

回归投资本质，深入探索市场化

2023年度城建投融资市场报告

北京荣邦瑞明投资管理有限责任公司

并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费

前言

——2023年城建投融资市场总体规模7.41万亿，其中，地方政府债券4.65万亿，市场化项目2.76万亿，**从融资渠道来看，地方政府发债已经成为主流，市场化项目总体规模出现一定程度的下降，以专项债为主、市场化投资为辅的城建投融资市场格局已经形成，整体呈现出稳定的、长期的发展趋势。**

——2023年市场化项目成交总计2.76万亿，其中特许经营项目总计7931亿，同比增长31%；类PPP项目总计17525亿，同比增长12%；PPP项目总计2096亿，总体规模同比降幅较大，随着政企合作新老机制的更替，城建投融资市场的投资逻辑发生了较大的转变，**未来的项目将聚焦使用者付费以及有市场化收益来源的领域，从依靠政府转为依靠市场。**

——2023年，**生态流域治理、保障房、乡村振兴、抽水蓄能、新基建、国家储备林**等热点城建领域均有很多项目落地，热点城建领域市场活力明显，投资企业正处在探索和布局阶段，可持续关注。

——2024年，**投资企业将面临较为严峻的投资形势，我们认为市场化的方向不会改变**，有经营性收益的项目将更加受到市场的关注，投资企业应重点聚焦城市更新、城中村改造、特色产业园区、存量资产盘活、流域治理、资源类开发等领域，**并在专业技术、商业模式、资本运作、城市运营等要素上寻求创新突破，寻找新的市场契机。**

目录 Contents

01

市场形势总结

02

热点政策聚焦

03

热点行业解析

04

发展趋势展望

市场形势总结

城建投融资市场的总体状况

2023年城建投融资市场整体规模下降，特别是下半年，投资企业项目拓展越来越难，主要原因在于：政府债务管控从严从紧；人口流向要素聚集的核心区域，市场竞争加剧；土地及房地产市场遇冷等。

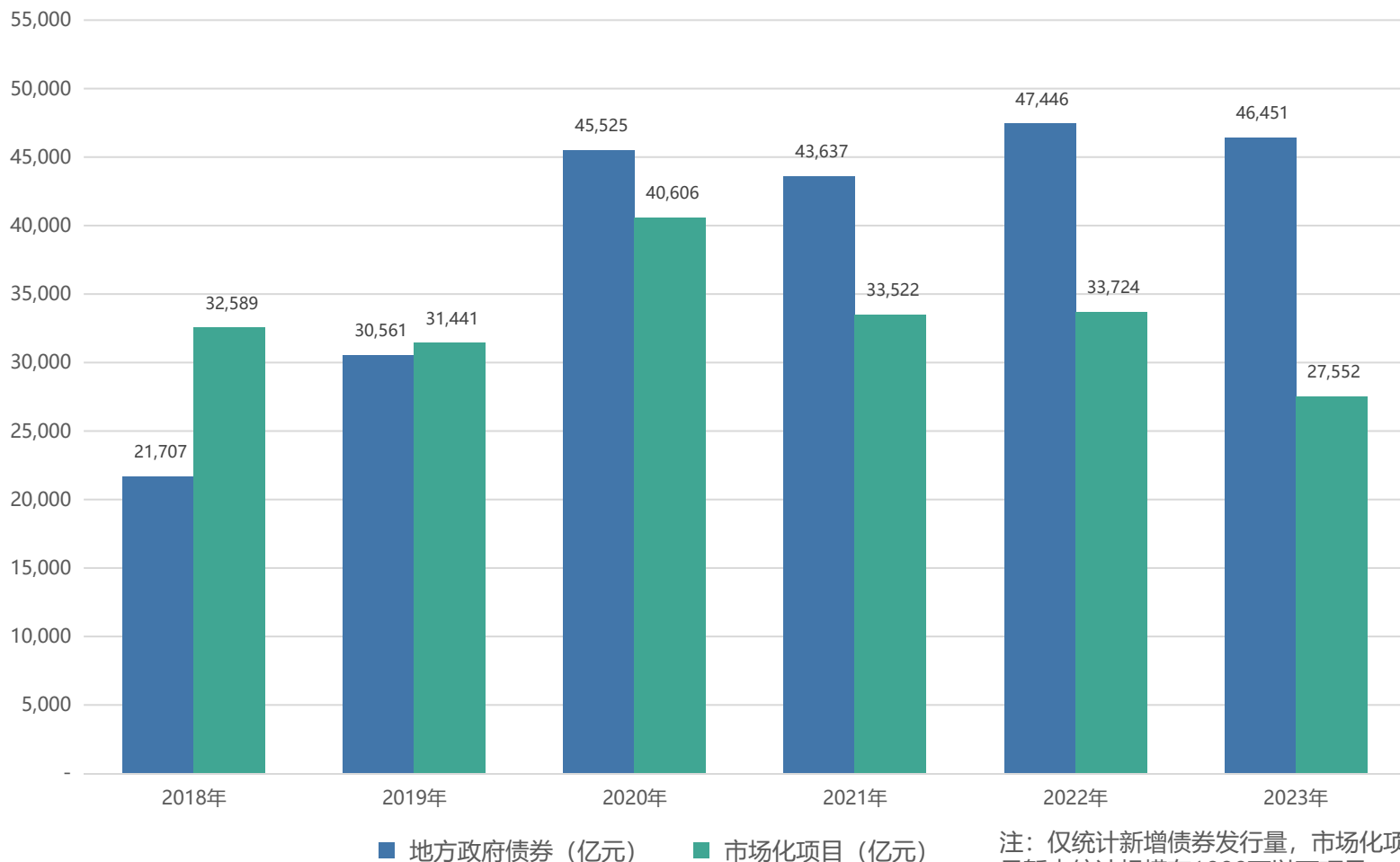
随着政企合作新机制的实施和城镇综合开发逐渐转向城市更新、城中村改造，城建投资需要围绕市场化方向做进一步的探索和实践。



城建投融资市场总体达到7万亿的规模，同比下降8.7%

- 2023年，全国31个省、自治区、直辖市、计划单列市及新疆生产建设兵团城建投融资项目共计**7.41万亿元**，2022年共计8.12万亿元，总体规模同比下降8.7%。
- 其中：地方政府新增债券共计4.65万亿元，市场化项目投资规模合计约2.76万亿元。从基建领域的融资渠道来看，**地方政府发债已经成为主流，规模是社会资本参与市场化投资项目的两倍左右，以专项债为主、市场化投资为辅的城建投资市场格局已经形成，整体呈现出稳定的、长期的发展趋势。**

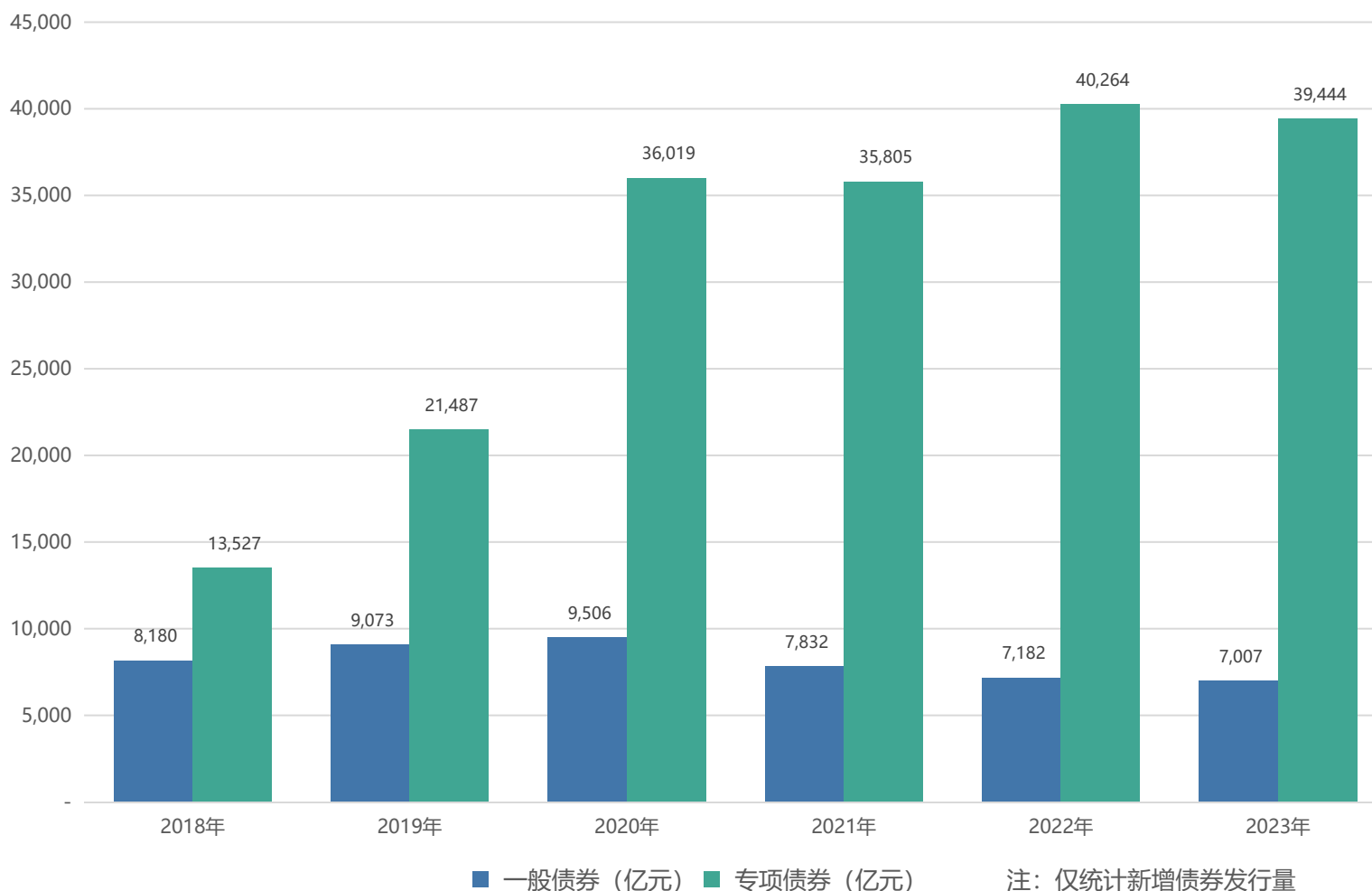
2018年-2023年城建投融资市场整体趋势



地方政府发债成为主流，持续为稳增长提供支撑

- 2023年，全国31个省、自治区、直辖市、计划单列市及新疆生产建设兵团发行地方政府新增债券共计**4.65万亿元**。其中，一般债券新增**0.70万亿**，专项债券新增**3.95万亿**。
- 2023年上半年地方债发行规模减少，下半年有所增加，新增债券发行总规模较2022年相比下降2.1%。
- 地方政府债券作为地方政府的融资主渠道，近年来已超过市场化渠道，2024年新增专项债的发行节奏有望提速。

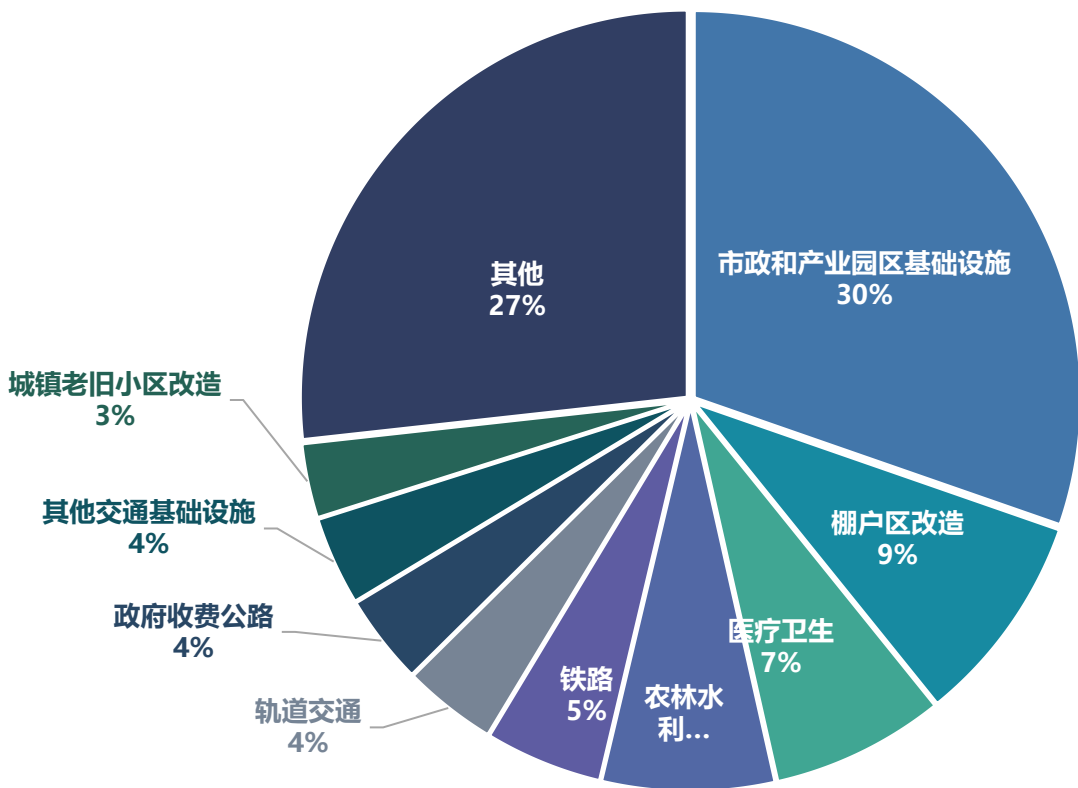
2018年-2023年地方政府债券规模统计



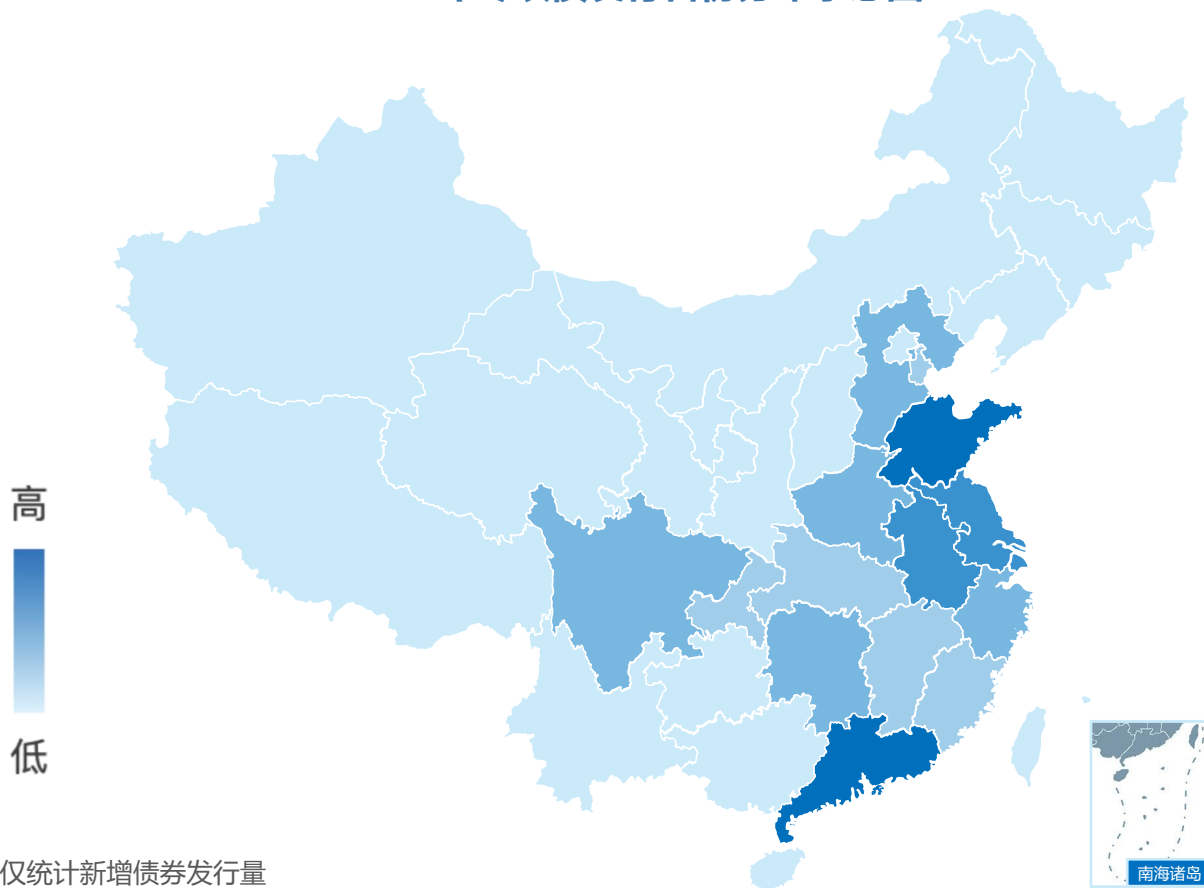
专项债规模略有降低，分布行业广，经济发达地区发行量大

2023年，全国发行专项债新增债券3.95万亿元，较2022年同比降低2.1%，主要分布在市政和产业园区基础设施、棚户区改造、医疗卫生、农林水利等领域；广东、山东、安徽、江苏等经济强省发行规模较大。

2023年专项债发行领域（按规模排序）



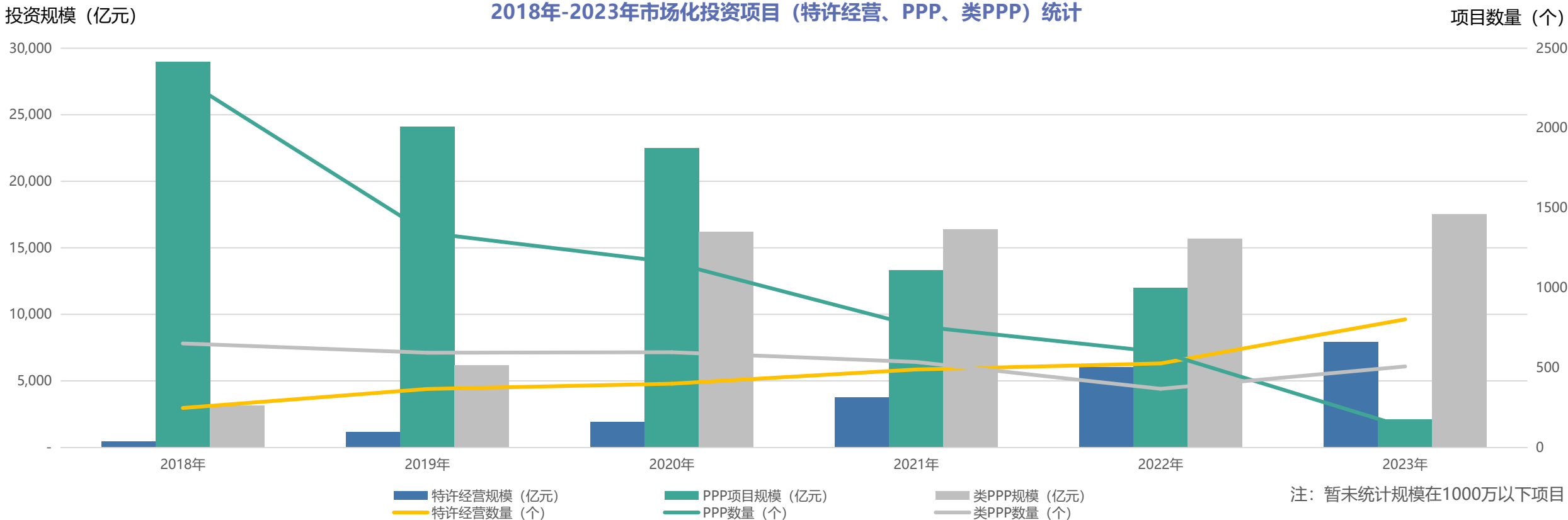
2023年专项债发行省份分布示意图



PPP项目大幅减少，特许经营项目显著增加，类PPP项目大幅增长



- 2023年，市场化投资项目总成交约**2.76万亿**，项目数量**1436个**。其中：特许经营项目成交数量合计802个，成交规模合计约7931亿；PPP项目成交数量合计127个，成交规模合计约2096亿；类PPP项目成交数量合计507个，成交规模合计约17525亿。
- 2023年同2022年相比，特许经营项目的数量和规模均大幅增长；类PPP项目数量大幅增加，整体规模同比增长11.8%；PPP项目的数量和规模均大幅下降。



