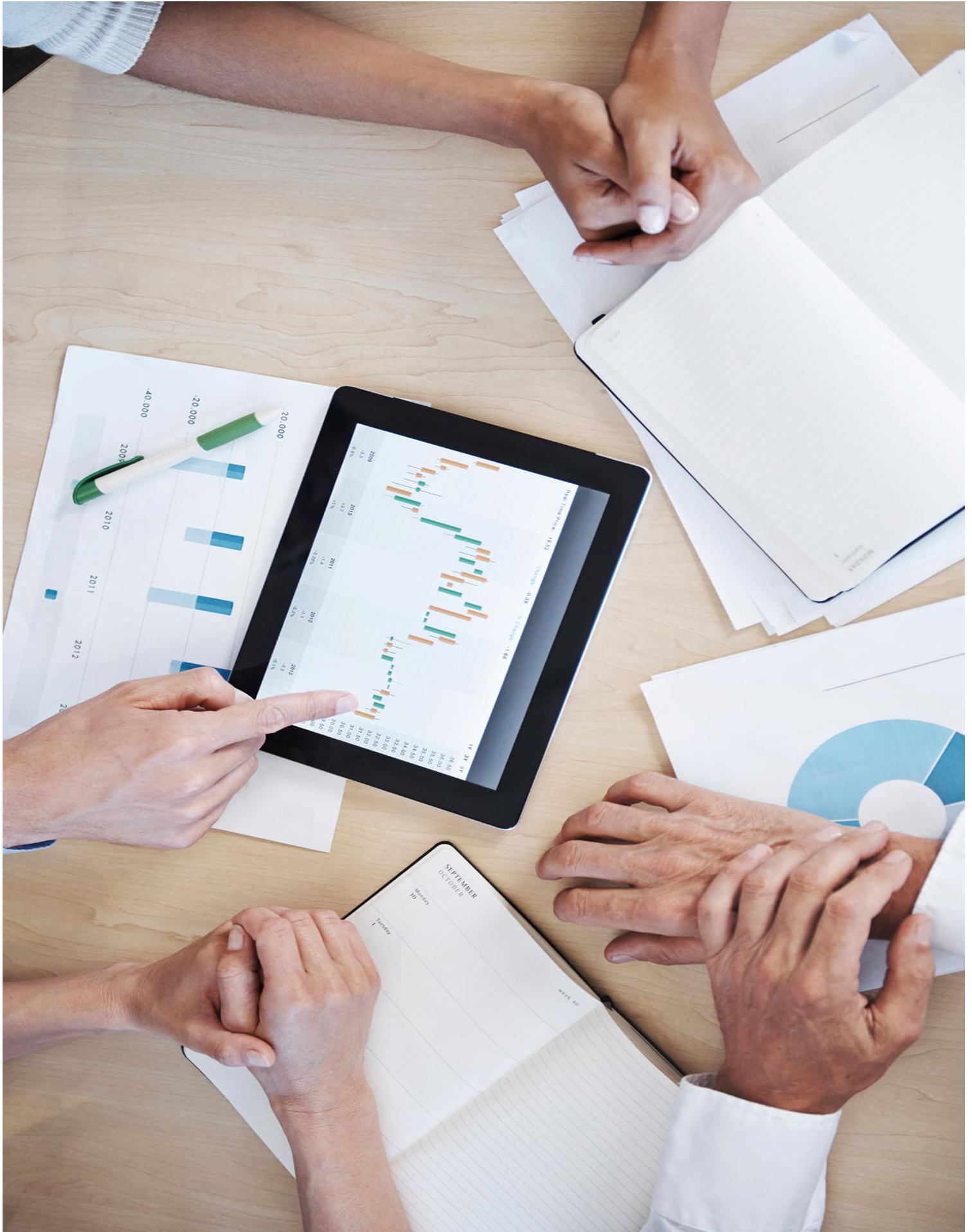


国内外EOD发展趋势与西区借鉴



目录

01 引言

02 1、国外EOD发展趋势

04 2、国内EOD发展现状

2.1 发展历程

2.2 发展特征

07 3、西部地区国家级EOD试点项目基本情况

3.1 项目区域分布

3.2 项目开发内容

3.3 投资额度

3.4 落地情况

3.5 案例分析

10 4、未来西部地区推行EOD模式的挑战和建议

4.1 面临的挑战

4.2 经验借鉴与建议

引言：气候挑战与中国西部地区生态发展机遇

世界、中国及其西部地区，正面临着—项严峻的挑战：气候变化。这不仅威胁着环境，还威胁着这些地区的经济和社会结构。例如，中国西部地区有相当—部分能源来自水力发电，这使其较容易受到气候波动引起的干旱影响；同样，农业领域也面临着极端天气事件的破坏性影响。愈演愈烈的高温热浪进一步加剧了这些挑战。

然而，在这些担忧之中，也孕育着机遇。尽管房地产市场可能正在经历供应过剩的问题，但以生态为导向的开发浪潮正在兴起。这一趋势得到了政府的支持，以期为实现更可持续的未来提供道路。我们承认这项事业的复杂性，但可以从过去克服挑战的成功案例中汲取灵感，例如引领了太阳能发电和大规模电动汽车生产，诸如此类向生态发展的转变需要创新和决心。

为了确保—项事项的成功，必须挣脱传统的衡量标准。我们需要建立一个框架，不仅衡量经济效益，还要衡量减少损失的潜力以及社会和环境效益（包括直接效益和长期效益）。此外，在合适的时间内跟进这些效益至关重要。最后，在吸收全球最佳实践经验的同时，根据本地实际条件和目标进行调整，对于成功转型将至关重要。

本报告将深入探讨这些问题，探索气候变化给中国西部地区带来的挑战和机遇。我们将研究以生态为导向的开发的潜力，并就如何实现该地区的可持续发展发表看法。

-- 中国区市场研究部负责人
James Macdonald

生态环境的治理往往具有周期长、所需资金量大的特性，以往主要依靠政府主持立项、拨款，对政府资金的依赖度非常高。生态环境导向的开发EOD (Eco-environment Oriented Development)是一种创新性的项目组织实施模式，可将生态治理、区域开发、产业运营等有机融合，并结合合理的融资方式，通过项目的收益来平衡前期的生态治理投资，摆脱财政依赖。

