

房地产小股操盘模式

讲师：李豪

课程简介：2013年万科提出小股操盘模式，并且在全国迅速地合作开发了许多项目，并且在最近几年万科小股操盘项目比重不断地在增长。各开发商都在学习万科的小股操盘模式。小股操盘是开发商提高品牌形象、提高 ROE 和市场占有率的非常有效的模式。

课程时间：1天

课程对象：房地产企业高、中管理者，项目总、投资总、财务总等

课程收益：

- 1、了解小股操盘模式在国内目前发展情况，以及优势与特点。
- 2、重点掌握小股操盘对操盘方的要求和合作的选择要点。
- 3、重点学习小股操盘模式的设计与风险控制。
- 4、学习小股操盘与代建等业务模式差异化。

课程大纲：

- 1 房地产小股操盘模式在国内现状
 - 1.1 向铁狮门学习万科小股操盘模式

1.2 滨江集团的小股操盘模式

1.3 恒大的小股操盘的特点

1.4 小股操盘优势与特点

1.4.1 提高资金的 ROE

1.4.2 并表提升房企业绩

1.4.3 提高管理能力与运营

2 小股操盘对操盘方的要求

2.1 品牌溢价能力

2.2 项目操盘能力

2.3 管理团队能力

2.4 结构设计能力

2.5 资本运作能力

3 小股操盘对合作方的选择

3.1 有地有钱无开发能力

3.2 有地无钱开发不了

3.3 有一定项目规模

3.4 地产为非核心业务

3.5 可以并表，愿意交出控制权

4 小股操盘模式设计与风险控制

4.1 小股操盘模式设计

4.1.1 结构化的股权设计

4.1.2 引入其他资本方

4.1.3 控制权的设计

4.1.4 分红/超额利润分配设计

4.1.5 管理人管理费取收设计

4.2 风险控制

4.2.1 双方权责的限定

4.2.2 合作方的债务风险的规避

4.2.3 控制合作方的反控制

4.2.4 收支两边的掌控

5 小股操盘与代建等模式比较

5.1 绿城代建模式剖析

5.2 凯德 CRCT 模式

5.3 万达轻资产商业地产模式

5.4 四种模式的优劣势比较与分析