

2017-2022年中国片区开发 PPP模式市场运行状况分析与投资风险研究报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2017-2022年中国片区开发PPP模式市场运行状况分析与投资风险研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.abaogao.com/b/tongxun/R43802PIF0.html>

报告价格：印刷版：RMB 7000 电子版：RMB 7200 印刷版+电子版：RMB 7500

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、说明、目录、图表目录

随着PPP模式的广泛推广和新型城镇化战略的积极推进，片区开发项目采用PPP模式越来越受到各地政府的青睐。而项目运作方式的选择，关涉PPP模式的回报机制设计、风险分配框架搭建、合同体系设置以及采购方式确定等事项，是PPP模式能否得以成功运作的关键因素。片区开发项目因具有子项目多、综合性强，投资金额大，合作期限长以及与现行法律法规相协调的合规性高等特点，对PPP模式中的运作方式选择提出了远超单个项目的更高挑战。片区开发项目PPP模式运作方式的合理、合法选择，需要将PPP模式作为政府方和社会资本方通过市场化方式提供公共产品的一种合作机制，以风险收益一致为基础，坚持政府方付费效益最大化和社会资本方成本最小化为原则，综合考量土地开发和利用、投融资结构优化以及运营绩效考核因素。

随着国家部委和地方政府PPP政策文件的持续出台，PPP项目签约落地的不断增多，各界对PPP这一模式的认识也在逐步深化。可以说，经历了先前的概念普及、理念推广阶段，现在已经进入到PPP实战操作的新纪元。与此同时，在片区开发项目中，引入PPP模式，改变政府主导型的传统做法，成为许多地方的新探索、新选择。据全国PPP综合信息平台项目库季报第2期的统计显示，片区开发作为一级行业项目，截至2016年3月31日，其PPP项目数为447个，占入库总项目数的比例为6%；其PPP项目投资额为8589亿元，占入库总投额的比例为10%。

智研数据研究中心发布的《2017-2022年中国片区开发PPP模式市场运行状况分析与投资风险研究报告》共十二章。首先介绍了片区开发PPP模式行业市场发展环境、片区开发PPP模式整体运行态势等，接着分析了片区开发PPP模式行业市场运行的现状，然后介绍了片区开发PPP模式市场竞争格局。随后，报告对片区开发PPP模式做了重点企业经营状况分析，最后分析了片区开发PPP模式行业发展趋势与投资预测。您若想对片区开发PPP模式产业有个系统的了解或者想投资片区开发PPP模式行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

第一章 片区开发PPP模式相关概述

1.1 片区开发概述

- 1.1.1 片区开发的定义
- 1.1.2 片区开发适用范围
- 1.1.3 片区开发模式
- 1.2 片区开发的特征
 - 1.2.1 子项目多综合性强
 - 1.2.2 合规性要求高
 - 1.2.3 投资金额大
 - 1.2.4 合作期限长
- 1.3 PPP模式介绍
 - 1.3.1 PPP模式结构
 - 1.3.2 PPP模式历程
 - 1.3.3 PPP模式优势
 - 1.3.4 PPP模式本质
- 1.4 片区开发项目PPP模式中运作方式
 - 1.4.1 片区开发项目运作方式选择的原则
 - 1.4.2 项目运作方式的主要考量因素
 - 1.4.3 片区开发项目运作方式的选择

第二章 2015-2016年中国片区开发PPP模式发展环境分析

- 2.1 政策环境
 - 2.1.1 政策加码PPP模式
 - 2.1.2 片区开发支持政策
 - 2.1.3 财金91号文解读
- 2.2 经济环境
 - 2.2.1 基建投资成稳增长主力
 - 2.2.2 基建融资方式多维度创新
 - 2.2.3 财政货币政策保持稳健
- 2.3 房地产开发状况
 - 2.3.1 土地交易市场
 - 2.3.2 商品房销售规模
 - 2.3.3 市场价格走势
 - 2.3.4 去库存工作现状

