

中国投资协会 项目投融资专业委员会文件

投融培字[2023]18号

转型、破局、发展

关于举办新形势求破局谋发展思维下，分类盘活存量资产基础设施 REITs 项目申报、创新融资及政府专项债券项目操作实务对标学习高级专题班”的通知

各有关单位：

2023年7月24日中共中央政治局召开的会议中，以及7月14日发布的《中共中央、国务院发布关于促进民营经济发展壮大的意见》中，都明确强调了将盘活存量资产作为我国当前经济发展中的一项重要战略举措。同时，在当前严峻的国内外经济形势下，盘活存量资产也是各地方政府化解存量债务和筹集地方经济建设资金的一项重要投融资手段。回顾近两年来，国务院办公厅先是在2022年6月发布了《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）。随后，国家发改委、财政部、自然资源部和国资委等部门又分别发布了盘活存量资产的多项重要政策文件。并且，国家发改委在2022年12月又发布了《国家发展改革委办公厅关于印发盘活存量资产扩大有效投资典型案例的通知》。由此可见，国家对于盘活存量资产是给予了明确的、大力的政策支持。

同时，REITs 作为盘活存量资产中的一项重要的金融工具，在经历了 2022 年的试点后，也在 2023 年进入到了大力支持的常态化阶段。今年 3 月，国家发改委和中国证监会分别相继发布了《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》和《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》。因此，可以预见在不久的将来，REITs 将在我国得到大规模的发展。

地方政府专项债券尽管已经属于我国常态化政府融资模式，但是，随着历年专项债的大规模发行，各地方政府已经面临了前所未有的项目包装难度，越来越多的项目需要更为专业的经营性包装和资金平衡方案作为支撑，在近一两年中，已经有为数不少的地方政府因专项债包装和使用不合规而遭受到了监管部门的问责。

为了帮助政府相关部门和各类国有企业及民营企业抓住国家政策窗口期，盘活存量资产扩大有效投资，提高资产运营效率和减少债务压力。鉴此，我专委会决定举办“转型、破局、发展关于举办新形势求破局谋发展思维下，分类盘活存量资产基础设施 REITs 项目申报、创新融资及政府专项债券项目操作实务对标学习高级专题班”。有关事项详见招生简章。

特此通知

附件：1、课程内容

2、报名回执表

中国投资协会项目投融资专业委员会

二〇二三年八月二十二日



附件 1:

一、培训收益

- (一) 了解当前我国宏观经济形势;
- (二) 学习并理解近期基建、投融资相关政策解析实务;
- (三) 学习地方专项债申报与管理;
- (四) 学习盘活存量资产方式及实操;
- (五) 学习基础设施REITs项目申报及实操;
- (六) 学习各地项目谋划包装经典案例。

二、培训内容

- (一) 分类盘活存量资产政策解析及实务操作
 - 1. 《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）重点内容解读;
 - 2. 《关于推进国有企业盘活利用存量土地有关问题的通知》（自然资发〔2022〕205号）重点内容解读;
 - 3. 《财政部关于盘活行政事业单位国有资产的指导意见》（财资〔2022〕124号）重点内容解读;
 - 4. 政策性银行盘活存量国有资产贷款模式政策指引;
 - 5. 盘活行政事业单位国有资产的关注要点和盘活方式;
 - 6. 行政事业单位国有资产的市场化方式出租、出售的操作方式;
 - 7. 如何避免虚假交易和变相虚增财政收入;
 - 8. 挖掘闲置低效资产价值的方式;
 - 9. 国家发改委盘活存量资产典型案例解析;
 - 10. 完善存量资产盘活的七种方式解析及案例;

