**疫情过后**

**土地政策解读、建设指标争取、规划修改、集体土地入市、勾地策略操作流程及要点指引**

一场疫情，使我们的工作生活发生了翻天覆地的变化，我们投资线条也开始线上办公。疫情终将过去，疫情过后，我们还是要走向工作岗位，面对复杂的勾地问题，还是要把握当下机会，抓住政策利好，我们本次课程全面的给大家分析，疫情过后，我们可以抓住哪些国土政策机会，如何解读机会；比如其中一条：国务院关于授权和委托用地审批权的决定，到底对我们房企有什么影响，我们应该如何操作才能享受利好。2020年，各个公司资金链吃紧，如何用少量资金撬动杠杆，如何为公司节约大量资金，是当下重要任务，我们本次的课程，可以从勾地实操角度，为大家讲授省事、省钱、省力相关秘诀。疫情过后，非常有可能出现一批资金链紧张的企业，肯定会涌现出众多的收并购项目，面对这些收购项目，我们应该如何识破风险？避免风险呢？我们本次培训课程，会从“土地”专业角度给大家分析，这些风险，往往是我们财务尽调、法务尽调涉及不到的，但是往往又是最致命、最关键的风险，直接影响项目的成败，是我们必须避开的大“坑”。

新形势、新政策下，房企以及众多投资企业开始发力产业地产运营，但是大部分企业目前对于产业地产前期拿地涉及指标紧缺以及规划等问题认识程度不足，大家对于产业地产前期拿地涉及的土地占用类型存在很多疑虑，如耕地、林地、园地是否可以建设、如何建设、基本农田是否可以占用等。对于公司拓展项目是否符合规划、是否可以修改规划、是否可以建设存在认识不足，认知偏差，对于规划建设用地管制分区图件判断不准，导致公司项目拓展前期产生众多疑虑与问题，全面认识学习“多规合一”事关公司产业布局和落地，事关公司战略发展方向，一直是产业界关注和关心的要点问题，疫情过后，也是我们必须抓住和解决的一个重要方向，提高勾地效率，精准对接问题。

修订后《土地管理法》正式实施，法条提出，为“多规合一”改革预留法律空间。建立国土空间规划体系并监督实施，实现“多规合一”是党中央、国务院作出的重大战略部署。作为开发商，作为投资企业，应该如何把握国家国土空间规划的时代机遇，如何把握国土空间规划的编制机遇，如何让公司项目符合规划，为公司谋求更多发展，更多项目，更多机会，为公司发展节省更多成本，也是我们本节课程所学习的内容，也是开发企业不可错过的精彩内容，站在实操角度，帮助大家解决如何操作的问题。

新《土地管理法》明确指出，将基本农田提升为永久基本农田，发展休闲农业、现代农业，我们该如何利用基本农田，利用基本农田我们应该把握哪些要点，也是我们本节课程与企业共同探讨的问题。全面了解土地利用方式，更利于降低企业投资风险。

新《土地管理法》调整了土地审批权限，本节课程我们将全面系统的为大家讲解农转用手续如何办理、如何审批，全面的为大家讲解规划修改流程、规划修改审批权限，以及涉及土地占用、规划等其他类型土地利用的流程和审批权限。

大部分地产企业对于土地政策与问题重视程度不够，理解不准，如何利用国家政策、把握国家机遇是每一个企业需要着重考虑的问题。如何把握土地政策机遇，为公司省时、省力、省钱，为公司项目布局抢占先机，为公司争取建设指标、周转建设指标，是我们每一位领导与员工的责任，如何让规划符合项目，如何把握主动权，是本课学习的要点。

新《土地管理法》于2020年1月1日起正式施行。特别对依法保障农村土地征收、经营性建设用地入市和宅基地管理制度改革全国范围内实行提出了明确要求。新型城镇化与产业地产开发、特色小镇、乡村振兴、精准扶贫是众多企业业务发展新方向，疫情过后，应该如何把握农村土地制度改革，如何把握集体经营性建设用地入市机遇与宅基地改革机遇，如何把握土地征收制度，明确后期土地征收范围和注意事项，也是我们开发企业必须重视和了解的问题，如何正式走上集体经营性建设用地入市的舞台，如何解决入市操作和要点问题。

