


中国房地产数据研究院  
中国房地产研究会市场委  
复旦大学房地产研究中心

## 房地产企业发展关键要素高层内训





# 目录



- ..... 背景
- ..... 意义
- ..... 四大专题研究
- ..... 内训提纲
- ..... 专业领域
- ..... 专家讲师团



# 背景

房地产开发业是竞争性行业，所需资金量大，资源占用多，而且涉及到社会非常敏感的住房政策问题。随着近年来房地产行业的高速发展，房地产开发企业进行着大规模的跨地域扩张，未来房地产企业的竞争和行业稀缺资源（特别是土地金融管控产品资源）的获得将更多地遵循“资本为王、实力取胜”的游戏规则；如何通过企业选择正确的战略、前瞻性吻合多变的政策变化，同时进行全面管控、协同运营，正确进入城市、选择恰当的产品和人力资源团队，来降低和控制项目成本，管控企业运营风险，提升竞争力，将成为房地产企业运营管理中的重点和难点。如何匹配企业的台阶式的发展规律和创造要素约束条件，理性分析企业资源和设定企业愿景目标，是每位董事长必须思考清楚的问题。



# 意义

中国房地产数据研究院联合国内最实战最受企业欢迎的专家资源，开展年度政策预判、企业战略、金融融通和土地产品四大专题研究，通过企业上门的分次内训，帮助房地产公司掌握最新行业政策和发展动向，及时调整企业发展决策，把握行业发展机遇，检视解决自身问题，紧跟行业发展动向，并通过搭建房地产优秀企业圈层交流平台以及专家顾问团队持续过程要点持续协助，强化房地产公司的执行力和愿景达成力。

## 四大专题研究

持续





2013 年经济工作总基调仍是“稳中求进”，货币政策保持稳健取向，在货币政策力度温和以及换届效应的促进下，2013 年宏观经济将企稳向好，城镇化、经济体制改革等中长期政策继续推进，为中长期经济和房地产业发展提供动力。而未来要从财政政策与货币政策两方面对房地产业发展做分析。分别就紧缩与宽松的财政政策与货币政策对房地产行业的影响，国家应综合运用两种经济政策以实现房地产企业的健康发展。

## 2. 企业



在未来10年，有专家进行分析，刚需的全国房地产的需求量大概120亿平方米，，尽管有如此大措施的房地产的调控政策出台，但是刚性需求依然旺盛。关注这个行业，能够不断的创新产品，怎么给这个



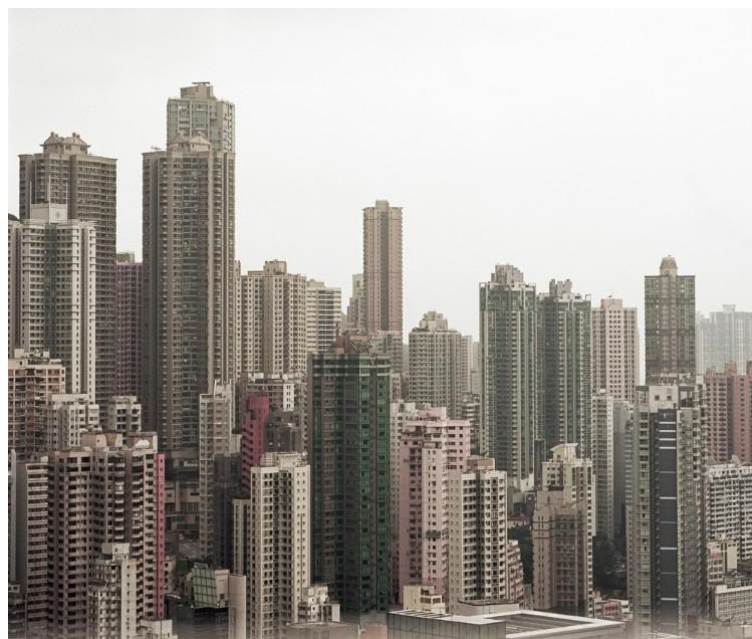
行业更多的支持与合作。然而地产开发经营投资周期长、金额大、周转慢等特点决定了这个行业的高风险性。企业正逐步放弃单打独斗，在资金、投资、项目资源来源，甚至在资本合作上选择合适合作伙伴，如何发挥各自优势，降低自身经营风险成为关键。

### 3. 房地产金融



在这机遇、竞争、风险并存的大环境下，房地产融资该如何开拓思路，把握机遇，控制风险，提高竞争力，为房企解决困难？随着泛资产管理时代的来临，房地产基金在投融资组合中将承担怎样的角色，如何为投资者获取安全的高回报？房地产企业又如何从金融机构和第三方财富管理机构获得持续金融支持？

### 4. 房产产品与土地





各行业都在备战“钱荒”，银行没钱了，股市转绿了，实体行业声称融资更加困难了。然而，资金密集型的房地产业似乎并没受影响，近期土地市场反而持续升温，单高价、高溢价地块频现，多地地王纪录屡被刷新。仅昨天一天，万科、保利、恒大三家龙头房企便支付了超过百亿元的土地出让金。但对于不同类型的开发商，城市进入及城镇化的发展机会是不同的，如何选择城市和区块以及产品将会是新一轮城镇化下房企发展的着眼点。



