

## 题目：成渝城市经济圈与房地产应对

王传宝 教授

时长：0.5天-1天。可根据客户要求调整课纲。

根据实际变化，在具体授课前，适当调整讲课内容

可以现场讲座，也可以做线上直播、录播

### 培训目标：

本课程研究宏观经济趋势分析，分析房地产/物业行业的发展趋势，研判区域经济与城市群发展，从唱好“双城记”，到怎么办、怎么干、干什么，分析如何打造成渝双城经济圈，如何打造“两中心两高地”，进而分析成渝双城经济圈对房地产建筑业、物业行业的机遇，最后提出疫情影响下房地产公司、物业公司要以新思维面对疫情挑战。培训内容注重解疑答惑，主动应对影响，转“危”为“机”。希望通过本次培训，能够对房地产公司、物业公司了解现状，突破困境和迎接未来带来启发。

课程大纲（一级标题版）：

一、“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

二、2021年两会政府工作报告关于基建、城镇化、房地产等的表述及影响

三、土地、人口与货币：成渝地区房地产市场未来发展预测

四、打造成渝双城经济圈的策略

五、成渝双城经济圈如何打造“两中心两高地”

六、成渝双城经济圈对房地产建筑业、物业行业的机遇

七、夯实实力，转危为机：房地产公司、物业公司要以新思维面对挑战

**题目：成渝城市经济圈与房地产应对**

课程大纲（三级标题版）：

## 一、“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

## 二、2021 年两会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

### 三、土地、人口与货币：成渝地区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、成渝地区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

——成渝地区房地产市场区域分化、房地产企业分化是必然趋势

#### 5、成渝地区经济实力、发展潜力与发展趋势

——成渝各地经济实力

——成渝各地发展潜力

——成渝各地经济发展趋势

#### 6、成渝区域产业投资与城市房地产投资潜力研判

——一、二、三线城市产业投资与房地产投资潜力研判

——成渝区域产业投资与城市房地产投资潜力研判

### 四、打造成渝双城经济圈的策略

1、成渝双城经济圈的战略“封号”是国家政策为成渝合作赋能

——在国家战略框架下，可以做的文章很多

2、要以市场需求为导向，消除经济圈内的行政壁垒

3、双城经济圈在协同发展的同时，更要立足产业优势，实现错位发展

4、实现“高品质生活宜居地”

5、借“十四五”编制窗口期，做好成渝一体化发展规划

6、成都、重庆积极推动成渝双城经济圈协同发展

7、2029年12月中日韩三国首脑成都会，给了成都、成渝双城经济圈未来发展更多提示和更大的想象空间。

8、打造成渝双城经济圈的举措

——抓两头带中间

——抓两头带两端

——两兄弟可以竞争发展、竞合发展

## **五、成渝双城经济圈如何打造“两中心两高地”**

1、要加强交通基础设施建设

2、加快现代产业体系建设

3、增强协同创新发展能力

- 4、优化国土空间布局
- 5、加强生态环境保护
- 6、推进体制创新
- 7、强化公共服务共建共享
- 8、打造高品质生活宜居地

## 六、成渝双城经济圈对房地产建筑业、物业行业的机遇

- 1、成渝联动对经济的影响不再局限于西部地区，而将上升至全国
- 2、在此机遇下，房地产建筑业、零售贸易业、仓储交运、科技行业等均将受益于基建增长、区域间人口及生产要素流动、政策支持、创新动能共享等红利，成为具有潜力的经济增长点。

