

新冠疫情、5G、中美贸易战对房地产带来的影响与应对策略

时长：1天。可根据客户要求，调整课纲

第一模块 新冠疫情对房地产的影响与应对

一、医学专家对2020年新冠疫情发展的判断

- 1、2020年新冠疫情发展现状：中国关键期与世界危险期
- 2、2020年新冠疫情发展趋势
 - (1) 新冠疫情发展的三种可能性结果：乐观、悲观、稳健
 - (2) 湖北新冠疫情会比全国结束的晚
 - (3) 世界疫情蔓延，未来前景复杂迷茫

二、2020年新冠疫情对我国宏观经济和世界经济的影响

- 1、新冠疫情对我国宏观经济影响的几点预判
 - (1) 现在面临的是短期冲击，未来中国经济长期发展趋势不改
 - 长期冲击：石油冲击
 - 长期冲击：新科技革命冲击

——短期冲击：非典、流感、新冠疫情等等

(2) 解决完疫情冲击问题后，企业面临的问题大概率还是疫情发生前面对的问题

2、2020年新冠疫情对我国宏观经济的影响

3、2020年新冠疫情对世界经济特别是产业链和供应链的影响

4、2020年新冠疫情比2003年非典疫情对经济的影响大的多

(1) 我们可能低估了新冠疫情的影响

——据预测，2020年一季度GDP很可能零增长乃至负增长，一季度最乐观增长4%左右

(2) 主要原因有：

——2020封城、封村措施严厉。全国一盘棋。2003年只有北京、广东比较严，也没有这次严

——2003年非典疫情是春节后发生的。2020春节发生，人数多，影响大。餐饮、旅游、交通、电影、家政等产业几乎颗粒无收

——2003年非典疫情时期，中国GDP，制造业占大头，服务业只占32%，2019年服务业占GDP的52%。而2020年影响最大的是服务业

——2003，经济上行期，2001中国刚加入世贸组织。2020年，经济

下行期，叠加中美贸易战，疫情更是雪上加霜

——2003非典没有被世界卫生组织定义为突发国际公共卫生事件。

2020新冠，被世界卫生组织定义为突发国际公共卫生事件。多个国

家关闭边界，或停止航空等

——2003制造业基本没有受影响。2020，复工速度进展不理想

5、可能发生的世界范围的新冠疫情将严重影响世界经济

三、新冠疫情对国内产业特别是房地产的影响

——服务业：旅游、电影、餐饮、文化、家政……

——制造业

——**房地产**

——汽车业

——外贸生产企业

——对互联网+行业是某种利好：无人、智能、线上等行业

——对劳动密集型产业影响最大：复工复杂、艰难

四、各级政府推出刺激经济、扶持企业政策

(一) 政府已经或者将要推出的财政金融政策

- 1、货币政策
- 2、财税政策
- 3、税收减免
- 4、银行减息，贷款展期
- 5、减免房租
- 6、维护产业链
- 7、实行财政赤字，打出基建牌
- 8、加大民生投入，打出民生牌

(二) 各省市纷纷出台房地产松绑政策

(三) 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。

五、房地产企业如何充分利用政府的扶持政策

(一) 充分利用政府已经或者将要推出的财政金融政策

- 1、货币政策：降息，扩张货币
- 2、财税政策：财政刺激
- 3、税收政策：税收减免
- 4、信贷政策：银行减息，贷款展期
- 5、房租政策：减免房租
- 6、社保政策
- 7、保险政策
- 8、维护产业链

9、尽快利用当前政策，由于地方政府财力有限，很可能有些财政支持难以长期保持

(二) 充分利用中央各部委、省市出台的扶持政策

七、房地产企业要在充分利用政府政策扶持的基础上，自救为主，不等靠要

(一) 企业应争取尽快复工

1、企业复工遇到的困难

——员工回厂不易

——员工隔离难度大

——复工后出疫情的后果

2、地方政府对企业复工的态度复杂

——国家发改委与地方政府的目标不一致

——地方政府，防疫为第一要务，对复工的附加要求层层加码

——部分地方政府的态度：不主动，不拒绝，不负责

3、企业复工要注意哪些问题

——复工的时间与步骤

——不同行业的复工要求不同

(二) 企业应积极应对，不能等靠要

- 1、疫情活下去第一要务：现金流
- 2、疫情下的组织模式、业务模式创新
- 3、疫情下的员工管理模式
- 4、开源节流
- 5、SWOT 分析：利用机遇，发扬优势，应对威胁和风险，补齐短板

第二模块、5G 对房地产业的影响与应对

一、5G 概述与 5G 发展趋势

- 1、5G 时代已经来临
- 2、什么是 5G
- 4、5G 网络的主要应用场景
- 5、5G 网络建设围绕一个中心：三大应用场景
- 6、5G 将面向未来社会的信息化，提供高速接入和全面的连接
- 7、5G 的典型应用场景
- 8、5G 需求的应用指标
- 9、5G 关键技术布局

