

“两新一重”、城市更新和片区开发项目

投融资咨询服务业务介绍



中至远（北京）资本管理有限公司

2021年1月

目录

第一部分 新政策形势下“两新一重”、城市更新和片区开发项目简述	2
第二部分 业务内容介绍	4
(一) 业务合作对象	4
(二) 业务内容	4
1. “两新一重”、城市更新项目的包装与实施策划	4
2. 片区综合开发的咨询方面	5
第三部分 服务机构介绍	6
第四部分 领衔专家介绍	8
第五部分 业绩案例	10

第一部分 新政策形势下“两新一重”、城市更新和片区开发项目简述

自 2014 年国务院发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）以来，我国地方政府的基础设施建设等领域的财政监管政策发生了重大的调整，过去长期以来通过违规举债形式进行经济建设的情形已经受到了监管部门的严格限制。尤其是进入到 2017 年，国家更是又先后密集出台了《财政部关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）、《中共中央国务院关于防范化解地方政府隐性债务风险的意见》（中发〔2018〕27 号）等重要政策，导致包括地方政府、社会资本、金融机构在内的各实施主体操作政府相关项目时举步维艰、如履薄冰。

在 2020 年 5 月 22 日李克强总理所作的 2020 年《政府工作报告》中又创新的提出了“两新一重”。即，新型基础设施建设、新型城镇化建设、加强交通、水利等重大工程建设。如何顺应国家的最新政策导向，务实高效的将“两新一重”落到实处，真正的发挥投资效应，从而从实质上带动区域的整体发展，是摆在新形势下各地方政府面前的重要任务。

当前，我国城市发展已从规模快速扩张进入到注重品质提升的整体转型阶段，注重对城市的更新而非扩张，是当前我国城镇化发展从注重增量转向存量挖潜的必然过渡。《中共中央关于制定十四五规划和二〇三五年远景目标的建议》中首次提出“实施城市更新行动”，

住房和城乡建设部党组书记、部长王蒙徽撰写了《实施城市更新行动》，将“城市更新”作为城市建设领域“十四五”工作的主旋律，对城市更新在新时代下承担改善人居环境、优化城市功能、传承人文历史、推动产业升级的历史使命也提出新的要求。

同时，根据内循环为主的双循环国家战略，从近几年各地方开展区域开发建设的实践趋势看，“片区开发类”项目（例如产业园区、新城开发、特色小镇等）已经成为了各地方政府重点关注的领域，更是地方政府实现新旧动能转换的最重要的平台和载体。但是，从投资角度看，通常投资额数以百亿计，对地方政府的资金压力相当大；从项目类型角度看，涵盖多种不同类型的项目，从前期征地拆迁、基础设施及商业配套建设、热水电气等公益性项目、办公场地、标准化厂房、康养项目、房地产开发、实体产业等种类繁多的项目类型。面对投资额如此之大、涵盖业态如此之多的综合类项目，如何在当前政策形势下，通过合法合规模式落地实施，是当前各地方政府和社会投资人均重点关注的核心问题。

鉴于此，我们充分结合近些年来地方投融资领域和法律领域的实践经验，全面参与地方政府的“两新一重”、城市更新项目和片区开发项目，提供专业化的投融资咨询和投资服务，助力各地项目的顺利实施。

第二部分 业务内容介绍

（一）业务合作对象

- 地方政府及所属部门（含管委会）
- 地方国有企业（含融资平台公司）
- 社会资本方（包括投资人、建设方、运营方、开发商等）

（二）业务内容

1. “两新一重”、城市更新项目的包装与实施策划

- 协助政府梳理、分析区域内涉及“两新一重”、城市更新项目的具体类型。
- 根据“两新一重”、城市更新的具体项目设计相应的合规性交易结构
- 设计具体“两新一重”、城市更新项目的投融资模式和回报机制
- 代表地方政府及企业参与具体项目的全过程咨询（其中若干业务板块可参照下述第2项内容）
- 协助引入投资人及配资业务

2. 片区综合开发的咨询方面

- 制定片区开发总体实施方案，明确发展目标、开发实施步骤
- 协助委托人进行总体开发模式和局部内容开发模式的设计
(例如采用专项债模式、PPP 模式、ABO、投资人+EPC 等)
- 协助委托人进行项目可行性分析和经济分析
- 协助委托人设计投融资方案
- 协助委托人制定开发实施工作的组织、协调和分工方案
- 对项目进行合规性模式分析和设计
- 对地方政府隐性债务的分析及认定
- 参与项目的商务谈判和法律谈判
- 起草、修改、签订订合同和有关法律文件
- 提供过程中各项法律政策的咨询
- 协助引入投资人及配资业务

第三部分 服务机构介绍

中至远（北京）资本管理有限公司（以下简称“中至远”），以助力区域基建和产业经济发展为使命，通过咨询-投资-基金的 CIF 项目服务模式，为地方政府、国企及混合所有制企业提供“战略+管理+投融资”三轮驱动和“政策+合规+管理+金融”四维一体复合型解决方案的专业化公司。

公司致力于“政府融资平台转型、国有企业改革、片区综合开发、政府项目投融资顾问、PPP 项目咨询、政府产业基金等业务领域，在政府融资平台公司转型、债权债务处置、企业战略规划、公司治理结构、投融资体系设计、国企改革、片区开发等方面具备丰富的实战经验。目前主持完成了多家平台公司的市场化转型，国有企业的投资运营公司试点、混改、员工持股长效激励及并购重整等工作，先后为 100 多个项目提供咨询或顾问服务。

公司的发起人是由国家级研究机构的骨干专家和具有丰富国有企业改革、政府项目谋划及片区开发等经验的实操团队组成，同时拥有多名国家级专家、学者作为公司的专家顾问，为公司的未来发展和业务实务提供专业性指导。

