

# 土地开发模式与流程；一二级联动开发问题与案例解析

## 第一章：一级开发、一二级联动问题解析

### （一）资金流转方式

- 1、合作投资方式；
- 2、投资概算；
- 3、投资计划（年度、季度）；

### （二）土地流转方式。

- 1、土地性质；
- 2、土地指标；
- 3、土地流转进程安排；

### （三）合作方式（合作协议中明确）。

- 1、合作方的权利；
- 2、合作方的责任（各方干什么）；
- 3、合作决策机制。

## 第二章：一、二级开发联动开发实现方式（土地控制方式）

### （一）合作协议控制

### （二）规划控制——控制要点、城市案例启示。

### （三）关键设施控——制控制要点、城市案例启示。

### （四）流程控制——控制要点、城市案例启示。

### （五）其他控制方式

## 第三章：一级开发的模式与案例研究

### （一）全程运营模式及要点解析；

### （二）主导整合模式解析及操作要点与成功要素；

### （三）一级主导开发模式及操作要点与成功要素；

### （四）一二级联动开发模式操作要点与成功要素；

### （五）公建代建开发模式及操作要点与成功要素；

## 第四章：土地开发流程与一、二级开发

### （一）土地生命周期；

### （二）土地开发的几个环节

- 1、城市进入性；
- 2、区域开发商业模式设计。
- 3、定位与规划；
- 4、区域运作策略与土地营销；
- 5、区域增值。

(三) 一、二级开发的差异性。

(四) 土地开发的法律问题；

- 1、国家对土地开发的法律规定；
- 2、地方政府对土地一级开发中的相关法律问题；
- 3、相关规定带来的操作问题。

## **第五章：基于一二级联动开发的企业商业模式模拟分析**

(一) 项目情况 (城市/区位/用地指标等)

(二) 项目利益相关者目标要求分析 (政府/企业/市场消费者/投资者等)

(三) 项目商业模式简析 (相关利益者的关系)

### **1、项目平台价值分析**

土地升值价值；

市场二级开发价值

### **2、规划的多维度分析：**

多目标实现分析；

开发空间或资源的平衡性分析；

市场目标价实现分析及企业投入或整合资源能力分析

### **3、项目风险控制点分析：**

拆迁分析；

规划变更分析；

融资渠道及成本分析；

政府信约束分析 (领导变更/供地指标/拆迁进度控制/供地价格变更等)

### **4、基于项目规划定位的目标实施策略：**

举例旅游地产：

旅游设施选择与运营，一二级开发与旅游的配合开发 (节奏/规模/质量) ；

关键品牌资源的整合开发 (酒店/高尔夫等) /经济分析

## 5、商业模式构建：

企业：主体开发权/规划控制权/开发控地权

(指标供应/土地上市价格/优先取地/开发时间和空间顺序和进度)

利益分成(分成比例/资金流转方式和时间节点效率)；

政府责任(审批和办证等/主导拆迁/外围基础设施建设/区域价值营销等)

## 第六章：国内一、二级土地了联动开发成功案例分析

案例(一)：xxxx项目----陌生区域一、二级开发捆绑案例。

案例(二)：江苏xx新城开发----典型三线城市一级开发；

## 第七章：土地一级、一二开发联动风险与控制及案例分析

(一)投入成本风险；

1、拆迁成本、政府成本的不可控(管理成本的不可控)；

2、关键设施的假设成本不可控；开发周期的不可控。

(二)规划实现的风险。

1、商业不可实现；产业不可实现；

2、公共设施不可实现；规划导致经济不可实现。

(三)进程不可实现风险；

## 问题解答与交流