

2024年度上半年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

——2024年上半年，市场化投资项目总成交约8685亿，项目数量972个。其中：特许经营项目成交数量合计393个，成交规模合计约1998亿；其他投资类型项目成交数量合计579个，成交规模合计约6687亿。与2023年上半年相比，市场化投资项目成交数量大幅增加，总投资规模同比降低27.6%。从上半年的项目成交特征来看，项目单体规模小型化趋势愈发明显，大项目的数量大幅下跌，由于这种变化带来的不适应，投资企业普遍感觉形势严峻、市场趋冷、机会难找，正在承受较大的经营压力。

——特许经营作为当前重要的投资模式，2024年上半年，特许经营项目数量增长但投资规模降低，呈现出明显的小型化趋势，民企活力逐步释放。随着政策和制度的不断完善，未来特许经营项目的市场规模将进一步增长，参与者也将更加活跃。

——从成交项目投资规模上来看，重点行业集中在园区/片区、公路/枢纽、城市更新、生态治理。从成交项目数量上来看，重点行业集中在公用事业、土地综合整治、市政工程、新能源。

——2024年下半年，城建投融资市场仍将维持以政府债券为主、市场化投资为辅的格局。预计政府债券将加快发行，建议关注债券投向的重点领域；针对市场化投资项目，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、土地综合整治、公用事业、生态治理、乡村振兴、新能源等行业，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 行 业 解 析

03

发 展 趋 势 展 望

市场形势总结

城建投融资市场总体规模2.7万亿，同比下降超30%

- 2024年上半年，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**城建投融资市场总体规模2.70万亿**，其中地方政府新增债券**1.83万亿**，市场化项目投资规模**0.87万亿**。
- 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**两倍以上**，以政府债券为主、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。

✓ 2024年上半年**城建投融资市场总额**同比**下降31.3%**

✓ 2024年上半年**地方政府新增债券**同比**下降32.9%**

✓ 2024年上半年**市场化项目投资规模**同比**下降27.6%**

2024年上半年

城建投融资市场总额：2.70万亿

地方政府新增债券：1.83万亿

- 一般债券：0.33万亿
- 专项债券：1.50万亿

市场化项目投资规模：0.87万亿

2023年上半年

城建投融资市场总额：3.93万亿

地方政府新增债券：2.73万亿

- 一般债券：0.43万亿
- 专项债券：2.30万亿

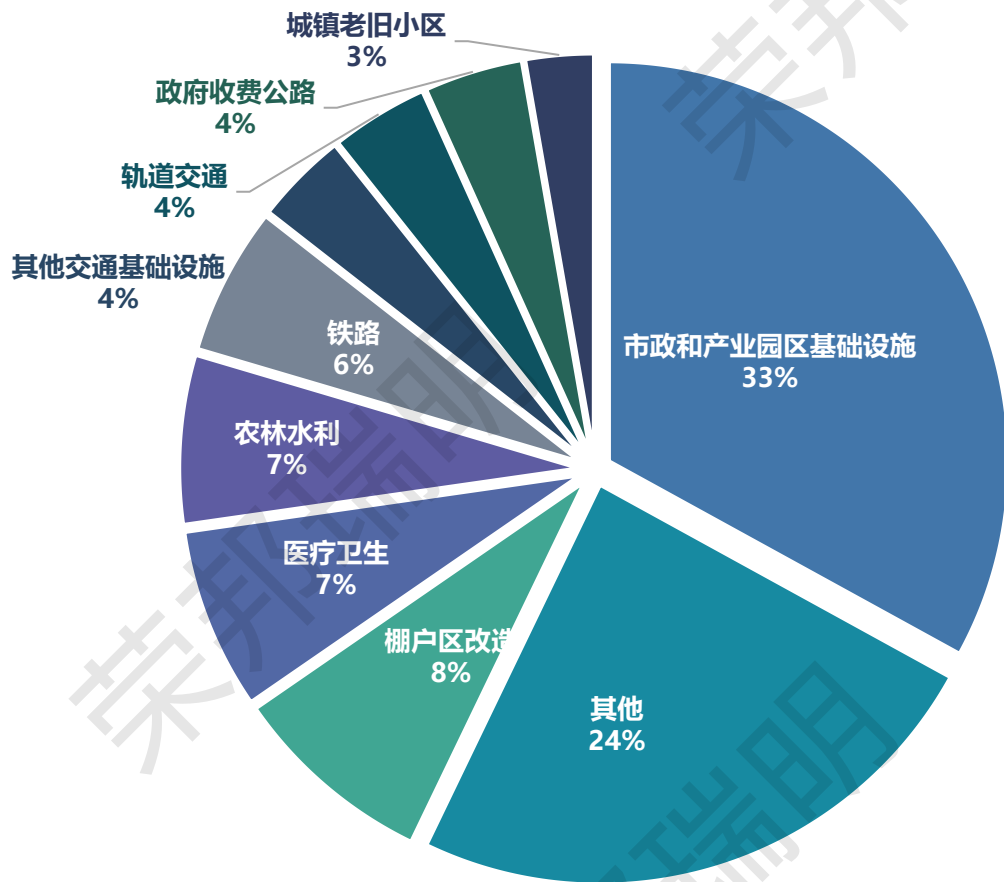
市场化项目投资规模：1.20万亿

注：仅统计新增债券发行量

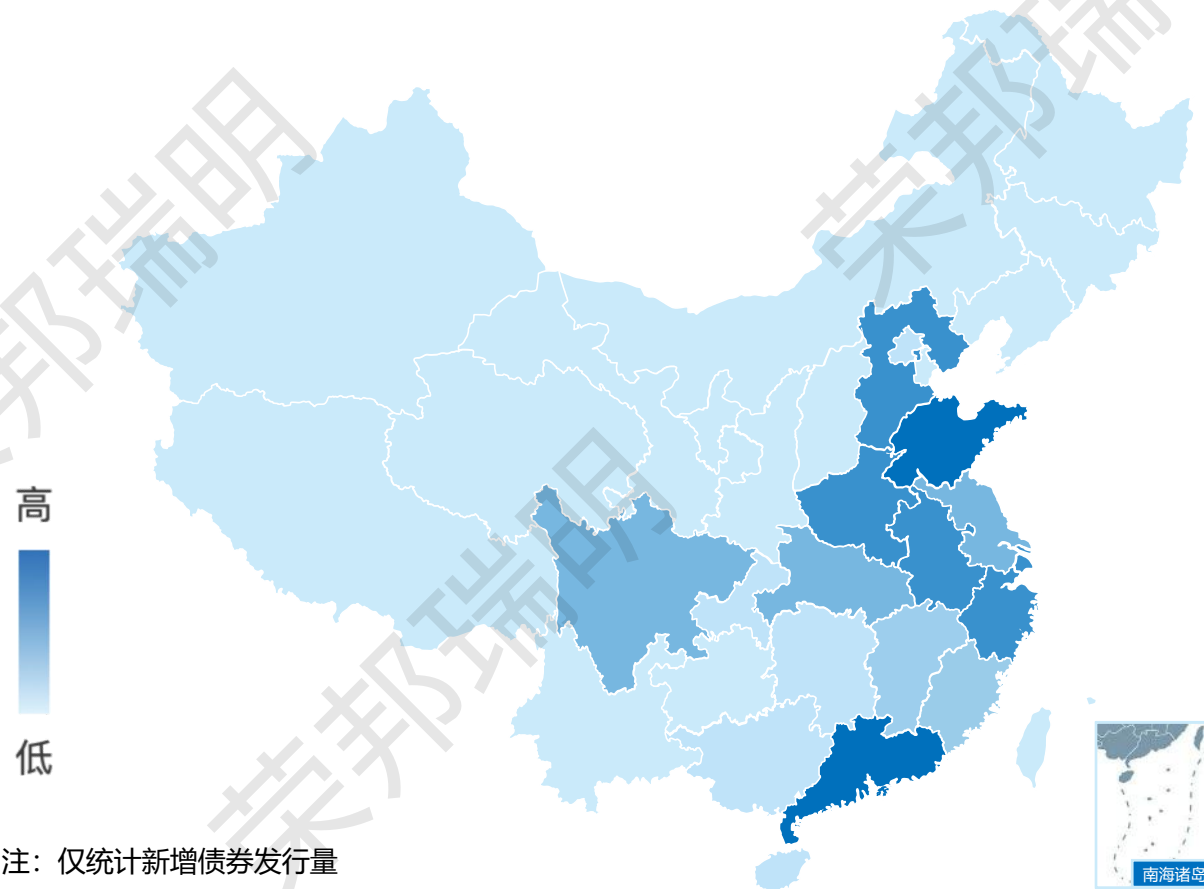
专项债规模同比降低35%，分布行业广，经济发达地区发行量大

- 2024年上半年，全国新发行专项债**1.50万亿**，较2023年上半年**同比降低34.8%**，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、浙江、安徽等经济强省发行规模较大。

2024年上半年专项债发行领域（按规模排序）



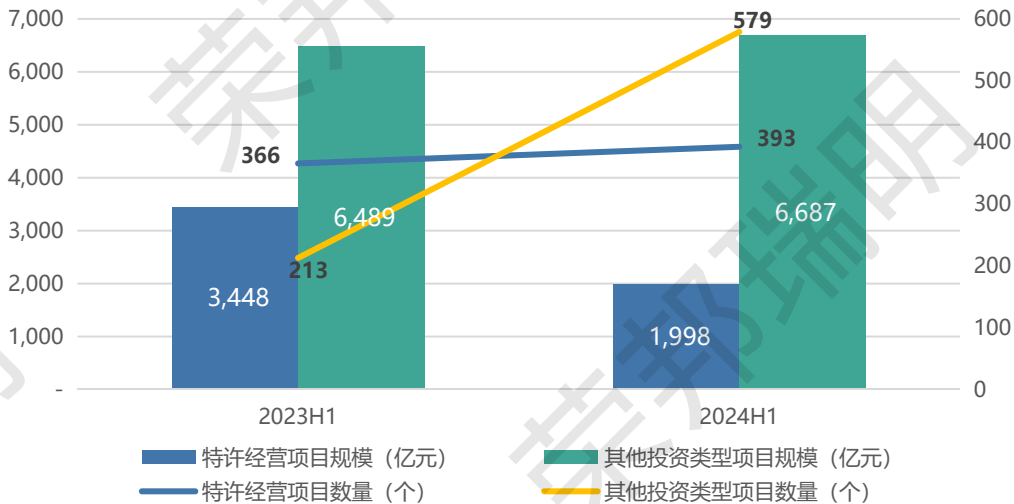
2024年上半年专项债发行省份分布示意图



市场化投资项目成交数量大幅增加，总投资规模同比降低27.6%



- 2024年上半年，市场化投资项目成交数量**972个**，总投资规模约**8685亿**。
- 2023年上半年，市场化投资项目成交数量**697个**，总投资规模约**11996亿**。
- 与2023年上半年相比，2024年上半年市场化投资项目成交数量大幅增加，投资规模降低27.6%，其中：
 - 特许经营项目成交**数量有所增长，投资规模降低42.1%**；
 - 其他投资类型项目成交**数量大幅增长，投资规模增长3.1%**。

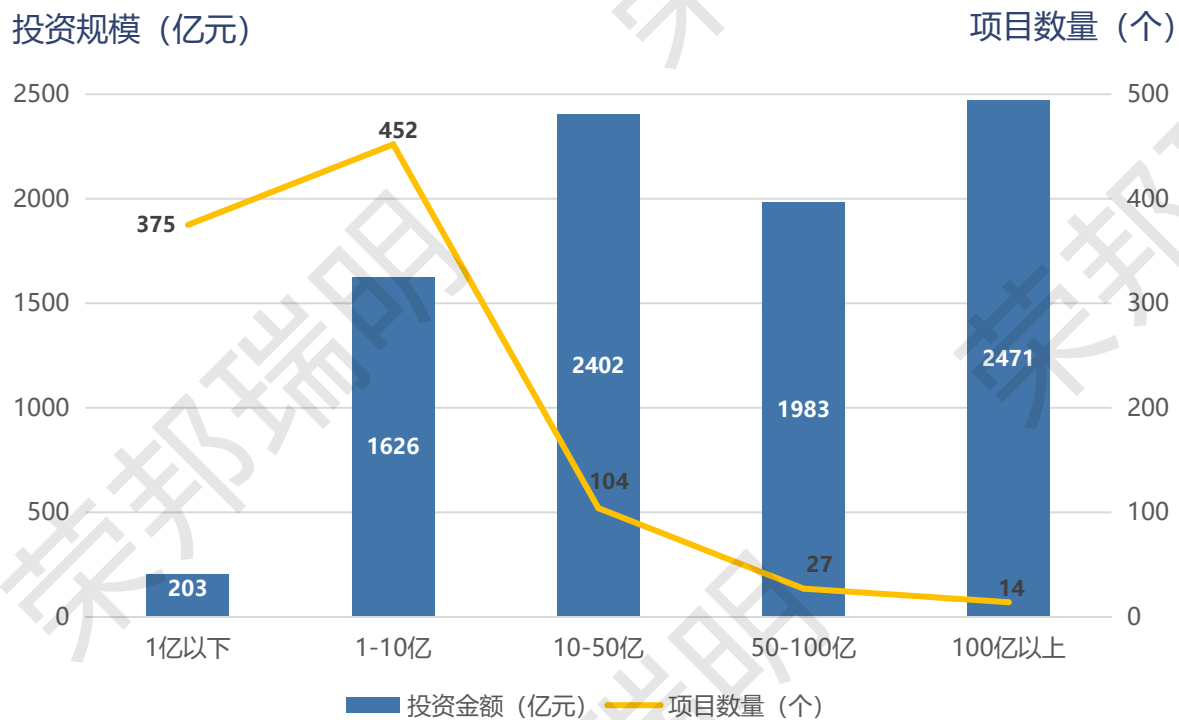


年份	市场化投资项目成交数量（个）				市场化投资项目投资规模（亿元）			
	合计	特许经营项目	其他投资类型项目	PPP项目	合计	特许经营项目	其他投资类型项目	PPP项目
2024年上半年	972个	393个 ↑	579个 ↑	/	8685亿	1998亿 ↓	6687亿 ↑	/
2023年上半年	697个	366个	213个	118个	11996亿	3448亿	6489亿	2059亿

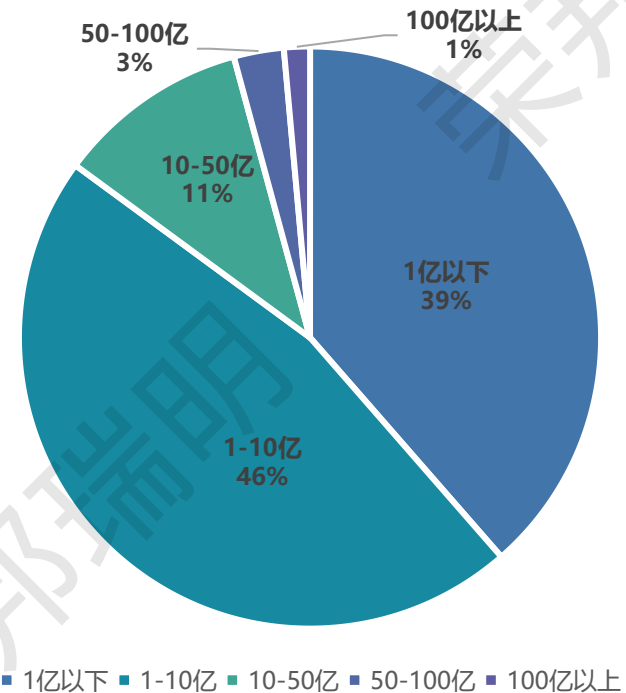


市场化项目规模分布特征

- 根据项目投资规模，将2024年上半年市场化项目划分为**1亿以下**、**1-10亿**、**10-50亿**、**50-100亿**、**100亿以上**五个等级，其中10亿以下规模的项目多达827个，占整个市场化项目数量的85%。
- 市场化项目投资规模结构发生变化，单体规模小型化趋势愈发明显，大项目的数量大幅下跌。



