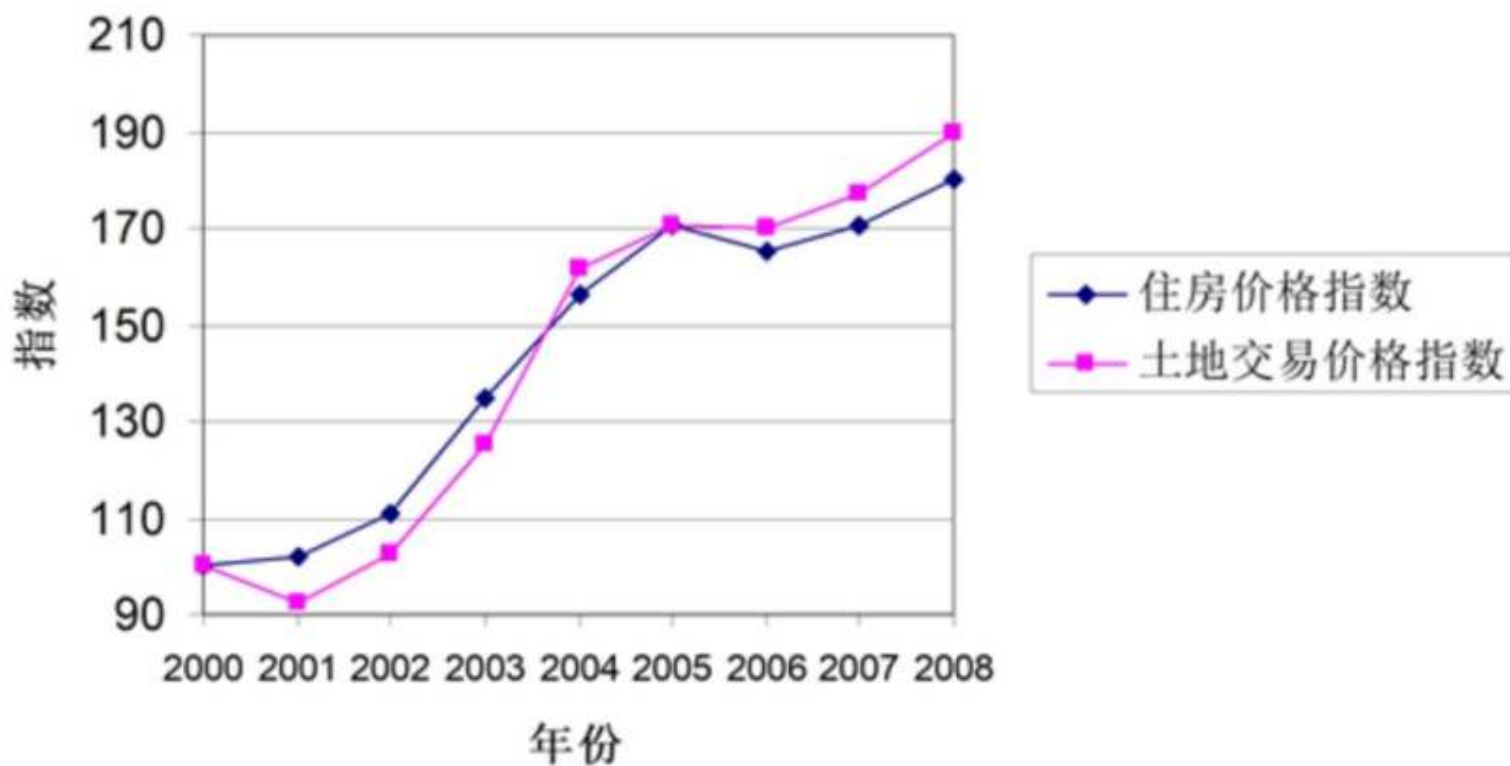


第三章 土地储备开发



