

## 专题三：新形势下房地产融资实务

(1-2天)

### 一．中国经济、房地产市场、行业现状和趋势

1. 中国经济状况、房地产市场和行业现状及发展趋势
2. 最新的房地产和金融政策及对房企的影响和对策（含三条红线等）
3. 关于房地产项目的“投、融、管、退”和“融、投、管、退”
4. 如何有效拓展融资机构

### 二．不同房地产产品投资的融资策略

1. 住宅和长租公寓
2. 办公楼和商场
3. 宾馆、旅游和养老
4. 厂房和产业园区
5. 城市更新

包括各类案例分析

### 三．房地产投资和开发阶段的融资策略

1. 房地产拿地前融资方式（前融渠道紧缩，有何创新或突破？）
2. 土地证获得后的融资方式
3. 四证获得后的融资方式
4. 房地产并购融资
5. 销售阶段的融资方式
6. 物业持有经营阶段融资方式

包括万科和某国企等案例分析

#### **四．企业和项目的现金流管控**

1. 房地产企业的资金特点
2. 房地产企业的资金使用风险控制
3. 如何优化融资方案和提高资金效率？
4. 房地产的高周转及其盈利模式
5. 如何做好房企资金计划的编制和管理及案例分析

包括碧桂园、保利、华润等案例分析

#### **五．银保监会房地产融资产品和其它融资方式**

1. 银保监会的最新相关政策和趋势及对策
2. 银行贷款
3. 房地产信托
4. 房地产保险资金
5. 资产支持票据 ABN
6. 海外房地产资金
7. 金融交易所产品

包括中国银行、中国建设银行、中诚信托、平安保险等各类案例分析

#### **六．证监会房地产融资产品之（一） 债券、上市、房地产私募基金**

1. 证监会的最新相关政策和趋势及对策
2. 房地产企业债券
3. 房地产公司上市（含物业管理公司）
4. 我国私募基金的法律、政策环境及其合规募集
5. 当前房地产私募基金主要投资哪些项目

## 6. 不同房地产产品与私募基金和证券化的结合与案例分析

包括万科、中海、东方资产、盛世神州等各类案例分析

## 七. 证监会房地产融资产品之(二) 房地产资产证券化

### 1. 我国房地产资产证券化的发展背景和分类及趋势

### 2. 我国房地产资产证券化的运作方式和流程

### 3. 我国房地产资产证券化的风险和控制

### 4. 房地产资产证券化的基础资产、价格和增信

### 5. 我国房地产资产证券化 (ABS、CMBS、类 REITs 和基础设施公募 REITs ,

含住宅、商业、物流仓储等业态) 多个案例分析

包括万科、招商蛇口、保利、华润、华侨城、金茂、碧桂园、光大安石、龙湖、

凯德置地、普洛斯、菜鸟等相关大中小企业案例分析