

房地产项目拓展与投资决策

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 项目拓展与项目拓展模式

2.1 项目拓展与土地拓展差异

2.2 项目拓展类型

2.2.1 土地拓展

2.2.2 项目收购

2.2.3 合作开发

2.2.4 不良资产收购处置

2.3 项目拓展操作

2.3.1 城市选择

2.3.2 拓展途径

2.3.2.1 一级土地整理

2.3.2.2 二级土地市场

2.3.2.3 三旧改造

2.3.2.4 集体用地流转

2.3.2.5 不良资产收购

2.3.3 项目选择标准

2.3.3.1 项目类型

2.3.3.2 项目规模

2.3.3.3 动态财务指标

2.3.3.4 静态财务指标

2.3.3.5 可销售比例与物业类型

2.3.4 项目可研、测算要点

2.3.5 项目拓展的工作重点

2.3.5.1 城市评价基础数据收集

2.3.5.2 城市土地储备、存量土地分布

2.3.5.3 城市各区域市场信息

2.3.5.4 土地拓展渠道

2.4 案例：万科、恒大、碧桂园与绿城项目拓展模式与经验

3 房地产项目风险评估的流程和关键要点

3.1 房地产项目风险评估的流程

3.1.1 9+1 的房地产项目风险评估模型和流程

3.2 项目评估的关键要点

3.2.1 相关案例的溯源与回顾

3.2.2 建立项目风险评估的价值表

3.3 收并购项目的尽职调查与风险控制

3.3.1 尽职调查的范围与要求

3.3.2 尽职调查的深度

3.3.3 民间纠纷与借贷情况的调查

3.3.4 收并购项目核心四大风险

3.3.4.1 项目规划与开发要求的风险

3.3.4.2 土地溢价与土增税的风险

3.3.4.3 项目方经济与法律纠纷风险

3.3.4.4 项目工程质量与销售风险

4 城市房地产政策与风险评估

4.1 城市房地产主要数据采集与分析

4.1.1 城市目前所处的房地产何种开发阶段

4.1.2 城市存量、新开发量与去化量之间关系

4.1.3 城市各区域市场房地产相关数据

4.2 城市人口数据与信息

4.3 城市产业主要数据与信息

4.4 城市商贸主要数据与信息

4.5 城市房地产、人口、产业、商贸、GPD 等数据对房地产市场的影响

5 项目投资估算和资金筹措

5.1 土地成本预算

5.2 建安工程成本预算

5.3 前期费用

- 5.4 红线内外工程及公建配套预算
- 5.5 不可预见费
- 5.6 开发期税费
- 5.7 资金筹措计划及财务费用
- 6 可行性研究财务数据的选定和预测
 - 6.1 房地产项目的盈利模式分析
 - 6.2 销售收入的测算
 - 6.2.1 住宅销售单价的测算
 - 6.2.2 商铺销售单价的测算
 - 6.2.3 单位销售单价的测算
 - 6.2.4 实际销售总收入
 - 6.3 项目经营管理费用收入与支出测算
 - 6.4 经营税费及所得税的缴交测算
 - 6.5 土地增值税
 - 6.6 所得税
- 7 房地产企业项目风险评估
 - 7.1 可行性研究风险评估

7.2 项目政策风险评估

7.3 项目资金筹措能力评估

7.4 项目地经济环境评估

7.5 竞争环境评估

7.6 客户需求评估

7.7 内部项目能力评估

7.8 项目质量的风险评估

8 项目投决策核心要素

8.1 项目盈亏能力分析

8.1.1 内部收益率 (IRR)

8.1.2 净现值 (NPV)

8.1.3 净现值率 (NPVR)

8.2 项目的不确定性分析

8.2.1 项目盈亏平衡分析

8.2.2 项目敏感性分析

8.2.3 概念性分析

8.3 项目开发能力评估

8.4 项目市场能力评估

8.5 项目开发周期评估

8.6 项目其他因素评估