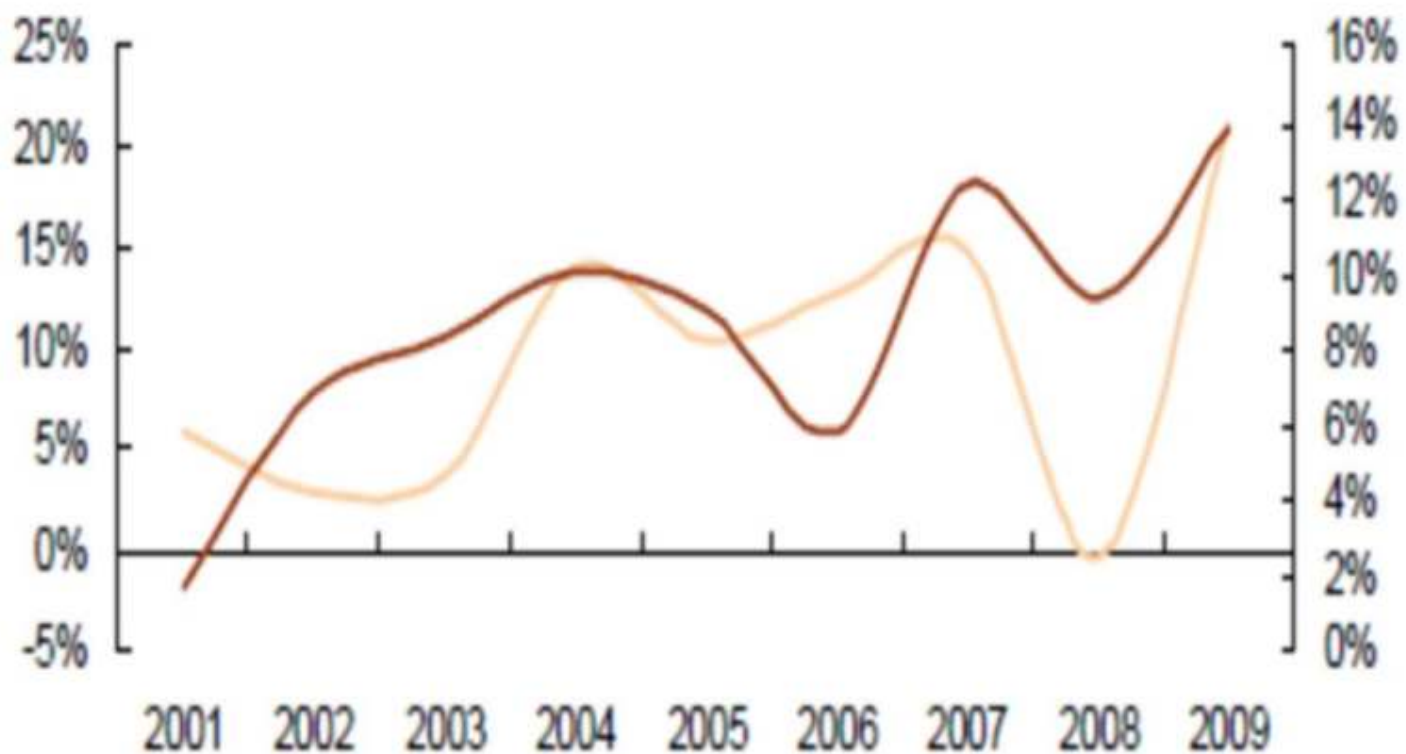


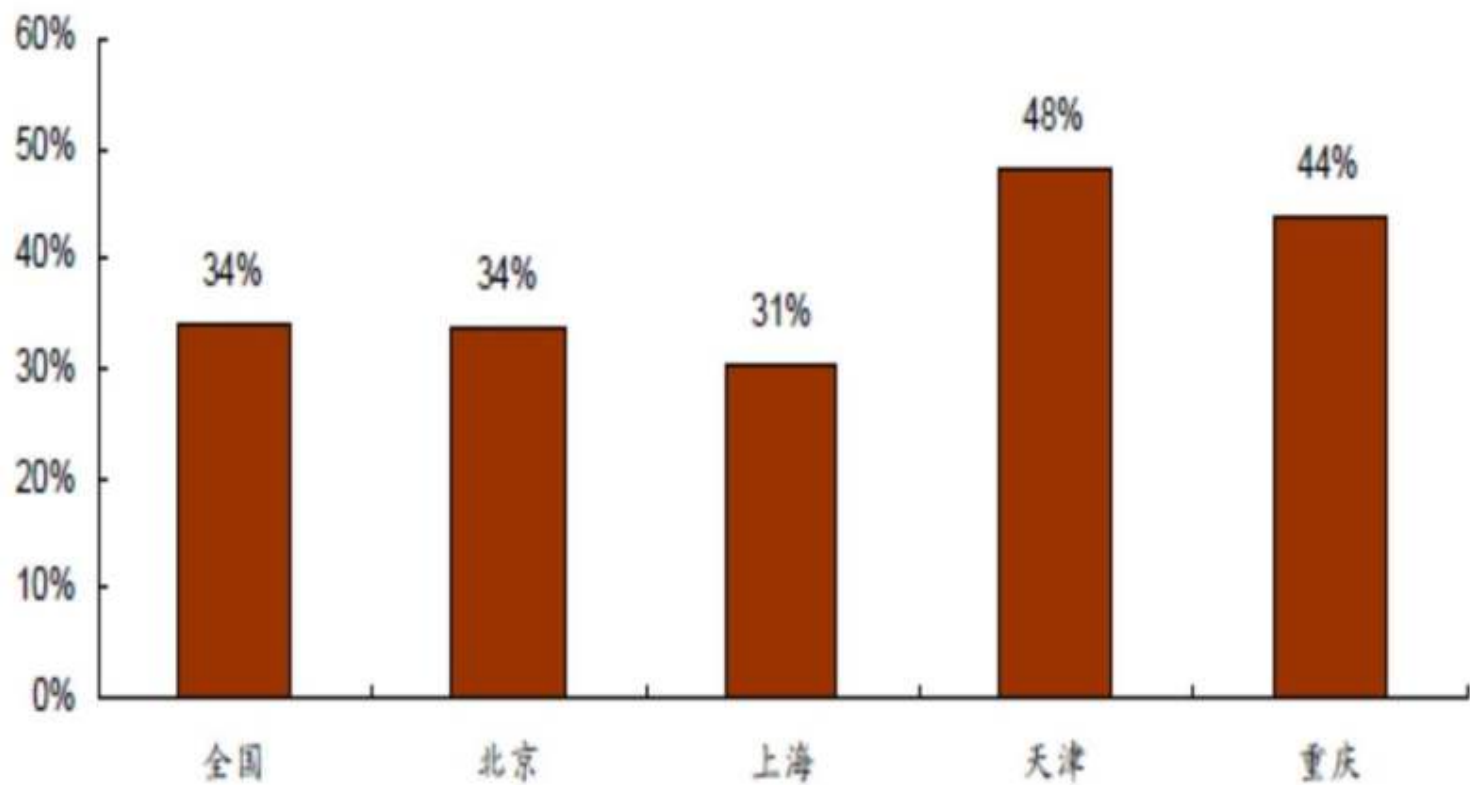
上海住宅销售及土地交易价格指数





—— 房价增长率 (左轴) —— 地价增长率 (右轴)





