

《房地产发展趋势》大纲

一、50年房地产大周期

1、工业化生产力发展创造的城市化与人口流动；

要点：通过中国的工业发展史，推演出中国人口结构的变迁，引发了史无前例的人口流动变迁，移民的洪流创造了房地产的机遇。

2、中国翻天覆地的城市发展；

要点：城市翻新，城市棚户区改造，城市生活的改善，新生活方式的形成等引发了城市的大开发建设改造。

3、城市化与农村的空心化；

讲解：城市化与农村的空心化对房地产的影响。

4、房地产伴随城市发展与生活方式的变迁

讲解：房地产改变中国，房地产改变城市、房地产改变农村，人的生活方式和思想意识都在发生着变化。

5、雄安新区建成的深度分析

要点：京津冀总体战略、疏解北京非首都城市功能和雄安新区的建成。

二、房地产经济价值地位

1、中国房地产商品化的历程是计划经济向市场经济转化最重要的环节之一。

讲解：1992年土地改革，正式把试点性的房地产转化成正规的房地产，商品房在中国开始大量出现；1997年开始的住房制度改革

革又给中国的房地产市场注入了大规模的流量。

2、中国经济与土地财政

要点：土地财政成为中国经济的支柱，土地财政成就了中国的崛起，全国各地行政区划在变迁，各个城市都在拉大城市格局，产业园、特色小镇等大量出现。

3、产业与房地产之间的关系

要点：没有产业的房地产就是“断崖式跌落”的前奏，康巴什、独山教训；

要点：房地产与产业之间的爱恨情仇，房地产推动产业发展、房地产抽干了产业的血液让产业骤然坍塌，国家提出金融向实体经济转向提出的原理。

4、如何正确看待租售同权？

三、中国房地产的走势

1、一线城市房价走势

要点：一线城市产业聚集、人口聚集，带来房价的推高。一线城市房价走势判断方式方法。

2、中国二三线城市的崛起

讲解：通过分析诸如杭州、武汉、成都、重庆、天津、厦门、青岛等城市产业聚集和城市发展，从而准确判断出房地产价格的走势。

3、地方政府宏观调控政策

讲解：宏观调控政策出台的缘由，长期性与短期性的博弈；

要点：地方政府宏观调控政策对房地产影响的程度。作为企业如何走好政策与市场之间的协调问题等。

4、三四线城市房地产的发展情势分析

要点：分析哪些三四线城市会繁荣，价格和交易量会提升；哪些必然衰落。教育、医疗、养老等具体产业如何与三四线城市结合？

5、乡镇房地产

要点：民宿产品的兴起、乡村旅游产品的产业化等。拟城市化发展的路径；特色小镇的实践与发展前景；如何看待农村土地价值。

四、房地产投资

1、不动产时代的到来；

讲解：证券、不动产产权和实体运营三驾马车是未来社会现代经济的主要组成部分；

要点：通过具体实例来说明不动产经济特征和收益模式，从而让学员从这个角度学习和了解投资方法。

2、如何判断和掌握房地产周期

讲解：人口流动，产业发展等对房地产的影响。如过去贸易物流主要的运输方式是水运，因此带来诸如新加坡、香港、上海、广州、青岛的繁荣，日本英国等海洋经济国家的崛起，但当高铁成为主要运输方式的时候就会有重庆、西安等陆地城市的崛起，房地产与GDP是同步的，掌握房地产周期规律对不动产投资非常重要。

3、REITs 市场的兴起

要点：REITs 发展史，美国第三市场的设立，中国 REITs 的实

践，未来中国不动产证券化的思路；

要点：PPP 模式的发展与 PPP 的产物 SPV 公司的走向，未来沉淀出来的不动产如何运营，如何通过不动产证券化来实现持有。