

# “十四五”开局与两会后，宏观经济形势、房地产市场发展与房地 地产企业管理创新

王传宝

时长：0.5-1天。可根据客户要求，调整课纲

**培训目标：**结合学习“十四五”规划和2021年全国两会精神，研读“十四五”规划开局与两会后宏观经济形势、房地产市场发展趋势与房地产企业管理创新。帮助学员正确判断，提出相关对策，进而帮助房地产企业决策，更好地助推工作。讲座“有趣、有理、有料、有用”，图文并茂，通俗易懂。理论与实际相结合，学员可以在知其所以然的基础上，进而知道未来的必然。

## 讲座提纲

### 一、“十四五”规划解读与“十四五”时期政策展望

- 1、“十四五”规划建议的核心要义：三个“新”
- 2、“十四五”规划建议中出现三个“首次”
- 3、“十四五”规划的逻辑起点和亮点
- 4、“十四五”时期要贯彻新发展理念，推动中国经济高质量发展
- 5、“十四五”期间实现六个“新”的具体目标，做好十二项重要领域的工作
- 6、“十四五”规划主要目标
- 7、“十四五”规划重要主题
  - (1) 实施国内国际双循环战略，进一步扩大消费内需
  - (2) 继续对关键领域进行投资：两新一重与建筑行业的机遇
    - 新型城镇化建设
    - 新基建
    - 国家重大战略项目
  - (3) 推进创新和加大研发是重中之重，增强自主可控能力和推进数字化
  - (4) 经济结构优化升级
    - 聚焦数字化发展

- 提升制造业竞争力，发展转壮大新兴产业
- 改造提升传统产业，支持服务业发展
- (5) 绿色发展、碳中和及其对建筑和房地产行业的冲击
- (6) 深化改革、扩大开放，吸引更多外资流入
- (7) 增强产业链供应链自主可控能力
- (8) 房地产政策重点围绕增加住房供给和发展租赁住房市场
- (9) 推进结构性改革，在“双循环”和“十四五”规划中释放增长潜力
- 户籍改革方面
- 土地改革方面
- 国企改革方面
- 宏观政策方面
- (10) 共同富裕

## 二、“十四五”规划关于新型城市化、基建、“新基建”的表述及其对我国房地产行业/企业的影响

- 1、“十四五”规划关于基建的表述及其对我国房地产行业/企业的影响
- 2、“十四五”规划关于新型城市化的表述及其对我国房地产行业/企业的影响
  - 完善新型城镇化战略，提升城镇化发展质量
  - 城镇化率提高 1 个百分点
  - 放开户籍限制、农村土地流转等
- 3、“十四五”规划关于城市群、都市圈表述及其对我国房地产行业/企业的影响
- 4、“十四五”规划关于“新基建”的表述及其对我国房地产行业/企业的影响
- 5、“十四五”时期建筑企业、房地产企业的发展机遇
  - 加快新型城镇化和都市圈建设的机遇
  - 在经济“双循环”中，基建必将扮演重要角色
  - 继续对关键领域进行投资：两新一重与建筑行业的机遇

——绿色发展、碳中和及其对建筑和房地产行业的冲击

### 三、2021年两会（特别是政府工作报告）关于基建、城镇化、房地产等的表述及影响

1、2021年两会（特别是政府工作报告）关于基建、城镇化、房地产等的表述及影响

2、积极的财政政策

3、关于“房住不炒”

