

《房地产困境中的融资创新与资金管理》课程大纲

【课程背景】

2020年新冠肺炎疫情“黑天鹅”来袭，也广泛影响了社会、经济和房地产市场。随着复工复产持续推进，房地产市场的投资、销售逐步回暖，后疫情时代房地产市场或将迎来行业之变，竞争更加激烈，机遇也更加广阔。2020年是决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚之年，也是“十三五”规划收官之年。虽然疫情对我国发展带来前所未有冲击，但我国经济长期向好的基本面没有改变。2022年中央经济工作会议强调，要完善和强化“六稳”举措，在房地产政策方面，延续了“房住不炒”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，继续打击投机性需求、支持刚性需求，促进房地产市场平稳健康发展。房地产市场正在从过去的普遍性机会进入到未来的结构性机会时代。从今年5月的“两会”的建议与提案来看，新基建、粤港澳大湾区、老旧小区改造、因城施策、都市圈发展、智慧物业等成为房地产行业备受关注的焦点。

在当前财政与货币政策下，房地产企业应充分认识中央保持调控政策连续性和稳定性的决心，房地产企业主动降杠杆、降负债、去库存，严格控制债务水平。后疫情时期时代的房地产公司要活下去，面对当前的融资困境，如何实现融资突破？如何创新融资模式，是每家房企须思考的重要课题。2021年，后疫情时代，房企困境中如何实现融资创新，如何资金管理转型？如何建立现金流预警体系，如何建立多维度（“五维”）资金管控模式，如何降低资金占用成本？困境中如何提升营运资金效率？如何创新资金管理模式？如何做好主动求变的资金管控体系？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2022房地产专题：《房地产困境中的融资创新与资金管理》。

【课程对象】

房地产企业董事长、董事、监事、总经理、副总经理；
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；
房企人力、战略、工程、设计、成本、营销、风险等部门主管；
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、2022 房企困境中融资创新模式

- 1、“两会”房地产政策趋势与投资转型；
- 2、后疫情期时代房企融资困局与基本应对策略；
- 3、房企困境中短期融资模式：解决短期资金周转 — 8 大类创新模式；
 - (1) 存货短融变现、项目土地短融、项目销售短融、信用集合融资（零”利息融资）；
 - (2) 资金杠杆融资（创新债务融资）、内部资源短融、价值预期短融、疫情政策融资；
 - (3) 短期融资案例分析；
- 4、房企困境中中期融资模式：1-2 年资金周转问题 — 8 大类创新模式；
 - (1) 信用生态融资、销售金融模式、股权整合融资、供应链信用融资；
 - (2) 土拓金融模式、产业金融模式、民间机构联盟、综合金融模式；
 - (3) 中期融资案例分析；
- 5、房企困境中长期融资模式：解决战略投资与战略资金问题；
 - (1) 产业战略联盟、产业链生态融资；
 - (2) 战略股权融资、集团金控融资；
- (3) 长期融资案例分析。

二、房企困境中基于商业模式的融资创新

- 1、互联网+房地产产业模式创新：金融化综合策略；
- 2、互联网+物业、创新租赁：创新组合、平台创新；
 - 3、基金+代建等合作开发：项目公司与 GP 共管、合作开发等创新模式；
 - 4、全产业链生态模式：地产业态决定融资模式；
 - 5、产业资本分拆：模式创新、资产证券化+运营、并购融资创新、主板分拆；
 - 6、新城镇化与创新地产项目：复合融资模式、产业价值孵化；
 - 7、品牌地产、城市更新、旧改类项目、新基建、产业园区运营、田园综合体、都市圈发展、智慧物业项目中的融资创新；
 - 8、因城施策、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；
 - 9、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；
 - 10、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。

三、房企困境中的资金管控

- 1、后疫情期时代房企主要资金链风险；
- 2、房企困境中的资金转型与资金风险应对策略；
- 3、房企困境中的资金计划与现金流预警体系；
 - (1) 资金管控主要模式与主动求变的资金管控体系；
 - (2) 房企现金流预警体系与资金计划套表集成；
 - (3) 房企困境中的资金数据线管理；
- 4、房企困境中的多维度（“五维”）资金管控模式；
 - (1) 资金计划的长、中、短期管控模式；
 - (2) 房企困境中的五个维度的资金管控模式；

- (3) 房企困境中的资金数据线管理：战略、计划、预算与绩效的协同；
- 5、房企业活下去的资金调控五大策略；
- 6、房企降低资金占用成本，提升营运资金效率的主要策略；
 - (1) 资金管控主要模式与主动求变的资金管控体系；
 - (2) 房企现金流预警体系与资金计划套表集成；
 - (3) 基于运营模式的分业务阶段精准管控：开发、建设、完工阶段；
 - (4) 房企主要现金支出的采购、库存、开发成本、销售成本管控；
 - (5) 降低采购、开发在产品（土地、工程成本）资金占用成本的主要方法；
- 7、生则法则，房企困境中的资金综合管控策略。