

# 经济新常态下的房事、房市及房势

吴怀山

## 一、从房事中窥探房市

### (一) 见微知著——房企中的风向标

- 1、李嘉诚金蝉脱壳的胜利大逃亡
- 2、肖莉、毛大庆巅峰时刻华丽转身
- 3、王健林的万达集团谋求再次转型

### (二) 管中窥豹——上市房企泄露的秘密

### (三) 釜底抽薪——民间借贷危机四伏

### (四) 眼花缭乱——房企促销花样迭出

## 二、从房势中再探房市

### (一) 新常态下的宏观经济走势

### (二) 政策走向及政府导向

- 1、财政政策
- 2、货币政策
- 3、产业政策
- 4、行政干预

### (三) 购房者动能减弱

- 1、人口红利逐渐消失
- 2、城镇化并非那么美好
- 3、说说房价收入比

#### 4、谈谈住房租售比

##### (四) 钱流潮来潮去

- 1、欧美经济弱复苏下钱流变向
- 2、人民币贬值，热钱抽离房市
- 3、经济减速慢行，投资持续下降
- 4、银行金融风险偏好改变，贷款趋于谨慎
- 5、房地产税渐行渐近，投机需求已失去往日风采
- 6、住房信息联网、财产公示、反腐吓退部分灰色资金
- 7、海外投资趋热，资金外流
- 8、政策松绑实体经济，资金将脱虚入实
- 9、牛味中的股市上演吸金大法

#### 三、从房势中聊聊房事

##### (一) 经济周期及哈里森周期

##### (二) 房市崩盘的幻觉与中国特色的现实

- 1、房价高歌猛进下的房奴苦楚
- 2、十年九调，房价节节攀升
- 3、两种截然相反的房市预期
- 4、为什么任大炮基本上都是对的
- 5、谁是房市中获利者
- 6、房地产雪崩的后果

##### (三) 新时代来临，房企的转型之路

- 1、暴利时代已然结束
- 2、房市由卖方市场进入买方市场

3、弱肉强食，企业持续洗牌重组

4、房企未来之路

(1) 规模化

(2) 精细化

(3) 专业化

(4) 智能化

(5) 集成化

(6) 网络化