

---

# 2017 中国房地产行业发展趋势及机遇分析

讲师：阮晓东 博士 研究员

## 1、中国房地产行业发展回顾：绕不开的政策周期

- 1) 2007-2008：从房贷政策收紧，到政策全力救市
- 2) 2008-2012：从限购升级加码，到公积金政策放松
- 3) 2012-2014：从政策再度收紧，到政策全面宽松
- 4) 2015-2020：刚性需求前期已释放，投资性需求减弱

## 2、中国人口红利拐点下的房地产大周期

- 1) 二十年开工、投资的高速成长期已接近尾声
- 2) 城镇化速度放缓让新房成交量接近行业天花板
- 3) 刚需和改善让存量房市场仍存较大发展空间
- 4) 人口质量成为决定中国未来房地产表现的关键

## 3、2017-2025：中国房企的行业发展生态

- 1) 龙头企业：顺势而为，抓紧布局二三线城市
- 2) 中小房企：转型加速，并购重组不断涌现
- 3) 国企改革：自上而下，剥离及转型相继出现
- 4) 地产板块：房地产业产业链价值中枢逐渐后移

## 4、中国版逆城市化的发展逻辑和未来趋势判断

- 1) 内在逻辑归因于经济增长方式变化和动能改变
- 2) 富人及中产搬出带动郊区城市化形成特殊城市带
- 3) 人口+库存带来三线城市地产发展趋势性大周期
- 4) 三十年人口回流持续进行三四线城市获得发展时期

## 5、趋势：雄安新区采用新加坡住房制度的影响

- 1) 实现“居者有其屋”体现房屋居住本质属性
- 2) 政府在房价调控和抑制投机方面获得根本主动权
- 3) 二元结构协调中国房地产市场实现长周期自我调整
- 4) 中国房地产价格将分区域进入长周期下降通道

## 6、老有所依：养老地产进入模糊的“新蓝海”

- 1) 我国人口老龄化加剧助力养老地产布局
- 2) 养老机构量少低带来中端服务产品需求
- 3) 规模扩张归因土地供给增加和资金支持
- 4) 发展多元源于盈利模式尚在摸索和创新

## 7、房地产改革预期：房产税、土地制度及税改

- 1) 房地产税改革目的不在房产税而在于简并税种
- 2) 房地产泡沫的解决根本在于政府土地资源重新配置
- 3) 主导资产重新配置的不是政府而是居民对发展和改革的预期

---

4) 一带一路：处理货币超发和资产泡沫的最终一剂良药

**主讲人：阮晓东 博士**

阮晓东，中科院博士，东北亚开发研究院产业经济研究所研究员，中宏国研信息研究院研究员。多年宏观分析及城镇化咨询经历，具备数量经济分析和全产业链分析双重能力，以国际国内互动的视角解析宏观经济、产业经济和战略决策的平衡、基本面和不确定性。致力于中国宏观经济、“一带一路”战略热点、新型城镇化和综合改革配套等方向课题的研究工作。