

# 杭州房地产发展趋势分析

王传宝教授

0.5 天，可以根据客户要求调整课纲

## 一、火热的杭州土拍市场与二手房市场

- 1、火热的杭州“两集中”供地土拍市场
- 2、全国房企扎堆长三角和杭州
- 3、杭州“两集中”供地土拍成交价格上涨推动二手房交易
- 4、引人瞩目的二手房市场
- 5、买到就是赚到的预期

## 二、22 城“两集中”供地新政之后的土拍市场，房地产企业如何应对？

- 1、22 城宅地迎来集中竞拍，房企买地钱从哪儿来

——有钱才能买到面粉

——有面粉才能做面包

- 2、积极研判各地土地集中出让规则

(1) 上海首批集中供地 52 宗 限定溢价率不超 10%

(2) 上海制定新竞价规则

(3) 上海设计机制，杜绝多个“马甲”“围标”抢地

(4) 成都新规：禁止“三条红线”超标的房企参与土拍

(5) 杭州：9月底前，试点开展“竞地价竞品质”的土地出让方式

3、根据每个城市的供地结构，匹配合适的应对策略

4、房地产转向城市更新领域

(1) 城市更新不是房地产开发

(2) 拆除重建、有机更新、综合整治三个概念辨析

(3) 案例：成都的猛追湾改造项目，是 EPC+O 模式（即设计、采购、施工及运营维护一体化的总承包模式

(4) 企业参与城市更新有五个关键点：科技为力、产业为核、文化为魂、设计为美、运营为要

5、“联合体”合作拿地，开展项目合作开发

6、不改就等死：土地供给集中制下小房企的生存之战

——杭州土拍市场对中小房企和民企比较开放

### 三、杭州房地产市场火热的大背景：货币发行与通货膨胀预判

- 1、世界货币政策环境巨变，欧美日各国大放水，资产价格上升
- 2、我国 30 年来货币增长和物价变化情况
- 3、未来我国货币政策判断
- 4、从 CPI 和 PPI 指数看经济会不会通货膨胀？
- 5、大宗商品涨价，必然带来下游价格上涨
- 6、长期看，现金越来越不值钱

### 四、土地、人口与货币对杭州房地产市场的影响

- 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、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

——长三角一体化、杭州都市圈与杭甬一体化给杭州带来的机遇

3、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

——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

4、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

- 一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

- 杭州的土地供应分析

## 5、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

——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

6、建造高品质的房子是开发商的必然选择

——普通房子终归会过剩

——高品质房子可以满足人民美好生活的需要

## 五、杭州房地产市场发展趋势预测

1、杭州房地产市场一段时期内，将继续维持热度

——供需两端的研判

2、杭州的超然地位：人口的持续流入意味着短时期内住房的短缺

——上有天堂，下有苏杭：宜居宜业宜游宜创

——长三角的主要中心城市

——杭州都市圈

——人流、物流、资金流、信息流、科技流分析

——第七次全国人口普查结果显示杭州吸引力大，人口流入趋势不

减

——杭州房地产市场取决于经济和人口：人随产业走，人往高处走

3、长期看，杭州房地产市场取决于土地、人口与金融的交互力量

4、人口只要持续流入，杭州房地产市场拐点就不会真正到来

5、安居房、租赁房等会影响杭州一手房市场

6、学区房、老旧小区改造等政策会影响杭州二手房市场

## 六、洞察先机：对杭州房地产企业和个人房地产投资的几点建议

1、19 大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

——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、甄别不同区域的机会：对房地产企业的建议

——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

## 7、造高品质房子，未雨绸缪

## 8、把握拍地与开发节奏

