

# 存量资产盘活、交易、升值与城市更新操作实务、流程、案例解析及新能源项目一体化实战专题培训

产品名称	存量资产盘活、交易、升值与城市更新操作实务、流程、案例解析及新能源项目一体化实战专题培训
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。新时代，企业发展、生存，必须转型、破局，紧跟政策、机遇发展。必须由“新增”获取，转战“存量”挖潜。2023年企业盘活存量资产、操作资产升值、进行存量资产处置、收购转让存量资产已成为核心开发主线。

传统招拍挂拿地，投资、测算、研判，每一位投资者均得心应手。然而，时代转变，原有技能已然不能满足工作需求。新时代、新团队，必须掌握存量开发技能、技巧、技术、策略以及风险把控技巧，抓住市场机遇、政策机遇，快速加入城市更新行动。

本次课程，将结合实战案例与大家分享：关于存量盘活、不动产处置、城市更新涉及土地问题剖析、解决、规避、路径与处置；存量开发交易的秘密、陷阱、策略、博弈、路径与退出；不动产处置方法、技巧与风险规避；城市更新操作流程、实务与风险。为了帮助政府有关部门、平台公司、各金融机构、参与政府项目的央企、国企及投资类企业系统学习“存量”开发，规避存量风险。北京中建政研信息咨询中心举办专题培训班。

本课程从地块选择、项目合作、开发模式、协议签订、交易价格、开发流程、退出机制、更新模式、更新流程、风险控制、投资决策和落地实操等方面全方位讲授，系统、易懂。

### 【课程内容】

主题一：存量资产盘活、交易、升值

一、土地一二级联动项目收并购案例深度剖析

1.我们该选择何种项目进行交易？

- 2.项目交易前提、原则、关键点都有哪些？
- 3.如何全方位做好项目尽职调查
- 4.存量交易过程中需要注意哪些要点？
- 5.如何设定合作条款，制定合理方案
- 6.如何谈判条款，落实条款内容
- 7.如何做好退出机制，管理投资预期
- 8.如何设定合同违约条款，保障交易利益
- 9.如何全方位把控土地、资金、政策风险？
- 10.如何看待项目升值，理性投资
- 11.如何预判市场、确定投资目的
- 12.如何选择合作伙伴，确定合作目标
- 13.土地一二级联动全流程解析
- 14.土地一二级联动成本测算
- 15.土地一二级联动拿地策略
- 16.土地一二级联动排他设定
- 17.土地一二级联动风险规避
- 18.案例核心要点提炼、经验吸取、“深坑”规避

## 二、土地变性开发受限（诉讼）案例深度洞察

- 1.土地发展问题分析（过去、现在、将来）
- 2.土地本身问题分析（现状、规划、所有权、使用权、手续）
- 3.土地供地、交易、开发手续合法性分析
- 4.所涉协议合法、合规性分析
- 5.土地闲置要点及风险点把控
- 6.如何避免土地闲置，规避投资损失
- 7.如何发现闲置土地风险，避免投资失误
- 8.闲置土地未来能否开发、如何开发？

