

中国房地产在经济发展中的地位 及房地产发展投资机遇

厚道资产管理总裁：丁俊哲

2016年5月28日

主讲人：丁浚哲



厚道资产管理总裁：丁浚哲

浙江城镇化基金专业委员会	首席执行官
浙商理事会	主席
浙江大学管理学院	创业导师
浙江工业大学	客座教授
浙江工业大学	MBA导师

浙江大学管理工程硕士，知名金融实战家，拥有十八年资本运作经验。

历任：新利软件集团（香港上市公司）总裁助理、浙江八方电信（新加坡上市公司）副总经理、中国胜达集团（美国上市公司）副总裁、新南北投资置业集团副总裁、中国远洲集团资本总裁。

累计发行近100亿元基金。丁浚哲先生在国内外金融市场具备丰富的实战经验，同时具备前瞻性的宏观政策分析预判，可有效地优化资金配置并有效防范宏观经济系统性风险。

厚道成立背景

① 社会精英发起



◆厚道资产管理公司是由来自浙江大学EMBA、MBA、求是精英班的卓越社会精英发起设立，是一个将浙江大学领袖性校友资源和拥有无限广阔前景的财富管理市场完美融合在一起而创造出来的绝佳平台。

② 打造综合金融集团



◆厚道资产创始团队的唯一使命，就是扎根浙江本土，跻身成为**中国资产管理行业第一梯队品牌**，从而能够长久并可持续地为客户和合作伙伴服务，成为值得尊敬的企业公司，为社会创造深厚价值。

③ 注册金1.75亿



◆厚道资产管理公司注册资本壹亿柒仟五百万元，实力雄厚。

厚道核心发起人



创始发起人：翁礼华

浙江大学特聘教授

中国财税博物馆馆长

财经文史研究中心主任

浙江省政府经济建设咨询委员副主任

历任：

浙江省政府 副秘书长

浙江省财政厅 厅长

兼地方税务局局长、国资办主任

中共浙江省委九、十届省委委员



总裁：丁浚哲

浙江厚道资产管理有限公司总裁

浙江大学城市学院房地产研究中心 主任

浙江工业大学 客座教授

浙江大学管理学院 创业导师



创始人：华晔宇

浙商创投创始人兼行政总裁

浙江大学杭州校友会 副会长

中华创投家同学会 执行会长

浙江省股权投资行业协会 副秘书长

浙江省创业风险投资行业协会 副会长



发起创始人 许东辉

摩根士丹利中国管理委员会委员、

执行董事

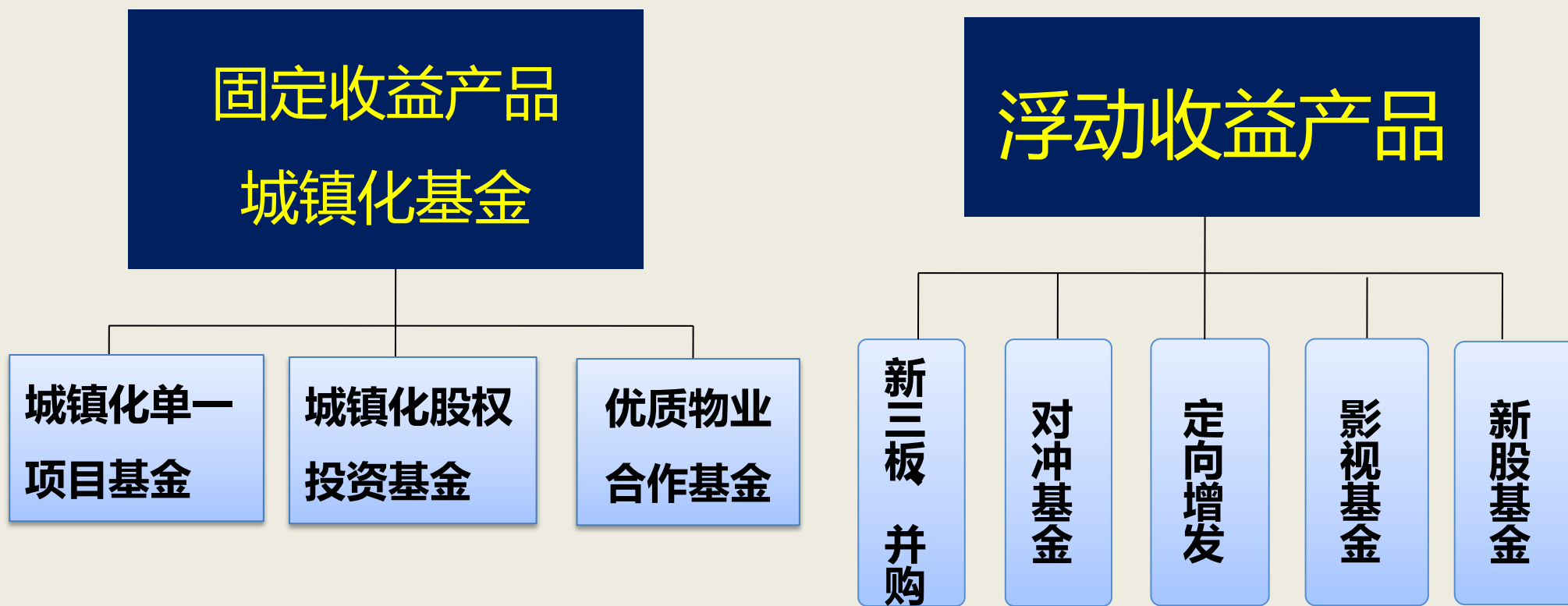
杭州工商信托CEO

花旗银行上海分行副总裁

花旗银行杭州分行副总裁

厚道业务模式

“双翼驱动”业务模式



厚道资产发行基金

- 1、2001年，完成新利软件香港上市
- 2、2004年，完成八方电信新加坡上市
- 3、2006年，完成胜达国际美国上市
- 4、2007年，与普凯地产基金5亿元人民币合作
- 5、2008年，与麦格理合作发行上庭项目地产基金
- 6、2010年，与杭州工商信托发行远洲柴桑春天、远洲九江股权信托基金
- 7、2011年，与爱建信托合作发行擎天半岛股权信托基金
- 8、2012年，与杭州工商信托发行新湖远洲股权信托基金
- 9、2012年，与杭州工商信托发行淮安丽都贷款信托基金
- 10、2012年，与财通证券合作发行12远洲债债券
- 11、2012年10月，开始运行信洲股权基金
- 12、2013年，发行多个城市核心地段商业综合体地产基金
- 13、2014年，发行多个城市刚需学区房地产基金
- 14、2014年3月，发行新南北优质物业合作基金
- 15、2014年10月，发行厚道嘉盈系列基金
- 16、2014年10月，发行厚道资产定增1号基金

