

---

## 《房地产企业-资金困境中的融资创新 48 式秘籍》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。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 2020 房地产专题：《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（10 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（10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10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）。