10、5G 网络涉及的相关技术及应用

二、5G 网络的关键

1、理解 5G 网络概念的三个要点

2、5G 网络的关键能力特征

3、ITU（国际电信联盟）定义的 5G 三大应用场景

——5G eMBB 应用——虚拟现实 VR

——5G mMTC 应用——智慧家庭

——5G uRLLC 应用——无人驾驶汽车

4、案例：智能制造的场景应用及应用需求

5、思维转型：5G 着眼于物联网与工业互联网

6、“5G 物联网+思维”的关键点总结

7、认知完整 5G 物联网的关键是建立 5G 物联网端到端整体概念

三、5G 的应用领域：对各个行业带来的机遇和影响

1、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……

2、高宽带、低时延的 5G 技术优势将极大提高数字传输效率，不仅改变我们的生活，更将推动各行业升级发展。世界将因 5G 而更美好。

3、5G+硬核能力体系，打造智慧的产业

4、“5G+”垂直行业应用领域

——围绕 9 大垂直领域，探索 400 个以上 5G 应用场景，实践 100 个 5G 示范应用

5、5G 总体愿景

——信息随心至，万物触手及

6、亮剑：打造 5G 产业核心价值业务的关键要素

(1) 如何运用新技术、新理念打造 5G 产业核心价值业务

(2) 关键词：

——5G 网络做平台

——物联网做感知

——云计算做服务

——大数据做分析

——人工智能给智慧

——区块链建信用

——SDN 重构网络

——互联网 + 思维

——服务创新发展

四、新形势下企业如何利用 5G 机遇

1、把握 5G 机遇，认清本行业发展趋势

——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。

2、把握 5G、知识经济大势，积极研判新的投资机会

3、认清 5G 应用场景

- 4、如何运用新技术、新理念打造 5G 产业核心价值业务
- 5、对本次邀请讲座企业的几点具体建议

第三模块 中美贸易战

一、中美贸易战的成因与未来发展

- 1、中美贸易战的背景
- 2、中美贸易战的成因
- 3、中美贸易战的主要领域
- 4、中美贸易战的近期影响
- 5、中美贸易战的前景展望

二、中美贸易战对我国的影响与应对

1、宏观影响与微观影响

——宏观影响：对经济增长、物价稳定（通货膨胀）、充分就业、

国际收支平衡的影响

——微观影响：对行业、企业和个人的影响

2、直接影响与间接影响

——直接影响：进出口、汇率

——间接影响：实体经济、金融、房地产、外贸、新能源、科技等

方面

3、短期影响与长期影响

——短期：进出口、实体经济、金融、吸引外资

——长期：实体经济、金融、房地产、外贸、新能源、科技、军事、

政治等方面的影响

三、中美贸易战对房地产行业/企业的影响与应对

第四模块 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、美国降息为何搅动世界经济局势

4、美联储停止缩表，施行零利率

5、特朗普冲击与全球大变局初显

——特朗普冲击

——白宫公布特朗普税改计划纲要

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：民间投资告急

——投资效率越来越低

(3) 出口：进出口增速回落

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、五大发展理念引领中国深刻变革

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、官方政策频出稳增长

——政府不是万能的。例如，节假日高速免费好心办坏事

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、三期叠加与克强难题

——三期叠加

——克强难题

——新常态是趋势性的

4、实体经济步履维艰

——经济 L 型走势：1978 年-2020 年中国 GDP 增长速度

——中国工业增长速度下滑

——资金脱实向虚：实体经济步履维艰

——资本外逃

——外储减少

——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

5、企业应对之道

——转型的痛苦

——企业在经济转型期生存发展策略

——重塑企业家精神

6、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

7、扭转经济下行靠什么：转型升级

——变与不变：转型升级的第一要义

——全球价值链与产业转型升级

8、互联网+、工业 4.0 与“中国制造 2025”

9、中国经济新旧动能转换

10、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

11、长线思维

12、可以受益一生的 8 种投资

13、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

1、客观判断经济发展趋势

2、克强指数看经济冷暖

3、PMI 不容乐观

4、从 PPI、CPI 看通胀/通缩隐忧

5、资产荒转为资金荒刚开始

6、“三个确定”和“六稳”

7、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

8、疫情的短期影响与长期影响（如果世界疫情蔓延，结果复杂）

五、2020年经济前景预判

- 1、增长率、消费、投资、进出口、就业、赤字等总体判断
- 2、谨防金融风险
- 3、2020年经济发展的新风险
- 4、2020年经济发展的新机遇
- 5、2020年是攻坚和攻关之年
- 6、2020年是市场加快出清之年
- 7、2020年是加快培育新动能之年
- 8、2020年中国经济需要警惕六大风险点
- 9、中央经济工作会议精神

六、守住不发生系统性金融风险的底线：债务危机与金融风险

- 1、全球债务飙升
- 2、坚决管制货币总量
- 3、美联储降息与零利率
——中国的应对
- 4、牢牢守住不发生系统性风险底线
- 5、警惕区域性金融风险蔓延
- 6、地方政府债务风险
- 7、企业债务风险
——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

8、部分中小银行面临破产清算威胁

9、中央金融工作会议

10、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”

第五模块 新时期房地产市场预测

一、新冠疫情对房地产的短期影响

（一）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

（二）建设

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

二、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释放两大信号，呼应的是推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度

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”

——中央强调“房住不炒”

——中央强调“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

——**地方财力吃紧，各地对房地产市场开始放行**

——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**
- 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**

第六模块 新形势下房地产企业的管理创新

一、5G时代/“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

二、5G时代/“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

三、5G时代/“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

四、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、知识经济大势，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、对本次邀请讲座企业的几点具体建议

五、夯实实力，转危为机

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：利用疫情造成的“空窗期”，审视

原有业务存在的问题，冷静规划企业未来发展，提升员工素质，提

升企业发展水平

5、深耕细作、比拼内功

6、多元化，抗风险：比如美的

7、聚焦主业，做大做强：比如格力

8、技术突破

9、提高风险管理能力，提升资本管理精细化水平

10、培养自身的卓越运营能力，以管理风险和不确定性

11、打造敏捷灵活的业务版图

六、转“危”为“机”：房地产企业对抗疫情寒冬的“四部曲”（“四部曲”）

1、第一步：做好防守

2、第二步：存活下来

3、第三步：准备抄底：发现新趋势

4、第四步：乘胜进攻