

# 一级土地开发及运营培训课件大纲

## 一、土地一级开发整体方案策划

### 1.土地一级开发及运营的认知

- (1) 一级土地开发项目的主动与被动选择
- (2) 一级土地开发中土地价值的有效挖掘
- (3) 一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、土地一级开发与运营实施流程及关键节点

### 1.一级土地整理与运营常规流程图解析

案例：某项目一级开发整理

### 2.一级土地项目开发及运营的重点管理

- (1) 一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

### 3.一级土地开发运营管理

- (1) 一级土地分期出让时序
- (2) 一级土地分期开发策略与项目勾地策划
- (3) 一级项目优惠政策的策划与公关获取

### 4.土地一级开发核心内容

- (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：WK、ZX 等名企案例比较分析

(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、土地一级开发及运营的项目经济测算

1. 出售型物业土地获取前的静态测算

案例：LH 公司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

### 四、土地一级开发及运营项目的运作风险

1. 具体风险问题（结合 N 个案例）

- (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) 品牌开发企业的一级开发及运营风控
- (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、土地一级开发及运营项目成本控制**

- 1. 土地增值税的合理计算与减免策略
- 2. 一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、土地一级开发项目的营销策略及成功案例**

- 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：xx 半岛土地营销

案例分享：都江堰项目土地一二级联动开发

## **七、一级土地开发及运营；产业地产、文旅地产、特色小镇的土地研判及开发策略**

一、一级土地开发及运营的核心要点

- 1、一级土地开发方式类别与盈利方式
- 2、一级土地开发常见模式及操作要点
- 3、一级土地开发的风险及规避方式

4、一级土地开发的进入与退出模式

5、全国土地一级开发典型案例

## 二、一级土地开发的土地研判关键点及典型案例分析

1、产业地产的开发成功要素、开发策略、风控及土地研判关键点

2、文旅地产的开发成功要素、开发策略、风控及土地研判关键点

3、特色小镇的开发成功要素、开发策略、风控及土地研判关键点

4、产业、文旅、小镇典型案例解读及借鉴点