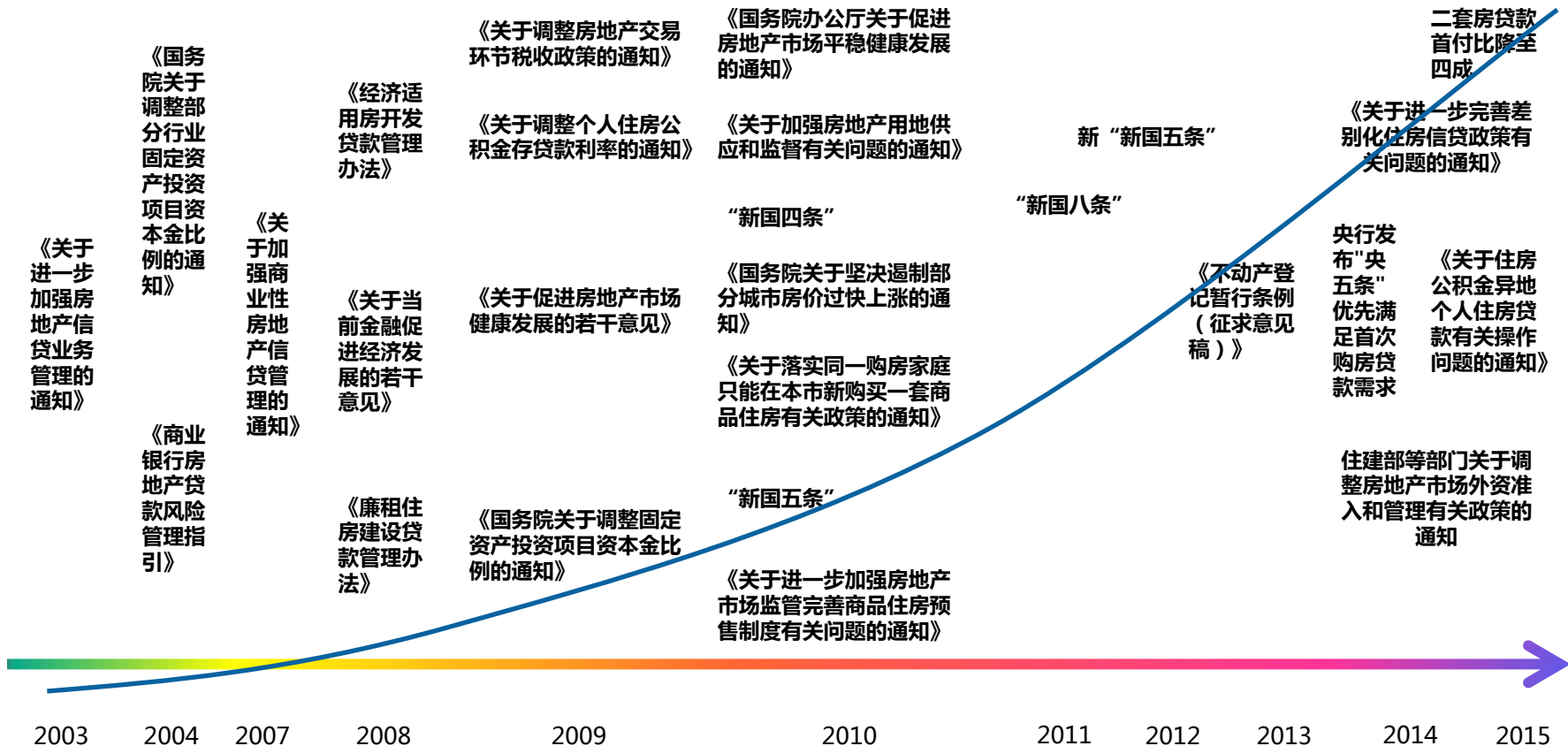




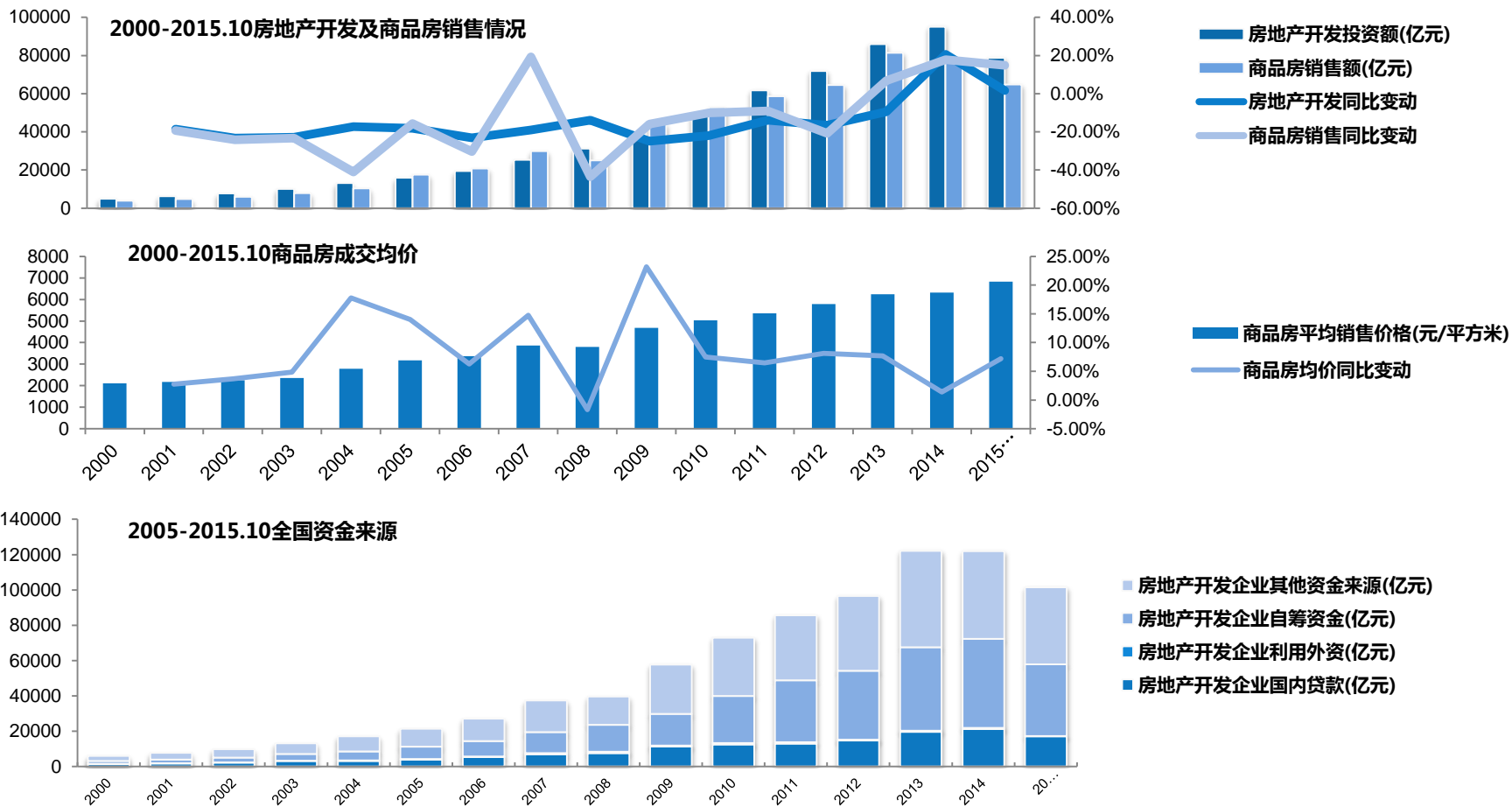
新常态下的地产大转型

主讲人：符星华 时间：2015年12月1日

