

北京中建政研数据服务有限公司

建研〔2026〕59号

关于举办“掘金万亿·城市更新项目落地操盘实战方案班”的通知

一、课程背景：万亿风口已至

政策红利持续加码。2026年5月，召开国务院常务会议，审议通过首部《城市更新“十五五”规划》，明确要求把城市更新摆在突出位置。2026年4月，财政部、住建部联合发文，对实施城市更新行动的城市给予中央财政定额补助，东部地区最高补助8亿元，中部10亿元，西部12亿元。

市场规模即将井喷。据预测，2025年中国城市更新市场规模突破8.6万亿元，同比增长18.3%，2030年有望成为10万亿元级超级市场。

城市建设态势升级。城市供水、供热、污水垃圾收集处理、综合杆箱、停车设施、燃气老旧管网等六大类基础设施的系统性改造，成为城市基础设施更新的核心抓手。

二、城市更新项目落地的核心痛点

万亿级市场在眼前，但大量企业在实际操作中面临多重困境，“想进进不去、进了做不好、做了回不来”成为普遍写照。企业不是缺项目，而是缺“把城市更新项目做成、做好、做持续”的系统操盘能力。

痛点一：城市体检缺位或流于形式，项目“先天不足”

痛点二：模式复杂，找不到正确的“入场路径”

痛点三：跨区域政策差异大，缺乏本地化操作经验

痛点四：资金渠道单一，企业高负债与融资难并存

痛点五：“建完即走”思维严重，缺乏运营变现与产业落地能力

三、方案班核心定位

本方案班融汇“城市体检→土地获取→资金平衡→规划建设→产业运营”全生命周期操盘框架，结合最新中央财政补助政策、六大项基础设施更新建设要求、运营前置理念和企业落地痛点，致力于培养真正的“城市运营商”——既能建、又能管、还能赚。

价值维度	具体收益
政策“吃透”	深度解读最新中央财政补助政策和城市更新专项贷款管理办法，帮你判断哪些政策红利可以“为我所用”

模式“选对”	ABO、EPC+O、投资人+EPC、片区综合开发……帮你的项目找到最适合的合作模式和实施路径
资金“算清”	专项债+政策性贷款+社会资本组合方案，现场搭建《资金拼盘方案》，告别“缺钱”焦虑
风险“规避”	从规划合规、施工风险到运营失败风险，建立《风险防控清单》让项目不再“踩坑”
运营“活起来”	运营前置思维+产业定位方法论，让你的项目从“建完即走”变成“持续造血”
实战“做出来”	不纸上谈兵，每个模块都有沙盘推演和 1V1 专家咨询，带着真实项目来、带着操盘方案走

四、课程体系（“教你做，带你看，解你难”）

时间		环节	内容
第一天	08:30-09:00	签到/破冰	学员分组（按项目类型/区域），提交《真实项目基本信息卡》（可脱敏）
	09:00-10:30	模块一：项目体检——能不能做？	1. 城市更新政策红线：六大项、三区三线、规划符合性快速判断 2. 三大模式（拆除重建/整治提升/有机更新）决策打分表 3. 企业必须规避的 3 类“伪城市更新”项目
	10:30-12:00	沙盘推演 1：给你的项目做“体检”	每组使用《项目体检工作纸》对自带项目进行快速体检，输出：项目模式判断+前三大合规风险+是否建议立项
	14:00-15:30	模块二：合作模式与合同体系——权责怎么分？钱怎么回？	1. 五种主流模式对比：EPC、F+EPC、EPC+O、投资人+EPC、ABO（适用场景、风险分配、回款逻辑） 2. 企业最易踩的 5 个合同陷阱（模糊的付费节点、无限兜底、资源补偿不落地等） 3. 资源补偿条款落地的 3 种写法（土地收益反哺、运营收益分成、物业移交）
	15:13-17:00	沙盘推演 2：案例研讨+合同评审演练	1. 真实案例：某企业因合同漏洞被拖欠工程款 2.3 亿的教训复盘 2. 每组拿到一份“有缺陷”的合同摘录，10 分钟内找出 3 个以上致命漏洞并提出修改建议

