

宏观经济形势与新时期房地产市场预测

王传宝教授

时长：1天。可根据客户要求，调整课纲

第一模块 宏观经济形势分析与经济热点问题解读

一、世界经济新平庸与世界经济周期波动

1、世界经济新平庸

——世界经济复苏格局预测

——随时可能发生的新金融危机

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、雪上加霜：2020年新冠疫情对世界经济的影响

4、世界经济进入“三低两高”，货币极大宽松，降息潮来临

5、特朗普的“乱拳”与拜登的新变化

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

——全球大变局初显

二、中国经济能否走出中等收入国家陷阱

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
 - 消费结构升级
 - 经济增长与消费结构升级的机制
 - 发展阶段与消费需求结构
 - 进一步刺激内需不易
- (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、防止陷入“中等收入国家陷阱”
- 6、“十四五”规划建议预示中国未来深刻变革
- 7、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
- 8、近年中国出现的几个重要拐点
- 9、中国经济出现“四大分化”
- 10、对我国未来经济增长的基本判断

三、经济新常态下实体经济、汇率、房产、股市等经济热点问题

- 1、什么是新常态？

2、如何判断经济态势

3、实体经济分析

——当前企业面临六大问题

——当前企业面临的五大危机

——企业倒闭潮的四种推动力量

——全球产业链重构

——中国企业外迁主要影响因素分析：中美经贸摩擦、疫情、

人民币升值

4、房地产、汇率、股市等热点问题

——房地产虚火

——迷失的房价：高房价杀灭创富梦想（日本的自杀森林）

——人民币贬值

——诡谲的汇率：蒙代尔不可能三角

——生病的股市：个人理性与集体非理性

5、顺势而为：从美林时钟图看如何投资理财

——美林时钟图

——顺势而为：做慈悲的和尚

——标准普尔家庭资产象限图

6、长线思维

7、可以受益一生的8种投资

8、人脉就是钱脉

——马云是善于组建关系圈的人

——做一个善于组建关系圈的人

四、疫情影响下当前宏观经济形势与 2021 年经济前景预判

- 1、客观判断经济发展趋势
- 2、克强指数看经济冷暖
- 3、PMI 指数解读经济现状
- 4、从 PPI、CPI 看通胀/通缩隐忧
- 5、当前经济工作的重点：“六稳”和“六保”
- 6、当前宏观经济解读：GDP、就业、消费、投资、外贸、基建、房地产、资本市场等
- 7、谨防金融风险
- 8、中央经济会议精神解读
- 9、2021 年经济前景预判
——疫情的短期影响与长期影响（如果世界疫情继续蔓延，结果将更加复杂）

五、债务危机与金融风险

- 1、全球债务飙升
- 2、全球货币宽松
- 3、牢牢守住不发生系统性风险底线
- 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
- 7、部分中小银行面临破产清算威胁
- 8、疫情提高商业银行不良贷款比利率
- 9、郭树清：疫情加剧商业银行资产劣变的速度

10、谨防“明斯基时刻”到来

第二模块 新时期房地产市场预测

一、2020 新冠疫情对房地产/企业的短期影响

(一) 需求：购房

- 1、疫情对老百姓收入预期有影响：负面拖累
- 2、疫情增加了老百姓的购房欲望：正面影响
- 3、通胀预期下，购房更容易保值：正面影响
- 4、由于货币宽松，利率下行，全球资金都在争抢资产，房子涨价

(二) 供给：房地产供应

- 1、地方政府财政紧张，加大房地产扶持，增加土地收入
- 2、各地抢强人大战，需要房地产配合
- 3、“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

二、5G 对房地产业/企业的影响与应对

1、5G 时代已经来临

2、5G 的重点行业应用领域

——智慧交通、医疗健康、城市管理、工业互联网、智慧环保、智慧旅游、智慧金融、文体娱乐、智能电网、公共安全、智慧农业、智慧家庭、仓储物流……

3、5G 对房地产最大的影响是智能家居，智能小区。新基建会

争夺老基建的资源。

三、中美经贸摩擦对房地产行业/企业的影响与应对

- 1、中美经贸摩擦的背景
- 2、中美经贸摩擦的成因
- 3、中美经贸摩擦的主要领域
- 4、中美经贸摩擦的近期影响
- 5、中美经贸摩擦的前景展望
- 6、中美经贸摩擦对我国的影响与应对
- 7、中美经贸摩擦对房地产行业/企业的影响与应对

四、新时期中国经济走向预示长期房地产市场将平稳发展

- 1、中国经济长期向好的前景是光明的
- 2、19 大后中国经济走向：加大改革开放
- 3、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
- 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

5、人口老龄化加速影响房地产

——从人口结构上看，大概率上 2030 年是房地产和房价的转折点

6、土地制度政策变化影响房地产

——政府土地供给是放松还是收紧？

——政府将不再是居住用地唯一供应者、农村宅基地“三权分置”

——（2018.1）全国国土资源工作会议：推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度

——2020 年 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。

7、房地产政策影响

——限购、限贷、限价、限售、限商，中国楼市进入“五限时代”

——中央不断强调“房住不炒”

——中央文件删除“因城施策”

8、短期金融开始放松

——货币发行增速加快，国家实行积极货币政策

——一部分支持实体经济的资金，经过各种渠道，外溢到房地产市场

- 地方财力吃紧，各地对房地产市场加大放行
- 居民负债大幅激增，但负债绝对值远低于美国、日本
- 9、面对政策变化，房地产企业的应对
 - 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
 - “三条红线”逼迫房地产企业放慢投资速度，回笼资金
 - 房地产企业主要融资方式
 - 房地产企业融资创新
 - 做好自己的事情：做好产品，造好房子
 - 未雨绸缪。系好安全带
 - 做好企业管理创新

五、江苏地区短期房地产市场分析与“十四五”时期江苏房地产市场长期将平稳发展

- 1、江苏地区短期房地产市场分析
 - 供需现状
 - 发展趋势
- 2、“十四五”时期江苏房地产市场长期将平稳发展

六、新形势下房地产企业如何转型

- 1、认清世界经济大势
- 2、把握我国“十四五”时期及中长期经济发展趋势
- 3、把握房住不炒的大方向下产业发展趋势：机遇与挑战

- 4、坚持主业：转型不是转行
- 5、把握 5G 新基建、数字经济大势，认清本行业发展趋势，积极研判新的投资机会
- 6、处理好取与舍、大与强、特与优、新与旧、进与退等几组关系
- 7、基业长青：做百年企业，坚持与创新并重
- 8、精准识变、科学应变、主动求变
- 9、转“危”为“机”：房地产企业对抗疫情寒冬的“四部曲”（“四步曲”）
- 10、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

七、商业银行如何应对房地产行业新变化与新发展

- 1、精耕细作、比拼内功成为房地产企业的常态
- 2、房地产市场区域分化、房地产企业分化是必然趋势
- 3、房地产是资金密集型行业，房地产开发企业负债水平高
- 4、商业银行要识别房地产行业新变化与新发展
- 5、商业银行要积极主动应对房地产行业新变化与新发展
- 6、商业银行尤其要正确识别房地产企业债务风险，做好风控