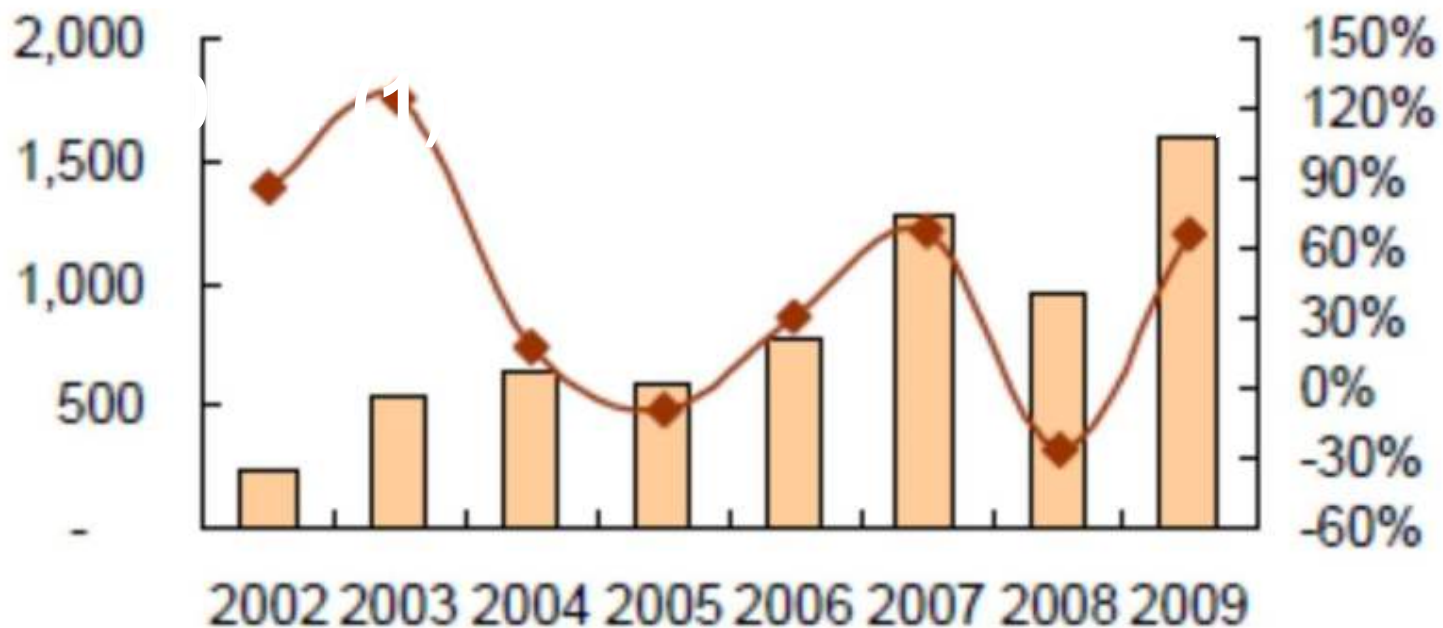
土地财政:

2009: (1) 增长率 > 60% (2) 1万5千亿



国土资源土地出让收入

收入 (十亿元) 增速





主要内容

- 1. 土地储备开发准备工作
- 2. 土地储备开发行政审批
- 3. 土地储备开发实施与交付





§ 3.1 土地储备开发准备工作

3.1.1 土地储备开发计划编制与审查

(1) 土地储备开发计划编制的指导思想与原则

❖ 指导思想

❖ 主要原则

- ◆ 规划先导原则
- ◆ 规模适度原则
- ◆ 土地节约集约利用原则
- ◆ 效益优先原则
- ◆ 政府主导与市场化运作相结合原则





(2) 土地**储备**开发计划内容

- ❖ 年度**储备**土地**规模**
- ❖ 年度**储备**前期**开发**规模
- ❖ 年度**末**结存土地**储备**规模
- ❖ 年度**储备**土地**供应**规模
- ❖ 年度**储备**土地**临时**利用计划
- ❖ **资金**估算
- ❖ **计划**执行安排





(3) 土地储备开发计划编制与审查程序

①**设区市**由各区**县政府**、**园区管委会**、**大型企业集团**提出年度土地储备开发计划；**不设区市或县**，由各**乡镇政府**、**园区管委会**、**大型企业**提出年度土地储备开发计划。将上述计划在每年的下半年（一般在**10月至11月**）集中**报县、市国土局**。