2024年上半年市场化项目规模特征按数量统计



市场化项目行业分布特征

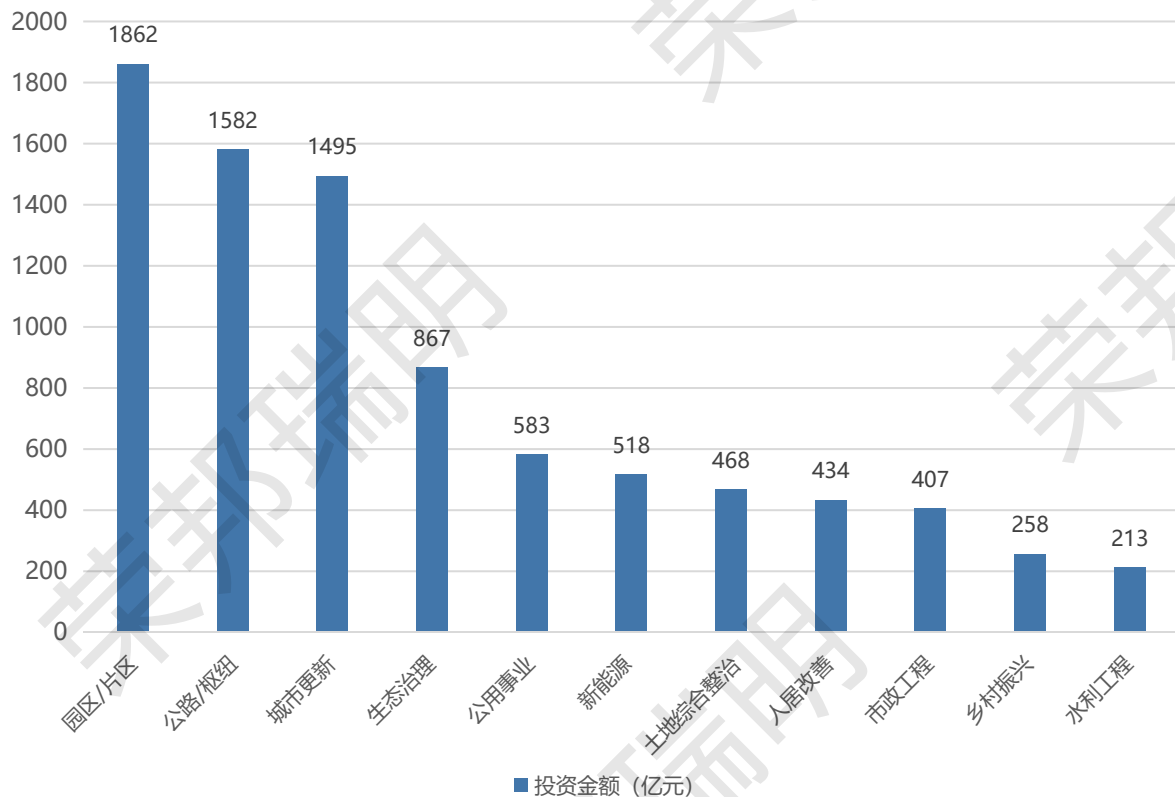


从成交项目投资规模上来看，前三行业分别为园区/片区（1862亿）、公路/枢纽（1582亿）、城市更新（1495亿）。

从成交项目数量上来看，前三行业分别为公用事业(203个)、土地综合整治（136个）、市政工程（133个）。

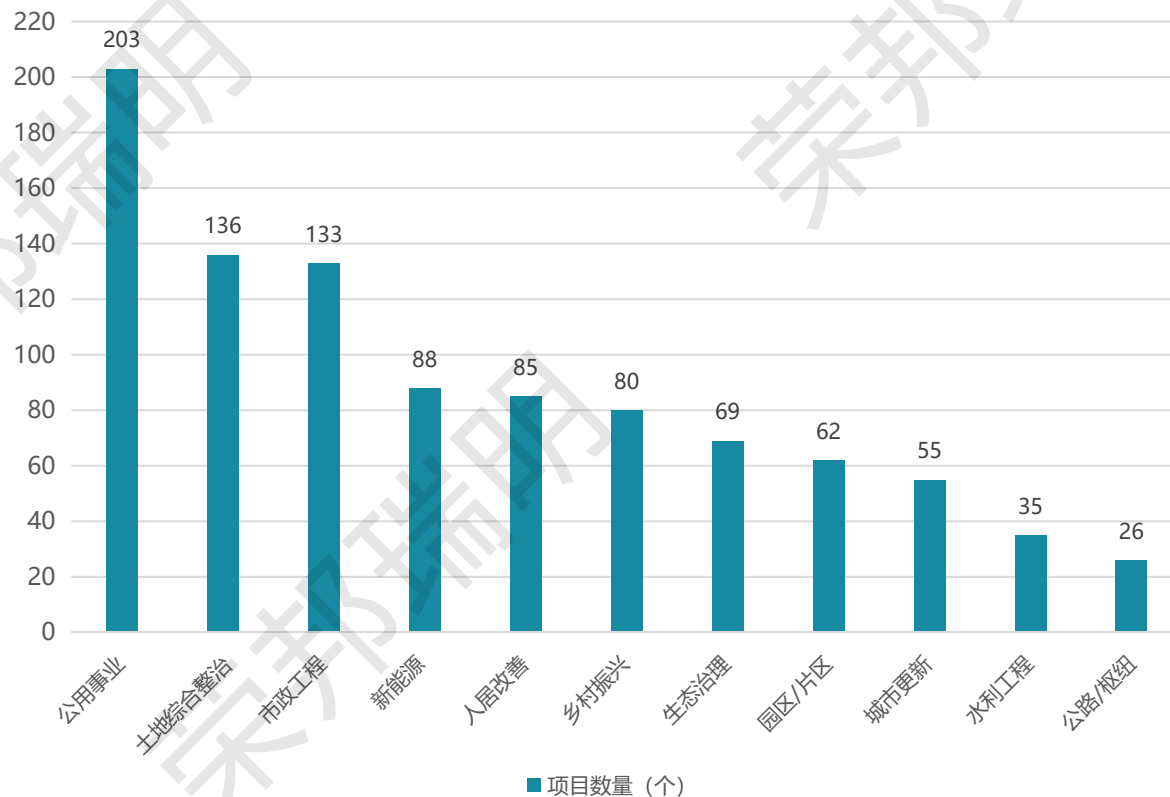
投资规模

单位：亿元



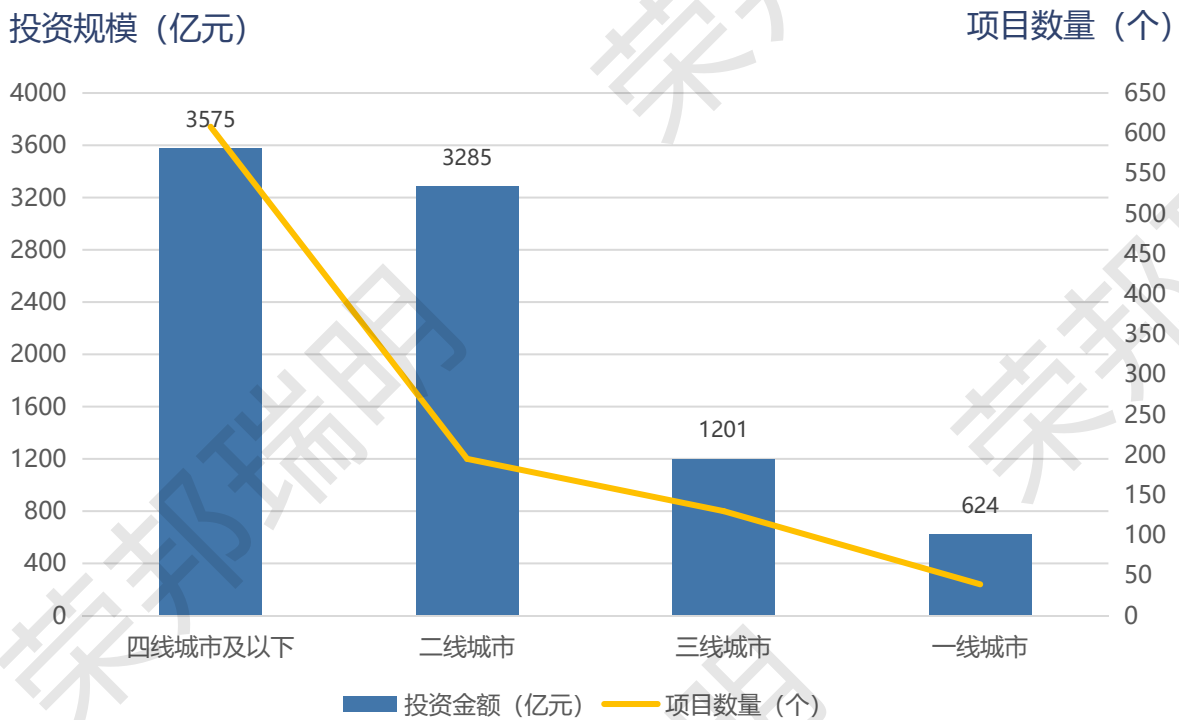
项目数量

单位：个

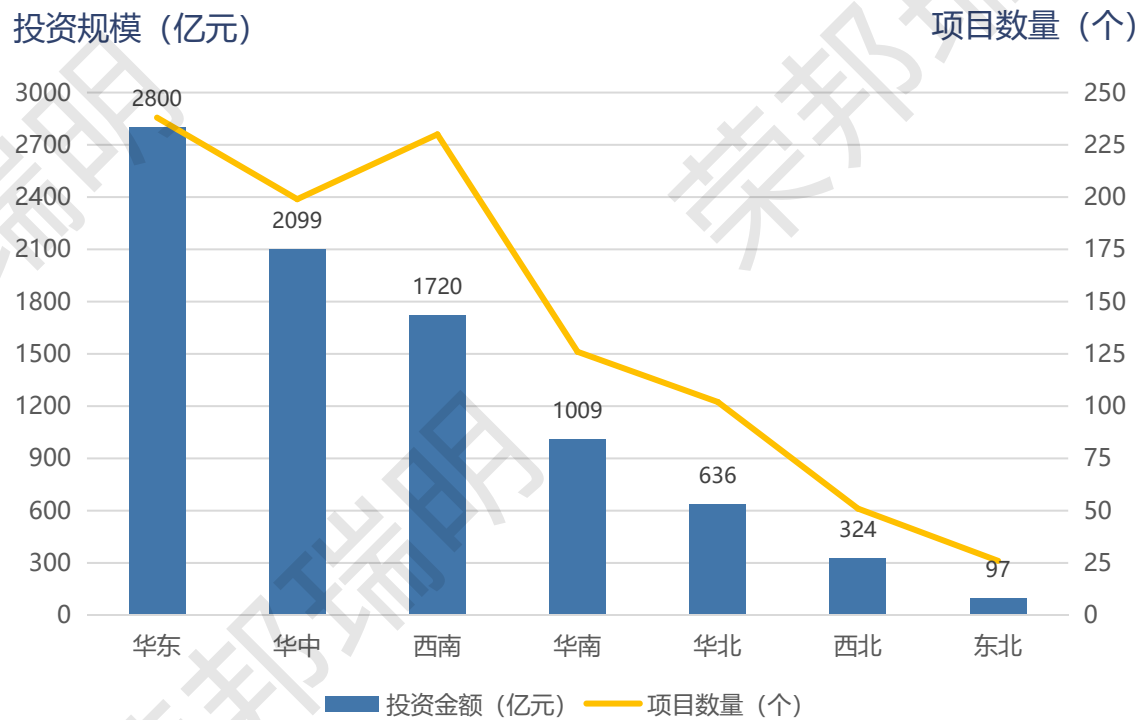


市场化项目地域分布特征

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**，三线城市、一线城市分布较少。



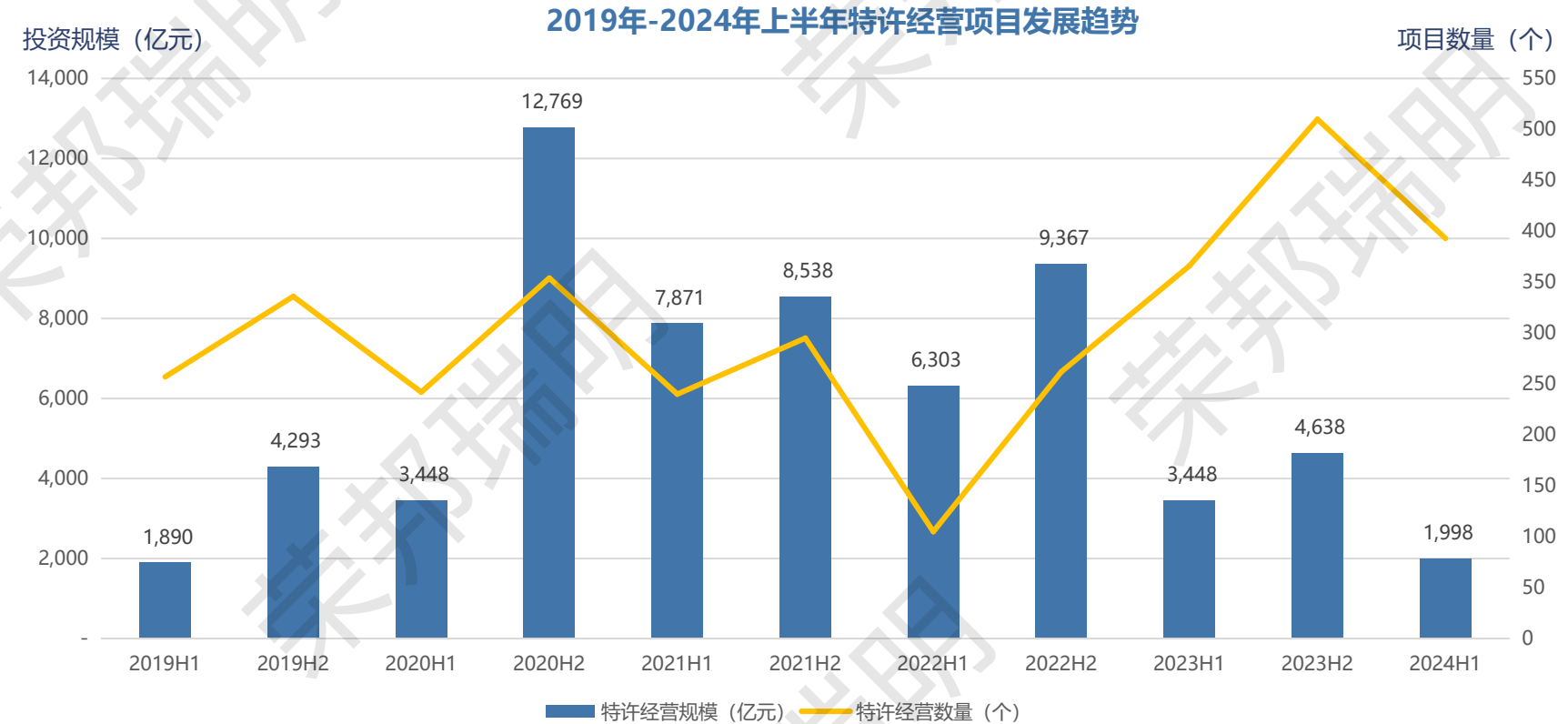
从成交项目区域分布上来看，项目主要分布在**华东、华中、西南、华南地区**，华北、西北地区次之，东北地区最少。