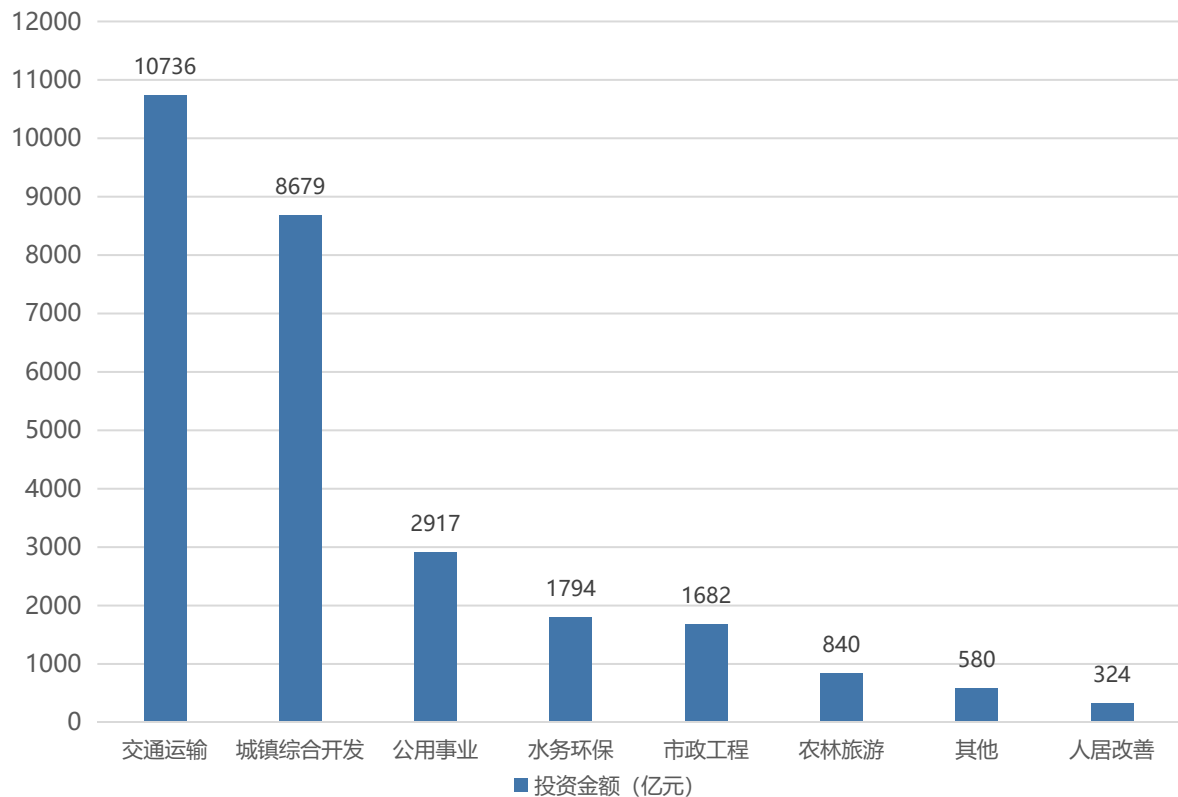
市场化项目行业分布特征



从成交项目投资规模上来看，前三行业分别为交通运输（10736亿）、城镇综合开发（8679亿）、公用事业（2917亿）。

投资规模

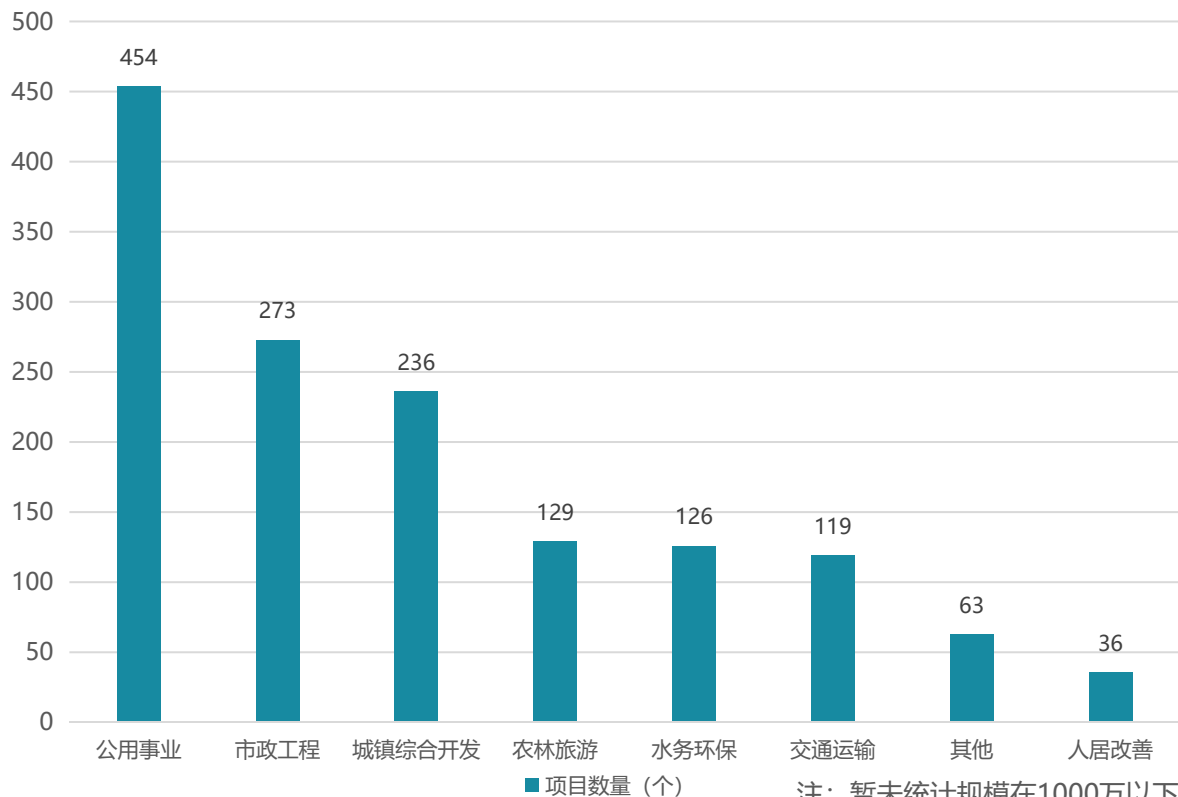
单位：亿元



从成交项目数量上来看，前三行业分别为公用事业(454个)、市政工程（273个）、城镇综合开发（236个）。

项目数量

单位：个



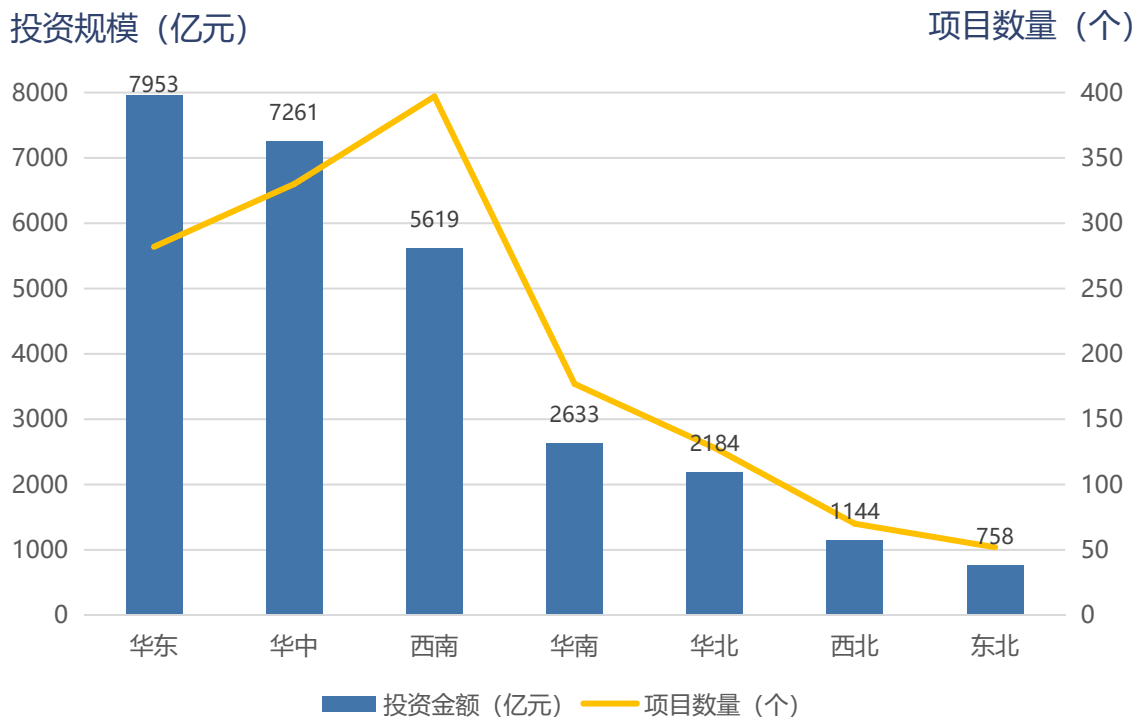
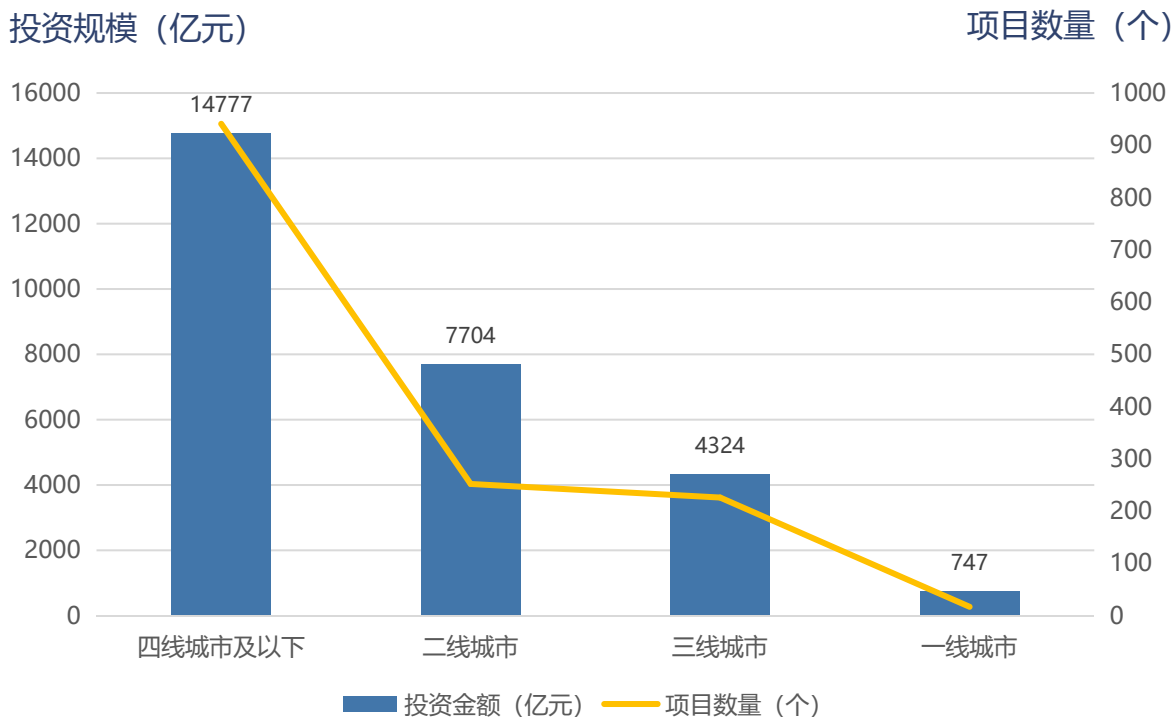
注：暂未统计规模在1000万以下项目



市场化项目地域分布特征

从成交项目所在行政层级上来看，项目主要分布在**四线城市（及以下）、二线城市和三线城市**，一线城市分布较少。

从成交项目区域分布上来看，项目主要分布在**华东、华中、西南地区**，华南、华北、西北次之，东北地区最少。



注：暂未统计规模在1000万以下项目

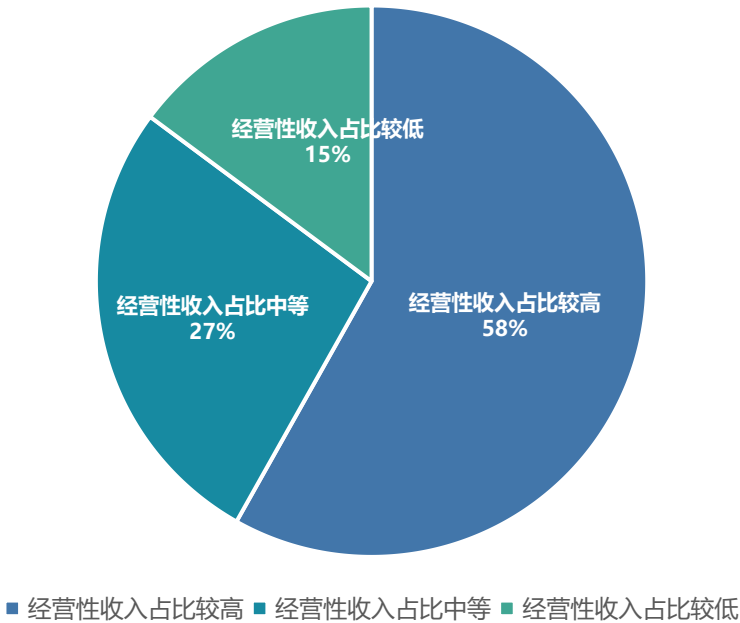
市场化项目收入来源特征

- **市场化项目的收入来源主要包括资源性收入和经营性收入。** 在2023年的项目中，经营性收入占比高的项目共计835个，约占总量的58%；经营性收入占比中等的项目共计388个，约占总量的27%；经营性收入占比低的项目共计213个，约占总量的15%。
- **从总体上看，有经营性收入来源的项目所占的比重越来越大，未来探索市场化的方向越来越清晰。**

市场化项目经营性收入统计表

序号	经营性收入占比等级 (高/中/低)	项目数量 (个)	数量 占比	行业类型	经营性收入类型
1	经营性收入占比较高	835	58%	公用事业（水电气热）、水利、交通运输、管网管廊、停车场、产业科创、产业园等	水/电/燃气费收入、垃圾处理费收入、发电收入、停车费收入、高速公路运营费收入、厂房租赁收入等
2	经营性收入占比中等	388	27%	城镇综合开发、城市更新、生态环境、打包建设等	产业运营收入、商业租赁收入、广告收入、物业收入、停车费收入等
3	经营性收入占比较低	213	15%	农林、人居改善、教育、医疗养老等	教育费用、医疗费用、林下经济、租金收入等

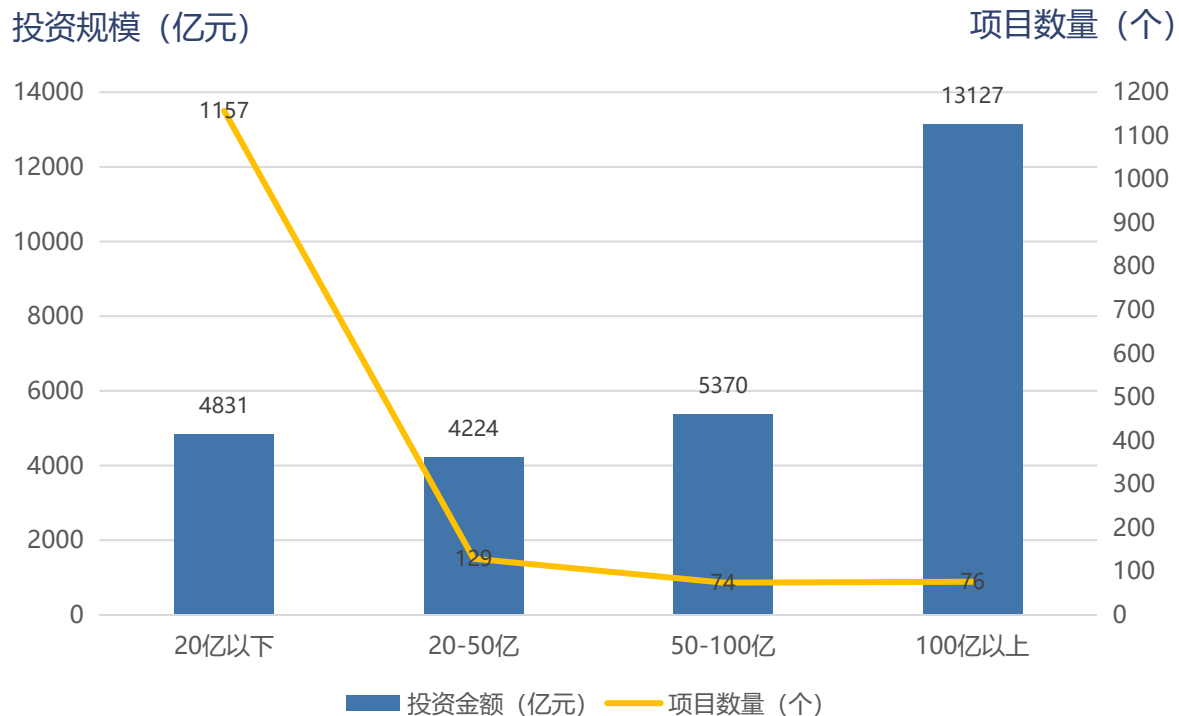
2023年项目经营性收入占比等级划分统计



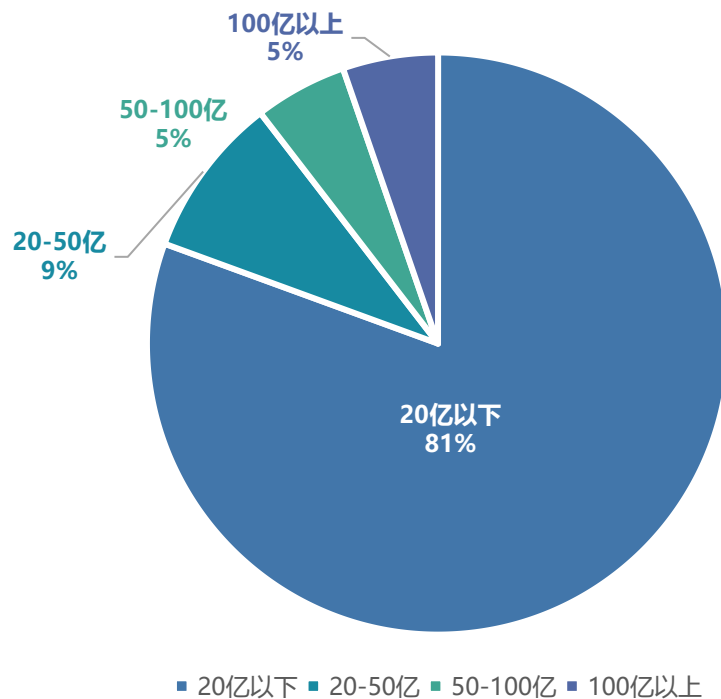
注：暂未统计规模在1000万以下项目

市场化项目规模特征

- 根据项目投资规模，将2023年市场化项目划分为20亿以下、20-50亿、50-100亿、100亿以上四个等级，其中20亿以下规模的项目最多达1157个，占整个市场化项目数量的81%。
- 市场化项目规模整体呈现中小型化的发展趋势。



2023年市场化项目规模特征按数量统计

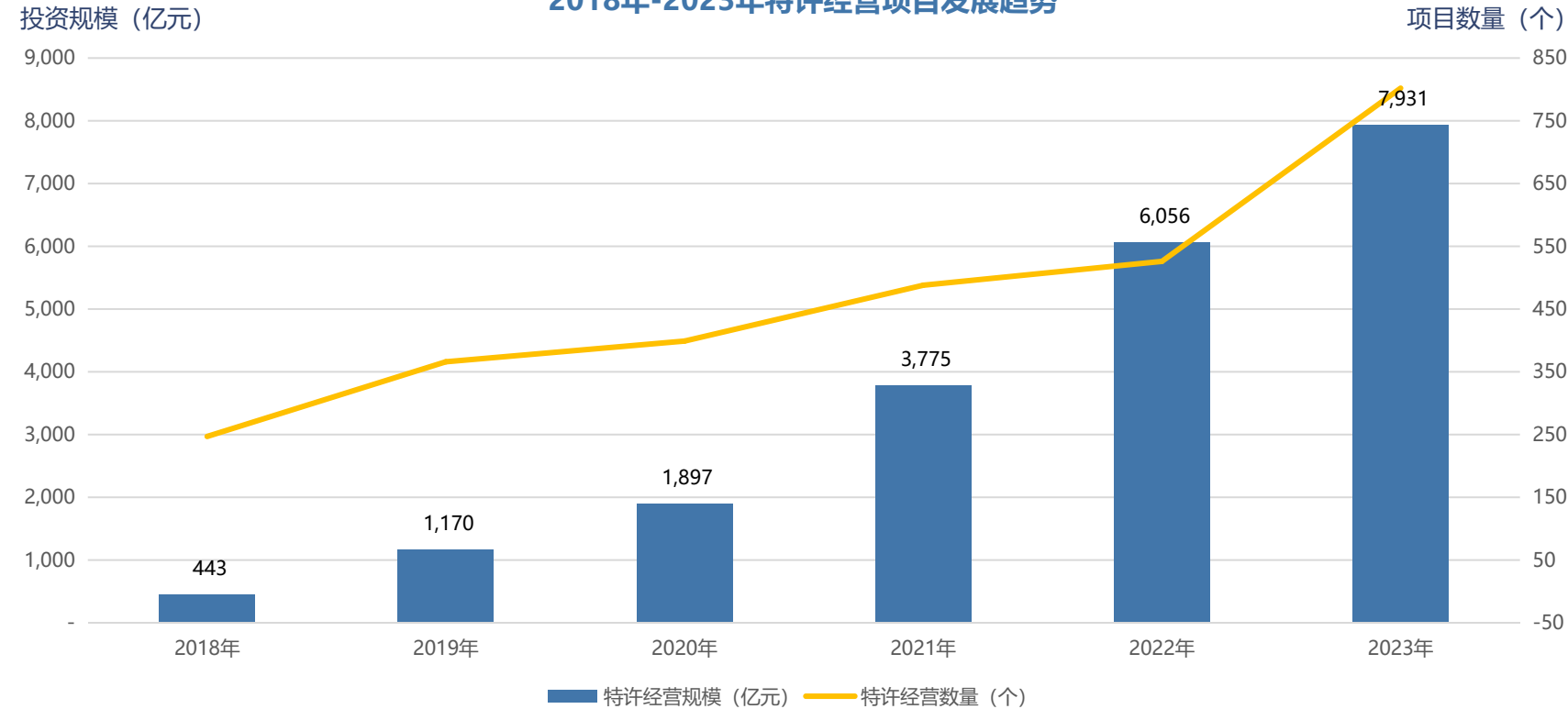


注：暂未统计规模在1000万以下项目

特许经营项目数量和规模均大幅增长，整体规模同比增长31%



2018年-2023年特许经营项目发展趋势



- 2023年，特许经营项目成交数量合计802个，成交规模合计约7931亿。
- 与2022年相比，特许经营项目的数量和规模均大幅增长，整体规模同比增长31%。

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
特许经营数量 (个)	247	366	399	488	526	802
特许经营规模 (亿元)	443	1,170	1,897	3,775	6,056	7,931

注：暂未统计规模在1000万以下项目

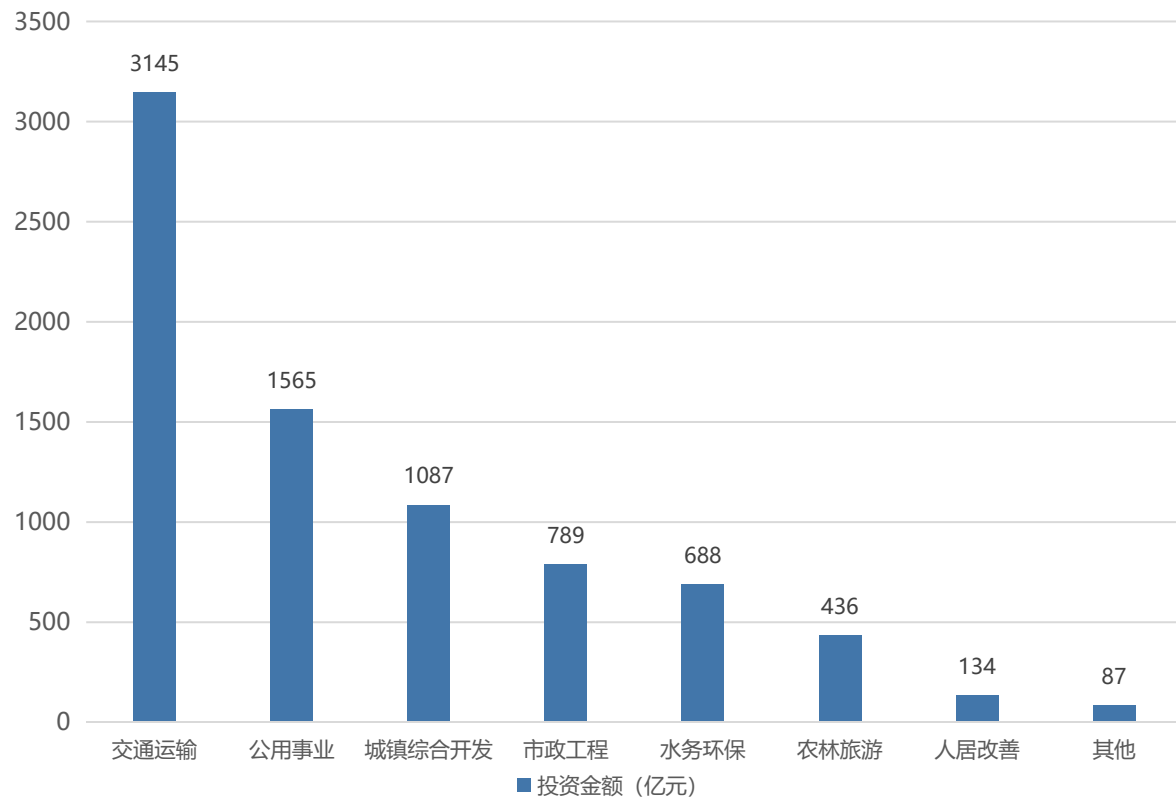


特许经营项目行业分布特征

从成交项目投资规模上来看，前三行业分别为交通运输（3145亿）、公用事业（1565亿）、城镇综合开发（1087亿）。

投资规模

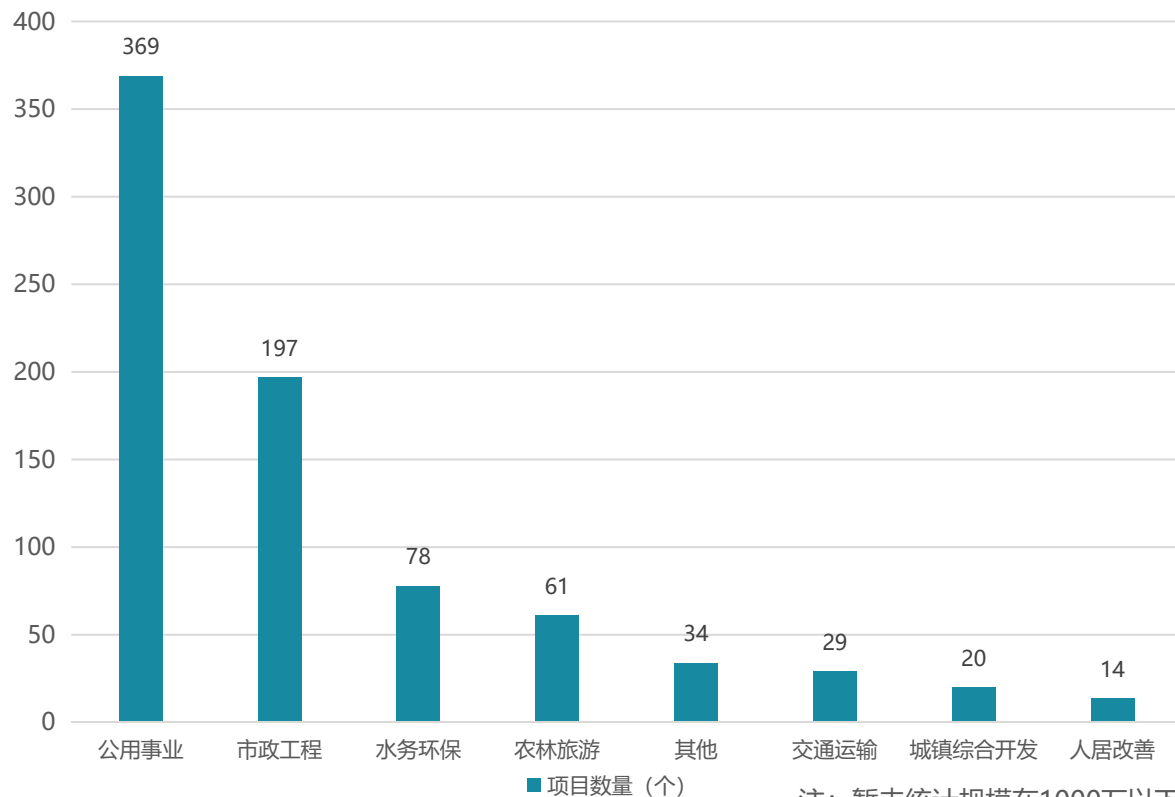
单位：亿元



从成交项目数量上来看，前三行业分别为公用事业(369个)、市政工程（197个）、水务环保（78个）。

项目数量

单位：个

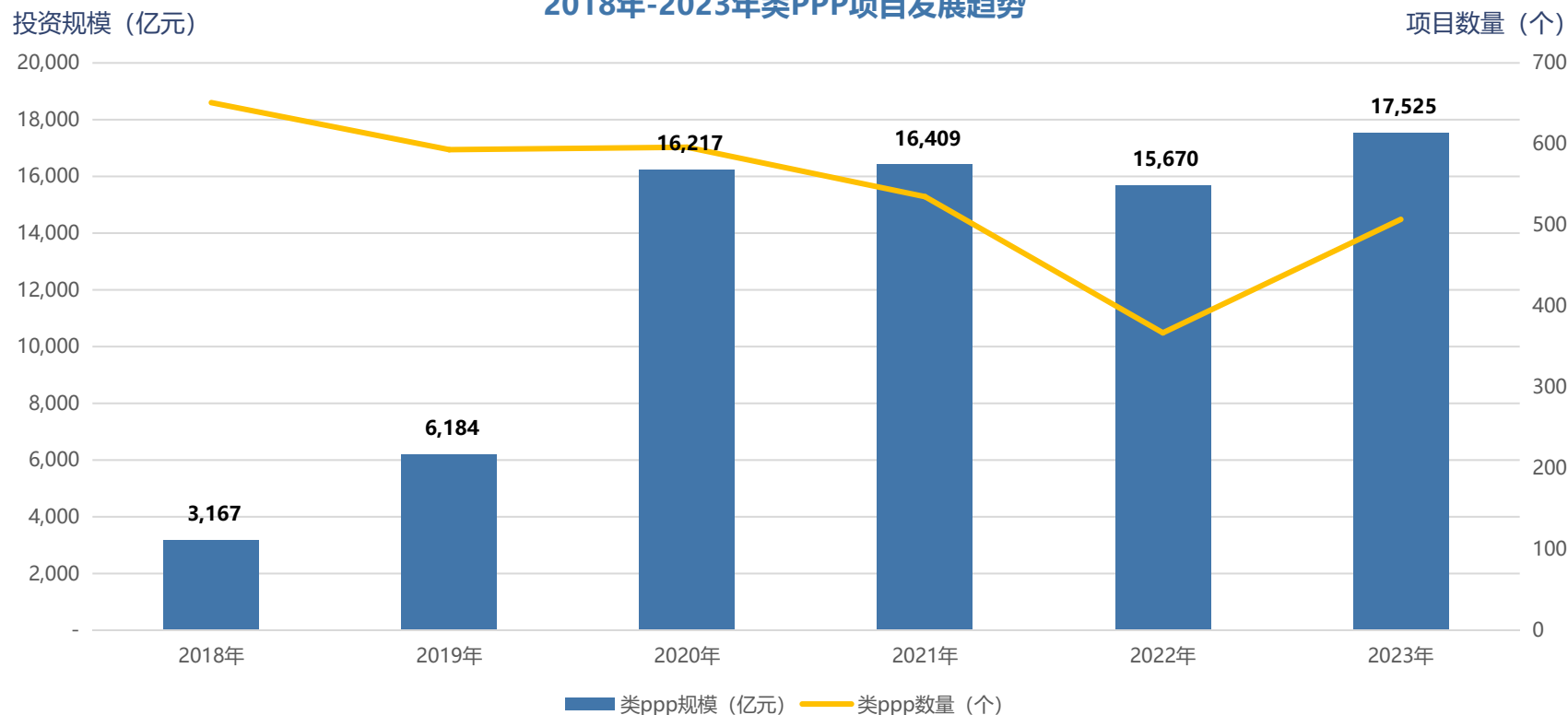


注：暂未统计规模在1000万以下项目

类PPP项目数量大幅增加，整体规模同比增长11.8%

- 2023年，类PPP项目成交数量合计507个，成交规模合计约17525亿。
- 与2022年相比，类PPP项目数量大幅增加，整体规模同比增长11.8%。
- 类PPP项目单体项目规模趋于小型化。
- 类PPP项目，属于政府引入市场化资金，采用授权开发、投资人+EPC、投建运营一体化及其他市场化创新模式实施的项目。

2018年-2023年类PPP项目发展趋势



	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
类PPP数量 (个)	651	593	596	535	367	507
类PPP规模 (亿元)	3,167	6,184	16,217	16,409	15,670	17,525

