

# “十四五”中国房地产行业政策及地产发展趋势研判

——我国房地产“探索新的发展模式”的路径在哪里

——房地产下半场“精益建造+资产管理”的新趋势

阮晓东 博士 研究员

## 1、当前与房地产密切相关的中国宏观经济政策分析

- 1) 与房地产相关的中国宏观经济政策整体分析
- 2) 与房地产相关的中国城市化政策及土地政策分析
- 3) 与房地产相关的货币政策和房地产行业政策分析
- 4) 与房地产相关的人口政策及未来发展趋势

## 2、十四五时期中国房地产业发展的发展趋势预判

- 十四五地产开工、投资的高速成长期已接近顶点
- “三道红线”融资受限行业急需对发展模式调整
- “集中供地”政策不确定性高导致城市分化明显
- 十四五区域人口增速和质量成为决定行业的关键

## 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
- 中国政府土地资源重新配置模式：集中供地
- 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“精益建造+资产管理”的新趋势

- 企业管理：制造业趋势明显侧重在精益管理新模式
- 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

## 5、十四五时期中国区域规划热点区域发展方向分析

- 中国主要城市群发展模式及未来区域方向解读
- 京津冀协同规划重点及城市群发展趋势解读分析
- 粤港澳大湾区规划重点及城市群发展趋势解读分析
- 长三角一体化规划重点及城市群发展趋势解读分析

## 6、十四五时期我国城市更新及城镇化建设的长期红利把握

- 城市更新下大中城市建设红利：文化教育地产长期发展
- 产业发展下热点区域建设红利：产城融合下财政长线支撑
- 乡村振兴下的城镇化建设红利：小城镇经济的聚集态势
- 老有所依和老有所养的新红利：养老地产进入“新蓝海”