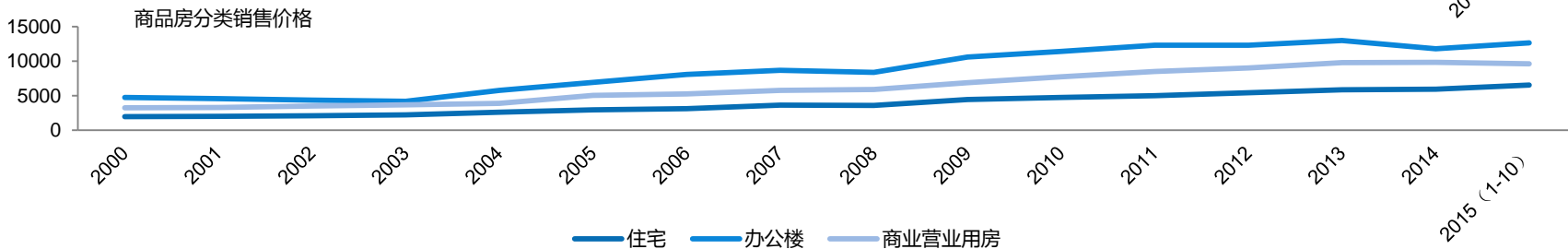
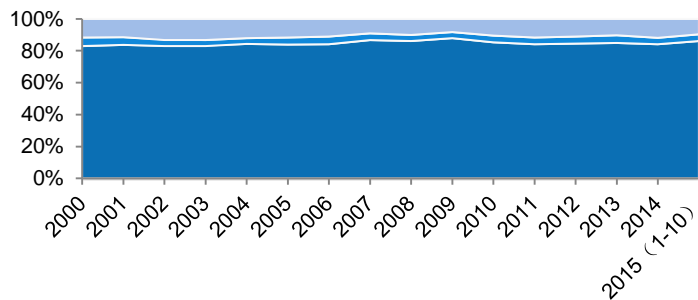
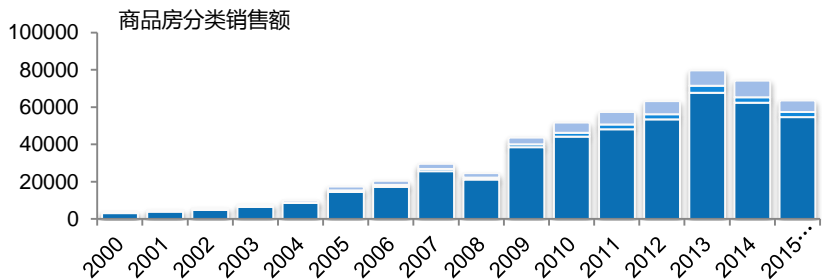
