**中至远大讲堂**

中至培[2025]11号

**关于举办****2025新形势下“两新”“两重”项目投融资谋划及三类资金申请和审计风险防控**

**城市更新和低空经济专题培训班**

**的通知**

各有关单位：

为了帮助地方政府、融资平台、社会资本和金融机构等参与主体，具备足够的投融资策划能力参与项目，大讲堂将举办：**2025新形势下“两新”“两重”项目投融资谋划及三类资金申请和审计风险防控、城市更新和低空经济专题培训班**。

现将具体事宜通知如下：

一、参培对象

政府：发改委、财政局、国资委（局）、乡村振兴局、教育局、工信局、民政局、自然资源与规划局、住建局、交通局、农业农村局、林业局、水利局、商务局、文广体旅局、卫健委、审计局、统计局、市场监督管理局、大项目办等单位负责人及项目主管负责人；

企业：参与新型城镇化、大基建和政府项目的央企、国企、民企、上市公司高管及项目负责人；低空运营机构、科研院所、航空企事业单位负责人等。低空产业链与企业项目负责人，战略负责人。

金融：商业银行、证券公司、基金公司、资管公司、保理公司、担保公司、评级公司等。

二、培训内容

**模块一、“两新”“两重”投融资谋划和三类资金申请**

（一）我国政府投融资模式演变回顾和现状分析

1. 中央经济工作会议、12万亿化债政策、一揽子增量政策解读
2. 金融支持融资平台化解债务(35号文、134号文、226号文)、重点省份政府投资项目管理(47号文)、市政基础设施管理（108号文）、融资平台规范退出（150号文）等政策解读
3. 我国政府投融资体制的发展历程，从财政资金（土地财政）、政府投融资平台、PPP新机制、专项债，到非传统投融资模式（投资人+EPC、EOD、TOD等）
4. 当前我国政府投融资体制对投融资模式的总体要求

（二）最新国家财政、金融和投融资政策的解读

1. 我国财政金融政策和形势对基础设施投资的影响分析
2. 从基础设施相关领域政策（如特许经营、基础设施REITs、专项债、超长期特别国债），看未来基础设施投资的重点方向和区域
3. 重点政府投融资政策的详解（《政府投资条例》、财预[2017]50号文、国办发[2022]19号文、财资[2024]108号文）
4. 中国银保监会、中国人民银行发布的《商业银行金融资产风险分类办法》（银保监会1号令、国办发35号文、134号文、226号文）等，对地方政府和投融资平台公司银行债务化解的影响分析
5. 审计署最新工作报告对地方财政管理和专项债券审计的案例分析

（三）地方政府专项债的申报和规范使用

1. 我国专项债市场的发行沿革、市场规模和限额管理
2. 专项债最新政策解读：募投领域和资本金适用范围的扩大化、三个优先和三个尽量等要求的灵活应用
3. 新增专项债申报策略和案例：准备工作的关键点、自求平衡项目包装策略、一案两书的编制要点、发改和财政系统审核的关注点
4. 专项债券的审计重点、合规性分析和规范使用要点
5. 专项债项目谋划方向与案例分析

（四）中央预算内资金和超长期特别国债的申报和实务操作

1. 中央预算内投资资金的最新政策解读
2. 中央预算内投资分专项申报的政策要求和申报要点
3. 中央预算内投资资金申报的案例分析
4. 中央预算内投资资金与万亿超长期特别国债的对比分析
5. 超长期特别国债的适用范围和申请流程
6. 地方政府承接中央和省级专项资金的总体谋划

**模块二、存量PPP项目争议纠纷处理案例与建议**

（一）PPP存量项目发展过程简要回顾

（二）PPP存量项目执行阶段存在的主要问题及解决办法

1. 建设内容变化调整
2. 银行融资不到位
3. 社会资本垫款：是否计算利息、是否计入总投资
4. 超概的处理
5. 建设期管理费用的计算与支付
6. 竣工验收程序
7. 建设成本/投资总额的审核确定
8. 尚未验收但实际已进入运营期等

（三）项目案例详解：六个具体案例及其解决的策略、方案与成效

（四）问题本源解析与建议

（五）社会资本（项目公司）在当前情况下的规范应对与建议

**模块三、三类资金审计和风险防控**

（一）概述与政策环境

1. 专项债：投向特定领域、项目收益自平衡、负面清单管理（国办发〔2024〕52号）
2. 超长期国债：国家战略项目融资、期限匹配与偿付机制
3. 中央预算内资金：财政直接支持、重点领域定向投入
4. 当前监管情况与趋势