发行总额近100亿元

- 17、2014年10月，发行厚道量化对冲1号基金
- 18、2014年11月，发行定增2号、3号基金
- 19、2015年2月，发行厚道稳赢系列号基金
- 20、2015年5月，发行厚道鑫富1号新三板基金
- 21、2015年6月，发行厚道魔方定增1号基金
- 22、2015年6月，发行厚道鑫富6号新三板基金
- 23、2015年7月，发行厚道鑫富7号定增套利基金
- 24、2015年7月，发行厚道量化对冲增强型基金
- 25、2015年8月，发行厚道跨境电商上市股权基金
- 26、2015年10月，发行厚道量化对冲3、4号基金
- 27、2015年10月，发行厚爱光影一期影视基金
- 28、2015年11月，发行多只厚道嘉盈系列基金
- 29、2015年11月，发行厚道汇增1号大股东增持基金
- 30、2015年12月，发行厚道定增5号基金
- 31、2016年2月，发行汇增3号大股东增持基金
- 32、2016年3月，发行厚道汇质1号股权质押基金
- 33、2016年4月，发行厚道医院并购基金

目录 contents

1 房地产发展进入白银时代



前言——房产进入发展的“白银时代”

黄金时代



黄金时代：所有房子都在高速增值

1998年住房体制改革开始，中国房地产行业进入了快速发展的阶段。黄金时代的特点有：

- 土地持续快速升值
- 长期宽松的信贷环境
- 房企资金成本低，财务杠杆高

白银时代



白银时代：需要以专业进行投资

2014年以来，中国楼市呈现整体下跌态势，经历野蛮疯狂的高速发展阶段，正式进入“白银时代”，弯腰捡钱的时候结束。



房产的“白银时代”
房地产在经济发展中的
地位不保？



答：“房产定江山”



目录 contents

2 房地产“定江山”