2.3.5 缓解去库存问题

2.4 城镇化发展进程

2.4.1 中国城镇化发展进程加快

2.4.2 PPP已成推进城镇化建设重要模式

2.4.3 积极推进PPP适应城镇化发展需求

第三章 2015-2016年中国片区开发PPP模式应用分析

3.1 2015-2016年中国PPP项目投资状况

3.1.1 示范项目落地率

3.1.2 示范项目投资额

3.1.3 地区和行业投资占比

3.1.4 示范项目付费机制

3.2 2015-2016年中国片区开发PPP项目投资规模

3.2.1 项目总投资额

3.2.2 项目投资结构

3.2.3 项目投资占比

3.3 2015-2016年中国片区开发PPP项目建设动态

3.3.1 宁乡经开区首个片区开发PPP项目

3.3.2 嘉善产业新城PPP项目成果

3.3.3 保定东湖文化中心PPP项目

3.3.4 长春片区PPP项目正式签约

3.4 片区开发PPP项目的模式选择影响因素

3.4.1 资产状况

3.4.2 营利模式

3.4.3 用地性质

3.5 片区开发PPP模式市场参与主体

3.5.1 政府

3.5.2 社会资本方

3.5.3 服务提供方

3.6 片区开发PPP模式结构设计要点分析

3.6.1 运行结构设计要点

3.6.2 PPP运行模式选择图

- 3.6.3 投融资结构设计要点
- 3.6.4 交易结构设计要点
- 3.6.5 回报机制设计要点
- 3.7 产业综合体PPP模式分析
 - 3.7.1 投资合作基本架构
 - 3.7.2 投资盈利模式分析
 - 3.7.3 项目运营关键要素
 - 3.7.4 项目退出机制分析
- 3.8 PPP模式应用于片区开发的主要问题
 - 3.8.1 配套规定不健全
 - 3.8.2 土地使用权的取得
 - 3.8.3 政府付费问题
 - 3.8.4 投资人团队的组成
 - 3.8.5 与政府采购模式的衔接
- 3.9 片区开发PPP模式应用建议
 - 3.9.1 产业综合体PPP模式建议
 - 3.9.2 片区开发PPP模式推进建议
 - 3.9.3 片区开发PPP可持续发展建议

第四章 2015-2016年中国园区开发PPP模式应用分析

- 4.1 园区开发概述
 - 4.1.1 园区的定义及分类
 - 4.1.2 园区开发发展历程
 - 4.1.3 园区开发发展路径
- 4.2 2015-2016年中国园区开发现状
 - 4.2.1 园区开发规模
 - 4.2.2 园区开发产值
 - 4.2.3 园区收益结构
 - 4.2.4 园区开发特征
 - 4.2.5 园区开发问题
- 4.3 2015-2016年园区开发PPP项目分析
 - 4.3.1 项目发起类型

- 4.3.2 项目合作期限
- 4.3.3 项目分布区域
- 4.3.4 项目发起时间
- 4.3.5 项目实施阶段
- 4.3.6 项目运行方式
- 4.3.7 项目回报机制
- 4.3.8 项目投资总额
- 4.3.9 项目开发类型
- 4.3.10 典型开发项目
- 4.4 2015-2016年园区开发PPP项目态势分析
 - 4.4.1 安徽PPP产业园区项目落地
 - 4.4.2 河北沧州园区PPP建设新模式
 - 4.4.3 老河口市PPP园区建设探索
 - 4.4.4 汕头市PPP园区项目启动建设
 - 4.4.5 汉中经开区创智产业园PPP项目
- 4.5 园区开发类项目应用PPP模式的适用性分析
 - 4.5.1 园区开发属性适用PPP模式
 - 4.5.2 开发资本具备应用PPP模式的基础
 - 4.5.3 园区开发运营符合PPP模式特性
 - 4.5.4 开发风险收益契合PPP模式本质要求
 - 4.5.5 园区开发生命周期符合PPP模式要求
- 4.6 园区开发类项目应用PPP模式的要素解析
 - 4.6.1 开发项目内容分析
 - 4.6.2 风险识别与分配机制
 - 4.6.3 项目回报机制分析
 - 4.6.4 开发项目监管体系
- 4.7 园区开发PPP项目ABS融资方式分析
 - 4.7.1 ABS兴起背景
 - 4.7.2 ABS实现过程
 - 4.7.3 ABS规模分析
 - 4.7.4 ABS融资特点
- 4.8 园区开发PPP项目土地相关法律实务