1、国外EOD发展趋势

1971年，一位英国规划师提出将生态环境融入城市规划中；1999年，一位美国学者提出生态导向，强调利用生态引导区域开发，自此诞生了EOD模式。

对于以EOD模式进行开发的区域，选择合适的产业类型、夯实经济发展仍然是重中之重。为了吸引投资人、组织机构等相关群体积极参与区域的规划建设和管理运营，在保护生态资源的前提下，重视产业的经济回报，是区域实现可持续发展的必经之路。

趋势一

将都市农业和以休闲旅游为主的绿色服务业纳入规划统筹

产业绿色化、建立绿色产业集群是近几年国外EOD开发模式下的常见选择。积极发展绿色产业集群是实现从“被动生态保护”到“主动生态利用”转型的有效经济手段。按照三次产业划分，绿色产业包括绿色农业、绿色工业和绿色服务业。其中，以都市农业为主的绿色农业和以休闲旅游为主的绿色服务业是国外EOD开发模式下的主要绿色产业类型。

加拿大多伦多的摄政公园是一个大型的社会住房综合体，在再开发阶段积极践行都市农业，新的大型公园和社区中心顶部设有专门的社区食物种植空间，实现了社区作为食物生产场所的愿景。美国最早的长途山径阿帕拉契亚山径，就是基于对从缅因州到乔治亚州的阿帕拉契亚山荒野景观的保护，提出的开辟设想，现已发展成分隔美国东北部城市连绵区、连接城市和乡村郊野的游憩通道。

趋势二

从引入科研机构开始积累产业发展资源

EOD模式下的产业发展往往有低能耗、低污染等要求，较依赖前沿的科学技术，在发展初期积极引入相关领域的科研机构有利于构筑产业在区域长期发展的优势，为EOD模式下地区的开发建设奠定坚实的经济基础。

德国城市弗莱堡是欧洲的“太阳能之城”。20世纪70年代，弗莱堡计划在当地建造一个核电站，但遭到了居民的强烈反对。此后，市民投票支持将太阳能作为未来城市建设和发展的主要能源。弗莱堡是德国日照资源最好的地区之一，但当时弗莱堡在太阳能技术方面并没有太多发展基础，政府先后在当地引入和建立了一系列科研教育机构。这些研究机构是弗莱堡此后发展起来的与太阳能相关企业和组织的核心，太阳能产业链在弗莱堡逐渐完善。在环保和太阳能经济领域，每年创造价值可达6.5亿欧元，占整个区域GDP的大约4%。

趋势三

尽可能减小建筑相关活动对环境的负面影响

绿色建筑强调以人、建筑和自然环境的协调发展为目标，通过选用环保型建筑材料、外墙搭配绿植、建立雨水收集系统、利用清洁能源、智能控电、节水节能等措施尽可能减少建筑对环境的负面影响，成为国外EOD的常见要素。

新加坡在建筑领域对生态城市主义的践行一直走在世界前沿，政府通过严格的法规、绿色标记计划、摩天大楼绿化行动等举措有效推动了绿色建筑在当地的普及和发展¹，计划2030年至少80%的建筑实现绿色化。新加坡有很强的规划体系与法定计划指导绿色建筑的建造。荷兰作为世界上最早提出“可持续发展”理念的国家之一，在可持续建筑、节能建筑等领域也处于世界领先地位，并不断更新相关政策，以减少建筑业对环境的不良影响。

趋势四

向可持续交通系统转型

对于多数城市来说，伴随人口增长，持续的交通增长似乎是不可避免的，EOD模式下的城市开发为了增强宜居性，就必须控制汽车和卡车数量的增加和与其相关的化石燃料消耗的增长。国外越来越多地把城市、社区设计为适宜步行和以公共交通为导向，以此节约能源。

德国低碳社区的标杆沃邦社区，前身为军营，现已建设成为容纳超五千居民的碳中和小区，社区的一大特点是推行无车化的生活方式。该社区从两个方面鼓励市民无车出行：提供替代汽车的有效交通方式，以及营造适于步行和骑行的城市空间。不仅如此，当地政府还降低乘坐公共交通的费用，进一步鼓励市民减少私家车出行。

