
房地产企业融资

——从拿地到持有各阶段融资策略与创新

主讲人：吴瑕 课时：12 小时

课程目标

- 1、认清形势、准确定位、提高融资能力（新视角）
- 2、系统了解企业融资渠道与创新思路（新观念）
- 3、重点学习房地产融资的基本原理及创新方法（新方法）
- 4、熟练掌握房地产各种融资的操作模式（新模式）
- 5、借鉴案例、对照本公司业务，深入探讨解决方案、创新融资新模式

第一篇 政策趋势与形式分析

- 1、货币政策趋向宽松
- 2、土地供应力度加大

第二篇 视角与战略

一、统一大政方略

- (一) 融资行为与股东利益
- (二) 投资行为与价值创造
- (三) 资本布局与战略方向
- (四) 股权控制与发展路径

二、熟视金融市场

(一) 货币市场

- 1、票据贴现市场
- 2、短期信贷市场
- 3、短期债券市场
- 4、金融机构拆借市场

(二) 资本市场

- 1、长期信贷市场
- 2、证券市场。

第三篇 开拓资本渠道

融资渠道一：债权融资

(一) 国内银行贷款

- 1、房地产开发贷款
- 2、个人住房贷款
- 3、土地储备贷款
- 4、商业用房贷款
- 5、并购贷款

(二) 典当融资

(三) 信托项目融资

(四) 金融租赁融资

(五) 国外银行贷款

(六) 发行债券融资

融资渠道二：股权融资

- (一) 股权出让融资
- (二) 增资扩股融资
- (三) 产权交易融资
- (四) 杠杆收购融资
- (五) 引进风险投资
- (六) 投资银行投资
- (七) 夹层融资

融资渠道三：项目融资

- (一) BOT 项目融资
- (二) PPP 项目融资
- (三) ABS 项目融资 (房地产资产证券化)
- (四) 供应链融资
- (五) 跨界融资
- (六) 项目合作融资

融资渠道四：上市融资

- (一) 国内上市融资
- (二) 境外上市融资
- (三) 买壳上市融资

第四篇 资本运作实操

一、拿地阶段融资

(一) 招拍挂拿地融资

- 1、集团公司提供拨款（低息拆借）
- 2、合作开发（品牌与资源对接）
- 3、短拆或过桥资金
- 4、明股实债

案例：万科曲线贷款创新

- 5、债转股
- 6、向非金融机构借款（金融平台公司）
- 7、施工企业垫资（总包垫资）
- 8、股权融资

案例：万科项目企业境外股权融资策略

(二) 并购拿地融资

- 1、银行并购贷
- 2、信托并购贷
- 3、对接夹层基金

夹层融资模式

夹层融资的风险和回报

夹层融资运作中的具体问题

案例：昆明某企业以 4 亿工程款置换 2000 亩土地

- 4、非金融机构借贷或股权合作

二、工程实施阶段融资

- 1、总包商配合开发商自行按工程进度选择融资

2、延后付款，采用商票支付

3、金融租赁融资

4、售后回租融资

案例：华夏幸福售后回租模式（杠杆融资）

5、承接售后回租的资产管理公司

三、未取得四证前融资

1、过桥借贷。用土地使用权向典当行、金控平台等申请抵押贷款。

2、典当行抵押贷款

四、取得四证后融资

1、商业银行开发贷

2、双盈的票据融资

案例：华夏幸福票据融资

3、预售款+银行按揭

4、跨界营销，共享客户模式

案例：华银集团跨界融资经典几步

5、房地产资产证券化（ABS）

资产证券化的步骤

什么样的资产可以证券化

案例：金地 30.5 亿元物业费 ABS 资产证券化

6、PPP 模式（Public-Private-Partnership）

案例：北京地铁四号线的 PPP 融资策略