- 4.8.1 土地一级开发主体资格的取得
- 4.8.2 土地城乡规划与土地规划
- 4.8.3 土地使用权的取得
- 4.8.4 国有土地使用权出让收入分析
- 4.9 推动园区开发类项目应用PPP模式的建议
- 4.9.1 因地制宜应用PPP模式
- 4.9.2 解决财政承受能力不匹配问题
- 4.9.3 开展园区PPP项目研究及试点工作

第五章 2015-2016年土地一级开发PPP模式应用分析

- 5.1 PPP项目用地政策分析
- 5.1.1 产业项目用地政策
- 5.1.2 项目用地政策解析
- 5.1.3 产业用地政策指引
- 5.2 PPP项目的土地供应分析
- 5.2.1 PPP项目土地供应顶层设计
- 5.2.2 无偿取得土地使用权的PPP项目
- 5.2.3 有偿取得土地使用权的PPP项目
- 5.2.4 土地供应规划分析
- 5.3 土地一级开发模式分析
- 5.3.1 BT模式
- 5.3.2 土地补偿模式
- 5.3.3 利润分成模式
- 5.3.4 PPP模式
- 5.4 PPP模式重塑土地整治投资格局
- 5.4.1 运用PPP模式的意义
- 5.4.2 PPP+土地招标获认可
- 5.4.3 市场PPP模式应用现状
- 5.4.4 PPP模式应用存在的难题
- 5.5 2015-2016年中国土地一级开发PPP模式应用现状
- 5.5.1 PPP+土地招标方式获认可
- 5.5.2 重庆试水基金+PPP模式

- 5.5.3 广东明珠参与土地开发PPP
- 5.6 土地综合开发项目中的PPP模式应用分析
 - 5.6.1 土地综合开发基本含义
 - 5.6.2 土地开发与基础设施
 - 5.6.3 土地综合开发项目特征
 - 5.6.4 土地综合开发风险管理
 - 5.6.5 使用权出让收入法律障碍
- 5.7 土地开发领域应用PPP存在的问题及发展建议
 - 5.7.1 土地领域开发项目适用性
 - 5.7.2 PPP项目回报机制规范性
 - 5.7.3 PPP项目支持文件一致性
 - 5.7.4 土地开发PPP项目发展建议

第六章 2015-2016年中国区域开发PPP模式应用分析

- 6.1 区域开发PPP模式分类
 - 6.1.1 单体项目PPP运作
 - 6.1.2 同类项目打包运作
 - 6.1.3 关联项目打包运作
 - 6.1.4 区域整体打包运作
- 6.2 区域综合开发PPP运作分析
 - 6.2.1 区域开发PPP项目试验
 - 6.2.2 综合开发PPP模式适用性
 - 6.2.3 综合开发PPP项目操作流程
 - 6.2.4 综合开发PPP模式探索
- 6.3 新区开发PPP模式分析
 - 6.3.1 新区开发的界定
 - 6.3.2 新区开发的内涵
 - 6.3.3 城市经营与PPP
 - 6.3.4 新区开发PPP新政
 - 6.3.5 新区开发PPP模式
 - 6.3.6 新区开发PPP案例
- 6.4 2015-2016年中国新区开发PPP项目现状

- 6.4.1 中新天津生态城PPP项目
- 6.4.2 重庆两江新区PPP推进项目
- 6.4.3 株洲运用PPP模式参与新区建设
- 6.4.4 宁波杭州湾新区PPP投资基金
- 6.4.5 西咸新区PPP项目落地沣西新城

