城市更新与城中村改造操盘解读与案例分析

课程背景：

目前我国城镇化水平目前已达65%，城镇化建设下半场正式开启，对标全球城市发展下半场的城镇化将面临城镇化问题的集中爆发，在我国首当其冲的就是一线城市和新一线城市土地资源稀缺带来的发展的约束，城市更新作为城镇化建设下半场土地资源制约破解的重要手段，将是企业关注的重要领域。

城市更新是指在城市运行中，通过对城市现有的建筑、土地和其他资源进行再配置，以提升城市的品质、功能、环境、社会和经济效益的综合行动。近年来，随着城市化进程的加速，城市更新成为城市管理和发展的重要手段，也是促进城市高质量发展和改善民生的有效途径。

国常会审议通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。本课程将深入分析城市更新的背景、意义、目标与重点，以及实际操作中的操盘解读和案例分析，帮助学员全面掌握城市更新的重要性和实践方法，为城市更新行业的发展提供有力支撑。同时就城中村改造操盘解读与案例分析，以帮助学员更好地了解城市更新与城中村改造工作的背景、目的和重要性。

课程时间：1天

课程对象：建筑施工类央国企及分子公司、金融机构、房地产企业

课程方式：实战讲授+案例分析+调研问卷+模式解析

**课程收益：**

1. 熟悉城市更新和城中村改造的基本概念，理解其内涵和外延；
2. 了解城市更新和城中村改造的政策法规环境，掌握实施过程中的相关政策法规；
3. 了解城市更新和城中村改造的实施步骤、方法及投融资模式
4. 掌握如何进行方案设计和实施管理；
5. 熟悉城市更新和城中村改造的风险与挑战，掌握风险评估和应对策略；
6. 掌握城市更新和城中村改造的成功案例，了解其成功经验和启示。
7. 掌握隐性债务隐患防范与创新模式要点依据

