

《我国房地产行业政策与形势分析以及地方国有房地产企业有序退场的路径解析》

陈德胜 博士/教授/博士生导师

擅长：经济金融分析与政策解读；战略经营规划与管理实务。

课程背景：

在“房住不炒”和“三道红线”的背景下，2023年10月30日至31日中央金融工作会议、2023年12月11日至12日中央经济工作会议、2024年3月5日十四届全国人大和政协二次会议，对房地产行业和企业发展都提出了指导意见和思路，特别是近期“协调机制”。

在此背景下，地方国有房地产企业如何有序退场？路径如何？地方政府、地方金融机构、供应链、购房者等房地产行业利益相关者如何协调前行？

为此，本课程对我国房地产行业政策与形势分析以及地方国有房地产企业有序退场的路径进行深入解析为利益相关者提供借鉴和参考。

授课老师近30年的经济金融管理理论学习研究和工作实践经验，逻辑严谨，思路清晰通过深入浅出的理论与案例分析相结合，通俗易懂。

课程收益：

- 1、通过解读，帮助学员全面学习了知我国房地产行业政策与形势分析。
- 2、通过解读，帮助学员全面学习了知地方国有房地产企业有序退场的路径。

课程对象：

地方国有房地产企业高级管理人员和精英骨干

课程时间：

1天,6小时/天

课程方式：

主题讲授+视频欣赏+情景模拟+案例研讨+学员分享+落地工具+头脑风暴

课程大纲

一、我国房地产行业政策解读

（一）“房住不炒”

1 为什么“房住不炒”

2“先立后破”与软着陆

（二）“三道红线”

1 信托管道停止

2 金融监管总局（银保监会、银监会）的压力测试

- 3 房地产与外债---美元周期
- 4 房地产开发贷真的不多
- 5 按揭风险与政府评估价
- 6 至今的 M2 双位数增长

(三) 地方协调机制

- 1 保---保守
- 2 项目清单制
- 3 政府伸出来的手
- 4 地方债与房地产
- 5 中小金融机构与房地产
- 6 购房者与房地产
- 7 供应链与房地产

二、我国房地产行业形势分析

- (一) 全国百强房企态势
- (二) 央企房企态势
- (三) 地方国企房企态势
- (四) 优质民企房企态势
- (五) 中小房企态势
- (六) 全国价格走势
- (七) 房企内外源资金压力
- (八) 顺势而为吧
- (九) 一切软着路

三、地方国有房地产企业有序退场的路径解析

- (1) 项目结清与结不清
- (2) 金融与供应链的折扣，抱团活下去、走下去
- (3) 惹不起的购房者
- (4) 地方政府是靠山，必须的
- (5) 地方金融是兄弟，同甘共苦
- (6) 供应链看金融

分组讨论：如何与地方政府、地方金融机构、供应链协调长生？

- (7) 轻资产管理模式
- (8) 经营性租赁模式
- (9) REITs
- (10) CMBS
- (11) 产业转型与物业经营---顺势，新质生产力

分组讨论：如何从产业和金融供给等维度实现转型？

- (12) 乐观前行---世界总要房地产

分组讨论：如何地方国有房地产企业有序退场的路径设计？