

“十四五”规划、新型城镇化、都市圈建设与房地产新趋势、新机遇 与新应对

提纲

王传宝 教授

时长：0.5天-1天。可根据不同省市客户要求调整课纲。确定选取哪些模块及侧重点。

例如，陕建这几天的讲课提出，增加课程模块：分析粤港澳大湾区和关中平原城市群及其房地产市场。

培训目标：从怎么看，到怎么办、怎么干，本课程研究“十四五”规划、新型城镇化、都市圈建设对房地产行业的影响、解读相关政策，分析新形势下我国房地产行业新趋势、新机遇与新应对。培训内容注重解疑答惑，主动应对疫情影响，帮助房地产企业决策，更好地助推工作。讲座“有理、有趣、有料、有用”，图文并茂，通俗易懂。理论与实际相结合，学员可以在知其所以然的基础上，进而知道未来的必然。

讲座提纲（三级提纲版）

一、“十四五”规划关于新型城镇化、房地产的表述及其对我国房地产行业/企业的影响

1、“十四五”规划关于“基建”与“新基建”的表述及其对我国房地产行业/企业的影响

——房地产政策重点围绕增加住房供给和发展租赁住房市场

2、“十四五”规划关于新型城镇化的表述及其对我国房地产行业/企业的影响

——完善新型城镇化战略，提升城镇化发展质量

——城镇化率提高 1 个百分点

——放开户籍限制、农村土地流转等

——人口迁移为房地产带来机遇与挑战

——“十四五”时期新型城镇化建设工程与我国房地产行业/企业的机会

——房地产行业/企业在“双循环”和“十四五”规划中发挥重要作用

3、“十四五”规划关于城市群、都市圈表述及其对我国房地产行业/企业的影响

(1) 推动城市群一体化发展

(2) 建设现代化都市圈

4、“十四五”规划关于“城市更新行动”的相关精神解读与房地产工程企业的机会

——“十四五”规划纲要提出，要加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。

——房地产行业经历了数十年高速发展，市场趋于饱和，逐步由规模化向高质量发展转型，城市更新和老旧小区改造成为房企布局的新赛道。

5、“十四五”规划关于“完善住房市场体系和住房保障体系”的表述及其对我国房地产行业/企业的影响

- (1) 坚持“房住不炒”的总原则
- (2) 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度
- (3) 落实主体责任，稳地价、稳房价、稳预期
- (4) 加快培育和发展住房租赁市场

——房地产政策重点围绕增加住房供给和发展租赁住房市场

6、“十四五”规划关于绿色发展与碳中和的表述及其对我国房地产行业/企业的影响

- (1) “十四五”规划主题之：绿色发展与碳中和是重要的长期宏观主

题

(2) “绿天鹅”的风险

——“绿天鹅”是指气候变化可能引发的金融危机。2020年，国际清算银行（BIS）在其出版的《绿天鹅：气候变化时代中的中央银行和金融稳定》提出了这一概念。

——“绿天鹅”风险却比“黑天鹅”风险更高阶，为应对气候变化和推动经济低碳转型，大幅度收紧碳排放等相关政策或技术革新，引发高碳资产重新定价和财务损失的风险。

(3) 绿色发展与碳中和对房地产行业/企业的冲击

(4) 绿色建筑：节能减碳

(5) 利用可再生能源发电为绿色建筑提供运行动力是降低建筑运行能耗的有效技术之一：光伏发电和风力发电

(6) 以工业化、信息化、绿色化“三化合一”为特征的新型建筑工业化代表着未来发展趋势，是住房和城乡建设领域绿色发展、低碳循环发展的主要举措。

(7) 发展新型建筑工业化是促进建设领域节能减排的有力抓手。

——装配式建造方式

(8) 积极推进建筑工程技术进步、促进产业转型升级、提高建筑业发展质量，真正把“绿色”融入建筑全生命周期，实现建筑业的绿色发展。

(9) 2020年3月29日，住房和城乡建设部发布通知，就加强县城绿色低碳建设公开征求意见。

7、“十四五”规划关于“加快数字化发展，建设数字中国”的表述及其对我国房地产行业/企业的影响

(1) “十四五”规划6次提及数字化！住建行业数字化要怎么做？

(2) 智慧住建是时代发展的必然

(3) 数字基建

(4) 数字化转型衍生机遇，不断提高建筑产业智慧化水平，推动移动互联网、物联网、云计算、大数据与建筑业的深度融合；同时加快BIM(建筑信息模型)技术推广应用；在工程项目规划、勘察、设计、施工、监理、造价等各阶段，推广BIM技术应用，利用云计算、

