

# 土地一二级联动开发管理及实战案例分享

## ( 谯闻东 )

课程时间：1 天

课程大纲：

### 一、土地一、二级联动整体方案策划

#### 1.土地一、二级联动开发认知

- (1) 一二级土地联动项目的主动与被动选择
- (2) 一、二级土地开发中土地价值的有效挖掘
- (3) 一、二级土地的经济技术可行性研判 (结合案例)

#### 2.全国各地对于一级土地开发执行深度的对比表

### 二、土地一、二级联动实施流程及关键节点

#### 1.一、二级土地整理常规流程图解析

案例：某项目一级开发整理

#### 2.一、二级土地项目开发重点管理

- (1) 一二级土地整体战略定位
- (2) 项目开发步骤及强度
- (3) 开发周期策略

#### 3.一二级土地开发运营管理

- (1) 一级土地分期出让时序
- (2) 二级土地分期开发策略
- (3) 一二级项目优惠政策的策划与获取

#### 4.土地一、二级开发核心内容

(1) 土地总体规划 (土地指标获取, 土地整理及征用等)、城市规划 (总体规划、控制性详细规划等)

(2) 道路、公共空间、公共节点景观、水电气等公共配套、房屋拆迁及安置、附属工程等(派出所、学校、体育馆、安置房、公租房等)

(3) 产品定位、设计前置化、工程管理三大目标、销售策略与技巧、物业运营等二级开发重点板块

案例：万科、中信案例比较分析

(4) 一级转二级的关键点（核定挂牌价、设置门槛条件、补充协议的签订、利用瑕疵问题延缓进度）

### 三、土地一、二级联动项目经济测算

1. 出售型物业土地获取前的静态测算

案例：龙湖项目拿地前测静态测算表

2. 出售型房地产项目动态测算表分解

案例：小苑项目测算表详解

3. 长期持有型物业的经济测算模型

案例：花园城持有型物业测算表

### 四、土地一、二级联动项目运作风险

1. 风险问题（结合案例）

- (1) 交易方风险
- (2) 国家及当地法律、法规变动风险
- (3) 人脉风险（政府换届等）
- (4) 融资风险（地方政府债务问题）

2. 风险控制策略及手段

- (1) 合理分配资金，滚动开发
- (2) 品牌开发企业的一二级联动
- (3) 人脉平台的建立、维护与监控
- (4) 政策空白点的机会把握

### 五、土地一、二级联动项目成本节约

- 1. 土地增值税的合理计算与减免策略
- 2. 二级开发中的各种税费的减免策略
- 3. 土地价款支付的谈判和执行
- 4. 缴税的应用技巧

.....

### 六、土地一二级开发项目的营销策略

## 1.一级地块开发的包装与推广

(1) 一级土地推广的特点及模式

(2) 土地营销艺术的分析

案例：神州半岛土地营销

## 2.二级土地的营销策略

案例：江岸城土地项目政府及企业的营销分解

名都的开盘营销策略

## 七、土地一、二级联动项目经典成功案例

案例分享：都江堰项目土地一二级联动开发