

宏观经济分析及中国房地产行业发展趋势研判

阮晓东 博士 研究员

1、当前宏观经济发展环境：三个“百年大局”叠加的新局面

- 经济格局：经济衰退周期叠加疫情冲击，全球经济前景不明朗
- 政治格局：中美博弈新动向，逆全球化开启局部脱钩不可避免
- 国内格局：国内人口结构转换，老龄化模式倒逼产业结构调整
- 十四五规划：问题导向为主，发展导向指向科技革命和产业变革

2、双循环新发展格局总体目标、指导思想与实施路径

- 统筹发展和安全:以内循环为主升级为指导思想
- 经济目标：形成强大国内市场，畅通国内大循环
- 双循环体系的难点：收入、内需、区域、核心技术
- 双循环体系的关键：中国增长模式切换到“莱茵模式”

3、国家经济金融政策中与房地产密切相关的内容分析

- “房住不炒”的主要行政和市场管理政策工具
- “一城一策”从实施模式看各地如何稳定总需求
- “完善土地出让收入分配机制”对土地出让的影响
- “房产税”试点实施的模式、路径及影响分析

4、房地产行业发展体系关键：应对管理红利阶段

- 区域深耕战略是应对管理红利的有效破题方法
- 房企竞争变为“产业链、供应链”的生态竞争
- 房企多元化进入“加速期”，第二曲线提上日程
- 形成“开发收入+运营租金+服务收入”收入模式

5、房地产行业决策重点：企业理性决策的新阶段

- 融资模式改革，企业现金流的保证及融资安全保证
- 地产企业发展新走向“成熟、自律、理性”新阶段
- 发挥中心城市和城市群带动作用，关注城市发展的需求
- 发挥科技数字化释放的价值，关注客户生活的需求

6、十四五时期中国房地产行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