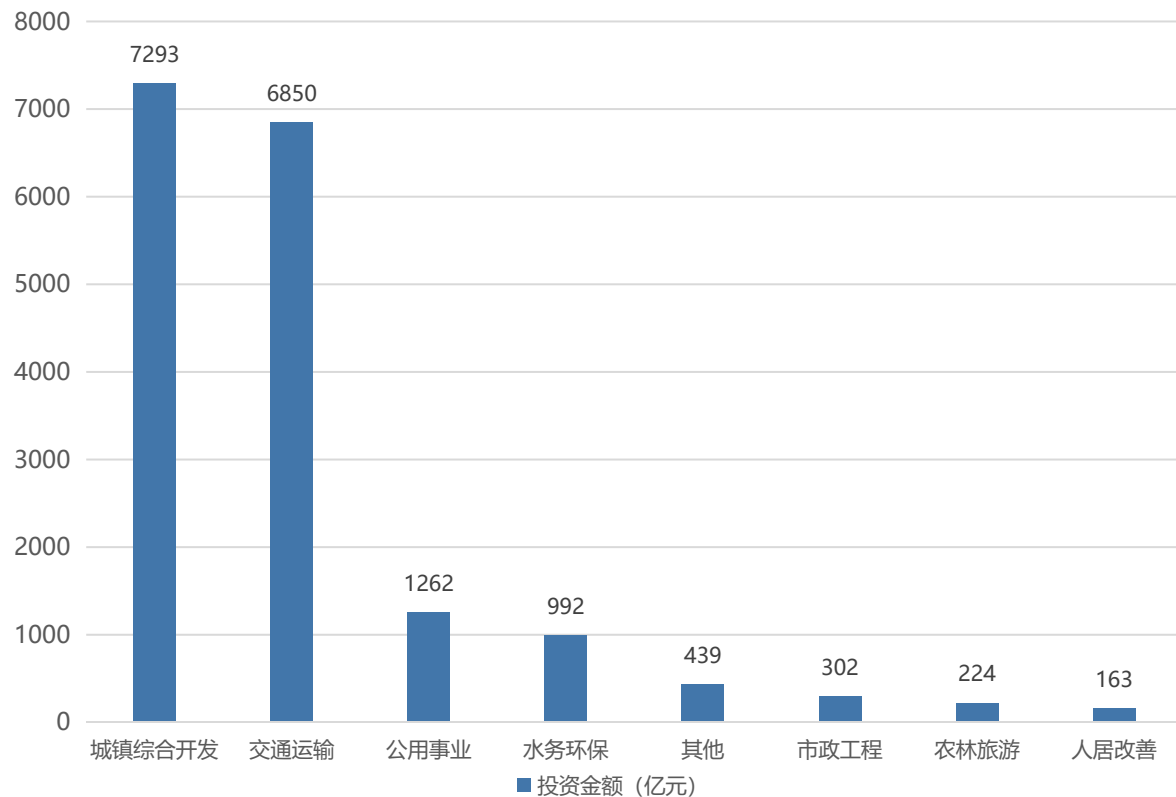
注：暂未统计规模在1000万以下项目

类PPP项目行业分布特征

从成交项目投资规模上来看，前三行业分别为城镇综合开发（7293亿）、交通运输（6850亿）、公用事业（1262亿）。

投资规模

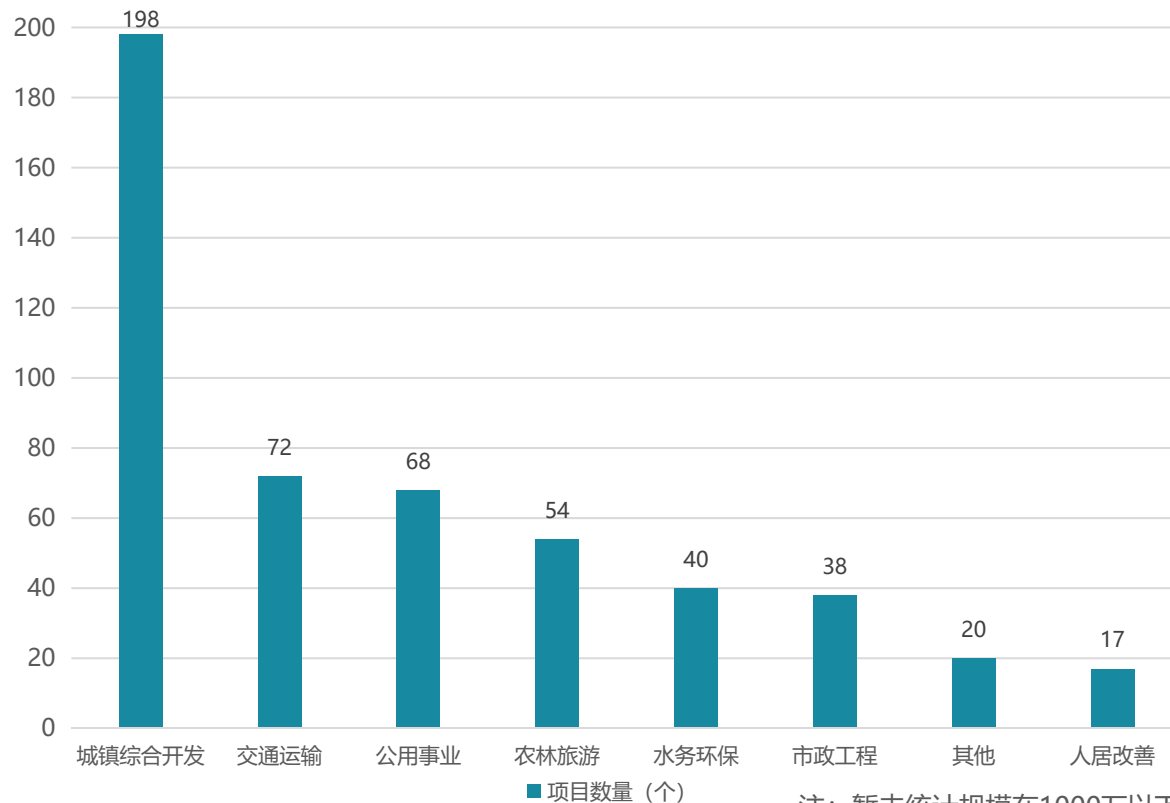
单位：亿元



从成交项目数量上来看，前三行业分别为城镇综合开发（198个）、交通运输（72个）、公用事业(68个)。

项目数量

单位：个

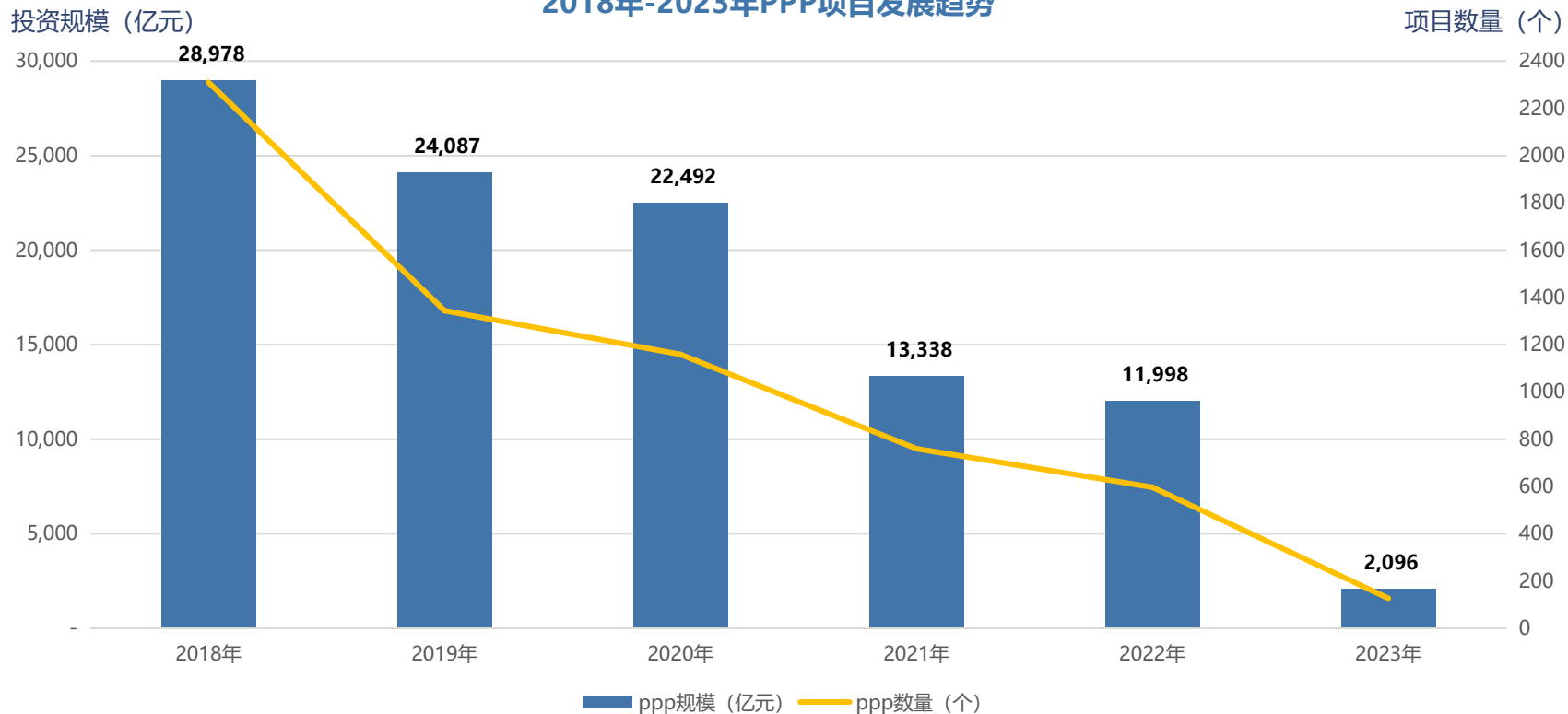


注：暂未统计规模在1000万以下项目

PPP项目规模和数量均大幅下降

- 2023年，PPP项目成交数量合计127个，成交规模合计约2096亿。
- 与2022年相比，PPP项目整体规模和数量均大幅下降，其中数量同比下降79%，规模同比下降83%。
- PPP项目规模和数量均大幅下降的主要原因是2023年3月份以来，PPP项目处于停滞状态，随着政企合作新机制的出台，传统的PPP项目不再开展。

2018年-2023年PPP项目发展趋势



	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
PPP数量 (个)	2310	1344	1159	760	597	127
PPP规模 (亿元)	28,978	24,087	22,492	13,338	11,998	2,096

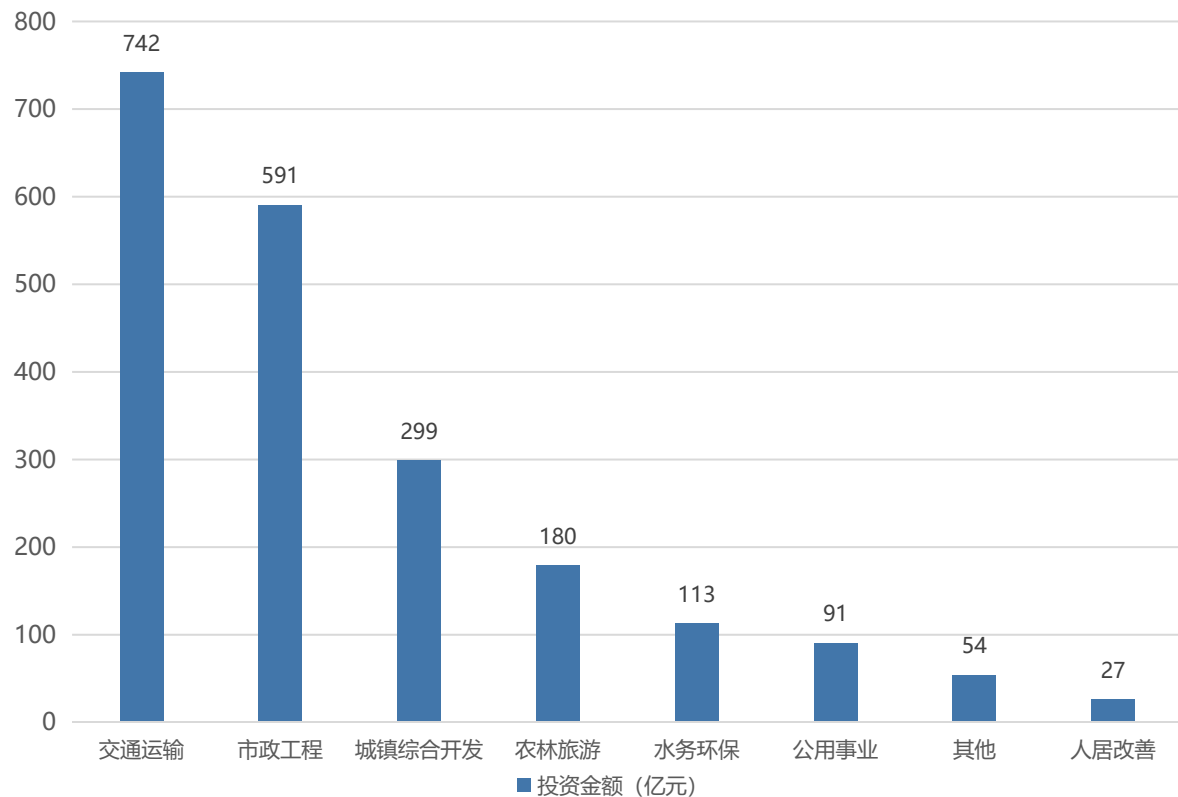
注：暂未统计规模在1000万以下项目

PPP项目行业分布特征

从成交项目投资规模上来看，前三行业分别为交通运输（742亿）、市政工程（591亿）、城镇综合开发（299亿）。

投资规模

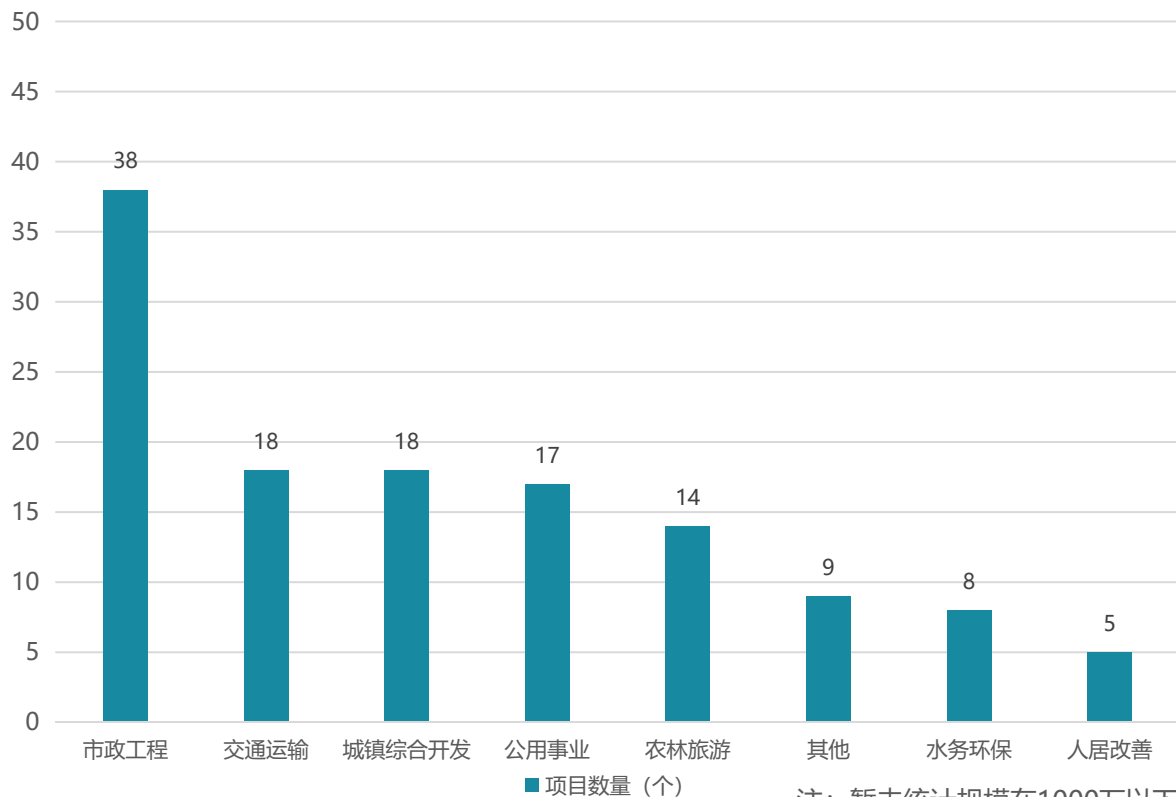
单位：亿元



从成交项目数量上来看，前三行业分别为市政工程（38个）、交通运输（18个）、城镇综合开发（18个）。

项目数量

单位：个



注：暂未统计规模在1000万以下项目

2023年，城镇综合开发、交通运输、公用事业三个领域占市场化项目投资规模的81%，以这三个成交规模较大、市场热度高、专业性强的热点领域为例，解析2023年行业的市场情况。



城镇综合开发

市场规模8679亿元，总体规模较2022年同比增长2.4%，以类PPP模式为主，包括片区新城、城市更新、产业园等行业。



交通运输

市场规模10736亿元，总体规模较2022年同比下降25.2%，大项目主要集中在高速公路领域。



公用事业

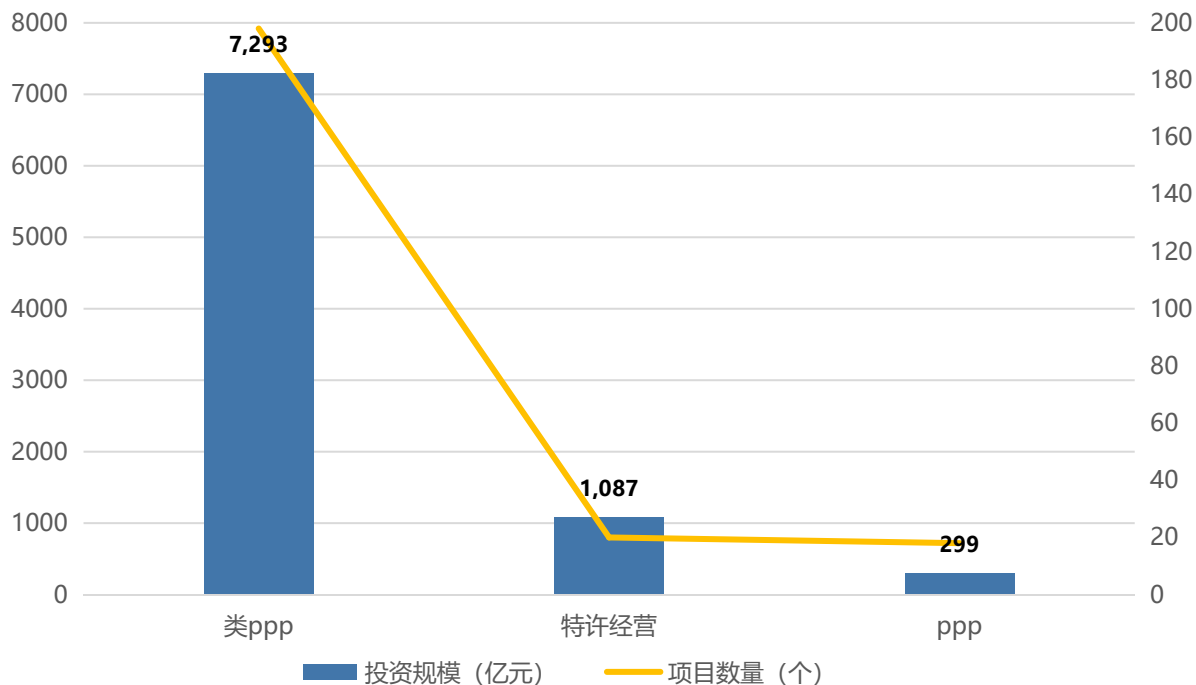
市场规模2917亿元，总体规模较2022年同比增长7.9%，项目逐渐向特许经营模式转化。

注：暂未统计规模在1000万以下项目

城镇综合开发：类PPP模式为主，总体规模略有增长

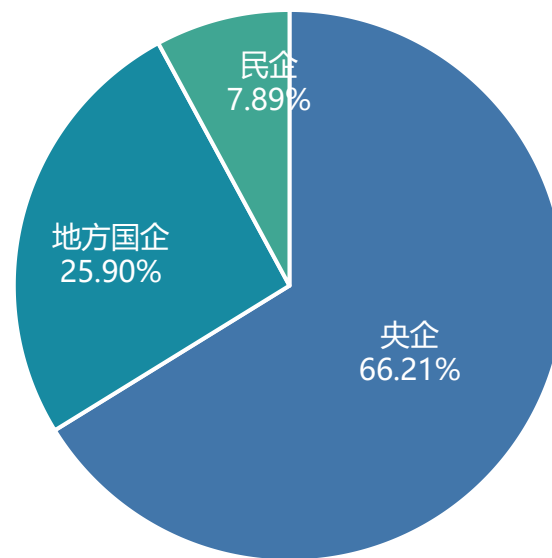
- 2023年城镇综合开发项目的成交规模约8679亿元，成交数量共计236个。其中：类PPP项目成交198个，投资额约7293亿元；特许经营项目成交20个，投资额约1087亿元；PPP项目成交18个，投资额约299亿元。

2023年城镇综合开发项目体量统计



- 2023年成交的城镇综合开发项目中：央企成交87个项目，投资额约5746亿元；地方国企成交72个项目，投资额约2248亿元；民企成交77个项目，投资额约685亿元。
- 城镇综合开发项目以其独特性，形成了以央企为主，地方国企为辅，民营企业适度参与的格局。

2023年城镇综合开发项目企业类型统计

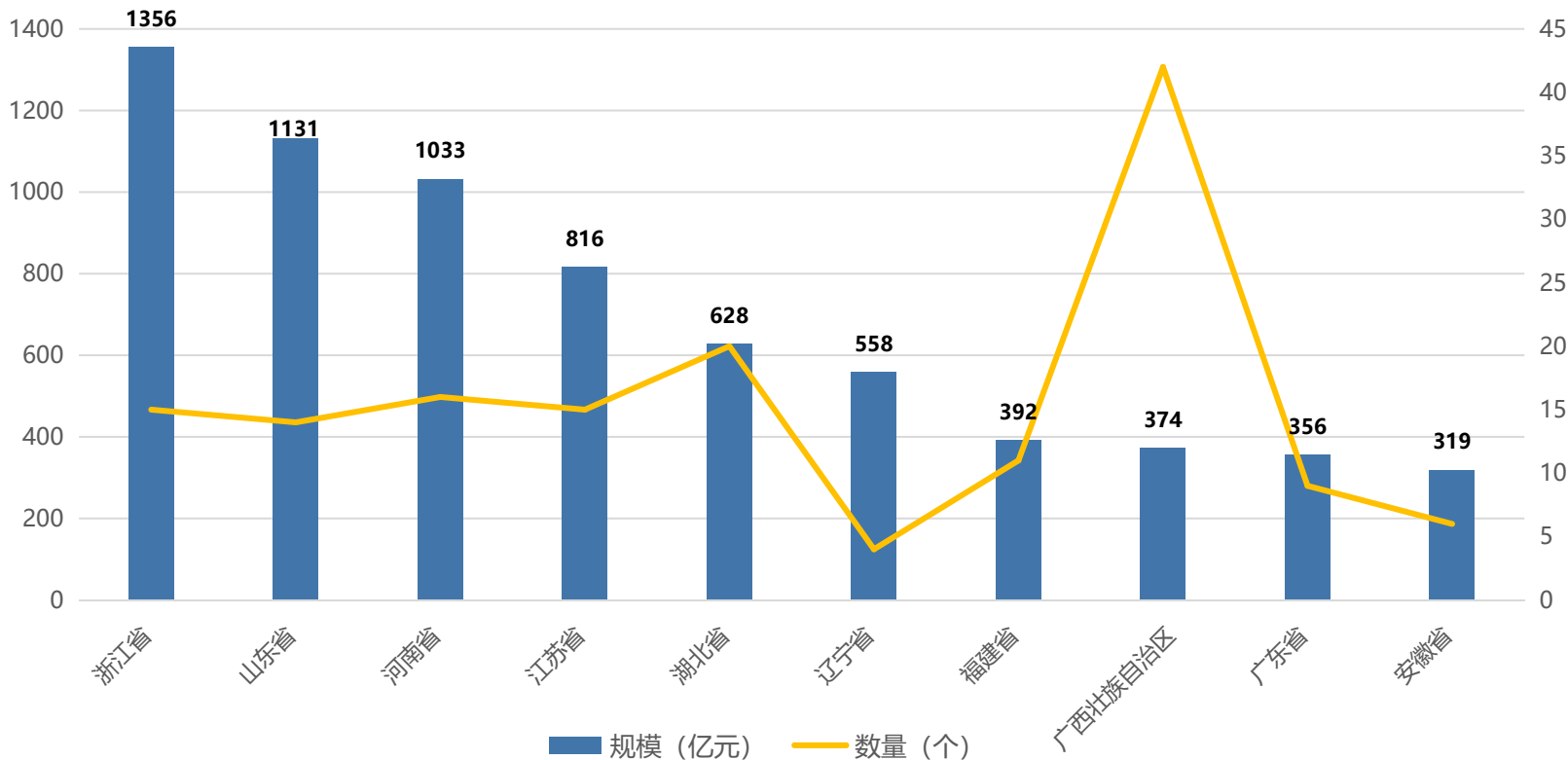


注：暂未统计规模在1000万以下项目

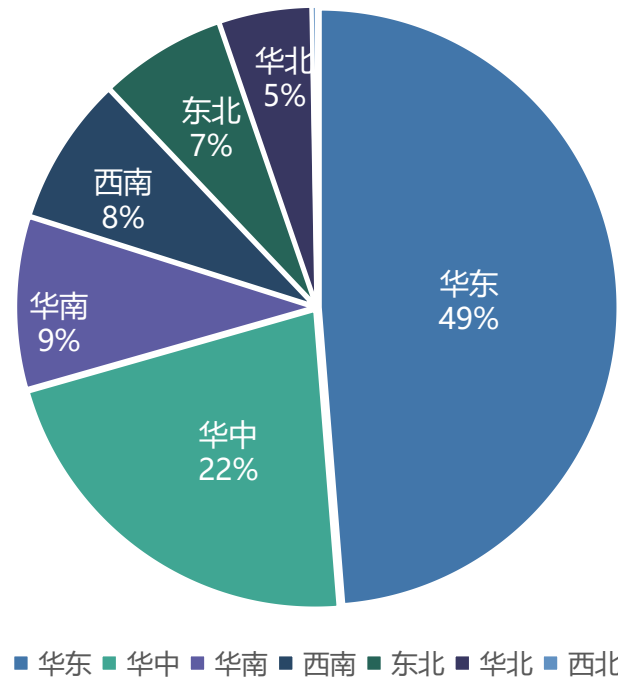
城镇综合开发项目区域分布情况

- 2023年城镇综合开发项目投资规模前三名为浙江省、山东省、河南省；成交数量前三名为广西壮族自治区、湖北省、云南省。
- 从成交项目区域分布上来看，项目主要分布在华东地区，华中地区次之，西北地区最少。