课程大纲

1. 城市更新概述与理解
2. 城市更新的基本特征与要素
3. 中国城市更新的特殊土壤和内涵
   1. 二元化结构与城市乡村
   2. 土地所有制度的不同
4. 城市更新城市维度
   1. 综合整治
   2. 功能改变
   3. 拆除重建
5. 棚改、旧改、城市更新异同
6. 城市更新的政策和法律类型
   1. 土地征收与补偿
   2. 参与主体
   3. 融资与投资模式
   4. 环境保护和历史文化遗产保护
   5. 项目审批与监管
7. 城市更新利益分配与参与主体
8. 土地开发的三级利润分配
   1. 土地整体与一级利润
   2. 土地开发与二级利润
   3. 资产持有与三级利润
9. 城市更新参与主体
   1. 政府主导型
      1. 村集体
      2. 县区市政府
   2. 企业主导型
      1. 城投公司
      2. 施工央企
      3. 房地产公司
   3. 政企联合型
      1. PPP
   4. 业主自发型
      1. 村委会+村集体经济合作组织
10. 城市更新的模式
11. 广州做地新政模式
12. 土地整备利益项目模式
13. 统租综合整治改造模式
14. 村集体/下面自改模式
15. 城市更新的市场化实践
16. 全国代表城市实践
    1. 上海：高效提质区域统筹
    2. 北京：控增优存政府推动
    3. 成都：惠民增绿合伙运营
17. 粤港澳大湾区城市更新实践
    1. 深圳：挖潜找量市场创新
    2. 广州：三旧改造首创做地
    3. 佛山：产业升级工改工办
18. 城市更新的收益平衡关键
19. 规划引领
20. 权属清晰
21. 用地保障
22. 政策清晰
23. 基建根基
24. 城市更新土地的获取
25. 土地与资产确权
26. 土地前期开发模式
27. 集团国有土地的入市
28. 城市更新实施
29. 土地成本返还与路径
30. 城市更新项目投资主体的确认
31. 地方政府财力评价双体系
    1. 一般公共预算收入与基金性预算收入
    2. 地方政府负债率
32. 项目投资可行性研究报告
    1. 项目是否属于重大项目与国家战略
    2. 项目投资经济可行性分析
33. 三大类项目
    1. 经营类项目
    2. 准经营类项目
    3. 公益类项目
34. 项目三大付费方式
    1. 使用者付费
    2. 可行性缺口补助
    3. 政府付费
35. 创新投融资模式介绍、项目案例及风险管理
36. 城市更新四大阶段
37. 前期计划规划阶段
38. 拆迁安置补偿阶段
39. 土地出让上市阶段
40. 开发建设实施阶段
41. 政府、企业、业主多元协同
42. 城市更新立项前提
43. 符合国民经济发展规划
44. 符合城市更新实施规划与计划
45. 符合国土空间规划
46. 符合国家产业政策
47. 符合建设用地执行标准
48. 符合城市更新年度实施计划、土地供应计划、土地利用年度计划
49. 城市更新改造方式
50. 实施单位与拿地单位分离
51. 生地熟挂
52. 村集体自改模式
53. 政府企业联合开发模式
54. 广州“做地”模式
55. 城市更新资金来源与保障
56. 政府投资财政预算资金
    1. 专项财政资金
    2. 地方政府专项债
    3. 财政土地出让金
57. 企业投资市场化融资
    1. 城投类国有企业、地产开发商、施工企业
    2. 物业权利人自筹资金， 包括物业主、物业使用人和物业管理人
    3. 市场化融资资金（银行贷款、非标融资、债券资金、城市更新基金、REITs）
58. 城市更新的挑战与应对
59. 城市更新难点
    1. 功能业态落后
    2. 建筑内部设施老化
    3. 产权关系复杂
    4. 利益主体多样
60. 项目投资的收益与收益分配
    1. 投资人-投资模式、投资风险、投资收益、回款周期、投资回报、内部收益率
    2. 施工方-施工利润、工程量、施工周期、融资可能性
    3. 政府方-防隐债、促投资、见效益
61. 城市更新的应对
    1. 提升片区整体品质
    2. 优化片区产业结构
    3. 完善片区空间布局
    4. 打造城市功能形象
62. 土地出让金在投资模式创新中的合规性把握
63. 纳入政府基金预算管理
64. 土地出让金划转至国库
65. 土地出让收入支付范围
66. 土地出让金税务部门征收以及支农计提
67. 融资平台的在项目投资中的作用
68. 融资平台公司投资行为属于企业投资
69. 政府授权、联合投资+EPC
70. 地方政府隐性债务风险
71. 隐性债务的定义与识别
72. 违规举债与隐性债务的关系
73. 城市更新创新模式及案例介绍
74. 地方政府专项债券项目谋划
    1. 有收益的公益性项目
    2. 额度限制
    3. 利息保障倍数
    4. 可做资本金
    5. 9大领域
    6. 政府投资项目
75. 政策性银行资本金贷款
    1. 新型基础设施项目及重大项目资金
    2. 不超过全部资本金的50%
    3. 专项债项目资本金搭桥
76. 基础设施不动产公募REITs
    1. ABS+公募基金模式
    2. 扩募机制
    3. 不动产上市与公司上市的优劣对比
77. 特许经营模式与政府购买服务
    1. 自负盈亏的模式
    2. 两标并一标的文件依据

案例解析：BOT模式与特许经营结合

1. EPC模式、EPC+F模、EPC+F+O模式

案例解析：EPC模式合规但EPC+F模式灰色操作、适用领域

案例解析：中国电建瓯江口产业集聚区基础设施投资与建设

1. EOD、TOD、ABO模式与片区开发案例解读
   1. 片区开发项目选址原则
   2. 片区开发项目自平衡是关键
   3. 片区开发主体设计与自平衡模式

案例解析：保定市主城区城中村连片开发ABO项目创新

1. 一二三级联动与金茂的览秀城项目

案例解析：金茂国开金融重庆璧山与梅溪湖项目

1. 城市更新、旧城改造类项目
   1. 资源捆绑型项目实施
   2. 城市更新流程
2. 城市更新几个重要文件要点
3. 《政府投资条例》
4. 《地方政府债券发行管理办法》财库〔2020〕43号
5. 《银行保险机构进一步做好地方政府隐性债务风险防范化解工作的指导意见》
6. 《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
7. 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》
8. 城市更新土地专题解读
9. 土地法的第四次修订
10. 集体经营性建设用地入市
11. 土地征收制度改革
12. 宅基地的改革
13. 永久基本农田保护制度更加严格
14. 空间规划体系的改革
15. 审批权限下放
16. 城市更新案例模式、流程、收益平衡、土地获取模式解析
17. 广州市琶洲村整体拆建项目
18. 猎德村整体指标与改造程序
19. 上海外滩历史风貌区老建筑保护开发策略
20. 北京东城区王府井区域产业及商业升级发展项目
21. 上海互联宝地创业创新示范园项目
22. 北京潘家园升级改造项目