4、碳中和、节能环保（绿色建筑）与基建

5、老旧小区改造、安居房与基建

6、其他相关政策表述

### 四、新周期：世界经济新周期是中国房地产市场的大环境

1、疫情前世界经济已经进入衰退

——当前全球处在罕见的经济增长低迷期

——十年一次的金融危机是否已经到来

——会不会发生百年一遇的危机？

2、世界经济周期与新工业革命

——全球长波周期划分（康得拉季耶夫周期）

——工业革命、技术变革与城市化

3、大宗商品价格暴涨引发通胀担忧

——油气价格与世界经济景气度

——铁矿石、铜、农产品等大宗商品价格暴涨

4、世界经济进入“三低两高”，货币政策环境巨变，影响房地产投资

——俄罗斯、土耳其等国开始加息

5、拜登上台后的内外政策新变化

6、“灰犀牛”与全球大变局初显

——警惕“灰犀牛”式大概率危机的到来

——黑天鹅与绿天鹅

——全球大变局初显

7、中美贸易战及其对世界经济的影响

8、全球同此冷暖：国际经济形势影响我国经济

——对制造业、服务业、进出口、房地产等影响

——全球产业链、供应链、价值链重构，影响我国经济

## 五、中美博弈影响几何：中美博弈对我国宏观经济与房地产的影响

1、中美博弈的根本原因

2、中美博弈的力度加剧、范围扩大

——特朗普：《交易的艺术》

——拜登政府对华政策变化

——中美博弈最新进展

3、中美博弈的前景展望

——中美贸易战的三种可能结果

——中美贸易战的可能演化路径

4、中美博弈不同情形下的短期影响和长期影响

5、中美博弈不同情形下的直接影响和间接影响

6、中美博弈对进出口和制造业的可能影响：现在与未来

7、中美博弈对房地产的可能影响：现在与未来

——外贸顺差减少→外汇占款减少（发行的锚）→人民币发行被动减少→影响经济和进出口→对房地产负面影响

——科技封锁加剧→发展高科技→避免全民炒房→引导企业加大研发投入→对房地产负面影响

——外贸顺差减少→海外投资受限→投资渠道减少→投资/购买房地产

——内循环背景下→基建拉动经济、促进就业→房地产市场活跃

——刺激经济→货币供应增加→实体经济投资回报较低→资金绕道回流到房地产

——出口减少→经济受影响→财政收入减少→搞土地财政→刺激房地产

——全球货币大放水/货币超发→大宗商品价格上涨→输入性通货膨胀→成本上涨（原料价格上升、人工成本上升）→老板利润减少、工人净收入减少→房地产需求减少

——全球货币大放水/货币超发→大宗商品价格上涨→输入性通货膨胀→物价上涨（原料价格上升、人工成本上升）→资产性需求增加→房地产投资需求增加

## 8、中美博弈对金融的冲击

——金融风险会放大

——蒙代尔“不可能三角”

——汇率风险增加，企业要积极应对

——在中美博弈背景下，大概率人民币处于升值通道。但随着博弈力度的加重与缓和，双向震荡，有波动。

——为增加谈判筹码，阶段性贬值是常态

9、叠加疫情影响下，中美博弈的进程和后果还不清晰，会更复杂更具波折

——疫情造成全球产业链、供应链、价值链甚至创新链中断或者减弱。未来疫情结束后，全球产业链、供应链、价值链会重构。

## 六、新背景：中国经济长期发展趋势下房地产发展的新宏观背景

1、宏观经济分析的基本框架：总需求与总供给

2、经济增长的决定要素

3、需求三架马车分析

(1) 消费

(2) 投资

(3) 出口

4、供给侧分析

(1) 人口问题：未富先老

(2) 资源环境问题

(3) 科技创新问题：对创新的重要性怎么强调都不过分

## 5、经济增长的三大动力来源

——城镇化没有完成

——中西部地区的后发优势

——消费结构升级

6、近年中国出现的几个重要拐点

7、中国经济将现“四大分化”

8、对我国未来经济增长的基本判断

## 七、通货紧缩还是通货膨胀：从当前经济数据看实体经济冷暖与房地产企业应对

1、客观判断经济发展趋势

2、克强指数看经济冷暖

3、产业形势判断：PMI 指数看经济冷暖

——经济收缩还是扩张？是否是追加投资的好时机？

4、一季度经济数据分析

——如何看待一季度 18.3%的增速

——GDP 平减指数预测经济冷暖

——一季度会不会短周期的顶？

5、CPI 和 PPI 指数看经济是通货紧缩还是通货膨胀？

——CPI 和 PPI 指数之间的剪刀差扩大的原因？意味着什么？

——企业负重前行：上游原料价格被暴炒大涨，但下游面对终端需求萎靡

无法提价

——实体经济企业要警惕六大问题

——实体经济企业要警惕五大危机

——企业要警惕倒闭潮的四种推动力量

6、进出口向何处去：进出口数据分析与前景预判

——全球疫情缓和，主要经济体经济反弹超预期，进出口走向？

——世界疫情到底如何走？是否追加生产能力？

7、2021年4月中央政治局会议精神简要解读

## 八、新风险：金融新周期与金融风险将影响房地产市场健康发展

1、十九大报告指出，要“健全金融监管体系，守住不发生系统性金融风险的底线”