9.土地闲置开发应对措施有哪些？

10.哪类存量地块可以收购、参与法拍？

11.存量收购、参拍需要注意哪些关键点

12.哪些存量地块可以直接开发？

13.哪些存量地块属于风险、违法开发？

14.与政府合作关键注意要点

15.如何签订与政府的合作协议，规避未知风险

16.如何判断下一步不可预测风险

17.存量开发相关证据、政策、文件、要求梳理

18.类似案例其他关键点结合、剖析、洞察、规避（法拍、深圳）

19.案件对于开发企业的学习、借鉴意义

20.未来开发如何控制“未知、不可靠”风险

### 三、城市更新的“博弈”——城中村“改造案例常见误区

1.全方位项目介绍

2.城中村改造项目全流程解析

3.城中村改造项目整体逻辑分析及要点

4.城中村改造项目土地问题分析及解决周期

5.城中村改造项目投资协议签订及风险规避

6.城中村改造项目资金注入及回收逻辑

7.城中村改造项目资金注入方式及风险规避

8.城中村改造项目政府关系及手续办理

9.城中村改造项目征地、拆迁、整理痛点解决

10.城中村改造项目规划设定及可售物业操作

11.城中村改造项目排他设定，保障拿地

12.城中村改造项目安置房回购要点

13.城中村改造项目投资、研判、分析

14. 土地问题应对措施分析
15. 协议问题应对策略分析
16. 资金问题应对策略分析
17. 政府谈判应对策略分析
18. 案例其他核心要点提炼、经验吸取、深坑规避

#### 四、“黑铁”时代的另辟蹊径——工业用地再开发

1. 工业用地盘活路径都有哪些？
2. 工业用地能否转让？
3. 工业用地能否变性？
4. 工业用地变性前提是什么？
5. 工业用地变性需要做哪些工作？
6. 土地变性周期有多久？
7. 工业用地变性出让方式有哪些？
8. 工业用地变性风险有哪些？
9. 工业变住宅操作流程
10. 工业变住宅关键工作要点
11. 工业变住宅费用测算
12. 工业变住宅拿地方式
13. 工业变住宅风险分析
14. 工业用地是否可以建设住宅
15. 工业用地建设住宅是否可以分割销售
16. 如何确定工业用地价值
17. 如何确定收购标的资产价值
18. 如何合理确定溢价空间
19. 如何“甄别”合作伙伴
20. 合同签订如何自我保护

## 21.合同签订如何互相约束

### 主题二：城市更新操作实务、流程、案例解析

#### 一、城市运营视角下城市更新总体要求和思路

- 1.城市更新的总体要求和目标
- 2.城市更新设计的总体思路
- 3.片区级城市更新项目的策划要点
- 4.城市运营模式与城市更新
- 5.实施城市更新行动城市更新的三种类型
- 6.城市更新的实施主体与操作流程
- 7.不同需求下的城市更新与“城市更新+”
- 8.城市更新实务要领及案例解析

#### 二、城市运营视角下的国家与地方新政解读与管控重点

- 1.城市更新相关政策解读与应对
- 2.城市的有机更新概念解析
- 3.城市有机更新的范围及三种实施模式
- 4.城市有机更新的资金来源
- 5.城市有机更新的实施中的重点环节
- 6.成都市“中优”区域城市有机更新总体规划重点解读
- 7.成都市城市有机更新实施办法等新政要点解读
- 8.重庆市城市更新技术导则重点解读

#### 三、城市运营视角下的有机更新操作技巧及案例解析

- 1.供地模式：协议出让 / 定向招拍挂 / 补缴价款
- 2.四大实务步骤操作要点解析
- 3.项目初步研判经济测算要领及案例解析
  - (1) 初步研判经济测算模型
  - (2) 规划指标测算详解