（二）专项债审计风险与案例解析

1. 合规申报程序简析
2. 项目申报阶段风险（案例，重点）
3. 资金使用阶段风险（案例，重点）
4. 偿还阶段风险
5. 审计关注点（案例，重点提示）

（三）超长期国债审计风险与应对策略

1. 发行与投向风险（案例）
2. 偿付机制风险（案例）
3. 审计关注点（案例，重点提示）

（四）中央预算内资金审计风险与实务要点

1. 资金分配风险（案例）
2. 资金使用风险（案例，重点）
3. 验收与绩效风险（案例，重点）
4. 审计关注点（案例，重点提示）

（五）审计风险防控与合规建议

**模块四、城市更新项目合规运作及投融资落地实务**

1. 2025年城市更新领域项目的发展展望
2. 城市更新项目分类及操作流程分析
3. 企业参与城市更新项目的操作模式分析
4. 城市更新项目的收益构成及主要来源
5. 城市更新项目运作的核心及要点（人产城融资）
6. 城市更新项目“留改拆”的内涵和几个评判维度
7. 城市更新项目中地方平台公司的角色及社会资本方的选择
8. 广州做地“十条”在城市更新项目中的优劣势分析
9. 城市更新项目如何实现自平衡？
10. 平衡不了如何操作
11. 征拆、一级开发和无收入项目资金解决途径
12. 城市更新项目资本金的解决方式
13. 城市更新基金的设立及操作实务
14. 不能拆不能建的城市更新项目如何操作
15. 城市更新片区级项目的策划要点（均一性）
16. 老旧街/厂区改造项目的运作实务
17. 完善城市功能及加强城市基建项目的运作实务与案例解析
18. 修复城市生态系统及保护传承城市历史文化项目的运作实务与案例解析
19. 地方政府如何筹划城市更新
20. 金融机构如何开展城市更新融资（购置提升贷、并购贷款、分段融资还是一二级联动融资）
21. 建筑企业如何获取城市更新工程

**模块五、城市更新项目可采取的投融资模式及案例解析**

1. 棚改自平衡、土地预申请、二级带一级、融资地块自平衡、土地权利归宗、权利人自主改造、土地权利人与第三方企业合作模式
2. 存量用地房屋转型升级
3. 轻重资产并购更新模式
4. 城市更新项目融资的特征（改造提升及一二级如何联动）
5. 专项债融资的两种模式解析
6. 银行在城市更新项目的审批要点
7. 城市更新项目各阶段商业化的融资方案设计
8. 资金的接续、滚动开发与峰值的设定
9. 存量资产的盘活

**模块六、城中村改造项目操作实务与投融资落地实操**

（一）城中村改造政策要点

1. 城中村改造与棚改的区别
2. 城中村改造与房地产及房地产新模式构建的关系
3. 什么是低效用地再开发，171号文有哪些支持政策
4. 积极推进城中村改造最新政策要点解读
5. 2025年一揽子增量政策支持城中村改造的政策解读

（二）城中村改造的三个层次

1. 当前存量住宅供给不足城市，当前有必要对城中村进行拆除重建
2. 未来人口流入为目前存量住房过剩城市打开的新的潜在需求
3. 人口流入有限且目前存量住房过剩地区的整治提升
4. 城中村改造的层次可能的路径
5. 城中村改造，拆除重建之后的两大路径

（三）城中村三大改造需求衍生出三种不同的改造模式

1. 民生公益类项目运营，满足老旧住宅品质提升需求
2. 市场化商业运营，满足住宅及产业需求
3. 市场化运作和民生保障相结合，为满足租赁住宅需求

（四）城中村改造项目的运作模式及案例解析

1. 通过“房票安置”推动城中村改造
2. 通过土地整备推动城中村改造
3. 通过做地模式推动城中村改造
4. 通过政府回购安置房推动城中村改造
5. 通过工业上楼推动城中村改造
6. 通过整治提升推动民生保障

（五）城中村改造投融资模式解析及案例分享

1. 委托代建+采购工程、采购服务模式：操作要点与案例分享
2. 做地模式要点及石家庄、广州国企筹资合规性、可融资性分析
3. 土地一二级开发分段+联合模式：长沙相关政策及操作案例分享
4. 二级赎买一级模式与二级补偿一级模式：政策依据、操作要点及如何市场化融资
5. 反向委托（或反向购买）模式：如何实现净地一二级联动融资及案例分享
6. 包装借款模式：央国企两种借款模式的应用要点，如何合规解决征拆资金与项目资本金，如何进行市场化融资？
7. 城中村专项债模式：融资的两种模式介绍及案例分享

（六）城中村改造项目结构化合作模式案例分享

1. “政府授权+城市合伙人+EPC”做大做强城投模式
2. 城中村综合开发“投资合作+EPC”模式
3. 专项债+土地模式
4. 专项债+市场化融资模式
5. 认购基金+施工总承包模式
6. 股权回购退出+EPC模式：投资性退出及股东性退出的两种模式如何操作，项目如何融资？
7. 平台摘地+融资合作建设运营模式