# 内训提纲

序号	模 块	内容概要	备注
1	快速开发的战略路径	区域化、全国化、国际化	高远
2	市场研究与产品线规划	住宅线、商业线、增值产品线	精准
3	投资策略与投资计划	城镇化、滚动投资计划、缺口弥补	准确
4	土地储备与城市进入	城市投资吸引力、城市评价指标体系	合理
5	项目筛选与获取	风险分析与控制、获取方式	及时
6	城市(项目)公司建设	管理团队、核心员工、本地员工	能力
7	项目运作管理	定位、设计、建造、营销、物管	畅快
8	项目收益管理	开发周期基准管理、经济测算	精细
9	项目品牌与公司品牌互动提升	互动提升，相得益彰	品牌
10	结构资本建设	组织、流程、制度，IT化	复制
11	人力资源与企业文化	人力资源开发、企业文化建设	忠诚
12	建设基业长青的快公司	7S 模型	稳定
13	企业战略	TOP100 企业	层级
14	产业规划	城镇机遇产业机遇	概念
15	政策预判和前瞻分析	最高层的政策和企业匹配	前瞻
16	企业融资	实战和直接的融投组合	实战
17	商业和规划	产品规划和商业	要素





## 专业领域

房地产市场政策分析  
房地产企业品牌管理  
房地产企业营销拓展  
房地产商业平台搭建

房地产企业战略部署  
房地产项目融资渠道  
房地产土地规划咨询  
房地产运作产业导入

## 专家讲师团



### 陈晨

房地产业界知名专家学者。中国房地产研究会市场委员会副主任、中国房地产数据研究院执行院长、复旦大学房地产研究中心企业研究所执行所长、复旦大学房地产企业家理事会副理事长、中国商业房产联盟委员会副理事长、众多房地产企业、金融机构、投行、银行的房地产专家顾问。拥有十八年丰富的房地产从业经验及前瞻性的市场洞悉



力。主讲房地产市场、政策分析、城镇化与产业地产。



## 姜新国

中国商业地产理论主要奠基人之一、著名商业地产专家，中国第一部商业地产专著作者，业界有商业地产“教父”之称。清华大学职业经理人训练中心商业地产主讲教授，上海在行置业投资咨询有限公司高级咨询顾问，致力于商业地产领域的实践和理论研究。从事房地产近20多年。主讲商业运作，商业地产理论及案例。



## 刘海波

现任中国百强房企副总裁，负责战略、投资、运营、品牌、企业文化、人力资源等业务。拥有国际经济和工商管理硕士学位，为复合型专家遍访国内外的房地产市场，具备卓越的国际视野。担任《城市开发》、《中国国情国力》、《销售与市场》、《住宅与房地产》、《南方都市报》、《深圳晚报》、《晶报》、《Shenzhen Daily》等主流报刊的中英文专栏作家，公开发表专业论文译文数百篇；担任中央电视台、凤凰卫视和深圳电视台等的主讲嘉宾和特约评论员；参与主编《中国房地产行业百强成功案例》、《中国房地产品牌建设优秀案例》、《盖登管理训练丛书》等专著。主讲产品战略及企业管控。



**陈啸天**

中国房地产业协会市场委员会副秘书长，亿翰智库。陈先生长期致力于房地产行业细分市场的基础性和前瞻性研究，主持并参与了百余项房地产应用性研究项目，其中涉及市场、上市企业、消费者需求、营销等诸多领域，尤其是房地产消费者研究领域更是走在行业前沿。主讲市场预判及企业研究。



## 何万篷

现担任上海前滩新兴产业研究中心主任、首席研究员，前滩数据 CEO，曾担任福卡智库专业首席研究员，福卡经济预测研究所副所长，《经济展望》杂志副总编。兼任上市公司独立董事、政府经济产业顾问、上海科技成果转化促进会专家、东方讲坛特聘讲席、北京大学全球领导力项目特约讲席。主讲宏观经济及产业研究。





