

# “十四五”规划、都市圈建设、房地产市场发展与房地产企业的应对

王传宝

(每一章半小时，共六章，三小时)。可根据客户要求，调整课纲

**培训目标：**研读“十四五”规划、都市圈建设与房地产市场发展。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

——加快数字化发展，建设数字中国及其对建筑和房地产行业的冲击

## 二、都市圈建设、长三角城市群与房地产投资的机会

### 1、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

### 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

### 3、十四五规划和 2021 年《政府工作报告》关于城市群、都市圈建设

——推进新型城镇化，确立都市圈城市群。优化区域经济布局，促进区域协调发展

### 4、入“圈”有什么好处？

——国家发改委《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》

——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。

### 5、不入“圈”的坏处

### 6、长三角城市群及其房地产投资机会分析

——供需现状研究

——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

——“十四五”时期中原城市群房地产市场长期将平稳发展

——人口持续流入地区和人口流出地区分化

——长期看，长三角城市群内房地产市场将呈现区域分化

——长期看，长三角城市群内房地产市场将呈现企业分化

### 三、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、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

3、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

#### 4、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

#### 5、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

### 四、我国房地产行业发展的环境预示当前我国房地产政策必须变化

#### 1、在经济“双循环”中，基建与房地产必将扮演重要角色

- 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

#### 2、新型城镇化和都市圈建设，需要房地产的支持

#### 3、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
- 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

4、世界经济新周期是中国房地产市场的大环境

5、中美博弈对房地产的可能影响：现在与未来

6、“十四五”规划深刻变革及其对房地产的影响

7、中国经济长期发展趋势下房地产发展的新宏观背景

8、当前宏观经济数据不景气，预示基建和房地产必须发挥更大作用

9、恒大事件的连锁反应和溢出效应

10、22城第二批“两集中”供地遇冷，标志着风大成政策必须调整

11、最新商业银行房贷政策解读：刘鹤副总理和央行重新解读“三条红线”和贷款集中度政策

**12、2020年与土地和房地产相关的收入占地方政府财政收入的55%，财政开支又是刚性的，预示在没有其他财政收入来源替代的情况下，中短期内，房地产是不可替代的**

## **五、洞察先机：对房地产企业投资的几点建议**

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

——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

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

——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

### 六、夯实实力，转型升级：房地产企业要以新思维面对新机遇与新挑战

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、主动应对 SEG 的挑战
- 10、积蓄实力，应对困难

**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！**