2023年城镇综合开发项目按规模统计前十省份



2023年城镇综合开发项目按区域划分



注：暂未统计规模在1000万以下项目

城镇综合开发领域二级行业分布情况

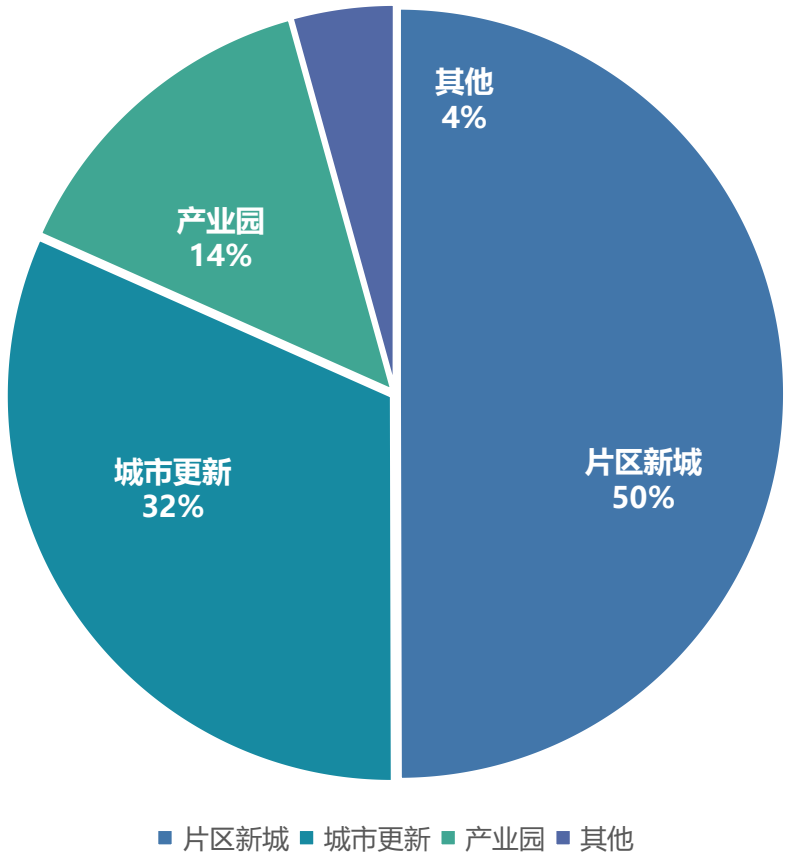


2023年成交的城镇综合开发项目中：

- 片区新城项目成交66个，投资额约4336亿元，占比约50%；
- 城市更新项目成交53个，投资额约2751亿元，占比约32%；
- 产业园项目成交35个，投资额约1218亿元，占比约14%；
- 其他项目包括土地整理等成交82个，投资额约373亿元，占比约4%。

2023年城镇综合开发项目二级行业分布情况		
二级行业	项目规模（亿元）	项目数量（个）
片区新城	4336	66
城市更新	2751	53
产业园	1218	35
其他	373	82
合计	8679	236

2023年城镇综合开发项目二级行业按规模统计



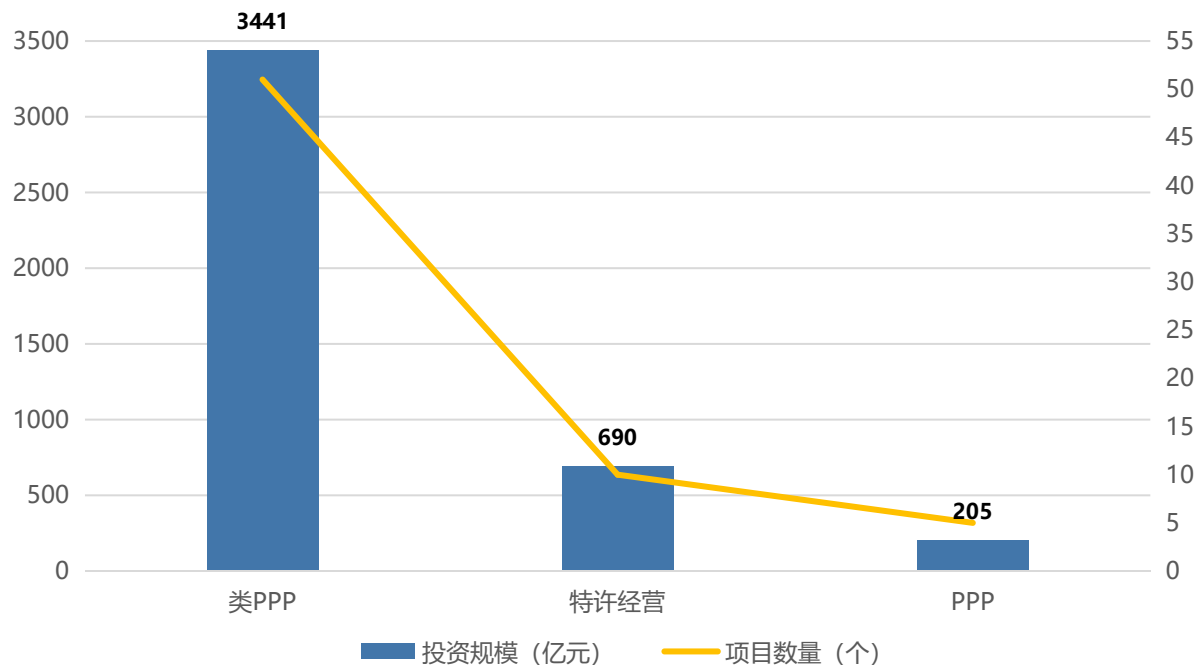
注：暂未统计规模在1000万以下项目



城镇综合开发——片区新城

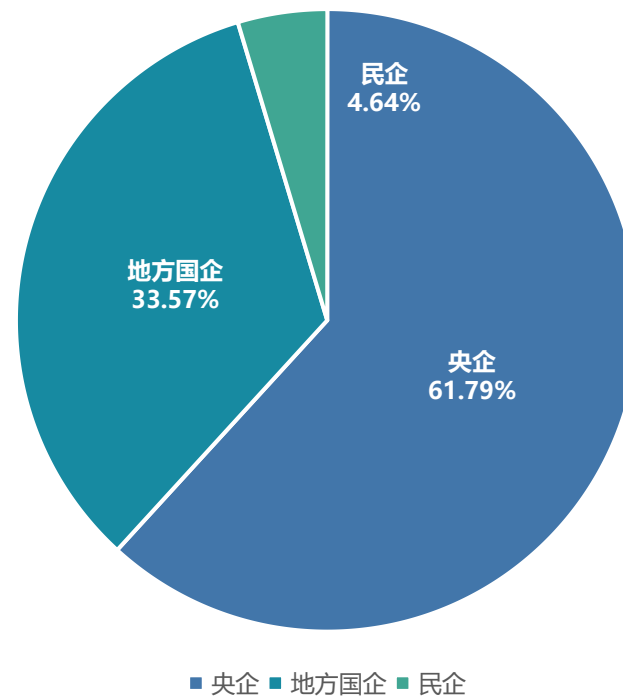
- 2023年成交的城镇综合开发项目中：片区新城项目的成交规模约4336亿元，成交数量共计66个。
- 其中：类PPP项目成交51个，投资额约3441亿；特许经营项目成交10个，投资额约690亿；PPP项目成交5个，投资额约205亿。

2023年片区新城项目体量统计



- 2023年成交的片区新城项目中：央企成交34个项目，投资额约2679亿元；地方国企成交25个项目，投资额约1456亿元；民企成交7个项目，投资额约201亿元。

2023年片区新城项目企业类型统计

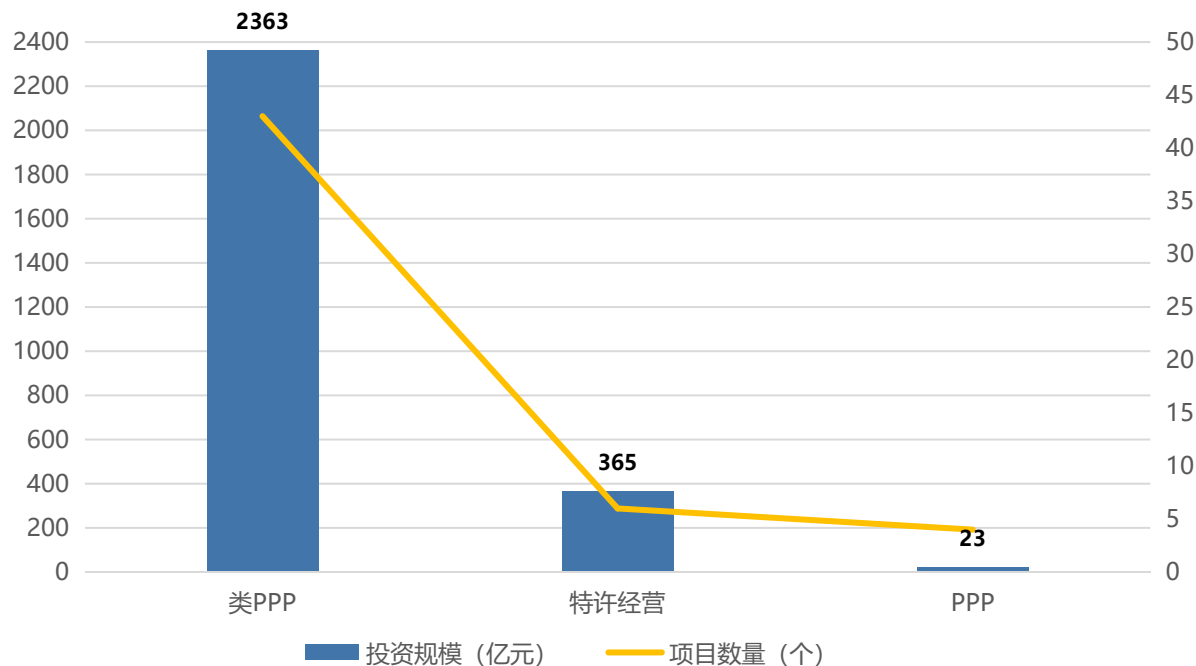


注：暂未统计规模在1000万以下项目

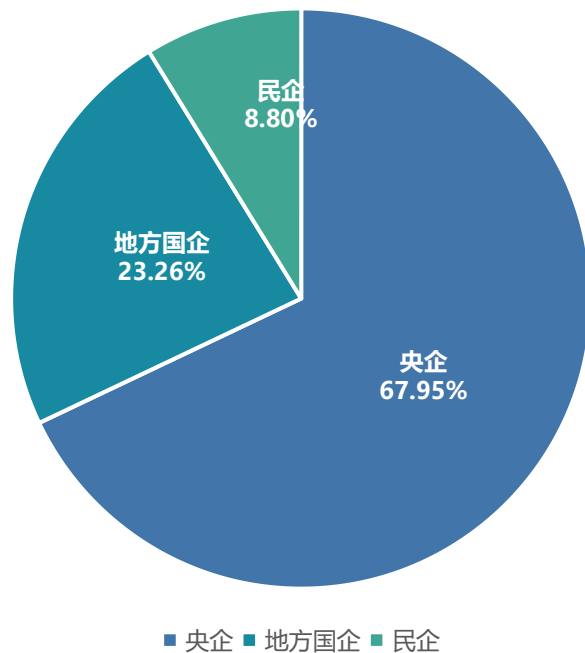
城镇综合开发——城市更新

- 2023年成交的城镇综合开发项目中：城市更新项目的成交规模约2751亿元，成交数量共计53个。
- 其中：类PPP项目成交43个，投资额约2363亿；特许经营项目成交6个，投资额约365亿；PPP项目成交4个，投资额约23亿。
- 2023年成交的城市更新项目中：央企成交22个项目，投资额约1870亿元；地方国企成交18个项目，投资额约640亿元；民企成交13个项目，投资额约242亿元。

2023年城市更新项目体量统计



2023年城市更新项目企业类型统计

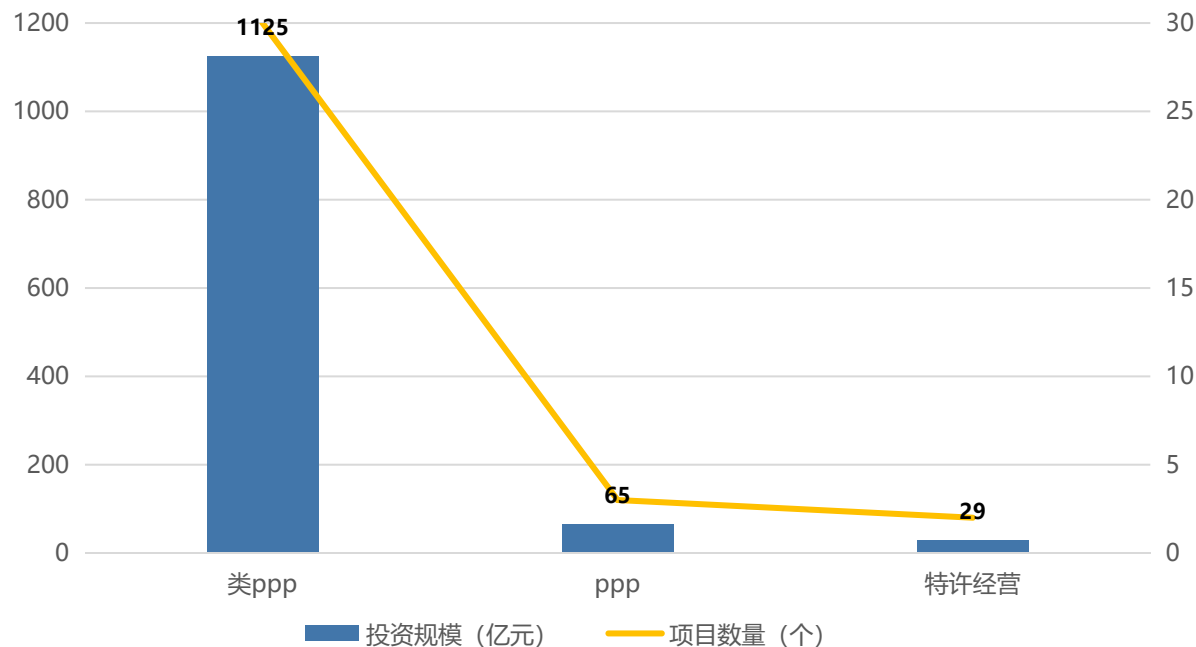


注：暂未统计规模在1000万以下项目

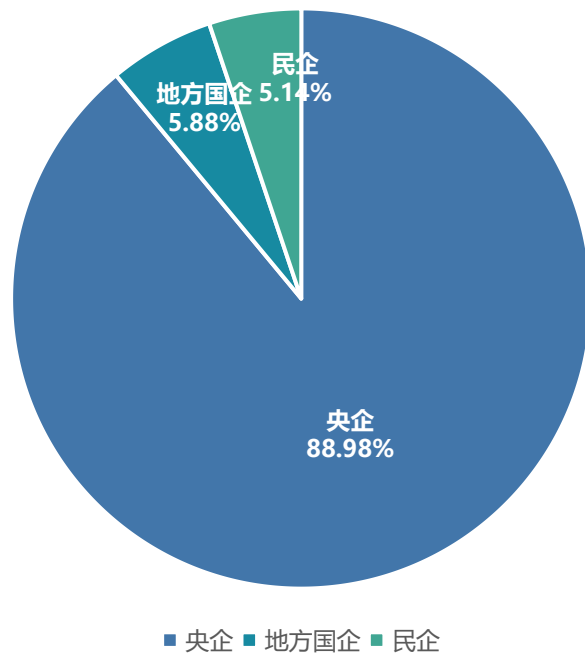
城镇综合开发——产业园

- 2023年成交的城镇综合开发项目中：产业园项目的成交规模约1218亿元，成交数量共计35个。
- 其中：类PPP项目成交30个，投资额约1125亿；PPP项目成交3个，投资额约65亿；特许经营项目成交2个，投资额约29亿。
- 2023年成交的产业园项目中：央企成交22个项目，投资额约1084亿元；地方国企成交7个项目，投资额约72亿元；民企成交6个项目，投资额约63亿元。

2023年产业园项目体量统计



2023年产业园项目企业类型统计

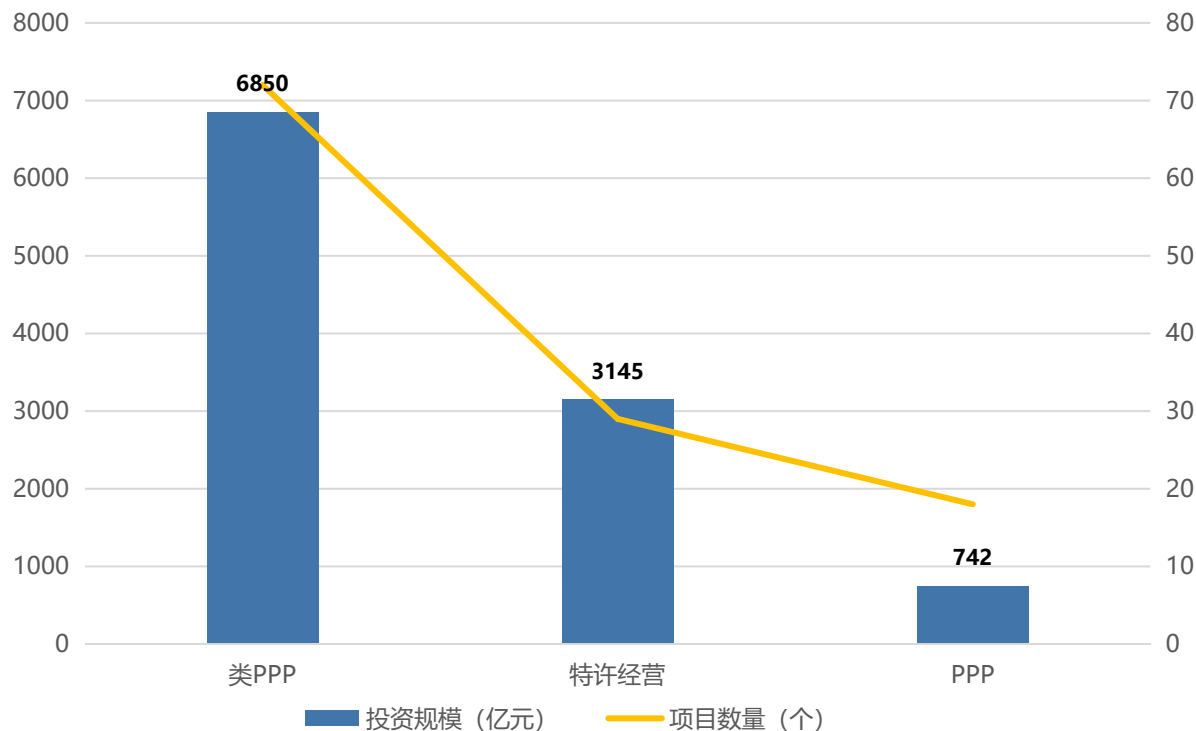


注：暂未统计规模在1000万以下项目

交通运输：类PPP模式为主，总体规模同比下降25.2%

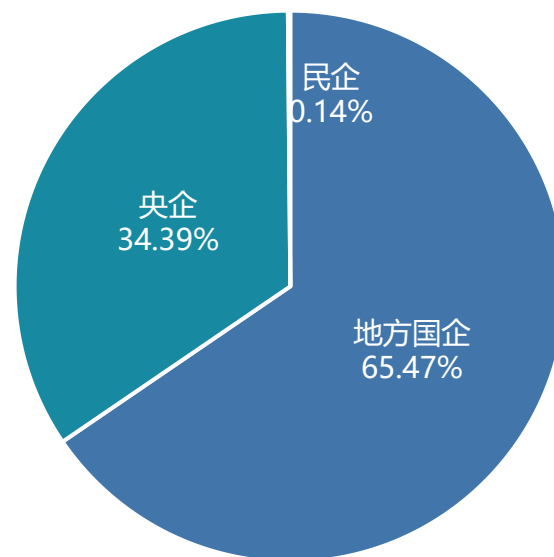
- 2023年交通运输项目的成交规模约10736亿元，成交数量共计119个。其中：类PPP项目成交72个，投资额约6850亿元；特许经营项目成交29个，投资额约3145亿元；PPP项目成交18个，投资额约742亿元。

2023年交通运输项目体量统计



- 2023年成交的交通运输项目中：地方国企成交60个项目，投资额约6502亿元；央企成交50个项目，投资额约3674亿元；民企成交9个项目，投资额约561亿元。
- 未来交通建设依然是重点领域，投融资能力和技术实力强，有运营能力的企业将进一步受益。

2023年交通运输项目企业类型统计



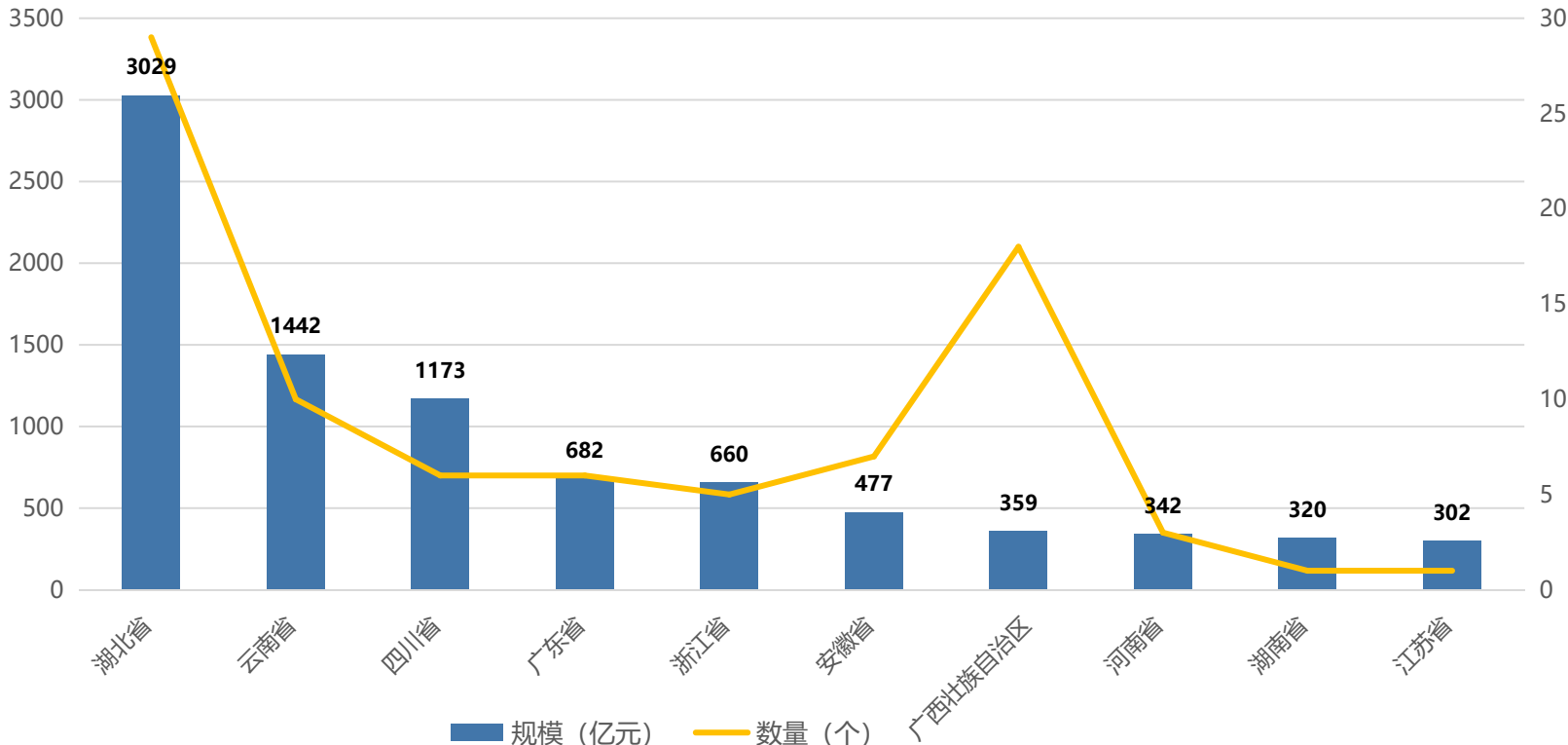
■ 地方国企 ■ 央企 ■ 民企

注：暂未统计规模在1000万以下项目

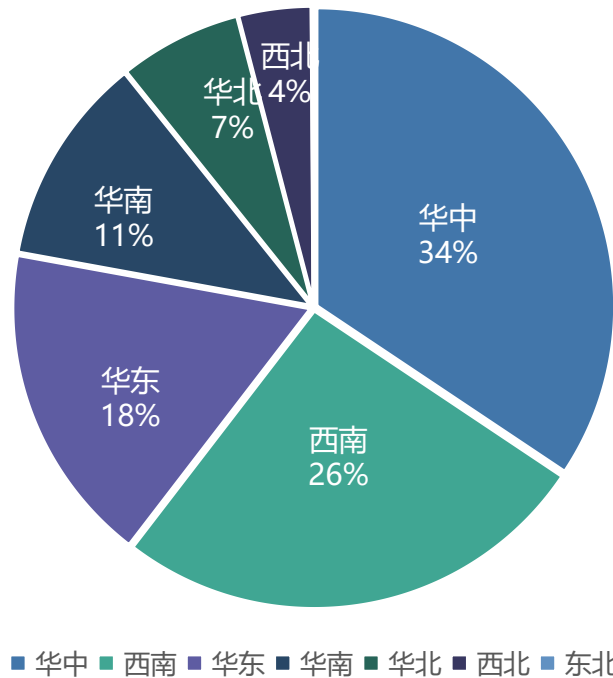
交通运输领域项目区域分布情况

- 2023年交通运输项目投资规模前三名为湖北省、云南省、四川省；成交数量前三名为湖北省、广西壮族自治区、云南省。
- 从成交项目区域分布上来看，项目主要分布在华中地区，西南地区次之，东北地区最少。

