

# 土地新政下EOD全域综合整治、城市更新、一二级土地开发联动项目谋划包装操作实战指引培训

产品名称	土地新政下EOD全域综合整治、城市更新、一二级土地开发联动项目谋划包装操作实战指引培训
公司名称	北京中建政研信息咨询中心山东分中心
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	山东省济南市槐荫区威海路1069号恒大财富中心1-1706（注册地址）
联系电话	18953159826

## 产品详情

控制新增，挖潜存量，是新时代“国土”政策之导向，未来新增建设用地供应减少，传统招拍挂拿地越来越难，已是必然趋势。依据《国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见》（国办发〔2017〕21号）的规定：各地要将医疗、养老、教育、文化、体育等领域用地纳入国土空间规划和年度用地计划，农用地专用指标、新增用地指标分配要适当向上述领域倾斜，有序适度扩大用地供给。以此为节点，新模式亦必将产生，其中之一就是围绕投资拿地为核心的发展之道。

在市场端，需要抓住机会来获取新增指标。如在2019-2022年规划编制时期，抓住国土空间规划编制的时机，积极参与，预先布局用地需求，争取新增指标。避免项目没有落在可允许建设区内、没有建设指标后期无法落位等问题。如果新增指标实在非常紧缺，项目无法布局，那么如何深度挖掘指标，提前规划建设用地整治项目将成为未来的主要操作方式。

为了进一步提升各单位、企业、机构在“全域综合整治、存量盘活更新与各类做地模式”等方面的实操运用水平，北京中建政研信息咨询中心安排专家老师举办本次专题培训。具体内容如下：

### 【课程收益】

- 1.全方位解读《土地管理法》、《土地管理法实施条例》土地新政要点
- 2.全面掌握参与《国土空间规划》编制流程、要点、时间，布局整治项目、落实多元化做地模式
- 3.熟练掌握土地综合整治类项目的运作，运用eod模式进行项目谋划
- 4.熟练掌握土地一二级联动做地模式、城市更新做地模式、集体土地开发做地模式等各类做地模式，拿地模式、供应模式、盈利模式、操作模式

