

# 十九大后中国经济走向与房地产市场发展

## 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：**解读十九大报告新理念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，解读当前我国宏观经济形势、金融风险，预测 19 大后中国经济走向，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、新时代：十九大报告新理念与中国房地产市场发展

- 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、十九大报告发展目标新亮点
- 6、我国社会主要矛盾新表述
- 7、十九大报告提出培育新增长点、形成新动能

#### 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、特朗普冲贸易战，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-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

第四部分，客户推介会，不讲。地产公司培训，可讲

### 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、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

## 五、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

**六、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

第七部分，客户推介会，不讲。地产公司培训，可讲

## 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

——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

## 八、新预测：19 大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 大后中国经济走向

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

## 九、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！**