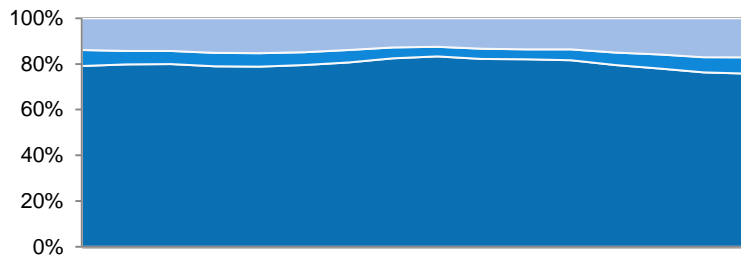
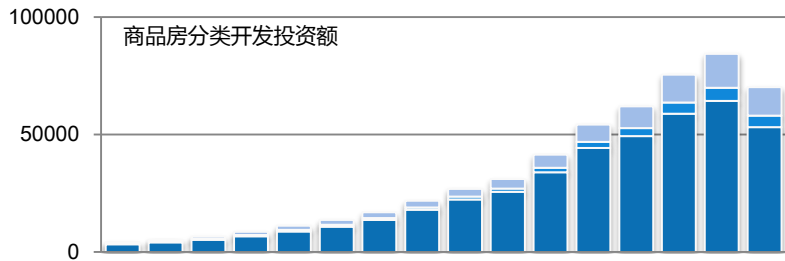
2003-2015年中国房地产行业重要调控政策汇总