2023年交通运输项目按规模统计前十省份



2023年交通运输项目按区域划分

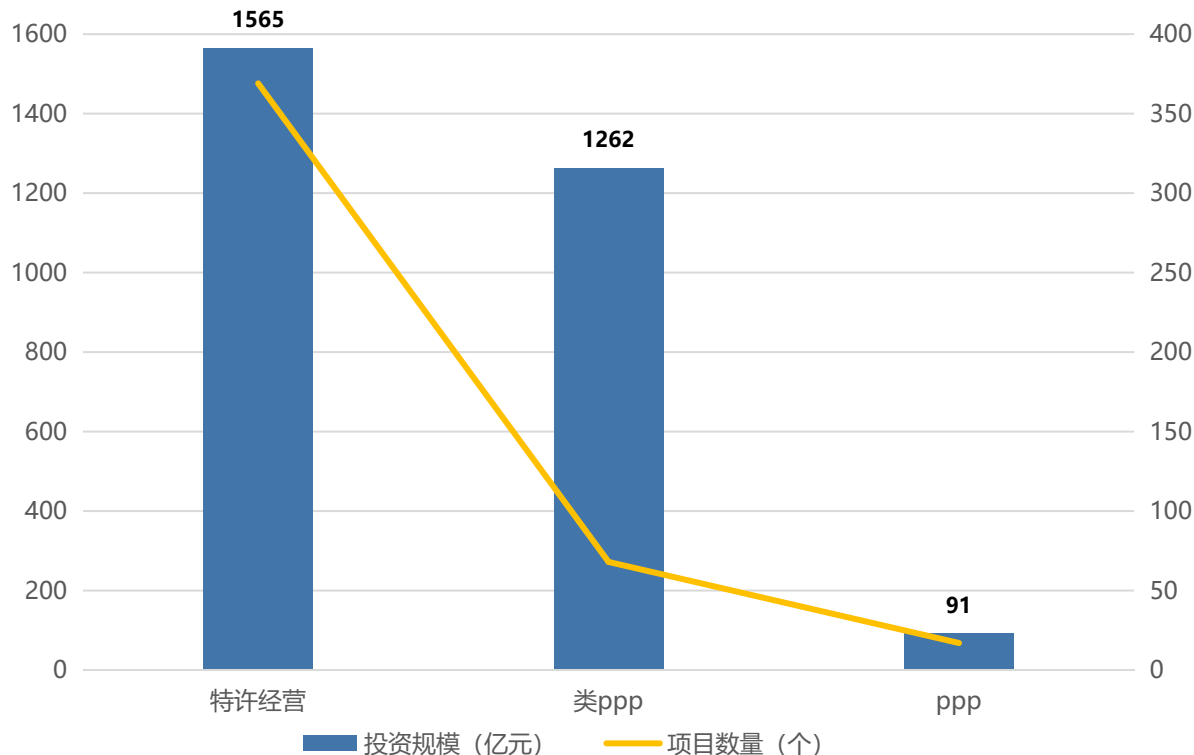


注：暂未统计规模在1000万以下项目

公用事业：特许经营模式为主，总体规模同比增长7.9%

- 2023年公用事业项目的成交规模约2917亿元，成交数量共计454个。其中：特许经营项目成交369个，投资额约1565亿元；类PPP项目成交68个，投资额约1262亿元；PPP项目成交17个，投资额约91亿元。

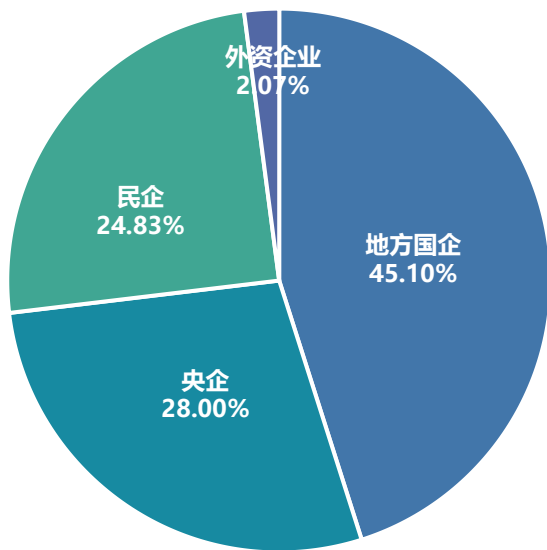
2023年公用事业领域项目体量统计



- 2023年成交的公用事业项目中：地方国企成交186个项目，投资额约1315亿元；央企成交28个项目，投资额约817亿元；民企成交223个项目，投资额约724亿元；外资企业成交17个项目，投资额约60亿元。

- 公用事业领域形成了以地方国企为主导，央企和民企为辅，外资企业适度参与的格局。

2023年公用事业领域项目企业类型统计

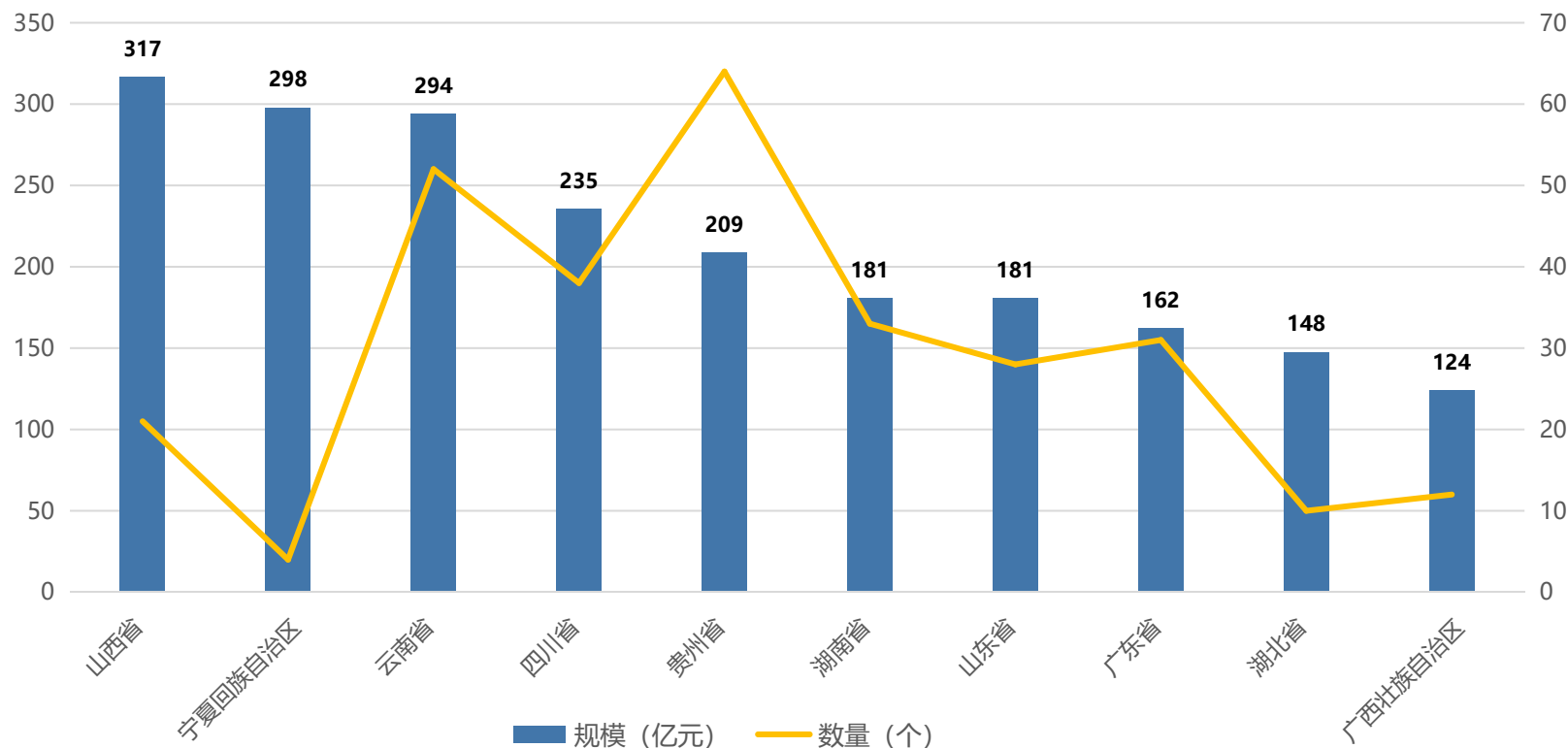


注：暂未统计规模在1000万以下项目

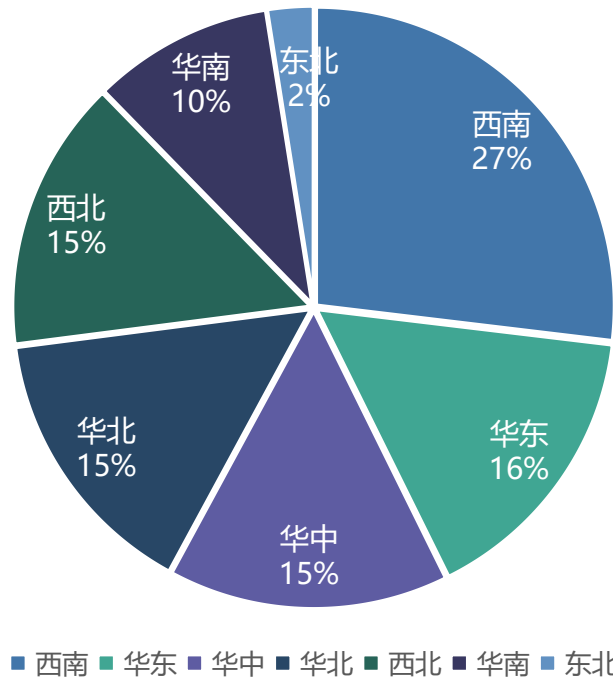
公用事业领域项目区域分布情况

- 2023年公用事业项目投资规模前三名为山西省、宁夏回族自治区、云南省；成交数量前三名为贵州省、云南省、四川省。
- 从成交项目区域分布上来看，项目主要分布在西南地区，华东地区次之，东北地区最少。

2023年公用事业领域项目按规模统计前十省份



2023年公用事业项目按区域划分



注：暂未统计规模在1000万以下项目

热点城建领域落地项目增多，仍处在探索和布局阶段

- 2023年，生态流域治理、保障房、乡村振兴、抽水蓄能、新基建、国家储备林等热点城建领域均有很多项目落地，热点城建领域市场活力明显，可持续关注。

2023年中标项目39个，投资额约为422亿元，除一个项目达70亿外，其余单体项目规模总体均在30亿以下。



国家储备林

2023年中标项目196个，投资额约为656亿元，以充电基础设施为主，单体项目规模总体呈现小型化，绝大多数项目规模均在10亿以下。



新基建



生态流域治理

2023年中标项目59个，投资额约为1358亿元，以生态修复和流域河道为主，单体项目规模在10亿以下的居多。



保障房

2023年中标项目14个，投资额约为142亿元，有1个80亿以上的大项目，其余单体项目规模均在25亿以下。



乡村振兴

2023年中标项目17个，投资额约为490亿元，单体项目规模在30亿以下的居多。



抽水蓄能

2023年中标项目12个，投资额约为921亿元，单体项目规模较大，平均在80亿以上。

注：暂未统计规模在1000万以下项目



2023年市场特征解读

城市更新、城中村改造有望成为城综热点

- 城镇综合开发项目在2023年的城建投资市场中仍占据较大份额。
- 城镇综合开发以片区新城、城市更新为主，城市更新规模占比32%。未来城市更新、城中村改造将成为城综热点。

交通运输、市政工程仍然占据较大市场份额

- 市场化项目中交通运输、市政工程两大行业是成交项目类型中的主力。
- 交通运输、市政工程两大行业的中标单位仍以央企为主，未来央企将持续占据主导地位。

人口流动、要素聚集的核心区域成为投资热点

- 核心区域成为投资热点，成交项目主要分布在华东（31%）、华中（25%）等地区。
- 投资人在项目选择时越来越注重地区GDP、人口流入、产业基础等关键要素。

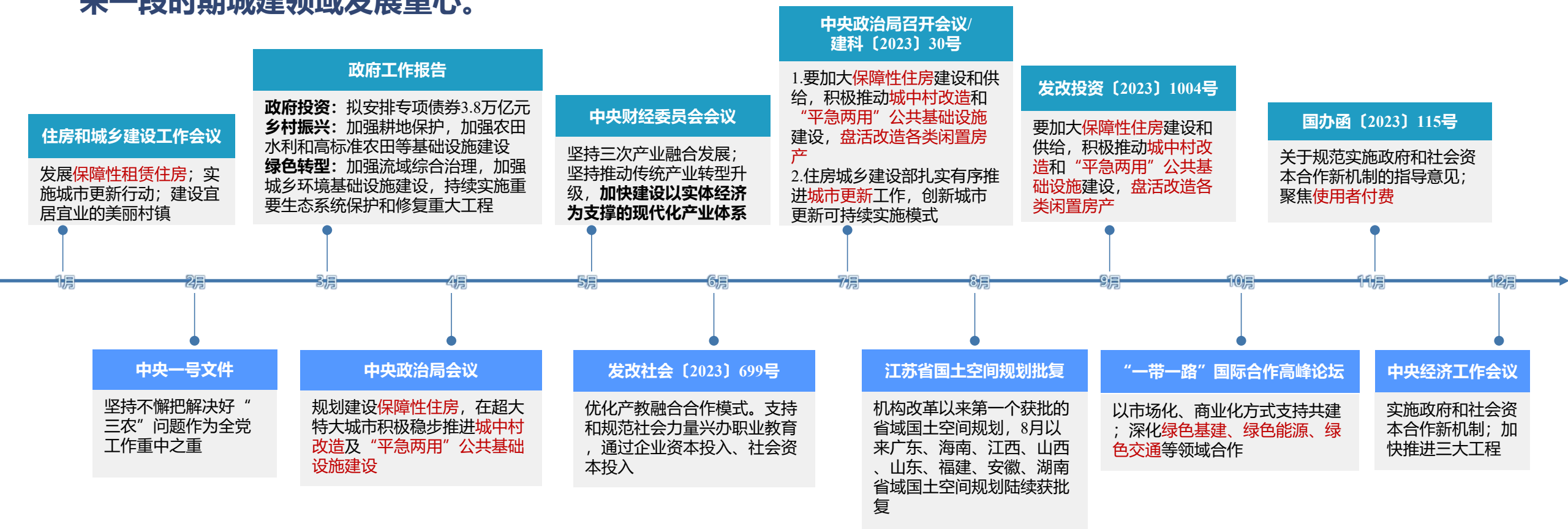
政企合作新旧机制演变，特许经营项目将持续增长

- 随着115号文等政策的出台，未来的政企合作项目均须采取特许经营的模式实施。
- 未来有经营性收益的项目将受到重点关注，如公路、铁路、交通枢纽、公共事业、新基建等。

热点政策聚焦

2023年政策热点回顾

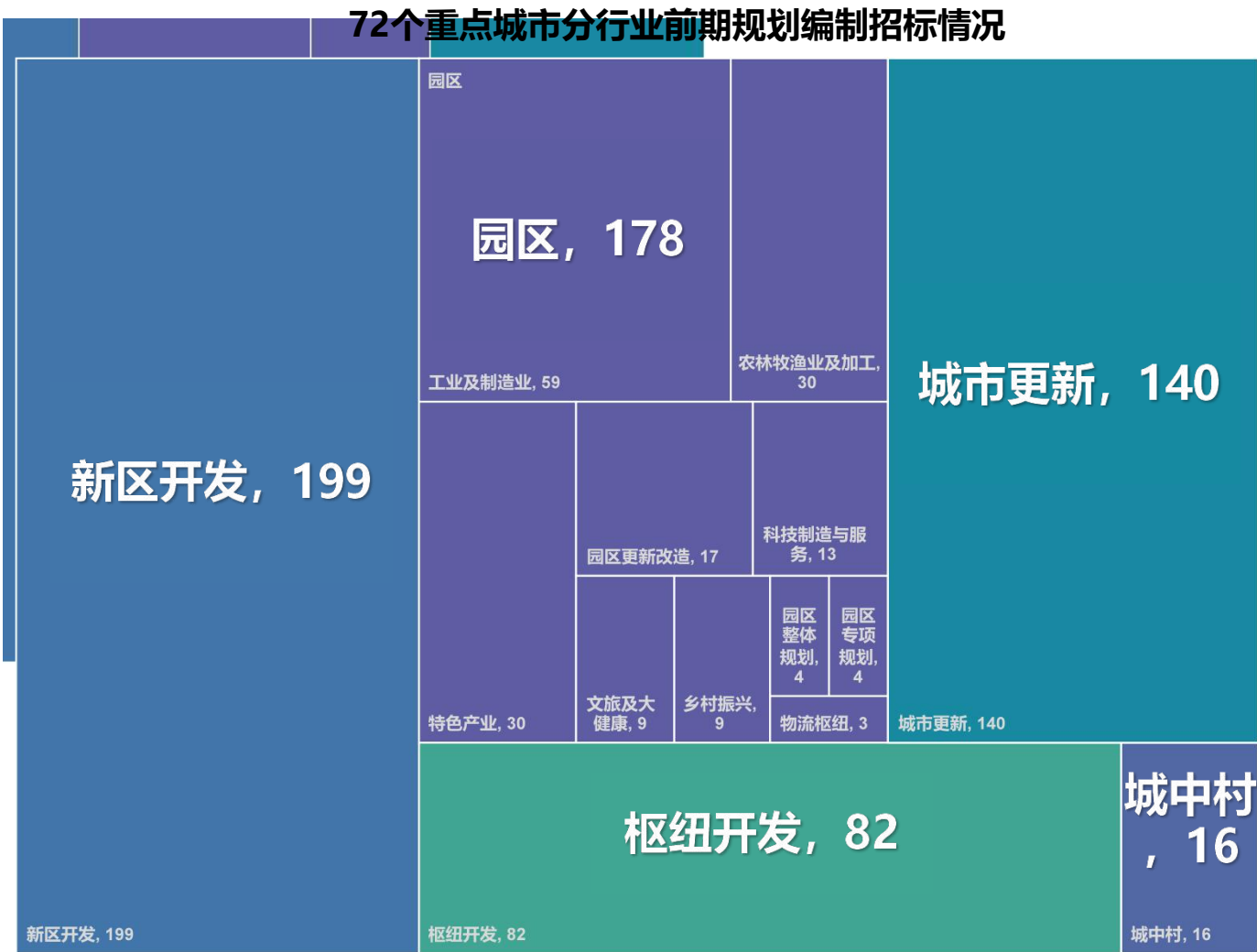
2023年城建领域政策重要政策方向之一为构建房地产发展新模式，年内中央及各部委已有一系列关于“三大工程”政策文件出台，随着2024年“1+N”政策体系的配套落地细则陆续出台，“三大工程”建设或将成为未来一段时期城建领域发展重心。



关注地方重点行业规划情况，探寻项目机会



- 通过抓取2023年72个重点城市开展招标编制规划的线索梳理，可以识别地方政府今年主要开展的规划工作集中在新区开发、园区、城市更新、枢纽开发、城中村，园区行业主要包括工业及制造业、特色产业、农林牧渔及加工等。
- 地方政府开展的各项规划编制工作，延续了以往的发展基调，同时也有望在后续引申出更多的项目机会。



政企合作新机制：聚焦“使用者付费”



政企合作新机制关注项目自身收益情况，采用特许经营模式，增加“旅游”“体育”等经营性行业领域。

重要政策

- ✓ 《关于规范实施政府和社会资本合作新机制的指导意见》(国办函【2023】115号)
- ✓ 《基础设施和公用事业特许经营管理办法（修订征求意见稿）》
- ✓ 《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》

影响

- **关注点1：**有收益的基础设施和公共服务设施项目将全部使用特许经营模式，对于社会资本的激励机制从“重施工”转向“重运营”。
- **关注点2：**聚焦使用者付费背景下，更多如体育、旅游等具备经营性的准公益性项目，以后可以通过采取特许经营模式实施；合作期满移交至政府方。
- **关注点3：**特许经营期限原则上不超过40年，投资规模大、回报周期长的特许经营项目可以根据实际情况适当延长。
- **关注点4：**积极支持符合条件的特许经营项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。



住房保障：“构建房地产发展新模式” “三大工程”

中央层面首提保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”。稳步推进保障性租赁住房、公租房和棚改安置房等建设。三大工程建设市场庞大，未来有望获得金融部门中长期资金支持。

重要政策

- ✓ 《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(2021)
- ✓ 《关于规划建设保障性住房的指导意见》国发〔2023〕14号
- ✓ 国务院《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》(2023.7.21)

影响

- **关注点1：**城中村改造，解决城中村公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落实、环境脏乱差、社会治理难等突出问题，推动城市高质量发展。
- **关注点2：**保障性住房，加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期，努力让城市居民实现安居乐业，推动城市高质量发展。
- **关注点3：**“平急两用”公共基础设施，是在公共基础设施建设和设计思路，将平时使用和应急使用有机结合，打造兼具日常运营、应急响应能力的基础设施系统，更好统筹发展和安全。
- **关注点4：**保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造是促进房地产发展模式转型的重大民生工程，又有利于拉动城建领域房地产相关投资。

城乡建设：“城市体检” “因城施策” “城镇开发边界底线”



以城市体检发现出来的问题为重点实施城市更新，有利于系统治理城市问题；用好各类资金加强项目建设，进一步提高投资精准性有效性。

重要政策

- ✓ 住房和城乡建设部《关于全面开展城市体检工作的指导意见》
- ✓ 《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》
- ✓ 《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》
- ✓ 《关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》
- ✓ 住建部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（2021年）》
- ✓ 发改委《“十四五”新型城镇化实施方案（2022年）》
- ✓ 住建部《关于扎实有序推进城市更新工作的通知（2023年）》
- ✓ 发改委相关会议、文章精神

影响

- **关注点1：**将城市体检发现的问题作为城市规划建设治理的重点。
- **关注点2：**加力提效用好用好2023年增发1万亿元国债、中央预算内投资、地方政府专项债券等政府投资，支持交通基础设施、能源、农林水利、区域协调发展、现代化产业体系、关键核心技术攻关、新型基础设施、节能减排降碳、灾后恢复重建和提升防灾减灾救灾能力、安全能力建设等领域。
- **关注点3：**城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。
- **关注点4：**自然资源部建议取消土地拍卖中地价限制，取消远郊区容积率1.0限制等。



水利建设：“国家水网建设” “水土保持” “小流域综合治理”

水利建设投资主要在流域防洪工程体系建设、国家水网重大引调水和重点水源工程建设、河湖生态环境复苏、以及水文基础设施、智慧水利等其他项目。

重要政策

- ✓ 《国家水网建设规划纲要》
- ✓ 中共中央办公厅 国务院办公厅《关于加强新时代水土保持工作的意见》
- ✓ 2023年水利部开展水利基础设施建设进展和成效新闻发布会
- ✓ 《华北地区地下水超采综合治理实施方案（2023—2025年）》
- ✓ 《“十四五”重点区域地下水超采综合治理方案》

影响

- **关注点1：**对有发电、供水等经营收益的水库和引调水工程，探索和规范推行项目法人招标、政府和社会资本合作等模式，积极引导社会资本依法合规参与工程建设运营。
- **关注点2：**实施城市更新行动，推进城市水土保持和生态修复，强化山体、山林、水体、湿地保护，保持山水生态的原真性和完整性，推动绿色城市建设。
- **关注点3：**在大江大河上中游、东北黑土区、西南岩溶区、南水北调水源区、三峡库区等水土流失重点区域全面开展小流域综合治理。
- **关注点4：**持续在长江上中游、黄土高原、东北黑土区和南水北调水源区等重点区域实施国家水土保持重点工程。

乡村振兴：“数字经济+” “人居环境整治” “乡村基础设施”



进一步提高乡村振兴产业发展扶持力度，倡导县域发展“数字经济”，鼓励社会资本参与农村人居环境整治、基础设施等领域建设。

重要政策

- ✓ 中共中央 国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见
- ✓ 农业农村部《关于落实党中央国务院2023年全面推进乡村振兴重点工作部署的实施意见》
- ✓ 《2023年数字乡村发展工作要点》
- ✓ 《关于培育传统优势食品产区和地方特色食品产业的指导意见》
- ✓ 《乡村振兴用地政策指南（2023年）》

影响

- **关注点1：**夯实乡村数字化发展基础，发展县域数字经济。
- **关注点2：**中央财政衔接推进乡村振兴补助资金用于产业发展比重提高到60%以上。
- **关注点3：**补齐必要的农村人居环境整治和小型公益性基础设施建设短板。主要包括水、电、路、网等农业生产配套设施，以及垃圾清运等小型公益性生活设施。
- **关注点4：**支持乡村振兴重点帮扶县所在省份，优先按照东西部协作和对口支援关系开展增减挂钩节余指标跨省域调剂。优先保障安置补偿、拆旧复垦、基础设施和公共服务设施建设、耕地保护、高标准农田建设、生态修复及农业农村发展建设等。



热点行业解析

- 城中村改造
- 城市更新
- 特色产业园
- 存量资产盘活

- ✓ 《北京市第二道绿化隔离地区减量提质规划（2021年—2035年）》
- ✓ 《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》（上海市）
- ✓ 《广州市城中村改造条例（草案修改稿·征求意见稿）》
- ✓ 《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019 - 2025）》
- ✓ 《深圳市2023年度城市更新和土地整备计划》
- ✓ 《青浦区“两旧一村”城市更新改造资金额度管理办法（试行）》
- ✓ 《厦门市城中村现代化治理三年行动方案（2023-2025年）》

01

城中村改造

核心观点：

从“积极稳步推进”到“**积极推动**”

城中村改造——前期机会



基于荣邦瑞明对重点城市的大数据机会挖掘和动态筛选，2023年下半年重点城市开展前期阶段可研及建议书、勘查等城中村项目共142个。

从项目分布区域来看，主要集中在鲁豫皖、粤桂琼等区域，其中周口市已开展前期工作项目的数量最多为24个，其次为洛阳市16个，郑州市14个。

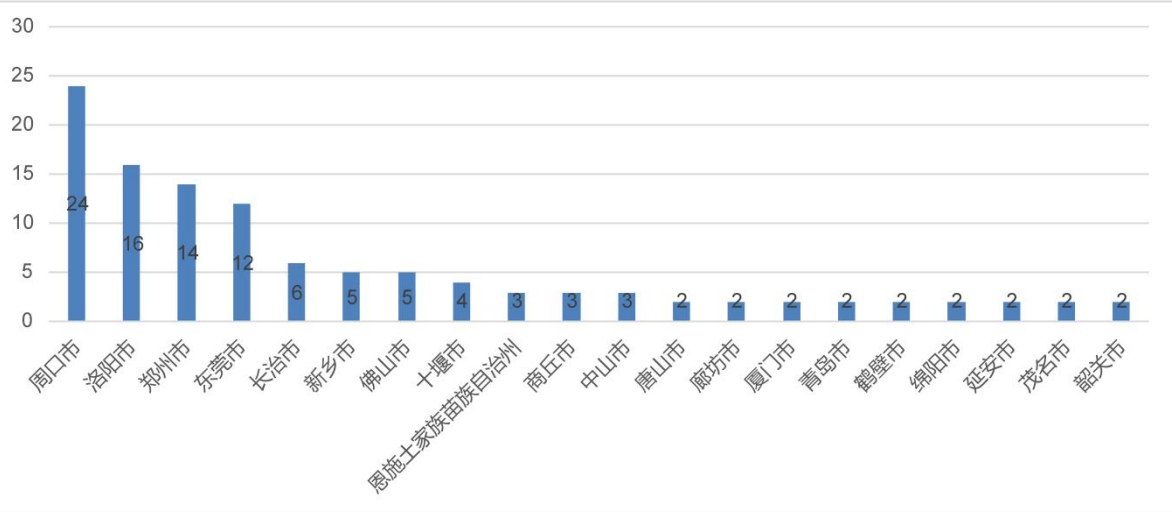
项目业主：

一般为地方住建部门或城建类国有平台公司。

项目特点：

以市场化为主，资金来源更加多元化，城中村土地归集体所有，项目通常涉及土地性质专用，具有改造周期长、推进流程复杂的特点。因此在超大城市推进城中村项目内驱动力较强。

前期工作项目按数量排名前二十城市



前期工作项目阶段分布

工作阶段	勘察/勘测	建议书/可行性研究	初步设计/概算	实施方案
数量（个）	5	100	13	24



城中村改造——项目计划



- 根据各城市政府网站发布的相关资料，已经至少有**14个**城市（上海、广州、深圳、重庆、成都、武汉、东莞、西安、杭州、佛山、青岛、济南、长沙、昆明）披露了城中村改造计划，大致估计有超过**3000个城中村**，改造面积约**13.4亿平方米**，总投资额或达**8.2万亿元**。预计后续会有更多城市推出相应的城中村改造计划或措施。