### (3) 地价补缴测算详解

## 4.项目可采用的投融资模式及收益来源

## 5.金融机构在城市更新项目的审批要点

## 6.投融资运作模式及案例解析

### (1) 地方政府利用财政资金直接投资模式及案例

### (2) 地方政府配套资金同时发行城市更新专项债模式及案例

### (3) 地方政府授权下的地方国企ABO模式投资及案例

### (4) “投资人+EPC”模式的应用

### (5) 政府和社会资本合作模式（PPP模式）的应用及案例

### (6) 置换为单一权利主体的一二级联动模式

### (7) 政府与市场合作模式下一二级联动模式

### (8) 地方政府+房地产企业+产权所有者合作模式及案例

### (9) 项目经营性收入不足下多个更新改造项目组合平衡及利用跨区域资源补偿模式平衡的包装

## 四、城市运营视角下的项目风控与核心价值管控

### 1.城市更新项目实施各阶段避坑策略

### 2.几种典型商业模式项下风险雷区及防范

### 3.城市更新项目拓展前期阶段设计价值创造点

### 4.城市更新项目运营篇——创意园区的从1.0到3.0

### 5.城市更新的价值机遇及“北京首钢园”等代表案例解析

## 五、城市运营视角下的产业园区项目操作逻辑

### 1.项目定位和物理空间环境对招商运营的重要性

#### (1) 项目定位是产业园区运营的灵魂

#### (2) 设施完备的物理空间是招商运营的基础

### 2.招商是产业聚集的源头

#### (1) 打造有主题的生态圈

#### (2) 切入主题产业，成为行业的一员

(3) 引进行业\*\*企业，规划园区企业能级组合

(4) 坚持招商原则：渠道与推广、管理与评估

### 3.优质的运营使园区可持续发展

(1) 建立多元的服务体系，满足客户需求

(2) 关注园区企业的特殊作用

(3) 深入主题产业，做行业的群主

(4) 老工业区改建等若干案例解析

### 4.城市更新工改工（商）项目产业整合谋划

(1) 工改工项目的产业整合谋划概述

(2) 工改工项目的综合规划

(3) 工改工项目的预招商和产业导入谋划

(4) 工改工模式的城市更新项目案例解析

## 六、项目运营视角下的城市更新设计与成本管控

1.运营对拆迁及土拓阶段的设计成本管控要点

2.运营对方案阶段成本管控要点

3.运营对初设技术定案阶段成本管控要点

4.运营对施工图阶段成本管控要点

5.运营对施工阶段及交付后成本管控要点

## 七、京津冀、成渝、长三角等地的城市更新项目案例解析

1.广州/深圳 xx片区开发/xx城市更新项目

2.上海 xx工厂更新改造项目

3.河北保定xx城中村改造项目

4.湖南长沙xxx城市更新项目

5.成都xx县特色文旅项目

6.重庆xxx社区改造项目

## 主题三：新能源项目一体化实战

## 一、 新能源产业政策及新能源项目介绍

### 1.行业政策解读与分析

### 2.区域市场分析

### 3.新能源项目介绍与市场导向

## 二、 新能源项目运作流程

### 1.市场拓展实务

### 2.项目申报流程

## 三、 新能源项目开发要点分析

### 1.资源分析与开发利用

### 2.资源综合利用分析

### 3.生态环境影响分析

### 4.项目节能效果分析

### 5.碳及其他污染物排放影响分析

### 6.经济费用效果和效益影响分析

### 7.项目社会风险及稳定影响分析

## 四、 新能源项目投资决策及可行性阶段落地实操

### 1.项目参与各方的投资价值评估分析

### 2.项目实施方案的编制与制定

### 3.项目投资以及收益的退出、项目的产出标准回报机制设计

### 4.资金的结构与收益的关联性、收入和成本的调价机制

### 5.项目融资方式和各类融资渠道

## 五、 新能源项目投资过程管理

### 1.股权投资、项目并购

### 2.投资计划与预算管理

### 3.投资项目的风险管控

### 4.现金流管控:融入资金、投出资金、运营资金、缺口弥补平衡



六、新能源项目设计策划

七、新能源项目的采购管理

八、新能源项目施工管理

九、某新能源项目施工管理具体措施及步骤分解

十、光伏电站工程施工组织设计案例

**【参会对象】**

1.企业：谋求战略转型的大型房建、建筑施工企业，综合城市运营商、地方投融资平台公司、各类专业服务运营商、规划设计研究单位等

2.政府：地方政府、财政、发改、住建及各类高新区、开发区管委会领导及核心管理人员等

3.投融资方：各类金融机构，各地方平台公司负责人，政企合作综合开发项目财务或者战略投资人

4.金融机构、运营公司、银行等其他人员

**【时间和地点】**

近期开课时间及地点请联系我们！

**【培训费用】**

1.收费标准：

4980 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