
《房地产企业存量资金管控 18 法》课程大纲

【课程背景】

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。2020 年 1 月，新冠肺炎疫情席卷全国，对我国经济造成巨大冲击，房地产业自然也無法置身事外。新冠肺炎疫情之下，各地纷纷出台政策，为房地产市场平稳发展提供保障。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。

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，对房地产企业的资金链管理提出了非常高的要求，资金链也就成为了众多房地产企业的关键命脉，以资金链安全为核心的资金管理工作也就成为了房地产企业内部管理的关键。随着房地产行业“白银时代”的到来，在资金供给端极度受限的大环境下，房地产企业为了“更好地活下去”，就须着力提升资金管理的效率。2020 年，房地产新政会走向何方？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？如何实现资金链、业务链与价值链协同，实现企业可持续发展？这些都是每家房企须思考的重要课题。基于当下房地产企业面临的资金管理问题和不足，为房地产企业纾困解难，强化以存量资金管控为重要抓手，助力房企持续健康发展，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 2020 房地产专题：《房地产企业存量资金管控 18 法》。

【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。

【课程收益】

- 1、掌握房地产企业存量资金运营管理 5 法、资金集成管理 5 法、存量价值管理 5 法；
- 2、掌握房地产企业存量资金管控机制 3 法（管控模式、预警机制与资金战略）；
- 3、新冠疫情后房地产新生态下的存量资金综合管控策略（18 法综合应用）。

【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：房地产企业存量资金运营管理、资金集成管理

- 1、2020 宏观经济与房地产市场展望
- 2、房地产存量资金管理的目标与原则
- 3、房地产企业存量资金运营管理 5 类方法：
 - (1) 分期运营管理
 - (2) 高效回款管理
 - (3) 降低受限策略
 - (4) 土地分期策略
 - (5) 供应链金融
- 4、房地产企业存量资金集成管理 5 类方法：
 - (1) 账户管理策略
 - (2) 现金集中管理
 - (3) 票据集合策略
 - (4) 理投集中策略
 - (5) 信息集成管理

第二讲：房地产企业存量资金价值管理、资金管控机制

- 1、房地产企业存量资金价值管理 5 类方法：
 - (1) 存量资产价值激活策略
 - ① 互联网+房地产六大业务模式激活策略

② 新城镇化与创新地产项目与资产管理

- ② 轻资产模式、平台模式创新与跨界激活
 - (2) 杠杆驱动策略
 - (3) 价值投资管理
 - (4) 产业转型策略
 - (5) 收支预算管理
- 2、房地产存量资金管理机制 3 类方法：
 - (1) 管控模式升级
 - ① 工程效率、成本优化
 - ② 创新运营、经营计划、战略绩效等
 - (2) 风险预警防范
 - ① 预警体系、风控意识
 - ② 动态控制、监督机制、资金链风险评价等

(3) 房地产资金战略

- ① 房地产全产业链战略、大数据战略与可持续发展战略
- ② 资金战略规划与调整

第三讲：新冠疫情后房地产新生态下的存量资金综合管控策略（18 法综合应用）

- 1、优化资本结构，确定资金需求，强化资金使用效率和效益
- 2、房地产存量资产再激活综合策略、存量资产的管理
- 3、房地产资金链、业务链与价值链协同，金融化策略
- 4、房地产存量资产的、住宅开发、商业地产与物业管理等资金运营策略
- 5、新城镇化与创新地产项目资金管理模式的创新
- 6、2020 年房地产行业发展十大趋势、三四线城市房地产存量资金的运营策略
- 7、中小型房地产企业存量资金管理对策：三链协同，四张表管控，转型与升级
- 8、新冠疫情后房地产新生态下的存量资金管控策略
- 9、综合案例分析：资金管控模式与非价值投资
- 10、综合案例分析：资金链管理-以碧桂园、绿城、保利等