在《土地管理法》正式实施的大背景下，作为开发商，我们应该如何利用集体经营性建设用地、宅基地，如何完成当下项目的土地征收，如何尽快完成项目落位，避免《土地管理法》正式实施后期，造成土地征收的困难局面。如何更好的把握先机，为公司发展奠定基础，也是我们开发商必须了解的内容。更好的利用宅基地、集体经营性建设用地发展，是企业学习的新内容，是特色小镇、文旅康养、乡村振兴等相关业务公司必须掌握的要点。本节课我们将全面、深入的为大家讲解农村三块地的政策和利用问题。全面的为大家讲解《土地管理法》的核心内容以及作为开发企业，如何需要把握的机遇与要点。

本课程将全方位从相关政策、操作要点、发展方向、工作流程方面对上述问题进行全面解析。

**【适合对象】**

城投公司、一级开发单位、城市更新企业、投资公司、房地产企业、产业地产开发企业、文旅康养、特色小镇企业、养老、企业法务、律师、文旅、康养、产业园相关开发企业与策划单位以及政府、金融机构、土地利用等相关单位

**【课程收益】**

学习认识规划图件要素和使用方式

掌握耕地、林地、基本农田等占用内容

掌握公司操作流程与技巧

掌握修改规划方法

掌握建设项目布局方法

掌握建设指标周转方法

掌握新增指标争取方法

掌握农村三块地政策

掌握村规划与项目开发结合要点

掌握国土空间规划与项目开发结合要点

掌握公司发展机遇要点

掌握产业用地指引政策要点

解读新的《土地管理法》核心要点

解读最新土地政策

识破项目风险

全面详细了解集体土地如何入市

了解最新土地政策

**【讲师介绍】于欣**

**土地开发利用专家**

曾任职于国内甲级规划院土地业务经理

任职于国内知名科技园区、科技新城建设集团

长期负责土地开发企业前沿土地政策咨询解读与培训、土地利用方式探索、土地日常管理等工作。

长期负责土地开发企业项目用地规划修改问题，帮助土地开发企业争取新增建设指标，挖掘存量指标，确保项目尽快落位，合法合规。

长期负责公司一二级开发联动、产业规划设计、运营、招商等业务。

**专长领域：**

1、土地政策咨询：长期负责土地开发企业前沿土地政策咨询、《土地管理法》解读与培训、土地利用方式探索、土地日常管理等工作，能更好的抓住政策核心，抓住政策机遇，为开发企业提供实操技能培训，全部为干货、要点、核心。

2、土地规划业务：参与主导国家上轮多个省市地区规划编制，了解规划制定逻辑和核心要点，能更好的与地产开发拿地想结合，解决开发公司拿地规划问题、法律问题，为公司拿地减少风险，提供保障。长期负责土地开发企业项目用地规划修改问题，确保企业用地合规合法，为公司省时、省钱。长期帮助土地开发企业争取新增建设指标，挖掘存量指标，确保项目尽快落位，为地产开发企业争取更多业务类型。

3、土地综合业务：参与主导众多省级、市级征地补偿标准确定、基准地价确认等业务，能更好的为企业提供土地估价相关知识体系。同时参与主导国家众多增减挂钩、占补平衡、基本农田、建设用地整治、土地后备资源调查利用等业务，为开发企业涉及的土地问题进行全面系统的讲解，全面的将知识系统化，由企业理解的点状到面状的全面把控，解决企业土地相关问题的空白和盲点。

4、土地一二级开发联动业务：长期负责公司一二级开发联动业务，完成项目手续办理、一级开发测算、产业规划设计、合作协议确定、二级拿地、测算、投资分析、项目收购等工作，确保公司项目稳步有序推进。因为有系统的工作经历，所以能将庞大的土地知识体系与地产一二级联动开发进行更好的结合，为地产开发企业更好的服务，更好的为大家提供系统的讲解。

