

# 土地运营、估价与拿地

## (张飏 计划 12 课时)

授课方式：

- 一、标杆案例解析
- 二、个人实操案例介绍
- 三、传统模式系统分析与讲解
- 四、目前形势下的创新模式分析与讲解

### 第一章 传统拿地模式的思考

一、从概念开始

- (一) 交易对象
- (二) 交易物品
- (三) 交易方式
- (四) 交易价格

二、代表性企业的拿地和战略关系

案例：融创地价表、万达地价表、华夏幸福基业地价表、碧桂园地价表、万科  
地价表

三、共性研判

- (一) 房地产开发的意义
- (二) 主要阶段：拿地、研发、建设、营销

四、共性解读

- (一) 专注单一特定类型土地的意义
- (二) 寻求与政府、央企某一种特定结合的意义

## 五、与政府结合的传统形式

本节探讨在过去的 20 年里，开发企业与政府结合的各种形式，以下形式仍需结合招拍挂

- (一) 中心城区企业、机构的外迁（济南东进模式的广泛应用）
- (二) 城中村改造（棚户区改造等老城区改造）
- (三) 新农村建设（河北省的失败）
- (四) 参与新区规划土地一级开发或一二级联动（城投公司）
- (五) 基础设施或公共服务建设换取土地（东方园林）
- (六) 产业园区开发换取土地（光谷）

## 六、传统拿地模式面临的主要难点和应对手段

- (一) 财政收支两条线的影响
- (二) 规划体系的合规性
- (三) 新增建设用地指标限制
- (四) 一级开发招标机制
- (五) 地方融资平台融资机能丧失
- (六) 楼堂馆所禁建对政府主导型新区造城模式的毁灭

案例：万达长白山的转型

## 第二章 现行土地管理机制下土地运营与拿地模式实操

### 一、规划体系和国土资源体系的关系

#### (一) 三大规划体系的意义

#### 1、总体规划

#### 2、控制性规划

### 3、土地利用规划

#### (二) 一二级土地开发的规划体系合规性

##### 1、二级土地招拍挂的规划体系

##### 2、一级土地开发的规划体系

案例：国土规划调整程序

##### 二、一级土地开发的三大节点

##### 三、一级土地开发的合规性

##### 四、传统拿地模式实操案例：华藏世界合作合同

##### 五、一级开发的土地成本确认

案例：丁字湾南海新城

##### 六、二级招拍挂的经验分享

###### (一) 从土地出让计划开始

###### (二) 挂牌条件设计

###### (三) 竞价策略

###### (四) 摘牌后调容----玩不起的猫腻

###### (五) 账户可以解决标底

###### (六) 临场授权

###### (七) 参与就是获利

###### (八) 阻击获利

课堂练习一

实战模拟：挂牌

### 第三章 土地制度变革与拿地模式创新

一、从产业展开对政府需求的研判---与政府结合的升级模式

二、从政府职能展开全新的结合模式

案例：中新生态城

解读：生态文明

三、引导政府的政绩观念之一：新型城镇化与精明增长

案例：案例：村不动、城入乡的三道湾镇和槟榔河村

四、引导政府的政绩观念之二：产业升级

案例：北京朝阳：科技 CBD

案例：京津冀一体化规划

案例：海口观澜湖

案例：合众人寿

五、农村土地的流转和土地市场改革对土地价格的长期影响

六、机遇下的拿地和土地运营模式

七、央企合作路径

案例：各公司融资成本

解读：社会资源向央企和政府倾斜

案例：地铁公司和地铁上盖

#### **第四章 土地评估及拿地风险规避**

一、传统教科书的土地估价方式

（一）传统估价方式

（二）不可操作性

二、具备实操性的土地评估工具：战略选择和行动评估矩阵

三、进入城市和区域的评估模型和拿地风险

四、单一地块的评估模型和拿地风险

五、待定土地的开发技巧

六、二手土地拿地实际操作程序和风险规避

课堂练习二

实战模拟：土地战略评估