

《新国五条影响下房地产行业发展趋势与应对策略》

主讲：宏皓

时长：6 课时

壹、 解读“新国五条”

1、新国五条的核心

- (1) 严格执行商品住房限购措施
- (2) 房产税范围将会进一步扩大
- (3) 完善差别化信贷政策：
 - A、北京单身人士禁止购买 2 套房
 - B、二套房贷提高至 70%
 - C、暂停发放第三套及以上贷款。
- (4) 支持公共租赁住房建设

2、新国五条与国十条的比较

- (1) 新规对第三套及以上住房贷款政策的最新表述是“暂停发放”
- (2) 新规对购买首套房的首付比例全国一律最低 30%
- (3) 新规要求各商业银行加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房
- (4) 新规首次提及银行对房地产贷款的要求

3、新国五条细则落地

- (1) 北京、上海等一线城市有新意
- (2) 二、三线城市没有超出基本框架
- (3) 杭州细则连标点 35 字、南京细则 154 字
- (4) 政策温和落地
- (5) 新建住宅成交量价保持稳定
- (6) 后续走势将由调控力度决定

4、房地产近期相关政策

- (1) 房地产信托等私募产品受阻：2012 年 12 月 14 日“银监办发(2012)335 号”的内部特急通知，要求各银行业金融机构全面排查代理销售第三方产品的业务。
- (2) 地方融资平台受阻：2012 年 12 月 24 日，银监会下发 463 号文件《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》。
- (3) 房地产调控重申：2013 年 2 月 20 日房地产调控“国五条”出台
- (4) 二手房市场交易火爆：3 月 1 日公布的《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控

工作的通知》明确提出“依法严格按转让所得的 20%计征个人所得税”等细化措施。

(5) 房地产融资渠道受阻：2013 年 3 月 27 日银监会下发《关于规范商业银行理财业务投资运作有关问题的通知》，当日资本市场表现为银行股下挫 6%。

(6) 房地产调控加码：2013 年 4 月国务院明确下发通知，国务院 2014 年 6 月底前出台不动产登记条例

5、房地产调控背景下房地产行业的综合发展趋势研判

二、房地产行业可持续发展唯有转型升级

1、房地产行业融资渠道的创新

2、融资前注意的事项

- (1) 融资总收益大于融资总成本
- (2) 企业融资规模要量力而行
- (3) 企业最佳融资机会选择
- (4) 尽可能降低企业融资成本
- (5) 制定最佳融资期限决策
- (6) 尽可能保持企业的控制权
- (7) 选择最有利于提高企业竞争力的融资方式
- (8) 寻求最佳资本结构

3、把握中央契机：城镇化

- (1) 城镇化会带来房地产行业的下个黄金十年，但不是过去的简单复制
- (2) 城镇化与房地产行业如何相互促进共融
- (3) 房地产业如何有效利用“本土城镇化”的优势

4、产业基金助力房地产行业突破发展瓶颈

- (1) 产业基金如何帮助房地产行业转型升级
- (2) 城镇化要借力产业基金

5、房地产行业必须加强投融资管理

- (1) 积极加强房地产行业的投资渠道的管理
- (2) 必须建立多层次的融资渠道和加强成本控制
- (3) 必须建立金融安全防范体系

6、房地产行业的其他重要创新

- (1) 房地产行业需要在资本运作上更胜一筹
- (2) 房地产行业的经营模式亟待创新

(3) 养老地产、旅游地产、医疗地产开发的深层次创新

7、房产企业融资与资本运作（案例分析）