云存储技术和云服务平台，实现建筑全生命周期各参与方的数据共享和协同合作，为项目方案优化和科学决策提供依据。

——“十四五”期间的行业数字化转型最好可以与有经验的科技型企业进行合作，做好整体规划，避免走弯路、重复建设，浪费资源及时间。

(5) 房地产企业加快数字化转型案例：南通三建

8、“十四五”时期房地产企业的发展机遇

——在经济“双循环”中，房地产必将扮演重要角色

——城市化、都市圈促进人口流入的机会

——继续对关键领域进行投资：“两新一重”与房地产行业的机遇

二、我国房地产投资的国际背景：国际经济形势与热点问题

1、疫情前世界经济已经进入衰退

——当前全球处在罕见的经济增长低迷期

——十年一次的金融危机是否已经到来

——会不会发生百年一遇的危机？

2、世界经济周期与新工业革命

——全球长波周期划分（康得拉季耶夫周期）

——工业革命、技术变革与城市化

3、油气价格与世界经济景气度

4、世界经济进入“三低两高”，货币政策环境巨变

——俄罗斯、土耳其等国开始加息

5、拜登上台后的内外政策新变化

6、“灰犀牛”与全球大变局初显

——警惕“灰犀牛”式大概率危机的到来

——黑天鹅与绿天鹅

——全球大变局初显

7、中美贸易战及其对世界经济的影响

三、中美博弈影响几何：中美博弈对我国房地产的影响

1、中美博弈的根本原因

2、中美博弈的力度加剧、范围扩大

——特朗普：《交易的艺术》

——拜登政府对华政策变化

——中美博弈最新进展

3、中美博弈的前景展望

——中美贸易战的三种可能结果

——初期，沿海和外向型经济省份受影响大

——最终影响到全国各个省份

——中美贸易战的可能演化路径

4、中美博弈不同情形下的短期影响和长期影响

5、中美博弈不同情形下的直接影响和间接影响

6、中美博弈对进出口的可能影响：现在与未来

7、中美博弈对房地产的可能影响：现在与未来

——外贸顺差减少→外汇占款减少（发行的锚）→人民币发行被动

减少→影响经济和进出口→对房地产负面影响

——科技封锁加剧→发展高科技→避免全民炒房→引导企业加大研

发投入→对房地产负面影响

——外贸顺差减少→海外投资受限→投资渠道减少→投资/购买房地

产

——内循环背景下→基建拉动经济、促进就业→房地产市场活跃

——刺激经济→货币供应增加→实体经济投资回报较低→资金绕道
回流到房地产

——出口减少→经济受影响→财政收入减少→搞土地财政→刺激房
地产

——全球货币大放水/货币超发→大宗商品价格上涨→输入性通货膨
胀→成本上涨（原料价格上升、人工成本上升）→老板利润减少、
工人净收入减少→房地产需求减少

——全球货币大放水/货币超发→大宗商品价格上涨→输入性通货膨
胀→物价上涨（原料价格上升、人工成本上升）→资产性需求增加
→房地产投资需求增加

8、中美博弈对金融的冲击

——金融风险会放大

——蒙代尔“不可能三角”

——汇率风险增加，企业要积极应对

——在中美博弈背景下，大概率人民币处于升值通道。但随着博弈力度的加重与缓和，会有波动。

——为增加谈判筹码，阶段性贬值是常态

9、叠加疫情影响下，中美博弈的进程和后果还不清晰

——疫情造成全球供应链、产业链、价值链甚至创新链中断或者减弱。未来疫情结束后，全球供应链、产业链、价值链会重构。

10、房地产企业的应对

——未雨绸缪，化解风险

——主动出击，转型升级

四、我国房地产投资的国内宏观经济背景：中国经济长期发展趋势

1、宏观经济分析的基本框架：总需求与总供给

2、经济增长的决定要素

3、需求三架马车分析

(1) 消费

(2) 投资：民间投资告急

- (3) 出口：进出口增速回落
- 4、供给侧分析
 - (1) 人口问题：未富先老
 - (2) 资源环境问题
 - (3) 科技创新问题
- 5、中国会不会陷入“中等国家收入陷阱”
- 6、经济增长的三大动力来源
 - 城镇化没有完成
 - 中西部地区的后发优势
 - 消费结构升级
- 7、近年中国出现的几个重要拐点
- 8、中国经济将现“四大分化”
- 9、实体经济企业面临的六大问题、五大危机
- 10、企业倒闭潮的四种推动力量
- 11、产业转移与海外投资
- 12、从十四五规划看中国经济未来发展与中国未来深刻变革
- 13、碳中和与绿色发展将重塑中国经济

