

《宏观经济形势与房地产行业发展》

探究未来经济转型压力下房地产行业发展之路

主讲：宋柏允

【课程背景】

2016年脱虚向实，2017年资本外流，2018年暴雷一片，2019年融资更难，房地产行业的融资困难，何时得以解决？熟悉世界经济走势和我国经济中长期趋势，才能正确判断和看待当前经济形势，进而判断企业在未来如何抉择。

【课程收益】

- 了解新常态下宏观经济走势、各行业的创新模式及创新背后的规律与本质
- 将非金融实体经济按行业标准化分类，分析背后的发展逻辑
- 类比20世纪70年代美国经济“滞胀”状态，及美国拜托低迷的应对方式
- 解读融资难、融资贵的背后原因
- 展望房地产行业未来发展趋势

【课程特色】 案例，深入浅出听得懂；科学，背后理论讲得明；实战，学之能用定方向；展望，以史为鉴看未来

【课程对象】 非金融企业家、高管及相关需求者

【课程时间】 6小时

【课程大纲】

一、当今中国面对的世界啥情况？

1、世界经济新平庸：世界经济复苏格局预测、随时可能发生的新金融危机

- GDP 走势萎靡
- 全球贸易走低
- 通胀与通缩并存
- 贫富差距增大

2、世界经济周期与新工业革命：全球长波周期划分（康得拉季耶夫周期）、工业革命、技术变革与城市化

3、美国的最后王牌——虚拟货币霸权

- 布雷顿森林：美元吸血全球经济
- 中东：石油美元
- 科索沃的真相：干掉一切竞争对手
- 人民币与美元：王牌对王牌

二、中国经济现状为何堪忧？

1、增长依旧在放缓

2、需求端情拉动经济乏力

- 贸易负增长
- 消费难以持续
- 投资无路可循

3、供给端驱动力不足

- 财政状况：中央财政良好，地方财政恶化
- 劳动力逐年减少
- 资本热衷虚拟炒作

4、区域经济发展失衡

5、经济运行泛虚拟化，误国误民后果严重

- 房地产虚火
- 金融业脱实入虚自我循环

案例：比特币、房产调控、千股跌停

三、房地产开发何去何从？

1、以往走过的路

- 楼市背后的因素：人口？利率？
- 当前状态：各线城市、各地经济圈

2、对比美国的历程

- 美国人也是借钱买房
- 资产证券化来了

3、目前的国内

- 开发融资：银行？证券？私募？信托？
- ABS 在启动

案例：气球贷、资产证券化

四、二手房的影响有多大？

1、国内房地产经纪发展的各种发展路径

2、房地产经纪的演进

3、房地产经纪的新趋势：智慧、绿色、共享、多元

4、房地产经纪案例

案例：曾经的我爱我家

五、房地产发展：成就、问题与对策？

1、各家成功企业，特点及模式

2、失败案例分析

3、分析存在问题

4、对策建议

案例：万科、碧桂园、紫阙、银河 SOHO