
新环境下房地产融资模式创新

主讲人：吴瑕 时间：6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（新思路）
- 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、深入了解房地产企业私募基金运作方法
- 6、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 理念篇（观念决定思路 思路决定出路）

- 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

第二篇 房地产企业融资渠道与方法

融资渠道与方法一：债权融资

（一）国内银行贷款：房地产开发贷款、个人住房贷款、土地储备贷款、商业用房贷款

（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

融资渠道与方法二：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

融资渠道与方法三：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

融资渠道与方法四：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

第三篇 实务篇

（一）银行贷款

1、信贷政策

2、与房地产相关的金融产品

（二）金融租赁

案例：华夏幸福售后回租模式（杠杆融资）

（三）国外银行贷款

案例：万科境外“曲线融资”

案例：万科境外股权融资

（四）夹层融资（信托、基金）

1、夹层融资操作模式

2、夹层融资的风险和回报

（五）中小房企跨界融资

案例：河北华银房地产开发有限公司成功跨界融资

（六）股权出让融资

案例：万科股权大战与王石的悲剧

（七）杠杆收购融资

案例：娃哈哈引战略投资人，股权失衡品牌危机

（八）BOT 项目融资

案例分析：刺桐大桥工程—首例“国产 BOT”

（九）PPP 模式（Public-Private-Partnership）

案例：北京地铁四号线 PPP 融资模式

(十) ABS 模式 (Asset-Backed-Securities)

案例：江苏吴中集团 BT 项目应收款支持受益凭证

(十一) 房地产证券化 (ABS)

案例：金地 30.5 亿元物业费 ABS 资产证券化

案例：颇受瞩目的增信方式——华夏幸福资产证券化项目

(十二) 买壳上市融资

- 1、壳公司的特点
- 2、买壳上市融资的运作程序
- 3、案例：国美买壳、上市、套现、进入房地产全过程
- 4、股权融资及风险防范