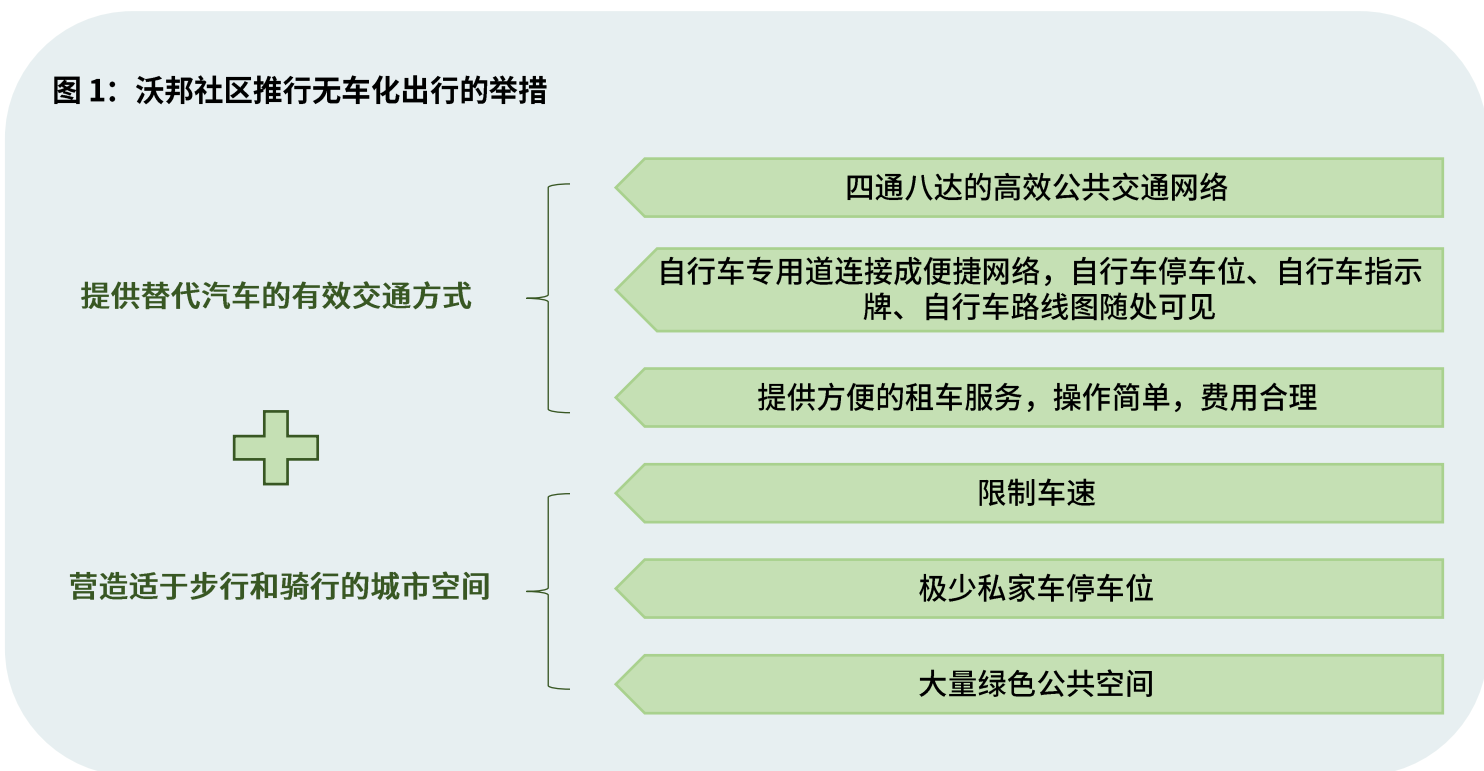
趋势五

鼓励公众参与

本地居民参与前期规划论证、建设、以及建成后从事管理具体事务工作、任职观光引导员、参与特许经营项目等，这些方式较为常见，可以很好地平衡本土居民作为原住民的利益诉求。公众尤其是自然资源保护主义者²，成为美国大批国家公园得以建立的必不可少的推动者；在德国，由于公众的参与，公众游憩和环境教育同样在EOD模式开发的地区得到良好结合。

另外，专家是公众参与中不可或缺的组成部分，具体以委员会成员、专家组顾问等身份参与进来，在专家的参与下，先进的科技手段在管理上被越来越多地应用。

图 1：沃邦社区推行无车化出行的举措



2 《国外生态环境保护经验与启示》 夏光、李丽平、高颖楠；社会科学文献出版社 2017

2、国内EOD发展现状

2.1 发展历程

在我国，EOD模式的发展应用起步较晚，大致可分为三个阶段。

第一阶段为摸索探讨阶段。EOD模式的理念在本世纪初传入中国，2002年在深圳召开的第五届国际生态城市大会首次提出EOD新型城镇化理论和模式。2014年国内首个EOD项目在北海正式开展，该项目利用区域丰富的自然生态资源，打造集度假景区、酒店、医院、学校为一体的大型文化旅游教育新城，是EOD模式在我国的首次实践。2018年生态环境部明确提出了开展EOD模式，并于2020年对EOD模式给出定义。

第二阶段为试点运行阶段。我国于2020年公开征集试点项目，最终在2021年与2022年相继确定两批合计94个EOD试点项目，项目分布范围广，几乎涵盖所有省份，试点项目的发展经验为EOD后续政策的不断完善奠定了基础。

第三阶段为加速发展阶段。2022年4月成立EOD创新中心，同时EOD项目被纳入金融支持项目储备库，为EOD项目提供金融领域的服务。2023年，多个省份发布省级项目入库和申报新政，各地踊跃加码EOD项目。12月，生态环境部、国家发展和改革委员会、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《生态环境导向的开发（EOD）项目实施导则（试行）》，从前期项目谋划、方案设计和主体确定到中期项目实施和后期评估监督等全链条环节均出台了新规则，为EOD模式的规范发展提供依据。

图 2：国内EOD发展阶段

摸索探
讨阶段

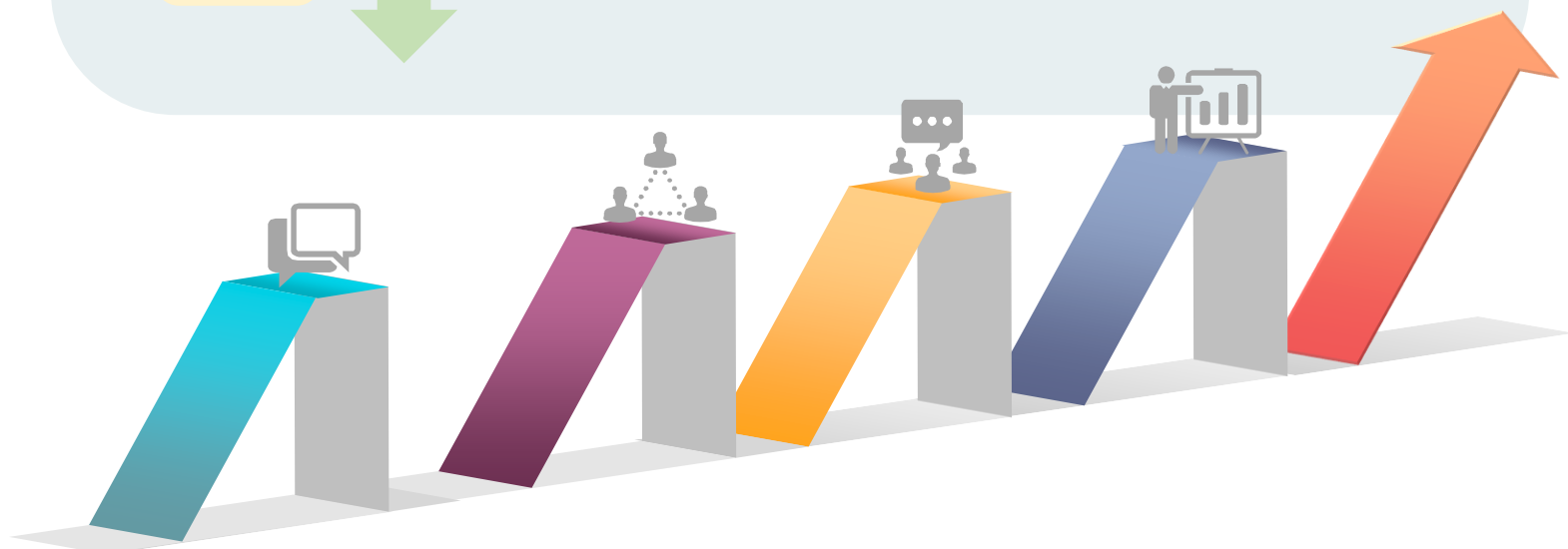
- 2002年：深圳国际生态城市大会首次提出EOD新型城镇化理论和模式
- 2014年：国内的首个EOD项目在北海开展
- 2018年：政府文件中明确提出推广EOD模式

