

租售同权政策下的精装公寓的定位与经营模式

讲师：李豪

课程简介：2017年国家发布了“租售同权”政策，中国房地产又进入另一个新的居住局面，租赁物业和产权物业同权并存。随着越来越多的土地和开发需要自持和出租物业，开发商如何经营和管理这些类物业，如何快速收回投资成本将是开发企业的重要问题。本课程就这些问题展开学习，如何学习借鉴国内外租赁型物业的经营和开发模式。

课程时间：1天

课程对象：房地产企业董事长、总经理等高管，以主中基层管理人员

课程收益：

- 1、学习和掌握租售同权政策要点，项目开发方式和重要风险控制要点；
- 2、重点学习和掌握租售同权项目的投资模式和融资模式；
- 3、重点掌握精装公寓定位与策略；
- 4、掌握长短租公寓、租赁型住宅经营模式和管理。

课程大纲：

1 租售同权政策与风险控制

1.1 租售同权政策与历史意义

1.2 各城市租售同权政策解读

1.3 国外租赁市场经营模式

1.4 租售同权对于房地产租赁市场作用

1.5 租售同权项目风险控制

1.5.1 当地租赁市场前景与租金水平测算

1.5.2 公寓购买与投资人群分析

1.5.3 区域规划与产业发展

1.5.4 项目周边交通、商业等条件和发展

2 租售同权精装公寓开发与投资模式

2.1 售租并举投资模式

2.2 售后返租投资模式

2.3 只租不售投资模式

2.3.1 自筹资金投资模式

2.3.2 引入投资人模式

2.4 只经营型投资模式

2.5 产权与经营权的分离

2.6 物业租赁投融资方式

2.6.1 金融机构投融资模式

2.6.2 股权投资模式

2.6.3 租赁权转让或抵押融资模式

3 精装公寓定位

3.1 精装公寓客群定位

3.2 精装公寓的市场定位

3.3 精装公寓的运营模式定位

3.4 精装公寓档次定位

3.5 精装公寓服务定位

3.6 精装的精装成本与配置定位

3.7 精装公司营销模式定位

4 长短租公寓运营模式

4.1 长短租公寓市场前景与分级

4.2 长租公寓经营模式

4.2.1 魔方公寓与自如公寓模式

4.2.2 万科等开发商模式

4.2.3 Welive 共享公寓模式

4.3 长短租结合模式

4.3.1 途家模式

4.3.2 拜登模式

4.3.3 华住新派公寓模式

4.4 长短租公寓经营核心要点

4.4.1 服务、创新、便捷、安全、灵活