

# 房地产行业形势分析、政策解读及房企应对策略

吴怀山

## 第一部分：房地产行业形势分析、政策解读

### 一、十八大后房地产形势变化与政策演变的三个阶段

(一) 刺激需求拉动经济阶段,增加保障和供应

(二) 去库存阶段，抑制房地产泡沫化风险

1、多元化去库存

2、房住不炒抑制炒房

3、鼓励长租房

4、不将房地产作为短期刺激经济的手段

5、促进房地产与实体经济均衡发展

(三) 防风险阶段，缓释风险促刚需

1、稳地价、稳房价、稳预期

2、保交楼、保民生、保稳定

### 二、不同时期房地产政策解读

(一) 加快推进住房保障体系和供应体系建设

1、增加住房用地供应总量，优先安排保障性住房用地

2、加大保障性住房建设和供给，做好棚户区改造

(二) 化解房地产库存，促进房地产持续健康发展

1、首提化解房地产库存

2、推进城镇化化解库存

3、取消限制性购房措施

4、重点在三四线城市去库存

(三) 房子是用来住的，不是用来炒的

1、2016年中央经济工作会议首提房住不炒

2、房住不炒长期化：十九大、二十大以及十四五规划和2035年远景目标

3、各重大会议一再强调房住不炒

(四) 发展住房租赁市场

1、购租并举

2、租购并举

(五) 构建长效机制

1、研究建立符合国情的长效机制

2、加快建立长效机制

3、完善长效机制

4、落实长效机制

(六) 不将房地产作为短期刺激经济的手段

(七) 促进房地产与实体经济均衡发展

(八) 推进房地产税立法

(九) 加强城市更新和存量住房改造提升

(十) 稳地价、稳房价、稳预期

(十一) 保交楼、保民生、保稳定

(十二) 加快构建房地产发展新模式

### 三、解读党的二十届三中全会关于房地产的论述

(一) 供给端

## 1、土地：

- (1) 土地要素由市场供求关系决定价格
- (2) 优先保障主导产业、重大项目合理用地
- (3) 建立新增城镇建设用地指标配置同常住人口增加协调机制
- (4) 盘活存量土地和低效用地
- (5) 开展各类产业园区用地专项治理
- (6) 制定工商业用地使用权延期和到期后续期政策
- (7) 有序推进农村集体经营性建设用地入市改革

## 2、保障房：加大保障性住房建设和供给

## 3、金融：

- (1) 改革房地产开发融资方式
- (2) 改革商品房预售制度

### (二) 需求端

- 1、加快农业转移人口市民化
- 2、进一步取消限购或调减政策
- 3、取消普通住宅和非普通住宅标准
- 4、支持城乡居民多样化改善性住房需求
- 5、文旅需求（健全文化和旅游深度融合发展体制机制）

### (三) 政策端

- 1、建立可持续的城市更新模式和政策法规
- 2、加快建立租购并举的住房制度
- 3、加快构建房地产发展新模式
- 4、下放房地产市场调控权
- 5、完善房地产税收制度

## 第二部分：新形势下房地产企业的应对策略

### 一、把握房地产业的增量市场机会

#### （一）老龄化加速，相关地产需求增加

- 1、老龄化加速，且延续时间长达三十多年
- 2、适老化地产需求增加

#### （二）购房者需求变化，差异化、品质化需求增加

- 1、房地产从增量时代转向存量时代
- 2、消费者买房观念在变
- 3、“种楼”时期房子质量堪忧
- 4、从同质化过度到差异化、品质化等需求

### 二、新形势新模式下房企多元化求新求变

#### （一）思维创新

案例：卖面粉的生意变成卖面点的生意

#### （二）运营创新案例：各具特色的康养小镇

案例：各具特色的康养小镇

案例：灰汤温泉小镇

#### （三）产品创新

案例：金茂十二大科技改善人居品质

案例：智能家居体验中心

#### （四）营销创新

案例：某房企的社群营销

案例：网红直播卖房

## (五) 技术创新

案例：VR 看房

案例：未来社区

### 注：

- 1、本课程为一天（6小时）内容；
- 2、可以根据需求来精简课程，上述内容可以选择性讲；
- 3、亦可增加“房地产面临的宏观经济形势”方面内容。