### 【课程内容】

第一讲：新形势区域发展中土地问题梳理、风险把控、解决策略（全域综合整治、城市更新、存量盘活、土地开发与供应均会遇到的核心问题）

1. 规划问题风险梳理及解决策略
2. 现状问题风险梳理及解决策略
3. 征地问题风险梳理及解决策略

#### 4. 权属问题风险梳理及解决策略

#### 5. 农村土地利用问题风险梳理及解决策略

### 第二讲：如何参与《国土空间规划》编制，布局全域综合整治项目，落实整治类型与多样化做地模式

#### 1. 认识规划发展历程，抓住“机遇”、“窗口”，把握土规、城规、生态规关系逻辑

#### 2. 农用地、建设用地、未利用地等地类与土地开发利用系统学习

#### 3. 规划时间、审批程序、工作内容把握，精准对接报批报建部门

#### 4. 土地用途区、建设用地管制区深刻理解、利用，确定可开发区域

#### 5. 如何确定禁止开发区域，及禁止开发区利用要点，避免后期被拆

#### 6. 生态保护红线利用要点、调整机遇要点分析

#### 7. 基本农田利用方向、调整操作方式、空间机遇

#### 8. 如何操作项目划定《成片开发区》，建设商品住宅

#### 9. 如何操作项目，达到土地征收前提条件，实现农用地转用

#### 10. 城市开发边界、成片开发与土地征收关系分析

#### 11. 规划图件学习提升，地块规划要点分析，合法性研判

12.如何让公司项目符合原始规划详操与流程，避免后期修改规划（结合案例实操讲解，包括要点、程序、时间等内容）

13.XX开发商争取新增建设用地指标操作案例

14.XX县存量建设用地盘活、周转案例

15.如何抓住当下政策合理布局产业勾地、城市更新项目

16.土地性质风险如何识破（涉及收并购、城市更新项目）

17.房产性质风险如何识破（涉及收并购、城市更新项目）

第三讲：如何落实增减挂钩、占补平衡、低效用地开发、EOD整治项目，做好全域综合整治，开拓多路径做地模式与土地供应模式

1.增减挂钩内涵解析及\*新增增减挂钩政策与安排

2.如何通过增减挂钩挖掘、周转存量建设用地，交易存量建设用地指标

3.如何通过增减挂钩落位建设项目，实现项目盈利

4.占补平衡概念要点解析及\*新政策与安排

5.占补平衡操作模式、操作流程

6.占补平衡指标交易模式、盈利模式

7.EOD模式政策与含义

8.EOD项目实施内容

9.EOD项目规划、立项、施工、验收全流程解析

10.EOD项目投资、收益、回报机制

11.EOD项目风险分配与控制（规划、融资、财务、法务）

12.全域综合整治政策导向

13.耕地与基本农田整治

14.村庄建设与产业发展

15.基础设施与公共设施建设

16.产业引入与发展

17.生态保护与落位

18.案例深度剖析：

第四讲：土地一级开发模式与做地模式、流程、成本、风险控制与一二级开发联动全流程操作要点解析

1.土地储备、土地一级开发立项前提与准备工作

2.土地一级开发地块筛选与风险把控

3.土地一级开发项目获取方式与路径

4.土地一级开发申请、立项、实施、审批、验收、收储具体流程与内容

5.土地一级开发商业、运作模式分析

6.土地一级开发盈利模式分析、关键点要点把控

7.土地一级开发成本测算及注意事项

8.土地一级开发全流程解析

9.土地一级开发合作模式与风险点把控

10.土地一二级开发联动模式核心要点解析

11.土地一二级开发联动低价拿地模式解析分析

12.土地一二级联动全流程操作模式及要点分析

13.土地一二级联动风险要点把控

14.土地一二级联动之一级开发操作要点

15.土地一二级联动注意要点

16.土地一二级联动低价如何确定

17.土地一二级联动溢价如何返还

18.土地一二级联动优劣势有哪些？

19.土地一二级联动对政府和企业的要求有哪些？

20.土地一二级联动案例解析

第五讲：城市更新做地操作模式分析、全流程解析、操作要点与风险规避

1.城市更新全流程解析、操作步骤与注意要点

2.城市更新项目立项前提、要点、改造方式介绍

3.城市更新方式介绍、流程、优缺点

4.城市更新全面改造模式、微改造方式涉及主要内容、要点及项目介绍

5.旧厂房、旧村庄、旧城镇全面改造模式方向、报批流程、手续办理、痛点难点、风险把控、拿地模式

6.城市更新项目计划申报前提要求、审批、主体确认、要求、征地拆迁、土地获取

7.城市更新土地问题及建设情况分析调查

8.城市更新主要工作内容及开展模式分析

9.城市更新政府收储模式、土地整治模式讲解

10.城市更新风险把控

11.区域改造案例

第六讲：集体土地入市核心条例解读、实操落地指引、风险规避与农村做地模式结合分析

1.集体经营性建设用地概念及地类介绍

2.集体经营性建设用地入市背景、原因、方式及相关政策要求

3.集体经营性建设用地入市风险要点

4.集体经营性建设用地入市地类都包含哪些

5.集体经营性建设用地入市主体都有哪些

6.集体土地入市一级开发成本如何测算

7.集体土地入市权属核实，确保依法登记

8.农村土地确权/城市不动产登记内容解析

9.集体经营性建设用地入市合同内容都包含哪些？

10.集体经营性建设用地出让费用组成和后期费用分配



- 11.集体经营性建设用地的获地模式，招拍挂or协议拿地
- 12.集体经营性建设用地入市程序与操作流程
- 13.集体土地融资要求、建设标准、销售、权力主体利益分配相关要求
- 14.集体土地入市对地产企业有哪些机遇与挑战？
- 15.集体土地入市对其他产业发展有哪些影响？
- 16.集体经营性建设用地入市未来发展趋势分析
- 17.国有土地与集体土地优劣势对比、分析
- 18.集体经营性建设用地未来地位、价值和流通性分析
- 19.集体经营性建设用地发展走势，供地方向、供地方式、供地数量、利用率、使用范围分析
- 20.何种物业形态拿集体，何种物业形态拿国有，相关拿地分析与建议
- 21.集体经营性建设用地入市案例分析
- 22.土地征收概念解读
- 23.未来想征收土地需要达到哪些条件
- 24.成片开发/城市开发边界与土地征收关系分析

25.《土地管理法》改革前后征地程序变化与要点分析

26.土地征收对地产企业拿地影响情况分析

27.宅基地概念及审批权限

28.宅基地改革政策解读分析

29.宅基地不退出可以做哪些业态

30.宅基地有偿退出可以做哪些业态

31.如何将宅基地转变为产业发展用

32.宅基地改革对地产企业有哪些影响

33.如何利用宅基地发展文旅、康养、乡村振兴项目

#### 【授课师资】

肖老师：中建政研智库研究院首席专家，中国经济体制改革研究会产业改革与企业发展委员会专家委员会委员，\*\*经济师、金融分析师、律师、\*\*投融资顾问、管理咨询师，从事咨询服务工作25年，长期专注于各类综合开发模式研究，是实操经验丰富的研究型、实战型、创新性专家，城市更新项目一线操盘手

于老师：土地开发利用专家，曾任职于国内甲级规划院土地业务负责人 任职于国内知名科技园区、科技城建设集团 负责众多房地产开发企业项目用地土地政策咨询、规划修改、风险控制等业务，指导拿地企业争取新增建设指标，挖掘存量指标，获取项目用地，确保项目尽快合法合规落位。长期指导众多知名公司地产一二级开发联动、产业勾地、产业规划设计、运营、招商等工作，具有丰富的土地业务经验与资源

陈老师：中建政研集团专家委员会委员，EOD实战专家、北京现代企业研究会投融资中心特聘研究员。已主导或参与多个大型涉农项目规划，并参与发起农产品流通基金、林业产业基金、水利发展基金、光伏与大数据产业发展基金，项目融资金额近十亿元

### 【时间及地点】

2023年5月12日-15日（12日报到） 成都

2023年5月26日-29日（26日报到） 青岛

近期开课时间及地点请联系我们！

### 【培训费用】

#### 1.收费标准：

培训费：3980元/人（费用含会务费、资料费、税费）

2.缴费方式：银行汇款或转账，会议现场不安排收费