

# 一级土地开发与运营创新模式与实操

张飏

## (本课纲两日课时内容)

### 课程提要：

一级土地开发是获取新增城市建设用地的主要途径，无论地方政府还是投资者都需要通过这一途径来解决用地问题，在胡温时代成为地方政府主要财政来源，城市化过程中，新增建设用地的出让金占据地方财政超过半壁江山，进入习李时代后，城市化已经调整为城镇化，同时一系列限制措施出台并陆续展开，新常态下的一级土地开发融合了新型城镇化、农地改革、城市发展模式改变、基础设施和公共服务领域 PPP 等最新的政策和技术手段，从而出现了产城融合为核心的特色小镇、产业新城、新市镇、美丽乡村等一些列区域产品，这些产品与传统住宅商业为主的开发存在巨大差异，因此，本课程力求将创新模式和系统方法讲授清楚，使学员掌握政府、资本、产业等关键要素在一级土地开发环节的合理配置，掌握新常态下房地产一级土地开发和城市发展之间的有机联系，掌握全新的城市发展模式下一级土地开发的基本手段和实操策略。

### 第一章：政府视角下一级土地开发的核心要素

- 1、房地产开发产业链的减法
- 2、土地资源的利益共同体和利益关系
- 3、要素配置：构建一级土地开发的利益链

4、政府、资本、产业与一级土地开发所构成的产品与客户关系

## **第二章：城市发展模式转变后一级土地开发面临政策性变化**

- 1、住宅市场和商用物业市场存量时代的到来
- 2、永久基本农田划定和城市边界划定对一级土地市场的致命影响
- 3、一级土地开发的资本和债务模式的转变
- 4、城市基础设施建设模式转换带来的一级土地开发主体变化
- 5、习李时代城市发展模式的转变和地产一级开发的应对措施

## **第三章：一级土地开发结构模式的变化**

- 1、传统一级开发模式和流程
- 2、城市发展模式转换之后的城市结构分析（京津冀一体化城市节点结构分析）
- 3、全新的一级土地开发结构系统
- 4、开发流程和要素解析

## **第四章：基于城市存量土地开发的一级土地开发模式及案例**

- 1、利用现代服务业存量土地一级开发
- 2、利用棚改的存量土地一级开发
- 3、城市更新和存量开发

## **第五章：增量开发：一级土地开发环节的结合和应用**

- 1、养老地产、文旅地产的一级土地开发
- 2、产业新城的一级土地开发
- 3、特色小镇的一级土地开发

## **第六章：一级土地开发的基础设施建设和融资模式**

- 1、案例解析：PPP+EPC 模式的运用和一级土地开发权获取
- 2、建设类企业的新时代
- 3、基础设施 PPP 具体运营模式详解
- 4、近期成功的一级土地基础设施建设的组织和资金筹措方式介绍
- 5、案例分析

## **第七章：一级土地开发的政府协议及政府合作**

- 1、政府协议的有效性基本要求
- 2、如何获取相关优惠政策
- 3、一二级联动获取二级土地的具体措施
- 4、组织和权力分配方式

## **第八章：一级土地开发实操**

- 1、开发权获得流程
- 2、组织设置与政府一级土地运营流程
- 3、二级项目落地方式

#### 4、政策资金运用和落地