

宏观经济形势与新时期城市房地产投资研判

王传宝 教授

培训目标：正确判断和看待当前经济形势，深刻理解新时期城市房地产投资的逻辑和机会，进而判断房地产企业如何抉择。讲座“有趣、有理、有料、有用”，图文并茂，学员可以直观感受经济发展趋势和新时期城市房地产投资的逻辑和机会。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，与业务实践结合起来加以分析和运用，更好地助推工作。

课程时长：0.5-2天。可根据客户要求调整课纲

以题目为中心设计课程内容，课纲逻辑脉络清晰，罗列听众最感兴趣的内容，用逻辑主线将“珍珠”串起来，提供“自助餐式菜单”，可根据客户培训需要和时间要求，调整课纲。

本课程四个模块：

第一模块 宏观经济形势分析与经济热点问题解读

第二模块 新时期房地产市场预测

第三模块 城市房地产投资研判

第四模块 重庆城市房地产投资研判

课程提纲

第一模块 宏观经济形势分析与经济热点问题解读

一、世界经济新平庸与世界经济周期波动

1、世界经济新平庸

——世界经济复苏格局预测

——随时可能发生的新金融危机

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、雪上加霜：新冠疫情对世界经济的影响

4、世界经济进入“三低两高”，货币极大宽松

5、特朗普的“乱拳”与拜登的新变化

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

——全球大变局初显

7、中美贸易战及其对世界经济的影响

二、中国经济长期发展与未来走向

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

(3) 出口

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：对创新的重要性怎么强调都不过分
- 5、防止陷入“中等收入国家陷阱”
- 6、从十四五规划看中国经济未来发展与中国未来深刻变革
- 7、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
- 8、近年中国出现的几个重要拐点
- 9、中国经济出现“四大分化”
- 10、对我国未来经济增长的基本判断

三、经济新常态下实体经济、汇率、房产、股市等经济热点问题

- 1、什么是新常态？
- 2、如何判断经济态势
- 3、实体经济分析
 - 当前企业面临六大问题
 - 当前企业面临的五大危机
 - 企业倒闭潮的四种推动力量
 - 全球产业链重构
 - 中国企业外迁主要影响因素分析：中美经贸摩擦、疫情、人民币升值
- 4、房地产、汇率、股市等热点问题

——房地产虚火

——迷失的房价：高房价杀灭创富梦想（日本的自杀森林）

——人民币汇率

——诡谲的汇率：蒙代尔不可能三角

——生病的股市：个人理性与集体非理性

5、顺势而为：从美林时钟图看如何投资理财

——美林时钟图

——顺势而为：做慈悲的和尚

——标准普尔家庭资产象限图

6、长线思维

7、可以受益一生的8种投资

8、人脉就是钱脉

——马云是善于组建关系圈的人

——做一个善于组建关系圈的人

四、疫情影响下当前宏观经济形势与2021年经济前景预判

1、客观判断经济发展趋势

2、克强指数看经济冷暖

3、PMI指数解读经济现状

4、从PPI、CPI看通胀/通缩隐忧

5、当前经济工作的重点：“六稳”和“六保”

6、当前宏观经济解读：GDP、就业、消费、投资、外贸、基建、房地产、资本市场等

7、谨防金融风险

8、中央经济会议精神解读

9、《政府工作报告》与两会精神解读

10、2021年经济前景预判

——疫情的短期影响与长期影响（如果世界疫情继续蔓延，结果将更加复杂）

五、债务危机与金融风险

1、全球债务飙升

2、全球货币宽松

3、牢牢守住不发生系统性风险底线

4、警惕区域性金融风险蔓延

5、地方政府债务风险

6、企业债务风险

7、部分中小银行面临破产清算威胁

8、疫情提高商业银行不良贷款比率

9、郭树清：疫情加剧商业银行资产劣变的速度，房地产泡沫是最大的灰犀牛

10、谨防“明斯基时刻”到来

第二模块 新时期房地产市场预测

一、新冠疫情对房地产/企业的短期影响

（一）需求：购房

1、疫情对老百姓收入预期有影响：负面拖累

- 2、疫情增加了老百姓的购房欲望：正面影响
- 3、通胀预期下，购房更容易保值：正面影响
- 4、由于货币宽松，利率下行，全球资金都在争抢资产，房子涨价

（二）供给：房地产供应

- 1、地方政府财政紧张，加大房地产扶持，增加土地收入
- 2、各地抢强人大战，需要房地产配合
- 3、“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