2、金融新周期

3、全球债务飙升

4、警惕区域性金融风险蔓延

5、地方政府债务风险

6、企业债务风险，部分中小银行面临破产清算威胁

——案例：辽宁、山东企业债务危机

——案例：浙江慈溪建行不良率飙升的教训

——案例：无锡银行：农商行盲目上市扩张的失败样本

7、资本管制：诡谲的人民币汇率

8、生病的股市：个人理性与集体非理性

9、投资理财的困惑：钱往何处去？

10、百姓发现：只有房地产投资最稳妥

11、房地产企业资金成本提升，融资越来越难

## 九、土地、人口与货币：房地产市场未来发展预测

1、工业化、城市化加速需要房地产市场配合

——工业化加速提高居民收入，促进农村人口进城

——城市化加速提升住房需求，加速房地产市场发展

2、城镇化与城市群：全面铺开与多点开花

——我国新型城镇化发展的空间格局

——“两横三纵”城市化战略格局

——我国主要发展轴

——我国主要城市群

### 3、为什么要紧盯都市圈和城市群建设

——按照世界城市化发展的“S型”规律曲线，城镇化率显示我国的城市化进程仍处于中期，未来还存在继续提高的空间。

——城市群和都市圈建设将带来更多的人口流入城市，从而带来更多的投资和消费，提供经济增长持续潜在动力。

——现代化都市圈既有利于优化人口和经济的空间结构，又有利于激活有效投资和潜在消费需求，增强内生发展动力。

——进入都市圈范围的区域，将享受更多的发展红利。

——“十四五”规划和 2021 年《政府工作报告》：推进新型城镇化，确立都市圈城市群

### 4、房价会涨还是跌？

——2017.5.12，人民日报发文：房价上涨是必然趋势

——论经济体量，中国和美国最为相像；论土地制度，中国又是香港式的；论人口结构，中国向日本靠拢。再加上调控，所以房价的问题很复杂

——房地产周期：长期看人口、中期看土地、短期看金融

——从人口结构上看，大概率上 2030 年是房地产和房价的转折点

——人口老龄化加速影响房地产。老龄化会拖累经济增速

——房价会涨还是跌？看通胀、区域、投资渠道

——根源：土地财政，人地错配，货币超发

5、房地产供应会增加：通货膨胀预期、土地财政与现行房地产市场政策的拉锯

——货币发行增速加快，国家实行积极货币政策

——由于货币宽松，利率下行，全球资金都在争抢资产，房子涨价

——通胀预期下，购房更容易保值：正面影响

——土地制度政策变化影响房地产

——地方财政依赖土地财政，地方政府财政紧张，加大房地产扶持，增加

## 土地收入

- 部分支持实体经济的资金，通过各种渠道，外溢到房地产市场
- 居民负债大幅激增，但负债绝对值远低于美国、日本
- 各地抢人大战，需要房地产配合
- “两新一重”是重大抓手。其中一个“新”，是新型城镇化，当然包括房地产

——2021年《政府工作报告》：老旧小区改造、安居房与基建

## 6、产业投资与房地产市场的区域分化

- 环境资源禀赋、政策禀赋
- 政府能力、营商环境
- 土地、资金、人口、人才、技术、产业
- 我国主要区域经济潜力：中部、东部、东北、西北、西南、华南
- 城市赋能产业：区域经济潜力取决于人才和资金的流向，硬环境+软

## 环境

——房地产市场区域分化、房地产企业分化是必然趋势

## 7、全国各区域产业投资与城市房地产投资潜力研判

- 投资不过山海关，买债不买云贵川
- 一、二、三线城市产业投资与房地产投资潜力研判
- 各主要城市群产业投资与房地产投资潜力研判

## 十、我国房地产行业发展的政策背景：我国基建政策和房地产政策的变化和影响

### 1、基建政策变化和影响

——2018年10月31日，国务院办公厅下发国办发〔2018〕101号文《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》，提出由于2018年以来基础设施投资增速回落较多，亟需聚焦基础设施领域突出短板。