14、警惕金融风险：谨防“明斯基时刻”的到来

——郭树清：房地产泡沫是最大的灰犀牛

15、对我国未来经济增长的基本判断

五、房地产向何处去：新时期中国经济走向预示长期房地产市场将

平稳发展

1、中国经济长期向好的前景是光明的

2、我国未来经济持续增长支撑基建和房地产需求

3、19 大后中国经济走向预示房地产行业平稳发展

——我国长期向好支撑基建和房地产需求

——基建和房地产市场健康发展是政府、百姓的共同愿望

——基础设施建设是经济发展的支撑条件

——朱镕基：房地产拉动了一百多个产业发展

——地方财政压力

——百姓财富保值

4、房价会涨还是跌？

——2017.5.12，人民日报发文：房价上涨是必然趋势

——论经济体量，中国和美国最为相像；论土地制度，中国又是香港式的；论人口结构，中国向日本靠拢。再加上调控，所以房价的问题很复杂

——房地产周期：长期看人口、中期看土地、短期看金融

——房价会涨还是跌？看通胀、区域、投资渠道

——根源：土地财政，人地错配，货币超发

5、人口老龄化加速影响房地产

——从人口结构上看，大概率上2030年是房地产和房价的转折点

——老龄化会拖累经济增速

6、土地制度政策变化影响房地产

7、土地财政和地方债务风险影响房地产走向

——地方财政对土地财政的依赖度分析

8、通货膨胀预期、土地财政与现行房地产市场政策的拉锯

——通胀预期下，购房更容易保值：正面影响

——由于货币宽松，利率下行，全球资金都在争抢资产，房子涨价

- 地方政府财政紧张，加大房地产扶持，增加土地收入
- 各地抢强人大战，需要房地产配合
- “两新一重”是重大抓手。其中一个“新”，是新型城镇化，当然包括房地产

9、正确认识房地产在经济发展中的作用和地位

- 不可废弃
- 不可过度依赖
- 房住不炒
- 不能影响科技创新和可持续发展

六、调控加码：最新房地产金融政策解读

1、三道红线

- 2020年8月央行和住建部发布加强对房企资金“三道红线”管控

2、房贷收紧、房贷利率提高

- 2020年12月央行发布对银行房贷“五档分类”要求
- 广东地区 LPR 加点提高

——严查房抵经营贷违规流入楼市

——上海、广东限购政策升级，对政策“打补丁”

3、地产信托业务正经历新一轮监管调控

——针对狂飙突进的地产信托业务，2021年5月中旬，银保监会祭出《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（简称“23号文”）后，强调不得向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资，严格限制了前端融资模式的发展。

——23号文+窗口指导后，部分信托房地产业务暂停，旧改、供应链金融购房尾款类项目除外

4、房贷集中度管理新政

——2021年1月9日中国人民银行、银保监会日前发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度

——各省加码

5、“集中发布出让公告、集中组织出让活动”两集中

——22 城住宅用地公告不能超过三次

——与 22 城 GDP 接近的城市，会成为房企拿地的潜在目标

——近期，包括杭州、长沙、重庆、北京、天津、广州等在内的多个城市公布了第一批次的商品住宅用地出让安排。多数城市一次供地数量超过 30 宗，有的甚至达到上百宗，部分城市一次挂牌土地金额就达到或接近千亿元。截至 4 月 2 日，已有 16 城出台了集中供地相关政策。传统楼市成交“小阳春”及“金九银十”是集中供地期。今年的第一批次集中供地，就有可能形成价值上万亿元的土地交易。