二、5G对房地产业/企业的影响与应对

- 1、5G时代已经来临
- 2、5G的重点行业应用领域
——智慧交通、医疗健康、城市管理、工业互联网、智慧环保、智慧旅游、智慧金融、文体娱乐、智能电网、公共安全、智慧农业、智慧家庭、仓储物流……
- 3、5G对房地产最大的影响是智能家居，智能小区。新基建会争夺老基建的资源。

三、中美经贸摩擦对房地产行业/企业的影响与应对

- 1、中美经贸摩擦的背景
- 2、中美经贸摩擦的成因
- 3、中美经贸摩擦的主要领域
- 4、中美经贸摩擦的近期影响

- 5、中美经贸摩擦的前景展望
- 6、中美经贸摩擦对我国的影响与应对
- 7、中美经贸摩擦对房地产行业/企业的影响与应对

四、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、19 大后中国经济走向：加大改革开放
- 3、房地产市场健康发展是政府、百姓的共同愿望
 - 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
- 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
- 6、土地制度政策变化影响房地产
 - 政府土地供给是放松还是收紧？
 - 政府将不再是居住用地唯一供应者、农村宅基地“三权分置”
 - （2018.1）全国国土资源工作会议：推动建立多主体供应、

多渠道保障、租购并举的住房制度

——2020年3月12日，国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》，明确了省级政府更大的用地自主权。《决定》称，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。《决定》还规定，试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年，具体实施方案由试点省份人民政府制订并报自然资源部备案。

五、新形势下房地产企业如何转型

- 1、认清世界经济大势
- 2、把握我国“十四五”时期及中长期经济发展趋势
- 3、把握房住不炒的大方向下产业发展趋势：机遇与挑战
- 4、坚持主业：转型不是转行
- 5、把握5G新基建、数字经济大势，认清本行业发展趋势，积极研判新的投资机会
- 6、处理好取与舍、大与强、特与优、新与旧、进与退等几组关系
- 7、基业长青：做百年企业，坚持与创新并重
- 8、精准识变、科学应变、主动求变
- 9、转“危”为“机”：房地产企业对抗疫情寒冬的“四部曲”（“四步曲”）
- 10、新形势下的房地产战略转型的案例

- 案例：标杆企业的战略调整：万科等
- 案例：全产业链之“碧桂园模式”分析
- 案例：恒大成功密码解析

六、房地产行业新变化与新发展

- 1、精耕细作、比拼内功成为房地产企业的常态
- 2、房地产市场区域分化、房地产企业分化是必然趋势
- 3、房地产是资金密集型行业，房地产开发企业负债水平高
- 4、正确识别房地产企业债务风险，做好风控

第三模块 城市房地产投资研判

一、工业化、城市化加速需要房地产市场配合

- 1、工业化加速提高居民收入，促进农村人口进城
- 2、城市化加速提升住房需求，加速房地产市场发展

二、发现商机：区域经济与城市群发展研判

- 1、我国区域经济分布
 - 我国经济梯度发展
 - 我国经济四大板块
 - 我国各省人均收入与人均寿命
 - 从东西差距到南北差距
- 2、我国主要区域经济特点