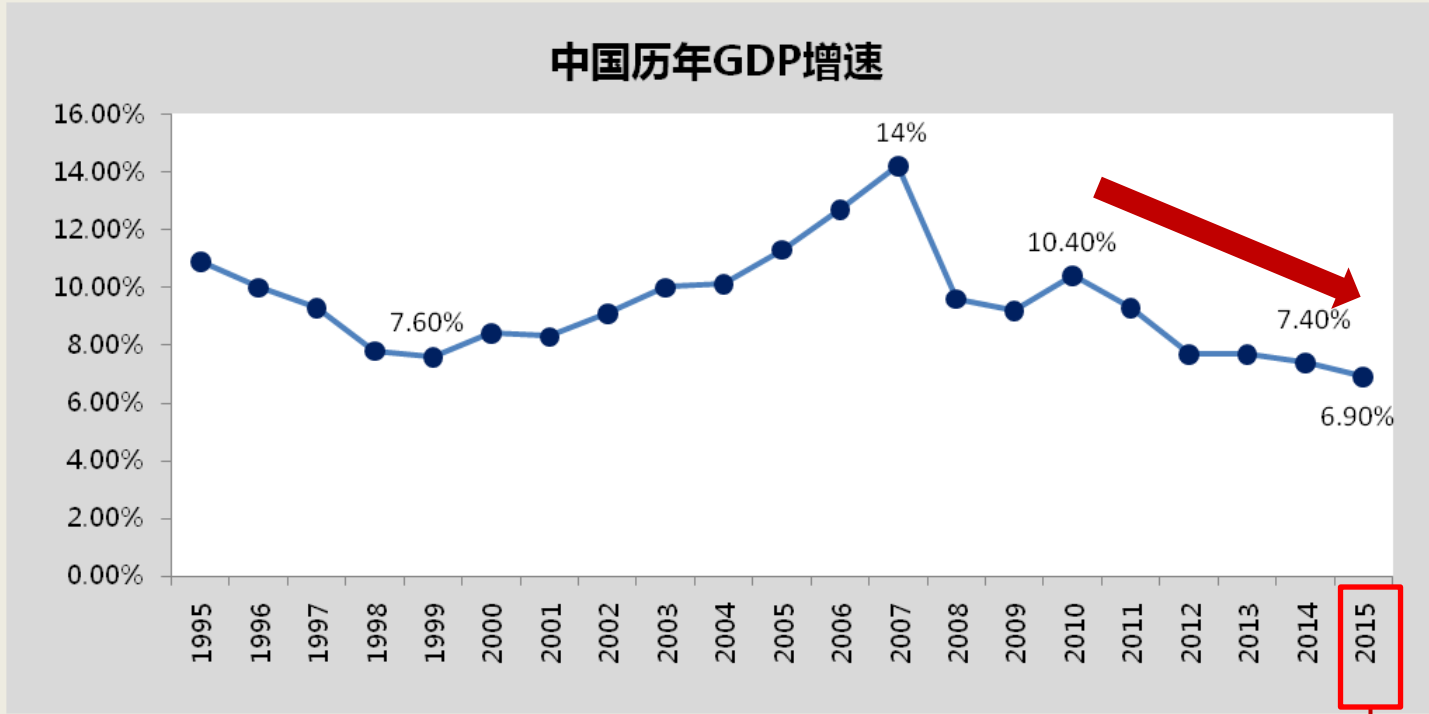




**依据
一**

中国经济下滑，房地产和汽车是拉动经济的主力，房地产效果尤佳

中国经济发展现状——走下坡



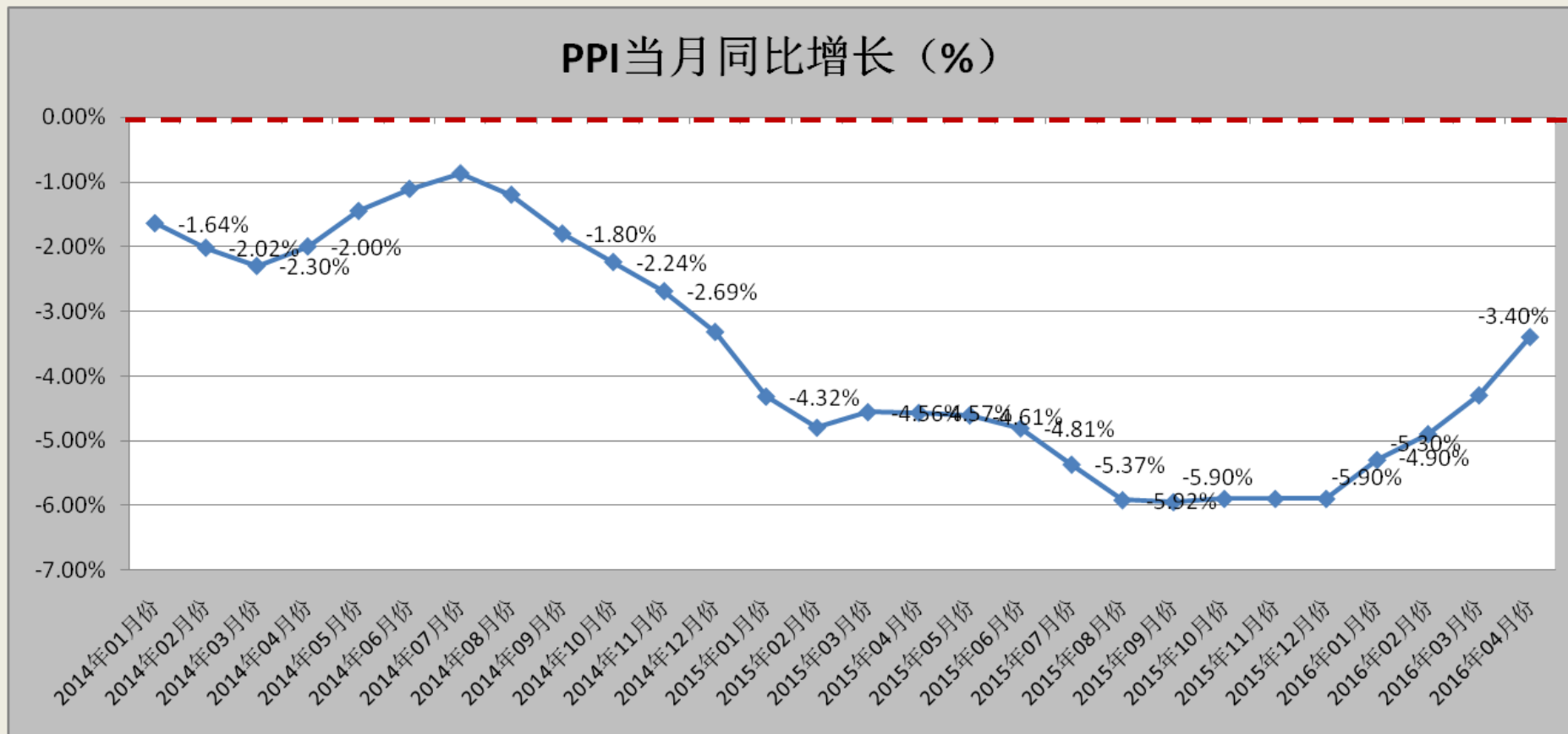
2015年上半年，我国GDP增长率为**6.9%**，GDP增速25年来首次破7%。