**培训服务企业涉及：**

沈阳首创、富力地产、万润控股、碧桂园、佛山建投、金茂、泛远集团、澳林控股、中建、中交、红星美凯龙、绿城、华润、天恒置业、鹏渤房地产、河南汇鼎旅游、河北正迪旅游开发、山水房地产、秀龙地产、电建集团、成都中铁、成都建工、海伦堡地产、成都城投集团、天河投资、杭州联发、青岛城投集团、理想城地产、山东振东建设投资、武汉东合置业、佰昌集团、兴瑞税务事务所、德恒律师事务所、河南西元置业、丽雅置地、川酒集团、河南康养产业发展中心、深圳盐田港置业、龙腾地产等等众多企业。

**【培训内容】**

**一、地产转型国土中土地问题梳理**

1、如何争取新增指标，落位公司项目

2、如何挖掘存量建设，抓住项目机遇

3、如何参与规划设计，解决规划难题

4、如何修改规划，解决棘手问题

5、如何解读最新《土地管理法》，抓住新生项目

6、如何利用集体经营性建设用地，做好项目拓展

7、如何利用宅基地，做好旅游开发

8、如何把握土地征收政策，降低公司风险，系统了解征地知识

9、如何解读其他最新土地政策，抓住机会

10、如何办理农转用，系统梳理流程要点，解决一级开发难题

11、如何利用点状供地政策和四荒地，节约公司资金

12、如何挖掘分析土地利用潜在隐性风险，降低项目风险

13、如何解决勾地过程中涉及全部土地问题

14、如何识破勾地风险

15、如何识破收购风险

**第一讲：开发商如何参与国土空间规划编制，保障项目符合政府规划**

1、认识规划发展历程，了解机遇所在

2、把握土规、城规、生态规之间的关系，深刻认识“多规合一”，更好对接政府

3、农用地、建设用地、未利用地等地类与地产开发利用学习，把握地产开发利用要点

4、规划时间和审批程序内容把握，让开发者精准对接相关部门

5、土地用途区、建设用地管制区深刻理解与利用，确定哪些项目可以开发，分析项目是否合法合规

6、确定禁止开发区域，以及禁止开发区利用要点

7、生态保护红线利用要点和机遇汇总要点分析

8、规划与建设用地、项目开发关系透彻分析

9、规划图件学习认知，开发项目规划要点分析，合法性分析

10、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、时间等等内容）

11、涉及生态用地开发如何把握，如何利用

12、X县开发商操作案例展示

13、当前政策下公司机遇把握与分析

14、全面分析耕地、林地、园地是否可以建设及处理方式

15、全面分析基本农田是否可以建设及处理方式

16、如何将基本农田和田园综合体项目全面结合利用

17、全面分析生态保护区是否可以建设及处理方式

18、X县规划建设用地争取与指标周转案例

19、X县土地利用分析（三旧、棚户区、城市更新、增减挂钩等）

20、如何降低投资风险，挖掘项目潜在土地风险

21、城市规划、土地规划结合项目案例要点分析

22、一级开发项目土地风险要点汇总分析

23、停车场、道路等零散建筑是否建设占用指标全面分析

24、占补平衡要点分析

25、开发商土地棘手问题汇总和解决方法呈现

26、全面系统了解土地涉及相关知识内容

27、如何判断项目规划合法性

28、划拨用地利用要点

29、土地性质风险如何识破

30、房产性质风险如何识破

31、收购案例风险分析

**第二讲：开发商如何修改规划，链接一二级开发**

1、规划修改政策分析

2、规划修改管制区分析，哪些管制区可以修改规划

3、规划修改用途区分析，哪些用途区可以修改规划

4、哪些项目可以修改规划？

5、如何把控规划修改审核要点？

6、开发商如何把控修改规划流程、时间、费用？

7、当前政策下开发商应抓住哪些机遇？

8、占用耕地、林地、园地是否可以修改规划？

9、占用基本农田是否可以修改规划？

10、占用未利用地是否可以修改规划？

11、X市产业园区建设修改规划案例

12、X市旅游项目建设修改规划案例

14、X市光伏项目建设修改规划案例

15、城市总体规划、控制性详细规划、修建性详细规划关系和要点分析

16、城市规划可修改规划内容分析、不可修改规划内容分析(工改住、容积率等内容)