试点运
行阶段

- 2020年：征集EOD备选项目
- 2021年：确立第一批36个EOD试点项目
- 2022年：确立第二批58个EOD试点项目

加速发
展阶段

- 2022年：正式成立EOD创新中心
- 2022年：将EOD模式项目纳入金融支持项目储备库
- 2023年：多部门联合出台新政，覆盖EOD项目全链条环节



2.2 发展特征

EOD项目适用的生态治理领域主要涵盖大气污染防治、水生态环境保护、重点海域综合治理、土壤污染防治、农业农村污染治理、固废处理处置及资源综合利用、生态保护修复等方面。随着我国对EOD模式的探索不断深入，逐渐呈现出以下发展特征。

特征一：政策端从支持广泛创新到注重项目标准化管理

2018年，政府在《关于生态环境领域进一步深化放管服改革，推动经济高质量发展的指导意见》中提到EOD模式，鼓励各省市积极探索生态环境治理与旅游、城镇开发等产业的创新性融合。

2022年，生态环境部发布《生态环保金融支持项目储备库入库指南（试行）》，对入库的EOD项目提出规范化的要求，鼓励各级政府按照“成熟一个，申报一个”的原则进行申报。

2023年12月，《生态环境导向的开发（EOD）项目实施导则（试行）》在前述政策的基础上，制定标准的EOD项目实施流程，将项目分为五大环节，并对各个环节做出了更加细致的规定。此外，明确项目在入库后，内容原则上不得调整，重大变更需按照新项目重新入库。

图 3：《生态环境导向的开发（EOD）项目实施导则（试行）》主要调整内容

环节	主要调整
项目谋划	<ul style="list-style-type: none">片区综合开发、污染场地修复和开发等规模大、周期长的不纳入；无实质性生态环境治理内容的不纳入，比如仅以调水、水资源利用为目的水系连通，或仅为河道清淤、防洪堤坝、边坡维护、滑坡治理、景观绿化等；企业责任范围内的矿山治理、土壤与地下水污染风险管控与修复等非公益性生态环境治理内容不纳入；以往EOD项目普遍存在的城镇生活污水、垃圾处理设施项目也明确规定不再纳入。
方案设计	<ul style="list-style-type: none">项目入库前需要完成市场测试，基于市场真实反馈优化项目实施方案，吸引潜在社会投资人；规定建设和运营期不得有政府资金投入，包括中央和地方财政资金等，项目定位转变为社会资本投资。
主体确定	<ul style="list-style-type: none">明确界定组织实体和实施主体的责任边界；市、县（区）人民政府或园区管委会作为项目组织主体，市场主体作为项目实施主体，按照自主决策、自负盈亏的原则，负责项目落地经营。
项目实施	<ul style="list-style-type: none">实施主体须采取竞争方式确定，以往政府授权地方国有企业或投资平台的模式将不被允许。
评估监督	<ul style="list-style-type: none">新增评估监督环节，组织主体在项目进入运营期第二年开展项目后评价，对项目EOD模式符合性、项目目标实现情况、实施效益与经验等开展分析和总结。

综上，目前我国的EOD模式发展逐渐走向成熟，对EOD项目的全生命周期均实现了基本的标准化管理，重点支持实施基础好、投资规模适中、项目边界清晰、反哺特征明显、环境效益显著的EOD项目。

特征二：东部省份对EOD模式的接纳程度整体更高

山东和安徽省是国内最早设立省级EOD模式试点的省份，总体思路在参照国家级EOD入库方案的基础上推进创新。江苏省也紧随其后推出EOD项目省级试点，因地制宜探索创新路径，从配套政策到项目落地等方面均走在全国前列。山东、安徽、江苏、浙江、福建、广西等地省库或省级试点库已正式投入运行并开展了项目评审，申报积极性较高，而其它多数省份仍处于观望阶段，对EOD项目的实施缺乏有效的政策引领和配套方案。

地方政府是推动EOD模式推广的关键角色，东部沿海省份发挥着领头羊的作用，体现出起步早、政策创新程度高、项目数量多等特点。

特征三：银行授信放贷比例低 融资渠道有待创新

EOD项目的整体资金结构当下主要分为资本金和外部其他融资³。资本金部分是各方股东按照股权占比投入的，约占整体投资的三至四成；外部其他融资可通过银行贷款、政府投资基金、绿色债券等多元化的融资方式获得，约占整体投资的六至七成。

EOD项目资金需求量普遍较大。以入选国家级EOD试点项目为例：浙江省开化县国家公园城市生态环境导向的开发项目总投资额高达77亿元，湖南省长沙市望城区滨水新城核心区综合开发项目总投资近108亿。加之EOD项目数量日益增长，整体的资金需求量愈发庞大。政府方面，为积极引导金融资金持续支持重大生态环保项目，成立了生态环保金融支持项目储备库，国开行、农发行等十几家金融机构可对符合条件的入库项目提供中长期优惠贷款支持。

目前，入选国家库和省级库的EOD项目实际发放的贷款额仅占项目总投资额的比重仍然较低。鉴于EOD项目产业导入的周期长、收益不确定性较大，银行出于风险防控的考虑，对EOD项目的融资审批设置了严格的条件，部分已入库的EOD项目仍难以获得政策性银行大额中长期优惠贷款。

根据最新颁布的《生态环境导向的开发（EOD）项目实施导则（试行）》，首次明确规定金融机构遵循独立审贷、自主决策、自担风险原则，将符合本机构信贷或投资支持条件的项目纳入其储备库，对不符合资金支持条件的项目予以淘汰。这标志着未来金融机构在EOD项目的入库决策中拥有更大的自主权，是否符合信贷条件将成为项目能否入库的重要条件，这也避免了以往大批项目入库后仍难以获得金融支持的窘境。