中国经济发展预测

中国社会科学院副院长李扬预测，中国的GDP增长将持续走下坡：

时间	预测GDP增长率
2016年-2020年	5.7%-6.6%
2020年-2030年	5.4%-6.3%

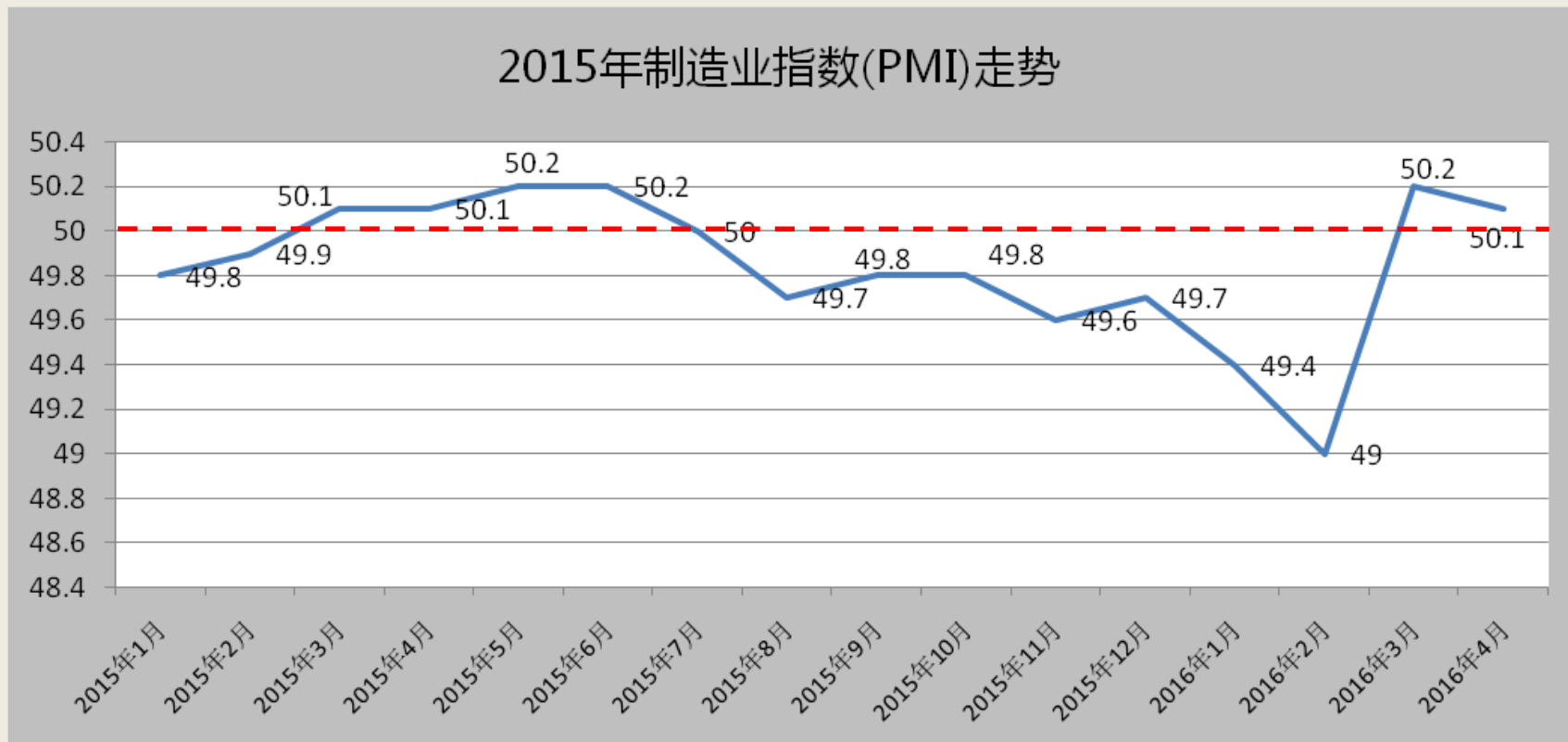
01 中国经济发展现状——走下坡



PPI是衡量工业企业产品出厂价格变动趋势和变动程度的指数，是反映某一时期生产领域价格变动情况的重要经济指标。

近两年来PPI同比增幅持续下行，虽然下行幅度有所收窄，但整体趋势不容乐观。

01 中国经济发展现状——走下坡



一般情况下，50%点为衡量制造业是否扩张或陷入衰退的临界点。

当PMI大于50%时，预示着制造业经济的扩张发展；

而小于50%时，则预示着制造业经济的衰退。

其中2016年2月PMI指数仅为49%，创了12年以来的新低。



如何拉动中国经济

2015年的依靠金融支持GDP的方式在2016年无法持续



下半年GDP的增长将回归
“三驾马车” 拉动



厚道观点：

楼市的走势关乎经济大势，三驾马车中出口无力，消费乏力，唯有**房地产投资和汽车工业有能力拉动**，房地产对经济发展起到“定江山”的作用



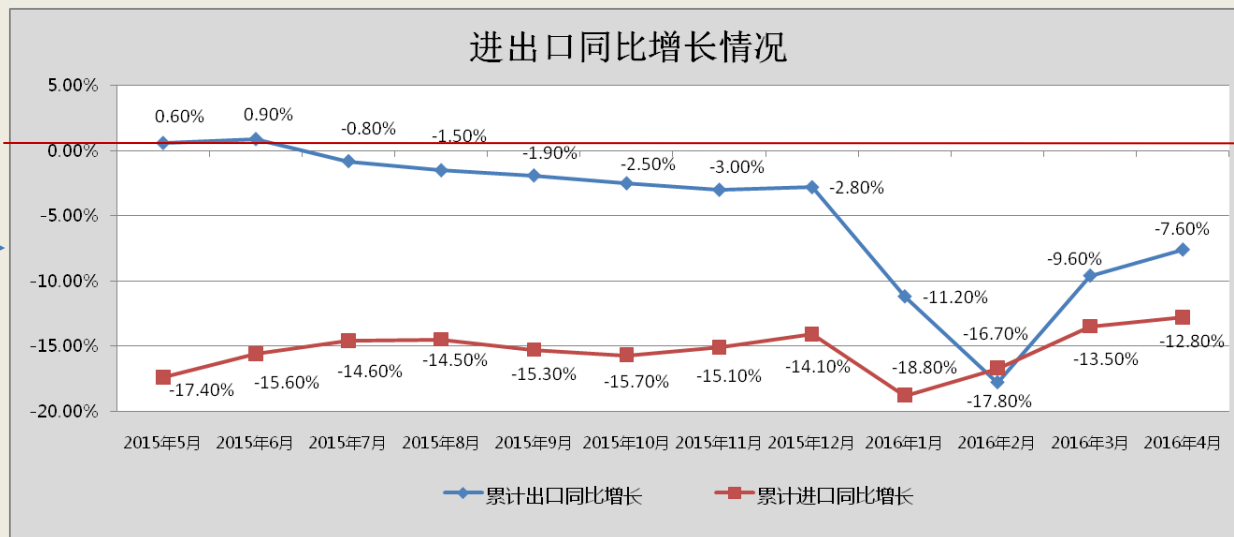
投资机会点

出口无力

消费乏力

房地产投资、汽车工业是救命稻草

(普遍性的、10万以上的消费)



远低于之前40%以上的增幅，不及预期。2016年财年全年，阿里巴巴集团平台成交额突破3万亿，达到3.092万亿元人民币，同比增长27%，

美股5.16日收盘，**阿里巴巴股价77.16**美元，远低于上市首日90美元的收盘价及其120美元峰值价格。

房地产投资、汽车工业拉动经济发展

(普遍性的、10万以上的消费)