②**国土局**会同**计划、规划、建设、财政、交通、环保**及**当地人民银行**等部门提出**计划草案**和**具体意见**并**反馈给上报计划单位**。





- ③ 原计划**上报单位**按照计划草案和具体意见要求**调整计划**，并**报国土局汇总**。
- ④ 国土局征求相关部门意见并完善后与**计划管理部门**会**同报县、市人民政府**批准。
- ⑤ **经批准的土地储备**开发计划，由国土局**下达给土地储备**机构，非**直辖市城市**的**土地储备**开发计划**同时报上级土地**管理部门**备案**。





3.1.2 土地储备开发实施方案编制与审查

(1) 土地储备开发实施方案编制原则

① 系统性原则

② 效益性原则

③ 可行性原则





(2) 土地储备开发实施方案编制与审查程序

①准备工作阶段

②调查分析阶段

③方案编制阶段

①确定开发方向、目标和规模；

②编制土地储备开发实施方案草案：开发内容和进度、财务分析和效益分析；

③土地储备开发实施方案草案论证；

④根据论证意见对开发实施方案草案进行修改，最终提出一个科学合理、切实可行、综合效益较好的方案作为土地储备开发实施推荐方案。

④ 审查报批阶段





(3) 土地**储备**开发实施方案的主要内容

①**项目**基本情况

- ◆ **项目**区域情况
- ◆ 土地利用**现状**分析
- ◆ **现状**地上物状况
- ◆ **项目**规划情况
- ◆ **项目**背景

②**编制**依据

- ◆ 法律**法规**依据
- ◆ **项目**依据





③项目市场分析

- ◆ 宏观经济分析
- ◆ 房地产市场分析
- ◆ 土地市场分析
- ◆ 区域市场分析

④土地储备开发实施主要内容及开发进度

- ◆ 前期手续的办理
- ◆ 征地拆迁
- ◆ 市政建设
- ◆ 分期开发的大项目需要对各分期开发地块进行分期安排





⑤ 征地工作**实施**方案

- ◆ 征收土地**现状**
- ◆ 征地**补偿**方案（征地**补偿**内容及**标准**、征地**补偿**方式、征地**费用**的支付方式）
- ◆ 征地**补偿**费用构成与**测算**
- ◆ 征地工作**进度**计划

⑥ 拆迁工作**实施**方案

- ◆ **现状**调查统计
- ◆ 拆迁**补偿**方案
- ◆ 拆迁**费用**测算
- ◆ 拆迁工作**进度**计划
- ◆ 回迁安居方案





7 市政建设实施方案

- ◆ 市政规划说明
- ◆ 管线综合
- ◆ 实施要求
- ◆ 工程费用估算
- ◆ 开发进度计划

8 土地供应方案

- ◆ 土地供应模式
- ◆ 土地供应计划
- ◆ 土地储备开发深度
- ◆ 储备开发成本及入市交易底价的确定
- ◆ 资金回收计划





⑨ 投资方案

- ◆ 投资方案主要包括**总投资**估算
- ◆ **资金**筹措方案
- ◆ **出让金**估算
- ◆ **交易底价**估算
- ◆ **土地销售**收入估算
- ◆ **现金流量**和**财务**指标分析

