

“十四五”规划、都市圈建设与建筑行业新趋势、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、都市圈建设对建筑行业的影响、解读相关基建政策，分析新形势下我国建筑行业新趋势、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，帮助建筑企业和房地产企业决策，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”规划关于新型城市化、基建、“新基建”的表述及其对我国建筑行业/企业的影响

1、“十四五”规划关于“基建”与“新基建”的表述及其对我国建筑行业/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建筑行业/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建筑行业/企业的机会

——建筑行业/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建筑行业/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”的相关精神解读与建筑工程企业的机会

——“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”的表述及其对我国建筑行业/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建筑行业/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建筑和房地产行业的冲击

(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”的表述及其对我国建筑行业/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) 建筑企业加快数字化转型案例：南通三建

8、“十四五”时期建筑企业的发展机遇

——在经济“双循环”中，基建必将扮演重要角色

——继续对关键领域进行投资：“两新一重”与建筑行业的机遇

二、粤港澳大湾区都市圈建设给陕建五建集团带来的机遇与挑战

1、建筑行业/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。

——陕建五建集团为什么要紧盯粤港澳大湾区和西安都市圈建设

2、粤港澳大湾区的发展现状

3、粤港澳大湾区发展要素

——区位优势明显

——交运网络发达

——创新要素集聚

——产业多元互补

——国际化水平领先

4、粤港澳大湾区的战略定位

5、粤港澳大湾区的空间重构

——南北纵向主次发展轴

6、粤港澳大湾区的产业布局

7、粤港澳大湾区的区域内分工与合作

——各个城市的一体化与协同效应

8、大湾区 9+2 城梯队划分

9、粤港澳大湾区房地产市场特点

10、粤港澳大湾区未来房产需求空间大

——粤港澳大湾区市场经济活力强，民营经济高度发达，带动了大量就业和人口的增长。人口流动从个人流动转向举家流动，家庭流动人口对品质居住的要求更高。

——粤港澳大湾区 11 城中有 8 城住房自有率低于 60%，其中深圳仅为 23.7%。香港、深圳、广州三个核心城市的人均居住面积距离全国平均水平还存在一定差距。