房地产投资

奏效快

体量大

操作简单

有消费基础

群众认可度高

房产投资：简单粗暴有效



汽车工业拉动

传统汽油汽车：中国技术落后，且落后不是一点点，超车难度大。

电动汽车：国家大力鼓励，唯一一个弯道超车的机会，但研发普及推广需要时间，电动汽车是方向，但道路阻且长。

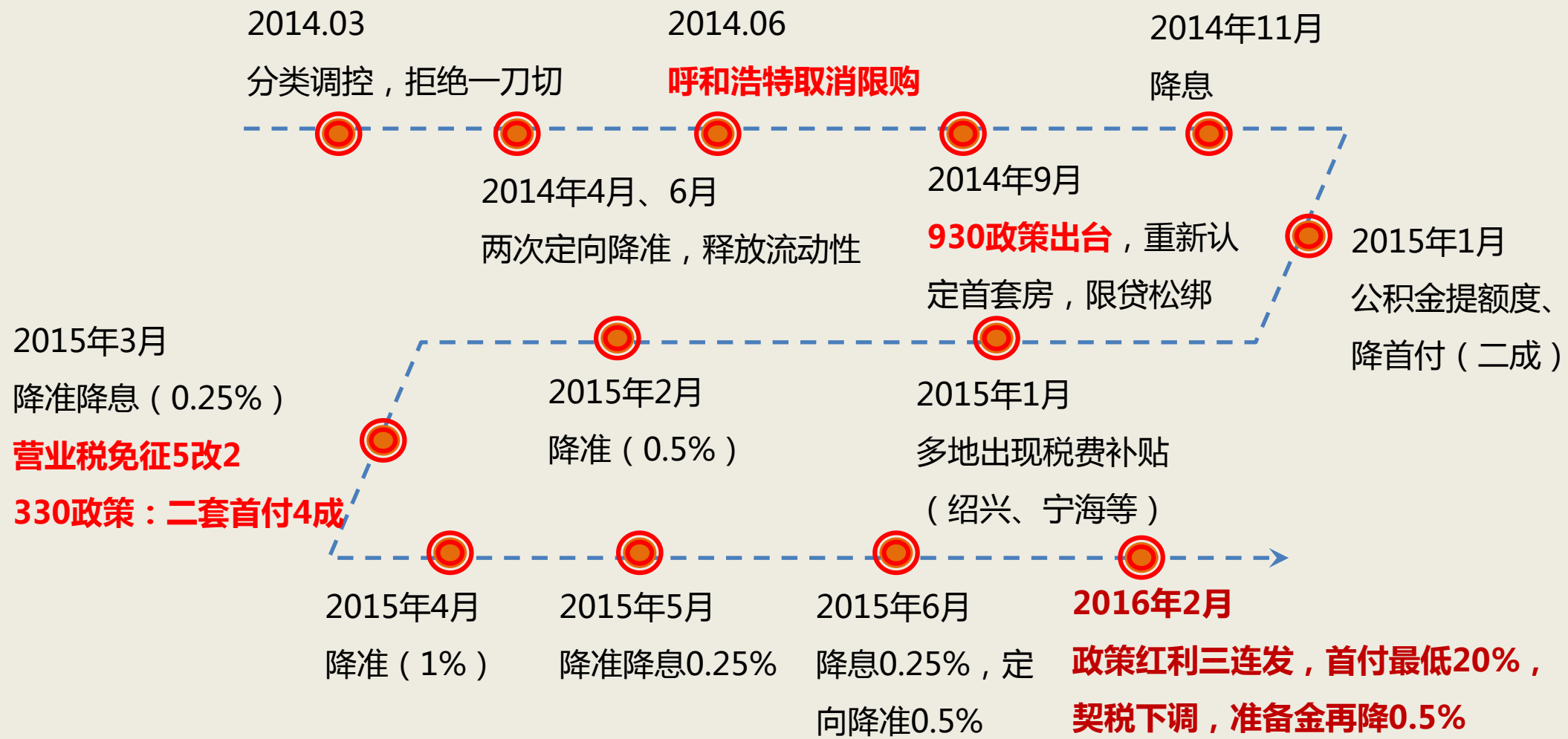
汽车工业是长期的战略，短期效果有限



依据二

政府方面对房地产
持鼓励态度

中央及地方政府清楚的知道房产“定江山”，鼓励支持发展





**依据
三**

**房地产市场群众基础强，市
场反应快，促使销售加快
推动经济发展**

中国房地产的群众基础扎实

中国式丈母娘



在政府支持下2015年 楼市整体企稳，一线城市火热



政策鼓励+市场基础=价格上涨

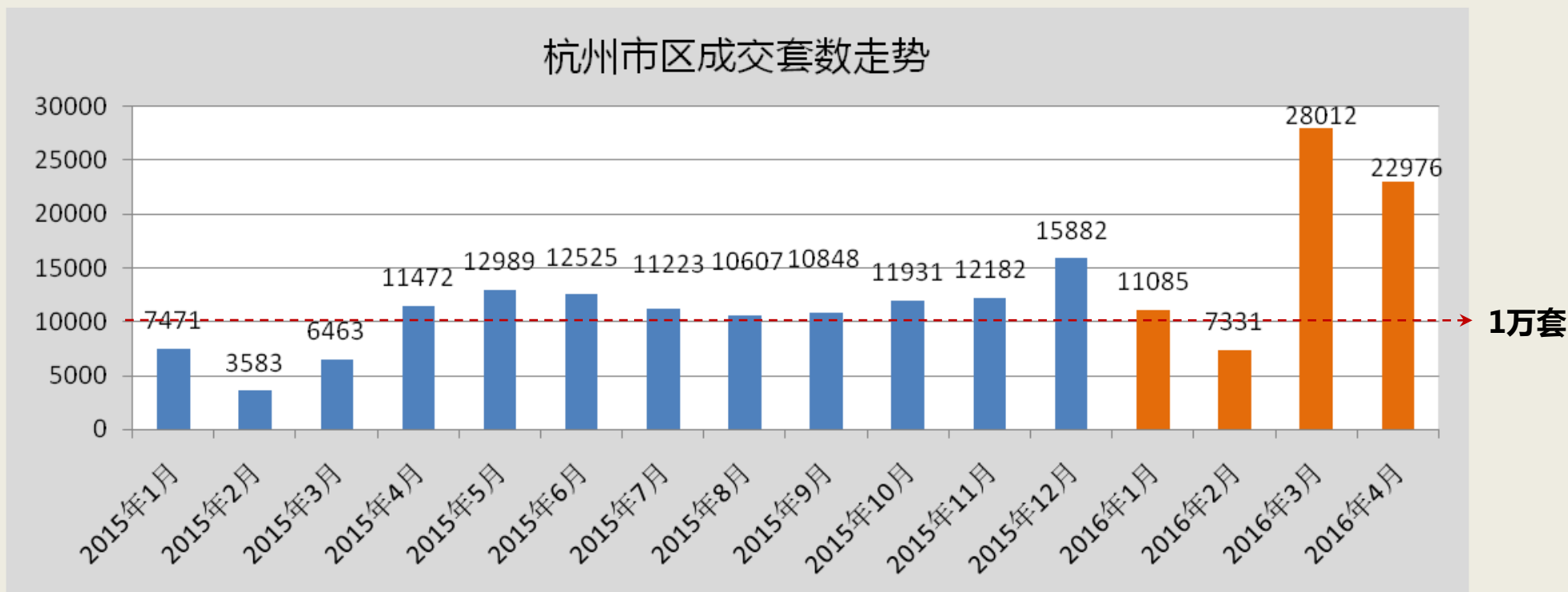
2015年一线城市新建商品住宅成交均价为26809元/平方米，**相比2007年和2010年分别上涨了136.8%和44.8%**，相比2014年则上涨了16.7%。整体来看，一线楼市继续领涨全国。