超大特大城市已发布的城中村改造计划相关表述统计表

城市	提出时间	文件/会议	城中村改造计划
上海	2023.4	上海市房管局局长王桢	● 2023年将启动“城中村”改造项目10个，改造老旧村(居)民房屋面积不少于130万平方米，受益村(居)民不少于4000户。 ● 2023-2025年计划安排新启动30个“城中村”改造项目，每年新启动10个改造项目。至2023年底，浦东新区计划完成中心城区街道范围内“城中村”点位改造；至2025年底计划完成中环线内“城中村”点位改造、基本完成外环线范围内“城中村”点位改造。
广州	2023.1	广州市高质量发展大会	● 2023年，广州市计划推进127个城中村改造项目，包括49个续建项目、20个新开工项目和58个前期项目，预计完成固定资产投资983亿元，占全年城市更新固定资产投资目标的49%。 ● “五年行动方案”要求，推进含三年实施计划在内的183条城中村改造，力争到2025年底前，纳入“三年实施计划”的83条城中村基本完成回迁安置房建设，其余100条城中村回迁安置房开工建设。“十年改造规划”显示，广州十年推进含五年行动方案在内的约400条城中村改造，力争到2030年底前，纳入“五年行动方案”的183条城中村基本完成回迁安置房建设。
深圳	2023.2	深圳市住建局 《深圳市城中村保障房规模化品质化改造提升指引》	● 城中村居住用地综合整治分区划定规模为5502公顷。2023年，深圳市启动了城中村保障性住房规模化品质化改造提升行动，计划在2023年推进4.9万套(间)城中村规模化品质化改造提升项目。 ● 启动首批40个城中村统筹规划和整治提升试点。完成20个城市第六立面改造提升试点项目。新开工建设60个项目，建设筹集16万套(间)等。“十四五”期间，深圳将建设筹集保障性租赁住房不少于74万套(间)。2023-2025年，深圳将建设筹集保障性住房不少于46万套(间)、建筑面积超过2000万平方米。预计到2035年，全市保障性住房覆盖人群将达到约500万人，约占全市常住人口的26%。
重庆	2023.5	重庆市住房城乡建委	● 到2025年，全市将实施城镇棚户区(危旧房)改造三年行动计划，预计改造棚户区8.3万户。
成都	2022.6	《成都市“十四五”城市建设规划》	● “十四五”时期实现城中村改造约束性指标6800户。2022-2025年计划推进31片城中村改造。2023年用好城中村改造引导资金池，改造城中村2448户、棚户区3062户、老旧院落616个，加装电梯1500台，涉及居民7万余户。



城中村改造——项目计划



续上表：

城市	提出时间	文件/会议	城中村改造计划
武汉	2023/6	《2023年度中心城区城市更新及房屋征收计划的通知》	● 2023年武汉市按照重点更新单元整体更新一批、重点项目区域成片改造一批、其他更新项目加快实施一批的原则，全面推进41处基础设施落后、城市治理重点点的征收腾退和城中村改造。
东莞	2023/6	东莞市城中村改造工作动员部署会	● 2023年，划定城中村型村庄242个，同步铺开4个街道和28个镇的城中村改造。主城区的南城、东城、万江、莞城是这轮城中村改造的重点区域，其中12条城中村作为首批试点改造项目要率先动起来。另外，其他28个镇也要各自确定2条城中村同步铺开。
西安	2021/11	《西安市城市更新办法》	● 2023年查过88个村庄涉及迁徙，征地面积数万亩。13个城中村利用政府财政资金组织实施。
杭州	2023/5	杭州市政府办 《杭州市人民政府办公厅关于全面推进城市更新的实施意见》	● “十四五”期间，城中村改造和拆迁安置房项目建设计划总投资600亿元，努力打造“六有”宜居小区，完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，改造老旧小区900个，约2800万平方米。
佛山	2023/5	《佛山市“三旧”改造专项规划（2021-2035年）》	● 2023年，推进实施首批10个城中村全面改造试点项目。
青岛	2023/3	2023年青岛市“城市更新和城市建设” 攻坚行动主题系列发布会（第七场）	● 2023年计划推进城中村改造项目85个，计划完成投资175亿元。其中：新启动项目19个，计划年度完成投资31亿元，惠及居民1.46万户；续建项目66个，计划年度完成投资144亿元。 ● 计划改造城镇老旧小区1108个、30万户；启动改造城中村81个、5.5万户，重点推进市北区、李沧区、崂山区范围内的27个城中村、2.4万户改造工作。力争通过三年攻坚行动，市南区、市北区、李沧区、崂山区(建成区)2000年以前建成的老旧小区和现有城中村改造基本完成。
济南	2022/12	济南市人民政府办公厅 《济南市城市更新专项规划（2021-2035年）》	● 到2025年，计划实施63个旧村庄改造(包含55个城中村和8个城边村)，涉及建筑面积约933万平方米，居民约3.01万户。
长沙	2023/8	全市城中村改造工作专题会议	● 2021-2025，纳入城市更新改造对象的城中村主要为在城市集中建设区范围内，布局散乱、条件落后的地区，六区一县范围内现状有城中村74处，占地面积约为15.54平方公里。
昆明	2023/2	昆明市住房和城乡建设局局长陈绍波	● 2023年启动44个城中村改造,完成641个老旧小区改造。



城中村改造——实施难点

城中村是指农村村落在城市化进程中，空间上已经处在城市建成区范围内或者边缘地带，失去或基本失去耕地，但是并未彻底完成拆迁转居，仍然保留了部分集体用地和集体经济组织的村庄。

□ 城中村的特点

- 一是人口倒挂现象严重
- 二是违建大量出现，安全隐患很大
- 三是城市管理和村镇管理衔接不畅

□ 城中村改造难点

- 一是城中村不能简单地一拆了之，这些村已经事实上承担了一定的城市服务功能
- 二是要兼顾农民利益和农村集体经济组织的可持续发展
- 三是这些城中村在过去的征地拆迁过程中，权属土地已经支离破碎，可用的建设用地指标十分有限

城中村改造——实施要点

城中村改造改什么？

改造要点	改造内容
改造方式	1.政府主导投资改造； 2.政府主导，村集体引入合作主体
改造类型	1.整村拆除重建； 2.局部整治提升为工业园区改造、保障住房建设； 3.村集体及物业所有人自行建设
改造内容	征地拆迁、保障房建设、环境改善、基础设施完善、产业导入
资金来源	多渠道筹措改造资金，鼓励和支持民间资本参与

城中村改造有哪些关注风险？

- 1.城中村项目的安置方式、征拆安置规模、征拆成本风险控制
- 2.土地权属有无历史遗留问题
- 3.项目土地价格评估、土地出让方式
- 4.建设成本价格评估
- 5.涉及回购资产，回购主体的信用风险和资金实力
- 6.政策适用条件与政策成熟度

城中村改造——实施要点

长周期、渐进式改造，成熟一个、实施一个，与保障性住房建设结合，未来可持续运营。

改造方式

拆除新建：

按照城市标准规划建设管理

整治提升：

按照文明城市标准整治提升和
实施管理

拆整结合：

整治与新建相结合

鼓励和支持民间资本参与

民间资本具有成熟的城中村改造经验，同时，引入民间资本有利于优化资源配置，有利于提高项目实施效率，有利于缓解政府部门财政压力

统筹资金与指标

城市政府对城中村改造负主体责任，统筹市域内改造资金安排，做到改造资金市域内综合平衡、动态平衡

加强全市域、分区域的规划统筹，从城市整体利益平衡出发谋划实施项目，避免过度依赖单一地块增容来实现项目资金平衡

结合保障房建设

包含准公益性，区别于纯商业化片区开发

通过拆除重建和存量提升筹集房源，主要是为新市民、青年人等提供租住选择的配租型保障房

城中村改造怎么改？

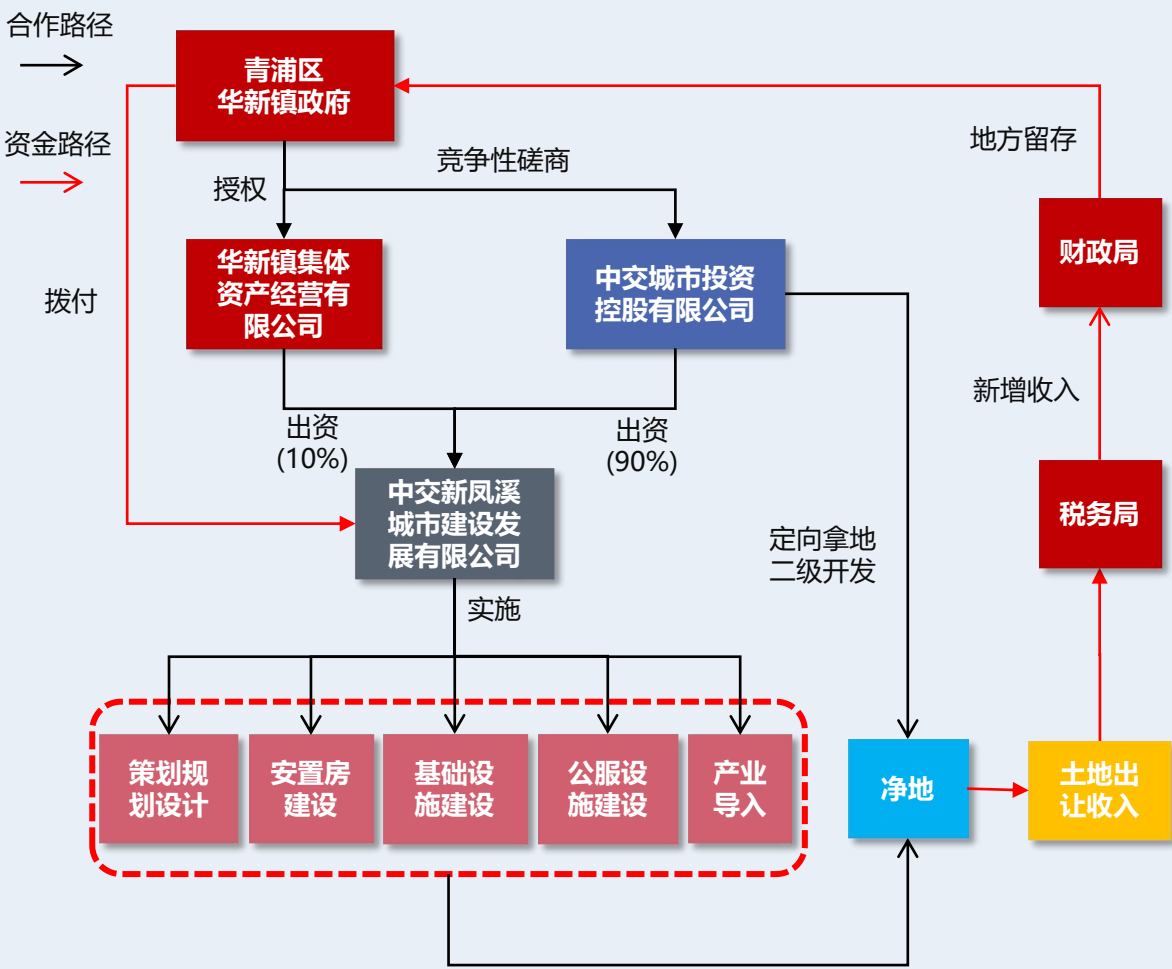
城中村改造——典型案例



类型	项目内容
项目名称	华新风溪城中村改造项目
投资规模	约330亿元人民币
项目所在省市	上海市青浦区
行业类别	城中村改造
中标企业	中交城市投资控股有限公司
合作模式	TOD一体化建设



项目交易结构及回报机制



- ✓ 《天津市城市更新行动计划（2023—2027年）》
- ✓ 《重庆市城镇住房发展“十四五”规划（2021—2025年）的通知》
- ✓ 《北京市城市更新条例》
- ✓ 《北京市城市更新行动计划(2021-2025年)》
- ✓ 《上海市城市更新行动方案（2023—2025年）》
- ✓ 《南京市城市更新办法》
- ✓ 《西安市城市更新办法》
- ✓ 《广州市城市更新专项规划（2021-2035 年）》
- ✓ 《关于实施城市更新行动的指导意见》（江苏省）
- ✓ 《关于全面推进城市更新的实施意见》（杭州市）

02

城市更新

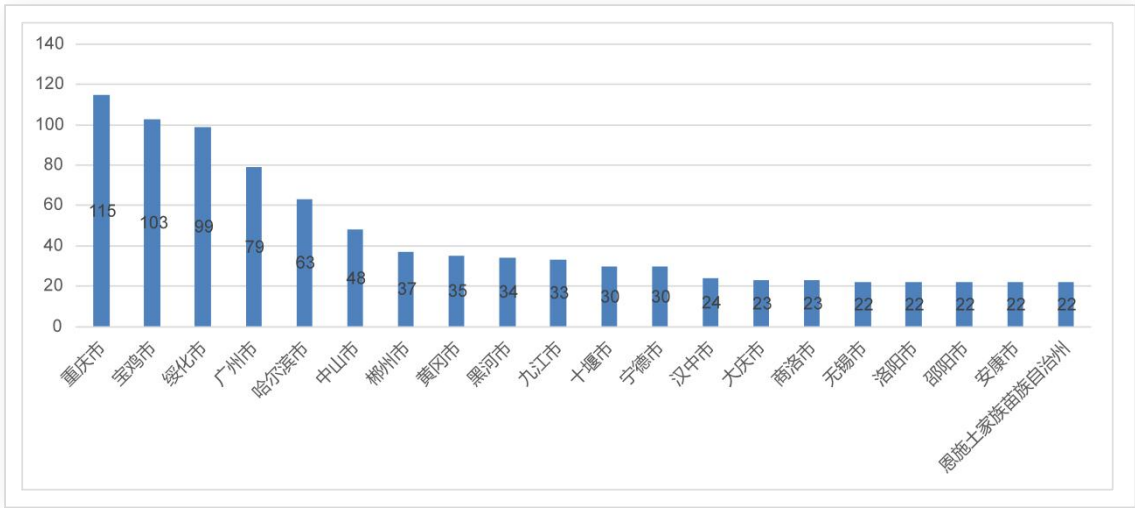
核心观点：鼓励社会资本投资方向包括**旧城**

改造、城市有机更新等领域

城市更新——前期机会



- 基于荣邦瑞明对重点城市的大数据机会挖掘和动态筛选，2023年下半年，重点城市共开展早期规划、策划、可研等前期工作的城市更新项目1990个（不包含城中村改造），其中老旧小区改造项目1587个，非老旧小区改造的城市更新项目403个。
- 项目主要集中在重庆、黑龙江、广东等地区。
- 按类型来看，主要包括老旧小区改造项目、棚户区改造项目、配套基础设施项目、房建项目、其他市政工程等。
- 从前期工作的阶段来看，处于立项阶段可行性研究882个，建议书262个；初步设计及概算492个；实施方案61个，主要为相关前期规划方案的编制。
- 项目业主一般为地方政府的住建、自然资源和规划部门以及土地整备中心等行政事业单位或地方平台公司。



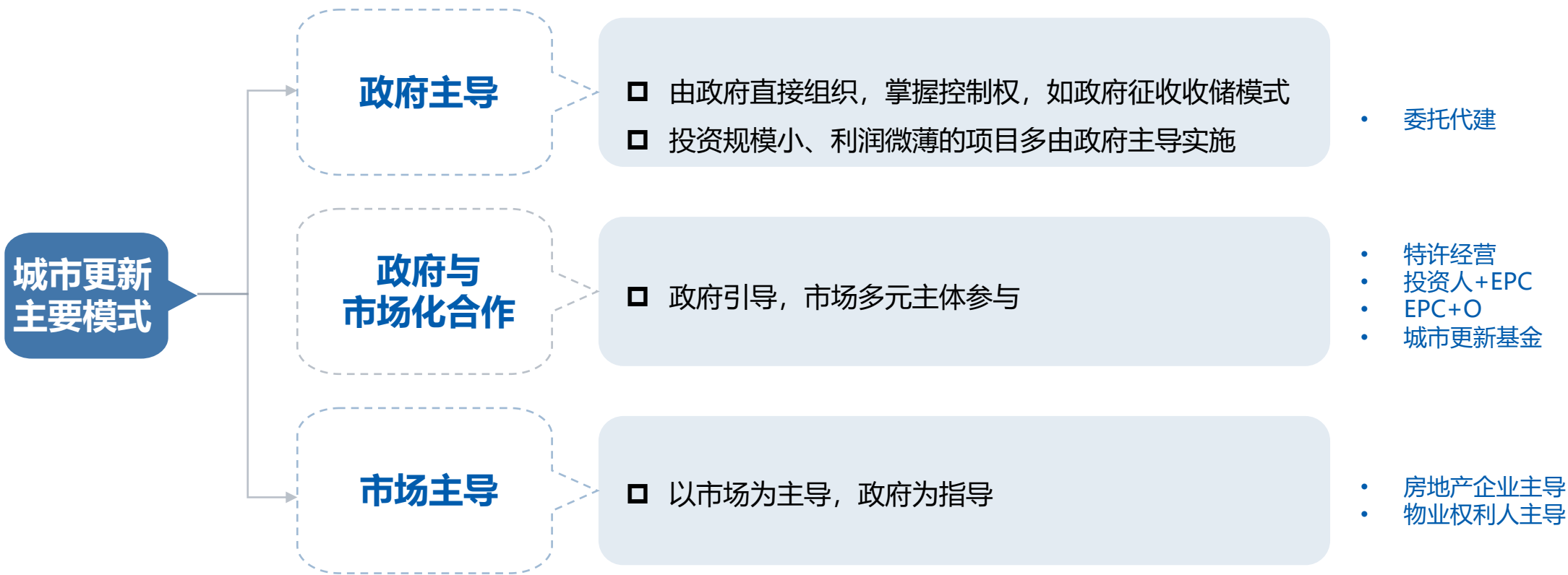
前期工作项目阶段分布

工作阶段	勘察/勘测	建议书/可行性研究	初步设计/概算	实施方案
数量（个）	59	1145	492	61



城市更新——实施要点

城市更新项目资金来源多样，从主导方式来看主要分为政府主导、政府与市场化合作、市场主导。



- 从资金来源的角度看，城市更新项目资金来源有财政资金及地方政府发行债券筹集的资金、自有资金以及其市场化融资获得的资金。
- 市场化融资包括银行贷款、非银金融机构借款或投资、债券融资等，还可以项目为融资主体进行市场化融资，例如资产支持证券、REITS等，项目融资的特点在于，其更关注项目未来现金流产生能力和项目资产的价值。

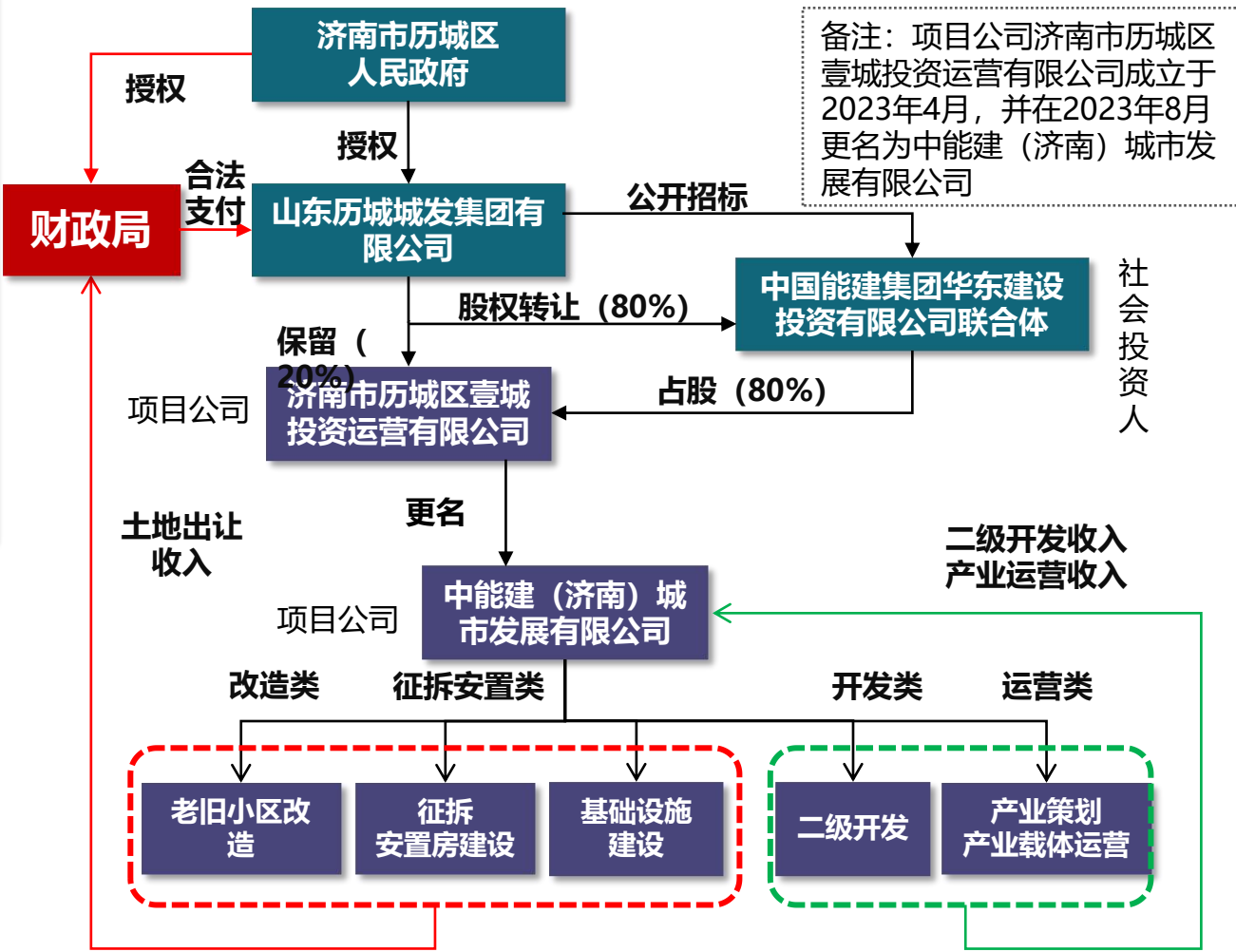
城市更新——典型案例



类型	项目内容
项目名称	济南市历城区洪楼广场片区城市更新项目
投资规模	312亿元
项目所在省市	山东省济南市
行业类别	城市更新
中标企业	中国能源建设集团华东建设投资有限公司 中国能源建设集团江苏省电力设计院有限公司 中国能源建设集团江苏省电力建设第一工程有限公司 中国葛洲坝集团三峡建设工程有限公司 中国能源建设集团东北电力第三工程有限公司 中能建城市投资发展有限公司
合作方式	采用“一二三级联动”模式



项目交易结构及回报机制



- ✓ 《上海市特色产业园区高质量发展行动方案（2024—2026年）》
- ✓ 《浦东新区推进特色产业园区高质量发展若干规定》
- ✓ 《北京市关于推动科技企业孵化器创新发展的指导意见》
- ✓ 《关于加强中关村国家自主创新示范区特色产业园建设的指导意见》
- ✓ 《关于推动特色产业园区发展的若干政策》（威海市）
- ✓ 《关于印发重庆市特色产业基地创建管理办法的通知》
- ✓ 《关于促进开发区（园区）高质量发展的实施意见》（杭州）
- ✓ 《无锡市关于加快特色产业园区建设的实施意见》

03

特色产业园区

核心观点：打造“**专精特新**”，促进产业集
聚发展，赋能产业转型升级

特色产业园区——前期机会



基于荣邦瑞明对重点城市的大数据机会挖掘和动态筛选，2023年下半年，重点城市开展早期项目可研、初步设计等前期工作共2852个。

从项目类型来看，工业及制造业89个，科技服务业园区124个，农林牧渔及加工260个，物流枢纽30个，生态环保8个。

项目业主：

一般为地方政府平台公司。

项目特点：

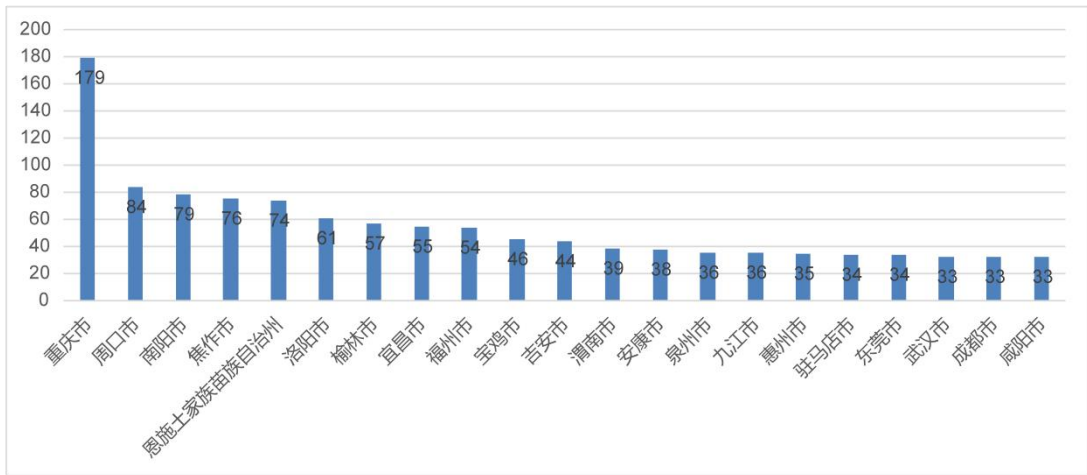
涉及产业培育与产业升级，对城市综合运营能力要求高；

具有强经营性，需要多方主体共同参与；

依赖于政策、资金投入以及各专业化资源的共同支持；

需要构建产业、城市和人口的良性循环。

前期工作项目按数量排名前二十城市



前期工作项目阶段分布

工作阶段	勘察/勘测	建议书/可行性研究	初步设计/概算	实施方案
数量（个）	241	1779	545	46



特色产业园区——实施要点

产业园项目具有显著的经营属性，收入来源多元化，同时具备一定的可融性，因此，产业园项目仍然是市场热点领域之一，但由于部分行业产能过剩，导致产业园载体失去稀缺性，面临激烈的市场竞争，产业园应走特色化发展路线，将特色产业园概括为三类：

优势特色产业集群

特色产业集群

以四川、广西为代表：农副产品加工；一二三产融合

广西依托林业资源开展林下经济、国家储备林建设。

土地增容、载体创新

产业保障房

以广东、深圳代表：提升土地容积率，建设工业大厦（工业上楼）、产业保障房

广州明确划拨工业用地建设只租不售的标准厂房；深圳将连续五年每年提供不少于2000万 m^2 “高品质、低成本、定制化”厂房空间，同时租赁价格年涨幅 $\leq 5\%$ ，并控制租金 ≤ 35 元/月/ m^2 。

