

---

## 《房地产存量资金管理与融资创新》课程大纲

### 【课程背景】

2019年，我国房地产市场政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，住房、土地、财税三大领域的制度建设取得明显进展，也为进一步落实房地产长效机制奠定了更加坚实的基础。市场方面，百城新建住宅价格整体表现平稳，重点城市商品住宅成交规模小幅调整，市场去化压力加大。土地方面，各类用地供需规模同比基本持平，市场处低温状态，结构性拿地机会显现。企业方面，房企资金面进一步承压，积极推盘强化回款。

2020年中央经济工作会议强调，要完善和强化“六稳”举措，健全财政、货币、就业等政策协同和传导落实机制。在房地产政策方面，中央经济工作会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。中央经济工作会议也为今年的房地产市场的发展定下基调，延续了“房住不炒”的定位，也预示着2020年我国房地产调控政策依然不会放松，房地产市场依然以稳地价、稳房价、稳预期为调控目标。虽然在整体层面延续“房住不炒”的基调，但是“全面落实因城施策”的表述则意味着，不同城市、不同地区根据实际情况，在稳房价的目标下，对现有政策进行微调，继续打击投机性需求、支持刚性需求。

2019年的房地产市场可以用持续降温来形容，虽然各地上演人才争夺战，但是难改整体调控从紧的局面。2019年的房企百态：强化销售与回款、降杠杆降负债、战略收缩、组织调整、裁员等等。2020年1月，新冠肺炎疫情“黑天鹅”来袭，也广泛影响了社会、经济和房地产市场。展望2020，房地产将是增量与存量并举，房企融资、拿地、现金流、销售、房屋质量、管理等各个环节面临更严峻的挑战。2020年，房地产新公会走向何方？二手房价会持续探底吗？房企规模增量还有多少？中小房企会持续爆雷吗？新的增长点又在哪里？如何盘活房地产存量资金，激活存量资产？在当前财政与货币政策下，房企如何融资突破？房地产开发商如何才能保证健康持续发展？是每家房企须思考的重要课题。为房地产企业纾困解难，了解当前房地产市场经济形势，全面掌握房地产存量资金管理策略，优化资产结构，降低融资成本，创新融资模式，突破融资困局。本期直播课程特邀知名资本运作与财务专家许志勇博士为您分享2020房地产专题：《房地产存量资金管理与融资创新》。

### 【课程对象】

- 1、房地产企业董事长、董事、监事、总经理、副总经理；
- 2、房企财务总监、法务总监、土拓总监、投资总监、法务总监、财务主管；
- 3、房企人力、战略、工程、设计、成本、营销、风险等部门主管；
- 4、会计师事务所、金融、证券、投资等行业高级管理人员。

### 【课程亮点】

- 1、深入理解我国当前宏观经济与房地产最新政策；
- 2、了解近期房地产市场走势与掌握存量资产管理模式；

- 
- 3、掌握房地产存量资金管理方式与资金管控策略；
  - 4、掌握房地产项目创新业务模式与创新融资方式；
  - 5、掌握房地产金融化战略与融资平台设计策略。

## 【课程特点】

- 1、观点新颖、具有很强的系统性，论述精辟、贴近企业；
- 2、寓教于乐、案例前沿，实践集成、注重实效与实用性；
- 3、案例丰富、深入浅出，注重实效、应用性强。

## 【课程模块】

### 一、2020 中央经济工作会议与房地产市场展望

- 1、十九大供给侧结构性改革与五大经济发展理念；
- 2、党的十九届四中全会：国家治理与房地产调控；
- 3、2020 年中央经济工作会议：房住不炒、因城施策和三稳目标；
- 4、银保监会最新发文要求：防止资金违规入市、抑制居民杠杆率过快增长；
- 5、中国房地产市场和行业现状、供需求影响因素；
- 6、中国的城镇化与房地产市场、总体判断分析；
- 7、2020 年房地产行业发展十大趋势；

### 二、发展战略定位、业务模式创新与存量资产激活

- 1、房地产全产业链战略、大数据战略与可持续发展战略；
- 2、房地产新时代，激活存量资产才能成为运营之王；
- 3、互联网+房地产六大业务模式与存量资产激活；
- 4、新城镇化与创新地产项目与资产管理模式的创新；
- 5、轻资产模式、平台模式创新与跨界激活存量资产；
- 6、三四线城市房地产存量资产的运营策略；
- 7、住宅开发、商业地产与物业管理等存量资产运营策略；
- 8、受新冠肺炎疫情影响的地产公司存量资产的管理；
- 9、房地产存量资产的金融化策略；