- ◆ 对于分期开发的项目，还要做**项目分期投资**平衡分析

- ◆ 注意**交易底价估算**与**土地销售收入估算**的区别





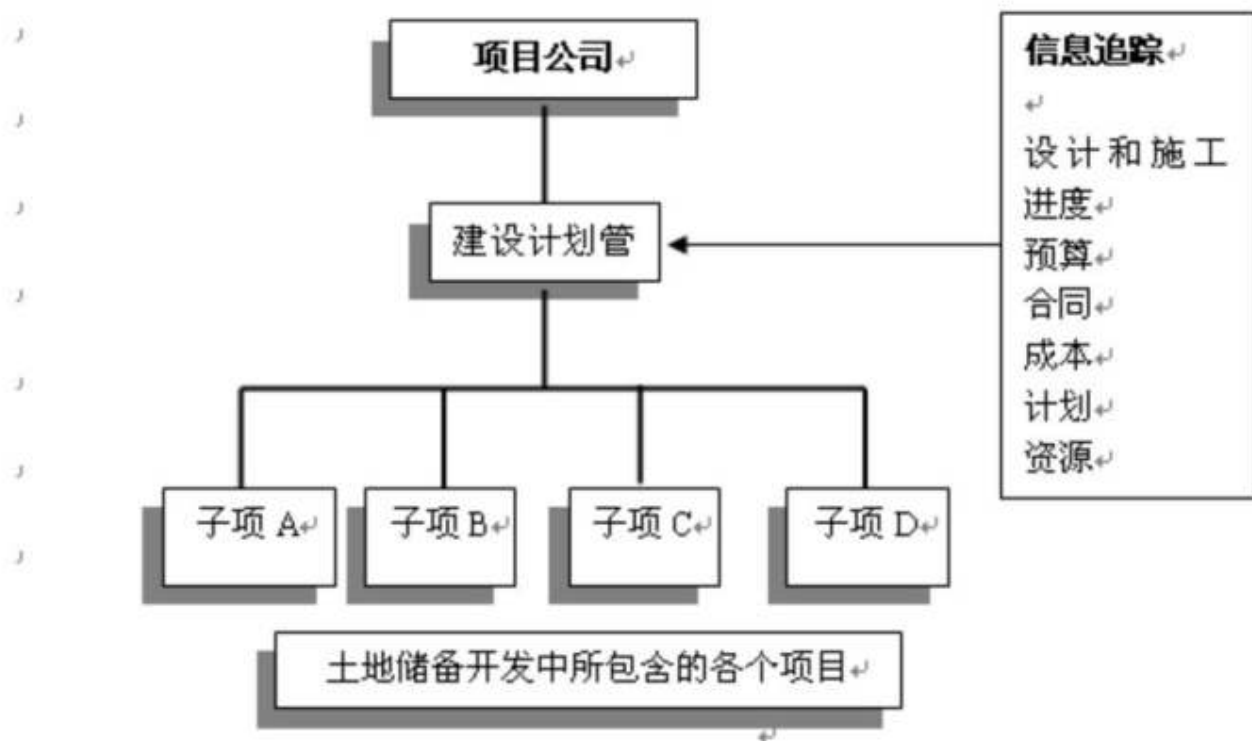
- **交易底价估算额**：等于开发成本与出让金之和；
- **土地销售收入**：是利用土地评估中的假设开发法，模拟土地进入二级开发状态的市场，通过商品房销售来倒推地价水平。