（七）城中村改造资金来源

1. 财政资金（包括中省补贴及超长特别国债）和专项债
2. 城中村改造专项借款（央行投放PSL审贷的主要条件）
3. 金监局对商业银行为城中村提供贷款的要点
4. “专项债+银行贷款”收购存量闲置土地
5. 改造主体自筹
6. 社会资本出资及参与模式

**模块七、****数智赋能城市更新暨城中村改造**

（一）中办国办《关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》（2024年11月26日）要点解析

（二）2024年12月24日全国住房城乡建设工作会议，以“新城建”为引擎打造高水平“数字住建”要点解析

（三）数智赋能城市更新投融资模式

1. 市政基础设施信息化、5G融合、城市运行管理服务平台等采用专项债模式
2. 政府授权投资模式
3. 企业投资（投资人+EPC）模式

**模块八、低空经济基建运营专题**

1. 低空经济的发展概况
2. 低空经济最新政策及补贴申报
3. 低空经济关键技术和应用场景
4. 低空经济经营管理与产业发展
5. 低空城市规划与基础设施建设运营
6. 低空经济项目合规投融和产业落地
7. 低空经济基础设施建设VOD模式

三、师资介绍

拟邀请行业管理部门、专项债申请审计、城市更新、低空基建运行企业、科研机构的行业知名专家授课；拟由证券公司、咨询公司、律师事务所、会计师事务所实操专家以专题讲座、案例分析、方案咨询、研讨交流等形式进行讲解。

四、时间地点

2025年07月24日-27日 厦门市（24日全天报到）

2025年08月21日-24日 昆明市（21日全天报到）

2025年09月18日-21日 成都市（18日全天报到）

五、培训费用

1. 培训费：3200元/人/年（含个人会员、培训、资料、场地、讲师；全年电子课件，以上不含200元/人/期复训费）。
2. 企业会员：10000元/家/年（含3个会员名额；超出3人每人每期按照培训费3折优惠收取、企业会员期内不限人数，所有参培人员均享受会员权益；全年电子课件、资料、场地、讲师；以上不含200元/人/期复训费）。
3. 现场食宿费用自理（中餐费用180元，住宿费用按照每期报到通知规定标准收取，可自行安排）。
4. 岗位证书：所有学员可申请《投资建设项目管理师》、《城市更新项目经理》、《低空经济运营管理师》（高级）、《低空经济规划师》（高级）、《低空经济项目经理》（高级）等招投标岗位能力证书；费用：1000元/本；需提供材料：2寸照电子照片（蓝底免冠彩照）、身份证复印件、学历证书复印件各一份（备案用）。
5. 企业资质：3500元/3年/单位；《低空经济咨询服务企业资质等级证书》（一级；证书和铜匾），《数据资源咨询服务企业资质等级证书》（一级；证书和铜匾）；中国招标投标服务资质公示平台、中国招标投标网（工信部招标采购中心公示平台）公示查询。

六、联系方式

联系人：王强松 手 机：13522661366 （同微信）



中至远大讲堂

 二〇二五年六月十日

2025新形势下“两新”“两重”项目投融资谋划及三类资金申请和审计风险防控、城市更新和低空经济专题培训班回执表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 |  | 邮编 |  |
| 单位地址 |  |
| 参培人员 | 性别 | 职务 | 电话 | 手机 | 邮箱 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 是否住宿 | 🞎是 🞎否 | 住宿标准 | 🞎单间 间 🞎标间 间 |
| 参会地点 | 🞎厦门 🞎昆明 🞎成都 🞎线上课程 |
| 学习领域 | 🞎资金申请和审计风险 🞎城市更新 🞎低空经济 |
| 证书申报 | 🞎《投资建设项目管理师》（高级） 🞎《城市更新项目经理》（高级）🞎《低空项目规划运营管理师》（高级） 🞎《低空经济规划师》（高级）🞎《低空经济项目经理》（高级） |
| 标准选项 | 🞎个人会员：3200元/人 /年 🞎企业会员 ：10000元/家/年🞎会员复训费：200元/人 🞎视频课程费：1500元/人🞎岗位证书：1000元/本 🞎企业资质：3500元/单位/3年 |
| 付款方式 | 🞎银行 🞎网银 🞎微信 🞎支付宝 | 金额 |  |
| 收款账户(培训费) | 名称：中至远大讲堂（北京）教育科技中心开户行：中国工商银行股份有限公司北京大兴支行账号：0200011409024857444 |
| 备注 | 请将回执发至会务组，在报名3日内将培训费通过银行或其他等方式付款，会务组确认到款后统一发送课程地点和安排，视频课程地址链接等具体安排事项。 | 单位印章2025年 月 日 |

备注：1.此表可复制，汇总名单后发送至会务组；

2.联系人：王强松13522661366 （同微信）