### 三、房地产存量资金的管理策略

- 1、房地产存量资金管理的目标与原则；
- 2、优化资本结构，拓宽融资渠道、确定资金需求，强化资金使用效率和效益；
- 3、资金营运管理：分期运营、高效回款、降低受限、土地分期、供应链金融；
- 4、资金集成管理：账户管理、现金集中、票据集合、理财集中、信息集成；
- 5、存量价值管理：杠杆驱动、价值投资、产业转型、计划收支、预算执行；
- 6、管控模式升级：工程效率、成本优化、创新运营、经营计划、战略绩效；
- 7、风险防范策略：预警体系、风控意识、动态控制、监督机制、资金链风险评价；
- 8、中小型房地产企业存量资金管理对策：价值链、业务链与资金链，四张表管控，转型与升级；
- 9、新冠疫情后房地产新生态下的存量资金管控策略；
- 10、案例分析（1）：贷款抵押、担保或委托理财、类金融业务；
- 11、案例分析（2）：非价值投资与资金管控模式；
- 12、案例分析（3）：资金链管理-以碧桂园、绿城、保利为例；

---

#### 四、房地产融资战略与融资模式创新

- 1、金融视角下的房地产企业三大盈利模式设计；
- 2、房地产企业顶层设计、三类项目布局与融资战略定位（债权、股权和夹层）；
- 3、年度经营计划、年度融资计划(短期融资、中长期融资、融资结构)；
- 4、房地产融资最新市场分析与十五大融资机构选择；
- 5、房地产企业资产结构性融资与融资模式创新；

(1)结构性融资策略：开发贷、按揭、委贷、信用贷、保理、典当、商票、债券、抵押、融资租赁；

- (2)结构性融资模式创新：连保贷、债转融资、包销代融、尾款融资、集合融资、收益权转让；
- (3)结构性融资模式创新：ABN、CMBS、类REITs、信托、资管计划、境内定增、民间组合等；
- (4)结构性融资模式创新：贸易融资、资产分拆、网贷整合、保险资金、业务模式创新等；
- (5)结构性融资风险防范：土地评估与抵押、项目股权质押、集团信用担保、第三方担保等；

6、房地产企业价值融资与融资模式创新；

- (1)价值融资策略：私募基金、生态联合、战略投资、上市、买壳、并购重组等；
- (2)价值融资模式创新：股债混合、价值对价转换、政府产业基金、海外融资组合；
- (3)价值融资模式创新：PE价值投资整合、地产价值创新融资、轻资产出表、地产资本化融资；

7、房地产企业大数据融资创新模式；

- (1)大数据资源融资创新：房地产大数据复合、跨界融资；
- (2)大数据资源融资创新：房地产信用链融资、互金融资、大数据融资组合；
- (3)大数据资源融资创新案例分析：产业链大数据集成融资；

8、房地产企业平台融资创新模式；

- (1)平台融资创新模式：布局产业平台融资；
- (2)平台融资创新模式：产融结合，互金平台、综合金控平台融资；
- (3)平台融资创新模式：房地产企业融资平台设计；

#### 五、商业模式创新视角下的房地产融资模式创新

- 1、互联网+房地产产业模式创新：金融化策略、融资创新组合；
- 2、互联网+物业、创新租赁：融资创新组合；
- 3、地产轻资产管理：平台融资创新模式；
- 4、创新土拓模式：土地开发创新、土地融资创新组合、项目拓展策略与区域融资；
- 5、基金+代建等合作开发：项目公司与GP共管、合作开发、融资创新模式；
- 6、全产业链生态模式：地产业态决定融资模式，融资创新组合；
- 7、产业资本分拆：融资模式创新、资产证券化+运营、并购融资创新、分拆主板上市；
- 8、新城镇化与创新地产项目：复合融资模式创新、产业价值孵化融资；
- 9、品牌地产、城市更新、旧改类项目、产业园区运营、田园综合体项目中的融资创新；
- 10、长租公寓、康养项目、特色小镇、产业地产、专业市场、文旅地产价值融资创新；
- 11、PPP、政府债、政府基金、政府采购、收益权模式等开发模式：政府融资创新；
- 12、泛地产生态链：金融、物业、商业、写字楼、大健康等创新模式：融资创新；
- 13、案例分析：中小型房地产企业融资创新组合与风险防范。

