

房地产土地运营、估价与拿地模式

(张飏，计划 12 课时)

第一部分 城市土地运营

- 一、土地市场与房地产市场
- 二、土地资产经营与收益
- 三、新区整体规划
- 四、产业结构与经济结构调整

第二部分 土地估价

一、土地价格成本构成分析

- (一) 土地价格成本构成分析
- (二) 影响土地价格成本影响因素分析
- (三) 项目区土地利用现状分析
- (四) 项目区土地规划用途分析
- (五) 项目区土地价格成本构成分析

二、土地价格成本估算

- (一) 征地补偿费用
- (二) 拆迁补偿费用
- (三) 市政基础设施建设费用

(四) 公共配套设施建设费用

(五) 财务费用

(六) 企业管理费用

(七) 开发期税费

(八) 项目前期费用

(九) 实施一级开发企业利润

(十) 项目总成本

三、用地出让模式分析

(一) 用地品种分析

(二) 项目区产业及商住用地品种分析

(三) 项目区产业及商住用地供应方式分析

(四) 项目区土地出让市场分析

(五) 项目区用地出让价格预测

四、投资周期分析

(一) 开发周期分析

(二) 资金投入模式分析

(三) 未来地价预测

(四) 投入-产出风险评估

五、投资比例及收益分成分析

(一) 投资比例分析

(二) 收益分成分析

六、优化后的土地价格成本构成

(一) 项目 swot 分析

(二) 开发模式优化分析

(三) 优化后的土地成本

第三部分 土地获取模式

一、 土地所有权和土地经营权

二、土地获取途径

(一) 一、二级市场联动

(二) 二级市场招拍挂

(三) 项目获取的决策分析

(四) 如何取得政府支持

二、土地获取流程

1、机会型企业的土地获取

2、资源型企业的土地获取

三、开发建设中的农地征收

(一) 农村土地的范围和主体

(二) 农地征收的含义

(三) 农地征收的特点

(四) 农地征收的审批权限

(五) 农地征收的补偿费用

案例：海南省三亚市三道湾大区小镇项目，侧重土地获取环节。