

---

# 《房地产调控政策与银行消费金融业务》

主讲：马老师 约6小时

## 一、房地产调控政策与发展方向

### （一）房地产的调控政策变化

1. 中国房地产发展几个阶段
2. 2018年以来的“三道红线”
3. 房地产行业存在的主要问题
4. 中央定调2023年房地产发展
  - 1) 支持刚性和改善性需求
  - 2) 有效防范化解优质头部房企风险
  - 3) 明确“租购并举”的住房制

### （二）房地产融资“三箭齐发”

1. 第一支箭”：信贷融资
  - 1) 从银行端来看已披露对房企授信总额度
  - 2) 从房企端来看，万科、绿城中国受到银行授信个数最多
  - 3) 从按揭政策看降利率、首付比例
  - 4) 逾期贷款的处理机制
2. 第二支箭”：债券融资
  - 1) 交易商协会及中债信用增进公司增信发债延期扩容
  - 2) 支持民营企业发债融资
  - 3) 预期美元债的处置方式
  - 4) 债券融资的风险防范措施
3. “第三支箭”股权融资
  - 1) 房企发布筹划非公开发行股票融资公告
  - 2) 股权融资的优点
  - 3) 股权融资的困难
4. 政策到底利好了哪些房企？
5. 房地产未来的发展方向？

## 二、消费升级与消费金融

---

## (一) 消费金融业务模式

1. 商业银行消费金融业务模式
  - 1) 产品形态：信用卡、信用贷
  - 2) 竞争优势与劣势
2. 持牌的消费金融公司
  - 1) 产品形态：家装贷、线下购物分期等
  - 2) 竞争优势与劣势
3. 互联网消费金融
  - 1) 互联网小贷
  - 2) 电商平台
  - 3) 购物分期
4. 消费金融市场竞争格局
  - 1) 流量情况
  - 2) 风控情况
  - 3) 发展前景

## (二) 消费场景与新消费金融

1. 金融科技背景下的消费金融
2. 金融科技的运用
3. 金融科技对消费金融的影响
4. 消费场景运用的典型案例

## (三) 消费金融业务发展的核心要素

1. 消费金融产业链分析
  - 1) 上游：资金需求方
  - 2) 中游：消费金融服务商
  - 3) 下游：消费供给方
2. 消费金融的基础设施
  - 1) 监管
  - 2) 支付
  - 3) 征信
  - 4) 大数据风控
  - 5) 其它

---

3. 消费金融业务发展的核心要素

- 1) 消费场景
- 2) 风险控制那里
- 3) 获客能力
- 4) 资金端获取能力