特许经营项目：数量有所增长，但整体规模同比降低42.1%



- 2024年上半年，特许经营项目成交数量合计**393个**，投资规模合计约**1998亿**。
- 与2023年上半年相比，特许经营项目的**数量有所增长，但整体规模降低42.1%**。
- 特许经营项目从投资规模上来看，逐渐趋于小型化。

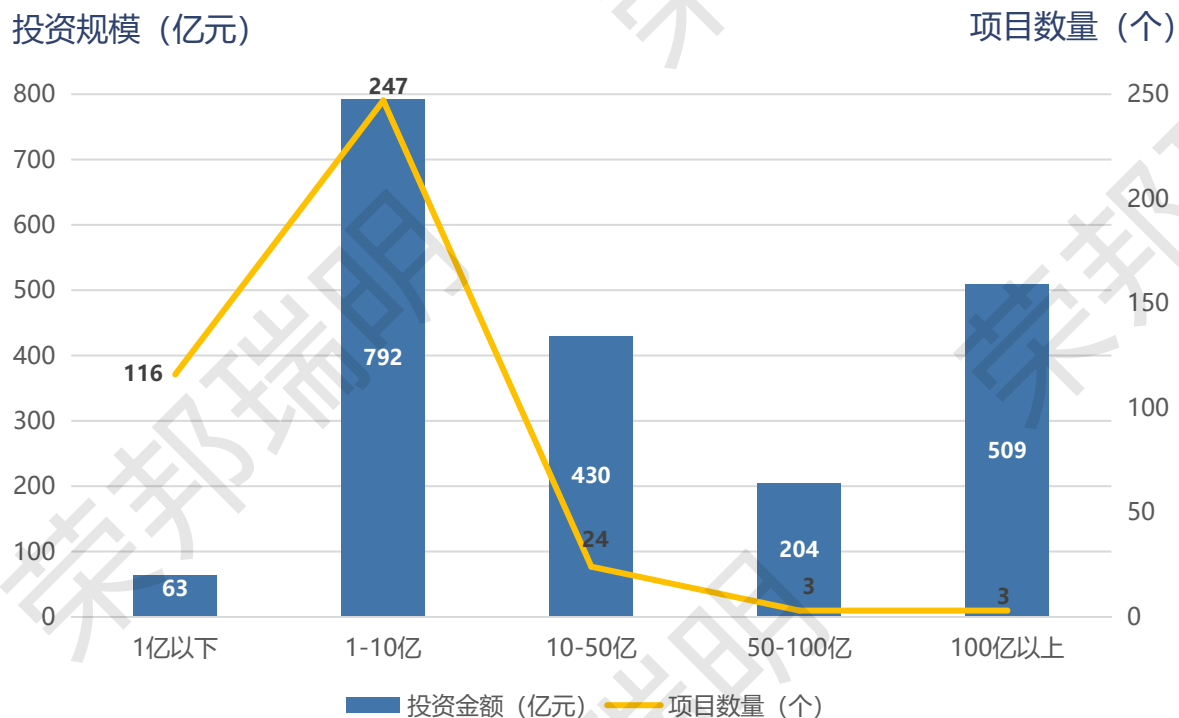


类型	2020H1	2020H2	2021H1	2021H2	2022H1	2022H2	2023H1	2023H2	2024H1
特许经营数量 (个)	242	354	240	295	105	262	366	510	393
特许经营规模 (亿元)	3448	12769	7871	8538	6303	9367	3448	4638	1998

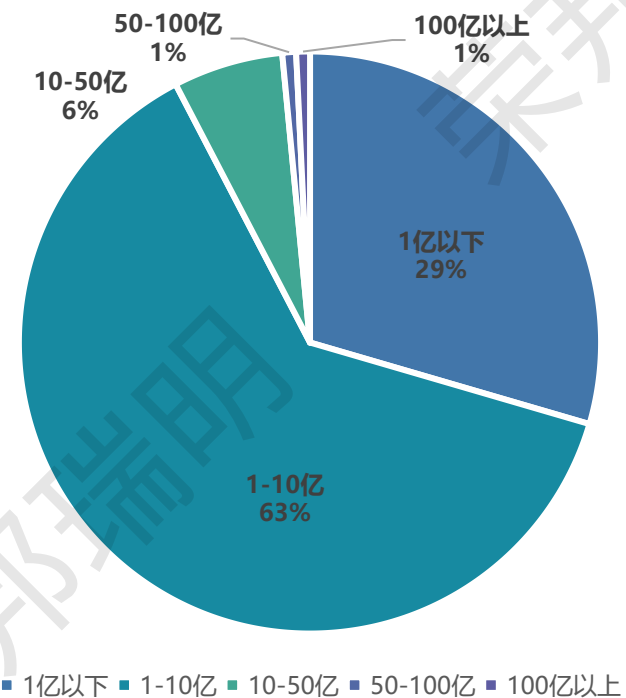


特许经营项目规模分布特征

- 根据项目投资规模，将2024年上半年特许经营项目划分为**1亿以下**、**1-10亿**、**10-50亿**、**50-100亿**、**100亿以上**五个等级，其中10亿以下规模的项目多达363个，占整个特许经营项目数量的92%。
- 特许经营项目投资规模结构发生变化，以1-10亿的项目为主。



2024年上半年特许经营项目规模特征按数量统计

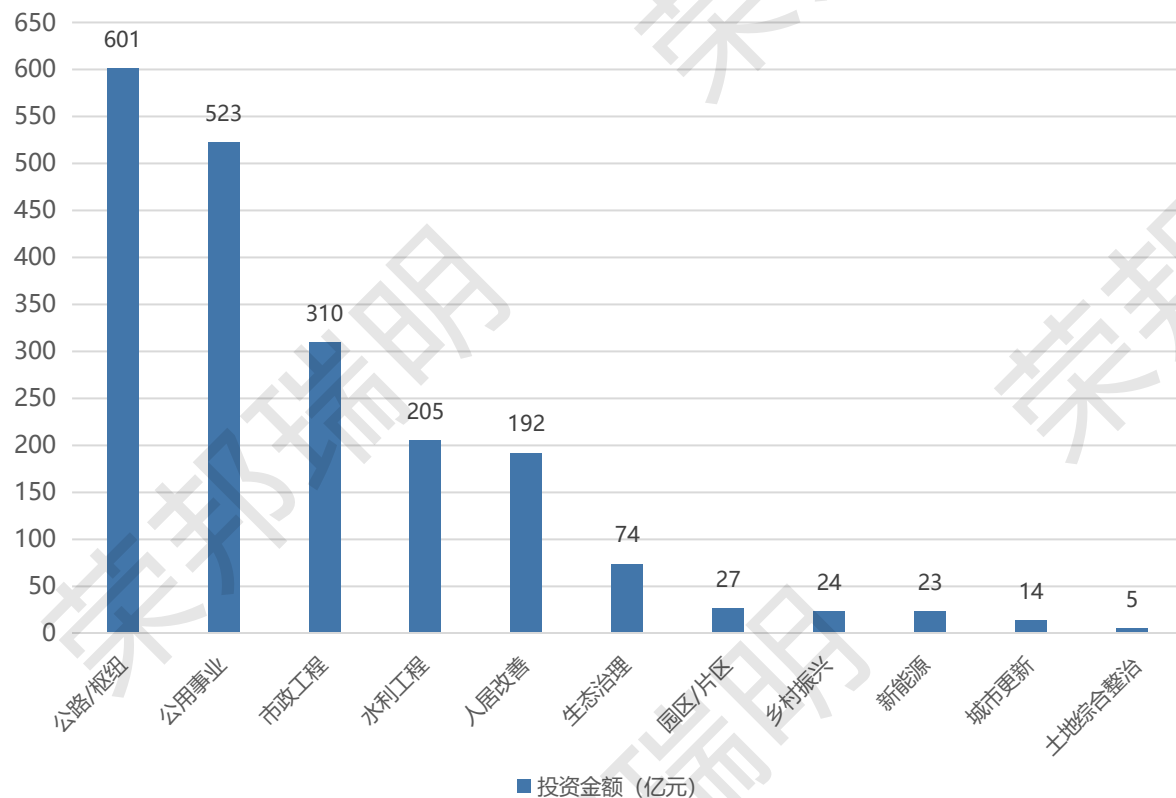


特许经营项目行业分布特征

从成交项目投资规模上来看，前三行业分别为公路/枢纽（601亿）、公用事业（523亿）、市政工程（310亿）。

投资规模

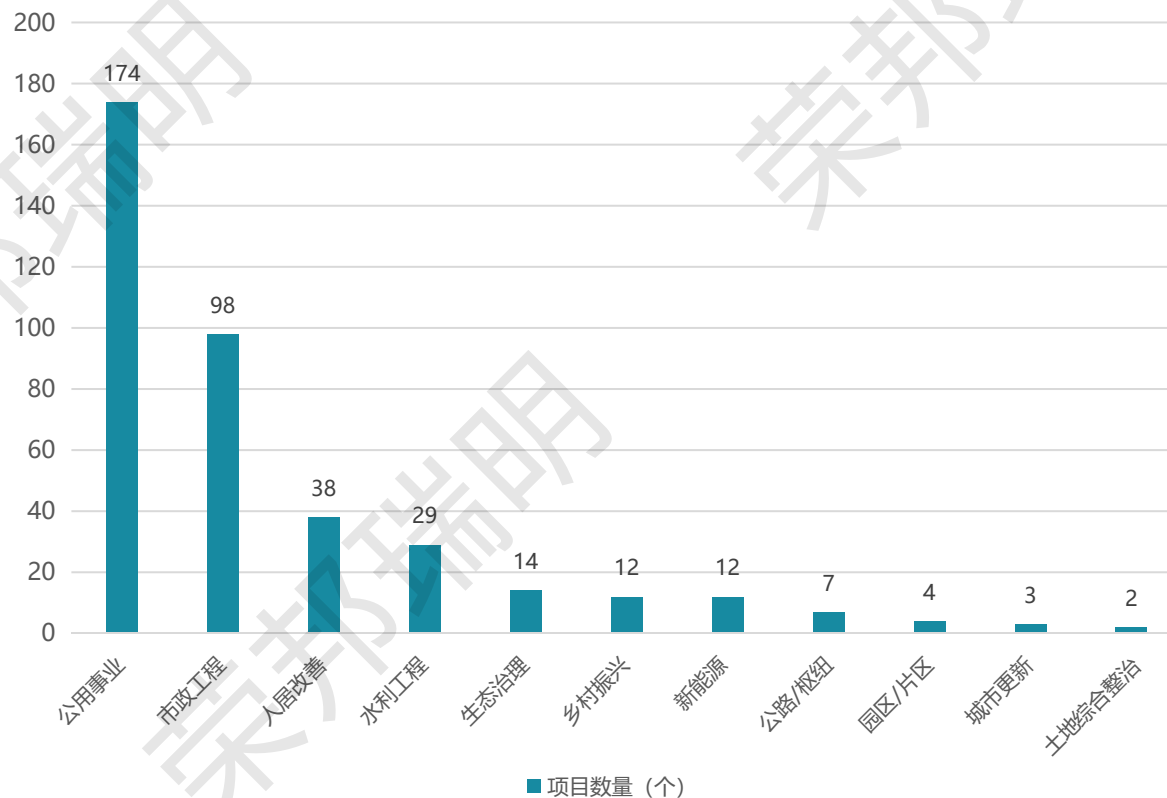
单位：亿元



从成交项目数量上来看，前三行业分别为公用事业(174个)、市政工程（98个）、人居改善（38个）。

项目数量

单位：个



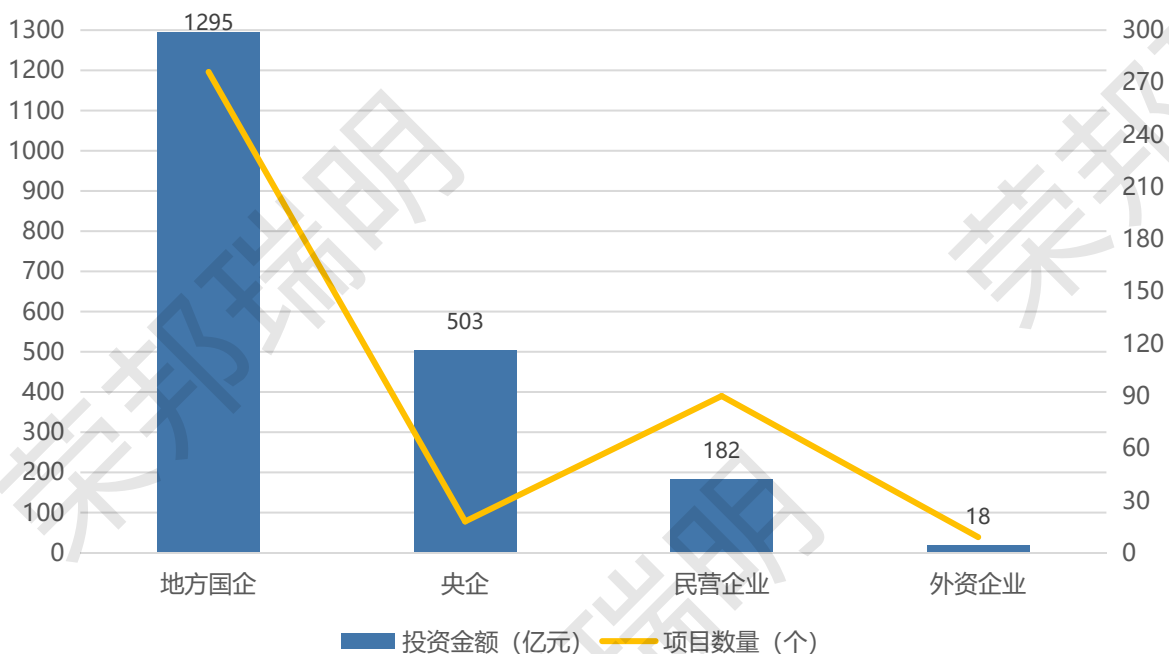
特许经营项目中标企业类型特征

- 地方国企成交**276个**项目，投资规模约**1295亿**；
- 央企成交**18个**项目，投资规模约**503亿**；
- 民企成交**90个**项目，投资规模约**182亿**；
- 外资企业成交**9个**项目，投资规模约**18亿**。

注：按牵头人进行统计

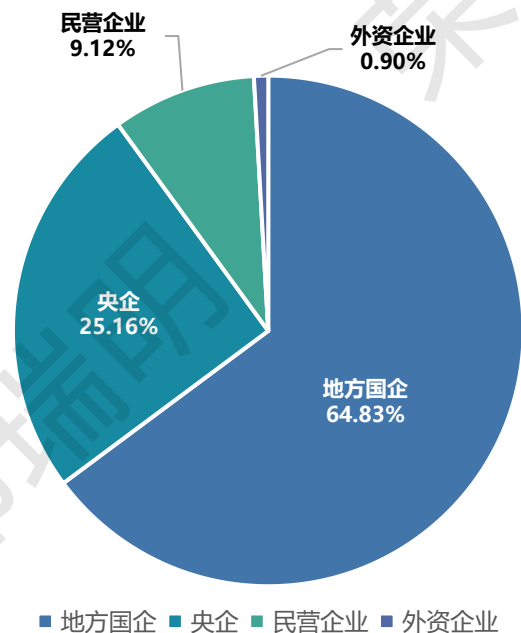
投资规模（亿元）

项目数量（个）



- 2024年上半年，特许经营项目中标企业以地方国企为主（部分项目成交在特许经营配套政策出台之前）。
- 2024年上半年，中标企业为民企的特许经营项目投资规模占比9.12%，2023年同期民企占比3.74%，民企活力逐步释放。

