

房地产融资的运作：房地产五大融资路径全揭秘

课程背景：

2013年四季度的十八届三中全会拉开了新一届政府的改革大幕，也开启了新一轮房地产深化改革的序幕。2014-2018的故事注定精彩：短短四年经历了从刺激到紧急收紧两种调控方向，也经历了从全国一盘棋到“因城施策”、探索建立长效机制、构建住房制度的转变过程。这四年是房地产调控史上重要的四年。从全国性调控到“因城施策”、探索建立长效机制，是调控思路的重大转变，也是调控水平的升华；这四年也是研究中国房地产调控的完美样本：四年经历了刺激和收紧两种调控方向，涵盖了“防止过冷”和“避免过热”两个调控目标，也几乎涉及了调控政策工具箱里的所有工具。

2018年注定是中国经济发展与中国金融行业、房地产开发企业历史性转折的元年，随着国家提出转型升级、去产能、降低地方政府债务、楼市趋紧调控的政策三年后，资管新规也于2018年3月正式出台，中国金融机构频繁曝出各类兑付危机，与此同时国内房地产企业也调整了自身的战略布局。

面对复杂多变的市场环境，房地产融资有哪些方式？房地产不同融资方式的监管规定和运作模式是怎样的？房地产不同融资方式运作的全部细节及要求又是怎样？房地产不同融资方式运作的利弊有哪些？如何根据实际情况选择适合的融资方式？……这一系列问题都是传统公司管理与运行过程中很少涉及，但是对于房地产融资运作至关重要的环节。

本课程《房地产融资的运作：房地产五大融资路径全揭秘》主要面向民营企业、上市公司、国有企业、PPP项目公司、地方政府等进行房地产融资运作的详细培训，为学员解剖房地产融资模式。无论是已经使用单一的房地产融资模式，还是打算使用混合房地产融资模式，还是即将与金融机构合作的各个公司与政府，都应该学习本课程，系统化掌握房地产融资运作的全流程。

课程时间：2天，6小时/天

课程对象：政府相关部门、房地产公司投融资部、金融机构资产管理部、投行等机构负责人，负责投资拓展的操作层（总部投资拓展总监、区域总经理、投资总监、经理等）
负责外部融资的操作层（财务总监、总部与区域融资总监、融资经理等）

课程收益：

- 了解房地产不同融资方式的概念、分类与监管规定

- 掌握房地产不同融资方式的监管规定
- 掌握房地产不同融资方式政策演变过程
- 了解房地产不同融资方式运作的全部细节及要求

课程方式：讲演结合 + 案例研讨 + 互动研讨

课程大纲

第一讲：宏观视角下的房地产投融资

一、宏观经济与资本市场

1. 中国宏观经济的结构化转型
2. 资本市场进入窗口期与红利期

案例：中美市场比较

二、房地产投融资的转型期

1. 多层次资本市场的兴起、强监管与房地产投融资的转型期
2. 当前房地产市场中融资的概况

第二讲：房地产银行融资运作全流程解析

一、房地产银行融资的基础

1. 房地产银行融资的广义概念与狭义概念
2. 房地产银行融资的分类

- 1) 表内融资
- 2) 表外融资

案例：上海绿地

3. 证监会对于房地产银行融资的监管分类
4. 房地产银行融资的模式与流程

二、房地产银行表内融资的核心要点

1. 开发贷的内涵及条件
2. 土地储备贷款的规定解读：财综【2016】4号、财综【2017】2号
3. 经营性物业贷款的内涵和流程
4. 项目抵押贷款的条件
5. 旧改贷/城市更新贷款的规定

案例：农行上海分行

三、房地产银行表外融资的关键点

1. 资金用途监管
2. 通道业务监管
3. 投资管理监管
4. 常见形势及要求

案例：[江苏某房地产改造项目债权融资](#)

第三讲：房地产私募基金融资的运作模式

一、房地产私募基金融资的概述

1. 房地产私募基金融资的内涵与发起原因
2. 房地产私募基金融资的政策演变
3. 房地产私募基金融资的现状

二、房地产私募基金融资的备案

1. 房地产私募基金融资的产品类型
2. 房地产私募基金融资的投资方式
 - 1) 股权投资
 - 2) 可转债、债转股类
 - 3) 明股实债
 - 4) 股+债

案例：易居中国—诺亚财富TOP50地产母基金

案例：阳光新业收购银河宾馆

3. 房地产私募基金融资的资金用途

- 1) 住宅类
- 2) 长租公寓类
- 3) 存量物业股权收购
- 4) 城市更新/旧城改造以及棚户改造
- 5) 不良资产及其收益权

案例：赛富基金与新派白领公寓

4. 房地产私募基金融资的结构化设计及要求

第四讲：房地产信托融资的运作全流程解析

一、房地产信托的基础知识

1. 房地产信托的内涵、运用方式与资金来源
2. 贷款型房地产、股权型房地产、权益型房地产信托模式
3. 房地产财产信托
4. 房地产信托的操作模式及案例
5. 房地产财产信托的操作模式及案例

二、房地产投资信托基金

1. 房地产投资信托基金的内涵、特征与分类
2. 房地产投资信托基金的监管
3. 房地产投资信托基金与房地产信托、ABS、银信合作
4. 房地产投资信托基金的操作模式及案例

三、房地产信托融资的关键点

1. 房地产信托融资的非标债券业务
2. 房地产信托融资的通道业务
3. 房地产信托融资的投资方式

案例：[万科房地产投资信托基金融资](#)

第五讲：房地产券商融资的运作全流程解析

一、房地产券商融资的基础知识

1. 房地产券商融资的内涵、运用方式与资金来源
2. 房地产券商融资的类型

二、房地产券商融资的公司债形式

1. 公司债形式的内涵与特征
2. 公司债形式的政策演变
3. 公司债形式的资管新规
4. 公司债形式的现状

案例：华夏幸福、恒大、泛海等

三、房地产券商融资的企业债形式

1. 企业债形式的内涵与特征
2. 企业债形式的政策演变

3. 公司债形式的现

四、房地产券商融资的境外发债形式

1. 境外发债形式的内涵与特征
2. 境外发债形式的政策演变
3. 境外发债形式的现状

五、房地产券商融资的资产证券化

1. 资产证券化的内涵与特征
2. 资产证券化的政策规定及确认评估方法
3. 房地产券商融资资产证券化的现状
4. 房地产券商融资企业资产 ABS 及资产支持票据

六、房地产券商融资的 IPO 与定增

1. IPO 与定增的内涵与特征
2. IPO 与定增的政策规定及现状

第六讲：房地产保险融资的运作全流程解析

一、房地产保险融资的基础知识

1. 房地产保险融资的内涵、运用方式与资金来源
2. 房地产保险融资的类型

二、房地产保险融资的关键点

1. 房地产保险融资的投资主体
2. 项目应满足的条件