17、城市规划修改流程汇总呈现

18、规划相关手续办理要点

19、规划修改费用、时间、要点分析

20、田园综合体土地利用要点

**第三讲：产业园、文旅、康养、乡村振兴企业如何参与村规划编制**

1、了解时代背景，抓住国家机遇

2、了解村规划发展趋势

3、解决地从哪来

4、解决钱从哪来

5、解决人到哪去等问题

6、学习农村项目如何布局、如何规划等主要内容

7、开发商如何把握规划要点？

8、开发商如何让规划符合项目策划？

9、有建设指标开发商如何操作？

10、没有建设指标开发商如何操作？

11、开发商如何把控村规划流程、时间、费用？

12、开发商如何在农村合理布局项目，做好项目策划，保障项目落位

13、试点地区国土空间规划-村规划案例展示

14、农村开发项目协议要点分析、风险分析

15、农村土地项目拿地模式分析

16、农村土地项目合作模式分析

17、农村项目开发流程、模式、要点分析

18、农村土地勾地要点和拿地方式分析

19、如何解决土地问题，将农村项目落位

**第四讲：农村三块地改革学习，土地管理法核心突破解读**

1、集体经营性建设用地概念及地类介绍

2、国家允许集体经营性建设用地入市的背景和原因

3、集体经营性建设用地入市的相关政策要求

4、集体经营性建设用地入市的前提要求和风险要点

5、集体经营性建设用地入市方式介绍

6、集体经营性建设用地入市主体

7、集体经营性建设用地出让费用组成和后期费用分配

8、集体经营性建设用地的获地模式，何种项目可以招拍挂，何种项目需要协议出让，特殊点要求

9、各种取地模式下，集体经营性建设用地入市程序与操作流程

10、集体土地融资、销售、权力主体利益分配等相关要求

11、国有土地与集体土地优劣势对比，分析拿国有土地与集体土地的区别与特点

12、集体经营性建设用入市对房地产企业的机遇和挑战以及对地产企业的影响

13、房地产企业获取集体土地的优势和契机、价值点在哪里？

14、何种业态建议拿集体土地，何种业态建议拿国有土地

15、集体经营性建设用地案例分析

16、宅基地概念介绍

17、宅基地使用政策解读

18、宅基地有偿退出如何使用？

19、宅基地不退出如何使用？

20、宅基地利用对房企业务开展影响分析

21、土地征收政策及案例分析

22、土地征收对房企业务开展分析

23、后期农村三块地政策导向解读

24、公租房政策解读，案例分享

25、点状供地政策解读，案例分享

26、四荒地政策解读，案例分享

27、全面解读《土地管理法》核心政策解读

28、《土地管理法》开发商应该把握何种机遇

29、多个成熟小镇、旅游区、民宿用地案例分析

30、个人家庭宅基地问题解决模式和政策讨论

**课程说明：**

**【组织机构】**北京房智赢管理咨询有限公司

**【时间地点】**2020年5月23 -24日 西安

**【培训费用】**

**会员卡企业：每人扣除一人次**

**单独交费A：4800/人 单独交费B：11000/三人**

**单独交费C：17000/五人 单独交费D：五人以上建议采用学习卡消费或团报，详询培训顾问**

以上均含讲师费、场地费、学习费、资料费、茶歇、税费，会务组提供酒店代订服务，费用自理。

**【联系方式】**24小时热线：400-009-1528 联系人：周立艳 18533264100