

# “二十大”对中国城市发展及房地产行业影响及趋势研判

——央行对地产融资“三支箭”释放模式及影响

——如何适应房地产下半场“精益服务+资产管理”的新趋势

阮晓东 博士 研究员

## 1、二十大与城市发展密切相关的中国宏观经济政策分析

- 1) 二十大关于中国城市化政策及土地政策的布局
- 2) 与城市发展相关的其他宏观经济政策整体分析
- 3) 二十大关于货币政策和房地产行业政策的分析
- 4) 二十大关于人口政策及未来产业发展政策趋势

## 2、十四五时期中国房地产行业发展的趋势预判

- 十四五地产开工、投资的高速成长期已接近顶点
- 十四五“住房保障体系+住房商品体系”发展路径
- 十四五区域人口增速和质量成为决定行业的关键
- 2022年央行对地产融资“三支箭”释放模式及影响

## 3、国家设计房地产“探索新的发展模式”的实施路径

- 十四五地产行业重心在让地产金融风险软着陆
- 土地制度变化：租售并举及用地制度改革
- 长租公寓对土地资源配置模式：租售同权探索
- 融资及杠杆率控制：国企及城投为主的新模式

## 4、房地产下半场“精益服务+资产管理”的新趋势

- 企业管理：地产“代建”模式推动企业精益管理
- 价值逻辑：现房交易大趋势引领产业价值中枢后移
- 资产管理：转型加速，大量企业并购重组不断涌现
- 房产融资：长效机制及约束融资背景下新融资模式