此外，政府债券、绿色信贷、环境权益融资工具、碳金融产品等其它融资渠道的应用率仍然较低，EOD项目的融资途径有待创新突破。

特征四：试点环节水生态项目占比最多 产业反哺能力仍具有不确定性

EOD模式就是把收益性差、公益性强的生态环境治理与收益好的关联产业进行肥瘦搭配，以产业开发去反哺生态环境治理。所以，关联产业是EOD项目的造血端，应选择契合当地实际、生态环境关联度高且收益能力强的产业。

生态环境治理方面。在第一批36个国家级EOD试点项目中，包含14个水生态环境保护项目、8个固废处理处置及资源综合利用、6个土壤污染防治项目、6个农业农村污染治理类项目、2个生态保护修复项目。由此可见，第一批EOD项目中以水生态环境保护项目为主。在第二批58个国家级EOD试点项目中，水生态环境保护仍是主流，占比高达32%。紧随其后的是生态保护修复项目，该类是针对一些具有优良生态基础的项目片区的综合开发，涉及的范围更加广阔。

产业导入方面。现有的EOD项目中，生态环境治理和导入产业的组合千差万别，不同地区因地制宜挖掘特色产业，探索差异化路径。以河南省耒阳油茶博览园EOD项目为例，耒阳是中国油茶之乡，导入的产业仍聚焦在油茶产业上。除了油茶加工产业集群，还包括宣传油茶文化的博物馆和观光基地，和油茶食疗馆、油茶养生保健中心等休闲产业。值得注意的是，大部分EOD项目往往揽括多种产业以提升项目整体的盈利能力，以天津蓟运河EOD项目为例，已经实现了多元产业的融合，除了在河流沿线开发农业、康养、新能源等项目，也规划一定比例的土地空间进行产业开发等。

图 4：实施中的EOD项目导入的主要产业类别

生态开发类

· 文旅、康养、农业、林业等

清洁能源类

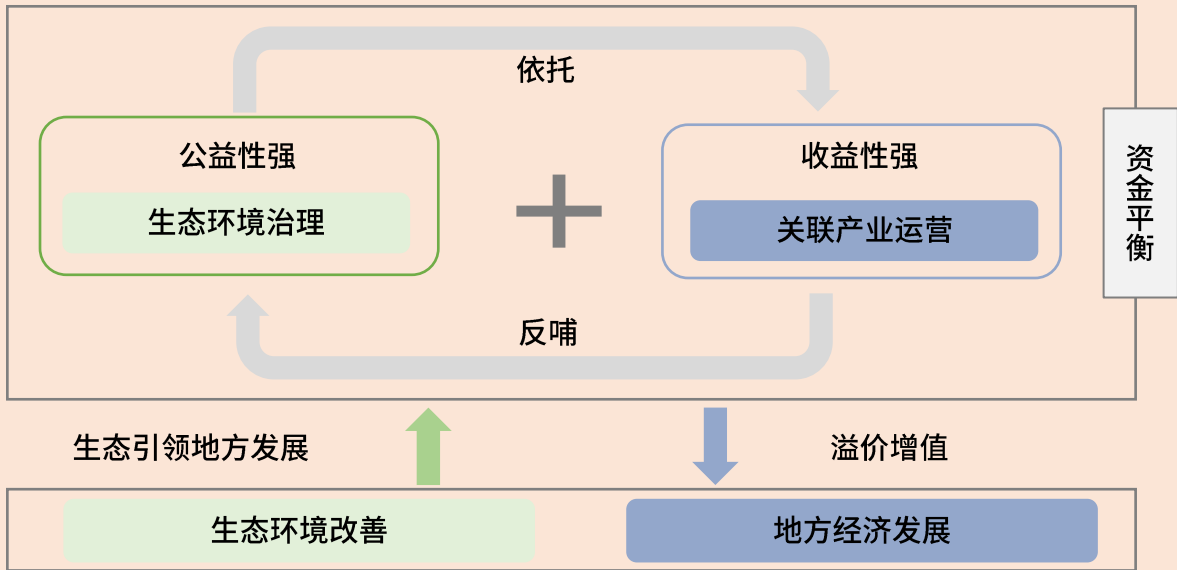
· 水电、风电、光伏等

高新技术类

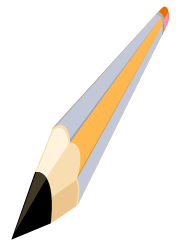
· 高端制造、医药、数字经济、电子器件等

上述任何产业要想具备持续稳定的反哺能力，均需要三年以上的培育周期，且投资回报的不确定性较高。除了产业营收之外，EOD 项目的收益还可以依靠土地增值收入，虽然从长期来看，结合当下经济形势、人口结构走势，土地后期的增长空间有限。

图 5：EOD项目资金平衡示意图



综合国内外的情况我们发现，EOD概念虽源于西方国家，但在西方的实践中，更倾向于将保护生态环境的思维植入城市发展或片区规划的理念中，强调的是以生态导向的思路来发展城市空间。而在国内探讨的EOD则具有非常鲜明的特色，强调的是以项目的形式，通过产业运营支撑区域开发，并将产生的效益转化为对环境治理投入的反哺，以此实现解决生态环境治理问题的目的。

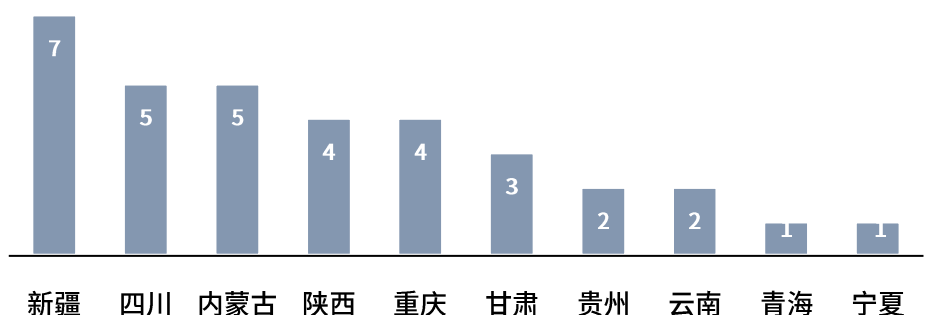


3、西部地区国家级EOD试点项目基本情况

3.1 项目区域分布

在国家多部门合作组织征集的两批生态环境导向的开发模式（EOD）试点项目中，西部地区共有34个项目入选，占全国的比重达到36%，除西藏外，西部地区各省市均有项目入选。其中，新疆（含新疆生产建设兵团）入选的EOD项目达到7个；四川和内蒙紧随其后，分别有5个项目入选；其次是陕西和重庆，分别有4个项目入选。

