

## **专题五：房地产项目投资拓展、决策和风险控制(1-2天)**

### **一. 房地产行业形势分析及项目投资和开发流程**

1. 房地产行业的现状
2. 房地产行业和发展趋势
3. 不同类型房地产企业面临的挑战和机遇
4. 房地产投拓、投资决策与开发业务流程和关键节点

### **二. 城市区域攻略和土地获得的方式 (战略)**

1. 影响房地产市场长期、中短期趋势主要因素
2. 当前房地产企业投资布局原则
3. 万科等对城市区域的选择方式
4. 拿地和获得项目的几种模式及案例分析
5. 产业地产勾地及其特殊要点及案例分析

### **三. 房地产投资阶段关键节点和案例分析 (投资)**

1. 住宅、办公、商业等不同房地产产品的投资特性分析和配比筹划
2. “投资、融资、管理、退出”和投融一体化
3. 怎样尽快发现优质项目和谈判技巧及案例分析
4. 这二十个关键问题帮你高效工作及案例分析
5. 房地产投资决策流程的一般流程和关键节点
6. 可研和决策报告和重要关注点
7. 决策委员会成员决策阶段需要关注的各个方面

### **四. 项目投资评估方式和四张表 (投资和开发)**

1. 评估的方式和案例分析 (市场比较法、投资回报法、成本计算法)

2. 静态和动态投资回报

3. 敏感性分析

4. 四张表的管控（成本和利润测算、现金流、工程进度、销售进度）

## **五. 住宅、办公、商场、旅游、养老、物流地产等投资融资攻略**

1. 住宅

2. 办公楼

3. 商场

4. 宾馆、旅游和养老

5. 物流和工业厂房

## **六. 房地产开发阶段关键节点和计划运营管理及案例分析（开发）**

1. 房地产开发阶段的关键节点

2. 计划运营管理

## **七. 投资和开发的十二大风险和规避方式**

1. 战略风险：前期管理

2. 政策风险：- 前期管理、尽调和决策、项目管理

3. 投资决策阶段 - 前期管理 尽调和决策 融资和资金链

4. 规划和设计风险 - 项目管理

5. 项目建设阶段风险 - 项目管理

6. 法律与合约 - 项目管理

7. 融资和资金链风险 - 融资和资金链

8. 进度风险 - 项目管理

9. 成本风险 - 项目管理

10. 质量风险 – 项目管理

11. 销售和出租 – 项目管理

12. 运营风险 – 项目管理

## **八. 房地产融资产品和策略**

1 . 不同房地产产品投资和融资策略

2 . 银保监会监管的房地产融资产品

(银行贷款、委托贷款、并购贷款、信托、保险资金)

3 . 证监会监管的房地产融资产品(一) 债券、上市、资管计划

4 . 证监会监管的房地产融资产品(二) 房地产私募基金

5 . 证监会监管的房地产融资产品(三) 房地产资产证券化

包括各类案例分析和互动问答环节