

# 不动产资产管理全生命周期解析

## 一. 不动产资产的投资、管理和房地产基金管理（投、融、管、退）

1. 我国房地产市场发展和不动产物业发展的趋势
2. 不动产资产分类（商业、办公楼、酒店、工业和物流、长租公寓等）、投资的特点和未来发展趋势
3. 不动产资产核心价值：资产、资本与商业经营
4. 不动产资产的“投资、融资、管理、退出”全流程
5. 万达和凯德置地商业地产案例分析
6. 不动产资产投资和运营思维的转变

## 二. 不动产资产投资方式、流程和风险控制（投）

1. 不动产资产投资流程
2. 不动产资产投资前期工作
3. 不动产资产投资的尽职调查和决策
4. 不动产资产投资报告撰写和内容
5. 案例分析

## 三. 不动产资产和租金评估方式（投、融、管、退）

1. 不动产资产评估方式的各自特点及案例分析  
(收益法、成本法和市场比较法)
2. 不动产资产收益评估方式中资本化率如何确认？
3. 不动产资产评估价值及案例分析（包括数据和工具等）
4. 不动产资产的租金评估及案例分析

## 四. 不动产资产的融资（融）

1. 银行贷款和信托
2. 保险
3. 债券和上市
4. 私募基金和资产管理计划

5. 房地产资产证券化（详细见第七节）

6. 案例分析

## **五. 不动产资产管理、价值链、运营与盈利模式设计和打造（管）**

1. 不动产资产运营管理的流程及价值链组成和分析

2. 不动产资产管理人的责任和资产增值

3. 客户服务和租赁协议

4. 租金收入、其它收入、支出和现金流

5. 维修

6. 估价和财务

7. 项目的买入和卖出

8. 物业开发阶段

9. 管理团队

10. 商业、办公楼、酒店、工业和物流、长租公寓等不动产资产管理的特点

11. 11. 案例分析

## **六. 不动产资产租金提升、成本控制和价值提升（管）**

1. 不动产资产管理财务逻辑思维的转变

2. 不动产资产质量、负债、盈利稳定性及现金流

3. EBITDA（息、税、折旧、摊销前利润）和 EBITDA-U（EBITDA/投资成本）

4. 影响不动产资产租金和其他收入趋势的因素有哪些？

5. 如何确认租金的增幅？

6. 影响不动产运营成本的因素有哪些？

7. 怎样有效降低不动产运营成本？

8. 有效调整租户的结构以提高租金水平

9. 影响不动产价值趋势的因素有哪些？

10. 哪些方式可以增加资产的价值？

11. 案例分析

## **七. 不动产资产证券化实务操作（退）**

1. 我国房地产资产证券化 (ABS、CMBS、REITs) 的发展背景、概念和分类
2. 我国房地产资产证券化的运作方式和运作流程
3. 我国房地产资产证券化的发展方向及风险和控制
4. 红星美凯龙、高和资本、开元大酒店、越秀、中信启航、碧桂园、世茂 (CMBS、REITs) 案例分析 (含商场、办公楼、酒店和长租公寓等)

#### **八. 不动产资产其它退出的渠道和轻资产管理 (融、管、退)**

1. 不动产资产的其他退出渠道
  2. 不动产轻资产管理的概念和背景
  3. 万达、红星美凯龙等商业地产轻资产管理模式
  4. 不动产轻资产管理的模式设计和方法
- 含万达、凯德、招商、中信、越秀、开元、红星、世茂、麦格理等案例分析