第二天	09:00-10:30	模块三：资金申请与拼盘——钱从哪来？如何落袋？	1. 城市更新资金拼盘标准结构：专项债+政策性贷款+社会资本+自有资金 2. 专项债申报实操：项目包装、入库流程、“一案两书”编制要点 3. 国开行/农发行贷款：借款主体要求、还款来源设计、担保措施 4. 企业如何参与“投资人+EPC”并锁定施工份额
	10:30-12:00	沙盘推演 3：搭建资金拼盘	每组针对自己的项目，在限定条件下（给定政策额度、银行利率、企业自有资金上限）搭建资金拼盘，填写《资金平衡风险自查表》
	14:00-15:30	模块四：产业运营——如何让运营收益覆盖你的工程款？	1. 运营前置思维：如果运营不赚钱，政府就没钱付你工程款 2. 企业无需自己做运营，但必须会选运营方、定对赌条款 3. 轻资产运营合作模式：与专业运营商组建联合体，风险隔离
	15:30-17:00	沙盘推演 4：产业定位+退出设计	每组完成：确定 1-2 个主导产业方向、判断 REITs 可行性（红/黄/绿灯）、列出备选退出路径、填写《招商策略一页纸》
第三天	09:00-12:00	标杆参访	现场观摩内容： ①项目整体现状及更新前后对比 ②资金使用公示及专项债资金落地情况 ③改造后社区商业及便民服务运营收益来源

五、核心配套工具包（学员带走）

工具名称	用途
《项目体检自检清单 50 条》	快速判断项目能否做、以什么模式做
《中央财政补助申报要点》	2026 年中央财政支持政策解读、申报路径、补助标准（东中部最高 8-12 亿元）
《专项债申报指南（城市更新版）》	城市更新专项债包装要点、申报流程
《资金拼盘测算模板（Excel）》	自动计算资金缺口和组合方案
《招商策略一页纸模板》	产业定位、目标企业、政策需求快速梳理

注：本期方案班限额招生，只为保障每位学员更好的学习效果，得到更优质的学习成果。

六、时间与地点

1. 时间：2026 年 7 月 2 日—5 日（2 日为报到日）
2. 地点：北京市

七、培训费用

1. 收费标准：

19800 元/企业（每家企业限 3-5 人）（费用含全套资料+工具包+1V1 咨询+会务费+资料费+税费），食宿统一安排，费用自理

6980 元/人（费用含全套资料+工具包+1V1 咨询+会务费+资料费+税费），食宿统一安排，费用自理

2. 缴费方式：银行汇款或转账，会议现场不安排收费

账户名称：北京中建政研数据服务有限公司

开 户 行：中国工商银行股份有限公司北京半壁店支行

账 号：0200 2806 0920 0040 358

八、联系方式

联系人：王老师

联系方式：18700991181（同微信）

附件：报名回执表

北京中建政研数据服务有限公司

2026 年 5 月 23 日



附件：

“掘金万亿·城市更新项目落地操盘实战方案班”报名回执表

单位名称						行业类别	
通讯地址						邮编	
联系人		部 门		职 务		手机	
电话/区号				传 真		E-mail	
代表姓名	性 别	部 门	职务	电 话		手机	备注
发票要求	☐ 增值税普通发票 ☐ 增值税专用发票						
发 票 信 息 (专票请填写 1-4 全部信息；普票填写 1-2 信息)	1. 开票名称： 2. 纳税人识别号： 3. 地址、电话： 4. 开户行及账号：						
住宿安排	单住 ☐ 标间 ☐ 订房数量____间；自行安排 ☐ ；其他说明：						
费用总额	万 仟 佰 拾 元整					小写	¥：
付款方式	只接受银行汇款或转账，会议现场不安排收费 ☐ 通过银行						
指定收款 账户	账户名称：北京中建政研数据服务有限公司 开 户 行：中国工商银行股份有限公司北京半壁店支行 账 号：0200280609200040358						
您目前所做的项目是？目前所面临的问题有哪些？					单位印章 年 月 日		
参加本次会议您想学习哪些内容？希望与专家交流的问题？							
联系人：王老师				电话：18700991181（同微信）			

注：为保证培训质量，培训班名额有限，额满为止，请确定人员后及早报名。