

土地一级开发中的法律风险及其防范

课程背景：

土地一级开发属于资金密集型行业，随着国家基础设施建设政策的落实、地区经济建设发展的需要，各地先后采用了“土地一级开发”的模式进行土地前期整理、基础设施建设，而“土地一级开发”模式很大意义上是一种国家法律框架内的合同法律安排，本课程结合张老师多年地产法律实操经验，就土地一级开发的基本常识、法律风险及合同管理进行解析与交流。

主要内容：

第一讲 土地一级开发基础理论

一、 土地一级开发概念区分

◇ 土地一级开发／土地储备／土地整理／土地二级开发

二、 土地一级开发阶段划分

1. 计划编制阶段
2. 前期策划阶段
3. 意见征询和行政审批阶段
(确定一级开发实施主体——案例)

4. 组织实施阶段

5. 项目验收阶段

三、 土地一级开发运作模式

1. 工程总承包模式（固定收益模式）
 2. 政府企业分成模式
(案例)
 3. 一二级联动开发模式
 4. 招商引资型合作模式
 5. 一级开发全责下放模式
 6. 一级开发商限价回购部分房屋模式
- ✓ 延伸：“棚改”与土地一级开发
- ✓ 延伸：“PPP 模式”与土地一级开发

四、土地一级开发成本组成

五、土地入市交易流程

第二讲 土地一级开发的法律问题及风险防范

一、土地使用权收储前应处理的问题

二、融资与风险控制

1. 政府运作模式下土地一级开发的融资方式
2. 项目企业的资金风险

三、征收、拆迁问题

1. 征地、拆迁与拆除
2. 常见问题及解决方案
3. 对比：国有土地拆迁和集体土地拆迁
4. 对比：“违法建筑”和“违章建筑”

四、项目实施风险

1. 政府信用风险
2. 资金链断裂的风险
3. 项目合法性风险
4. 土地合作开发的风险
5. 风险防范措施

五、土地出让过程中应注意的问题

1. 通过“招拍挂”出让土地
2. 通过“招拍挂”出让土地

第三讲 土地一级开发中相关合同签订与履行

一、合同管辖权的设定

相关案例：

二、合同违约责任的设置

三、合同条款的设置

四、合同履行的全程跟踪

五、必要的法律培训