

专题一：新形势下房地产市场、投资和融资策略分析和升级

(1-2 天)

一. 中国经济、房地产市场、政策、行业现状和趋势

1. 中国经济状况和最新调控政策及其影响
2. 中国房地产市场和行业现状
3. 房地产的需求和供应的影响因素
4. 国家和地方政府对房地产和金融的政策及影响
5. 房地产行业的发展趋势
6. 债权、股权和夹层投融资比较
7. 投融一体化和投融管退一体化
8. 各类房地产企业的挑战、升级和创新

二. 投资项目的选择原则和分析

1. 影响房地产市场长期、中短期趋势主要因素
2. 区域和城市的选择方式及案例分析
3. 土地和项目获得的方式
4. 五张表（成本和利润、现金流、工期、销售计划、存量运营）

三. 不同房地产产品投资策略

1. 住宅和长租公寓
2. 办公楼
3. 商场
4. 宾馆、旅游和养老
5. 物流和工业厂房等

6. 存量资产的盘活

四．房地产股权和资产并购与合作开发

1. 土地或项目的并购方式和案例分析
2. 房地产并购流程、主要风险、尽职调查
3. 估值、对价和溢价处理和案例分析
4. 融资和支付方式、审计和法务的关键作用
5. 房地产并购合作后运营整合要点和案例分析

6. 项目代建

五．银保监会房地产融资产品策略

1. 银行贷款(开发贷款、委托贷款和并购贷款)
2. 房地产信托
3. 房地产保险资金

六．证监会监管的房地产融资产品

1. 房地产企业债券
2. 房地产公司上市
3. 房地产私募基金的概念和分类
4. 我国私募基金的法律、政策环境及其合规募集
5. 房地产私募基金运作方式流程（融、投、管、退）和案例分析
6. 我国房地产资产证券化（含 ABS、CMBS、类 REITs 和基础设施不动产 REITs）的发展背景、政策、分类和特点
7. 我国房地产资产证券化的运作方式和流程

包括华润、招商蛇口、中海发展、保利、万科、碧桂园、金地、龙湖等相关各类案例分析及互动问答环节