

当前我国宏观经济形势与房地产市场发展趋势

提纲

王传宝

时长：0.5-1 天。可根据客户要求调整课纲

培训目标：解读当前我国宏观经济形势和最新房地产政策变化，通过研判世界经济新周期与中国经济新常态、中国经济长期发展趋势，解读金融风险，预测 19 年后中国经济走向，解读我国房地产市场发展走向和房地产企业应对。学习十九大精神，帮助学员正确认识当前我国宏观经济形势，正确判断十九大后中国经济走向，判断我国房地产市场发展走向，进而帮助房地产企业决策，更好地助推工作。讲座“有趣、有理、有用”，图文并茂，通俗易懂。理论与实际相结合，学员可以在知其所以然的基础上，进而知道未来的必然。

讲座提纲

一、新周期：世界经济新周期是中国房地产市场的大环境

- 1、世界随时可能发生的新金融危机
- 2、世界经济周期与新工业革命
 - 康德拉季耶夫周期与科技革命
 - 人生发财靠康波
- 3、美国加息搅动世界经济局势，提高房地产企业资金成本
- 4、美联储缩表：全球资金回流美国，影响房地产企业融资
- 5、特朗普冲贸易战，影响房地产投资
- 6、“灰犀牛”与全球大变局

二、新常态：中国经济新常态表明中国房地产市场进入新常态

- 1、经济新常态表明旧动能增长乏力
- 2、如何判断经济态势
 - 跟着领袖看态势

——根本在于素养和态度

——我国古典四大文学名著中的管理密码

3、实体经济步履维艰

——经济 L 型走势：1978 年-2017 年中国 GDP 增长速度

——中国工业增长速度下滑

——资金脱实向虚：实体经济步履维艰

——外资出逃

——外储减少

——当前企业面临六大问题

——当前企业面临的五大危机

——企业倒闭潮的四种推动力量

4、企业在经济转型期生存发展策略

——紧紧抓住自己的特色优势不放松，避免盲目多元化

——重大投资谨慎决策，待探底后进行大投资

——竭力降低各种成本

——重视内外部合作，抱团求生存，分工协作求发展

——未雨绸缪，寻求新的增长点

第三部分，客户推介会，不讲。地产公司培训，可讲

三、新动能：中国经济新旧动能转换预示国家不再依靠大规模房地产投资

1、新旧动能转换的背景

——十九大报告指出，培育新增长点、形成新动能

——工业革命、技术变革与城市化

——第四次工业革命：工业 4.0

——中国版“工业 4.0”

2、什么是旧动能

——旧动能包括：规模速度型目标导向、模仿跟踪型主体支撑、GDP 导向制度引领、传统低端产业发展、粗放投入型要素配置

——旧动能的特征：大目标 GDP 增速、大国企外企主导、大规模造城运动或房地产开发、大规模基础设施建设、大规模开发区建设或工业发展、大规模

要素粗放投入、大规模招商引资、大规模模仿跟踪复制

3、什么是新动能

——新动能的内容：质量效益型目标导向、创新型主体支撑、可持续制度引领、新兴高端产业发展、高级要素配置

——新动能的表现形式：新制度、新要素(包括新技术、新人才、新信息、新融资、新资源)、新市场、新产业形态(包括新产业、新产品、新业态、新模式、新品牌)、新主体(包括新企业、新企业家、新居民、新平台等)等

