

房地产项目风险评估与价值评估

(金融机构版)

讲师：李豪

课程介绍：

房地产行业已经进入一个成熟期，随着开发过剩，物业销售困难，房地产项目风险越来越高，而项目的投资价值或物业价值却在下降。本课程针对金融企业，银行机构等如何从房地产行业去评估一个房地产项目的风险和价值，为着眼点展示开学习和案例分析。

课程对象：

金融机构的管理层、信贷经理、投资顾问和相关工作人员

课程时间：1天

课程学习目标：

1. 认识和了解新的房地产行形势下房地产行业风险与趋势；
2. 掌握针对本城市或一个城市房地产市场风险评估重要流程、数据和信息，
以及如何采集和分析数据、信息；

3. 掌握房地产项目风险评估的流程和关键点，以及风险评估方法和模型；
4. 重点掌握和学习房地产项目价值评估方法、模型和评估流程。

课程大纲：

1 当前房地产行业主要风险与趋势分析

1.1 当前房地产行业主要风险

1.1.1 房地产行业已经进入产品过剩时代

1.1.2 各级城市之间两级或三级分化

1.1.3 人口红利和人口流动成为城市房地产主要风险控制点

1.1.4 投资价值已经弱化

1.2 房地产行业趋势

1.2.1 土地已经不再成为唯一的生产力

1.2.2 居住性需求将成为未来 5-10 年的主要需求

1.2.3 中小开发商越来越少，大型开发商越来越多

1.2.4 服务作为房地产项目重要增值点

2 房地产项目风险评估的流程和关键点

2.1 房地产项目风险评估的流程

2.1.1 9+1 的房地产项目风险评估模型和流程

2.2 项目评估的关键要点

2.2.1 相关案例的溯源与回顾

2.2.2 建立项目风险评估的价值表

3 城市与区域房地产政策与风险评估

3.1 城市房地产主要数据采集与分析

3.1.1 城市目前所处的房地产何种开发阶段

3.1.2 城市存量、新开发量与去化量之间关系

3.1.3 城市各区域市场房地产相关数据

3.2 城市人口数据与信息

3.3 城市产业主要数据与信息

3.4 城市商贸主要数据与信息

3.5 运用各项目数据与信息评做风险

3.5.1 数据与信息整理

3.5.2 数据与信息归纳与分析

3.5.3 数据与信息风险结果的逻辑关系

4 房地产项目风险构建与评估方法

4.1 房地产项目三种阶段的风险

4.1.1 开发前

4.1.2 开发中

4.1.3 开发后

4.2 项目开发中主要风险

4.2.1 开发商资金链断裂

4.2.2 开发商或政府调整规划

4.2.3 开发商换股东或出售项目

4.2.4 工程事故或质量问题

4.2.5 未能如期如约交房

4.3 项目开发后的风险

4.3.1 房屋或小区出严重质量问题

4.3.2 物业管理不善

4.3.3 业主资金或证信问题

4.3.4 业主私下买卖物业

4.4 风险较高的个人投资和房地产项目的类型与特点

5 房地产项目价值评估方法

5.1 基本评估方法

5.1.1 市场比较法

5.1.2 收益还原法

5.1.3 成本逼近法

5.1.4 剩余价值法

5.2 应用估价方法

5.3 基本评估方法针对不同物业评估的方法

5.4 物业价值的评估流程

5.5 物业价值评估修正法