

## 当前宏观经济形势对房地产金融的影响

### 一、 宏观的背景：为什么防风险

- (一) 宏观经济发展从防风险说起
- (二) 完成历史使命必须防风险
- (三) 日本、美国的经济发​​展实践借鉴
- (四) 防风险：防什么？重点抓什么？
- (五) 一切源于虚弱的宏观条件（宏观、微观对比分析）

### 二、 贸易战：川普的左右手都比较硬

- (一) 左手：铁锈州的选票
- (二) 右手：中国虚弱的宏观乃是真正的七寸（分析）

### 三、 经济动能增长真正的应对之策：城市化

- (一) 城市化的聚集程度
- (二) 城市化的意味着产业升级
- (三) 首位城市集聚与城市带形成的动态过程（美国、英国、日本、俄罗斯对比分析）

### 四、 城市化对房价的影响

- (一) 美国城市化对房价的影响
- (二) 英国城市化对房价的影响
- (三) 日本城市化对房价的影响
- (四) 俄罗斯城市化对房价的影响

## 五、 中国城市化所处阶段

- (一) 户籍制度阻碍城镇化推进
- (二) 扩张城市的房价
- (三) 收缩城市的房价

## 六、 城市化所要求的聚集与房价泡沫是一对矛盾

- (一) 房地产市场风险有多大？
- (二) 我们已经经历一场小规模战役
- (三) 泡沫的危害：前车之鉴

## 七、 两个方面化解高房价与城市化的矛盾：去杠杆和证券化

- (一) 去杠杆：传统银行渠道（数据分析）
- (二) 去杠杆：信用债渠道（数据分析）
- (三) 去杠杆：海外债发行的影响（数据分析）
- (四) 去杠杆：房地产非标债权估算及影响（数据分析）
- (五) 证券化：支持租售并举大有可为（数据分析）
- (六) 政策支持：政府的解读及分析
- (七) 类 REITs 的成长（数据分析）
- (八) 类 REITs 与真 REITs 的差距