

# 房地产企业前期投资拿地及实战案例分享

## (淮南东)

课程时间：2天

### 一、房地产行业投资环境分析与决策

1. 解读目前国内房地产行业的投资形势
2. 现阶段房地产行业的政策导向
3. 城市化与中小城市投资机会分析
4. 未来5年国内房地产的投资方向
5. 不同区域房地产行业发展政策剖析
6. 标杆房地产企业未来5年的战略目标和投资策略

### 二、房地产投资模式的研究

1. 城市运营的开发模式
2. 大盘开发的模式

#### 案例：钓鱼城项目模式

3. 现金流项目的投资模式

#### 案例：山水城模式

4. 公租房、廉租房的投资模式

## 5. 稀缺资源项目的投资模式

案例：恒大案例

### 三、投资管理的理念和认知

- 1、投资管理在企业系统中的地位
- 2、国内标杆房地产的投资管理方式
- 3、投资管理的要素
4. 不同企业对投资管理的实践途径

### 四、品牌房企对宏观调控的对策

1. 宏观政策变化后，投资管理决策的调整方式和实效性。
2. 政策空白空间的土地拓展方向
3. 对国土政策和具体地块竞买政策的研究

案例：大学城项目挂牌案例

一二级联动项目挂牌

#### 4. 土地优惠政策的争取技巧

- (1) 如何根据不同的项目特点向政府争取政策

案例：标杆房地产企业洪恩寺土地整治项目

## 二厂区土地政策争取

(2) 前期、中期博弈政策的技巧

## 五、当前宏观调控下的拿地策略

1. 不同类型企业的拿地策划

2. 如何进行勾地及其技巧

案例：标杆房地产企业紫都城项目勾地技巧

3. 门槛条件的设置

案例：万达、招商等项目条件设置

## 六、品牌企业前期如何控制土地

1. 国内地产企业通行的地块获取方式

2. 各种方式组合运用的效果分析

3. 企业前期土地谈判的方式及阶段性成果

4. 典型的土地协议分析

案例：成功和失败的土地控制案例分析（3-4个）

基本合作意向书或原则协议书

拆迁安置协议

土地整治协议等

## 七、投资管理的公共关系

- 1.公共关系的建立
- 2.公共关系的划分
- 3.公共关系的合理利用

## 八、集团化企业投资管理标准化模式的形成和发展

- 1、标杆房地产企业在不同发展阶段的投资模式
  - 2.投资管理系统的规范化、标准化
- 3、投资标准化管理体系框架的建立与步骤；
  - 投资管理体系的架构概述
  - 房地产企业投资标准化管理的实施步骤
- 4、典型企业投资管理标准化模板
  - (1) 投资建议书（2-3个案例）

含宏观形势分析、微观地块解读、经济测算方向、项目运营架构搭建、土地潜在风险预判等。
  - (2) 常规项目的静态投资和动态模版如何建立和分析（结合案例）

(3) 特殊项目的预案模板(1-2 个案例)

(4) 项目前期定位报告(2 个案例)

5、投资管理管控要点（结合地块的标准化案例）

- 精准的地块调研报告
- 投资阶段性成果报告
- 经济测算
- 最终的投资报告—投资委员会的权威决策依据。

## 九、投资管理工作的实践化

1.标杆房地产企业的竞争对手分析表

2.标杆房地产企业某区域公司土地储备跟踪表

3.集团目标地块重点跟踪表

4.土地计划和资金计划匹配表

5.综合技术经济分析表等

6.标杆房地产企业城市发展月报

7.集团管控的管理关键节点分析

8.标杆房地产企业发展部月度简报

9.特定地块土地深度分析简报

10.季度区域土地市场分析

## **十、投资体系组织机构建立与培养**

### 1.投资人员的精细化培养

- (1) 投资人员如何选择和培养
- (2) 发展部人员的搭建和岗位职责
- (3) 投资人员的基本素质

### 2.投资工作的秘密性和隐蔽性

- (1) 信息的最快传递和决策途径
- (2) 如何挖掘土地信息中的秘密
- (3) 独立完成拿地工作的心里调节

### 3.不同地域企业对投资成果的奖励政策

### 4.内部沟通的重要性

- (1) 多项目选择中，如何获得老板青睐
- (2) 与投资关联的上下游部门的沟通

## **十一、投资管理风险管理与后评价**

### 1.各种风险对投资决策的影响程度（如网络、媒体、舆论、品牌等风险）

### 2.如何建立有效的投资风险预警机制和化解策略

3.项目运营后评价对风险管理和再投资的重要性（结合后评价 2-3 个案例评价）