

《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

一、 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）