

# 房地产调控政策与银行消费金融业务

## 一、房地产调控政策与发展方向

### (一) 房地产的调控政策变化

- 1、中国房地产发展几个阶段
- 2、2018年以来的“三道红线”
  - 3、房地产行业存在的主要问题
- 4、中央定调 2023 年房地产发展
  - (1) 支持刚性和改善性需求
  - (2) 有效防范化解优质头部房企风险
  - (3) 明确“租购并举”的住房制

### (二) 房地产融资“三箭齐发”

#### 1、第一支箭”：信贷融资

- (1) 从银行端来看已披露对房企授信总额度
- (2) 从房企端来看，万科、绿城中国受到银行授信个数最多
- (3) 从按揭政策看降利率、首付比例
- (4) 逾期贷款的处理机制

#### 2、第二支箭”：债券融资

- (1) 交易商协会及中债信用增进公司增信发债延期扩容
- (2) 支持民营企业发债融资
- (3) 预期美元债的处置方式
- (4) 债券融资的风险防范措施

#### 3、“第三支箭”股权融资

- (1) 房企发布筹划非公开发行股票融资公告
- (2) 股权融资的优点
- (3) 股权融资的困难

#### 4、政策到底利好了哪些房企？

#### 5、房地产未来的发展方向？

## 二、消费升级与消费金融

### (一) 消费金融业务模式

#### 1、商业银行消费金融业务模式

- (1) 产品形态：信用卡、信用贷
- (2) 竞争优势与劣势

#### 2、持牌的消费金融公司

- (1) 产品形态：家装贷、线下购物分期等
- (2) 竞争优势与劣势

#### 3、互联网消费金融

- (1) 互联网小贷
- (2) 电商平台
- (3) 购物分期

#### 4、消费金融市场竞争格局

- (1) 流量情况
- (2) 风控情况
- (3) 发展前景
- (二) 消费场景与新消费金融
- 1、金融科技背景下的消费金融
- 2、金融科技的运用
- 3、金融科技对消费金融的影响
- 4、消费场景运用的典型案例
- (三) 消费金融业务发展的核心要素
- 1、消费金融产业链分析
  - (1) 上游：资金需求方
  - (2) 中游：消费金融服务商
  - (3) 下游：消费供给方
- 2、消费金融的基础设施
  - (1) 监管
  - (2) 支付
  - (3) 征信
  - (4) 大数据风控
  - (5) 其它
- 3、消费金融业务发展的核心要素
  - (1) 消费场景
  - (2) 风险控制那里
  - (3) 获客能力
  - (4) 资金端获取能力