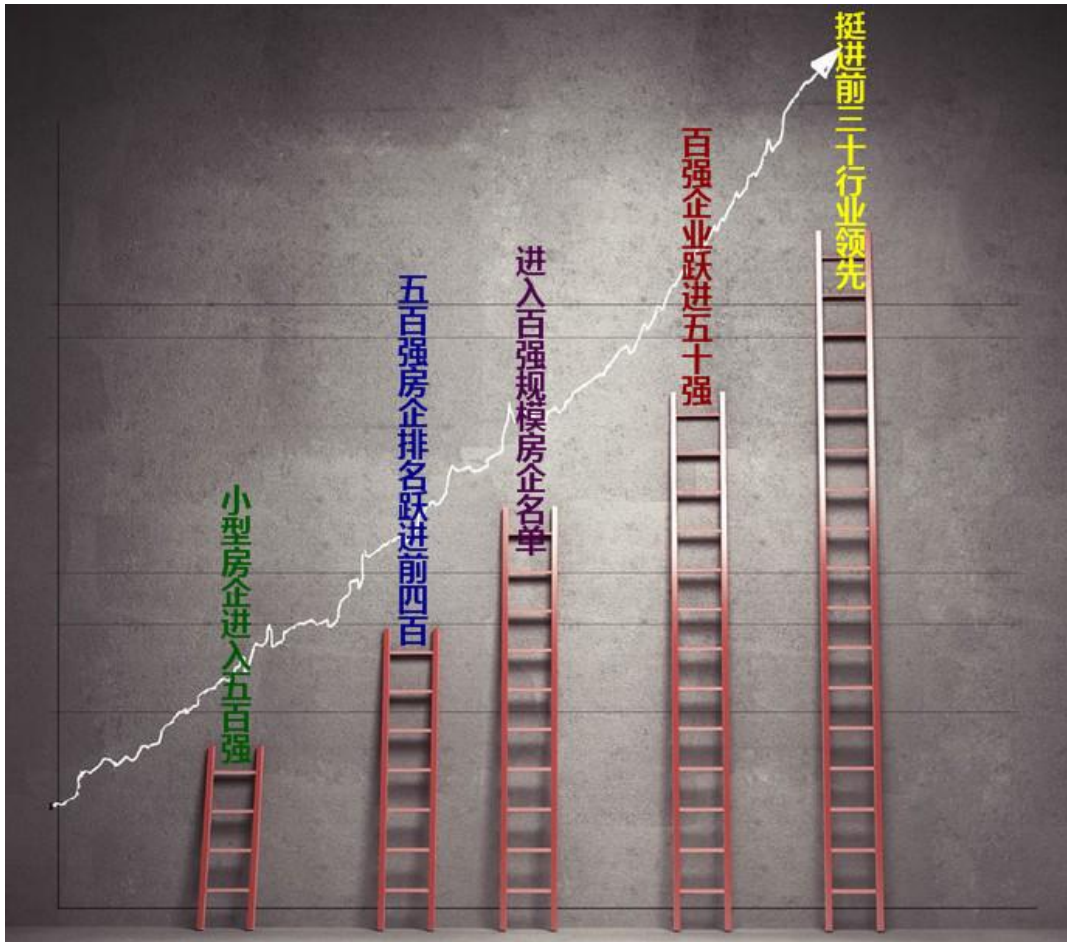
翁晓红

上海同济工程咨询有限公司、上海同济大学建筑设计研究院集团有限公司常务副总经理、同济大学工程投资咨询院院长。主讲城区规划和工程咨询。



## 张健

毕业于上海同济大学和澳大利亚西悉尼大学，现任盛世神州房地产投资基金管理有限公司首席策略官、投资官，中国人民大学客座教授，资深房地产投融资和战略专家，全国工商联房地产商会清华大学房地产总裁商会特聘专家。主讲房地产投资、开发、基金及项目融资。



我们为企业提供咨询式培训服务，分析企业深层次培训需求，制订切合实际的培训内容，将管理培训与实战案例有机结合，使房企高层管理人员从不同角度几大维度推动企业市场化步伐，帮助房产企业在外部发展和内部经营管理方面不断丰富和提升自己的经营理念和企业文化。内训平台的搭建不仅可以防止企业在市场竞争中积存下来的极端功利化倾向，用可靠的理论和真实的案例解释现状，区分毫无战略意义的杂音和预示未来重大变化的信号，形成规模经营的组织，实现组织功效的聚合。

- 1、 **房地产企业类：** 万科、中海、复地、旭辉、保利、招商、金地、中信、华侨城、佳兆业、沿海、卓越、花样年、恒盛、苏宁、莱蒙、天安数码城、东方银座…
- 2、 **物业管理类：** 万科、中海、金地、长城、绿城、均豪、金科、美佳、光耀…
- 3、 **高等院校类：** 清华大学、北京大学、复旦大学、同济大学、浙江大学、重庆大学…
- 4、 **研究机构类：** 零点集团、华南国际、赛诺研究、GfK 中国…
- 5、 **行业协会类：** 中城联盟、深圳房地产商会、深圳外商投资协会、浙商协会、房协、中国房地产研究会、全国房地产商会联盟…
- 6、 **金融系统类：** 美银美林、三星证券、野村证券、巴黎银行、中国银行、招商银行、工商银行、交通银行、建设银行…
- 7、 **政府系统类：** 武汉政府、成都政府、上海漕河泾、奉贤区、银监会、央行



**内训费用：伍拾万圆整（5位专家针对性授课，每次一天时间）**

**联络电话：021-60868324；55138098 安小姐 13761021666**

**联络地址：国定路400号复旦大学新闻学院综合楼西5楼**

同时专家组对企业产品、政策、城市布局、基金形成、战略选择、人力资源推荐、企业合作、土地推荐方面持续予以实战支持，并纳入房地产企业家理事会组织。