

十九大后宏观经济形势、房地产市场发展与房地产企业管理创新

王传宝

时长：0.5-1 天。可根据客户要求，调整课纲

培训目标：结合学习十九大精神和全国两会精神，结合中国经济新旧动能转换，研读十九大后宏观经济形势、房地产市场发展趋势与房地产企业管理创新：包括战略创新、思维创新、工作创新等。帮助学员正确判断，提出相关对策，进而帮助山东某某地区/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、新时代：十九大报告新理念要求高速增长要转向高品质增长

- 1、新时代：标注历史坐标
- 2、新使命：推进四个伟大
- 3、新思想：贡献中国智慧
- 4、新征程：做出历史贡献
- 5、十九大报告提出美好生活需要——房企要造好的房子
- 6、十九大报告提出培育新增长点、形成新动能
- 7、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
- 8、十九大报告提出，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位。预示房

地产市场将平稳发展。不会大起大落

二、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、特朗普贸易战，影响房地产投资
- 6、“灰犀牛”与全球大变局

三、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-2018 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

- 清楚企业商业模式和构架
- 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

四、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、新旧动能动力转换

——新动能=新动力³+新能力

五、新背景：中国经济长期发展趋势下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、经济增长的决定要素
- 3、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
- 4、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
- 5、防止陷入“中等收入国家陷阱”
- 6、五大发展理念引领中国深刻变革
- 7、经济增长的三大动力来源，表明我国未来经济持续增长支撑房地产需求
 - (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
- 8、近年中国经济出现的几个重要拐点
- 9、对中国未来经济增长的基本判断

4

六、新形势：当前宏观经济形势与 2019 经济前景预判

- 1、中国经济长期向好

- 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、 2019 年宏观经济形势研判
 - 经济短期 W 型、 中长期 L 型
 - 2019 年宏观经济形势具体研判
 - 2019 中央经济工作会议精神
 - 2019 年的主题：防风险

七、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，部分中小银行面临破产清算威胁
 - 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、 资本管制：诡谲的人民币汇率
 - 8、 生病的股市：个人理性与集体非理性
 - 9、 投资理财的困惑：钱往何处去？
 - 10、 百姓发现：只有房地产投资最稳妥
 - 11、 房地产企业资金成本提升，融资越来越难

5

八、新预测：19 年后中国经济走向预示房地产市场平稳发展

1、中国经济长期向好的前景是光明的

2、19 大后中国经济走向：加大改革开放

3、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

4、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

5、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

6、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”

—— **(2018.1)** 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

7、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

8、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

9、面对政策变化，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
- 房地产企业融资难、成本提高**
- 房地产企业主要融资方式**
- 房地产企业融资创新**
- 做好自己的事情：做好产品，造好房子
- 未雨绸缪。系好安全带
- 做好企业管理创新

九、“互联网+”时代房地产企业管理创新：思维创新

- 1、人类正在进入信息生产力时代
- 2、互联网+将改变什么
 - 制造业、服务业、信息化跨界协同创新
- 3、信息时代三大动力：新基础设施、新要素、新结构
 - 自由连接体：专家化—柔性化
- 4、互联网+的新思维：政府、企业和个人如何抓住新机遇

十、“互联网+”时代房地产企业管理创新：战略创新

- 1、“互联网+”时代下对房地产企业进行管理创新的必要性
- 2、新形势下的房地产战略转型
- 3、新形势下的房地产战略转型的案例
 - 案例：标杆企业的战略调整：万科等
 - 案例：全产业链之“碧桂园模式”分析
 - 案例：恒大成功密码解析

十一、“互联网+”时代房地产企业管理创新：工作创新

- 1、领导艺术创新：毛泽东领导艺术与房地产卓越管理
- 2、互联网时代机制创新：创建良好的团队
 - 减少管理层次，实现组织结构的扁平化和信息化

- 3、知识管理创新：房地产企业竞争优势的来源
- 4、营销模式创新：树立消费者为主导地位
- 5、企业人力资源管理创新
——互联网时代、人工智能时代 80、90 青年员工特征与管理
- 6、企业财务管理创新

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！