政策鼓励+市场基础=成交上涨

2015年12月，一线城市新建商品住宅**成交面积为521万平方米，环比增加39.5%**，同比增加5.3%，**成交量创2010年以来历史新高。**

02 杭州楼市成交火热

以杭州为例，杭州连续多月成交量超过1万套
2016年3月更是创造2.8万套的单月历史最高成交纪录



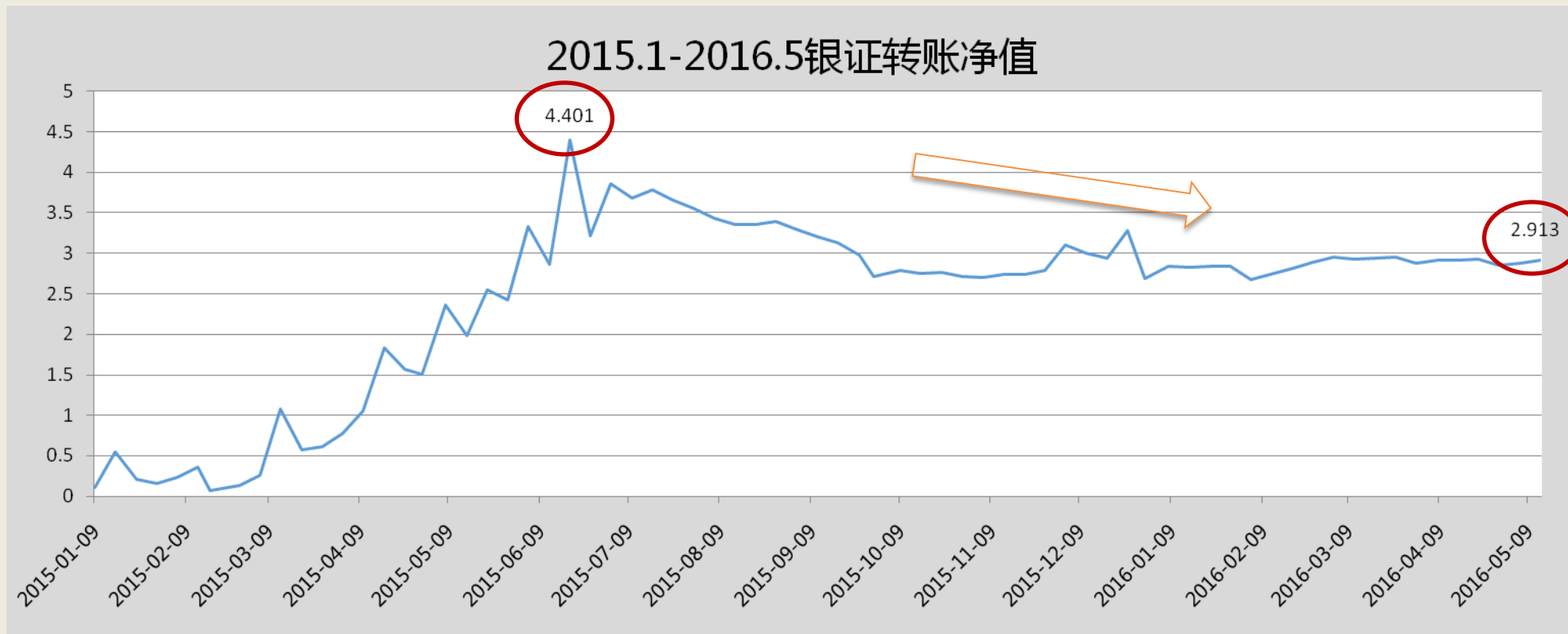


依据
四

市场资金充沛，倾向房
地产投资

01 股灾出世，大量资金外流

2015年1月-2016年5月银证转账累计额（万亿元）



与6月最高点比，至2016年5月9日，从股市流出的资金**达1.5万亿**。

流出的1.5万亿由国家队接盘，流出的资金去哪儿了？



固定收益产品

(银行理财+信托为主)

其他理财产品

(一级市场股权、美元等)