——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

3、我国主要区域经济潜力与投资机会

——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

——全国首家经济新旧动能转换示范区：山东怎么了

——弯道超车：贵州发展大数据产业

——未雨绸缪：浙江数字经济一号工程

4、区域经济一体化

——粤港澳大湾区建设

——长三角高质量发展

——京津冀一体化发展

——成渝双城经济圈

——15个中心城市：四个全球中心城市（北上广深），11个
国家中心城市

5、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

6、城市化加速与新城开发建设

——高铁与高铁新城

——产业新城打造：产城人融合

7、改革开放的前沿阵地

——19家国家新区

——18家自贸区

——“一带一路”枢纽城市和支点城市

8、中美贸易战对我国区域经济的影响和应对

——中美贸易战爆发的原因

——从特朗普自传《做交易的艺术》看中美贸易战的胶着

——中美贸易战的进程

——中美贸易战的现实和可能影响

——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

——未雨绸缪，化解风险

——主动出击，转型升级

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

——成渝地区城市房地产投资潜力研判

三、房地产与土地财政

1、房地产健康发展对经济的重要性：房地产拉动一百多个产业

2、地方财政对土地财政的依赖度分析

3、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

四、限贷+限购+土地集中出让：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

五、迷雾重重：通货膨胀预期、土地财政与现行房地产市场限购政策的拉锯

1、房地产政策影响

——限购、限贷、限价、限售、限商，中国楼市进入“五限时代”

——中央不断强调“房住不炒”

——中央文件删除“因城施策”

2、短期金融开始放松

——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，通过各种渠道，外溢到房地产市场

——地方财力吃紧，各地对房地产市场加大放行

——居民负债大幅激增，但负债绝对值远低于美国、日本

3、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

4、面对政策变化，房地产企业的应对

- 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
- 房地产企业主要融资方式
- 房地产企业融资创新
- 做好自己的事情：做好产品，造好房子
- 未雨绸缪。系好安全带
- 做好企业管理创新

第四模块 重庆城市房地产投资研判

一、重庆发展潜力分析

- 1、区位交通条件
- 2、政策条件
- 3、产业基础
- 4、发展潜力
- 5、科技创新
- 6、人才人口

7、资金资源

8、绿色发展

二、重庆房地产市场发展潜力分析：重庆短期房地产市场分析与“十四五”时期重庆房地产市场长期平稳发展

1、重庆短期房地产市场分析

——供需现状研究

——重庆地区短期房地产市场发展趋势

——要具体研究：城镇化，人口（购买力），资金，产业，区位，发展趋势，未来预期等

——要研究：金融是否宽松，特别是房贷利率；土地的供应（挤牙膏）；房地产调控政策（预售备案价格，控制房价；土地拍卖控制房价）

——要研究：土地资源的稀缺性、城市发展进程的加快、人口的流入、开发成本不断上升，推动房价长期上涨

——保值增值、改善需求、刚需等等，都预示着重庆房地产市场会比较平稳。但能否健康发展，要看具体演化。

2、“十四五”时期重庆房地产市场长期将平稳发展

3、重庆新型城镇化发展走在全国前列

4、人口持续流入地区和人口流出地区分化

5、长期看，重庆市内房地产市场将呈现区域分化

6、长期看，重庆市内房地产市场将呈现企业分化

——大型房地产企业

——中型房地产企业

——小型房地产企业

三、重庆各区县房地产市场发展潜力分析

1、重庆下辖区县简要分析

——辖 26 个区、8 个县、4 个自治县

——地图地形分析

——经济、人口分析

——房地产概况

2、重庆五大功能区域

——重庆五大功能区域的发展定位各有侧重、各有特色

——为了推动重庆大都市区的发展和建设，重庆将“一圈”细化、深化为都市功能核心区、都市功能拓展区、城市发展新区，以此拓展空间格局，在更大的空间格局和区域范围内优化资源配置。