### 3、房地产建筑业

——将带动新一轮的城市群基建升级

——交通基础设施建设是城市协同发展绕不开的必要条件

——城市群建设实际是以两个中心城市辐射整个经济圈的发展，对资阳、遂宁、永川等“中间城市”有巨大的带动作用。

——城市基建和规模有望提质提能，给房地产建筑行业发展带来机遇和利好。

#### 4、利好物业行业

#### 5、科技行业

——成都成为中国“新兴科技城市”，借助在研发、科技制造和新媒体领域形成的市场优势，吸引全球领先企业不断向此聚集。

——重庆以“智造”为契机开启了工业数字化转型升级的新篇章，将大力发展智慧产业。

——得益于成渝地区双城经济圈建设具全国影响力的科技创新中心的目标，未来两地新旧动能间将加速实现“智能”转化、形成“西部硅谷”，继而为写字楼需求端培育内生动力。

### **七、夯实实力，转危为机：房地产公司、物业公司要以新思维面对挑战**

- 1、有所为，有所不为，有所作为
- 2、要做到：安心、静心、信心

- 3、精准识变、科学应变、主动求变
- 4、再审视、再谋划、再提升
- 5、深耕细作、比拼内功
- 6、提高风险管理能力，提升资本管理精细化水平
- 7、培养自身的卓越运营能力，以管理风险和不确定性
- 8、打造敏捷灵活的业务版图
- 9、转“危”为“机”：企业对抗疫情寒冬的“四步曲”
- 10、未雨绸缪：做好新冠疫情持续影响下的预案

## 以下课纲可备选

### 附录 重庆城市房地产投资研判

#### 一、重庆发展潜力分析

- 1、区位交通条件
- 2、政策条件
- 3、产业基础
- 4、发展潜力
- 5、科技创新
- 6、人才人口
- 7、资金资源

## 8、绿色发展

### 二、重庆房地产市场发展潜力分析：重庆短期房地产市场分析与“十四五”时期重庆房地产市场长期平稳发展

#### 1、重庆短期房地产市场分析

##### ——供需现状研究

##### ——重庆地区短期房地产市场发展趋势

——要具体研究：城镇化，人口（购买力），资金，产业，区位，发展趋势，未来预期等

——要研究：金融是否宽松，特别是房贷利率；土地的供应（挤牙膏）；房地产调控政策（预售备案价格，控制房价；土地拍卖控制房价）

——要研究：土地资源的稀缺性、城市发展进程的加快、人口的流入、开发成本不断上升，推动房价长期上涨

——保值增值、改善需求、刚需等等，都预示着重庆房地产市场会比较平稳。但能否健康发展，要看具体演化。

#### 2、“十四五”时期重庆房地产市场长期将平稳发展

#### 3、重庆新型城镇化发展走在全国前列

#### 4、人口持续流入地区和人口流出地区分化

#### 5、长期看，重庆市内房地产市场将呈现区域分化

#### 6、长期看，重庆市内房地产市场将呈现企业分化

##### ——大型房地产企业

##### ——中型房地产企业

##### ——小型房地产企业

### 三、重庆各区县房地产市场发展潜力分析

#### 1、重庆下辖区县简要分析

——辖 26 个区、8 个县、4 个自治县

——地图地形分析

——经济、人口分析

——房地产概况

#### 2、重庆五大功能区域

——重庆五大功能区域的发展定位各有侧重、各有特色

——为了推动重庆大都市区的发展和建设，重庆将“一圈”细化、深化为都市功能核心区、都市功能拓展区、城市发展新区，以此拓展空间格局，在更大的空间格局和区域范围内优化资源配置。

——为正确处理加快发展和保护生态的关系，重庆在“两翼”地区划分出渝东北生态涵养发展区与渝东南生态保护发展区。

#### 3、重庆五大功能区域内各区县房地产投资潜力分析

——研究重庆的房地产市场发展趋势

——重庆和全国房地产市场大势一致。但有自己的特点。

——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

——重庆在全国是优等生

——人口流入，房价上升

——购买力

——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

#### 4、重庆各区县短期房地产市场分析

- 人口（就业、购买力）：人随产业走，人往高处走
- 重庆的各个区域情况不同
- 都市功能核心区、都市功能拓展区、城市发展新区房地产

#### 市场研究

——渝东北生态涵养发展区与渝东南生态保护发展区房地产市场研究

- 主城区房地产市场研究

——近主城区县房地产市场研究：房价空间传导机制、区域房价相互作用机理（靠近上海）

——资阳、遂宁、永川等成渝双城经济圈“中间城市”房地产市场研究（成渝双城经济圈内部，“抓两头带中间”。一头是重庆，一头是背靠四川的成都，两个城市协同发展带动整个区域的发展。）