图 6：西部地区各省市EOD试点项目分布图



3.2 项目开发内容

生态环境治理方面

在生态环境治理方面，西部地区已入库的34个EOD试点项目中，水生态环境项目占比最多，数量高达17个；其次是生态保护修复项目，达15个；此外，还包含1个农业农村污染治理项目和1个固废处理及资源综合利用项目。

进一步观察可以发现，生态保护修复项目涉及到沙漠治理、废弃矿坑和矿山地质环境修复、林草生态修复、农田污染综合治理等内容；水生态环境保护项目涉及了流域综合治理、湿地水质净化、水土流失改善等内容；农业农村污染治理主要涉及畜禽粪污资源化利用和乡镇污水处理排放；固废处理及资源综合利用主要涉及老旧工业区的重金属污染治理。

产业导入方面

通过梳理西部地区34个已入库EOD项目发现，最常见的导入产业类型为旅游和康养产业，共计20个项目提到希望随着生态环境的改善，不断提升当地的旅游配套基础设施来形成良好的经济效益；其次，有6个项目计划导入水电、风电、光伏等清洁能源类产业，以提升项目的整体盈利能力；此外，还有个别EOD项目因地制宜挖掘当地特色产业，如四川省的泸州市纳溪区永宁河流域生态综合治理项目，所导入的产业均聚焦在当地的竹产业链上。

3.3 投资额度

在生态环境部两批EOD试点项目中，截止2024年2月底，能在公开资料上查到投资额的西部地区项目有18个，占西部地区项目总数的53%；总投资额约1776亿元。全国范围内，披露投资额的EOD项目有70个，投资总额约为4420亿元；西部地区的项目数量虽然只占到其中的26%，但却占到超过四成的投资额，可见西部地区EOD试点项目的投资额度在全国范围都是较为可观的。

投资额在50亿元以下和50亿元与100亿元之间的项目数量较多，共计14个，占调查项目的78%。由于“重庆市经济开发生态导向的开发项目”和“涪江遂宁主城区段环境综合整治与城乡一体化融合开发项目”投资额大，分别高达390亿和368亿元，这也一定程度上拉高了西部地区项目投资额在全国的占比。

3.4 落地情况

西部地区34个试点项目中，通过公开资料能查询到项目承建单位、招投标信息、签署战略合作协议或已开工建设的项目共有21个，占项目总数的62%，其中大多数项目的承建单位都是央企或地方国企。据统计，涉及央企6家、地方国企9家，合计15家，大约占西部地区已落地项目的71%。

3.5 案例分析

四川省泸州市纳溪区永宁河流域生态综合治理项目

第一批36个EOD试点项目之一，计划投资**30.93**亿元。

拥有极其丰富的林竹资源，林竹总面积高达**95**万亩。

泸州市纳溪区永宁河流域生态综合治理项目⁴是第一批36个EOD试点项目之一，计划投资30.93亿元，生态环境治理项目以永宁河流域综合治理及配套市政建设为主，产业导入方面，纳溪是中国特色竹乡，拥有极其丰富的林竹资源，林竹总面积高达95万亩，竹产业产值达96亿元。所以产业开发类项目以竹产业园为主，通过加强竹林基地建设，发展竹制品加工业，打造竹林风景线，拓展文旅产业，实现了竹产业的一、二、三产业融合发展。

项目的实施主体为纳溪区政府授权的纳兴实业集团和纳溪城乡建设发展集团，总目标是重点改善永宁河流域生态环境质量和大力发展纳溪区竹产业，项目共包含5个生态治理类子项目和3个产业开发类子项目，目前整体建设进度达65%，试点项目各子项目建设内容有效推进，部分生态环境治理工程已产出生态效益。项目投融资方面，积极争取多种渠道的金融支持，目前共实现融资8.91亿元。

云南省个旧市有色金属矿区生态环境导向的开发项目

云南省个旧市拥有以有色金属为代表的丰富矿产资源，是有名的“锡都”。但是长久的矿产开采也对当地生态环境产生了严重的影响，主要包括大量遗留废弃工矿、尾矿库与矿山破坏了区域整体的生态环境，另外土壤、地下水和地表水系也存在较为严重的重金属污染⁵。