根据中国人民银行的统计数据，2015年房地产行业拿走了**社会融资总量的41%**。

某银行负责人：

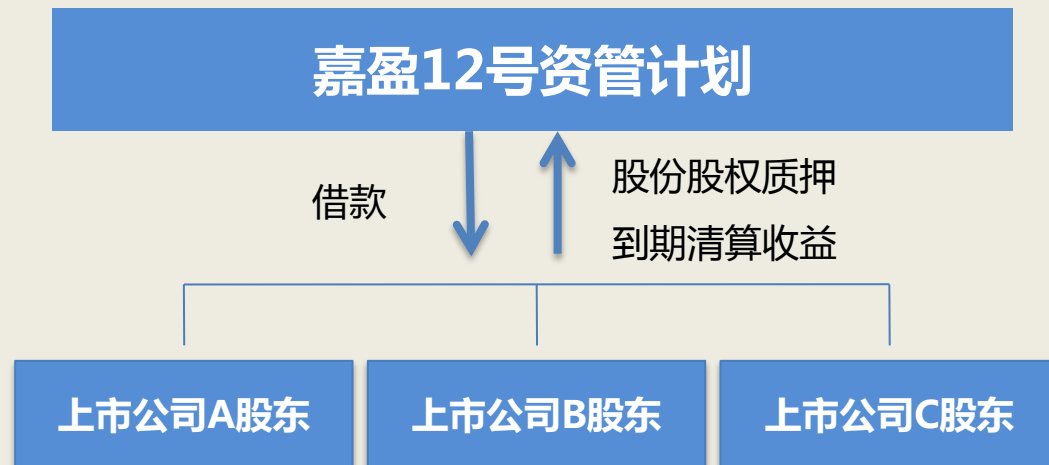
——如今银行理财产品供不应求，产品一出来即遭秒杀。

——房地产信托、基础建设信托等固定收益类信托产品销售火爆，供不应求已成为明显现象，很多投资者很难买到信托产品，产品需排队预约。

厚道物业基金、嘉盈11号等固定产品：

需要预约排队近2个月，投资者热情满满。

基金名称	嘉盈12号资产管理计划
受托人	杭州厚德载富财富管理有限公司
托管人	招商银行
募集规模	不低于3000万
认购起点	人民币100万，以一万整数倍递增
基金期限	1年，管理人有权提前结束
预期收益	100万（含）-300万：8.5%/年； 300万（含）以上：9.5%/年
收益分配方式	按季分配收益
资金投向	1、优先投资于厚道优质资管计划 2、投资于具备金融牌照的优质产品
保障措施	1、受托人对本资产管理份额和收益无条件回购担保； 2、投资于其他资管，需经过厚道项目专业委员会和投资委员会双重风控； 3、引入独立的托管银行，确保资金安全。



经济下行，房产和汽车工业是“救命稻草”，房产效果尤其明显

政策倾斜，鼓励房地产市场去库存

房地产在中国群众基础扎实，与地位、教育、户口、投资等相关

市场资金充裕，房产是最受欢迎的投资方向



房地产在中国经济发展中起到“定江山”的作用

目录 contents

3 房地产投资机会



房产“白银时代”



房产“定江山”

