

# 产业地产投融资分析决策

## 讲师：李豪

**课程简介：**本课程就产业地产开发投资与融资结果当前国家与地区产业政策、产业地产开发与投融资模式，展开学习与案例分享

**课程时间：**2天

**课程对象：**产业地产开发董事长，集团中、高管，区域公司中、高管，项目投资拓展人员，财务管理人员

**课程收益：**

- 1、学习和掌握产业地产开发模式与投资模式，以及当前中国产业政策与环境；
- 2、学习和掌握项目决策模型、要点，以及如何正确判断产业地产市场和项目；
- 3、学习和掌握从资本角度和财务指标角度对项目做出正确研判；
- 4、学习和掌握产业地产项目测算模型、市场测算模型以及可行性研究报告撰写；
- 5、学习和掌握项目开发前中后期融资模式、项目研究和踏勘，以及项目风险评估与控制。

## 课程大纲：

### 1 产业地产开发模式与投资模式

#### 1.1 产业地产常规四类开发与投资模式

##### 1.1.1 产业企业主导模式

##### 1.1.2 政府开发企业主导模式

##### 1.1.3 产业开发商模式

##### 1.1.4 EPC 模式

#### 1.2 四种模式优劣势

#### 1.3 当前国家产业政策与地方产业环境

### 2 决策项目与市场

#### 2.1 城市规划与区域规划研究

##### 2.1.1 城市规划与区域规划发展方向

##### 2.1.2 实际规划落地性论证

#### 2.2 决策项目区域与地段

##### 2.2.1 区域产业与人口特点

##### 2.2.2 区域经济现状与未来发展方向

##### 2.2.3 区域交通与配套现状与未来发展

2.2.4 区域房地产、商业地产、工业地产政策

## 2.3 城市与区域产业研究与决策

2.3.1 国家产业政策

2.3.2 省市产业政策与条件

2.3.3 产业落地要求

2.3.4 当前产业环境与相关配套

## 2.4 项目测算与风险压力模型

2.4.1 项目成本测算

2.4.2 项目租售回款预测

2.4.3 项目开发风险、政策风险与市场评估

2.4.4 项目盈亏平衡点评估

## 3 决策资金与财务指标

### 3.1 资金指标决策

3.1.1 资金方的合作方式

3.1.2 资金方投资偏好研究

3.1.3 资金回报要求与风险评估

3.1.4 项目融资结构设计

## 3.2 项目财务核心指标决策

### 3.2.1 项目内部收益率 IRR

### 3.2.2 项目“地货”比

### 3.2.3 项目净现值 NPV

### 3.2.4 项目回款周期

### 3.2.5 项目利润率

## 3.3 项目财务指标和税务选型

# 4 现场踏勘与市场调研

## 4.1 现场踏勘准备

### 4.1.1 当地产业现状与企业生存环境

### 4.1.2 土地市场数据调研

### 4.1.3 房地产市场与工业用地市场研究

### 4.1.4 现场踏勘工具准备

## 4.2 现场踏勘要点与指标

### 4.2.1 周边在建产业园区与周边房地产项目走访

### 4.2.2 项目 1-3 公里半径配套、交通等踏勘

## 4.3 市场调研

4.3.1 区域工业用地产市场需求

4.3.2 工业和产业企业投资和运营模式

4.3.3 企业规模和能级研究

## 5 产业地产融资模式

### 5.1 土地前融

5.1.1 资金来源方向

5.1.2 融资模式与成本

### 5.2 代建融资

5.2.1 代建方背景与资金来源分析

5.2.2 融资模式与成本

5.2.3 EPC 模式风险与成本

### 5.3 销售融资

5.3.1 融资模式与融资成本

### 5.4 合作融资

5.4.1 合作融资结构设计

5.4.2 退出机制与融资成本

### 5.5 开发贷

### 5.5.1 开发贷条件与融资阶段

## 6 可行性研究与项目结论

### 6.1 项目可行性研究构成

### 6.2 项目可行性研究数据与信息来源

### 6.3 可行性研究信息与项目投资决策关系逻辑

### 6.4 项目可行研究结论

### 6.5 项目投决流程与决策指标

### 6.6 与企业内部和外部同类型项目对比

### 6.7 将项目投决与结论作为出让方谈判要点

## 7 项目投资环节的风险控制

### 7.1 项目前期拓展阶段风险控制

#### 7.1.1 前期拓展工作成本控制

#### 7.1.2 数据与信息完整性

#### 7.1.3 土地/项目核心决策人的接洽

#### 7.1.4 落地税收要求与返还方式

#### 7.1.5 产业政策如何争取与落实

### 7.2 项目拓展中期谈判阶段的风险控制

7.2.1 明确政策性拿地返还时间和方式

7.2.2 明确土地款/收购款支付方式

7.2.3 明确拆迁与债务处理方式

7.2.4 明确地价与限购城市的售价

7.3 项目后期获地阶段的风险控制

7.3.1 报批报建方式与流程

7.3.2 开发中相关部门和单位的协调

7.3.3 销售条件与回款时间