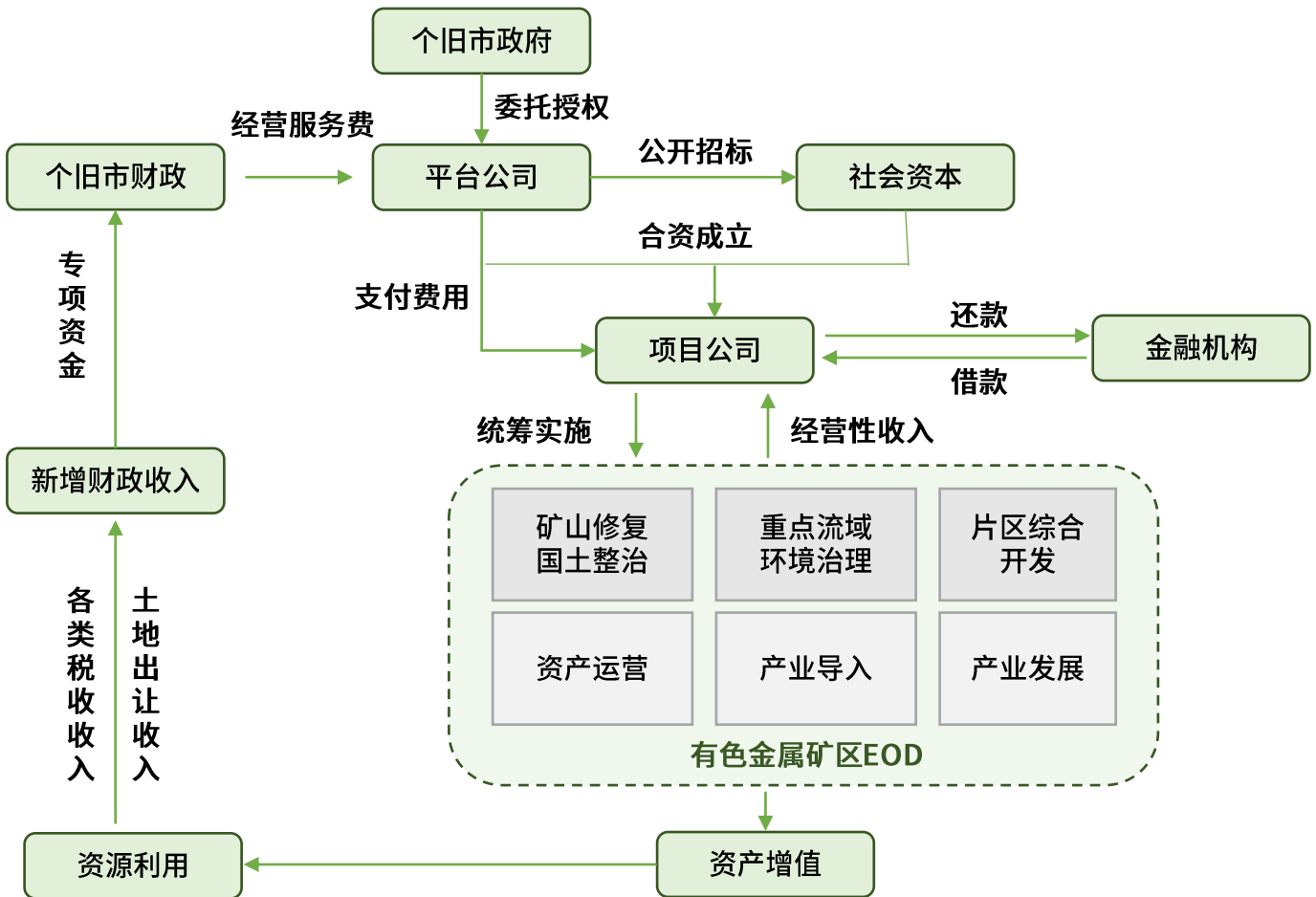
项目以废弃工矿场地、尾矿库及遗留矿山生态修复和治理为核心，以水生态环境治理及污水收集处理为侧重点，以循环经济产业园区、矿山生态特色公园运营等关联产业为支撑，围绕个旧市大屯新区进行区域综合开发，补齐公共服务设施短板、配建基础设施，以项目自身的运营收入、产业导入带来的地方税收增加值以及生态修复后新增建设用地、耕地指标交易收入和关联区域内土地增值收入提高项目造血能力。



个旧市EOD模式的三个重点：

- 以生态治理和产业融合的融合作为规划引领；
- 利用市场机制加强生态与产业融合发展的资金支持；
- 建立多重反哺机制。

图 7：个旧市有色金属矿区EOD模式组织实施路径示意图



然而，根据2023年底印发的《生态环境导向的开发（EOD）项目实施导则（试行）》，明确提出对环境影响和风险较大的项目及产业园区建设未来将不会被纳入关联产业建设，同时政府授权地方国有企业或投资平台的ABO模式将不被允许。因此，虽然以上两个案例非常有代表性，但是短期内类似情况的项目或难以通过EOD模式谋划和开展。

4、未来西部地区推行EOD模式的挑战和建议

4.1 面临的挑战

未来西部地区推行EOD发展模式面临的挑战总体上分为政策端、融资端、产业端和生态端四个层面。

政策端

与东部各省份在EOD模式上的探索实践相比，西部地区各省市仍缺少在EOD模式上的统一政策引领。西部地区陕西、重庆、贵州等地也没有建立起省级项目库，EOD项目数量较少。

融资端

最新的EOD实施导则明确项目资金不得含有政府资金投入；也不得含有任何形式政府中长期支出责任和融资担保等增加地方政府隐性债务风险的事项。因此项目融资都是西部地区后续开展EOD亟待解决的问题。

产业端

EOD模式应该是一种可持续、可循环的发展方式，项目需要实现资金自平衡。如何识别关联产业并提高项目经济效益和反哺能力是西部地区EOD项目开展过程中的另一重要挑战。

生态端

降低人类活动对生态的影响是EOD的核心价值，在实现生态环境处理与产业生态化目标的同时，尽量减少项目本身对当地环境的污染也应成为EOD模式下重点关注的对象。

4.2 经验借鉴与建议



政策端 - 强化顶层设计，为项目推进保驾护航

- 建立本地EOD项目专项政策
- 加快推进西部地区各地EOD项目省级库建设

政策端 - 强化顶层设计，为项目推进保驾护航

建议1 建立本地EOD项目专项政策

为缩小发展差距，西部地区各省市需要根据自身情况，研究制定EOD模式实施的专项政策文件，探索覆盖EOD项目全生命链条的规范和扶持政策，完善项目筛选标准、项目培育和考评机制。同时注重与国家层面政策的衔接，以及不同部门政策之间的协作和统一，有效形成政策合力。另外，如何从政策层面加强项目宣传、促进相关领域交流、鼓励展开技术培训，也是西部地区各省市在进行顶层设计时需要考虑的。

建议2 加快推进西部地区各地EOD项目省级库建设

需要重视省级试点项目探索，建立EOD模式省级库，通过不断实践打造可复制、可推广的地方样本。各地应严控项目数量，提高项目质量；认真筛选出围绕本地突出生态环境问题、对生态环境质量有显著改善效果、具备关联性强的优势产业、且符合金融资金支持条件的EOD项目。由于入库以后项目内容原则上不得调整，因此需要着重分析项目一体化实施的可行性。



融资端 - 积极鼓励民间资本参与，提高项目落地性

- 推动建设成熟完善的生态资源产权交易制度和交易市场
- 在项目谋划早期积极对接金融机构
- 探索多渠道融资机制

融资端 - 积极鼓励民间资本参与，提高项目落地性

建议3 推动建设成熟完善的生态资源产权交易制度和交易市场

为实现多元投融资机制能发挥最大效用服务于EOD项目，需要有一个较为成熟完善的生态资源产权交易制度和交易市场作为平台，如果没有生态资源产权交易的带动作用，很难调动企业和社会资本投资EOD项目的积极性。

自然资源的产权包括所有权、使用权和经营权等多项权利。目前，自然资源的所有权是比较明确的，但在公共产权方面却缺失合理的制度安排。探索使用权和经营权市场化，为EOD项目引入市场力量、提升供给效率提供可能。