第七章 2015-2016棚户区改造PPP模式应用分析

7.1 英国城市更新项目PPP模式分析

- 7.1.1 城市更新项目PPP模式概述
- 7.1.2 城市更新PPP模式典型案例
- 7.1.3 城市更新PPP模式发展经验
- 7.1.4 英国城市更新发展经验启示

7.2 其他国家

- 7.2.1 美国
- 7.2.2 日本
- 7.2.3 韩国
- 7.2.4 新加坡

7.3 棚户区改造项目融资模式分析

- 7.3.1 贷款融资模式
- 7.3.2 债务工具直接融资模式
- 7.3.3 股权融资模式
- 7.3.4 非传统融资模式
- 7.3.5 各融资模式比较

7.4 2015-2016年中国棚户区改造状况分析

- 7.4.1 棚户区改造目标
- 7.4.2 棚户区改造满意度
- 7.4.3 棚户区改造规模

7.5 棚户区改造PPP模式分析

- 7.5.1 棚户区改造PPP模式政策
- 7.5.2 系统性投融资模式分析
- 7.5.3 棚户区改造的PPP模式
- 7.5.4 棚户区改造PPP模式现状

- 7.5.5 棚户区改造PPP模式案例
- 7.6 棚户区改造典型项目结构及创新
 - 7.6.1 民营企业主体改造项目结构
 - 7.6.2 PPP模式项目结构创新设计
 - 7.6.3 PPP模式项目结构优势分析
 - 7.6.4 PPP模式项目结构发展展望
- 7.7 2015-2016年中国棚户区改造PPP模式项目动态
 - 7.7.1 宁波市棚户区改造PPP项目
 - 7.7.2 聊城棚户区改造PPP模式
 - 7.7.3 西昌市棚户区改造PPP模式
 - 7.7.4 江苏沛县引入棚户区改造PPP
 - 7.7.5 遵义市棚户区改造PPP项目
- 7.8 2015-2016年中国保障性住房PPP模式分析
 - 7.8.1 保障性住房现状及问题
 - 7.8.2 引入PPP模式的重要性
 - 7.8.3 保障性住房PPP提供模式
- 7.9 2015-2016年中国公共租赁房PPP模式分析
 - 7.9.1 公共租赁房的PPP提供模式
 - 7.9.2 公租房PPP融资项目的阶段
 - 7.9.3 公共租赁房POA融资模式
 - 7.9.4 公租房POS模式运作核心
- 7.10 棚户区改造PPP模式存在的问题
 - 7.10.1 棚户区改造PPP模式存在的困境
 - 7.10.2 保障性住房PPP模式存在的问题
 - 7.10.3 保障性住房PPP模式存在的风险

第八章 2015-2016年智慧城市PPP模式应用分析

- 8.1 2015-2016年智慧城市发展现状
 - 8.1.1 智慧城市发展特征
 - 8.1.2 智慧城市建设现状
 - 8.1.3 智慧城市商业模式
 - 8.1.4 智慧城市发展趋势

- 8.1.5 智慧城市发展瓶颈
- 8.2 2015-2016年中国智慧城市PPP建设分析
 - 8.2.1 智慧城市PPP模式优势
 - 8.2.2 智慧城市PPP建设规模
 - 8.2.3 智慧城市PPP可选模式
 - 8.2.4 智慧城市PPP应用关键
- 8.3 智慧城市PPP可持续盈利模式分析
 - 8.3.1 城市级PPP项目
 - 8.3.2 项目级PPP模式
 - 8.3.3 经营性PPP项目
 - 8.3.4 非经营性PPP项目
- 8.4 2015-2016年中国智慧城市PPP投资动态
 - 8.4.1 温岭智慧城市PPP建设模式
 - 8.4.2 济宁市PPP智慧城市建设
 - 8.4.3 上海探索智慧城市PPP建设
- 8.5 中国智慧城市PPP模式投资前景
 - 8.5.1 智慧城市PPP投资领域
 - 8.5.2 智慧城市PPP模式前景
 - 8.5.3 智慧城市PPP发展展望