6、2021 年《政府工作报告》关于房地产的相关精神解读

(1) 刺激经济还是要靠基建

(2) 房地产

(3) 推进新型城镇化，确立都市圈城市群。优化区域经济布局，促进区域协调发展

(4) 地方债务。无法延续。基建能力受限

(5) 碳中和、节能环保与绿色建筑

(6) 老旧小区改造、安居房与基建

7、2020年3月29日，住房和城乡建设部发布通知，就加强县城绿色低碳建设公开征求意见。通知提出，县城新建住宅以6层为主，新建住宅最高不超过18层。

七、土地、人口与货币：房地产市场未来发展预测

1、工业化、城市化加速需要房地产市场配合

——工业化加速提高居民收入，促进农村人口进城

——城市化加速提升住房需求，加速房地产市场发展

2、城镇化与城市群：全面铺开与多点开花

——我国新型城镇化发展的空间格局

——“两横三纵”城市化战略格局

——我国主要发展轴

——我国主要城市群

3、房地产企业为什么要紧盯都市圈和城市群建设

——按照世界城市化发展的“S型”规律曲线，城镇化率显示我国的城市化进程仍处于中期，未来还存在继续提高的空间。

——城市群和都市圈建设将带来更多的人口流入城市，从而带来更多的投资和消费，提供经济增长持续潜在动力。

——现代化都市圈既有利于优化人口和经济的空间结构，又有利于激活有效投资和潜在消费需求，增强内生发展动力。

——进入都市圈范围的区域，将享受更多的发展红利。

——房地产企业为什么要紧盯粤港澳大湾区建设

4、房地产供应会增加

——货币发行增速加快，国家实行积极货币政策

——部分支持实体经济的资金，经过各种渠道，外溢到房地产市场

——居民负债大幅激增，但负债绝对值远低于美国、日本

——地方政府财政紧张，加大房地产扶持，增加土地收入

——各地抢人大战，需要房地产配合

——“两新一重”是重大抓手。其中一个“新”，是新型城镇化，当然包括房地产

5、消费结构升级，广大中产阶层购房需求增加

6、精耕细作、比拼内功成为房地产企业的常态

7、房地产市场区域分化、房地产企业分化是必然趋势

——环境资源禀赋、政策禀赋

——政府能力、营商环境

——土地、资金、人口、人才、技术、产业

——我国主要区域经济潜力：中部、东部、东北、西北、西南、华

南

——区域经济潜力取决于人才和资金的流向

8、正确识别房地产企业债务风险，做好风控

——房地产是资金密集型行业，房地产开发企业负债水平高

9、全国各区域城市房地产投资潜力研判

——一、二、三线城市房地产投资潜力研判

——各主要城市群房地产投资潜力研判

八、洞察先机：对房地产企业和个人房地产投资的几点建议

1、房地产企业面临的困难

——每次限购，房地产企业都会受到影响

——房地产企业借外债的大门被关

——房地产企业融资难、成本提高

——“三条红线”逼迫房地产企业放慢投资速度，回笼资金

2、面对政策变化，对房地产企业的几点建议

——房地产企业融资创新

——做好自己的事情：做好产品，造好房子

——正确认识房地产周期

——未雨绸缪。系好安全带

——做好企业管理创新

3、对个人投资房地产的几点建议

——通胀预期下，购房更容易保值

——由于货币宽松，利率下行，全球资金都在争抢资产，房子涨价

——按揭贷的风险，取决于借款人的还款能力，取决于宏观经济形势、就业机会赚钱能力，地区发展。

——关键看个人情况。首付比例大幅提升的情况下，除非发生经济危机，一般不会不还款。

——消费按揭贷款，用于购房首付，会加大还款风险。

4、对房地产企业和个人投资房地产的建议——甄别不同区域的机遇

——甄别不同区域的机遇：人往何处去？钱往何处去？

——要研究区域的房地产市场发展趋势

——各城市房地产市场的差异化将成为常态，房地产市场大分化时

代的来临

——人口流入，房价上升

——人随产业走，产业园、科技园、商业区（高端人口集聚区，房价高，负担得起高房价）

——区位、交通、地段（不光看眼前，还要来看规划）

——资源分配、调配的倾斜：地铁、学校、医院、政府单位……

——学区房政策

——房地产调控政策

九、科学应变：企业家如何应对新形势、新问题（本部分点到为

止）

- (1) 有所为，有所不为，有所作为
- (2) 要做到：安心、静心、信心
- (3) 精准识变、科学应变、主动求变
- (4) 再审视、再谋划、再提升
- (5) 积极应对压力，抓好两个效益，担负四个责任
- (6) 加强人才队伍建设，保障企业业务创新和转型升级