房地产开发投资和销售仍处在下行通道



商品房市场销量依然不容乐观



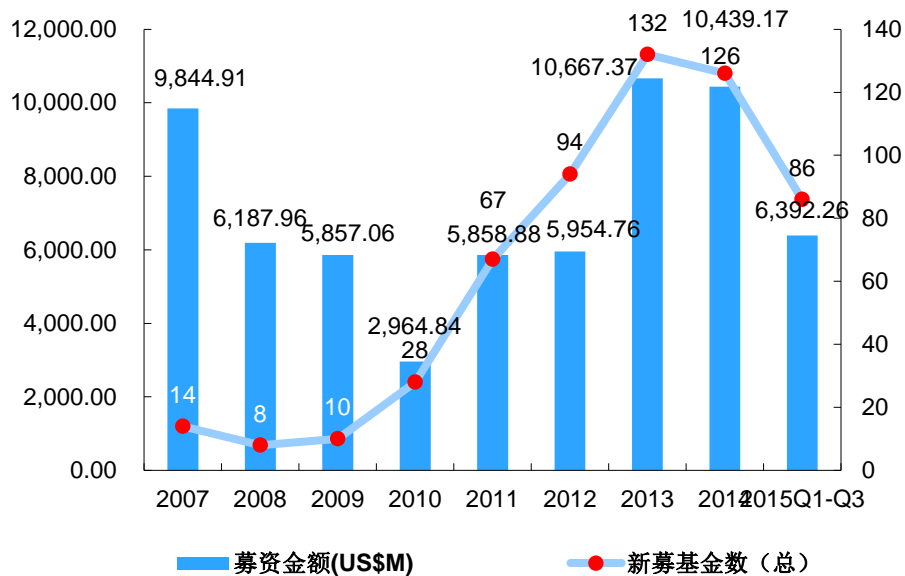
房地产行业的挑战

- **高增长红利缩减的挑战** 随着宏观经济增速换挡和结构调整，中国经济逐渐步入“新常态”，宏观经济高增长的红利将逐渐缩减，在此背景下，如何寻找新的高成长性的发展空间，是一个全新的挑战；
- **转型能否成功的挑战** 房地产市场将从“供求失衡”向“供求平衡”转变；房地产行业将从“整体扩张”向“结构分化”转变；房地产企业将从“追求规模”、“粗放经营”向“追求利润”、“精细经营”转变；普通消费者将从“盲目追逐”向“理性回归”转变；
- **商业模式巨变的挑战** 一方面，新技术、新业态、新模式深刻影响各行各业，跨界、颠覆性的商业创新不断涌现，传统行业、企业和商业模式面临严峻考验。另一方面，企业成长模式发生革命性的变化，线性、积累性、连续性的成长模式，逐渐被非线性、跳跃式、突变性的成长模式所取代，企业在竞争中更替速度加快。