4、创新驱动：持续通过“双创”形成新动能

——要素驱动 VS 创新驱动：波特关于国家竞争力的四阶段划分

——创新：新旧动能转换的成功保障

5、经济运行和发展远未完成新旧动能转换

——旧动能是不是应该不管不顾。

——新动能是不是万能的

——在新动能没有完全起来前，不能完全否定旧动能的作用

——房地产投资仍然会发挥作用

——不能将大规模投资等旧动能当成新动能

四、新背景：中国经济长期发展趋势下中国房地产发展的新宏观背景

1、宏观经济分析的基本框架：总需求与总供给

2、需求三架马车分析

(1) 消费

——消费结构升级

——经济增长与消费结构升级的机制

——发展阶段与消费需求结构

——进一步刺激内需不易

(2) 投资：民间投资告急

(3) 出口：进出口增速回落

3、供给侧分析

(1) 人口问题：未富先老

(2) 资源环境问题

(3) 科技创新问题

4、城镇化没有完成，房地产市场需求大量存在，房地产投资将继续发挥作用

5、中西部地区的后发优势，中西部房地产市场前景广阔

6、消费结构升级，广大中产阶层购房需求增加

7、我国未来经济持续增长支撑房地产需求

五、新形势：当前宏观经济形势与 2018 经济前景预判

1、四个“没有变”，客观判断经济发展趋势

2、克强指数看经济冷暖

3、PMI 转为乐观

4、从 PPI、CPI 看通胀/通缩隐忧

5、资产荒转为资金荒刚开始

6、2018 年宏观经济形势研判

——经济短期 W 型、中长期 L 型

——2018 年宏观经济形势具体研判

——2018 中央经济工作会议精神

——2018 年的主题：防风险

第六部分，客户推介会，不讲。地产公司培训，可讲

六、新风险：金融新周期与金融风险将影响房地产市场健康发展

1、十九大报告指出，要“健全金融监管体系，守住不发生系统性金融风险的底线”

2、金融新周期

3、全球债务飙升

4、警惕区域性金融风险蔓延

5、地方政府债务风险

6、企业债务风险

——案例：辽宁、山东企业债务危机

——案例：浙江慈溪建行不良率飙升的教训

——案例：无锡银行：农商行盲目上市扩张的失败样本

7、部分中小银行面临破产清算威胁

8、资本管制：诡谲的人民币汇率

9、生病的股市：个人理性与集体非理性

10、投资理财的困惑：钱往何处去？

11、百姓发现：只有房地产投资最稳妥

12、房地产企业资金成本提升，融资越来越难

七、新预测：19 年后中国经济走向预示房地产市场平稳发展

1、习近平：中国经济长期向好的前景是光明的

2、19 年后中国经济走向

3、中央经济工作会议精神

4、我国长期向好支撑房地产需求

5、房地产市场健康发展是政府、百姓的共同愿望

——朱镕基：房地产拉动了一百多个产业发展

——地方财政压力

——百姓财富保值

八、新预测：我国房地产市场未来发展

1、城镇化没有完成，房地产市场需求大量存在，房地产投资将继续发挥作用

2、中西部地区的后发优势，中西部房地产市场前景广阔

3、消费结构升级，广大中产阶层购房需求增加

4、我国未来经济持续增长支撑房地产需求

5、十九大提出，用“三大变革”推动中国经济“高质量发展”

——质量变革。未来是城市竞争，房子质量竞争

——2013 年城市家庭户均 1 套房，中国房地产市场出现拐点

——十九大提出，“高速增长要转向高品质增长”。提高住房品质是全国消费者的心声，要引起房地产企业的高度重视

6、十九大报告提出，房子是用来住的，不是用来炒的。预示房地产市场

将平稳发展。不会大起大落

7、房价会涨还是跌？

——2017.5.12，人民日报发文：房价上涨是必然趋势

——论经济体量，中国和美国最为相像；论土地制度，中国又是香港式的；论人口结构，中国向日本靠拢。再加上调控，所以房价的问题很复杂

——房地产周期：长期看人口、中期看土地、短期看金融

8、人口老龄化加速影响房地产

——从人口结构上看，大概率上 2030 年是房地产和房价的转折点

9、土地制度政策变化影响房地产

——政府土地供给是放松还是收紧？

——政府将不再是居住用地唯一供应者、农村宅基地“三权分置”

——全国国土资源工作会议释放两大信号，呼应的是推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度

10、短期金融收紧，影响百姓购买力

——货币增速放缓，国家实行宏观审慎货币政策

——加息、限贷等一系列手段，金融收紧

——居民负债大幅激增，但负债绝对值远低于美国、日本

11、房地产政策影响

——自 2016 年四季度以来，全国超 55 个城市已发布各种相关房地产调控政策累计超 160 次，包括限购、限贷、限价、限售、限商，中国楼市进入“五限时代”

——部分地区放松限购

12、房地产企业的应对

——每次限购，房地产企业都会受到影响

——房地产企业借外债的大门被关

——做好自己的事情

——做好产品，造好房子

——未雨绸缪。系好安全带

长风破浪会有时，直挂云帆济沧海！

祝大家事业顺利，身体健康！