- 外围区县房地产市场研究

#### 5、重庆各区县长期房地产市场分析

——城镇化，人口（就业、购买力），资金，产业，区位，发展趋势，未来预期等

- 金融是否宽松；土地的供应（挤牙膏）；房地产调控政策

- 土地资源的稀缺性、城市发展进程的加快、人口的流入、

开发成本不断上升，推动房价长期上涨

——保值增值、改善需求、刚需等等

#### **四、通货膨胀预期、土地财政与现行房地产市场限购政策“拉锯战”背景下房地产企业要主动研判重庆房地产市场**

1、要具体研究：城镇化，人口（就业、购买力），资金，产业，区位，发展趋势，未来预期等

2、政府土地供给研究

——土地资源的稀缺性

3、城市发展进程的加快、人口的流入、开发成本不断上升，推动房价长期上涨

4、潜在购房者住房需求研判：刚需、改善和投资人群

——保值增值、改善需求、刚需等等，都预示着重庆房地产市场会比较平稳。但能否健康发展，要看具体如何演化。

5、政府限购政策研究

6、房地产企业要研判：资金、拿地、建设、营销

7、要研究：金融是否宽松，特别是房贷利率；土地的供应（挤牙膏）；房地产调控政策

8、通货膨胀预期、土地财政与现行房地产市场限购政策的“拉锯战”

#### **五、成渝双城经济圈对重庆房地产行业的新机遇：成渝双城经济圈为重庆区县房地产市场提供助力**

1、成渝双城经济圈给重庆腾飞插上翅膀

## 2、提供川渝两地交通便利

——川渝将携手打通多条高速断头路。让川渝两地间交通出行越来越便捷，2020年3月26日，泸州至永川高速公路四川段开建。为推进成渝地区双城经济圈建设，四川省将开工建设多个高速公路项目，其中包括南充至潼南四川段、内江至大足四川段以及开江至梁平四川段等，意味着川渝两地间多条高速公路瓶颈将被打通。

——合川至安岳高速公路重庆段、渝广（广安）高速支线重庆段建成通车。铜梁至安岳重庆段、江津至泸州北线重庆段等高速公路也有望开建。重庆正在积极开展万州至达州、大竹至垫江等省际高速公路前期工作。

## 3、打造高品质生活宜居地，促进人口及各类生产要素流入

——相互协作、共同实施，唱好“双城记”

——促进成渝地区产业、人口及各类生产要素合理流动和高效集聚，打造高品质生活宜居地

## 4、成渝联动对经济的影响不再局限于西部地区，而将上升至全国

5、在成渝双城经济圈机遇下，房地产建筑业、零售贸易业、仓储交运、科技行业等都将受益于基建增长、区域间人口及生产要素流动、政策支持、创新动能共享等红利，成为具有潜力的经济增长点。

## 6、对重庆房地产建筑业的影响

——将带动新一轮的城市群基建升级

——交通基础设施建设是城市协同发展绕不开的必要条件

——城市群建设实际是以两个中心城市辐射整个经济圈的发展，

对资阳、遂宁、永川等“中间城市”有巨大的带动作用。

——就业机会增加，人口流入，购买力提高，利好房地产行业发展

——城市基建和规模有望提质提能，给房地产建筑行业发展带来机遇和利好。

——利好写字楼行业。得益于成渝地区双城经济圈建设具全国影响力的科技创新中心的目标，未来两地新旧动能间将加速实现“智能”转化、形成“西部硅谷”，继而为写字楼需求端培育内生动力。