

房地产项目风险控制与投资决策

讲师：李豪

课程介绍：

房地产行业已经进入一个成熟期，随着开发过剩，物业销售困难，房地产项目风险越来越高，而项目的投资价值或物业价值却在下降。本课程针对房地产投资企业，如何从房地产行业去评估一个房地产项目的风险和价值，为着眼点展示开学习和案例分析。

课程对象：

房地产企业高层管理人员、投资决策部门人员、项目开发管理人员

课程时间：2天

课程学习目标：

1. 认识和了解新的房地产行形势下房地产行业风险与趋势；
2. 掌握针对本城市或一个城市房地产市场风险评估重要流程、数据和信息，
以及如何采集和分析数据、信息；
3. 掌握房地产项目风险评估的流程和关键要点，以及风险评估方法和模型；

4. 重点掌握和学习房地产项目价值评估方法、模型和评估流程。

课程大纲：

1 当前房地产行业主要风险与趋势分析

1.1 当前房地产行业主要风险

1.1.1 当地产房地产行业政策特点

1.1.2 各级城市之间房地产投资差异化

1.1.3 人口红利和人口流动成为城市房地产主要风险控制点

1.2 房地产行业趋势

1.2.1 土地已经不再成为唯一的生产力

1.2.2 改善性需求将成为未来 5-10 年的主要需求

1.2.3 中小开发商越来越少，大型开发商越来越多

1.2.4 服务作为房地产项目重要增值点

2 房地产项目风险评估的流程和关键点

2.1 房地产项目风险评估的流程

2.1.1 9+1 的房地产项目风险评估模型和流程

2.2 项目评估的关键要点

2.2.1 相关案例的溯源与回顾

2.2.2 建立项目风险评估的价值表

3 城市房地产政策与风险评估

3.1 城市房地产主要数据采集与分析

3.1.1 城市目前所处的房地产何种开发阶段

3.1.2 城市存量、新开发量与去化量之间关系

3.1.3 城市各区域市场房地产相关数据

3.2 城市人口数据与信息

3.3 城市产业主要数据与信息

3.4 城市商贸主要数据与信息

3.5 城市房地产、人口、产业、商贸、GPD 等数据对房地产市场的影响

4 项目投资估算和资金筹措

4.1 土地成本预算

4.2 建安工程成本预算

4.3 前期费用

4.4 红线内外工程及公建配套预算

4.5 不可预见费

4.6 开发期税费

- 4.7 资金筹措计划及财务费用
- 5 可行性研究财务数据的选定和预测
 - 5.1 房地产项目的盈利模式分析
 - 5.2 销售收入的测算
 - 5.2.1 住宅销售单价的测算
 - 5.2.2 商铺销售单价的测算
 - 5.2.3 单位销售单价的测算
 - 5.2.4 实际销售总收入
 - 5.3 项目经营管理费用收入与支出测算
 - 5.4 经营税费及所得税的缴交测算
 - 5.5 土地增值税
 - 5.6 所得税
- 6 房地产企业项目风险评估
 - 6.1 可行性研究风险评估
 - 6.2 项目政策风险评估
 - 6.3 项目资金筹措能力评估
 - 6.4 项目地经济环境评估

6.5 竞争环境评估

6.6 客户需求评估

6.7 内部项目能力评估

6.8 项目质量的风险评估

7 项目投决策核心要素

7.1 项目盈亏能力分析

7.1.1 内部收益率 (IRR)

7.1.2 净现值 (NPV)

7.1.3 净现值率 (NPVR)

7.2 项目的不确定性分析

7.2.1 项目盈亏平衡分析

7.2.2 项目敏感性分析

7.2.3 概念性分析

7.3 项目开发能力评估

7.4 项目市场能力评估

7.5 项目开发周期评估

7.6 项目其他因素评估