

# 新形势下的房地产业发展趋势

吴怀山

## 一、房地产业面临的宏观经济环境

(一) 国际政经热点问题分析

(二) 中国经济趋势性变化

(三) 2023 年经济政策变化

1、财政政策

2、货币政策

3、内需政策

4、房地产政策

(四) 2023 年经济形势分析

## 二、房地产业总体趋势转向

(一) 房市泡沫化较为严重

1、哈里森周期

2、世界上最近几个著名的房地产泡沫

3、房价收入比、租售比和空置率

4、中国房市会不会崩盘？

(二) 房市风向标

1、先知先觉者

2、国资委

3、上市公司

4、大型房企

(三) 房市刚需动能减弱

1、刘易斯拐点

2、人口红利拐点

3、人口老龄化

4、马佳佳：90后不买房

5、结婚对数持续下行

(四) 钱流转向，房市投融资环境改变

1、中国经济下行钱流变向

2、高杠杆下投资体量受限

3、金融严监管下融资既难且贵

4、房住不炒下投机投资需求被遏制

5、住房信息联网、财产公示、反腐吓退部分灰色资金

6、政策松绑实体经济，资金将脱虚入实

7、政策支持股市发展的虹吸效应

### 三、房地产业的增量市场机会

(一) 产业结构调整产生新客户群体

1、传统产业优化升级

2、战略性新兴产业

3、现代服务业

4、五大幸福产业

5、现代农业

6、新业态

7、“专精特新”企业

(二) 区域协调发展带来的增量机会

1、一带一路战略

(1) 六廊六路多国多港口点线机会

(2) 对外开放新前沿的机会

2、京津冀协同发展

(1) 两核三轴一带三重点

(2) 千年大计、国家大事——雄安新区大棋局

3、长三角一体化

4、粤港澳大湾区

5、成渝地区双城经济圈

6、海南自由贸易港

7、新型城镇化的结构性人口增量

(1) 城市群建设将梯次推进

(2) 哪些城镇有发展机会

(3) 产城融合的城镇化

(4) 特色小镇

(5) 美丽乡村

(三) 抢人才大战的年青人刚需入场

- (四) 美好生活要求对产品服务提质
- (五) 双创大潮涌动带来的市场增量
- (六) 城市更新带来的增量市场需求
- (七) 政策鼓励长租带来的市场增量
- (八) 庞大的老龄人口及老龄化加速

#### 四、房地产企业发展趋势

- (一) 企业规模化降本增效
  - (二) 产业多元化转型控险
- 1、横向多元化
  - 2、纵向多元化
  - 3、混合多元化
- (三) 竞争加剧集中度提升
  - (四) 经营精细化精耕细作
  - (五) 聚焦专业化以专立足
  - (六) 产品智能化吸引眼球
  - (七) 生产集成化以速制胜
  - (八) 多维创新化求新求变
- 1、思维创新
  - 2、管理创新
  - 3、组织创新
  - 4、产品创新

5、服务创新

6、营销创新

7、技术创新

8、文化创新

9、制度创新