

房地产投融资分析决策与风险规避

讲师：李豪

课程简介：2016年以来房地产行业的竞争从市场竞争、产品竞争，发展到了项目竞争和土地竞争。当前房地产企业长持续生存要点就是决策钱、地、产品，怎么拓展项目？怎么找到资金？怎么在一、二线城市和核心城市或周边城市，找到项目和土地资源。都是房企高管们每天在思考的问题，本课程2020年疫情后房地产企业如何投资拓展，结合当下地产行业市场环境展开学习。

课程时间：2天

课程对象：房地产董事长，房企集团中、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、学习和掌握中国房地产需要关注区域与城市，以及如何在这些区域和城市获得项目；
- 2、学习和掌握项目决策模型、要点，以及如何正确判断房地产市场和项目；

- 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、学习和掌握房地产项目测算模型、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，以及项目风险评价与控制。

课程大纲：

1 决策区域与城市

1.1 时刻关注三大湾区城市

1.2 重点关注中国 9 大城市群的 20 个都市圈

1.3 中小房企进入核心都市圈及周边城市的 4 种方法

1.4 中小城市项目投资的 8 个关键指标

1.5 抓住房地产周期性投资模式

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 区域房地产政策
- 2.3 城市与区域房地产市场研究与决策
 - 2.3.1 土地市场现状与未来 2-3 年土地市场研判
 - 2.3.2 房地产存量与去化周期
 - 2.3.3 市场平均去化量与回款情况
- 2.4 项目决策指标模型
 - 2.4.1 项目核心经济指标研究与规划方案选型
 - 2.4.2 城市地图 7 个关键指标快速定位项目
 - 2.4.3 商业项目与产业项目的决策指标
- 2.5 项目测算与风险压力模型
 - 2.5.1 项目成本测算
 - 2.5.2 项目可销售回款预测
 - 2.5.3 项目开发风险、政策风险与市场评估
 - 2.5.4 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 土地市场数据调研

4.1.2 房地产市场调研

4.1.3 现场踏勘工具准备

4.2 现场踏勘要点与指标

4.2.1 项目地上物踏勘

4.2.2 项目地下初步地勘、文勘

4.2.3 周边在建项目走访

4.2.4 项目 1-3 公里半径配套、交通等踏勘

4.3 市场调研

4.3.1 项目周边主流产品研究

4.3.2 项目周边项目去化情况和房价研究

4.3.3 项目周边主力客户群研究

5 房地产融资模式

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

5.3 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 房地产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

7.2 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 预售条件与回款时间