——主要精神：加大基建补短板力度，融资平台、PPP、专项债、贷款保驾护航。

——2008年10月的基建托底，典型特征是“力度大”（4万亿资金注入）、“落地快”（在10月的常务会议上，就核准一批建设项目）。

——2019年以来，经济下行期，投资不旺的情况下，基建托底是大势所趋

2、3月12日，国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》，明确了省级政府更大的用地自主权。

——《决定》称，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。

——《决定》还规定，试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年，具体实施方案由试点省份人民政府制订并报自然资源部备案。

3、2018年年底的中央经济工作会议中，提出“新基建”概念。会议提出“加强人工智能、工业互联网、物联网等新型基础设施建设”。

4、应对疫情影响，发力新基建。中共中央政治局常务委员会2020年3月4日召开的会议中进一步提出“要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度”。

5、中共中央政治局常务委员会2020年3月4日召开的会议中进一步提出，要选好投资项目，加强用地、用能、资金等政策配套，加快推进国家规划已明确的重大工程和基础设施建设。

6、2020年新增专项债向基建倾斜，政策性金融或成为基建的“长期资金供给”

——随着资金问题得到缓解，同时基建项目储备充足，2020年建筑业弱复苏趋势稳定。

7、“房住不炒”政策变化影响建筑业

——自2016年四季度以来，中国楼市进入“五限时代”

——中央提出“房住不炒”

——银行贷款、发行债券、海外融资等融资渠道被限制

——最新房地产政策变化影响建筑行业

## 8、最新房地产金融政策

### (1) 三道红线

——2020年8月央行和住建部发布加强对房企资金“三道红线”管控

### (2) 房贷收紧、房贷利率提高

——2020年12月央行发布对银行房贷“五档分类”要求

——广东地区 LPR 加点提高

——严查房抵经营贷违规流入楼市

——上海、广东限购政策升级，对政策“打补丁”

### (3) 地产信托业务正经历新一轮监管调控

——针对狂飙突进的地产信托业务，2019年5月17日，银保监会祭出《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》(简称“23号文”)后，强调不得向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资，严格限制了前端融资模式的发展。

——23号文+窗口指导后，部分信托房地产业务暂停，旧改、供应链金融购房尾款类项目除外

### (4) 房贷集中度管理新政

——2021年1月9日中国人民银行、银保监会日前发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度

——各省加码

### (5) “2213”：“集中发布出让公告、集中组织出让活动”两集中

——22城住宅用地公告不能超过三次

——与22城GDP接近的城市，会成为房企拿地的潜在目标

## 9、在经济“双循环”中，基建必将扮演重要角色

——以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局

——我国未来经济持续增长需要基建提供助力

## 10、新型城镇化和都市圈建设，需要基建的支持

## 11、19 年后中国经济走向预示建筑行业平稳发展

- 我国长期向好支撑基建和房地产需求
- 基建和房地产市场健康发展是政府、百姓的共同愿望
- 基础设施建设是经济发展的支撑条件
- 朱镕基：房地产拉动了一百多个产业发展
- 地方财政压力
- 百姓财富保值

## 12、基建扩张面临巨大阻力，主要原因：

- 财政约束。各省财政赤字太大。
- 货币约束
- 成本约束
- 需求导向、效益为本：2021.3.29，国务院办公厅最新通知：严禁以新建城际铁路/市域（郊）铁路名义变相建设地铁/轻轨

## 十一、洞察先机：对房地产企业和个人房地产投资的几点建议

### 1、19 年后中国经济走向预示房地产行业平稳发展

- 我国长期向好支撑基建和房地产需求
- 基建和房地产市场健康发展是政府、百姓的共同愿望
- 基础设施建设是经济发展的支撑条件
- 朱镕基：房地产拉动了一百多个产业发展
- 地方财政压力
- 百姓财富保值

