

# 房地产政策解读及房企应对策略

吴怀山

**【注】**本大纲内容非一成不变，授课时会根据近期国内外经济形势、热点会议精神、最新国家政策、行业政策以及听课对象和客户需求调整内容

## 第一部分：房地产政策解读

### 一、十八大后房地产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

3、利好政策发力止跌回稳

### 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

课程名称	
	课程时间：0.5天-2天

### 【吴怀山老师主讲课程】

宏观经济形势及相关热点课题

银行课题

房地产、建筑相关课题

其它课题