

土地一级开发及一二级联动开发的成本合约管理 及实战案例培训课程大纲：

【课程分析】

如何在土地一级开发中做好成本合约的层层管控、步步把关？如何通过科学操作一级开发成功获取土地？如何规避土地一级开发可能遇到的风险，做好成本合约的风险防范应急预案？如何科学操作实现一二级联动，以最小的代价获取目标地块，将开发利益最大化？一二级联动的实现有哪些操作技巧？有哪些风险？如何规避？这一系列问题无疑是摆在一级开发商面前的一道道壁障。

本课程就是针对上述房地产企业在土地一级开发、土地一二级联动获取土地中遇到的成本合约方面的困惑，采取步步为营，各个击破的方法，为房地产企业深刻剖析，并用大量成功的土地一级开发、土地一二级联动开发的真实案例，全面展现土地一级开发、土地一二级联动的成本合约的实战操作经验和教训，与此同时，还为房地产企业奉上切实可行的成本合约管理的风险应急预案，使房地产企业真正做到投资利益最大化，开发过程的风险最小化。

【课程收益】

- 1、了解土地一级开发的基本流程
- 2、掌握成功实现土地一级开发的方法
- 3、了解土地一级开发过程中会遇到的问题
- 4、掌握应对土地一级开发各种成本合约及政策风险的关键管控点
- 5、知道如何制定完备的土地一级开发成本管控的流程文件
- 6、知道如何制定土地一级开发的合约应急预案
- 7、了解一二级联动操作模式中的成本合约关键控制点
- 8、掌握成功实现一二级联动中的成本控制技巧

【培训对象】

房地产企业中高层管理人员、成本合约管理部经理、项目前期拓展部和法务人员等

【课程纲要】

一、土地一级开发实操、风险分析及应急预案

- (一) 土地一级开发的含义及内容
- (二) 土地一级开发的主体
- (三) 土地一级开发的五种模式及其比较分析
- (四) 土地性质、现状、规划等对土地一级开发顺利进行的影响
- (五) 土地一级开发成本构成及负担分析
- (六) 土地一级开发利润获取、利润分配及盈利点分析
- (七) 土地一级开发税费承担问题

- (八) 土地一级开发过程中如何把控工作进度及费用监管问题
- (九) 土地一级开发各方权利义务关系分析
- (十) 土地一级开发的不同阶段所需法律文件汇总
 - 1、前期开发的法律文件
 - 2、土地一级开发的法律文件
 - 3、土地一级开发成本类的法律文件
 - (1) 收购土地及拆迁的文件
 - (2) 基础设施投资类文件
 - (3) 前期费用文件
 - (4) 计入土地一级开发成本的二级开发文件
- (十一) 经典案例：全程展示成功实现土地一级开发、防范风险的几大关键管控点

二、土地开发一二级联动

- (一) 土地一级开发和二级开发有怎样关系？如何找到二者之间的契合点？
- (二) 土地开发一二级联动的四种模式选择及比较分析
- (三) 一二级联动实操中五大关键管控点
 - 1、如何策划前期资金投入保障资金安全
 - 2、如何合理合法避税
 - 3、如何设定土地一二级联动开发招拍挂时的合法壁垒
 - 4、如何做好项目可行性分析，处理好与拆迁相关事宜
 - 5、需要政府授权的法律文件以及每个阶段政府需要审批的相关批文、需要政府办理的所有相关手续的办理程序全程展现
- (四) 经典案例展示开发商成功实现一、二级联动的几大秘籍

三、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 (结合江苏xx项目案例)
- 2. 全国各地对于一级土地开发执行深度的对比表

四、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
- 2. 一、二级土地项目开发重点管理
- 3. 一、二级土地开发运营管理
- 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：XXXX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)

五、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：LH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：XX项目测算表详解

3.长期持有型物业的经济测算模型

案例：xxx花园城持有型物业测算表

六、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

七、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

八、土地一、二级联动项目经典成功案例

若干案例分享：XXX新城项目土地一二级联动开发