需要“有选择的”进行房地产投资

厚道对房地产的认识——投资守恒定律



Step1：重新理解房地产行业——半金融行业，投资守恒

房地产行业是个资金密集型的行业，同时又具备投资的功能，所以厚道认为他是个半金融行业。

- 在这个行业中，投资的不仅仅是钢筋水泥，更多的是对**土地价值**的投资。
- 土地价值由**配套设施**体现；
- 土地价值决定**房价水平**



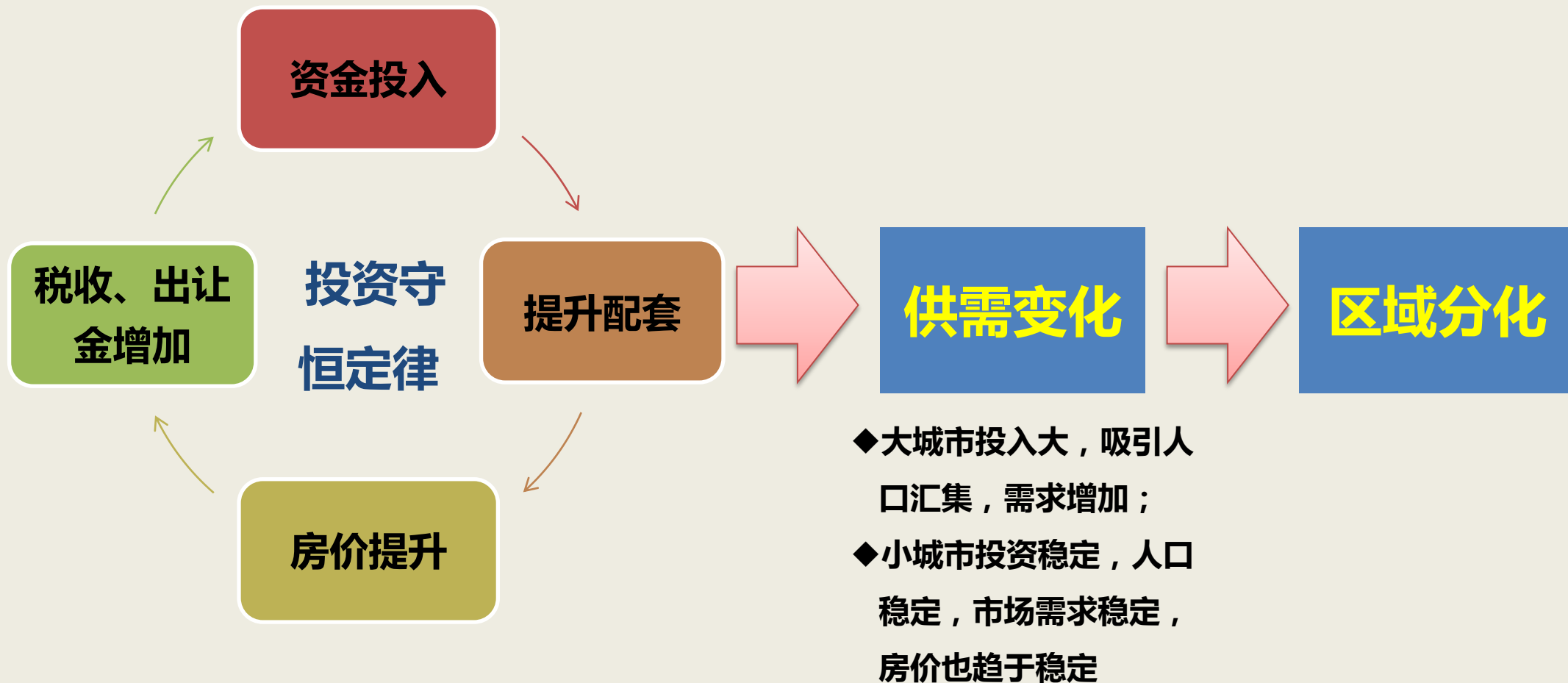
土地价值、配套和房价之间存在怎样的联系？



投资守恒定律

投入在一个区域的资金与“能量守恒定律”道理相似，一定是维持在平衡状态

投资守恒定律带来房产发展的区域分化



区域分化怎么分化？

区域分化

大范围的区域分化
城市区域分化

地方政府的资金实力决定其配套投入：

- 一线城市房价上涨（北上广深）
- 二线城市去库存企稳（杭州、武汉等）
- 三四线城市压力山大（嘉兴、湖州等）

小范围的区域分化
城市内部分化

区域规划和投入决定区域房价

- 正在大量投入资金的区域，房价上涨（如城北、未来科技城、奥体板块）
- 资金投入量小的区域难涨（如老余杭）

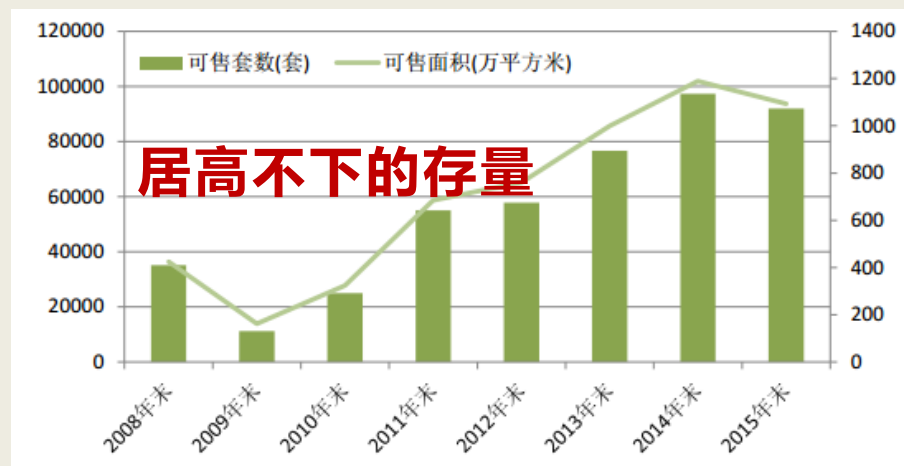
区域分化案例（供需关系直接导致的价格变化差别）



杭州



南京



南京房价已**连续上涨13个月**，成为二线城市中的价格“领头羊”，**同比涨幅高达17.8%**

目前南京新房可售量节节下降，昨日库存仅为3.1万套，按当前销售速度计算，**可售周期不足3个月**。

政府如何应对，对房地产进行疏导？



政府如何进行疏导？

原本存量压力并不大的一线城市，在众多政策的刺激下，房价飙升！

政府也明白，应该对症下药，如何对症下药？

一线城市 供小于求

出台相应的调控政策，防止房价过快上涨。

二线城市 供需趋于平衡

不用行政手段，任其自有发展，一线城市涌出的购房者将有力加速二线城市的去化（以杭州为例）

三四线城市 供大于求

需求不旺盛，存量巨大，需要出台政策进行引导，促进去化。（三四线城市、二线城市大存量的郊区）



房产投资机会1——“三有”住房

交通

地铁等公共交通

配套

商业、医院、运
动等资源

教育

学区、学校

“三有”小户型住宅，投资潜力大，是房地产投资的重点选项



房产投资机会2——房产外的投资机会——基金、信托



完胜

直接投资，参与某房产的购买，存在的风险：

- 1、对市场不了解的风险（城市的规划、投入）
- 2、专业知识不足的风险（房屋质量、房企实力）
- 3、房价不稳定的风险（有可能会降价）
- 4、投资回报不确定（能够以多少价格出售）
- 5、物业处置的风险（烂尾等）

通过信托、地产基金参与房产投资

- 1、专业团队，了解市场，把握行情
- 2、专业风控，抵押、担保等确保投资安全
- 3、收益稳定，信托、基金一般收益可达8%左右，购买的物业很难保证房价一年8%的涨幅



房产投资机会2——房产外的投资机会——旧项目改造

以杭州写字楼市场为例



欧美中心：甲级写字楼

交房时间：2007年

租金水平：小业主：5-6元/平方米·天

开发商出租：7-8元/平方米·天

求是大厦：普通写字楼

交房时间：2000年前

租金水平：2-2.5元/平方米·天



◆通过项目改造升级，提升项目档次和设施，提升租金。

◆项目资金需求量大，可通过基金、信托等方式进行。



房产投资机会2——房产外的投资机会——不良资产承接

- ◆ 项目**租金收入稳定、拍卖价格合理**的项目，可以整体承接，**获得稳定的租金回报**。
- ◆ 自身要求**有相关物业经营管理的经验或团队**。



- ◆ 经济形势不佳，越来越多的银行贷款成为坏账。
- ◆ 企业自身财务出现问题，**抵押的物业遭银行拍卖**。



房产投资机会3——周边行业投资机会



新型建筑材料公司的机会

- ◆ 节能、环保、绿色是未来建筑的必然趋势，**但是行业竞争激烈，小企业发展难度大。**
- ◆ 通过挂牌新三板，**实现融资，加速企业发展，并伺机寻求并购机会**，是中小型建材企业的好出路。



房产投资机会4——房产公司投资机会

原来的物业管理公司
服务业主



现在的物业管理公司
整合资源

案例



绿城物业将新兴的移动互联平台优势嫁接到优势物业基础服务，发布幸福绿城APP。

业主通过APP，了解到小区的最新信息和公告，可以随时**报修、提建议、投诉，购买桶装水和粮油米面等生活品，并获得上门配送服务，还能找到家政、洗衣、外卖、购物、旅游等其他日常服务内容**，并能实现线上下单甚至支付。



2014年以来，中国楼市呈现整体下跌态势，经历野蛮疯狂的高速发展阶段，正式进入“白银时代”，弯腰捡钱的时候结束。

中国经济下滑，房地产和汽车是拉动经济的主力，房产效果尤佳

房地产市场群众基础强，市场反应快

政策认可房产的重要地位，推出多项政策扶持房产发展

市场资金充裕，股市流出的资金多数进入房地产市场

房产发展进入“白银时代”

房产“定江山”论仍成立

房地产市场“区域分化”

房产投资：投资专业化，间接投资优势明显。

政府政策：需要针对性，对症下药，拒绝一刀切

参与投资：选择有配套有学区有交通的三有小户型住宅

间接参与：通过信托、基金进行投资，投资优质物业、旧项目改造、不良资产等。

建材企业：绿色、节能环保是方向，通过新三板培育成长是路径。

房企：整合资源，推动O2O物业管理，充分利用业主资源，进行深度挖掘。

thanks



厚道资产官方微信



丁浚哲论地产与金融

功能介绍

十七年丰富资本运作经验，成功完成三家公司上市，知名房地产与金融跨界实战派专家。在这里，以资本的视角看房地产发展，用产业的发展成果验证资本市场的规律。

厚道资产总裁丁浚哲官方微信