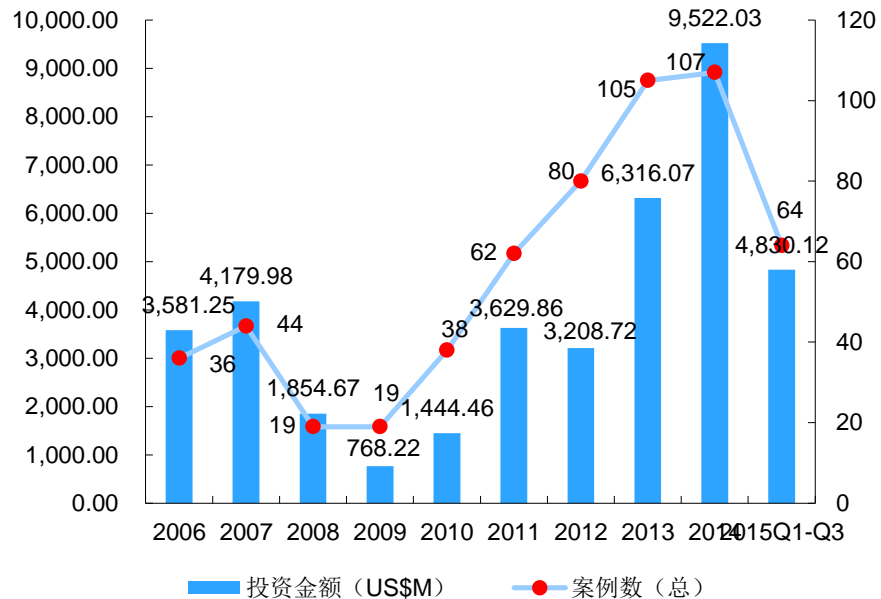
房地产行业的机遇

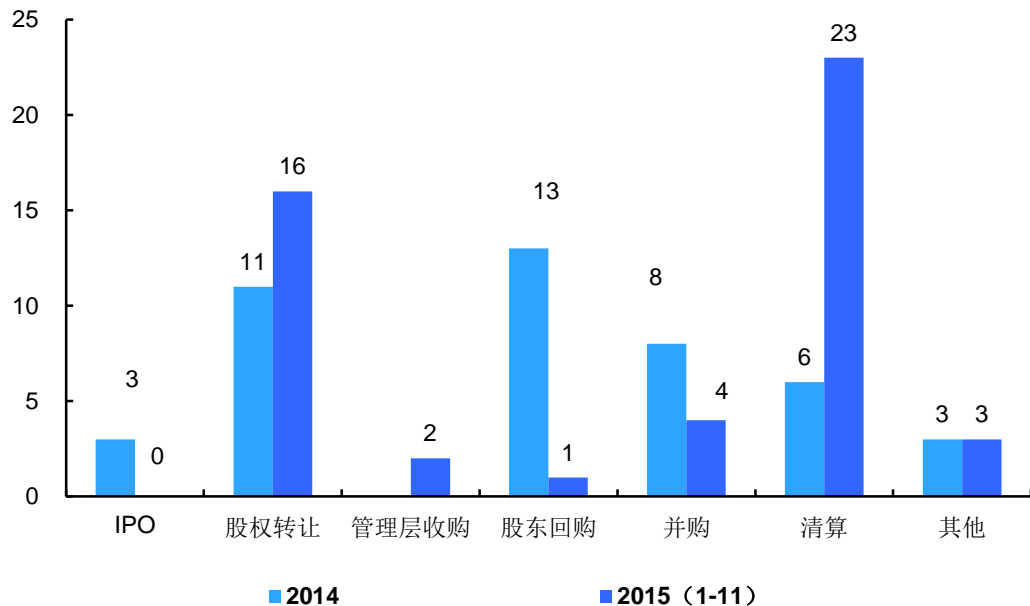
- **国内双创背景的机遇。** 随着我国创新创业大潮的来临，对于商业地产、创业地产的需求也随之增高，为房企业务多元化发展提供通道；
- **新型城镇化。** 新型城镇化战略的确立，将使得未来房地产行业的开发转向长期、整体产业规划的开发模式，促进地产开发理念的提升；
- **行业内并购机会增多。** 房地产行业竞争的加剧，使得产业内及产业链上下游通过兼并重组，实现资源整合的意义更加明显；
- **细分领域需求增强。** 未来随着居民消费水平及生活质量的提升，旅游、文化等细分领域地产开发机会将增多；而随着中国人口老龄化，养老地产开发也从在机会；

2007-2015Q3中国私募房地产基金募资情况



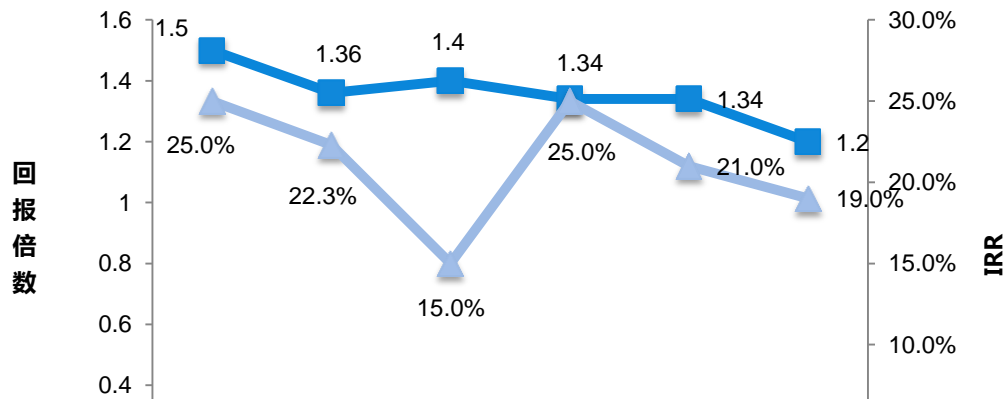
2007-2015Q3中国私募房地产基金投资情况



2014-2015年中国私募股权投资退出方式分布
(按退出方式, 笔)

关键发现

- 2014年中国私募房地产投资基金共完成退出44笔，低于13年的64笔。2015年1-11月份，共退出案例49笔，已超过2014全年的退出案例数。
- 2015年1-11月的退出方式较2013年更多。与此同时，退出方式中较2014年有较大增长有清算与股权转让。由此可见，2015年1-11月份国内清算案例较多，正是这两年来私募房地产基金受房地产行业低沉发展影响的体现。其次，股权转让及并购退出也是私募股权投资基金退出的重要形式。

2010-2015年中国房地产基金回报情况
(按基金成立年份)

关键发现

- 国内的私募房地产基金多为项目导向型，几乎不用花费时间进行投资筛选，因此其整体的存续期相对较短，一般仅为3年左右，甚至只有一年左右。同时由于期限相对较短，它们的回报倍数普遍不高，然后其经过年化计算的IRR较为可观，平均回报水平约在20%以上。此外，私募房地产基金的IRR这两年一直处于上升趋势，预计这一趋势还会继续延续。
- 随着不断有机构进入私募房地产基金

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_15243

