

兰州标书代写公司 兰州标书代做公司 吾魏咨询中标率高

产品名称	兰州标书代写公司 兰州标书代做公司 吾魏咨询中标率高
公司名称	河南狐域规划设计研究有限公司
价格	500.00/件
规格参数	品牌名称:吾魏咨询 类型:大中小企业 服务地区:全国
公司地址	郑汴路60号恒泰国际A座2119
联系电话	19937767345 19937767345

产品详情

吾魏咨询一直专注为企业 provide 兰州标书制作、兰州标书代写、兰州标书咨询、兰州指导投标、兰州电子标书上传等服务，致力于为客户提供高质量的投标服务，为各大企业解决“怎么做标书”、“标书怎么做能中标”、“加急标书怎么做”、“做标书都需要准备什么资料”等等一系列疑问。

兰州标书制作范围覆盖工程、建筑、机械、采购、化工、服务、医疗、通讯、环保、科教、农林、酒店、艺术、旅游等数十个大行业及数百个细分行业。“专业、专注、中标”是我们不断的追求。兰州标书制作一站式服务，原创精品标书，杜绝标书雷同现象。专业兰州标书制作团队，24小时兰州标书加急制作，收费透明，不满意可无限修改等服务。

第一个问题土地收储及挂牌出让阶段存在的风险，主要有：

1)、土地收储中的估价风险

收储时估价高，出让时出让金就高，烟草公司出的钱就多，收储时估价低，出让时出让金就低，就容易被其他人买走。

(2)、审批规划风险

挂牌交易的地块必须经过鹿泉市人民政府的批准，且符合本年度国有土地使用权出让计划。否则，不能进入挂牌交易程序。

(3)、竞买地块旁落风险

对于竞买人来说，在招拍挂出让土地过程中存在的主要风险是得不到竞买宗地，即竞买不成功。

(4)、竞价风险

其他竞买人参与竞价，竞买人虽得到了出让宗地，但价格偏高

(5)、地上附着物评估风险

地上附着物评估补偿价格的高低往往对竞买人和附着物所有权人产生较大的影响。土地回收时，对地上建筑物进行不进行评估作价，以及评估作价的高低，也是影响其他竞买人是否参与的主要因素。

2、采取的防范措施

(1)、提高保证金缴纳数额。保证金缴纳数额可以是土地出让价格的10%-90%，提高保证金的缴纳数额可以排除其他资金实力不雄厚的竞买人的参加，减少竞争对手。

(2)、不允许联合竞买，目的是使资金实力不雄厚的公司排除，减少竞争对手。

(3)、土地成交后必须一次性付清土地出让金，再一次从资金实力方面减少竞买人的参加。

(4)、只有缴纳保证金后才能索取出让地块的详细资料，使更少的人了解出让地块的信息。

(5)、不允许自然人参加竞买，其目的是将恶意炒作土地的自然人拒之门外。

(6)、对于空置量大的房地产开发建设企业限制其参与竞买。国务院2003年18号文特别指出：“对空置量大的房地产开发建设企业，要限制其参加土地拍卖和新项目申报”。

(7)、有拖欠地价款等不良记录的法人不允许参加竞买，

(8)、有伪造公文、骗取用地犯罪行为记录的法人，不允许参加竞买。

(9)、存在非法**土地使用权等违法行为的法人，不允许参加竞买。

(10)、造成土地闲置一年以上的法人，不允许参加竞买。

(11)、有违背出让合同约定条件开发利用土地行为的法人，不允许参加竞买。

(12)、有拖欠农民工工资等不良记录的法人，不允许参加竞买。

(13)、通过与建设规划部门，土地行政主管部门协商，针对贵公司的需求设定容积率、绿化率、公益用房等指标，限制房地产开发企业的参加。

(14)、土地储备中心回收烟草公司国有工业用地使用权时，暂不对地上建筑物进行评估。待竞买成功后，再对地上附着物进行评估。

(15)、根据竞买人参加的情况，决定是否求助其他竞买人参加。

第二个问题房地产合作开发过程中存在的风险及防控措施

1、合作开发合同被认定无效的法律风险；

名为合作开发实为土地使用权**、名为合作开发实为房屋买卖、名为合作开发实为借款、名为合作开发实为房屋租赁都不是有效的合作开发合同。

2、各种因素影响合作合同效力的风险

(1)、因缺乏房地产开发企业**导致合作合同无效的风险

(2)、未取得土地使用权证影响合作合同效力的风险

(3)、审批、许可与登记影响合作合同效力的风险

3、土地使用权瑕疵风险

如土地实际使用面积不足，比如需预留公共绿化地、规划道路预留地等等，这就造成提供土地使用权一方投资缩水，同时还可能因为土地面积减少，导致项目开发面积缩小，利润减少。

4、合作开发资金分摊方案不明风险

合作开发中的资金分摊方案不明风险主要包括投资约定不明、预算不足、投资不到位等情形。如果合同约定的不清晰，可能造成互相推诿，从而对合作项目进行造成影响。

5、房地产合作开发利益约定不明分配的风险

6、因一方印章使用不善，给另一方带来不可估量的其他经济损失的法律风险；

7、一方利用财务上便利，在财务上做技术处理转移利润、销售款的风险；

8、一方利用其关联企业通过合同签订、签证等方式转移利润、销售款的风险；

1、实施尽职调查，谨慎选择合作开发伙伴

2、严格审查，及时补办，出现问题并及时补办相关手续，力求做到万无一失。

3、订立详细完备的合作开发合同

4、建立合作各方履行合作开发合同的运行机制，规范合作开发合同的履行。

主要包括：设立联合的管理机构，明确运行制度并加强内部监督和相互制约。设立共管的银行账户、重要事项双方指定人员会签制度、项目进展的书面通报制度，通过书面形式明确各自的权利义务等。

第三个问题、土地竞买阶段竞买方式的利弊分析，及推荐的竞买方式；