——大湾区未来市场规模和潜力还有很大空间，且这部分需求主要集中在核心城市。因此大湾区住房问题的核心就是大城市的住房问题。

11、粤港澳大湾区核心城市住房供应结构待完善

——粤港澳大湾区核心城市的住房问题主要是外来流动人口与年轻人口的住房困难，主要表现在住房的不可支付、居住品质差两方面。

12、粤港澳大湾区房地产业未来发展趋势

——政策趋向稳健，市场走向平稳

13、粤港澳大湾区都市圈建设给建筑行业/陕建五建带来的机会与挑战

——随着粤港澳大湾区的推进，人流、物流、资金流、创新流不断汇聚，人产城大融合，区域经济前景广阔，基建、住房需求大大增加

——粤港澳大湾区发展必然带来人口集聚、城镇化发展、基础设施建设加速

——交通等基础设施一体化是粤港澳大湾区发展的应有之义

——海、陆、空全面发力构建国际大通道，完善基础设施网络支撑

——建筑企业竞相跟进粤港澳大湾区，市场竞争激烈

——粤港澳大湾区发展必然给建筑企业和房地产企业在技术水平、服务水平等方面带来更高的要求

——陕建五建的机遇与挑战

三、西安都市圈未来发展给陕建五建集团带来的机遇与挑战

1、陕西“十四五”发展目标

——到 2025 年，陕西省地区生产总值达到 3.6 万亿元，人均生产总值达到 9 万元左右

——产业组团：打造 9 个战略性新兴产业功能组团，构建一核多极现代服务业发展格局

2、陕西“十四五”城市规划

——“提升西安国家中心城市发展能级”，10 市 1 区“一市一策”引导差异化发展

——支持西安建立关中平原城市群市长联席会议制度，培育四条城镇带

——加快培育建设现代化西安都市圈，构建“一核一轴、两翼三区、多组团”发展格局

3、陕西“十四五”交通建设规划

——加快形成以西安为中心的 2 条高速公路环线，启动西安大环高速公路方案研究

——建成西安咸阳国际机场三期扩建工程，适度推进城市轨道交通向中心城区外围延伸

4、陕西省“十四五”规划《纲要》在城市建设内容中明确，以城市群和都市圈建设为重点，提升新型城镇化质量和水平，培育建设西安都市圈。

——西安都市圈的培育建设，将围绕构建“一核一轴、两翼三区、多组团”发展格局进行

5、西安都市圈建设为陕西腾飞插上翅膀

——西安都市圈建设将带来更多的人口流入西安，从而带来更多的投资和消费，提供经济增长持续潜在动力，带动陕西发展。

——西安都市圈处于我国“两横一纵”城市化布局

——西安都市圈既有利于优化陕西人口和经济的空间结构，又有利于激活陕西有效投资和潜在消费需求，增强陕西内生发展动力。

——进入西安都市圈范围的区域，将享受更多的发展红利，进而促进陕西发展。

6、关中平原城市群充分发挥西安国家中心城市的带动作用

——2018年初，国家发改委批复同意《关中平原城市群发展规划》，明确关中城市群围绕“一圈一轴三带”发展格局。“一圈”就是指由西安、咸阳主城区及西咸新区为主组成的大西安都市圈。

7、关中平原城市群/西安都市圈发展给建筑行业的机会与挑战

——关中平原城市群有利于陕西和西安聚集人口、资金、科技等要素

——随着西安都市圈的推进，人流、物流、资金流、创新流不断汇聚，人产城大融合，区域经济前景广阔，基建、住房需求大大增加

——西安都市圈发展必然带来人口集聚、城镇化发展、基础设施建设加速

——交通等基础设施一体化是西安都市圈发展的应有之义

8、“十四五”时期陕西房地产市场长期将平稳发展

——我国房地产市场将长期平稳发展

——陕西房地产市场和全国一样，未来平稳。

——人口持续流入地区，和人口流出地区分化

9、长期看，陕西省内房地产市场将呈现区域分化

10、长期看，陕西省内房地产市场将呈现建筑企业（房地产企业）分化

——大型企业

——中型企业

——小型企业

11、陕西各地区房地产形势与建筑企业/陕建五建机遇分析

——陕西省其他各个区域情况不同

——房价空间传导机制、区域房价相互作用机理（靠近西安）（外溢）

——人随产业走，人往高处走

——西安（国家中心城市）

——榆林：榆阳-神木一体化发展，进一步吸引人口集聚，实现中心城区人口过百万，建设呼包鄂榆城市群区域中心城市。榆林与呼和浩特、包头、银川、鄂尔多斯等城市协同发展，打造全国性综合交通枢纽、区域商贸物流中心和区域金融中心。

——其他8市1区

——陕建五建的机遇与挑战

四、我国建筑行业未来发展的机遇与挑战

1、城镇化没有完成，粤港澳大湾区建设、西安都市圈等区域一体化加速，基建和房地产市场需求大量存在，基建投资和房地产投资将继续发挥作用

2、中西部地区的后发优势，中西部基建和房地产市场前景广阔

3、消费结构升级，广大中产阶层购房需求增加

4、我国未来经济持续增长支撑基建和房地产需求

5、十九大提出，用“三大变革”推动中国经济“高质量发展”

——质量变革。未来是城市竞争，房子质量竞争

——2013年城市家庭户均1套房，中国房地产市场出现拐点

——每次限购，房地产企业都会受到影响

——十九大提出，“高速增长要转向高品质增长”。提高住房品质是全国消费者的心声，要引起房地产企业的高度重视

6、“房住不炒”政策变化影响建筑业

——自2016年四季度以来，中国楼市进入“五限时代”

——中央提出“房住不炒”