建议4 在项目谋划早期积极对接金融机构

在最初的EOD项目谋划阶段，就邀请金融机构前瞻性地加入项目策划是非常有利的。一是金融机构可以从融资角度给予项目内容搭配的优化建议，使得项目整体符合“肥瘦搭配”的原则，导入与项目生态治理内容高度相关的产业，产业的盈利收入能持续反哺生态治理投入，项目申报入库时才更容易达到金融机构的信贷或投资支持条件。二是金融机构可以立足项目优势和区域产业发展规划，充分挖掘项目现金流，优化项目的融资方案设计。

建议5 探索多渠道融资机制

首先，EOD项目以切实解决当地突出的生态环境问题为导向，因此可以向开展绿色信贷业务的商业银行申请低成本金融贷款，比如土地复垦绿色贷款、热电联产项目贷款、流域治理贷款等。其实，积极探索创新型环境权益抵押融资新模式，比如林权抵押贷款、排污权抵押融资、取水权抵押融资、可再生能源补贴确权贷款等。最后，涵盖污水处理、污泥无害化处理等内容的EOD项目可以尝试利用REITS作为融资渠道。



产业端 - 贯彻生态治理和产业融合发展的思路，增强项目反哺能力

- 因地制宜识别发展基础好融合性高的关联产业
- 提升旅游服务内容和质量提高旅游产业收益

产业端 - 贯彻生态治理和产业融合发展的思路，增强项目反哺能力

建议6 因地制宜识别发展基础好融合性高的关联产业

各省市在明确项目拟解决的生态环境问题以后，可从两个角度筛选周边可供开发经营的关联产业类型：一是产业内容与生态环境治理区域空间上临近，这样生态环境改善后有望有效提升关联产业发展品质，实现产业收益增值并反哺生态环境治理；二是生态环境治理是产业的要素基础，产业对生态环境具有较强的依存性，因而项目内容间存在产业链上下游关系。

另外，需要结合区域实际，分析项目关联产业发展现状基础与优势、产业发展条件具备情况、市场需求与预期等，确保筛选出的关联产业是发展基础好、发展空间大，以及市场预期好的当地优势产业。同时勇于引入产业链相关上下游企业，通过外引内培的方式，打造产业集群，构建长期发展优势。

建议7 提升旅游服务内容和质量 提高旅游产业收益

旅游业是西部地区EOD项目导入的常见产业类型，可以考虑从多个维度改善旅游产业的经济效益。例如延长游客在当地的旅游时间，需要摆脱传统的以“农家乐”为代表的乡村旅游发展模式，不断延伸区域内原有旅游品牌的潜在价值，丰富游客在当地旅游的活动内容，创新特色旅游活动形式，增加旅游产业附加值。此外，也需要项目规范当地旅游接待，提升旅游服务质量，争取将旅游服务打造成旅游业的发展优势。值得一提的是，依靠所在地有限的自然资源往往不足以实现旅游产业的长久发展，还需串连周边资源，培育特殊旅游经济，比如引入某种适宜生长的果蔬或植物进行培育，开展季节性果蔬采摘或自然风光拍照打卡等活动吸引游客，拓宽区域生态旅游经济产业链，保持当地旅游业持续的吸引力。



生态端 – 落实生态环保理念，降低项目能源消耗

- 打造具有地方特色的绿色建筑 降低能源消耗
- 构建可持续交通系统 宣扬绿色出行

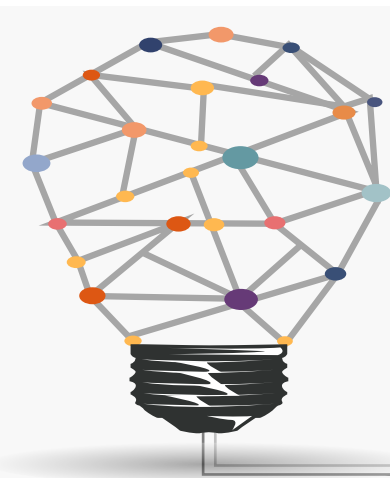
生态端 – 落实生态环保理念，降低项目能源消耗

建议8 打造具有地方特色的绿色建筑 降低能源消耗

建筑作为城市能源消耗和碳排放最多的领域，是西部地区EOD项目建设中践行生态环保理念，降低项目自身对环境影响的重要着力点。在因地制宜打造具有地方特色的产业空间载体的同时，更需借鉴当下国内外绿色建筑领域做法，认真执行当下国内建筑节能相关规划，尝试在建材节能、电所化工程、可再生能源利用等多个方面全面提升建筑节能水平，充分考虑区域实际情况，降低对自然环境的负面影响。

建议9 构建可持续交通系统 宣扬绿色出行

可持续交通系统的核心在于减少对于私家车的依赖以及采用清洁能源。西部地区EOD项目在打造之初也应最大限度保证公共交易出行的可达性及便捷性，比如项目与周边公共交通站点的接驳，项目内部公共交通的基础设施的提供，特别是针对行人和骑车人的需求，这些都是可持续交通策略的重要组成部分。此外，任何一种开发模式都离不开群众的合作，EOD对地方生态意识有较强的持续的要求，宣扬绿色出行方式，鼓励群众积极参与可以确保以生态为导向的绿色实践能够更持续和成功地实施。



近些年，国内生态环境问题愈发严重，加之在“双碳战略目标”的推动下，构建科学、完善、有效的生态治理体系是解决环境问题的重要途径。EOD项目的开展，通过生态环境治理提升关联经营收益的同时，用产业增值收益反哺生态环境治理投入，以可持续发展为目标，将经济发展与区域生态价值相结合，从而实现区域整体价值增长。加强EOD模式的探索，能逐步缩小社会可持续发展的理论与实践之间的差距，将有助于西部地区实现环境治理与经济增长的协同共进。

扫一扫 小程序
查看更多研究报告



第一太平戴维斯华西区

潘玲红 Sophy.Pan

高级经理

市场研究部

Sophy.Pan@savills.com.cn

王琦 Viekie.Wang

经理

市场研究部

Viekie.Wang@savills.com.cn

泽仁拥宗 Zoey.Ze

研究员

市场研究部

Zoey.Ze@savills.com.cn

宋颖 Claire.Song

高级研究员

市场研究部

Claire.Song@savills.com.cn

第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。