公司作为国家发改委培训中心、财政部中国财政科学研究院培训中心、中国经济体制改革研究会培训中心等多家国家官方机构认可并授权的专业化机构，长期为地方政府及平台公司开展“两新一重”、城市更新、片区开发及未来社区的策划等进行专业授课，为中央直属和地方所属国有企业开展国有企业改制、混合所有制改革、工资与薪酬、员工持股与股权激励等专业授课，为地方政府投资项目和国有企

业改革提供智力保证和经验传授。累计培训学员数万人，涵盖我国所有的省、市、自治区。公司已经成为我国在企业培训和智库领域屈指可数的专业化机构，受到了普遍认可和好评。

公司除开展专业化培训外，一直深入一线开展具体业务，从而形成业务理论与实践的真正有机结合。公司在业务开展过程中，实行“高起点、精专业、强落地”的原则，充分发挥专业化团队的业务实操经验、理论知识、资源优势，极力促成服务项目的有效落地。

提供的主要产品和服务包括：

序号	业务领域	序号	业务领域
1	政府融资平台公司市场化转型升级暨高质量发展咨询	8	国有资本投资运营公司组建及管控咨询
2	国有企业改制、国企混改、并购重组及上市咨询	9	片区综合开发项目全流程咨询
3	国企员工持股与中长期激励体系设计	10	政府项目投融资模式的策划与包装
4	集团管控模式及公司治理结构设计	11	政府专项债券咨询服务
5	国有企业“十四五”战略规划设计	12	政府和社会资本合作（PPP）项目咨询
6	人力资源管理规划	13	政府基金与投行金融服务
7	国资监管权责清单、授权放权清单、外部董事及职业经理人管理办法、落实董事会职权及经理层的授权等配套政策落地咨询	14	国有企业长期顾问咨询服务

第四部分 领衔专家介绍

林正刚，中至远集团总裁

国家发改委经济体制改革研究会理事、中国投资协会投融资专委会专家委员、财政部 PPP 财务金融专家、产业园区投融资咨询专家，国际注册融资规划师、国际注册私募投资基金管理师、高级管理咨询师、律师、基金从业资格，金融硕士研究生。

在产业园区投融资模式策划、PPP（政府与社会资本合作）和企业并购运作方面有着丰富的经验。长期致力于片区开发投融资咨询、国有企业改革、融资平台公司市场化转型升级的咨询与投资实践。他擅长政府公共服务项目的股权及债务融资，能够为产业基金的发起、设立及运作提供优质的服务。

曾主持、参与陕西中科机场科技新城开发项目、博鳌乐成—国际医疗旅游先行区片区开发项目、乐至高铁新城开发项目、邢台市古城保护与利用开发项目、江苏盐城工业新城项目、四川简阳文旅片区开发项目等数十家产业园区开发项目的投融资咨询；参与数百家平台公司转型升级工作及国有企业的混改、并购及重整工作。先后为 100 多个 PPP 项目提供咨询或顾问服务，其中提供咨询的 5 个 PPP 项目被评为财政部国家示范项目。参与发起设立省、市、县级引导基金及企业产业基金规模超过 300 亿元。参与的住建部《城市综合管廊工程的应用研究》入选住建部 2016 年科学技术项目规划-编号：2016-R3-005。参与国家能源局《关于民间资本投资电力领域的课题研究》。曾在中国财经、新理财、新华网等多家媒体发表的《解析地方政府隐性债务化解模式》、《债务化解与资产重组，开启地方投融资模式重构新征程》、《PPP 模式是破解特色小镇融资挑战的一种有效途径》、《隐性债务倒逼地方政府投融资模式重构》等相关文章受到业界的好评。

林晓东，中至远集团执行总裁、大成律师事务所 合伙人律师

中国经济体制改革研究会产业改革与企业发展委员会(PPP)专家委员会成员、中国投资协会 PPP 项目咨询专家、中国经济体制改革研究会培训中心特聘政府债务与平台转型专家、浙江省财政厅 PPP 评审专家、河南省财政厅 PPP 评审专家。拥有上市公司独立董事资格、天津股权交易所会员资格、基金从业资格。

担任多家施工类央企、国企的 PPP 顾问和投融资顾问。多年从事 PPP 业务、投融资业务、基金业务，以及地方政府融资业务及重大诉讼业务，熟悉有关金融、投资、法律、财务等多方面知识和业务实践，善于 PPP、片区综合开发、政府债务的处置与化解、平台公司转型、投融资创新设计及落地操作等项目。

长期担任国家发改委培训中心、财政部中国财政科学研究院、中国经济体制改革研究会、信泽金商学院、PPP 产业大讲堂等机构的特聘讲师，主讲 PPP、片区综合开发、政府项目投融资模式创新、政府债务处理和平台转型、政府产业基金等专题课程。

相关领域的业绩：温州市平阳县城市综合开发、河北省辛集市产业新城开发、陕西省泾阳县中科机场城开发、邢台市古城保护与利用项目、西安莲湖区历史文化街区综合开发项目、贵安新区基础设施产业基金、福建省海洋产业基金、广东省惠州市惠阳区淡水小镇基础设施 PPP 项目、四川遂宁市经济技术开发区产业新城 PPP 项目等。

第五部分 业绩案例

邢台古城保护与综合开发项目

南阳医圣祠文化园全过程工程咨询服务项目

涇阳临空示范区中科机场城项目

江苏省仪征市三河公园片区中和开发项目

朔州市旅游公路组包项目

乐至高铁新城建设项目

陈毅故里旅游景区建设项目

玉田县兴玉南路区域改造项目

资阳北部新城片区开发项目

乐至老城区生活生态环境修复改造提升工程项目

.....