第九章 2015-2016年中国片区开发PPP项目典型案例研究

- 9.1 产业新城综合开发的华夏模式
 - 9.1.1 华夏模式分析
 - 9.1.2 项目内容分析
 - 9.1.3 PPP项目框架
 - 9.1.4 项目回报机制
 - 9.1.5 配套安排分析
 - 9.1.6 项目进展分析
 - 9.1.7 与PPP模式的契合度
- 9.2 中信滨海新城建设PPP项目
 - 9.2.1 PPP项目基本情况
 - 9.2.2 PPP模式运行框架

- 9.2.3 PPP运作模式分析
- 9.2.4 PPP项目回报机制
- 9.2.5 PPP项目融资结构
- 9.2.6 与PPP模式的契合度
- 9.2.7 PPP项目借鉴价值
- 9.3 上海重固镇新型城镇化建设PPP项目
 - 9.3.1 PPP项目基本情况
 - 9.3.2 PPP项目业务范围
 - 9.3.3 PPP项目回报机制
- 9.4 西安市徐家湾地区综合改造PPP项目
 - 9.4.1 PPP项目背景分析
 - 9.4.2 项目内容运作方式
 - 9.4.3 PPP项目回报机制
 - 9.4.4 PPP项目进展分析
- 9.5 武汉市千子山循环经济产业园PPP项目
 - 9.5.1 PPP项目背景分析
 - 9.5.2 项目内容运作方式
 - 9.5.3 PPP项目配套安排
- 9.6 上海张江高科产业园PPP项目
 - 9.6.1 PPP项目背景分析
 - 9.6.2 PPP项目核心内容
 - 9.6.3 项目实施效果分析
 - 9.6.4 PPP项目创新探索
 - 9.6.5 PPP项目规范化进程

第十章 2015-2016年中国片区开发PPP建设重点企业分析

- 10.1 华夏幸福
 - 10.1.1 企业发展概况
 - 10.1.2 经营效益分析
 - 10.1.3 业务经营分析
 - 10.1.4 财务状况分析
 - 10.1.5 PPP投资动态

10.2 张江高科

10.2.1 企业发展概况

10.2.2 经营效益分析

10.2.3 业务经营分析

10.2.4 财务状况分析

10.2.5 PPP投资动态

10.3 中国宏泰发展

10.3.1 企业发展概况

10.3.2 经营效益分析

10.3.3 业务经营分析

10.3.4 财务状况分析

10.3.5 PPP投资动态

10.3.6 PPP项目探索

10.4 延华智能

10.4.1 企业发展概况

10.4.2 经营效益分析

10.4.3 业务经营分析

10.4.4 财务状况分析

10.4.5 PPP投资动态

第十一章 片区开发PPP项目退出机制分析

11.1 退出机制对于推动PPP落地的积极意义

11.1.1 减小期限错配导致的流动性风险

11.1.2 解决企业生存周期与项目合作期矛盾

11.1.3 解决资本方对投资回报率及期限要求的问题

11.1.4 发挥联合主体的各自比较优势

11.2 PPP模式退出机制分类

11.2.1 政府提前回购

11.2.2 股权转让

11.2.3 公开上市

11.2.4 资产证券化

11.3 PPP项目资产证券化分析

- 11.3.1 政策支持和法规依据
- 11.3.2 项目资产证券化适用性
- 11.3.3 项目资产证券化的意义
- 11.3.4 PPP项目资产证券化方式
- 11.3.5 项目资产证券化交易结构
- 11.3.6 项目资产证券化交易流程
- 11.3.7 项目资产证券化关注点
- 11.3.8 项目存在的问题和难点
- 11.3.9 项目交易平台创新建议
- 11.4 园区开发PPP项目退出机制分析
 - 11.4.1 股权转让
 - 11.4.2 资产证券化
 - 11.4.3 整体打包上市
- 11.5 PPP模式退出机制现存的障碍
 - 11.5.1 风险管控尚需加强
 - 11.5.2 相关法规尚需完善
 - 11.5.3 缺乏稳定机构投资者
- 11.6 PPP模式退出机制政策建议
 - 11.6.1 加强顶层设计
 - 11.6.2 完善市场交易机制
 - 11.6.3 完善制度探索资本利用