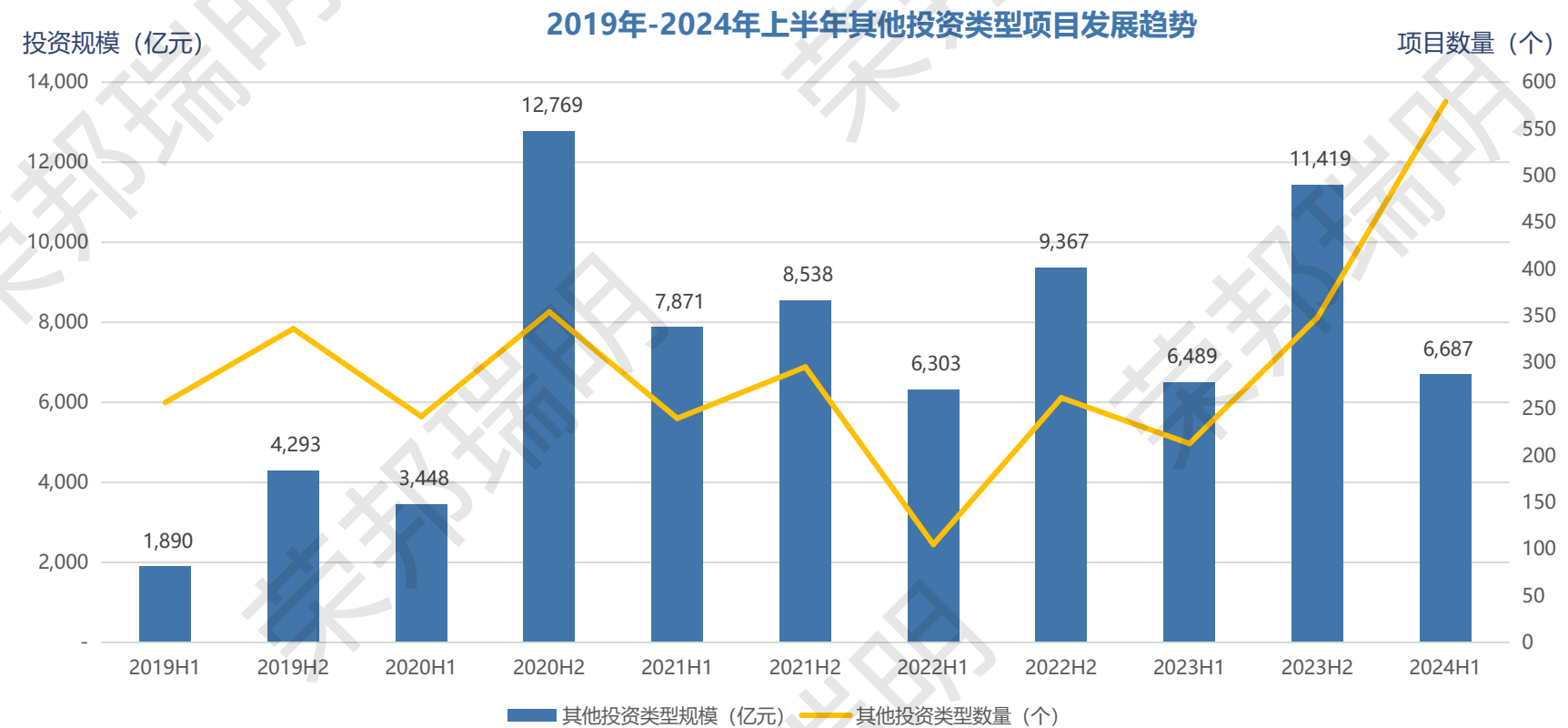
2024年上半年特许经营项目企业类型按规模统计



其他投资类型项目：数量大幅增长，整体规模同比增长3.1%



- 2024年上半年，其他投资类型项目的成交数量合计**579个**，投资规模合计约**6687亿**。
- 与2023年上半年相比，其他投资类型项目的**数量大幅增长，整体投资规模增长3.1%**。

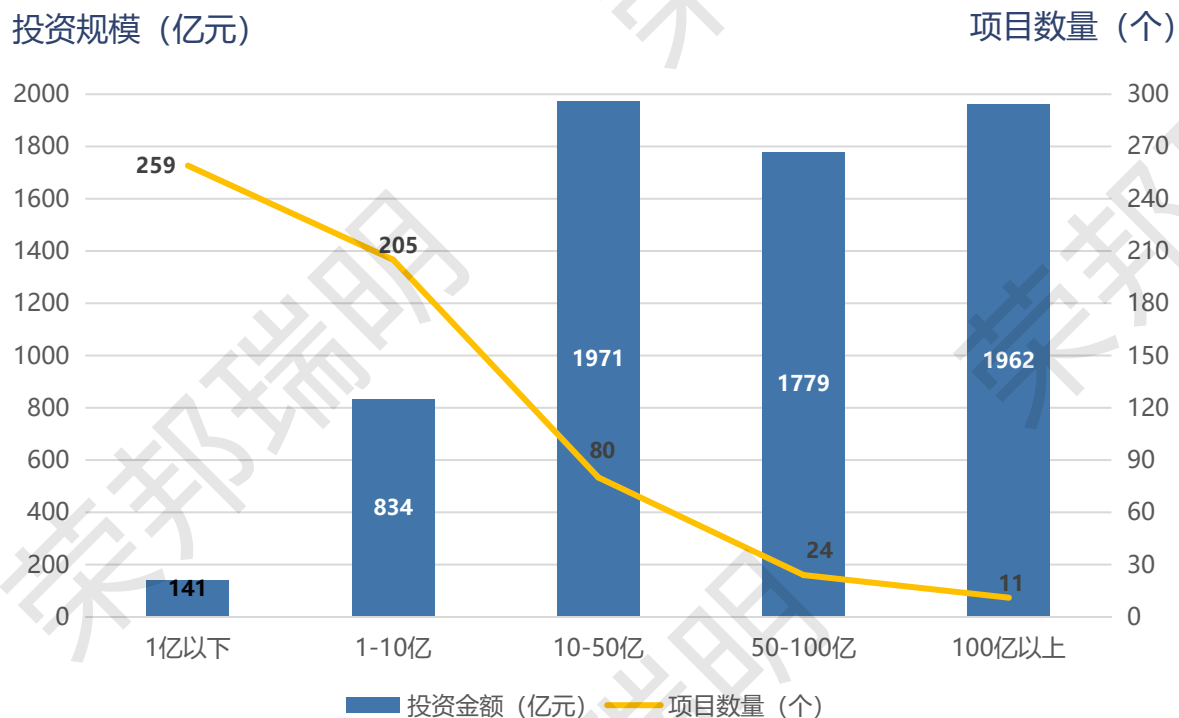


项目类型	2020H1	2020H2	2021H1	2021H2	2022H1	2022H2	2023H1	2023H2	2024H1
其他投资类型数量 (个)	242	354	240	295	105	262	213	348	579
其他投资类型规模 (亿元)	3448	12769	7871	8538	6303	9367	6489	11419	6687

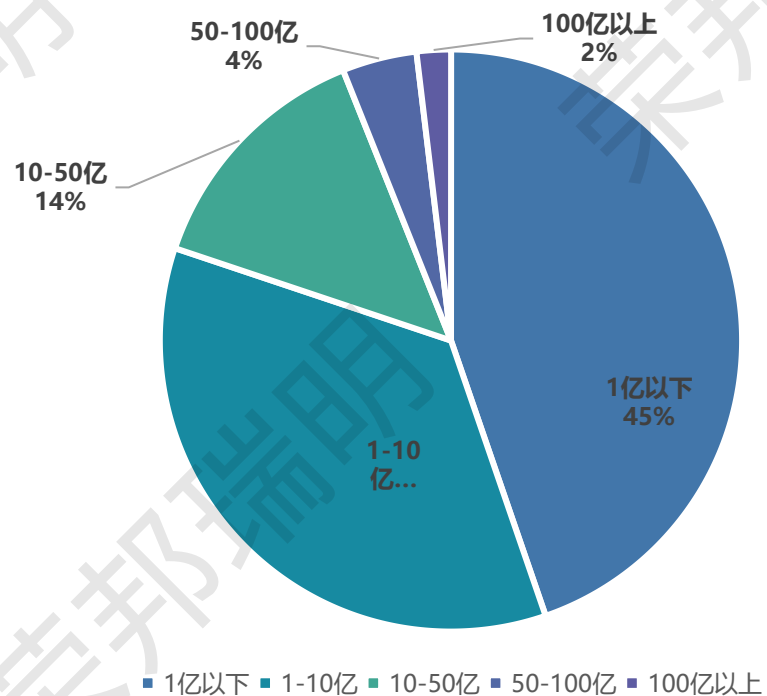


其他投资类型项目规模分布特征

- 根据项目投资规模，将2024年上半年其他投资类型项目划分为**1亿以下**、**1-10亿**、**10-50亿**、**50-100亿**、**100亿以上**五个等级，其中10亿以下规模的项目多达464个，占整个其他投资类型项目数量的80%。
- 与特许经营项目相比，其他投资类型项目有大项目机会。



