
《房地产企业-资金困境中的融资创新(50式秘籍)》课程大纲

【课程背景】

2021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。当前新冠疫情仍在全球蔓延，国内疫情好转之下，房地产市场调控依然以“三稳”为目标。目前许多房地产企业面临资金严重不足的困境。企业融资结构也不合理，风险相对集中，房地产金融创新工具有限，融资也越来越难，利率也是不断攀升。互联网数据显示房地产企业的融资成本已经升到了2017年以来的最高位，还钱的压力不断增加的房地产企业到底该如何活下去？

房地产行业属于资金密集型行业，具有资金需求大、项目周期长等特点，具备充足资金的房地产企业才能在市场的竞争中占据优势。要想在激烈的行业竞争中占据一席之地并取得长效发展，房地产企业就必须要选择合适的融资模式。近年来国家对银行信贷出台了严格的调控政策，想要持续获得经营发展所需的现金流，必须拓宽融资渠道、丰富融资方式、优化融资结构，创新融资模式。资金是房地产企业发展壮大的关键性因素，房地产融资是房地产项目成功的基础。在当前财政与货币政策下，房企如何融资突破？这是每家房企须思考的重要课题。基于当下房企面临的融资难、融资贵、融资慢的现状，为房企纾困解难，优化资产结构，降低融资成本，创新融资模式，突破融资困局，助力房企可持续发展，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房地产专题：《2021房地产企业-资金困境中的融资创新48式秘籍》。

【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、会计师事务所、金融、证券、投资等行业高级管理人员。

【课程收益】

- 1、掌握房地产资产结构性融资模式创新（18类）；
- 2、掌握房地产价值融资模式创新（10类）与大数据融资模式创新（10类）；
- 3、掌握房地产平台融资创新模式（12类）；
- 4、中小型房地产企业融资创新组合策略（综合应用）。

【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】

第一讲：房地产企业资产结构性融资模式创新（18类）

- 1、房地产融资战略与企业顶层设计、三大盈利模式、三类项目布局；
- 2、房地产年度经营计划、年度融资计划(短期融资、中长期融资、融资结构)；
- 3、房地产融资最新市场分析、融资模型、融资机构与融资模式选择（债权、股权和夹层）；
- 4、**房地产企业资产结构性融资创新 18类模式：**
 - (1) 存货质押+供应链信用；(2) 应收款保理+供应链战略；
 - (3) 信用贷+贸易融资；(4) 票据+商票基金+“集合”融资；
 - (5) 连保贷+银税贷；(6) 三方担保+融资租赁；
 - (7) 开发贷+按揭贷+综合信用；(8) ABS/ABN 融资（供应链、长租公寓、保障房 ABS）；
 - (9) CMBS/CMBN 融资；(10) 类 REITs 融资；
 - (11) 信托+资管计划；(12) 委贷+包销代融+内保外贷；
 - (13) 尾款融资+收益权转让；(14) 固定资产抵押+典当+土地抵押+股权质押；
 - (15) 资产分拆+网贷整合+民间组合；(16) PPP+ABS+保险资金；
 - (17) 债券+债转+债务融资工具（CP、MTN、SMECN、SCP、PPN）；
 - (18) 创新预收+工程融资+回租回买+夹层融资；
- 5、房地产企业资产结构性融资组合创新模式。

第二讲：房地产价值融资创新（10类）与大数据融资创新（10类）

- 1、房地产企业资本战略与价值融资模式；
- 2、**房地产企业价值融资创新 10类模式：**
 - (1) 项目融资+私募债权基金+私募股权基金；
 - (2) 联合开发+产业链分拆融资+并购重组；
 - (3) 战略投资+IPO 上市融资；(4) 市值管理+上市后定增；
 - (5) 买壳+价值基因+并购基金；
 - (6) 双 GP+政府引导基金+产业生态联合
 - (7) 股债混合+价值对价转换；(8) 轻资产出表+地产资本化；
 - (9) 价值股权+供应链金融+股权激励机制；
 - (10) 运营管理创新+PE 价值投资；
- 3、**房地产企业价值融资组合创新模式；**
- 4、**房地产企业大数据融资创新 10类模式：**
 - (1) 互联网+复合盈利融资；(2) 互联网+跨界融资；
 - (3) 战略供应商+大客户融资；(4) 大数据+互金融资；
 - (5) 互联网+产业链融资；
 - (6) 房地产+X 融资创新；
 - (7) 物业+大数据融资；
 - (8) 房地产信用链融资创新；
 - (9) 价值股权+供应链金融+股权激励机制；
 - (10) 大数据融资组合；
- 5、**大数据资源融资创新综合案例分析。**

第三讲：房地产平台融资创新（12类）与商业模式创新组合融资

1、平台战略、产业生命周期与平台融资创新模式；

2、房地产企业平台融资创新12类模式：

(1) 房地产+物业平台融资；(2) 房地产+价值孵化+科创板融资；

(3) 房地产+中小板项目融资；(4) 房地产+农业平台融资；

(5) 房地产+综合产业平台融资（战略新兴产业、互联网+）；

(6) 房地产+类金融平台融资（担保、小贷、保理、互金）；

(7) 房地产+类金融平台融资（融租、信托、基金）；

(8) 房地产+金融平台融资（商业银行）；

(9) 房地产+金融平台融资（保险、证券）；

(10) 房地产+综合金控平台融资；

2、房地产企业平台融资创新综合案例分析；

3、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：融合融资创新；

4、中小型房地产企业融资创新组合与风险防范（综合案例分析）。

【主讲导师】

许志勇博士：知名资本运营与财务金融专家