特色品牌产业园

品牌建设

以上海为代表：“品牌园区+特色园区”

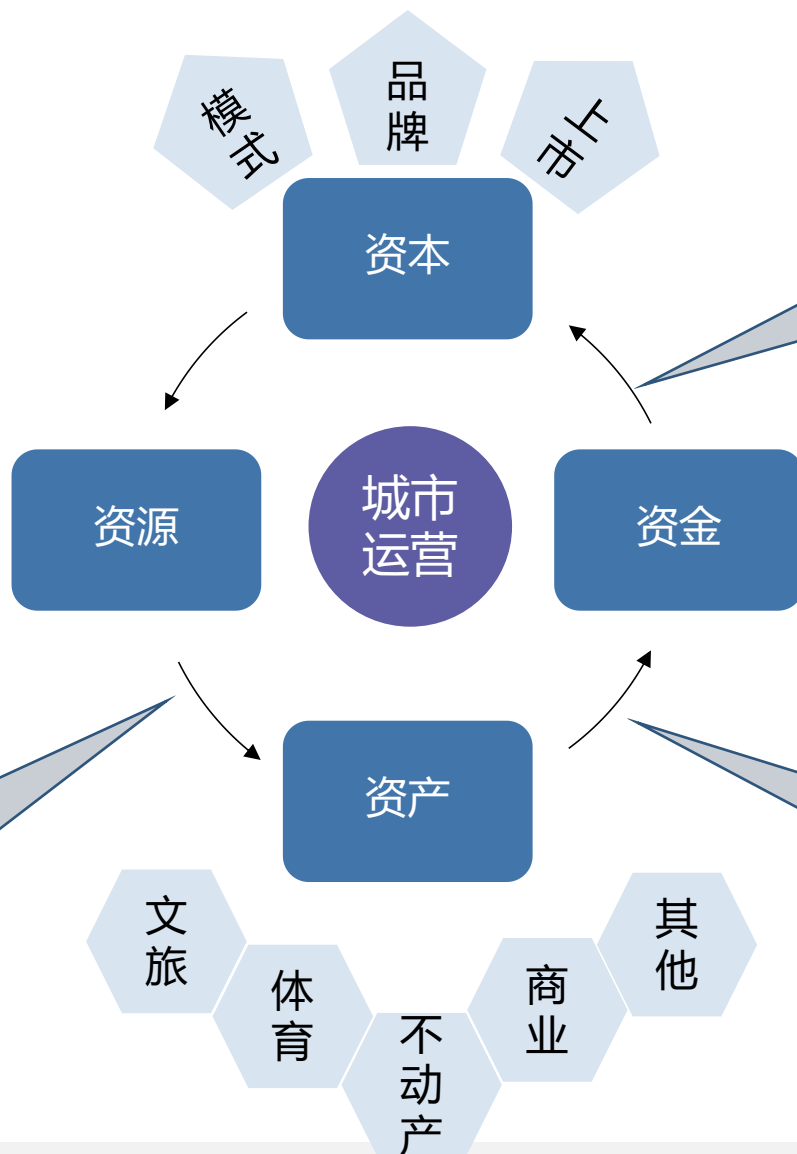
特色产业园定位为特定产业方向、特优园区主体、特强产业生态；将能级较高的核心园区打造为品牌园区；对于中低能级的传统工业园区则是寻找自身IP，发展特色产业，转型升级为“小而美”的特色园区。

特色产业园区——实施要点

基于市场的变化，投资企业要想在未来的市场竞争中取得一席之地，则必须要升级的盈利模式，从原有的“垫资+工程施工”为主，转向“投资运营”，形成良性可持续经营的商业模式，与城市共同成长。

土地资源
生态资源
文旅资源
市场资源
品牌资源

通过项目打造，沉淀为多元化的资产结构，形成可持续发展的项目体系。



让城市运营商形成企业品牌，更好的进行资本运作，再去获取更多的资源。

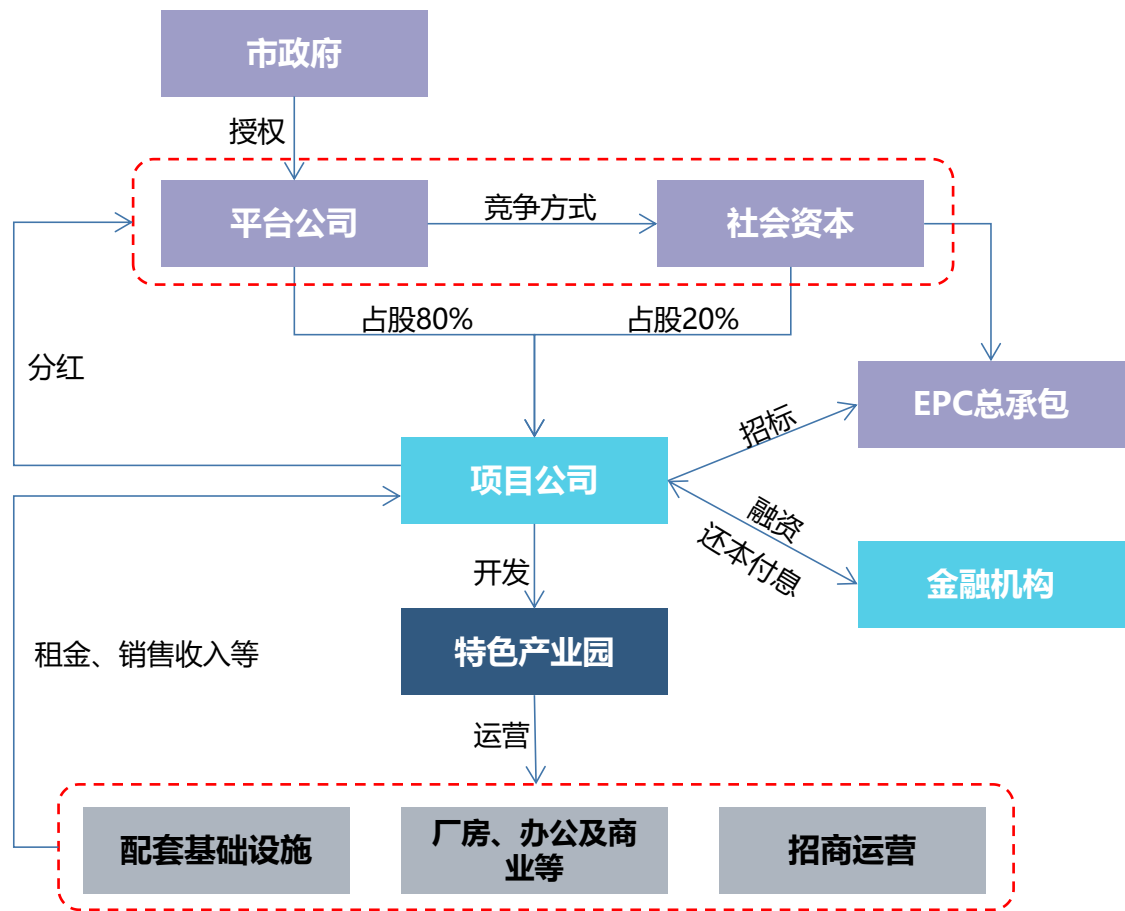
通过多种渠道回笼资金，获得稳定而可持续的收入，获取项目投资回报。

特色产业园区——典型案例

类型	项目内容
项目名称	玉林市香辛料产业园项目
投资规模	约18亿元人民币
项目所在省市	广西玉林市
行业类别	特色产业
中标企业	中化学南方建设投资有限公司
合作方式	股权合作+EPC+O



项目交易结构及回报机制



- ✓ 《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）
- ✓ 《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕561号）
- ✓ 《河北省发展和改革委员会关于做好盘活存量资产项目入库储备有关工作的通知》（冀发改函〔2023〕229号）
- ✓ 《天津市进一步盘活存量资产扩大有效投资若干措施》津政办发(2022)52号
- ✓ 《安徽省人民政府办公厅关于印发进一步盘活存量资产扩大有效投资实施方案的通知》皖政办秘(2022)68号
- ✓ 《陕西省人民政府办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的实施意见》陕政办(2022)29号
- ✓ 《江西省人民政府办公厅印发关于加快盘活存量资产扩大有效投资工作方案的通知》赣府厅字(2022)100号

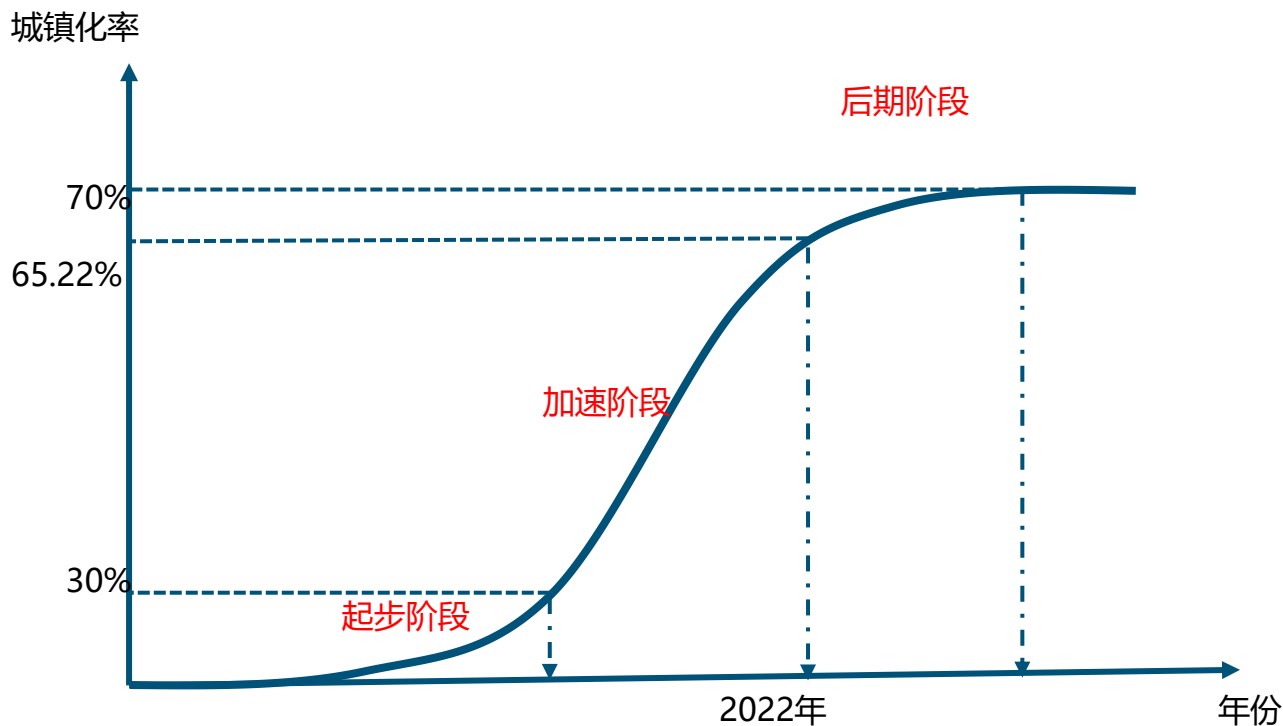
04

存量资产盘活

核心观点：通过整合城市运营资源，提高闲置存量资产的运营效率和变现能力，盘活低效存量资产

趋势：城镇化建设进入到存量时代

- 2022年底我国城镇化率达到65.22%，上海、北京、天津、广东、江苏、辽宁、浙江、重庆、福建等9个省份的城镇化率超过70%，我国城镇化进程进入中后期阶段，城市发展进入到存量时代。



- 城市更新：城市发展逐渐从**增量转向存量**更新的阶段，大量城市原有旧功能区已不适应当前城市发展，需要植入新内容。



- 新城新区：住宅、商业等物业去化速度缓慢，地方平台公司/一级开发企业成为市场拿地的主体，**城市进入到一种内循环状态**。



- 产业园区：**硬件供给大于软性运营服务**。大量的新城、产业园区已经初步建成，但是缺少人口和产业，不能充分发挥硬件资产的价值，亟待导入人口和产业。

趋势：城建投资企业开始逐步转向城市资产运营

□ 伴随着增量时代的结束，存量时代更加强调城市资产的运营，城市运营成为未来各类城市投资企业业务延伸拓展的重点领域。



土地整理 (储备/出让)

包括：

- 策划/可研
- 总体规划/专项规划
- 确定政企合作模式
- 组建开发主体
- 土地征收补偿
- 动迁安置及补偿
- 土地出让
- ...



基建及公服配套建设

包括：

- 基建及公服配套投资
- 基建设计
- 基建工程施工
- ...



房地产业务

包括：

- 房地产项目投资
- 房地产项目设计
- 房地产项目施工
- 房地产项目销售
- ...



城市资产运营

包括：

- 城市营销推广
- 物业经营管理
- 商服、公建设施运营
- 基础设施运营
- 公用事业运营
- 产业招商运营
- ...

政策指引：存量资产盘活的方式

《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）发布后，存量资产盘活作为重要的地方纾困途径被强调，其重点内容对于企业的资产运营和处理能力提出高标准、新要求。

19号文对存量资产盘活方式的要求

- 推进**REITs、PPP、产权规范交易**；
- 鼓励国有企业依托国有资本投资、运营公司，按规定通过**进场交易、协议转让、无偿划转、资产置换、联合整合**等方式，盘活长期闲置的存量资产，整合非主业资产；
- 吸引社会资本参与盘活城市老旧资产资源，特别是老旧小区改造等，通过**精准定位、提升品质、完善用途**等进一步丰富存量资产功能、提升资产效益。因地制宜积极探索污水处理厂下沉、地铁上盖物业、交通枢纽地上地下空间综合开发、保障性租赁住房小区经营性公共服务空间开发等模式，有效盘活既有铁路场站及周边可开发土地等资产，提升项目收益水平；
- 推动**闲置低效资产改造与转型**，依法依规合理调整规划用途和开发强度，开发用于创新研发、卫生健康、养老托育、体育健身、休闲旅游、社区服务或作为保障性租赁住房等新功能。

盘活对象：存量资产的类型和范围

城市开发建设过程中形成的存量资产包括存量基础设施和公共服务设施，也包括存量经营性资产，具体包括如下范围：

经营性或准确经营性基础设施

- 交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房、水电气热等市政设施；
- 生态环保、产业园区、仓储物流、旅游、新型基础设施等。

存量和改扩建有机结合的项目资产

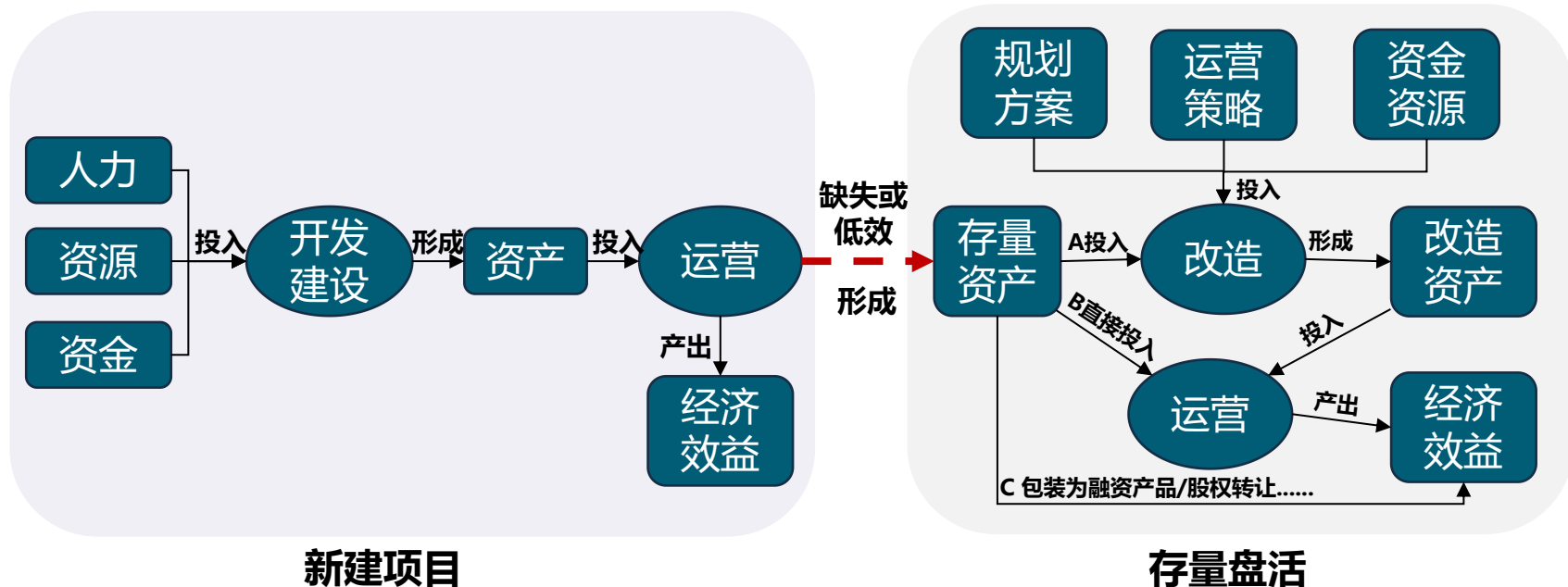
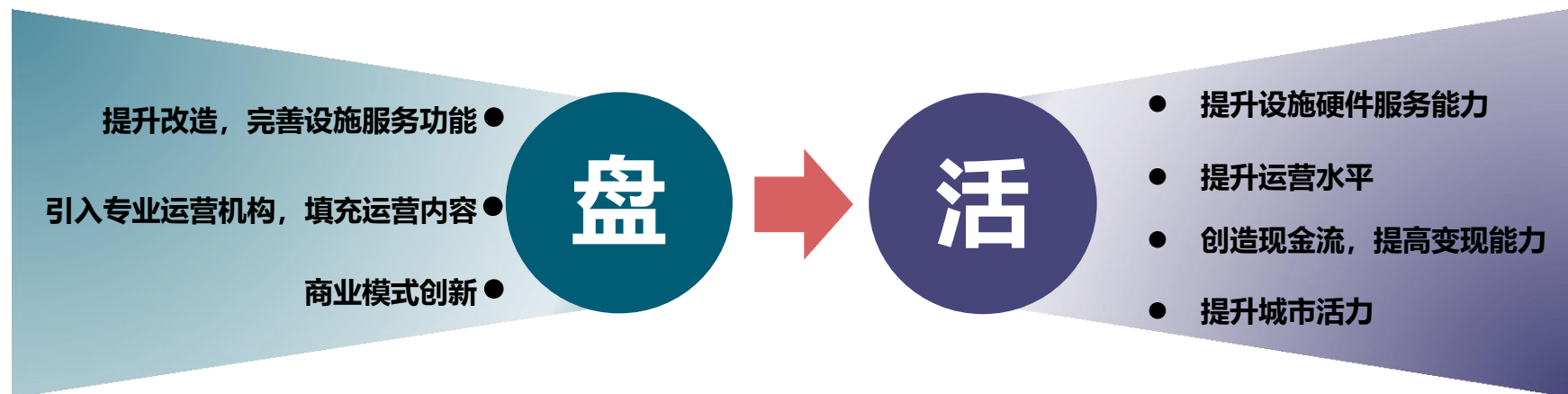
- 综合交通枢纽改造以及地上地下空间综合开发；
- 工业企业退城进园；
- 污水处理厂下沉；
- 地铁上盖物业；
- 公共交通用地综合开发等。

长期闲置但具有较大开发利用价值的项目资产

- 老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地；
- 老旧小区、街区改造；
- 国有企业开办的酒店、餐饮、疗养院、办公楼等非主业资产。

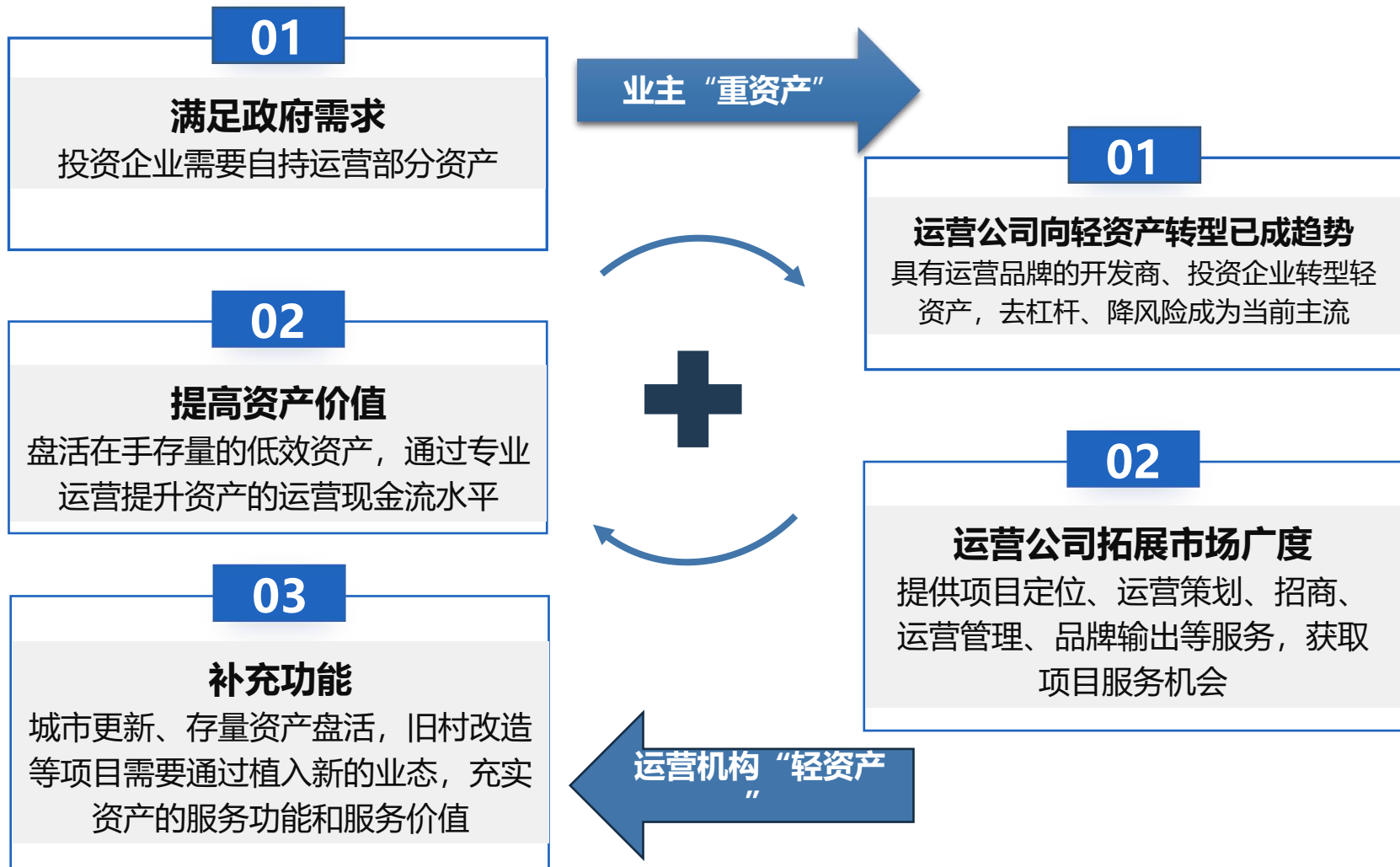
盘活原则：“盘”是方法，目标是“活”

- 存量资产盘活的运营重点在于“盘”与“活”的精准定位。
- “盘”是方法，具体包括：
 - 资产改造/改建；
 - 专业市场运营资源的引入和运营模式的转变；
 - 活用REITs等融资手段，增强资产的流动性。
- “活”是目标，包括服务功能改善、变现能力提高等。



盘活要点：强化运营赋能，“业主重资产+运营机构轻资产”

- 在存量资产盘活、城市更新、城中村改造等各类存量资产盘活项目中，资产运营越来越重要，地方投融资平台和大型建筑类投资企业，作为资产的持有方，普遍缺乏此类资产的运营经验，如何整合专业的运营机构补充运营能力短板，成为当前一个重要的课题。



事项落实：通过明确一系列事项，引入专业运营机构

筛选合作对象

投资企业或平台公司作为业主，需要根据自身的项目特点，筛选可供选择的合作对象，并对有意愿合作的合作对象的运营能力及合作条件进行沟通 and 了解。

确定运营服务内容

根据项目的实际情况，明确运营机构需要提供的服务内容。

确定合作模式

根据项目特征和运营机构的要求，明确合作模式，如整租模式、委托管理等

确定管理边界

业主方需要与运营公司明确各项管理职能的界面。

确定考核要求

业主方与运营公司就项目的运营效果等方面进行考核。

确定商务条件

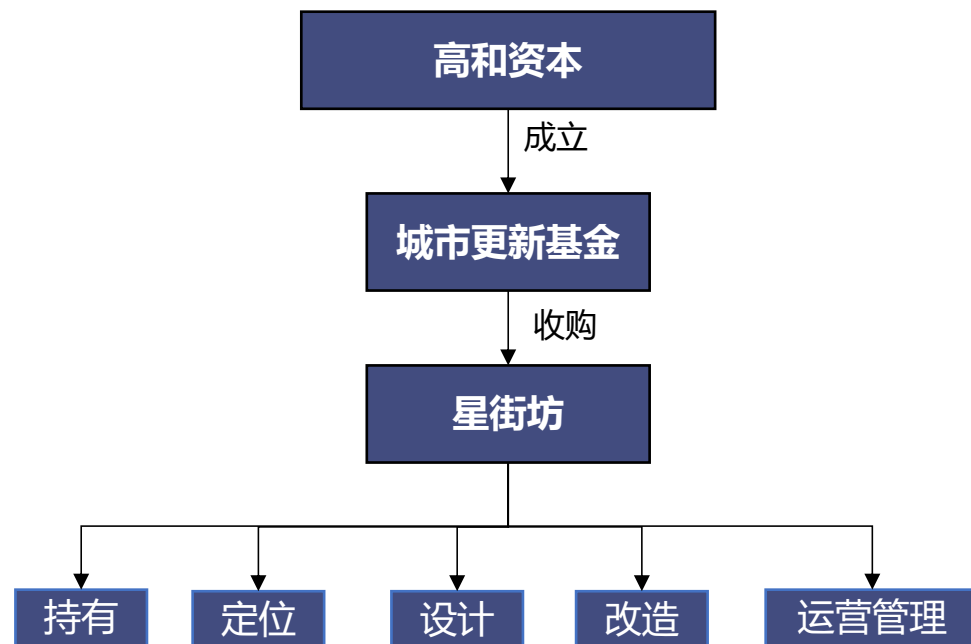
根据所选择合作模式不同，明确合作的商务条件，例如整租模式下的固定租金或者委托运营管理模式下的收益分成或收入的固定比例等。