第十二章 2015-2016年片区开发PPP项目投资机会及风险预警 (ZY GXH)

- 12.1 2017-2022年中国片区开发PPP项目市场机遇
 - 12.1.1 社会资本投资递增
 - 12.1.2 PPP投资规模扩容
 - 12.1.3 PPP投资范围扩大
 - 12.1.4 PPP地域投资机会
- 12.2 2017-2022年中国园区开发PPP模式投资机会
 - 12.2.1 园区开发PPP项目内容
 - 12.2.2 园区开发PPP投资内容
 - 12.2.3 园区开发PPP回报机制

- 12.2.4 园区开发PPP投资建议
- 12.3 片区开发PPP项目风险分析
 - 12.3.1 PPP项目常规风险
 - 12.3.2 土地拆迁与补偿风险
 - 12.3.3 产业导入和发展服务风险
 - 12.3.4 土地获取风险
 - 12.3.5 政府付费风险
 - 12.3.6 财务风险
- 12.4 片区综合开发PPP项目风险的防控
 - 12.4.1 土地拆迁与补偿风险的应对
 - 12.4.2 产业导入和发展服务风险的应对
 - 12.4.3 土地获取风险的应对
 - 12.4.4 政府付费风险的应对
 - 12.4.5 财务风险的应对（ZY GXH）

附录：

附录一：产业用地政策实施工作指引

附录二：关于促进具备条件的开发区向城市综合功能区转型的指导意见

图表目录：

图表 典型PPP结构

图表 PPP的关键要素

图表 2013-2016年PPP模式政策一览

图表 2005-2016年中国GDP增速

图表 2010-2015年中国资本投资占比

图表 2016年中国投资结构占比

图表 2015-2016年中国固定资产投资、基金投资、房地产投资及制造业投资对比

图表 2016年基建投资构成

图表 2008-2016年基金各部分投资增速

图表 2016年交通运输、仓储及邮政基建构成占比

图表 2016年全国300个城市土地市场交易情况

图表 2016年全国300个城市土地市场交易情况

图表 1999-2016年全国商品房销售面积及增速
图表 2016年全国商品房月度销售面积及增速
图表 2016年全国商品房月度销售金额及增速
图表 2016年70个大中城市新建住宅价格指数
图表 2016年70个大中城市新建住宅价格指数
图表 2011-2016年百城住宅价格涨幅分化
图表 35个城市新建商品住宅库存量
图表 2010-2016年35个城市新建商品住宅年度供求关系
图表 2010-2016年一二三线城市新建商品住宅库存量
图表 2016年12月末与6月末片区开发类PPP项目数对比
图表 2016年12月末与6月末片区开发类PPP项目投资额对比
图表 2016年6月末入库项目数按回报机制分布（个）
图表 2016年6月末入库项目投资额按回报机制分布（亿元）
图表 2016年12月末与6月末项目数按回报机制统计对比
图表 2016年12月末与6月末投资额按回报机制统计对比
图表 片区开发不同商业模式对比
图表 PPP模式投资产业综合体基本架构
图表 产业综合体运营模式
图表 PPP模式投资产业综合体盈利组成
图表 中国园区开发发展历程
图表 园区发展路径
图表 2008-2015年国家经济开发区及国家高新区数量
图表 2011-2013年东中西部国家经济开发区数量对比
图表 国家级园区类型数量分布

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/tongxun/R43802PIF0.html>