

---

# 当前形势下，项目前期投资决策、兼并收购及案例总结

主讲：谯闻东老师

课程时间：2天

课程大纲：

## 一、房地产行业投资环境分析与决策

1. 现阶段房地产业的政策导向
2. 目前国内房地产行业的投资形势

案例：标杆房企未来5年的战略目标和投资策略

## 二、房地产项目前期拿地定位决策

1. 企业投资战略和惯性
- 房地产企业投资决策的六大实施步骤
- 内部土地研判的实施流程
2. 如何选城市--城市评价标准和指标体系
3. 企业自身产品定位—“有所为和不为”  
案例：标杆地产产品标准化模块体系
4. 前期投资测算定位和风险控制
  - (1) 静态测算或动态测算  
案例：佳宇项目静态测算表 保利项目的动态测算研究
  - (2) 标杆地产前期关注的经济指标类型解读  
如：IRR NPV NAV 净现金流量 净利润率 获利指数等
  - (3) 开发周期在5年、3-5年、3年以内的项目测算指标标准
5. 从营销前置的视角去解读土地—“客户、产品与土地”  
项目前期定位模板和项目建议书
6. 企业内部投委会的职能与权限对标  
案例：龙湖某项目投资报告分享
7. 标杆地产风险控制  
案例：龙湖项目测算红线设置要求  
碧桂园拿地土地测算获利倍数判断

## 三、当前标杆企业土地获取的策略转型——兼并模式

1. 通行的地块获取方式  
招拍挂、旧城改造、概念地产（创客）拓地、一二级联动、品牌优势圈地、组合模式等
2. 当前形势下，大公司取地模式研究
  - (1) 在一二线城市如何利用“光环”效应拿地  
国企：招商局案例、天房案例  
民企：恒大、龙湖案例
  - (2) 大城市周边卫星城及重点二线城市拓展敏感点 中航、万达案例
3. 兼并模式
  - (1) 基本模式：
    - A. 项目收购 某地国企项目出让案例
    - B. 股权收购 收购新项目公司、收购旧项目、收购非项目公司等
    - C. 国企重组  
案例：收购某项目股权的经验总结

---

(2)项目兼并收购的基本流程和节点

(3)兼并过程中的尽职调查要素剖析  
尽调报告和清单

(4)股权转让过程中的法律税务问题  
案例：某公司问题剖析

(5)股权转让协议的签订和落实

案例：某标杆公司转让协议的条款

4.标杆公司其它收购勾地策略

(1) 合作开发

联合拿地开发、合作建房、轻资产模式、与资方的多种合作模式等等

(2) 转让在建项目

(3) 股权托管

(4) 主导变更用地类型

(5) 租地开发 成都、佛山案例演示