

房地产全产业链合作、全过程拿地开发实战

【课程背景】

伴随着非充分市场（政府强控），宏观政策严厉，因城综合施策的本轮房地产调控，行业高利润的繁荣过后，房地产企业正迎来从“卖方市场”到“买方市场”，从分散到集中，从粗放经营到精细化经营，从“商品时代”到“产品时代”，从良莠并存到优胜劣汰的行业大洗牌，房地产企业面临着转型升级，全产业链创新的历史大机遇。“好风凭借力，扬帆正当时。”

房地产行业从单一渠道融资逐步转化成为多元化的结构融资，

从房地产股权融资到房地产的资产证券化，

从房地产金融控股到房地产上市融资，

从房地产融资租赁到房地产并购合作，

从国内融资到国外融资，

从传统的产业模式到平台化的全产业链模式，

从开发建设的企业过程到社会化的全过程（含筹资拿地、建设、营销与运营）

本课件阐述了新时代房地产行业的发展趋势和地产全产业链拿地模式创新的脉络，帮助学员企业掌握全过程联合拿地联合开发，迅速把握市场契机，做强做好，走上可持续发展之路。

【培训大纲】

第一部分《目前的土地市场及 2018 年趋势》

- 1.供需矛盾未见好转，地王仍现，房价趋平，压力未减
- 2.金融政策施压，货币趋紧，真的上涨乏力？
- 3.房企竞争惨烈，拿地冲动未退
- 4.房地产调控的长效规律及组合变化应对

第二部分《关于拿地》

一、项目拿地与项目定位分析：

- 1.地价测算与评估

2.土地招拍挂技巧应用

3.一级土地市场开发与运营

4.二手地交易的收益与风险管理

5.拿地模式优化

二、八大“勾地”攻略及地产并购实务

1.案例解析三种最常见的方式

- (1) 股权转让，XX 地产标杆大宗购并 xx 集团案例
- (2) 合伙成立项目公司
- (3) 以联合开发的名义

2.其他方法有局限性

- (4) 兼并或合并，中交并购绿城案例
- (5) 在建项目转让，xx 小镇项目转让案例
- (6) 股权托管
- (7) 变更用地类型
- (8) 染指“插花规划”

3.房地产全产业链合作实务及案例分析

- (1) 法规政策，资管新政理解

- (2) 交易结构设计、风险控制及法务交易文件
- (3) 尽职调查要领（原则、问题清单采集与数据分析）
- (4) 并购中的交易结构与谈判技巧
- (5) 提问与回答

第三部分《关于拿地的创新模式和渠道》

一、大宗地块拿地模式分析

- 1. 旧改及新区域（中信 XX 城市）开发模式
- 2. 主题地产（华侨城）模式
- 3. 城市更新（深圳 XX 地产模式）模式
- 4. 商业综合体（万达、龙湖、华润）带动模式
- 5. 产业地产（华夏幸福）模式
- 6. 租售并举（租赁公寓 + 社区商业）模式

二、拿地阶段企业间的合作模式分析

- 1. 项目公司模式
- 2. 合作开发模式
- 3. 股权收购模式
- 4. 不同模式下的利弊和操作关键点

三、如何提升企业的“拿地能力”？

- 1. 综合能力积累

2. 合理项目信息来源及研究政府规划动向
3. 品牌价值与开发思路的引导性
4. 多渠道融资，提高资金解决能力

案例：如何拿地？房地产开发拿地操作标准探讨

第四部分：《全过程拿地模式和渠道的风险有哪些？如何规避？》

一、 一二级联动获取土地实操及风险防范

1. 如何成功获取土地一级开发权
2. 土地一级开发成本构成及负担、盈利点全程解析
3. 土地一级开发的不同阶段所需法律文件汇总
 - ① 收购土地及拆迁的文件
 - ② 基础设施投资类文件
 - ③ 前期费用文件
 - ④ 计入土地一级开发成本的二级开发文件
4. 一二级开发联动的四种模式选择及比较分析
5. 前期资金策划投入及安全保障
6. 设定土地一二级联动开发招拍挂时的合法壁垒

7.项目可行性分析如何落地，如何处理好拆迁等难题

8.政府授权的法律文件及需要审批的相关批文、相关手续的办理程序

案例：开发商土地一二级联动开发模式研究及赏析

二、二级市场拿地方式实操及风险防范

1. 土地招标采购挂方式的适用范围与利弊分析

2. 如何避免“招拍挂”雷区？

3. 案例分析哪些情形会导致“招拍挂”无效及其后果

4. 案例分析通过“招拍挂”成功获取土地的操作规程及技巧

5. 案例分析知名开发商的拿地思路与技巧

三、直接进行项目转让获取项目实操及风险防范

1.“精心策划”的项目转让，如何规避“一场空”

2.避免项目转让，因违法禁规而无效

3.合理合法降低项目转让过程中的税收成本

4.案例分析直接进行项目转让，获取土地的实操及风险防范

第五部分：产业链合作的变革与突破

一、房地产公司合作开发投资架构模式

1. 房地产项目公司模式
2. 以 DPP（合伙形式）进行项目开发模式
3. 以房地产信托投资基金进行项目开发模式
4. 碧桂园、万科、恒大等合作开发模式解析
5. 跨越式发展房企（阳光城、旭辉）拿地模式剖析

二、全产业链合作的预算、成本控制与税务筹划：

1. 产业链上的税务筹划实战案例分析
2. 产业链全面预算管理
3. 产业链财务管控战略与管理架构
4. 产业链的全成本控制策略与操作方法

三、房地产项目合作开发，营改增后优化投资进入和退出方式设计

1. 投资进入方式（直接增资、土地评估后增资、股权转让、联合拿地、借款）
2. 不同投资进入方式的财税问题解析

3. 投资退出方式解析 (分利润、分收入、提取固定利润、按比例分房、清算退出、股权转让退出)
4. 并购如何提升公司股权价值
5. 房地产的资产证券化模式与渠道
6. 不同证券化模式的盈利模式差异
7. 价值管理的创新盈利模式
8. 通过项目收购实现价值管理和企业变革