——为正确处理加快发展和保护生态的关系，重庆在“两翼”地区划分出渝东北生态涵养发展区与渝东南生态保护发展区。

3、重庆五大功能区域内各区县房地产投资潜力分析

——研究重庆的房地产市场发展趋势

——重庆和全国房地产市场大势一致。但有自己的特点。

——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

——重庆在全国是优等生

——人口流入，房价上升

——购买力

——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

4、重庆各区县短期房地产市场分析

——人口（就业、购买力）：人随产业走，人往高处走

——重庆的各个区域情况不同

——都市功能核心区、都市功能拓展区、城市发展新区房地产

市场研究

——渝东北生态涵养发展区与渝东南生态保护发展区房地产市场

市场研究

——主城区房地产市场研究

——近主城区县房地产市场研究：房价空间传导机制、区域房价相互作用机理（靠近上海）

——资阳、遂宁、永川等成渝双城经济圈“中间城市”房地产市场研究（成渝双城经济圈内部，“抓两头带中间”。一头是重庆，一头是背靠四川的成都，两个城市协同发展带动整个区域的发展。）

——外围区县房地产市场研究

5、重庆各区县长期房地产市场分析

——城镇化，人口（就业、购买力），资金，产业，区位，发展趋势，未来预期等

——金融是否宽松；土地的供应（挤牙膏）；房地产调控政策

——土地资源的稀缺性、城市发展进程的加快、人口的流入、开发成本不断上升，推动房价长期上涨

——保值增值、改善需求、刚需等等

四、通货膨胀预期、土地财政与现行房地产市场限购政策“拉锯战”背景下房地产企业要主动研判重庆房地产市场

1、要具体研究：城镇化，人口（就业、购买力），资金，产业，区位，发展趋势，未来预期等

2、政府土地供给研究

——土地资源的稀缺性

3、城市发展进程的加快、人口的流入、开发成本不断上升，推动房价长期上涨

4、潜在购房者住房需求研判：刚需、改善和投资人群

——保值增值、改善需求、刚需等等，都预示着重庆房地产市场会比较平稳。但能否健康发展，要看具体如何演化。

5、政府限购政策研究

6、房地产企业要研判：资金、拿地、建设、营销

7、要研究：金融是否宽松，特别是房贷利率；土地的供应（挤牙膏）；房地产调控政策

8、通货膨胀预期、土地财政与现行房地产市场限购政策的“拉锯战”

五、成渝双城经济圈对重庆房地产行业的新机遇：成渝双城经济圈为重庆区县房地产市场提供助力

1、成渝双城经济圈给重庆腾飞插上翅膀

2、提供川渝两地交通便利

——川渝将携手打通多条高速断头路。让川渝两地间交通出行越来越便捷，2020年3月26日，泸州至永川高速公路四川段开建。为推进成渝地区双城经济圈建设，四川省将开工建设多个高速公路项目，其中包括南充至潼南四川段、内江至大足四川段以及开江至梁平四川段等，意味着川渝两地间多条高速公路瓶颈将被打通。

——合川至安岳高速公路重庆段、渝广（广安）高速支线重庆段建成通车。铜梁至安岳重庆段、江津至泸州北线重庆段等高速公路也有望开建。重庆正在积极开展万州至达州、大竹至垫江等省际高速公路前期工作。

3、打造高品质生活宜居地，促进人口及各类生产要素流入

——相互协作、共同实施，唱好“双城记”

——促进成渝地区产业、人口及各类生产要素合理流动和高效集聚，打造高品质生活宜居地

4、成渝联动对经济的影响不再局限于西部地区，而将上升至全国

5、在成渝双城经济圈机遇下，房地产建筑业、零售贸易业、仓储交运、科技行业等都将受益于基建增长、区域间人口及生产要素流动、政策支持、创新动能共享等红利，成为具有潜力的经济增长点。

6、对重庆房地产建筑业的影响

——将带动新一轮的城市群基建升级

——交通基础设施建设是城市协同发展绕不开的必要条件

——城市群建设实际是以两个中心城市辐射整个经济圈的发展，对资阳、遂宁、永川等“中间城市”有巨大的带动作用。

——就业机会增加，人口流入，购买力提高，利好房地产行业发展

——城市基建和规模有望提质提能，给房地产建筑行业发展带来机遇和利好。

——利好写字楼行业。得益于成渝地区双城经济圈建设具全国影响力的科技创新中心的目标，未来两地新旧动能间将加速实现“智能”转化、形成“西部硅谷”，继而为写字楼需求端培育内生动力。