2024年上半年其他投资类型项目规模特征按数量统计

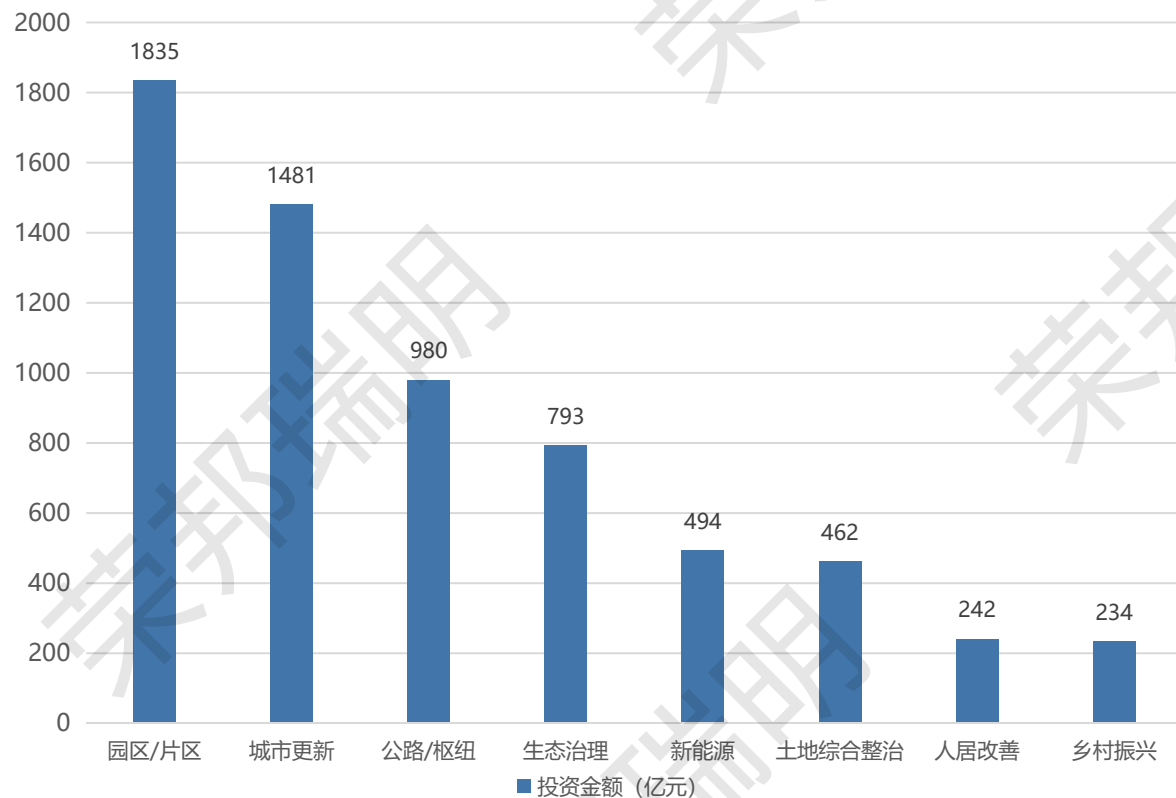


其他投资类型项目行业分布特征

从成交项目投资规模上来看，前三行业分别为园区/片区（1835亿）、城市更新（1481亿）、公路/枢纽（980亿）。

投资规模

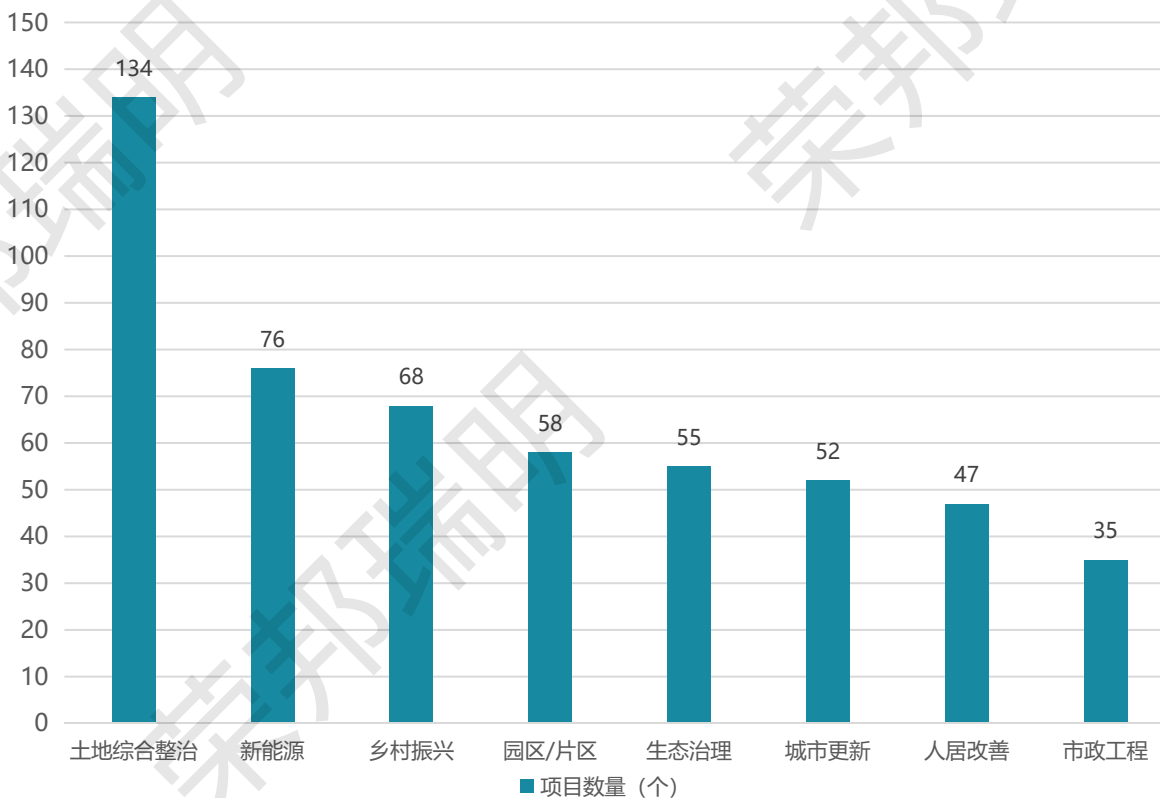
单位：亿元



从成交项目数量上来看，前三行业分别为土地综合整治（134个）、新能源（76个）、乡村振兴(68个)。

项目数量

单位：个



其他投资类型项目中中标企业类型特征

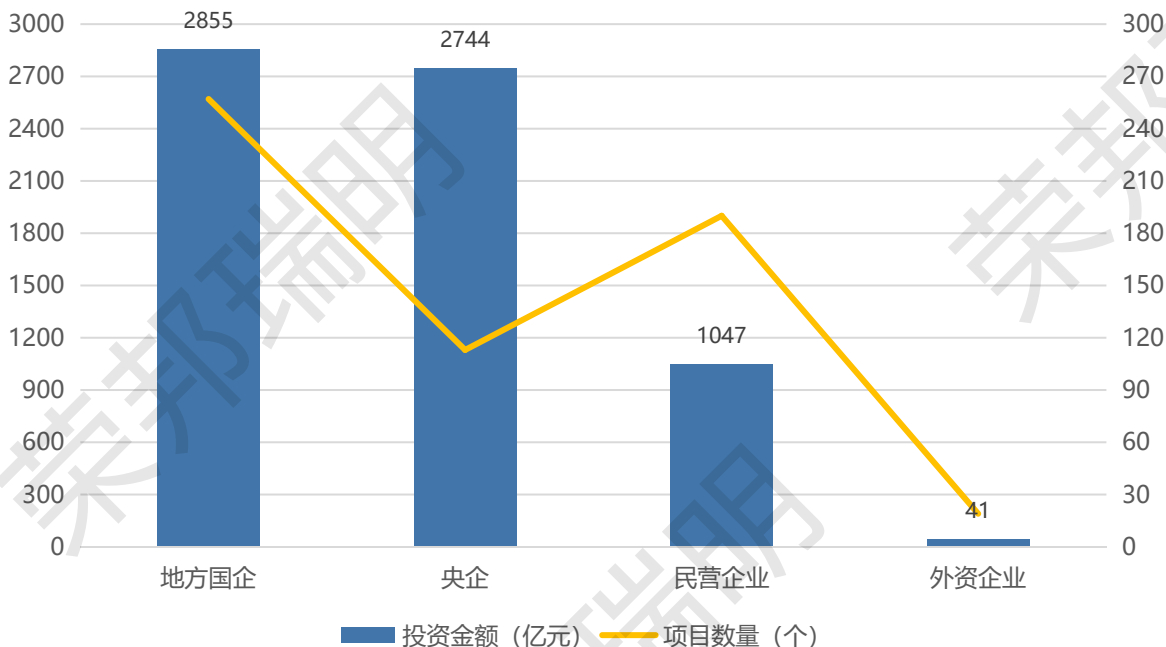
- 地方国企成交**257个**项目，投资规模约**2855亿**；
- 央企成交**113个**项目，投资规模约**2744亿**；
- 民企成交**190个**项目，投资规模约**1047亿**；
- 外资企业成交**19个**项目，投资规模约**41亿**。

注：按牵头人进行统计

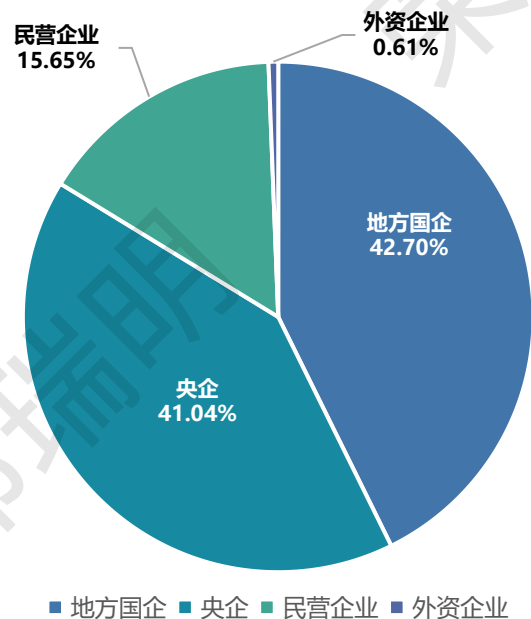
- 其他投资类型项目有大项目机会，更受地方国企和央企关注。
- 民营企业和外资企业优势较小。

投资规模（亿元）

项目数量（个）



2024年上半年其他投资类型项目企业类型按规模统计



2024年上半年市场特征总结

项目单体规模小型化趋势明显

- 市场化项目成交数量大幅增加，总投资规模同比下降明显，小项目越来越多。
- 项目的小型化以及项目经营主要依靠市场，给投资企业带来较大的经营压力。

城市更新成为城建投资热点领域

- 2024年上半年，从成交规模看，重点行业为园区/片区、公路/枢纽、城市更新。
- 城市更新、城中村改造是市场关注的热点之一，具有较大的市场潜力。

投资项目向经济发达区域和核心城市聚焦

- 成交项目主要分布在华东、华中等经济发达区域。
- 投资企业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。

政策陆续出台，特许经营项目持续增长

- 随着特许经营相关政策和文件的陆续出台，政府和社会资本合作新机制趋于完善。
- 特许经营项目数量有所增长，规模降低明显，项目趋于小型化，民企活力逐步释放。

热点行业解析

- 自然资源部办公厅《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》自然资办发〔2024〕25号
- 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》建科〔2023〕75号
- 自然资源部办公厅《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》自然资办发〔2023〕47号
- 住房和城乡建设部办公厅《实施城市更新行动可复制经验做法清单（第二批）》
- 自然资源部《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》自然资发〔2023〕171号
- 住房和城乡建设部等《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》建办城〔2023〕26号
- 住房和城乡建设部《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》建科〔2023〕30号
- 北京市住房和城乡建设委员会《北京市城市更新实施方案编制工作指南（试行）》京建发〔2024〕182号
- 天津市规划资源局《天津“津城”城市更新规划指引（2023—2027年）》
- 江苏省政府办公厅《关于支持城市更新行动若干政策措施的通知》苏政办规〔2024〕3号

01

城市更新

规划统筹，精细化操作，创新实施模式，鼓励社会资本投资方向包括**老旧小区改造、旧村旧厂改造、工改工等领域**

城市更新项目市场成交情况



- **市场表现：**2024年上半年，城市更新领域中标项目共计**55个**，投资规模约**1495亿**。其中：特许经营项目共计3个，投资规模约14亿；其他投资类型项目共计52个，投资规模约1481亿。
- 城市更新项目主要包括：片区城市更新项目、老旧小区改造项目、城中村改造项目以及“工改工”项目等。
- 2024年上半年中标的城市更新项目中：央企成交15个项目，投资规模约586亿；民企成交17个项目，投资规模约544亿；地方国企成交19个项目，投资规模约350亿；外资企业成交1个项目，投资规模约2亿。
- 近年来政策关注度高，市场化进程稳健，项目单体规模两极分化，投资项目集中在一二线核心城市；一级开发回归政府投资，涌现大量的政府直投项目，政企合作项目回归市场，集中在二级开发环节。在当前环境下，普遍存在项目去化周期较长、招商难度大等问题。

2024年上半年城市更新领域典型中标项目统计表

序号	项目名称	所在省市	所属行业	项目规模(亿元)	中标企业(牵头人)	中标时间
1	龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目	广东省深圳市	城市更新	168.91	深圳市金地弘发房地产开发有限公司	2024/3/13
2	中钢邢机老厂区片区城市更新项目实施主体	河北省邢台市	城市更新	126.4	邢台市交通建设集团有限公司	2024/2/4
3	郑州市惠济区北部片区城市更新项目社会投资人+工程总承包	河南省郑州市	城市更新	120	中国铁建投资集团有限公司	2024/1/1
4	瀘河回族区旭升村区政府周边地块城中村改造项目	河南省洛阳市	城中村改造	110.3	河南省交通规划设计研究院股份有限公司	2024/1/16
5	西陵区中心城区老旧小区改造及完整社区建设项目投资+EPC+O	湖北省宜昌市	老旧小区改造	2.03	中建三局集团有限公司	2024/5/28

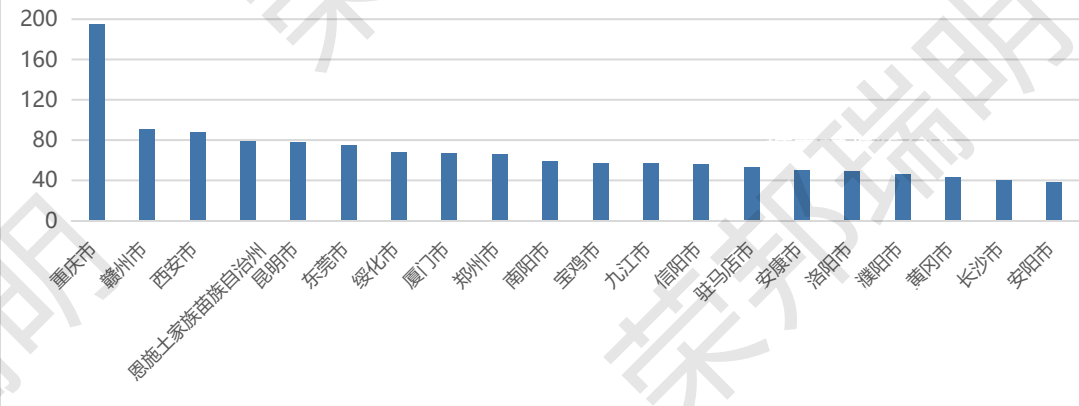


城市更新项目市场机会



- **市场机会：**基于荣邦瑞明对72个重点城市的大数据机会挖掘和筛选，重点城市今年1-6月已开展早期规划、策划、可研等前期工作的城市更新项目机会约3129个，其中，片区城市更新项目210个、老旧小区改造项目1830个、城中村改造项目611个、棚户区改造项目445个和旧村旧厂改造项目33个。
- 规模较大的项目集中在一、二线城市，规模较小及公益性项目集中在三四线城市。
- 片区城市更新项目以市场化投资为主，部分项目有一二级联动的可行性，存在大项目的机会；城中村项目一级开发可申请专项借款，以工程招标为主，二级开发以市场为主；老旧小区改造项目以工程招标为主；棚户区改造项目和旧村旧厂改造项目具有灵活性，可根据具体情况采用不同方式。

前期项目机会数量城市排名



工作阶段	可行性研究	初步设计	项目建议书	实施方案	规划	概算	勘察勘测	用地预审或选址意见书	立项
项目数量(个)	1357	798	354	148	139	135	106	60	32



- 自然资源部办公厅《关于支持利用政策性金融资金加快推进土地综合整治和生态保护修复的通知》自然资办函〔2024〕522号
- 自然资源部《全域土地综合整治试点实施方案编制大纲（试行）》
- 自然资源部办公厅《关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》自然资办发〔2023〕15号
- 国务院办公厅《跨省域补充耕地国家统筹管理办法》国办发〔2018〕16号
- 上海市规划和自然资源局《上海市市级土地整治项目管理办法》沪规划资源施〔2024〕55号
- 浙江省自然资源厅《浙江省土地综合整治全过程管理办法（试行）》
- 河南省人民政府办公厅《关于开展全域土地综合整治试点工作的实施意见》豫政办〔2023〕42号
- 广东省自然资源厅《关于推进全域土地综合整治扩面提质的通知》粤自然资修复〔2024〕584号
- 广东省自然资源厅《广东省全域土地综合整治项目实施方案编制指南（试行）》

02

土地综合整治

以国土空间规划为引领，整体推进**农用地整理**、**建设用地整理**、**生态保护修复**和**历史文化保护**

土地综合整治项目市场成交情况



- **市场表现：**2024年上半年，土地综合整治领域中标项目共计**136个**，投资规模约**468亿**。其中：特许经营项目共计2个，投资规模约5亿；其他投资类型项目共计134个，投资规模约463亿。
- 土地综合整治项目主要包括：土地整理项目、高标准农田项目以及补充耕地项目等。
- 2024年上半年中标的土地综合整治项目中：地方国企成交69个项目，投资规模约200亿；央企成交10个项目，投资规模约149亿；民企成交53个项目，投资规模约103亿；外资企业成交4个项目，投资规模约15亿。
- 土地综合整治项目政策支持力度大，市场关注度高，单体平均规模约为3.5亿，大部分项目在3-4亿之间和1亿以下，项目收入来源于指标交易收入和经营性收入，但普遍存在经营性收入覆盖度低、融资难度大的情况，同时指标交易具有不确定性。

2024年上半年土地综合整治领域典型中标项目统计表

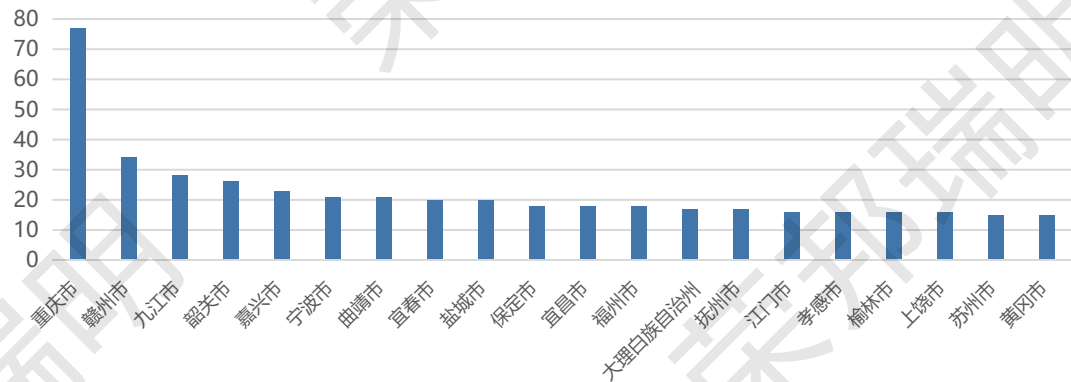
序号	项目名称	所在省市	所属行业	项目规模 (亿元)	中标企业 (牵头人)	中标时间
1	朱家河区域综合改造项目投资合作方	湖北省武汉市	土地整理	120.86	中国铁建投资集团有限公司	2024/1/1
2	海口市美兰区大致坡镇全域土地综合整治（省级）试点项目招商	海南省海口市	土地整理	15	湖南省城乡环境建设有限公司	2024/2/18
3	2024年崇左市江州区引进社会资本建设土地综合整治项目	广西壮族自治区崇左市	土地整理	10.4	泰安市岱岳区鼎瑞土地登记代理有限公司	2024/3/18
4	安阳市内黄县2024年度13万亩高标准农田建设（示范区）项目（F+EPC+O）	河南省安阳市	高标准农田	3.9	内黄县政惠农业投资有限公司	2024/5/11
5	利川市全域耕地占补平衡、耕地进出平衡、提质改造（旱改水）项目社会投资人	湖北省恩施土家族苗族自治州	补充耕地	3	湖北交投鄂西土地整理有限公司	2024/5/7



