

房地产融资营销与风险分析

唐琪

一、房地产市场与行业政策要点分析

- 1、土地供给及土地分类出让政策
- 2、房地产金融及信贷政策
- 3、房地产税收政策
- 4、房地产销售政策
- 5、房地产转让管理政策

二、区域房地产市场分析

- 1、重庆
- 2、成都
- 3、贵州
- 4、西安
- 5、其他

三、房地产不同业态的核心要点

- 1、住宅地产
- 2、商业地产
- 3、办公地产
- 4、综合体地产

四、银行为房企提供融资的操作实务

（一）贷款模式

- 1、房地产开发贷款
- 2、按揭贷款
- 3、经营性物业贷款
- 4、房地产项目并购贷款

（二）投行模式

- 1、非标（信托）模式融资
- 2、债券融资
- 3、资产证券化融资

五、房地产开发贷款的操作及风控要点

- 1、融资方实力
- 2、项目整体评估
- 3、财务状况分析及财务风险评估
- 4、项目现金流评估
- 5、项目风险总体评估
- 6、项目总体投入预算
- 7、项目收益测算
- 8、项目进度安排及项目管理
- 9、项目销售安排及现金流预测分析
- 10、项目整体资金规划及资金退出安排
- 11、基于项目现金流分析的融资金额及融资期限确定

- 12、抵押物评估及价值认定
- 13、其他
- 六、项目的资金状况调查与资金运作方案分析
 - 1、项目投资总额
 - 2、自有资金来源与自有资金额度
 - 3、银行开发贷金额与到位情况调查分析
 - 4、预售安排与预售金额预测分析
 - 5、资金逐步退出安排与压力测试
- 七、风险控制措施与相关手续办理
 - 1、土地抵押
 - 2、股权质押
 - 3、第三方担保
 - 4、其他
- 八、投行模式房地产融资的操作要点
 - 1、房地产信托贷款
 - 2、房地产股权信托
 - 3、房地产基金
 - 4、房地产项目并购融资
 - 5、资产证券化
- 九、项目风险分类分析
 - 1、流动性风险
 - 2、实质性风险
 - 3、操作风险
 - 4、后期管理风险
 - 5、其他
- 十、房地产项目后期管理操作要点
 - 1、资金使用计划与资金监管
 - 2、项目进度监管与资金拨付
 - 3、项目变更调整与资金使用计划调整
 - 4、融资方后续融资
- 十一、房地产项目风险化解操作要点
 - 1、项目收购与风险化解
 - 2、持续融资与风险化解
 - 3、项目处置与风险化解