# 北京中建政研数据服务有限公司

建研〔2026〕111 号

## 关于举办“存量焕新·织网安城——城市更新与城市地下管网“十五五”双赛道统筹、投融资创新、投建营一体化与标杆项目拆解研讨会”的通知

各有关单位：

2026 年步入收官阶段，《城市更新“十五五”规划》全面落地，城市地下管网作为国家“六张网”核心板块，明确“十五五”改造建设 77 万公里的硬性任务，老旧小区综合整治、工业遗存活化利用、历史文化街区保护性更新、片区综合更新、存量楼宇提质、公园城市更新等多赛道同步提速。当前行业普遍面临多重现实困局：政策迭代快，对合规边界把握难度加大；重建设、轻策划、弱运营，大量项目“建得成、活不好”；投融资模式同质化，收益自平衡难落地；专项债、超长期特别国债、政策性贷款申报门槛高，项目包装质量参差不齐；产业导入流于纸面，招商运营与前期策划脱节；政府、平台、央国企、产业方、设计院之间信息孤岛，大量谋划阶段项目卡在方案、资金、产业、运营环节无法落地。

本次会议跳出单一工程视角，以中建政研 C+F+EPC+O 投建营一体化创新模式为主线，贯通政策研判—市场开发谋划—投融资模式创新—资金申报实操—产业前置导入—长效运营闭环完整全链条，汇聚北京多类型标杆项目一线操盘运营负责人，结合首钢园、798 艺术区、隆福寺街区、劲松小区等代表性项目实践，从老旧小区、工业遗存、历史街区、商圈焕新、地下管网、存量园区多元维度拆解 C+F+EPC+O 模式在片区统筹、资源归集、资金组织、建设实施、长期运营中的落地路径、交易架构与风控要点，复盘实战得失；设置专题圆桌深度研讨，针对真实项目痛点开展专家问诊咨询，输出可落地解决方案。为政府主管部门、建筑央国企、城投平台、产业运营主体、规划设计院、民营投资建设企业搭建政策解读、模式对标、案例学习、资源对接、难题会诊的行业平

台。现将有关事项通知如下：

【六大核心亮点】

亮点 1：十五五政策全景穿透，打通城市更新+六张网地下管网双赛道

亮点 2：全链条闭环授课，拒绝碎片化知识点，贯彻“运营前置”思维

亮点 3：标杆案例双向实战，北京标杆项目一线操盘人面对面分享，同步邀请参会学员上台分享本地实操项目，复盘踩坑经验、对标成熟做法，案例矩阵覆盖主流更新赛道

亮点 4：5 大专题圆桌深度研讨，从“听报告”升级为“带着问题产出解决方案”

亮点 5：现场项目问诊咨询，真实项目“集体体检”