⑩ 项目管理方案

❖ 建设计划管理

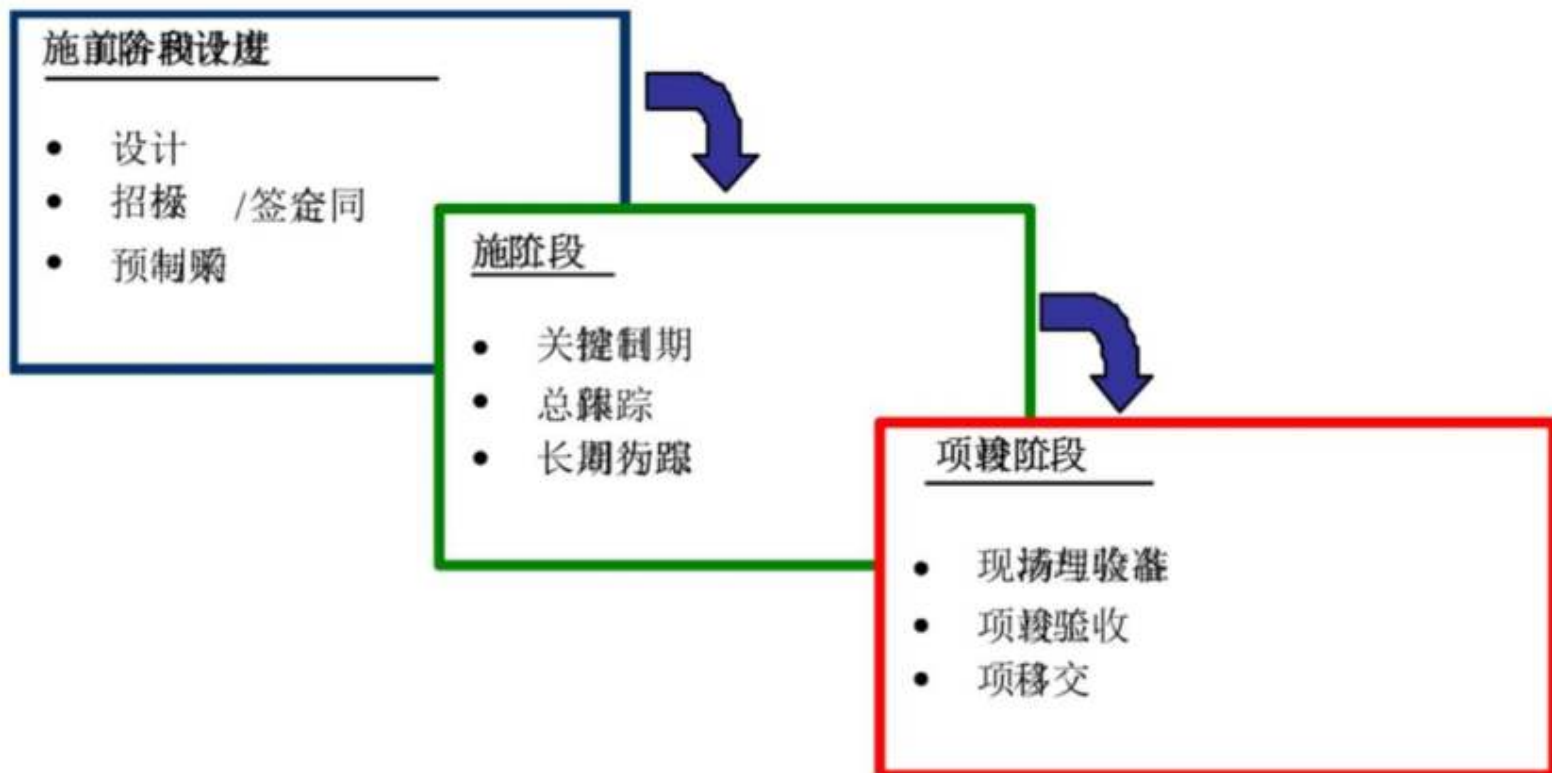


土地储备开发项目计划管理体系图





❖ 项目进度计划管理



土地储备开发项目各环节衔接关系图





❖ 子项管理

- ◆ 项目设计管理
- ◆ 项目成本管理
- ◆ 项目质量管理
- ◆ 项目财务管理
- ◆ 项目安全管理
- ◆ 项目进度管理
- ◆ 项目经营管理

(11) 重要事项说明

- ◆ 提出项目中工作重点、方案调整措施及可能造成方案变化的因素
- ◆ 最后将方案编制依据文件附在方案最后，以备方案审查





3.1.3 土地储备开发实施主体的确定

(1) 土地储备开发实施主体的类型

① 土地储备中心自主开发模式

② 社会企业项目管理模式

③ 社会企业带资开发模式





❖ **综合对比**上述三种模式，在第二和第三种模式下，通过**招标方式**确定**土地储备开发实施主体**，具有如下**优势**：

- ◆ 确保**土地供应制度的实现**
- ◆ 利于政府对**土地资源**的**宏观调控**和**供应市场**的正确引导
- ◆ 保证**土地储备开发质量**，控制**土地储备开发成本**
- ◆ **规范土地储备开发项目招投标活动**，**维护**当事人**合法权益**
- ◆ 引入**竞争机制**，使**房地产市场**从**源头上**更加**透明化、专业化**
- ◆ 让政府集中有限的人力物力去控制、**监督土地一级开发的质量、进度和成本**



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/148135142036006114>