

# REUPPlus 地产找投资运营方案

房地产项目初筛 投资意向匹配 尽调协调 合作推进

本方案面向有房地产项目、需要资金或联合开发伙伴的项目方。REUPPlus 以资料标准化、AI 辅助初筛和双方意向匹配为核心，帮助项目方把项目讲清楚，让投资方能够按统一口径评估。平台首期定位为项目交流、初筛与合作对接；具体投资条款、尽调、交易结构和签约由双方及其专业顾问完成。

## 一 服务对象与项目类型

| 项目方      | 典型需求                | 适合的合作方向        |
|----------|---------------------|----------------|
| 物业持有人    | 持有旧房、商业楼宇或酒店，缺少改造资金 | 翻新合作、联合开发或资产升级 |
| 地产开发及运营方 | 已有项目与执行团队，希望引入资本    | 项目融资或股权合作      |
| 房屋翻新团队   | 有可实施项目，需要资金伙伴       | 收购改造出售或持有运营    |
| 商业物业业主   | 需要更新功能、招商或长期运营      | 改造资金与运营伙伴协同    |

项目可按旧房翻新出售、出租资产升级、商业物业改造、酒店及民宿改造等方向分类。项目方首先说明需要多少资金、资金用于哪些环节、希望投资人承担什么角色，以及预计的合作期限。

## 二 平台服务流程

### 1 项目提交与基础核验

项目方提交物业地址或区域、资产类型、权属与控制情况、现状照片、购入或持有成本、改造预算、其他成本、预计退出或经营方式、时间表及所需资金。运营人员检查资料完整性，区分已核实数据、项目方预测和待调查事项。

### 2 AI 形成项目摘要与资料缺口清单

AI 从项目材料生成统一摘要，整理资金需求、预算构成、执行计划、退出假设与主要风险，并提示缺失的产权、财务、报价、市场依据等资料。平台人员复核后，将项目标记为资料待补、可进入初筛或暂不适合展示。AI 不替代估值、尽调或投资决定。

### 3 项目初筛与投资意向匹配

投资方填写偏好的地区、资产类别、投资规模、合作方式、期限和风险承受范围。平台按条件筛选匹配候选方，先提供经过项目方同意的概要资料；双方表达进一步交流意向后，再按约定分享详细文件。

### 4 安排交流与专业尽调

平台协调介绍、资料室、现场参观及问答记录。投资方独立核实产权、市场、成本、施工、税务、法律与退出假设；双方可聘请律师、会计师、估值及工程专业人士。所有预测均应列明假设与不确定性。

### 5 协商合作与后续执行

双方就投资额度、资金拨付、决策权、收益分配、风险承担和退出方式形成意向，再由专业顾问拟定文件。合作达成后，REUPPlus 可按另行约定提供设计、改造、材料、运营或项目管理资源。

## 三 项目展示的标准资料

| 模块    | 最低应展示的信息              |
|-------|-----------------------|
| 资产与位置 | 物业类型、所在地、面积、现状及控制情况   |
| 资金与用途 | 所需资金、拟使用环节和其他资金来源     |
| 成本与收益 | 购入、改造、持有、融资、交易成本及收益假设 |
| 执行与退出 | 时间表、责任主体、出售或持有运营路径    |
| 风险与证据 | 关键不确定性、支持文件及待核实事项     |

示例测算必须正确区分总投入与预期增值。总投入应计入购买、改造、持有、融资和交易等适用成本；收益情景至少包含基准、下行和上行情景，并清楚说明并非承诺回报。

## 四 AI 与人工职责

| 环节    | AI 辅助          | 人工或专业人员负责      |
|-------|----------------|----------------|
| 项目标准化 | 提取数据、整理摘要、提示缺项 | 核实资料来源并决定展示范围  |
| 投资匹配  | 按偏好筛选项目与投资意向   | 确认双方意愿与信息授权    |
| 风险分析  | 生成问题清单与敏感性情景   | 独立尽调、估值及法律税务审查 |

|      |               |               |
|------|---------------|---------------|
| 合作推进 | 整理问答、时间线和会议纪要 | 谈判、决定、起草文件与履约 |
|------|---------------|---------------|

## 五 与 REUPPlus 业务体系协同

RUP+ 可为适合的项目提供设计及改造管理建议，由当地施工企业负责约定的施工工作；RUPBNB 可参与具备短租运营条件的项目评估与后续运营；RUP 地产投资俱乐部可作为会员交流和项目初筛的入口。平台应披露关联关系，并由项目方和投资方自行决定是否采用关联服务。

## 六 美国市场的业务边界与上线安排

房地产股权、项目份额或其他融资安排可能涉及证券发行规则。若平台公开招揽投资、推荐或促成证券交易、按成交收取报酬，相关活动可能触及证券经纪及发行监管。上线前应由美国证券律师结合具体产品、宣传方式、收费模式和服务地区确定可开展的业务范围。首期可先提供受控的项目资料收集、初筛与交流组织，并对每类交易建立合规审查流程。

先在一个地区试点旧房翻新和商业物业升级两类项目。建立项目提交表、资料审查清单、投资偏好表、保密与资料授权流程及合作跟进记录。重点跟踪资料齐备率、通过初筛的项目比例、有效投资意向数、进入尽调的比例及合作达成周期。

## 七 建议文案

### 地产找投资 Real Estate Projects Seeking Capital

拥有具备潜力的房地产项目，正在寻找资金或合作伙伴？向 REUPPlus 提交项目资料与资金需求。我们协助整理项目信息，初筛项目条件，并按照投资方向与合作偏好安排双方交流。投资与合作决定由参与各方独立作出。

## 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>