11. 分类创新盘活存量资产的逻辑思路；

12. 市政及旅游道路盘活方式及案例。

（二）存量闲置土地资产盘活方式及案例

1. 交通枢纽地块、大宗/新区地块盘活方式及案例；

2. 高增值潜力地块盘活方式及案例；

3. 闲置多年工业用地盘活方式及案例；

4. 零碎小块闲置土地盘活方式及案例；

5. “盘活闲置住宅用地+新项目建设”模式及案例。

（三）REITs 盘活存量资产及案例

1. 哪些存量资产适合用公募 REITs 盘活？

2. 公募 REITs 盘活存量资产条件、税收问题；

3. 公募 REITs 盘活产业园区、保障性租赁住房及高速公路案例；

4. 私募 REITs 适合盘活哪些资产分析？

5. 私募 REITs 存量资产操作实务及案例分析；

6. 《不动产私募投资基金试点备案指引（试行）》解读；

7. Pre-REITs 产品交易结构及案例分析；

8. 产业园区 Pre-REITs 及案例；

9. REITs 的设立与交易流程解析；

10. REITs 对基金管理人的要求；

11. REITs 的投资人构成分析；

12. REITs 试点项目的主要应用领域；

13. REITs 试点项目需满足的条件；

14. REITs 项目的融资用途；

15. REITs 项目回收资金的使用规定；

16. REITs 试点项目库。

(四) 产业园区资产及保障性住房盘活方式及案例

1. 产业园区闲置厂房盘活方式及案例；

2. 创意产业园区盘活工业厂房和仓库方式及案例；

3. 产业园区基础资产发行 REITs 及典型案例；

4. 地方盘活存量保障性住房渠道及案例；

5. 公共租赁住房发行 ABS 实务及案例；

6. 保障性租赁住房相关政策解析及实务。

(五) PPP 模式+盘活存量资产

1. 市政公用事业 TOT 盘活的操作及案例；

2. 医院、体育设施 ROT 盘活的操作及案例；

3. TOT+BOT 模式应用及案例；

4. TOT+ROT 模式应用及案例。

(七) 地方专项债券应用及申报与管理

1. 2023 年政府专项债投资领域的新变化；

2. 2023 年哪些政府专项债应当重点关注；

3. 新一轮政府专项债在包装申报时的要点分析；

4. 面对当前的复杂性项目，如何促进专项债的资金平衡；

5. 政府专项债项目用作资本金的新变化；

6. 当政府专项债资金不足时，如何促进与其他投融资模式的结合；

7. 专业运营商已经在专项债申报中凸显出其核心地位；

8. 非本地国有企业如何承接专项债项目；

9. 如何处理政府专项债资金无法实际使用的困境；

10. 如何发挥专项债在基建项目中的“四两拨千斤”的作用。

三、培训对象

各级发改、财政、环保、住建、交通、水利、农业农村、林草、文旅等政府部门工作人员；城投公司为代表的各类平台公司；污水垃圾处理、供水供气供热、仓储物流、新能源、环保及建筑施工等企业管理人员；银行、证券、基金、信托、保险等金融机构专业人员。

四、拟邀师资

张朝元：中国经济体制改革研究会副秘书长、培训中心主任、北大、清华投融资系列总裁研修班客座教授

林晓东：中国经济体制改革研究会理事、特聘授课专家，中国投资协会项目投融资专委会特聘专家、大成律师事务所合伙人

王小文：财政部 PPP 示范项目评审专家、住建部海绵城市试点考核专家，中国投资咨询有限责任公司战略与管理咨询事业部副总经理（主持工作）、研究中心主任

温来成：中国人民大学经济学博士，中央财经大学教授，博士生导师，国家社会科学基金评审专家，国家自然科学基金评审专家

张 鹏：财政部政策实验室宏观经济部主任、经济学博士、中共中央党校干部学习网特约专家

嫣晓发：中国财政科学研究院副研究员

五、培训时间与地点

2023 年 09 月 14 日—09 月 17 日 昆明市（14 日全天报到）

2023 年 09 月 22 日—09 月 25 日 成都市（22 日全天报到）

2023 年 10 月 13 日—10 月 16 日 西安市（13 日全天报到）

2023 年 10 月 27 日—10 月 30 日	武汉市（27 日全天报到）
2023 年 11 月 10 日—11 月 13 日	南宁市（10 日全天报到）
2023 年 11 月 24 日—11 月 27 日	长沙市（24 日全天报到）
2023 年 12 月 08 日—12 月 11 日	成都市（08 日全天报到）
2023 年 12 月 22 日—12 月 25 日	厦门市（22 日全天报到）

六、收费标准

A. 3600 元/人（含培训、资料、电子课件、场地及培训期间午餐），住宿统一安排，费用自理。

B. 5600 元/人（含培训、资料、电子课件、场地、证书及培训期间午餐），住宿统一安排，费用自理。培训结束后，经考核合格，由中国投资协会颁发《投融资规划师》证书，需提供申报表、二寸蓝底免冠彩色照片、身份证复印件、学历证书复印件等电子版材料。

七、课程权益

（一）本培训班常年举办，本人一年内免费复训一次，复训只交资料费 300 元即可；

（二）赠送中建科信集团整理的最新政策类资料；

（三）免费定期推送各类行业政策新闻及专家解读等相关资讯；

（四）平台公司市场化转型、项目包装设计、专项债券申报等咨询服务 9 折优惠。

附件 2:

新形势求破局谋发展思维下，分类盘活存量资产基础设施 REITs 项目申报、创新融资及政府专项债券项目操作实务
对标学习高级专题班报名回执表

单位名称				邮 编	
单位地址					
联 系 人			职 务		
手 机			办公电话		
传 真			电子信箱		
参训人员	性别	职 务	电 话	手 机	邮 箱
参训时间			参训地点		
住宿标准	单住 <input type="checkbox"/> 合住 <input type="checkbox"/> 自理 <input type="checkbox"/>				
证书申报	《投融资规划师》 <input type="checkbox"/>				
付款方式	转账 <input type="checkbox"/> 现场 <input type="checkbox"/>		金 额		
收款信息	开户名称：北京中建科信管理咨询集团有限公司 开 户 行：中国工商银行北京半壁店支行 账 号：0200247009200068235				
备 注	本课程可根据单位实际需求，提供内部培训。			参加单位（盖章） 2023 年 月 日	

联系人：付老师 电 话：15600558885（同微信） 010-56916269
传 真：010-56916269 邮 箱：297545800@qq.com
网 址：www.zhongjiankexin.com