典型模式及案例（一）：高和资本以基金方式收购星街坊购物中心

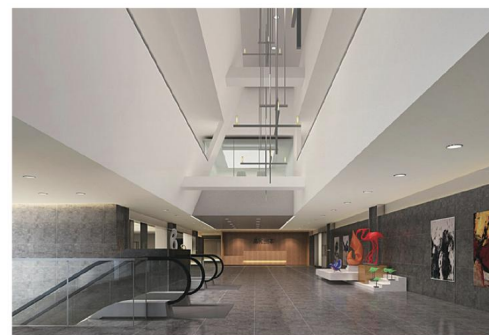
模式一： 基金+专业运营

基金持有型轻资产模式是指，由基金持有重资产，由专业化运营企业负责实施有机更新和开展运营管理。

- 案例：高和资本通过城市更新基金收购新加坡星狮集团的星街坊购物中心，通过装修改造提升、业态调整、提供专业服务，将星街坊购物中心从“大盒子”商业改造成为标准的写字楼，并通过专业运营赋能，实现项目增值，并在运作上首次选择长期持有而非散售。



▼ 新街高和改造前后图（整体）



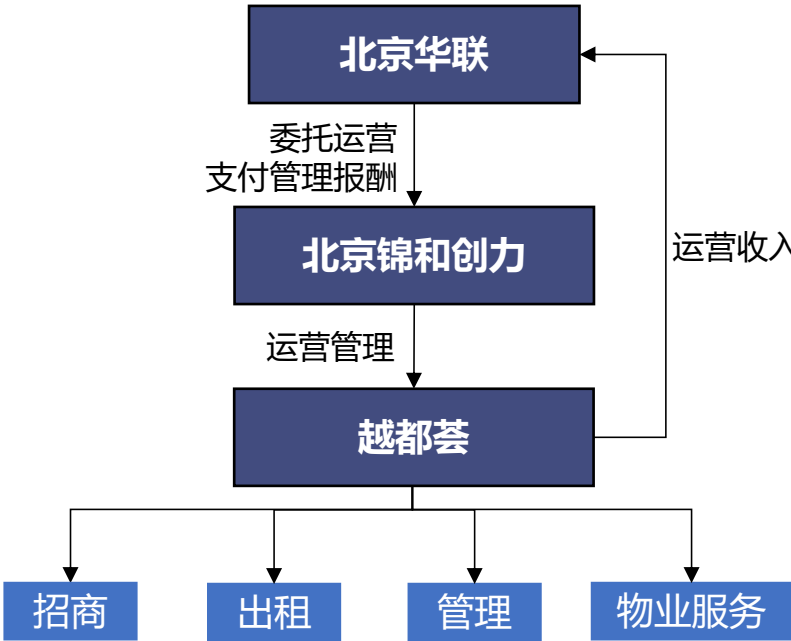
典型模式及案例（二）：北京越都荟委托运营项目



模式二：委托运营模式

- 北京越都荟为锦和商管的受托运营项目，该项目位于北京市西城区广安方米，北京华联委托北京锦和创力负责对该项目进行招商、出租、管理并承担物业服务的相应职责，管理报酬按实际租金超出约定最低租金部分为基础确定。项目于2018年实现招商佣金和管理酬金收入。2019年，园区正式开业后，该项目陆续实现包括物业管理及能源等收入。

项目	
项目地址	北京市西城区广安门外大街178、180、甲180号的北京华联广安门项目商业物业
合作方或委托方	北京华联商业管理有限公司
委托期限	60个月，期满无异议自动续期5年
项目获取及运营方式	由锦和创力受托管理
开始盈利时间	2018年开始进行受托管理，2028年已盈利

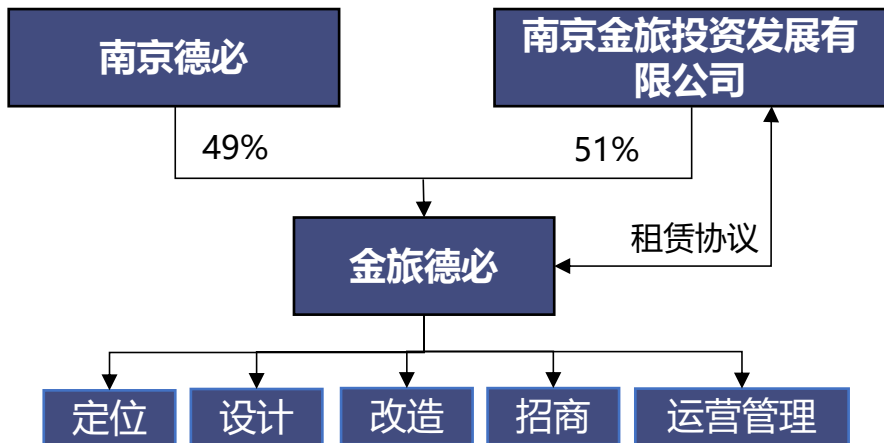


典型模式及案例（三）：金旅德必易园

模式三：租赁运营模式

- 国内首家创业板上市产业园区运营服务商，作为专业致力于文创、科创企业发展的服务商，为企业提供舒适、生态、个性化的高品质办公环境，也为入驻企业提供创业服务、品牌推广、财务顾问、工商注册、wehome线上服务等服务。

序号	项目	内容
1	园区名称	金旅德必易园
2	运营公司	金旅德必
3	项目地址	江苏省南京市雨花台区龙西路568号
4	物业出租房	南京金旅投资发展有限公司
5	物业产权方	南京金旅投资发展有限公司
6	租赁期限	180个月



德必集团与物业产权方合资成立运营公司金旅德必，物业产权方南京金旅投资发展有限公司持有金旅德必51.00% 股权，系金旅德必的控股股东；德必集团控股子公司南京德必持有金旅德必 49.00% 股权，系金旅德必的少数股东。**金旅德必与物业产权方南京金旅投资发展有限公司签订《租赁协议》，由金旅德必负责文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和后续运营管理。**

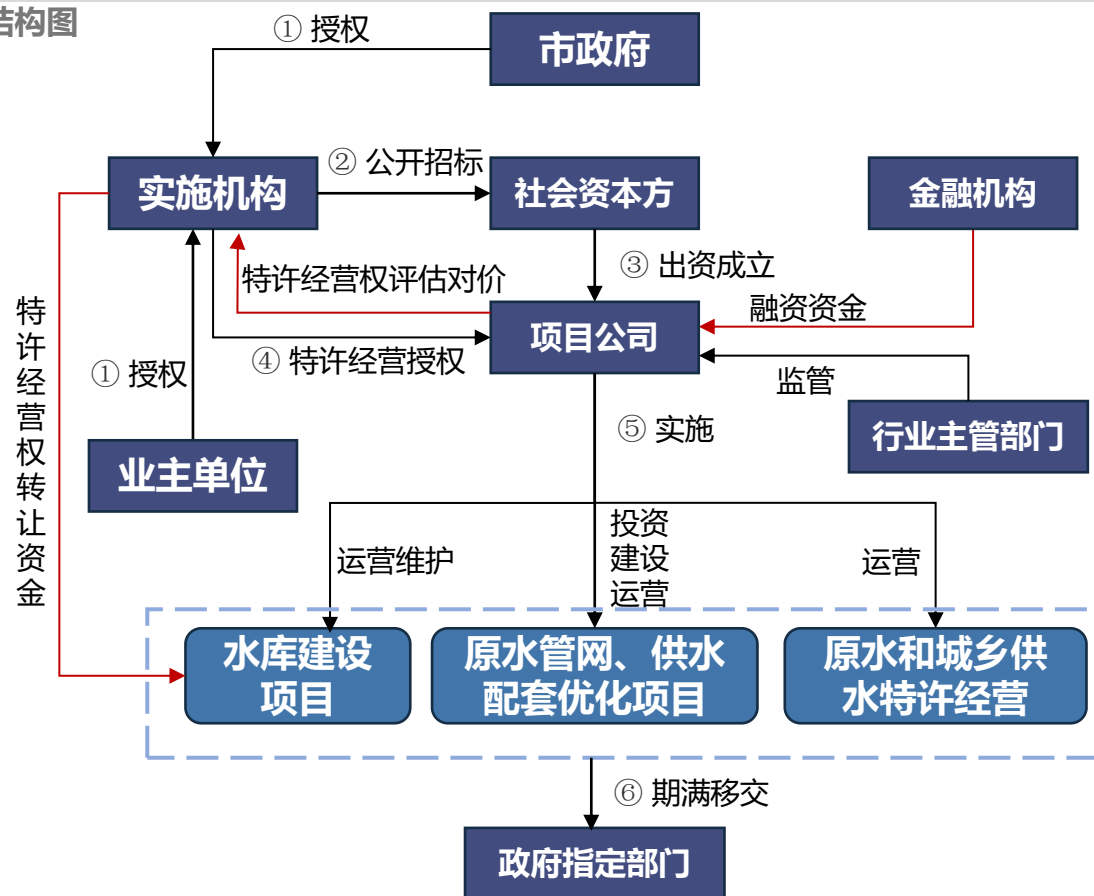
典型模式及案例（四）：某市水务资产盘活

模式四：特许经营模式（TOT/ROT），盘活存量经营性基础设施

- 某中部城市通过将当前政府相关机构运营的存量水务资产打包以TOT模式引入专业的社会资本方，获取特许经营转让费，有效解决当地水源投资不足的困境，通过存量促增量的方式，有效补足水利基础设施短板的同时，实现水务资产高效运营。

- 项目采用**特许经营**模式运作，市政府授权实施机构通过公开招标的方式选取社会资本，授予社会资本特许经营权。
- 中标社会资本方与地方水投签署《投资合作协议》成立独资项目公司。由项目公司与实施机构签署《特许经营协议》和《委托运维协议》，获取该项目特许经营权和负责原水管网、供水配套优化项目投资建设运营，负责项目水库日常运维。投资企业借助该模式，通过专业运营提升水务资产的运营效率，构建厂网一体化新的供水格局。

交易结构图



并购 发展趋势展望

2024年，企业该如何应对市场的变化？

01

城镇综合开发转向城中村改造和城市更新，企业**如何把握市场机会？**

02

存量发展时代背景下，企业**如何提高运营管理能力？**

03

专项债和特别国债持续发行，企业**如何寻找合作方向？**

04

特许经营新机制下，企业**如何选择投资项目？**

05

在新基建和新领域，企业**如何寻找行业机会？**

城综开发转向城中村改造和城市更新，企业如何把握市场机会？

城中村改造和城市更新有望成为2024年城市综合开发领域的重点投资方向，投资企业应聚焦重点城市，把握改造和投资模式，并结合主业进行资源整合。

聚焦重点城市：集中于超特大城市，主要基于以下原因：一是超特大城市常住人口吸附力强，有着更好的人口支持。二是超大特大城市常住人口人户分离比率高，大量的外来人口加大了对中心城区租购需求，形成了更强的长期驱动。根据第七次全国人口普查数据，全国有21个超特大城市，其中包括7个超大城市和14个特大城市。

改造和投资模式：分为政府主导、市场化主导、混合主导等三种模式。目前已成交的城中村改造和城市更新案例中，不乏做地模式、村企合作模式、一二级联动、一二三级联动等模式，实施模式日趋复合化，投资企业有必要结合项目特点选择投资模式。

主业与资源整合：涉及土地整理、综合开发、产业导入、城市运营等多个环节，投资企业有必要结合自身主业要求，提前谋划并进行资源整合。一是内部资源整合，组建综合运营团队，为项目提供专业化运营解决方案。二是外部资源整合，建立规划设计、项目策划、产业服务、物业运营等方面的合作伙伴资源库。

存量发展时代背景下，企业如何提高运营管理能力？

强化城市运营能力

坚持规划引领，引入各类运营主体、专业服务机构实现专业赋能。充分利用城市开发阶段形成的资源和资产，提高对城市的资本、资源、资产的循环转化利用效率，提升综合产出效益。

整合内外部资源

整合专业化经营资源和合作伙伴，做实主体身份，在完善的城市功能配套同时，并积极做好城市营销和运营等工作，全面提升区域价值，吸引人和产业的入驻，实现区域高质量发展的目标。

创造项目价值

在城市更新、枢纽综合开发和存量资产盘活等领域借助产业导入的契机，通过整合内外部资源，创新商业模式，采用一二三级联动开发的方式，创造项目的价值。

运营
能力



投后
管理

过程监管

及时掌握项目实施情况；
预判项目实施问题，提供解决预案。

专业指导

在法律、财税、投融资、规划等方面，提供专业支持；
为项目所需的金融资源、产业资源、人力资源、专业机构等牵线搭桥，为项目实施落地赋能。

问题处置

合同签订后，投前投后一道系统梳理实施风险，查缺补漏，并提出预案；
对实施过程中的重大问题，指导项目公司妥善解决。

专项债和特别国债持续发行，企业如何寻找合作方向？

政府债券作为带动扩大有效投资、稳定宏观经济的重要手段，是2024年积极财政政策“加力提效”的重要发力点之一，投资企业应重点关注专项债和特别国债的区域聚焦和领域聚焦。

01 聚焦区域

据统计，国内有12个重债省市（青海、甘肃、宁夏、贵州、云南、广西、黑龙江、吉林、辽宁、内蒙古、天津、重庆）被严格要求控制债务增量和新增投资，即新增债务仅能用于借新还旧、不能再用于项目建设。

2023年12月份召开的中央经济工作会议提出“经济大省要真正挑起大梁”，为稳定全国经济作出更大贡献，这或意味着经济大省将在“稳基建”上承担更多责任。

02 聚焦专项债领域

据统计，2023年专项债投向规模较大的领域分别为市政产业园区及物流冷链、交通基础设施、社会事业、保障性安居工程、农林水利。

据了解，2024年专项债投向整体保持10大领域不变，但一些细项发生变化，保障性安居工程领域新增城中村改造、保障性住房2个投向。此外，专项债作资本金领域新增供气、供热2个领域至15个。

03 聚焦特别国债区域和领域

2023年10月份召开的全国人大常委会通过了国务院关于增加发行特别国债的议案，规模约1万亿元，其中2023年约5千亿（已于当年12月下达两批项目清单）、2024年约5千亿。

根据安排，特别国债将重点用于京津冀等区域和灾后恢复重建等八大领域，包括支持京津冀等开展灾后恢复重建、以海河、松花江流域等北方地区为重点的骨干防洪治理工程，东北地区 and 京津冀受灾地区的高标准农田建设等。

特许经营新机制下，企业如何选择投资项目？

作为政府与社会资本合作的新机制，特许经营受到了市场的高度关注，除关注项目本身的经营属性和项目质量外，对新机制的项目清单，央企、地方国企、民企有必要在深入理解总体原则、执行要求、分类考量等要求的前提下聚焦项目。

合作要求

- 1.项目聚焦于有收益性的使用者付费项目；
- 2.项目实施模式多元化，可根据项目具体情况，确定项目的投融资模式，如：直接授权、EOD、城市更新；
- 3.理解项目清单的含义，其不是绝对、是一种政策体现：鼓励民营企业参与、创新。

总体要求

- 1.守正创新，坚持做难、做正确的事；
- 2.做到五个统一，即统一思想、统一认知、统一概念、统一政策、统一标准；
- 3.充分理解新机制，PPP是倡导公共部门和私人机构以合作伙伴的关系提供公共产品和公共服务的一种实践理念；
- 4.明确中央和地方、地方政府内部的职责分工；
- 5.明确适用范围，所有基础设施和公用事业领域的政府和社会资本合作项目。

政府补贴

- 1.出台相应的支持政策，论证项目实施的可行性、紧迫性；
- 2.对一些需要政府资金支持的项目，可以在建设期通过各类政府财政性投资资金予以支持，限于建设期；
- 3.政府对特许经营项目的补贴应是行业通行的补贴，不可以是仅针对单个项目单独给予的补贴，限于运营期。

在新基建和新领域，企业如何寻找行业机会？

随着城建新领域不断涌现，投资企业尤其是央企有必要按照“六个着力”重点工作要求，从落实国家重大战略、布局优化结构调整、发挥有效投资关键作用出发，加大产业链强基补短、基础设施建设、能源资源保障、新产业新技术新业态投资，寻找新基建等领域机会。



在新基建和新领域，企业如何寻找行业机会？

新基建

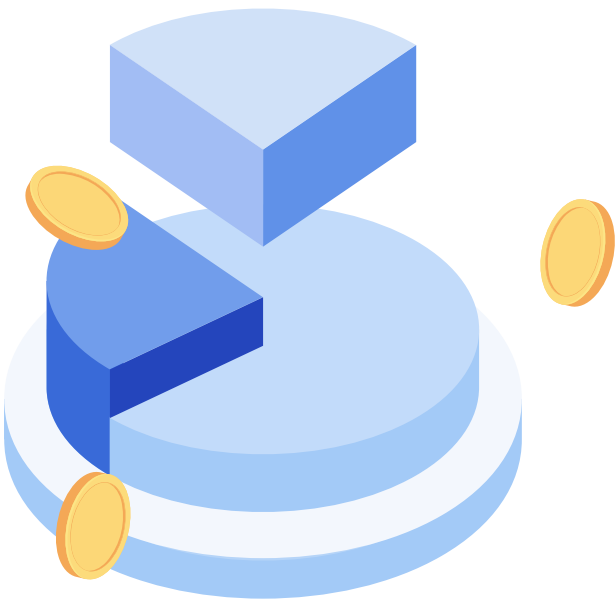
业态分散，单一投资小，商业模式多元化，市场格局基本形成。

清洁能源

重资产、偏运营，未纳入基建板块，建筑类央企大项目机会少。

能源存储

传统项目偏少，增量空间有限，创新科技投入大，市场风险高。



乡村振兴

具有一定的公益性，可通过一二三产联动实现，市场机会较多，单体规模较小。

生态环保

具有公益性，生态与经济效益不匹配，管辖权不统一，存在大项目机会。

水利工程

投资规模较大、建设周期长、盈利能力弱，受国债资金支持，未来落地机会较多。

新领域项目普遍具有**重运营、趋于专业化和前景广阔**等特点，尚未形成固定的行业市场 and 准则，需各大央企和投资机构结合自身的战略，找准方向和定位，培育市场运作能力，扩大行业发展空间。

发展趋势总结



深耕细分领域

针对市政公用等传统强运营领域，企业应结合新机制的要求，坚持创新，以专业化路线为基础，提高运营能力和技术研究能力等，建立具备市场优势的品牌战略。



探索市场化路径

针对传统的大型建筑企业和综合性投资公司，应聚焦城市更新、城中村改造、特色产业园区等领域，脱离政府财政支持，按照市场化的方式进行项目的包装策划，延伸价值链。



回归投资视角

未来的城建项目将依托于市场收益，应从投资的角度，分析项目的合作边界、投资内容、收入的可实现性、风险控制措施，判断项目可行性，建立符合项目自身的审核标准。



培育企业品牌

针对新领域的投资机会挖掘，应抓住行业特点，结合自身的企业发展定位，进行长线的战略安排，通过传统基建与新概念、新基建的结合，挖掘市场潜力，树立行业地位。



提高运营管理能力

未来城建投资项目对招商运营工作的要求越来越高，投资企业应做好运营资源整合工作，从计划管理、资金统筹、招商服务、资源嫁接等方面做好招商运营管理工作。

荣邦瑞明 | 让合作更简单

城市综合开发运营专家

项目机会挖掘

投融资顾问

项目投后管理

城市运营服务



"有略"片区开发策略管理平台

更多免费行业报告

并购家

www.ipoipo.cn

立足于丰富的行业咨询经验，将大数据技术应用于城市建设领域，为投资、建设、运营、新基建类的企业客户，提供行业机会研究、项目早期机会线索挖掘等服务，帮助客户全面、及时掌握市场发展趋势和项目拓展机会。



➤ 服务内容

项目机会挖掘

根据城市发展领域不同类型企业的市场拓展特点，定制：
各类城市发展项目早期动作线索报告
重点城市政府项目工作动态咨询内容
重点领域专项规划跟踪剖析

行业发展研究

针对企业关注的重点领域，开展：
特定行业专项研究 特定区域专项研究
新兴领域专项研究 行业战略策略研究
创新模式专项研究

政策法规研究

结合企业业务特点，帮助企业实现：
重点领域政策追踪 体系化政策解读
精准化政策摘要 详细化政策汇编

企业市场策略策略研究

基于地方城市发展和项目机会大数据分析，帮助企业掌握：
行业发展前景
市场竞争格局
标杆企业市场特点
重点领域、区域业务发展趋势

市场竞争研究

基于市场动态大数据，帮助企业研究：
目标市场全貌研究 竞争对手特点分析
市场拓展机会挖掘

企业构建的市场拓展机制，是一个**三位一体**的拓展网络，包含的

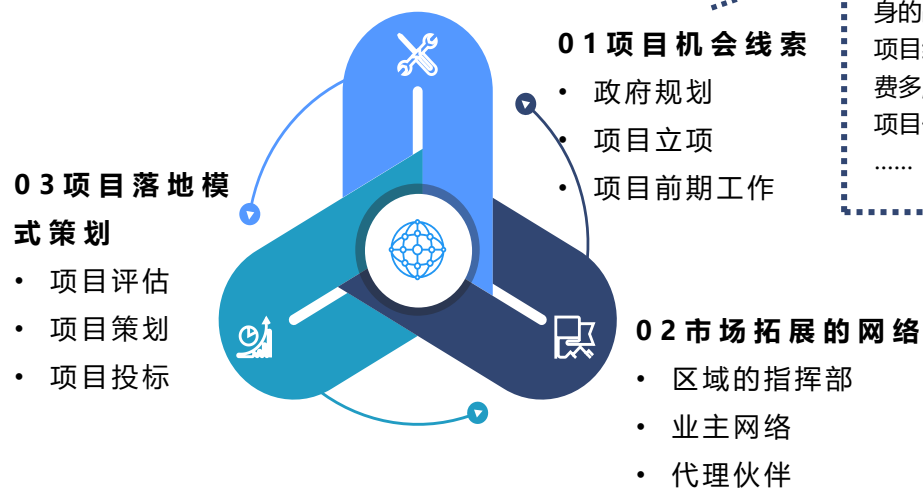
项目拓展渠道：

政府端：项目线索机会

市场端：关系渠道网络

策划端：项目落地模式策划

三位一体的市场拓展体系



工程拓展人经常遇到的问题

有效项目信息获取速度慢，从而影响自身的战略调整；
项目线索不成熟，孵化周期长，精力耗费多；
项目信息真实性存疑，无法持续跟进；
.....

如何发挥三位一体构架作用

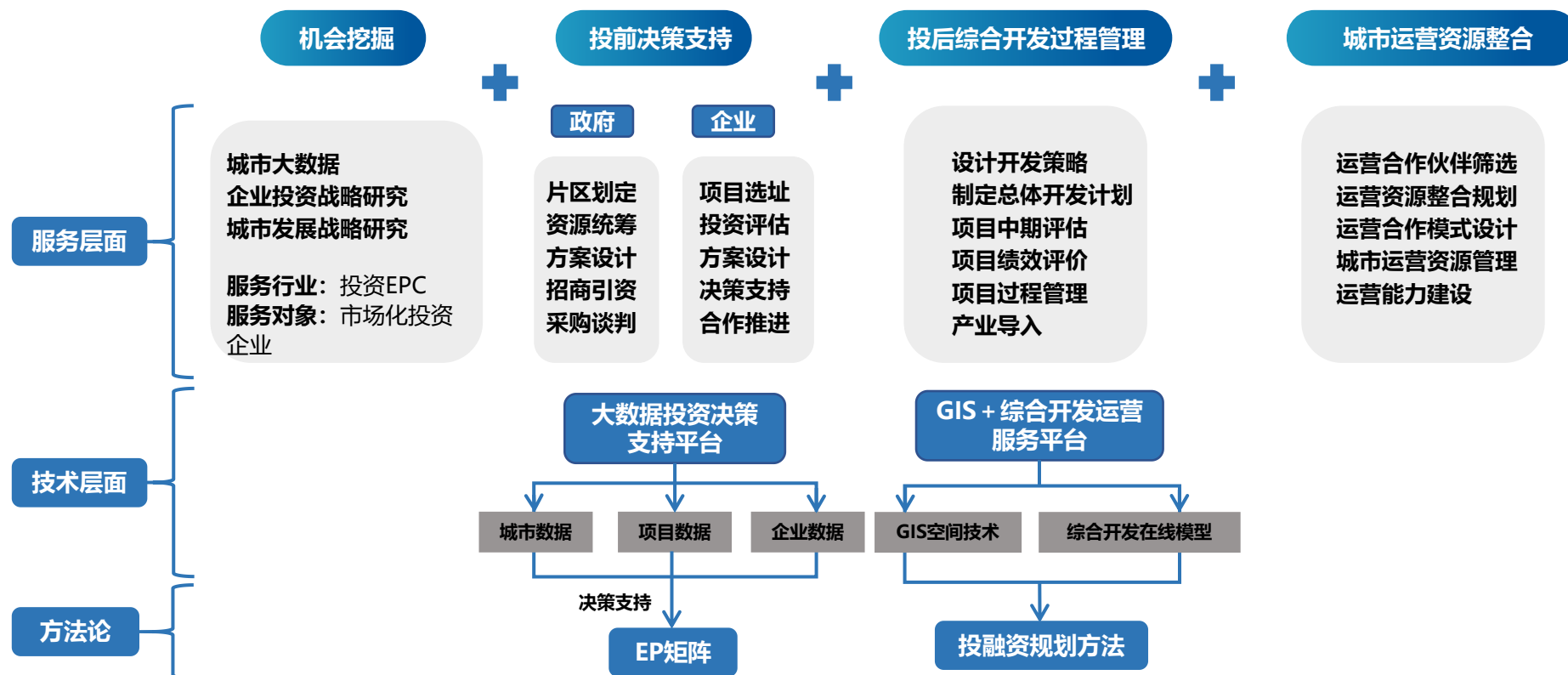
总部层面 - - 集合分析

有助于解决总部的市场职能，更好地布局整体市场拓展的方向。

一线层面 - - 拓展抓手

有助于解决一线市场拓展机会的广度和深度，充分发挥地方的业主关系网络，推动项目快速成型和落地。

针对城市综合开发项目，提供涵盖从机会挖掘、投前决策支持、投后开发过程管理咨询到运营资源整合的全流程服务，以基于大数据的投资决策方法和GIS+综合开发运营服务平台，构建专业的综合开发项目投资运营评估体系，助力政府和企业打造综合开发项目标杆。



公司成立以来，陆续在全国 27 个省、自治区、直辖市的 200 多个市、县、区、镇实施了上千个咨询服务项目，服务项目的总投资额超万亿元。

10000+

服务项目投资额（亿元）

1000+

服务项目数量

30+

涉及行业

300+

落地项目数量

200+

项目分布城市

100+

服务地方政府

80+

服务大型企业

典型项目分布图
TYPICAL PROJECT
DISTRIBUTION DIAGRAM





编写人员：

胡 铭
张晓旭

童楠楠
于 洋

李二峰
刘晓艳

技术指导：

陈 民
卢望高

彭 松
耿盼盼

陈非迟





让合作更简单

整合智慧 科技 资本 推动城市科学发展



荣邦瑞明微信公众号



PPP有例微信公众号

荣邦瑞明官网: www.rbrmcn.com

“有例”城市开发投资决策支持平台: www.youlidata.com

“有略”片区开发策略管理平台: www.urbanifp.com

地址: 北京市东城区左安门内大街10号院3-201

电话: 010-85879580 邮编: 100061

传真: 010-85879881

更多免费行业报告

并购家

www.ipoiipo.cn