

# 2018 形势下房企拿地模式创新、 项目兼并收购与合作开发及风险控制

## 【课程大纲】

### 第一部分 《关于目前的土地市场》

#### 一、2018 的房地产市场表现特征与研判

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 供给侧改革背景下产业转型与升级

#### 二、房地产行业投资环境分析与决策

1. 2018 年房地产业的政策导向
2. 目前国内房地产行业的投资形势
3. 房地产调整的宏观规律及变化应对
4. 国开行棚改近期动态政策分析
5. 黄奇帆建立房地产长效机制若干思考

## 6. 2018 年以来任志强、叶檀的楼市抢房分析

### 第二部分 《关于拿地》

#### 一、企业如何正确的拿地？

##### 1.区域土地开发模式的转变

(1)、粗放开发方式向集约开发方式的转变

(2)、房地合一方式向房地分离方式的转变

(3)、生地开发方式向熟地开发方式的转变

(4)、企业投资战略和惯性

案例解析：标杆房企高层的投资职能与权限对比

(5)、企业自身产品定位之“有所为和不为”

案例解析：标杆企业前期投资测算定位和风险控制

(6)、前期投资测算定位和风险控制

(7)、从营销前置（“客户、产品与土地”）的视角去解读土地

## 案例解析：房企拿地全攻略

### 2. 八大“勾地”攻略及地产并购实务

#### (1)、三种最常见的方式

① 股权转让

② 合伙成立项目公司

③ 以“联合开发”的名义

#### 案例解析：兼并或合并、在建项目转让

④ 兼并或合并（退二进三）

⑤ 在建项目转让

#### 案例解析：海南中建 xx 与 xx 城开集团合作建房

⑥ 股权托管(适用于集团化企业下的兄弟公司之间)

⑦ 变更用地类型

⑧ 染指“插花规划”

## (2)、当前形势下，兼并收购研究

① 兼并收购决策依据

② 收购交易的主体确定

③ 兼并收购的基本流程

④ 收购对价

⑤ 对价支付

## (3)、兼并收购模式选择

(A.资产收购 / B.股权收购 / C.合作开发 / D.国企重组)

### A.资产收购

① 概念

② 资产收购的条件

③ 合同体系

④ 收购流程、关键节点

⑤ 优劣势分析

⑥ 收购协议的签订和落实

案例解析：某标杆公司收购协议的条款设置

## B. 股权收购

① 概念

② 收购流程

③ 优劣势分析

④ 当前标杆公司股权收购的基本原则和操作方式

案例解析：房地产项目并购的主要疑难问题

## C. 合作开发

① 规范化联合模式 一方出地，一方出钱

② 直接转让土地使用权模式

③ 以土地使用权投资模式

④ 整体产权转移模式

⑤ 需要注意的几个问题

案例：万科项目开发股权合作模式

D. 国企重组案例：招商局地产—蛇口工业区等

3. 土地兼并收购拓展谈判的策略及技巧

(1)、兼并过程中的尽职调查要素

案例解析：律师的尽调报告清单和成果

(2)、溢价处理方式

(3)、关键节点控制

(4)、违约责任界定

(5)、动态管理与风险控制

(6)、如何利用外资收购

案例解析：远洋地产收购案例

- (7)、谈判对象研究和识别
- (8)、谈判目标和谈判“红线”的确定
- (9)、收购谈判要点
- (10)、谈判的策略和技巧
- (11)、其它谈判的注意事项（12项注意点）

案例分析：企业并购中常见的九大问题

#### 4. 股权收购项目风险防范及案例分析

- (1)、法规政策
- (2)、交易结构
- (3)、税务的尽职调查清单及案例分析
- (4)、并购交易谈判及文件清单
- (5)、收购不同性质企业股权的法律障碍
- (6)、股权收购如何合理避税
- (7)、股权收购获取项目的利弊分析
- (8)、股权收购项目风险的事前、事中风险防范，事后处置

案例分析：股权收购及并购项目的八大问题

案例解析：标杆地产如何把控股权收的风险？

第三部分：《关于房地产的拿地创新方向及敏感点》

## 一、案例剖析房地产拿地模式

- 1.新市镇（特色小镇等）开发模式
- 2.产城融合（华夏幸福模式）案例
- 3.轻资产模式（名牌联合模式）
- 4.城市更新（大湾区 xx 市勾地案例解析）
- 5.主题地产模式（华侨城 xx 文旅小镇案例）
- 6.商业综合体带动模式
- 7.集体土地土地流转类
  - A.大盘开发模式
  - B.文化旅游地产项目的拿地
  - C.租售并举的配置用地
- 8.房地产合作开发的四种方式

案例解析：联合体拿地，合作双方新玩法

- 9.产业地产创新驱动模式思考

## 二、标杆地产内部投资体系及专项奖罚制度案例

- 1.拿地专项考核与奖罚
- 2.报批报建专项奖罚节点设置与条款梳理

3.合伙人模式与年薪制度

4.中介市场的居间游戏规则

三、标杆企业投资拿地风险类型及控制策略

1.各种风险对投资决策的影响程度

2.如何建立有效的投资风险预警机制

3.项目后评价对拿地风险管理启迪