

# 房地产（存量）资产管理（或商业地产运营与资本对接）（1天）

## 一. 商业地产的运营及其发展趋势

1. 房地产行业和商业地产的发展趋势
2. 商业地产核心价值：资产、资本与商业经营
3. 我国商业地产与资产对接的现状和趋势

## 二. 商业地产运营管理的流程和主要内容

1. 商业地产运营管理的流程（融资、投资、管理和退出）
2. 凯德置地商业地产“融、投、管、退”案例分析
3. 资产管理人的责任和资产增值
4. 客户服务和租赁协议
5. 租金收入和现金流
6. 维修
7. 评估和财务
8. 项目的买入和卖出
9. 物业开发阶段
10. 管理团队

含万达、华润、凯德、黑石、麦格理案例分析

### 三. 商业地产资产和租金评估方式及投资报告

1. 商业地产的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. 商业地产收益评估方式中资本化率如何确认？
3. 商业地产评估价值及案例分析（包括数据和工具等）
4. 商业地产的租金评估及案例分析
5. 商业地产的投资报告撰写和内容

### 四. 商业地产租金提升、成本控制和价值提升

1. 影响商业地产租金趋势的因素有哪些？
2. 如何确认租金的增幅？
3. 影响商业地产运营成本的因素有哪些？
4. 怎样有效降低商业地产运营成本？
5. 有效调整商户的结构以提高租金水平
6. 影响商业地产价值趋势的因素有哪些？
7. 哪些方式可以增加资产的价值？

### 五. 商业地产融资和资产证券化

1. 银行贷款、信托、保险、融资租赁、债券、上市
2. 私募基金和资产管理计划及案例分析
3. 房地产资产证券化的内容
4. ABS 及国内最新案例分析
5. CMBS 及国内最新案例分析
6. REITs 及案例分析

## **六. 商业地产、轻资产管理与资产证券化**

1. 房地产轻资产管理的背景和理念
2. 万达、红星美凯龙等商业地产轻资产管理模式
3. 房地产行业轻资产模式设计和方法

包括各类案例分析和互动问答环节