亮点 6：跨主体精准资源对接，构建政府—央国企—城投—产业—设计院的协作网络

【参会对象】

1. 政府主管部门：各地发改、住建（城市更新局）、财政局、城管、自然资源、园区管委会、老旧小区改造、城市生命线相关领导及业务骨干；

2. 建筑央/国企：市场开发、投融资、EPC 总承包、商务合约、城市更新事业部、基建事业部负责人；

3. 城投及地方平台公司：城市更新、片区综合开发、投融资、资产盘活、项目策划、资产运营负责人；

4. 产业运营主体：文创园区、工业遗存运营、文商旅、科创产业园、社区商业、康养产业、存量资产运营企业；

5. 规划、建筑、市政设计院、咨询机构：城市更新、片区策划、地下管网、专项债咨询策划团队；

6. 民营企业：参与城市更新投资、建设、资产盘活、改造运营的民营建设、投资企业负责人。

【课程介绍】

**第一章：十五五城市更新顶层政策解读、市场开发逻辑与主流实施模式深度拆解**

1. 《城市更新“十五五”规划》核心导向、管控红线与考核要求深度解读；

2. 城市更新市场开发逻辑：片区策划、项目谋划储备、政企对接路径、重大项目库入库实操要点；

3. 主流模式深度拆解：EPC+O、投资人+EPC、片区综合更新、存量资产盘活、

申请式退租、原拆原建、厂网一体化运维，各模式适用边界、交易结构、风险防控要点。

**第二章：城市更新多元资金渠道解析与资金申报全流程实操**

1.超长期特别国债、中央预算内投资、城市更新专项债、政策性银行贷款、城市更新基金、基础设施 REITs 支持方向、申报门槛；

2.项目包装实操：收益自平衡方案编制、可研编制要点，评审专家关注点，申报高频失败问题剖析；

3.不同类型项目资金拼盘设计，如何构建多元资金组合，严守隐性债务管控底线。

**第三章：城市更新项目落地实施管控、多方协同与全周期风险治理**

1.前期权属梳理、居民征询沟通、历史遗留问题化解；文保风貌管控、管线迁改、消防与安评、稳评等专项评估办理流程与落地难点处置

2.招标采购、投资人遴选、SPV 组建、合作协议与绩效合同体系搭建；核心条款设置、收益分配机制、权责边界、退出安排、国资监管要点

3.建设期全过程管控、边改造边运营场景管理、变更签证与投资管控、联合竣工验收、资产转固确权、台账移交、质保责任划分与全周期风险排查

**第四章：城市更新运营前置策划、长效运营体系搭建与存量资产持续盘活**

1.运营前置落地逻辑：片区策划阶段植入运营方案、业态规划、收益架构、招商节奏、培育期扶持机制，破解重建设轻运营痛点

2.分类项目长效运营实操：老旧小区完整社区、工业遗存、历史街区商圈、市政厂网运维的收益渠道、服务体系、智慧化管理、绩效考核机制

3.公共收益统筹、居民共治共享、调价机制设计；存量资产持续培育、Pre-REITs 孵化、资产证券化路径、滚动更新闭环与社会资本退出通道

**第五章：北京标杆项目操盘人实战分享**

分享嘉宾均为项目运营实施单位一线负责人，聚焦：项目策划逻辑、产业前置导入、招商策略、运营盈利模型、踩坑复盘、可复制经验（以现场分享为准）

1.首钢园（巨型工业片区更新）：从钢铁厂区到多元产业新城，片区统筹开发，基金赋能、会展科幻体育多产业导入、投建营一体化实践；

2.798 艺术区（大型老厂区文创园区）：工业遗存活化，老旧厂房保护性改造，文创产业招商、生态持续运营路径；

3.751 文创园（能源工业遗存更新）：存量工业空间盘活，跨界业态植入，

消费场景打造，轻资产运营经验；

4.隆福寺文化街区（历史文化街区片区更新）：故宫-王府井-隆福寺文化金三角，“绣花式”更新，老字号焕新+首店经济，文商旅融合招商运营模式；

5.劲松小区（老旧小区综合更新标杆）：老旧小区本体改造+社区配套植入，居民协同机制，社区商业长效运维；

6.八角·知味邻里（老旧小区闲置空间活化）：关停锅炉房危房改造，嵌入式便民综合体，养老助餐社区服务运营路径；

7.B+修车铺（小微老厂房微更新）：50 年代老车间微改造，小体量工业遗存“小而美”更新，工业记忆保留+复合业态运营启示。

**第六章：平行圆桌研讨+专家项目问诊咨询**

设置 5 大平行圆桌同步研讨，每桌配备投融资、产业运营一线实战专家。参会嘉宾结合自身业务赛道、以真实项目为载体开展沉浸式深度研讨，聚焦项目卡点、堵点共研落地路径；研讨过程同步邀请参会学员分享一线实操经验、复盘标杆项目得失，以案例对标、问题共创的方式，跳出理论框架，形成可直接落地的项目思路。圆桌研讨结束后，开设专家专项问诊专区，参会嘉宾可携带项目资料，开展一对一精准咨询研判。

**5 个平行圆桌研讨主题**

主题 1：谋局存量：城市更新项目策划生成与片区资源盘活（聚焦老旧小区、工业遗存、历史文化街区、存量楼宇、片区综合更新类项目。探讨存量资源摸排挖掘路径、片区统筹策划逻辑、政企协同谋划机制、新项目包装入库要点；打通从资源普查、空间研判到项目生成的全流程，厘清谋划边界，挖掘合规可落地的更新载体，破解“有资源、不会转化为项目”的行业难题。）

主题 2：破局交易：多元更新项目模式选型、交易架构设计与风险隔离管控（面向片区综合开发、存量资产盘活、申请式退租、原拆原建等复杂项目。深度对比 EPC+O、投资人+EPC、特许经营等主流实施模式的适用场景，科学搭建交易结构、厘清各方权责分配、设计收益传导机制；重点研讨隐性债务防控、权责切割、风险隔离方案，平衡政府、平台、社会资本各方诉求，规避模式错配带来的落地隐患。）

主题 3：活水引源：片区类更新项目多元资金拼盘、申报策划与合规底线把控（围绕超长期特别国债、中央预算内资金、专项债、政策性贷款、城市更新基金、基础设施 REITs 等资金渠道，研讨不同资金工具适配条件、收益自平衡方案

编制、可研材料策划打磨；剖析申报高频驳回原因，科学组合资金拼盘，严守财政合规红线，做好资金闭环与偿债风险管控，提升资金申报通过率。）

主题 4：持续造血：文商旅/科创/社区类存量资产产业前置招商与长效运营闭环打造（针对文创园区、历史文化街区、社区便民配套、存量商业楼宇等经营性更新项目。围绕运营前置理念，研讨前期业态定位、产业精准导入、招商策略设计、租金与增值收益模型搭建；解决策划与招商脱节、改造完成后业态空心化、造血能力不足等痛点，构建长期可持续运营体系，实现存量资产价值持续增值。）

主题 5：织网安城：城市生命线管网项目谋划、厂网一体化运维与管网片区联动更新落地（聚焦地下管网改造、城市生命线、厂网一体化、管网片区联动类项目。结合“十五五”六张网建设任务，探讨管网更新项目策划生成、排查评估方案、改造实施路径、厂网一体化运维模式；研究管网项目收益来源、资金申报路径、政企运维分工、安全风险管控，推动管网改造和片区城市更新统筹联动，补齐城市基础设施短板。）

**【时间地点】**

1. 时间：2026 年 12 月 24 日-26 日（24 日报到）

2. 地点：北京市

**【培训费用】**

1. 收费标准：

3600 元/人（费用含会务费、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：0200280609200040358

**【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 11 月 13 日

附件：报名回执表

# “存量焕新·织网安城——城市更新与城市地下管网“十五五”双赛道统筹、投融资创新、投建营一体化与标杆项目拆解研讨会”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：<br>2.纳税人识别号：<br>3.地址、电话：<br>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<br>开户行：中国工商银行股份有限公司北京半壁店支行<br>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<br>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。**