

<<建造师21>>

图书基本信息

书名：<<建造师21>>

13位ISBN编号：9787112142828

10位ISBN编号：7112142822

出版时间：2012-6

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：《建造师》编委会 编

页数：128

字数：274000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<建造师21>>

内容概要

本书内容丰富，资料翔实。

书籍目录

经济瞭望  
投资经济  
企业管理  
项目管理  
案例分析  
合同管理  
建筑节能  
建造师风采  
建造师论坛  
连载

## 章节摘录

版权页：插图：鉴于土地一级开发项目涉及的审批手续繁杂、需要接触的审批部门众多的情况，企业通过与政府收益分成的模式进行土地一级开发，很重要的一个好处便是：地方政府和中国建筑可以各自发挥自己的“比较优势”——政府负责保证如规划手续、一级开发立项、征地手续、项目验收等行政审批工作的通过，而企业（中国建筑）则可从事建设资金的筹措与投入、建设工程的组织与实施、土地招商的组织等自己更为擅长的工作。

另外，企业往往通过设立项目公司来进行土地一级开发项目的操作。

在收益分成模式中，有些项目公司会选择由房地产企业、政府部门（或政府的投融资平台）共同出资设立（其中的一些项目公司还会有第三方出资，如与政府关系较为密切的民营企业等，以做到利益共享，也能为项目的审批提供方便），负责对土地的一级开发项目进行经营，包括开发资金的融资、参与土地运营的策划、市政配套设施的建设，以及配合政府部门进行拆迁补偿、土地二级市场潜在受让人的招商等工作。

通过共同出资设立项目公司，企业与地方政府利益的第一层捆绑关系就建立起来了一政府作为项目公司的股东之一，有权按股权比例享有由土地增值收益转化而来的项目公司分红。

2.收益分成形式 土地一级整理和开发模式的收益分成形式，也是投融资形式的一种特殊形式。

土地一级开发的收益途径有两种：一种是通过土地公开交易市场出让土地，收益部分按照约定取得。

另一种途径是，企业与政府共同约定出让土地的限制性条件，在招拍挂中确保自己顺利取得二级开发权。

企业通过上市公司的股票配售或信托融资，上交土地出让金，获取土地使用证，后期的开发或以开发项目为标的，从银行获取项目融资贷款进行房地产开发；或采取土地分块合作的开发模式，进行资金的快速回收。

以此实现土地一级开发和整理的投融资目标。

<<建造师21>>

编辑推荐

《建造师21》由中国建筑工业出版社出版。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>