土地综合整治项目市场机会

- **市场机会：**基于荣邦瑞明对72个重点城市的大数据机会挖掘和筛选，重点城市今年1-6月已开展早期规划、策划、可研等前期工作的土地综合整治项目机会约1438个。其中，土地整治项目241个、高标准农田项目1055个、增减挂钩项目78个、补充耕地项目51个和提质改造旱改水项目13个。
- 土地综合整治项目机会多，规模适中的项目适合采用市场化方式推进，规模较小的项目适合采用工程招标方式推进，规模较大的项目适合采用分期滚动开发的方式推进。
- 土地综合整治项目应做好经营性项目策划，对符合条件的项目，按照“肥瘦搭配”原则，将公益性项目和关联性较强、可形成经营性现金流的项目统筹打包实施，从而形成收益路径清晰、产业运营稳定、资金易于平衡的市场化运作模式。

前期项目机会数量城市排名



工作阶段	可行性研究	勘察勘测	规划	初步设计	实施方案	项目建议书	概算	立项	用地预审或选址意见书
项目数量(个)	319	305	238	202	172	151	26	18	7

- 国家发展改革委办公厅《政府和社会资本合作项目特许经营协议（编制）范本（2024年试行版）》
- 《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（经国家发展改革委第8次委务会通过）
- 国家发展改革委办公厅《政府和社会资本合作项目特许经营方案编写大纲（2024年试行版）》发改办投资〔2024〕227号
- 国家发展改革委办公厅《关于建立全国政府和社会资本合作项目信息系统的通知》发改办投资〔2024〕151号
- 财政部《关于废止政府和社会资本合作（PPP）有关文件的通知》财金〔2023〕98号
- 国家发展改革委、财政部《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

03

公用事业

聚焦**使用者付费项目**，合理把握重点领域，

鼓励**民营企业**参与，明确管理责任分工

公用事业项目市场成交情况



- **市场表现：**2024年上半年，公用事业领域中标项目共计**203个**，投资规模约**583亿**。其中：特许经营项目共计174个，投资规模约523亿；其他投资类型项目共计29个，投资规模约60亿。
- 公用事业项目主要包括：给排水项目、燃气热力项目以及固废环卫项目等。
- 2024年上半年中标的公用事业项目中：地方国企成交114个项目，投资规模约421亿；民企成交66个项目，投资规模约96亿；央企成交13个项目，投资规模约50亿；外资企业成交10个项目，投资规模约15亿。
- 随着特许经营配套政策逐渐完善，公用事业项目走向规范化、合规化，国家鼓励金融机构加大此类项目支持力度。项目规模呈现小型化的特点，民企活力逐步释放。
- 此类项目通常具备实施周期长、市场预测有不确定性、运营能力要求高、优质民企少等特点。

2024年上半年公用事业领域典型中标项目统计表

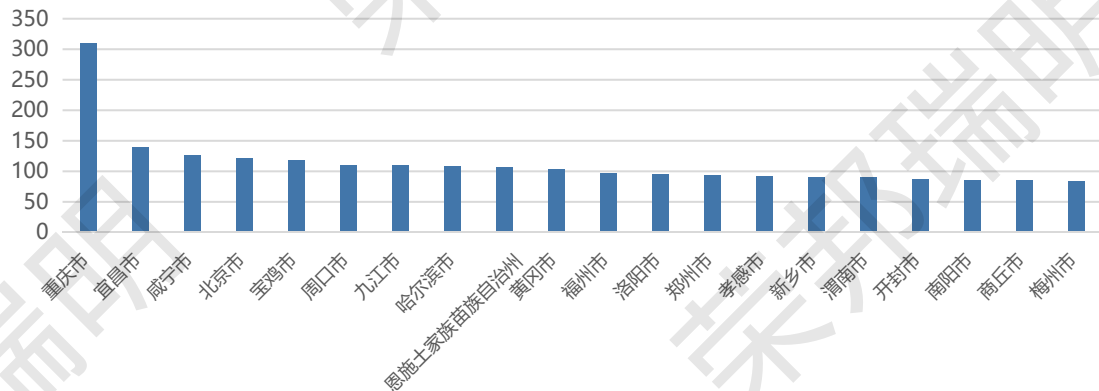
序号	项目名称	所在省市	所属行业	项目规模(亿元)	中标企业(牵头人)	中标时间
1	修水县城区环卫市场化作业项目特许经营权	江西省九江市	固废环卫	30	修水县亿泰物业有限公司	2024/4/25
2	临泉县城乡供水一体化(群众喝上引调水工程)二期工程特许经营	安徽省阜阳市	给排水	28.65	临泉县文泉水务建设发展有限公司	2024/2/23
3	酒钢集团-酒泉市肃州区热电联产集中供热特许经营项目	甘肃省酒泉市	燃气热力	10.51	酒泉民信热力发展有限公司	2024/3/16
4	昌吉州阜康市引水入园项目股权投资施工总承包	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州	给排水	5.56	中铁建发展集团有限公司	2024/3/13
5	松原石化园区污水处理及中水综合利用工程项目投资人主体	吉林省松原市	给排水	4.75	中国铁建昆仑投资集团有限公司	2024/5/14



公用事业项目市场机会

- **市场机会：**基于荣邦瑞明对72个重点城市的大数据机会挖掘和筛选，重点城市今年1-6月已开展早期规划、策划、可研等前期工作的公用事业项目机会约8054个。其中，排水工程项目2493个、供水工程项目2374个、污水处理项目1086个、燃气工程项目850个、固废环卫项目786个和供暖供热项目465个。
- 项目数量多，市场潜力大，市场竞争较为激烈，品牌企业占据较大的市场份额，竞争格局基本固化，工艺和技术基本成熟。
- 投资企业需要结合自身情况在细分领域打造竞争优势，注重精细化管理，做好经营风险管控。

前期项目机会数量城市排名



工作阶段	可行性研究	初步设计	项目建议书	勘察勘测	实施方案	概算	用地预审或选址意见书	规划	立项
项目数量 (个)	3262	1642	1323	620	464	282	210	184	67

- 国家发展改革委《重点流域水环境综合治理中央预算内投资专项管理办法》发改区域规〔2024〕352号
- 生态环境部、国家发展改革委、中国人民银行金融监管总局《生态环境导向的开发（EOD）项目实施导则（试行）》环办科财〔2023〕22号
- 自然资源部办公厅《关于加强国土空间生态修复项目规范实施和监督管理的通知》自然资办发〔2023〕10号
- 生态环境部《生态环保金融支持项目储备库入库指南（试行）》环办科财〔2022〕6号
- 生态环境部、发展改革委、国家开发银行《关于同意开展第二批生态环境导向的开发（EOD）模式试点的通知》环办科财函〔2022〕172号
- 生态环境部《关于同意开展生态环境导向的开发(EOD)模式试点的通知》环办科财函〔2021〕201号
- 国务院办公厅《关于鼓励和支持社会资本参与生态保护修复的意见》国办发〔2021〕40号
- 财政部《关于印发重点生态保护修复治理资金管理办法的通知》财资环〔2021〕100号

04

生态治理

组合开发，联合经营，以生态环境治理提升
关联产业经营收益，以产业增值收益反哺生
态环境治理投入

生态治理项目市场成交情况



- **市场表现：**2024年上半年，生态治理领域中标项目共计**69个**，投资规模约**867亿**。其中：特许经营项目共计14个，投资规模约74亿；其他投资类型项目共计55个，投资规模约793亿。
- 生态治理项目主要包括：水环境综合治理项目、生态环境系统整治项目、生态修复工程项目、矿山修复项目以及人居环境整治项目等。
- 2024年上半年中标的生态治理项目中：地方国企成交52个项目，投资规模约540亿；央企成交8个项目，投资规模约248亿；民企成交9个项目，投资规模约79亿。
- 生态治理项目政策支持力度大，市场关注度较高，项目投资规模适中，大部分项目在10-30亿之间。此类项目普遍存在外溢性效应变现较难，产业收入支撑不足的问题。项目招商运营要求较高，信用融资难度大。

2024年上半年生态治理领域典型中标项目统计表

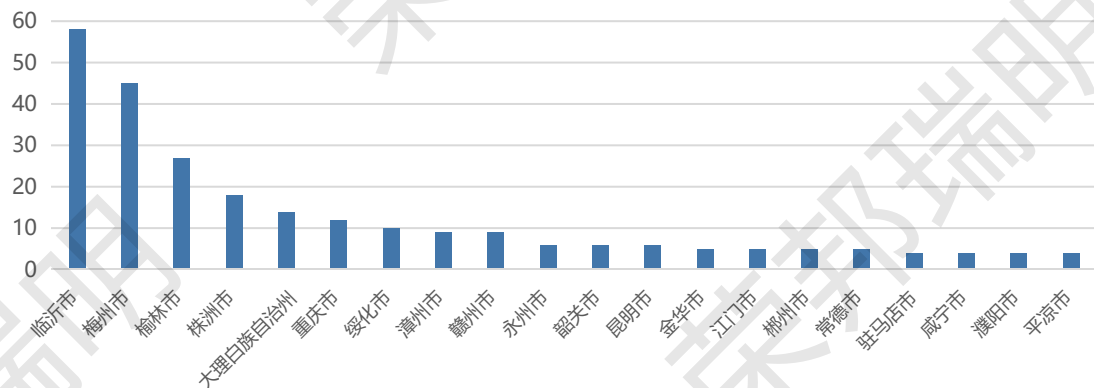
序号	项目名称	所在省市	所属行业	项目规模(亿元)	中标企业(牵头人)	中标时间
1	扬州大运河“十里外滩”综合整治提升项目（古运河-七里河）投资及工程总承包	江苏省扬州市	水环境综合治理	82.88	中建三局集团有限公司	2024/4/1
2	济宁市洸府河东岸采煤塌陷区生态修复EOD模式试点项目实施主体	山东省济宁市	矿山修复	46	济宁高新控股集团有限公司	2024/3/14
3	安远县发展和改革委员会安远县濂江河流域生态环境综合治理和产业融合发展（EOD）项目实施主体	江西省赣州市	生态环境系统整治	30	安远县东江源发展集团有限公司	2024/3/20
4	永康赫灵方岩生态环境导向的开发（EOD）项目实施主体服务项目	浙江省金华市	生态环境系统整治	20.37	永康市永银文化旅游发展有限公司	2024/5/7
5	宣城市水东镇水阳江南漪湖流域生态环境治理与乡村振兴融合发展（EOD）项目	安徽省宣城市	生态环境系统整治	29.29	中国建筑第八工程局有限公司	2024/4/2



生态治理项目市场机会

- **市场机会：**基于荣邦瑞明对72个重点城市的大数据机会挖掘和筛选，重点城市今年1-6月已开展早期规划、策划、可研等前期工作的生态治理项目机会约1341个。其中，水环境综合治理项目600个、生态环境系统整治项目263个、生态修复工程项目212个、矿山修复项目194个、人居环境整治项目41个和其他类型31个。
- 生态治理项目机会多，大部分规模适中的项目适合采用EOD模式推进，规模较小的项目适合采用工程招标方式推进。
- 在谋划项目的过程中，应尽量考虑关联性较强的相关产业打包实施，整体规模不宜过大，生态治理类项目与产业类项目投资规模比例不宜失衡。

前期项目机会数量城市排名



工作阶段	可行性研究	初步设计	项目建议书	实施方案	勘察勘测	规划	概算	用地预审或选址意见书	立项
项目数量(个)	537	213	181	134	103	99	40	19	15

- 中共中央国务院《关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》
- 国家发展改革委 国家能源局 农业农村部《关于组织开展“千乡万村驭风行动”的通知》发改能源〔2024〕378号
- 中国人民银行 国家金融监督管理总局 证监会 财政部 农业农村部《关于金融支持全面推进乡村振兴 加快建设农业强国的指导意见》银发〔2023〕97号
- 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》
- 国家税务总局《支持乡村振兴税费优惠政策指引》
- 中共中央 国务院《关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》
- 财政部《中央财政衔接推进乡村振兴补助资金管理办法》财农〔2021〕19号
- 自然资源部《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》自然资发〔2021〕16号
- 中共中央办公厅 国务院办公厅《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》

05

乡村振兴

一二三产业融合发展，引导农村产业在县域
范围内统筹布局，拓展集体建设用地使用途
径，盘活农村存量建设用地

乡村振兴项目市场成交情况



- **市场表现：**2024年上半年，乡村振兴领域中标项目共计**80个**，投资规模约**258亿**。其中：特许经营项目共计12个，投资规模约24亿；其他投资类型项目共计68个，投资规模约234亿。
- 2024年上半年中标的乡村振兴项目中：地方国企成交45个项目，投资规模约126亿；央企成交11个项目，投资规模约109亿；民企成交19个项目，投资规模约20亿；外资企业成交5个项目，投资规模约3亿。
- 此类项目广受市场注目，政策力度大，项目分布广而散，运营业态包括农林种植养殖、农产品加工、乡村旅游、三产融合等。市场下沉度较高，项目类型偏向市场化，对企业的产业培育能力要求高，运营收入具有不确定性。

2024年上半年乡村振兴领域典型中标项目统计表

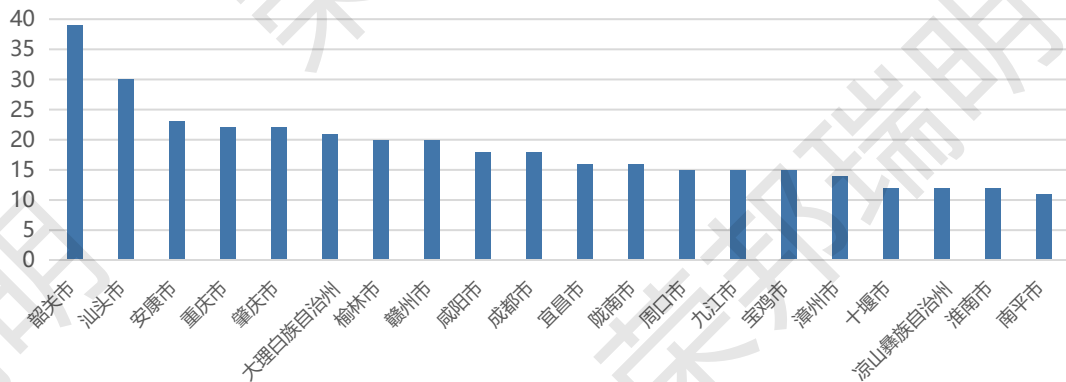
序号	项目名称	所在省市	所属行业	项目规模(亿元)	中标企业(牵头人)	中标时间
1	湘潭县美丽乡村与产业融合发展建设项目投资人	湖南省湘潭市	乡村振兴	2.45	湘潭湘霖水务有限公司	2024/5/21
2	修水县乡村康养建设项目融资、设计采购施工工程总承包(EPC+F)	江西省九江市	乡村振兴	1.5	江西省恒厦建设有限公司	2024/3/19
3	武定县2024年乡村振兴建设项目引入社会投资人	云南省楚雄彝族自治州	乡村振兴	1.04	武定县发展投资有限公司	2024/2/6
4	寻甸县民族团结进步示范县创建及美丽县城建设项目投资运营及特许经营权	云南省昆明市	乡村振兴	1.02	寻甸城乡文化旅游投资开发有限公司	2024/3/27
5	安化县传统村落保护与综合利用项目投资人	湖南省益阳市	乡村振兴	2.45	安化县扶贫开发投资有限责任公司	2024/5/9



乡村振兴项目市场机会

- **市场机会：**基于荣邦瑞明对72个重点城市的大数据机会挖掘和筛选，重点城市今年1-6月已开展早期规划、策划、可研等前期工作的乡村振兴项目机会约873个。其中，乡村振兴建设项目240个、示范区打造项目225个、产业发展项目135个、基础设施配套项目118个、市政工程项目110个和农林旅游项目55个。
- 项目单体规模较小，市场存在大量工程招标项目机会；利益主体较多，需要构建地方政府、集体经济组织、农户和企业共赢的合作方式。
- 注重产业与乡村建设的融合，需要投资企业创新商业模式，做好收入与成本评估，引入专业运营机构等。

