

《精准判断地块投资价值与拿地实战技能解析》

【课程背景】

随着 98 年-2017 年这二十年间房地产业不断发展壮大，房地产的地价也飞速上涨，怎么拿地？拿合适的地？已经成为开发商们不得不认真思考的问题。

本课程梳理史实，对房地产投资拿地的整个过程进行解读、分析，并对标杆企业的拿地方式和技巧进行分析总结，让房地产行业投资决策人员对土地获得的整个过程有个全面的了解和掌握，以史为镜，以标杆企业为坐标，在当前的发展形势下，根据自己企业的特点，做出最优是抉择。

【课程收益】

- 1、了解房地产企业投资拿地的一般规律和技巧；
- 2、了解投资拿地必须重点考虑的关键点，避免常规错误的发生；
- 3、重点掌握土地价值判断的方法，熟练运用项目最优规划、以及简洁实用的项目可行性方案的操作；
- 4、重点掌握标杆房企拿地技巧和方法，结合自己公司特质，有效嫁接和借鉴。

【课程大纲】

一、地块投资的时机选择：宏观环境分析与预测

- 1、当前房地产市场状况和政策解读
- 2、比较过去四次房价下跌的宏观经济背景看这次限购的产业周期点
- 3、白银时代房地产发展特点和房地产投资方向

4、未来政策预估

- 限购限贷，甚至是限价等措施加强的概率大还是减弱的概率大？
- 房地产未来的投资价值是否还存在？
- 如何判断所处时间节点的在经济周期的位置？

■ 课堂讨论：投资拿地判断宏观经济形势的几个关键性指标是什么？

二、地块投资的自身评估：开发模式决定了拿地的条件

(重点)

1、房地产企业开发模式的分析

- 从投资回收速度看：长线模式和短线模式
- 从产品类别看：单一产品模式和组合产品模式
- 从单一规模来看：大盘模式和精品模式；
- 从地区分布看：区域模式和跨区模式
- 从经营主旨来看：品牌模式和赢利模式、生存模式和成长模式

2、各类商业地产投资模式的本质

- (旅游地产、产业地产、稀缺资源项目的投资模式)

■ 课程讨论：我们企业的投资模式是什么？有什么优缺点

三、地块投资的决策基础：市场分析和预测 (重点)

1、地块分析和土地市场分析

2、竞争楼盘分析

3、区域市场分析

4、市场分析要解决的主要问题：专案市场调研的指引

■实战操练：楼盘的市场调研

四、地块投资的决策核心：产品规划 (重点)

- 1、产品规划和自身企业的产品密切相关
- 2、如何实现产品规划的最大利益？

■实战操练：强排方法的介绍和实践

- 3、产品规划中企业的运营能力和销售能力的因素

五、地块投资的决策依据：财务分析 (重点)

- 1、房地产项目成本构成
- 2、房地产项目的收入估算
- 3、房地产投资收益分析: 项目的静态投资和动态测算
- 4、项目投资建议书
- 5、简要实用的可行性报告的编制要求

■实战操练：项目的可行性报告的编制

六、房地产企业拿地方式

- 1、国内地产企业通行的拿地方式五个模式十六种方式
 - 招拍挂介绍 (二种方式)
 - 土地转让介绍 (一种方式)
 - 股权转让介绍 (市种方式)
 - 合作经营介绍 (二种方式)
 - 委托代建介绍 (一种方式)

- 2、各种方式的利弊分析
- 3、品牌房企的各种独门绝技及其拿地策略
 - 万达模式
 - 万科模式
 - 绿地模式
- 4、企业勾地技巧、门槛条件设置

■实战操练：什么是我们企业拿地条件的最佳方式？

七、各种拿地模式的风险

1、二级市场拿地方式实操及风险防范

- 1) 哪些情形必须进行招拍挂？招标、拍卖、挂牌三种方式适用范围？
- 2)招拍挂形式出让土地使用权的利弊分析
- 3)企业实力雄厚、准备充分却无法成功通过二级市场拿地？症结何在？
- 4)“招拍挂”获取土地会踩到哪些“雷区”？
- 5)如何避免“招拍挂”雷区？

2、直接进行项目转让获取项目实操及风险防范

- 1)“精心策划”的项目转让为什么到头来“竹篮打水一场空”？
- 2)如何看清直接项目转让的利弊不至于盲动
- 3)如何合理合法降低项目转让过程中的税收成本

■案例分析：土地二种转让方法的税费比较

3、股权收购获取项目实操及风险防范

- 1)收购不同性质企业股权取得房地产项目会遇到哪些法律障碍
- 2)股权收购如何做好合理避税
- 3)通过股权收购取得房地产项目的利弊分析
- 4) 通过股权收购取得房地产项目风险事前、事中如何防范，事后如何处理？
- 5) 真实案例全程展现股权收购取得房地产项目实操

■ 案例讨论：非报表价值和财务报表价值孰重孰轻？

■ 案例分析：某香港集团公司并购某大型房地产集团案例成败得失分析

八、地块投资部门的工作定位：投资部的龙头地位和工作使命 **(重点)**

- 1、地块投资在企业系统中的地位
- 2、国内标杆房地产的投资管理方式和组织架构
- 3、投资经理需要掌握的基本技能
- 3、公司的目标和投资部的任务分解：3121 模式介绍

■ 课堂讨论：公司给我的年度目标是什么，和公司发展关系如何