- 消费结构升级，广大中产阶层购房需求增加

### 2、直面困难：房地产企业面临的困难

- 每次限购，房地产企业都会受到影响
- 房地产企业借外债的大门被关
- 房地产企业融资难、成本提高
- 2020 年 8 月央行和住建部发布加强对房企资金“三道红线”管控。“三

条红线”逼迫房地产企业放慢投资速度，回笼资金

——房贷收紧、房贷利率提高

——2020年12月央行发布对银行房贷“五档分类”要求

——广东地区LPR加点提高

——严查房抵经营贷违规流入楼市

——上海、广东限购政策升级，对政策“打补丁”

——地产信托业务正经历新一轮监管调控。2021年5月中旬，银保监会祭出《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》

——2021年1月9日中国人民银行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度

——各省加码

——“集中发布出让公告、集中组织出让活动”两集中

——2021年《政府工作报告》：房住不炒

——2020年3月29日，住房和城乡建设部发布通知，就加强县城绿色低碳建设公开征求意见。通知提出，县城新建住宅以6层为主，新建住宅最高不超过18层。

3、坚定信念：正确认识房地产在经济发展中的作用和地位

——房地产不可废弃，具有不可替代的作用

——不可过度依赖

——房住不炒

——不能影响科技创新和可持续发展

4、做好自己的事情：给房地产企业的几点建议

——正确识别房地产企业债务风险，做好风控

——房地产是资金密集型行业，房地产开发企业负债水平高

——房地产企业融资创新

——精耕细作、比拼内功成为房地产企业的常态

——做好自己的事情：做好产品，造好房子

——正确认识房地产周期

——未雨绸缪。系好安全带

——做好企业管理创新

5、收益与风险的权衡：给个人投资房地产的几点建议

——通胀预期下，购房更容易保值

——由于货币宽松，利率下行，全球资金都在争抢资产，房子涨价

——按揭贷的风险，取决于借款人的还款能力，取决于宏观经济形势、就业机会赚钱能力，地区发展。

——关键看个人情况。首付比例大幅提升的情况下，除非发生经济危机，一般不会不还款。

——消费按揭贷款，用于购房首付，会加大还款风险。

——权衡购房的收益与风险

——房产税会不会来？遗产税会不会有？

6、甄别不同区域的机会：对房地产企业和个人投资房地产的建议

——甄别不同区域的机会：人往何处去？钱往何处去？

——要研究区域的房地产市场发展趋势

——各城市房地产市场的差异化将成为常态，房地产市场大分化时代的来临

——人口流入，房价上升

——人随产业走，产业园、科技园、商业区（高端人口集聚区，房价高，负担得起高房价）

——区位、交通、地段（不光看眼前，还要来看规划）

——资源分配、调配的倾斜：地铁、学校、医院、政府单位……

——学区房政策

——房地产调控政策

## 十二、“互联网+”时代房地产企业管理创新：思维创新

1、人类正在进入信息生产力时代

## 2、互联网+将改变什么

——制造业、服务业、信息化跨界协同创新

## 3、信息时代三大动力：新基础设施、新要素、新结构

——自由连接体：专家化—柔性化

## 4、互联网+的新思维：政府、企业和个人如何抓住新机遇

### 十三、“互联网+”时代房地产企业管理创新：战略创新

#### 1、“互联网+”时代下对房地产企业进行管理创新的必要性

#### 2、新形势下的房地产战略转型

#### 3、新形势下的房地产战略转型的案例

——案例：标杆企业的战略调整：万科等

——案例：全产业链之“碧桂园模式”分析

——案例：恒大成功密码解析

### 十四、“互联网+”时代房地产企业管理创新：工作创新

#### 1、领导艺术创新：毛泽东领导艺术与房地产卓越管理

#### 2、互联网时代机制创新：创建良好的团队

——减少管理层次，实现组织结构的扁平化和信息化

#### 3、知识管理创新：房地产企业竞争优势的来源

#### 4、营销模式创新：树立消费者为主导地位

#### 5、企业人力资源管理创新

——互联网时代、人工智能时代 80、90 青年员工特征与管理

#### 6、企业财务管理创新

**长风破浪会有时，直挂云帆济沧海！**

**祝大家事业顺利，身体健康！**