前期项目机会数量城市排名



工作阶段	可行性研究	项目建议书	初步设计	规划	勘察勘测	实施方案	概算	用地预审或选址意见书	立项
项目数量(个)	279	226	119	105	52	43	34	9	6

- 国务院《关于印发2024—2025年节能降碳行动方案的通知》国发〔2024〕12号
- 国家发改委、国家能源局《关于建立健全电力辅助服务市场价格机制的通知》发改价格〔2024〕196号
- 国家发展改革委、国家能源局《关于促进新时代新能源高质量发展的实施方案》
- 国家能源局《关于开展2024年电力领域综合监管工作的通知》国能发监管〔2024〕37号
- 国家能源局综合司《关于开展2024年电力市场秩序突出问题专项监管的通知》国能综通监管〔2024〕61号
- 国家发改委、国家能源局《抽水蓄能电站开发建设管理暂行办法（征求意见稿）》
- 国家发展改革委《关于抽水蓄能电站容量电价及有关事项的通知》发改价格〔2023〕533号
- 北京市发展改革委《关于全面推进新能源供热高质量发展的实施意见》
- 云南省发展和改革委员会《关于进一步完善抽水蓄能价格形成机制有关事项的通知》

06

新能源

创新开发利用模式，构建适应新能源占比逐渐提高的新型电力系统，统筹产业链平衡

新能源项目市场成交情况



- **市场表现：**2024年上半年，新能源领域中标项目共计**88个**，投资规模约**518亿**。其中：特许经营项目共计12个，投资规模约23亿；其他投资类型项目共计76个，投资规模约494亿。
- 新能源项目主要包括：光伏发电项目、抽水蓄能项目以及节能储能项目等。
- 2024年上半年中标的新能源项目中：地方国企成交25个项目，投资规模约242亿；央企成交32个项目，投资规模约190亿；民企成交26个项目，投资规模约74亿；外资企业成交5个项目，投资规模约11亿。
- 此类项目市场热度高，细分行业众多，部分行业单体规模大。有一定的行业壁垒、部分行业产能过剩、专业技术要求高、协同难度大。

2024年上半年新能源领域典型中标项目统计表

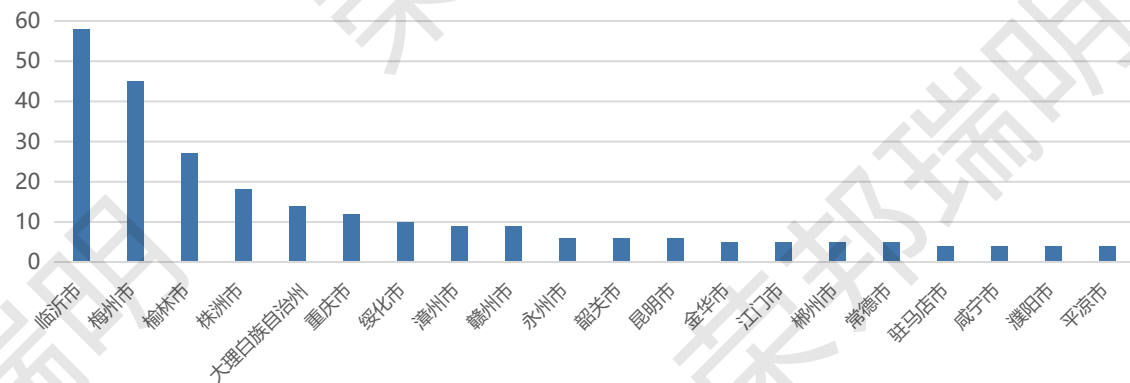
序号	项目名称	所在省市	所属行业	项目规模(亿元)	中标企业(牵头人)	中标时间
1	安徽绩溪家朋抽水蓄能电站项目投资主体	安徽省宣城市	抽水蓄能	90	安徽省能源集团有限公司	2024/1/18
2	紫阳县白树湾抽水蓄能电站项目社会投资人	陕西省安康市	抽水蓄能	80	中铁二十局集团有限公司	2024/1/3
3	宁洱县整县推进分布式光伏资源投资开发主体优选项目	云南省普洱市	光伏发电	4.68	正泰安能数字能源(浙江)股份有限公司	2024/3/26
4	邵阳市三区城市节能工程基础设施运营特许经营权	湖南省邵阳市	节能储能	1.05	邵阳城兴科技发展有限公司	2024/5/30
5	新民市垃圾焚烧发电项目特许经营	辽宁省沈阳市	垃圾焚烧发电	3.55	上海康恒环境股份有限公司	2024/4/25



新能源项目市场机会

- **市场机会：**基于荣邦瑞明对72个重点城市的大数据机会挖掘和筛选，重点城市今年1-6月已开展早期规划、策划、可研等前期工作的新能源项目机会约400个。其中，光伏发电项目319个、风力发电项目40个、抽水蓄能项目21个、氢能项目11个和其他类型9个。
- 在经历了供应链紧张、政策调整、补贴退坡等多重因素的影响下，新能源行业细分赛道的发展呈现出不同趋势，但同时也展现出了强大的韧性和发展潜力。
- 光伏发电和节能储能项目可采用特许经营方式；风力发电和抽水蓄能项目有灵活性，可根据具体情况选择适合的方式。
- 投资企业需结合自身的战略方向，找准定位，加强行业前景分析、做好产业资源整合、引入专业运营机构等新领域。

前期项目机会数量城市排名



工作阶段	可行性研究	初步设计	立项	项目建议书	用地预审或选址意见书	规划	概算	勘察勘测	实施方案
项目数量(个)	129	72	59	54	44	15	12	9	6

发展趋势展望

总体维持政府发债为主、市场化投资为辅的市场格局

政府端关注专项债和超长期特别国债的支持领域；市场端关注有收费权的公用事业领域，有二级开发和运营的城市更新、存量盘活，有经营收入的其他领域。

关注政府发债领域

专项债项目

超长期特别国债项目

一般债项目

关于市场化领域

有收费权的公用事业项目

有二级开发及后期运营的城市更新项目&存量盘活

有经营收入的其他领域

下半年政府债券发行有望提速

受诸多因素影响，上半年政府债券发行进度较慢，考虑为实现稳增长保发展经济工作目标，预计下半年专项债和超长期特别国债将加速发行，建议持续关注政府债券支持领域、支持范围、资金使用要求等。

上半年发行进度放缓，后续有望提速

- 上半年专项债累计发行1.5万亿元左右，发行进度约38%。下半年将加速发行，其中，7~9月计划发行规模约1.6万亿元。
- 截至6月14日，财政部累计发行超长期特别国债1600亿元，对照全年1万亿的目标，下半年将提速发行。5月21日，国家发改委新闻发布会，确认第一批符合“两重”建设要求的超长期特别国债项目已做好准备，预计下半年将陆续进入实施阶段。

专项债项目重点领域

- 从2024年上半年专项债发行领域看，重点领域包括：**市政和产业园区基础设施、棚户区改造，医疗卫生，农林水利，铁路，其他交通基础设施，轨道交通，政府收费公路，城镇老旧小区改造。**

超长期特别国债支持领域

- 投向领域包括：**科技创新、城乡融合发展、区域协调发展、粮食能源安全、人口高质量发展、新型城镇化、乡村振兴、产业链安全、公共卫生体系建设、重大疫情防控救治体系建设、应急物资保障体系建设、基础设施建设、环境保护和生态文明建设、教育和人才培养等14个细分领域。**

“三大工程”加速落地

自2023年12月中央经济工作会议再次强调“加快推进保障性住房建设、‘平急两用’公共基础设施建设、城中村改造等‘三大工程’”以来，各地积极推进落实相关举措，加快建设进程。

01 城中村改造获专项借款支持

- 住建部等继2023年印发《**关于通过专项借款支持城中村改造工作方案**》后，2024年再次印发《**关于进一步明确城中村改造专项借款使用用途要求的通知**》，城中村改造获得专项借款支持。2024年1月，全国首批城中村专项借款落地**广州、郑州、济南、石家庄**等城市；6月，全国第二批城中村专项借款落地**广东等省市**。这意味着——以城市为单位，以地方国企/城投平台为借款主体，以国开行、农发行等政策性银行为金融支撑的专项借款加速落地。
- 从**专项借款支持用途**看，政策规定专项借款可用于：前期工作、补偿安置、安置房建设、安置房小区的配套基础设施建设，但不得介入商业性房地产等自营性（商业性）项目。
- 从**专项借款支持力度**看，此轮城中村改造专项借款对相应项目的资金支持力度较大，在多数项目中专项借款占总投资额比例在70%以上（高者近80%）。同时，专项借款期限长（约5年，含3年宽限期），利率低（部分年利率不超过3%）。

02 保障房建设与存量商品房去化紧密相关

- 2024年上半年，围绕保障房建设与存量商品房去化，国家和地方政策密集出台。
- 从**国家层面**看：
“4·30”政治局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”；
“6·7”国常会提出“继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施”；
“5·17”新政后，央行设立3000亿规模的**保障性住房再贷款，支持地方国有企业作为收购主体，收购已建成的存量商品房，用于配售或租赁的保障房**；
6月20日，住建部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议，加快推动**县级以上城市收购存量商品房用作保障房**。
- 从**地方层面**看，已有郑州、兰州、惠州等多地制定或出台了**“以旧换新”政策和征集商品房用作保障房的条件。**
- 保障房建设与存量商品房去化已紧密相关。

政府和社会资本合作新机制制度体系基本形成

2024年上半年，随着特许经营管理办法和特许经营协议范本等配套政策和文件的陆续出台，政府和社会资本合作新机制制度体系基本形成，为后续政企合作项目的顺利实施提供保障。

2023年11月18日，国家发展改革委、财政部发布《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

2024年3月28日，国家发展改革委、财政部、住房和城乡建设部、交通运输部、水利部、中国人民银行六部委联合发布修订后的《基础设施和公用事业特许经营管理办法》，该办法旨在鼓励和引导社会资本参与基础设施和公用事业建设运营，自2024年5月1日起施行

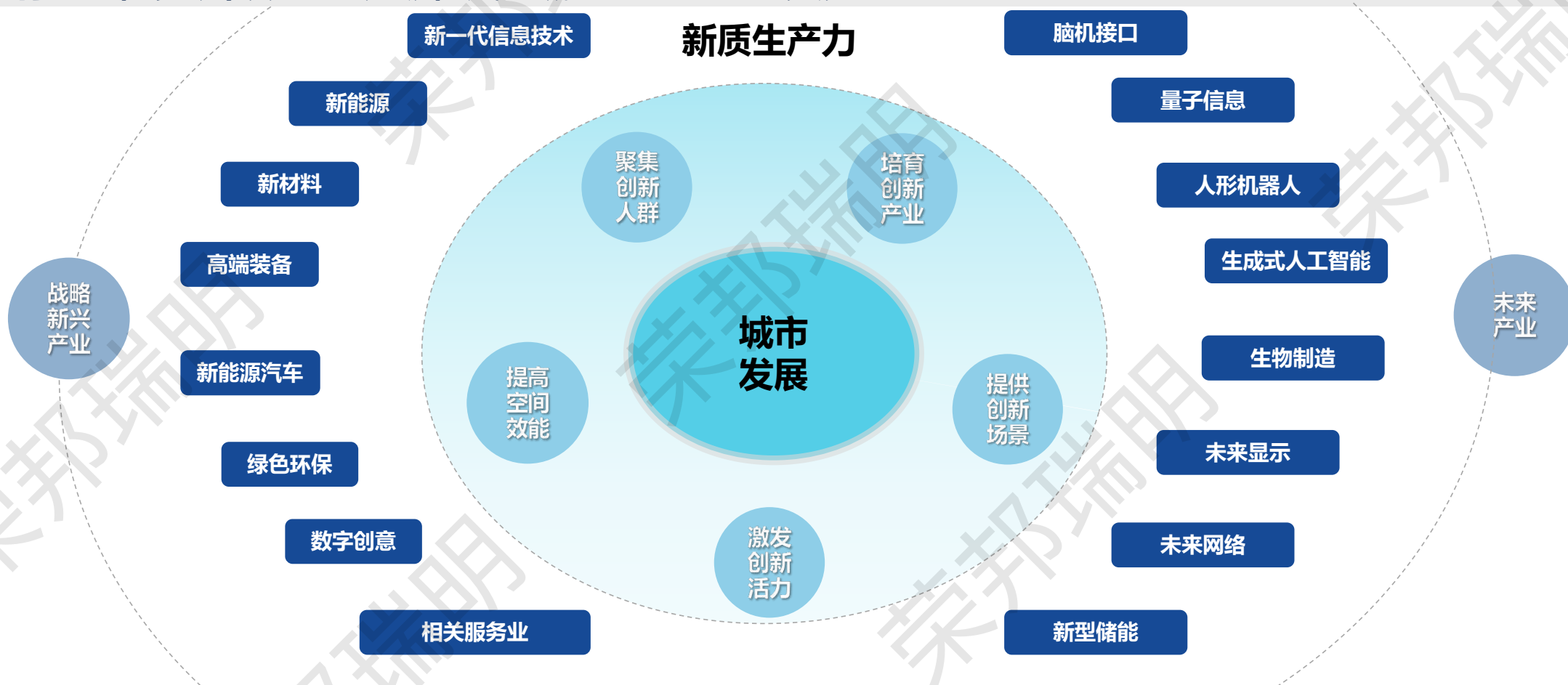
2024年5月21日，国家发展改革委印发《政府和社会资本合作项目特许经营协议（编制）范本（2024年试行版）》。

2024年3月20日，国家发展改革委印发《政府和社会资本合作项目特许经营方案编写大纲（2024年试行版）》。

2024年4月10日，国家发展改革委依托全国投资项目在线审批监管平台，正式上线全国政府和社会资本合作项目信息系统。

新质生产力赋能城市建设高质量发展

新质生产力是创新起主导作用，具有高科技、高效能、高质量特征。新质生产力通过数字化、智能化等创新方式嫁接现有设施，实现传统产业升级，赋能城市建设高质量发展。

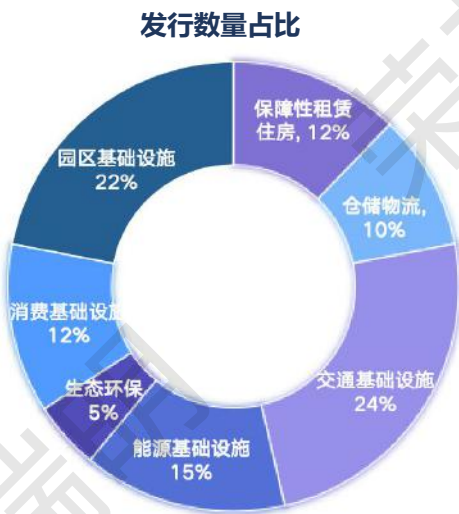
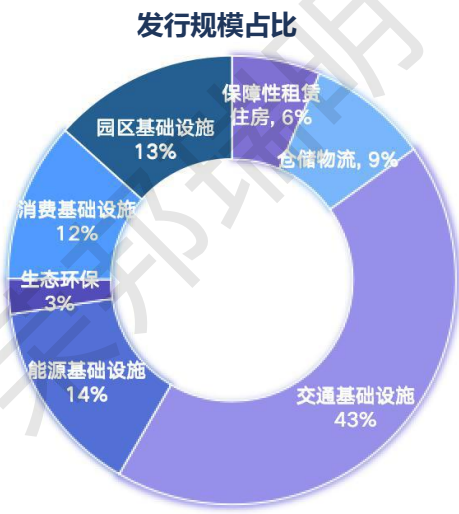


