

REUPPlus 投资找项目运营方案

投资偏好建档 地产项目初筛 分级披露 尽调合作

本方案面向希望寻找房地产翻新、改造、持有运营或联合开发机会的投资方。REUPPlus 先了解投资目标和参与方式，再从已提交的项目中进行条件匹配，提供经整理的项目摘要，并协调项目方与投资方进一步交流。项目资料、估值和收益预测须由投资方独立核验；投资决定和交易文件由参与各方及专业顾问负责。

一 投资方类型与项目偏好

投资方类型	主要关注点	可匹配的项目
个人投资者	地区、投资额、期限和参与程度	旧房翻新、出租资产升级
家族办公室或投资机构	项目规模、结构、团队和退出路径	组合项目、商业物业改造
开发或运营伙伴	土地或物业、执行能力与分工	联合开发、改造和持有运营
产业及供应链伙伴	资金与设计、施工或运营资源协同	商业空间升级和联合经营

建立投资偏好档案时，应区分预算范围与实际可投入资金，记录期望回报只是投资方目标，不应被平台写成项目承诺。还需确认投资方希望只提供资金、参与决策，还是同时贡献设计、施工、运营或渠道资源。

二 投资找项目的完整流程

1 建立投资意向档案

投资方选择目标地区、资产类型、投资规模、合作方式、预计期限、可接受的开发阶段与风险范围。平台收集联系方式和必要的身份资料，并说明信息如何使用。涉及特定发行方式时，由专业人员确定适用的投资者资格和验证流程。

2 平台筛选候选项目

AI 依据地区、规模、资产类别、资金用途和时间偏好进行初步匹配，并排除明显不符合条件的项目。平台人员核查项目资料是否齐备，确认项目方授权展示的内容、项目状态及尚未核实的关键数据。匹配结果是交流候选清单，不是投资推荐。

3 分级查看项目资料

首先提供不含敏感文件的项目概要，说明物业类型、区域、资金需求、执行方向和主要不确定性。投资方表达进一步了解的意向后，平台按项目方授权和相应保密安排开放更详细的财务、产权、报价、运营和退出资料。平台记录文件版本、访问范围与问答。

4 对比项目与安排交流

投资方可按统一维度比较项目，包括资金需求、成本依据、实施周期、资金拨付、预计退出和关键风险。平台协调双方沟通和现场参观，汇总待回答问题，并安排项目方补充资料。

5 独立尽调与合作决定

投资方及顾问独立核验产权、市场、施工预算、现金流、税务、法律结构和退出假设。双方协商投资金额、决策权、收益和损失承担、信息披露与退出机制，再由相应专业人士起草并审核协议。REUPPlus 保存流程记录，按另行约定衔接后续项目服务。

三 投资方项目对比框架

比较项目	需要核实的问题
资产与控制	项目方是否拥有或控制资产，权属资料是否完整
资金用途	资金分别用于购入、改造、持有、运营及交易哪些环节
成本和估值	预算与估值依据是什么，是否包含融资和交易成本
执行能力	设计、施工、许可、运营由谁负责，有无类似经验
退出和下行	出售或持有计划是什么，价格与工期不达预期怎么办

项目摘要应同时列示基准和下行情景，明确数据来源与假设。若成本为估算、售价为预测或经营收入尚无历史数据，应在展示页直接标明。不要用单一收益率替代完整现金流分析。

四 AI 与人工的职责

环节	AI 辅助	人工与专业人员负责
偏好匹配	按地区、规模、类别和期限排序	核实意向、资料授权与项目状态
项目对比	汇总标准字段并提示缺失数据	复核原始资料与预测假设

尽调准备	生成问题清单、整理版本和问答	法律、财务、工程与市场核验
合作推进	提醒节点、归档沟通和待办事项	谈判、决策、起草文件与签约

五 与地产找投资及现有业务衔接

“地产找投资”负责项目方提交和初筛，“投资找项目”负责投资偏好建档和候选项目发现，两端共用统一的项目资料、授权记录与匹配字段。RUP 地产投资俱乐部可承接会员交流与项目前期讨论；RUP+、RUPBNB 及现有供应链团队可在适合项目中提供设计、改造或运营服务。任何关联服务均应清楚披露，由双方自主决定是否采用。

六 上线边界与阶段安排

在美国市场，房地产项目股权、项目份额或其他募集安排可能涉及证券监管。平台若公开宣传具体发行、推荐或促成证券交易、按成交收取报酬，应先由美国证券律师审查业务模式与许可要求。首期建议聚焦会员偏好登记、受控项目概要、资料授权、初筛交流和专业尽调协调；具体募集方式及投资者资格按交易结构另行确定。

第一阶段建立投资偏好表、项目摘要模板和分级披露流程，在一个地区试点少量可核实项目。第二阶段记录匹配反馈，优化项目分类与问答。运营指标包括有效投资意向数、项目资料齐备率、进入深入交流的比例、进入独立尽调的比例，以及项目方和投资方对信息质量的反馈。

七 建议文案

投资找项目 Find Real Estate Opportunities

告诉 REUPPlus 您关注的地区、项目类型、投资规模与合作方式。我们根据您的偏好整理可供初步了解的房地产项目，协助您与项目方交流，并提供清晰的资料和待核实事项，支持您开展独立尽调与合作判断。

页面按钮：填写投资偏好

参考资料

美国证券交易委员会：Private Placements Rule 506(b)，<https://www.sec.gov/resources-small-businesses/exempt-offerings/private-placements-rule-506b>

美国证券交易委员会：Guide to Broker Dealer Registration，<https://www.sec.gov/about/divisions-offices/division-trading-markets/division-trading-markets-compliance-guides/guide-broker-dealer-registration>