

《地产行业宏观形势分析与政策解读》课程大纲

课程收益

- 1、分析宏观政策对房地产行业的阶段性影响。
- 2、研判政策语境下房地产市场的发展趋势。

授课对象

房地产企业经营管理人员

授课课时

1天（6小时）

授课方式

- 1、理论讲述
- 2、分组讨论
- 3、案例分享
- 4、情境互动

课程大纲

第一讲 房价运行机制

一、楼市严控下房价上涨的动力和逻辑

- 1、房价上涨的两大动力
- 2、房价上涨的普遍逻辑

二、如何研判房价走向

- 1、房价的本质
- 2、房价的三个组成部分
- 3、房价估值的计算公式

4、房价估值的六个指标

5、房价的其他部分

三、支撑房价的第一要素

1、支撑房价的五大支柱

2、产业成为支撑房价第一要素的原因

四、房价走向研判

1、房地产全国调控的风向标

2、城市房地产调控的工具箱

3、三类城市的房产投资策略

五、房地产理性市场时代的购房决策

1、一切数据和方法都为市场供需服务

2、推理市场行情应关注的两类数据

3、仔细观察楼市三类活跃群体的动态

4、选择房产投资地段的三个实用方法

第二讲 房地产投资趋势研判

一、房地产行业特性发生变革

1、房地产行业利润空间被急剧压缩

2、房地产行业逻辑由开发商主导转为消费者主导

3、房地产发展方向是为客户创造益加丰富的生活场景

4、房地产产品的个性化将得到全方位体现

5、房地产行业回归服务时代

二、房地产市场的五个变化

1、从一手增量主导到二手存量主导的转变

- 2、人口流动格局发生变化
- 3、房地产基础量产生变化
- 4、房地产市场主要驱动力的变化
- 5、居民收入产生连带变化

三、未来楼市的发展趋势

- 1、当前房产投资的核心观点
- 2、房产投资的黑犀牛
- 3、房产投资的护城河

四、房产正成为公民取代储蓄的理财工具

- 1、房价泡沫的本质
- 2、房产投资的回报方式
- 3、房产投资的政策支持方向

第三讲 新形势下房地产发展趋势

一、新形势下房企发展的四条路径

- 1、加大在一二线城市布局的力度
- 2、找到不太被重视，却实有发展潜力的城市
- 3、转型精细化城市设计为切入点的更新模式
- 4、不断学习提升，跟紧政府超前的规划思路

二、唯有创新，房企才有未来

- 1、产品创新，决定开发商未来的竞争力
- 2、社区服务品质，体现开发商的软实力
- 3、业主体验，以开发项目为坐标驱动板块价值升级
- 4、城市共建，结合客户美好生活需求和城市共同成长

5、智慧社区，给用户更多选择和尊重

三、房地产行业六大趋势

1、跟紧宏观经济走向就有市场

2、投资和开发分离是大势所趋

3、品质居住时代正在来临

4、提高科技含量实现美好生活

5、寻求最广泛的合作是关键

6、想做好商业、产业地产，要把自己变成基础设施

案例分享：标杆房企未来布局经验分享

课程回顾和总结