基础设施领域REITs提质扩面进入新发展阶段

随着公募REITs试点范围的拓展，可作为REITs目标项目的类型和区域逐步扩大，REITs市场持续高质量扩容，为盘活基础设施存量资产，扩大有效投资注入了活力。

- ❑ **发行情况：**截至2024年6月底，我国已发行并上市的基础设施公募REITs产品共计41只，累计上市发行规模约1257亿元，包括交通基础设施、能源基础设施、园区基础设施、消费基础设施、仓储物流设施、保障房租赁住房、生态环保设施七大领域。资产范围未来有望进一步扩展。
- ❑ 从基金集中的行业来看，发行数量最多和规模最大的均为：[交通基础设施（10只，544亿元）](#)、[能源基础设施（6只，178亿元）](#)、[园区基础设施（9只，167亿元）](#)。

- ❑ **市场表现：**2021至2024年至今分别上市11只、13只、5只、12只，2023年6月16日，沪深交易所首批4单公募REITs扩募项目正式上市，标志着扩募机制全面落地。随着首批扩募项目的成功落地，我国公募REITs市场正式形成“首发+扩募”双轮驱动的发展新格局。
- ❑ 截至2024年6月底，表现较好的基金行业主要为[能源基础设施](#)、[保障房租赁住房](#)、[生态环保](#)。2024年以来，能源基础设上涨17.6-41.4%，保障房租赁住房上涨，上涨10.8-22.2%，生态环保上涨21.8-29.2%。



REITs代码	REITs名称	REITs资产类型	上市日期	发行价（元/份）	溢价/折收溢价（元/份）	市值（亿元）	溢价/折涨跌幅	累计涨跌幅	2024年以来涨跌幅
508027.SH	东吴苏园产业REIT	园区基础设施	2021-06-21	3.88	3.60	28.83	-0.2%	-7.2%	7.6%
180101.SZ	博时港口产业园REIT		2021-06-21	2.31	2.01	26.09	-0.5%	-12.9%	14.1%
508000.SH	华安张江产业园REIT		2021-06-21	2.99	2.65	23.27	-0.3%	-11.5%	-4.1%
508099.SH	建信中关村REIT		2021-12-17	3.20	2.52	21.08	-0.1%	-21.3%	12.6%
180102.SZ	华夏合肥高新REIT		2022-10-10	2.19	2.09	13.48	-0.3%	-4.8%	11.1%
508021.SH	国泰君安临港创新产业REIT	仓储物流	2022-10-13	4.12	4.76	9.01	0.99%	15.6%	3.7%
508088.SH	国泰君安久谦科技REIT		2022-10-14	3.04	3.41	15.98	-0.1%	12.3%	1.8%
180103.SZ	华夏和达高科REIT		2022-12-27	2.81	2.64	12.39	0.98%	-5.9%	15.8%
508019.SH	中金湖北科技光谷REIT		2023-06-30	2.63	2.38	13.66	-0.6%	-9.3%	10.2%
180301.SZ	红土创新基田港REIT		2021-06-21	2.30	2.48	21.58	-0.6%	8.0%	-1.7%
508056.SH	中金普洛斯REIT	保障性租赁住房	2021-06-21	3.89	3.83	67.01	0.2%	-1.4%	3.0%
508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT		2023-02-08	3.51	2.95	13.84	-0.8%	-16.2%	-14.5%
508058.SH	中金厦门安居REIT		2022-08-31	2.60	3.28	15.50	0.8%	26.2%	20.9%
508068.SH	华夏北京保障房REIT		2022-08-31	2.51	3.21	15.22	0.3%	27.2%	22.2%
180501.SZ	红土创新深圳安居REIT		2022-08-31	2.48	3.04	14.43	1.02%	22.5%	18.1%
508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	消费基础设施	2022-12-09	2.42	2.81	13.23	0.0%	16.5%	15.7%
508031.SH	国泰君安城投宽庭保障房REIT		2024-01-12	3.05	3.38	33.76	0.7%	10.7%	10.8%
508011.SH	嘉实物美消费REIT		2024-03-12	2.38	2.58	10.32	0.62%	8.3%	7.6%
508017.SH	华夏金茂商业REIT		2024-03-12	2.67	2.72	10.79	0.5%	1.9%	1.31%
180601.SZ	华夏华润商业REIT		2024-03-14	6.90	6.95	68.98	-0.1%	0.68%	0.63%
180602.SZ	中金广力消费REIT	生态环保	2024-04-30	3.26	3.20	31.95	0.0%	-1.99%	-1.99%
508006.SH	富国首创水务REIT		2021-06-21	3.70	4.51	18.80	0.3%	21.8%	20.5%
180801.SZ	中航首钢绿能REIT		2021-06-21	13.38	17.29	13.19	-0.1%	29.2%	9.5%
180201.SZ	平安广州广河REIT		2021-06-21	13.02	11.78	67.46	0.0%	-9.5%	12.2%
180202.SZ	华夏越秀高速REIT		2021-12-14	7.10	8.02	20.58	0.4%	12.9%	15.8%
508001.SH	浙商沪杭甬REIT	交通基础设施	2021-06-21	8.72	10.18	37.65	0.1%	16.7%	7.8%
508018.SH	华夏中国交建REIT		2022-04-28	9.40	5.61	50.74	0.0%	-40.3%	1.4%
508008.SH	国金中国铁建REIT		2022-07-08	6.59	7.01	42.32	0.4%	6.5%	13.7%
508066.SH	华泰江苏交控REIT		2022-11-15	7.64	7.08	25.32	0.2%	-7.2%	0.2%
508009.SH	中金安徽交控REIT		2022-11-22	10.88	8.59	71.98	-0.2%	-21.1%	2.1%
508007.SH	中金山东高速REIT	能源基础设施	2023-10-27	7.46	8.05	27.91	0.4%	7.9%	13.4%
508033.SH	易方达豫港高速REIT		2024-03-29	6.83	7.03	19.81	0.0%	3.0%	3.0%
508086.SH	工银河北高速REIT		2024-06-28	5.70	5.70	56.98	0.00%	0.00%	0.0%
180401.SZ	鹏华深圳能源REIT		2022-07-26	5.90	8.34	40.57	-0.1%	41.4%	13.4%
508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT		2023-03-29	9.80	11.53	82.72	0.0%	17.6%	12.5%
508096.SH	中银证券清洁能源REIT	能源基础设施	2023-03-29	9.78	12.30	31.52	-0.1%	24.1%	22.4%
508026.SH	嘉实中国风电清洁能源REIT		2024-03-28	2.68	3.40	13.60	0.1%	27.1%	27.1%
508089.SH	华夏特变电工新能源REIT		2024-07-02	3.88	4.74	14.23	0.0%	22.3%	22.3%

盘活存量资产，激活市场潜力

上半年我们在服务中接触的投资企业持有大量低效存量资产，有待通过优化产品业态、创新商业模式、做好能力建设、引入专业运营机构等方式实现资产盘活。

存量资产盘活五大基本原则

01

坚持以底线思维看待项目

一般采用三条底线：①不能达到预期收益率②不能具备还本付息能力③能不能偿还利息。我们通过研究盘活方案，争取把项目拉到这两条底线以上。

02

坚持风险分散原则

转变销售为主的观念，增加长期持有并经营的产品，如酒店、服务式公寓、长租公寓、共享办公空间、养老社区等，通过以租代售、先租后售、大包租等多种形式去化物业。

03

坚持方案的相对优选原则

烂尾和闲置项目往往背负巨额的贷款、违约金等，每延迟一天复工都要增加财务负担，同时，产业政策、市场环境也在不断变化。因此，抓住政策窗口，跑赢市场是最重要的任务。

04

采用降维分解的方法协助方案的取舍

存量项目盘活策划更像是“选择题”，我们的解决方案是化“选择题”为“判断题”，把所有可选项转化为研究专题，按照对项目效益的影响程度依次研究判断可行性。

05

结合市场测试调整策划

要紧密关注投资市场动向，结合主要运营方的经营模式制订方案。当形成初步策划方案后，邀请潜在资源方参加市场测试，根据测试的反馈调整策划案。

围绕城市运营，做好资产盘活工作

我们认为存量资产的盘活，关键要点是“盘”和“活”，落脚点是运营资源整合，重点在做好运营资源整合规划、商业模式设计、运营合作伙伴筛选、运营能力建设等工作。

存量盘活项目关键要点

盘

- 提升改造，完善设施服务功能
- 引入专业运营机构，填充运营内容
- 商业模式创新

活

- 提升设施硬件服务能力
- 提升运营水平创造现金流
- 提高变现能力
- 提升城市活力

城市运营重点工作

运营资源整合规划

- 运营资源梳理
- 内外部环境分析
- 运营发展规划
- 运营目标制定
- 运营业务规划
- 运营保障措施

商业模式设计

- 模式研究与比选
- 合作内容制定
- 合作条件研判
- 回报机制设计
- 经济测算评价
- 考核机制设计
- 运营可行性研究

运营合作伙伴筛选

- 合作方能力要求分析
- 主流合作对象研究
- 对接意向合作方
- 编制招标方案
- 起草合作协议
- 协助引入合作单位

运营能力建设

- 运营业务培训
- 运营架构设计
- 运营资源管理
- 运营绩效考核
- 运营过程评价

过往服务案例类型

租赁社区盘活、不良资产（烂尾楼）盘活、大型综合体盘活、水务资产盘活等

总结与展望

问题



□ 整体规模下降，小型化项目占比提高，大项目数量下跌，项目机会难找，投资企业正承受着较大的经营压力。

□ 新机制下，政企合作项目合规性要求越来越高，更依赖项目自身的经营收入，对传统建筑类企业的投资逻辑提出了新的挑战。

应对



□ 做好行业研判和战略调整

结合当前市场环境 with 自身发展需求，投资企业应及时应对变化，积极响应国家战略和政策导向，顺应热点行业变化，关注有市场机会的重点战略领域和新兴行业，对既有战略进行针对性调整，制定企业中长期发展战略和行动方案，精准把握发展方向。

□ 精准决策，培养捡芝麻的能力

面对市场环境的快速变化，企业应摒弃传统的大项目思维，培养精准决策与灵活应对市场变化的能力，通过细致分析市场动态，捕捉发展机遇，制定符合行业水平和企业自身要求的投资决策机制，确保企业可持续发展。

□ 围绕项目运营做好能力建设

围绕投资项目的运营管理，特别是城市更新、市场运营、二级开发以及产业导入等领域，投资企业需整合各方资源，通过积极引入专业团队等方式，强化自身能力建设，提升企业的投资运营能力与市场竞争力。

——面对当前错综复杂的市场环境，荣邦瑞明始终紧随政策热点和市场变化，一是运用大数据等科技手段，及时跟踪并有效监测各类项目，为企业提供精准高效的项目机会寻找服务；二是通过专业的服务，客观的研判，提升企业投资决策的科学性；三是通过科学的运营手段，整合专业化的运营资源，为客户提供优质的运营服务。

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

通过运用先进的数据挖掘技术和分析工具，对城市建设的早期机会信息进行收集、筛选、挖掘、归类和分析工作，全面及时地掌握政府各类建设项目实时动态，帮助工程和投资企业精准把握地方的城市建设项目机会，为市场拓展和战略决策赋能。



服务内容

各类项目机会线索挖掘

筛选挖掘各类城市建设项目的早期动态线索

行业政策法规研究

追踪和分析各地方城市发展领域的政策和趋势

企业市场策略策略研究

基于地方城市发展大数据分析，帮助企业制定市场策略和发展战略

市场创新模式研究

追踪和分析各类项目的前沿创新模式

市场竞争动态分析

协助企业进行关联领域市场竞争格局分析

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

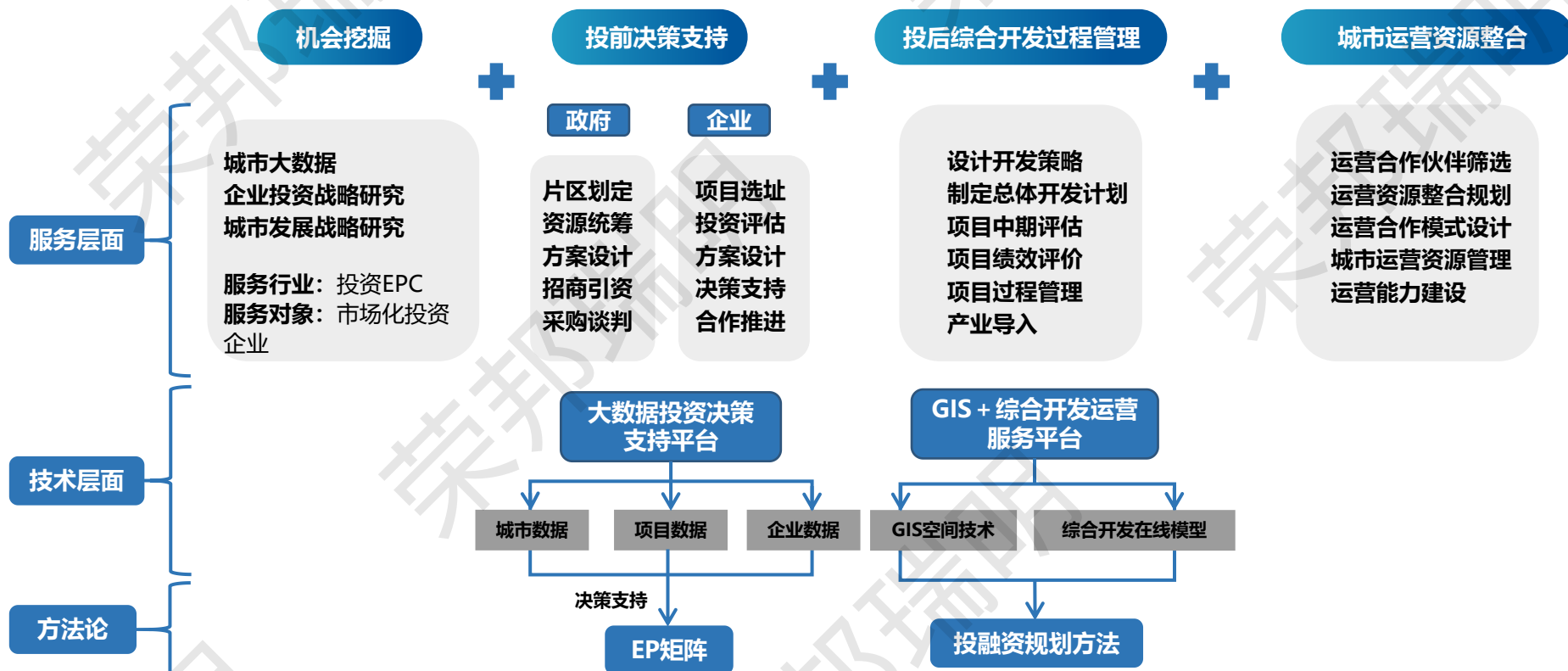
总部层面 -- 集合分析

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。



遍布全国的服务项目

公司简介



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



“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



编写人员:

胡 铭
张晓旭

童楠楠
刘晓艳

李二峰
于 洋

特别鸣谢:

北京市工程咨询公司投融资创新中心总经理 黄文军博士

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