——十九大报告提出，房子是用来住的，不是用来炒的。预示房地产市场将平稳发展。不会大起大落

——银行贷款、发行债券、海外融资等融资渠道被限制

7、在经济“双循环”中，基建必将扮演重要角色

——以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局

——我国未来经济持续增长需要基建提供助力

8、新型城镇化和都市圈建设，需要基建的支持

9、19大后中国经济走向预示建筑行业平稳发展

——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

10、基建扩张面临巨大阻力，主要原因：

——财政约束。各省财政赤字太大。

——货币约束

——成本约束

——需求导向、效益为本：2021.3.29，国务院办公厅最新通知：严禁以新建城际铁路/市域（郊）铁路名义变相建设地铁/轻轨

11、新基建政策给建筑行业带来的机遇

——应对疫情影响，为了振兴经济，国家特别提出要加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度，这也是近期行业关注的热点，将成为下一步工程建设领域的投资热点，给建筑业带来重大发展机遇。

12、新时期建筑企业在技术水平、服务水平等方面有更高的要求

13、疫情给建筑行业带来的挑战

14、最新房地产金融政策给建筑行业、房地产行业带来的挑战

(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

15、2021 年《政府工作报告》关于基建、新基建、房地产的相关精神解读

(1) 刺激经济还是要靠基建

(2) 基建：积极的财政政策有望保证基建项目资金需求

——积极的财政政策（去年的专项债没用完）

——2020 年新增专项债向基建倾斜，政策性金融或成为基建的“长期资金供给”。

——预计 2021 年基建投资（全口径）增速将达到 4.6%，略超去年水平。在新增地方政府专项债 3.75 万亿和抗疫特别国债 1 万亿的的 2020 年，基建投资（全口径）增速仅有 3.6%，尚有部分资金还未真正形成支出——2020 年财政存款增加约 3000 亿，另有部分支出或未完成实物投资量，可平滑至 2021 年进一步形成投资。叠加今年积极的财政政策，2021 年基建投资（全口径）增速预计有望达到 4.5%-6.0%之间，超过 2020 年 1.0 个百分点以上。我们的这一测算已经充分考虑了地方政府统筹土地出让金收入用于稳步去化杠杆的需求。

(3) 新基建

——政府工作报告中要求“统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设。”在优化和稳定产业链供应链部分，也强调“加大 5G 网络和千兆光网建设力度”和

“加强质量基础设施建设”。此外今年政府投资方向继续侧重“两新一重”建设，完善承诺制加快项目审批和落地。投资重点领域延续 2020 年政府工作报告的“两新一重”领域，新提及“发展现代物流体系”，以畅通国内要素流动，促进国内大循环。“简化投资审批程序，推进实施企业投资项目承诺制”，加快项目审批和落地。会议同时强调“完善支持社会资本参与政策”。

(4) 房地产

——住房问题延续房住不炒、因城施策和旧城改造的基调，但突出租赁问题和大城市住房发展问题

——坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

(5) 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

(6) 地方债务。无法延续。基建能力受限

(7) 碳中和、节能环保（绿色建筑、水务环保）与基建

(8) 老旧小区改造、安居房与基建

16、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。

——县城人口密度应控制在每平方公里 0.6 万至 1 万人，县城建成区的建筑总面积与建设用地面积的比值应控制在 0.6 至 0.8。

——县城居住建筑高度要与消防救援能力相匹配。县城新建住宅以 6 层为主，6 层及以下住宅占比应不低于 75%。县城新建住宅最高不超过 18 层。确需建设 18 层以上居住建筑的，应严格充分论证，并加强消防应急、市政配套设施等建设。

——县城新建建筑要普遍达到基本级绿色建筑要求。

——要严格控制县城广场规模，县城广场的集中硬地面积不应超过 2 公顷。

推行“窄马路、密路网、小街区”，打造县城宜人的空间尺度。控制县城道路宽度，县城道路包括绿化带的红线宽度不超过 40 米。

五、新时期陕建五建集团的应对

1、充分利用粤港澳大湾区和关中平原城市群/西安都市圈发展战略给建筑企业和房地产企业带来的机遇，提升自身业务水平和可持续发展能力，打造百年企业

2、跟踪政府规划，紧紧围绕产业政策导向

3、充分利用城市化、城市群战略（特别是粤港澳大湾区和关中平原城市群/西安都市圈）给建筑企业和房地产企业带来的机遇，提升自身业务水平和可持续发展能力，打造百年企业

——施工企业必须重新审视粗放式管理引发的问题，增强对施工机械进行精细化管理的意识，将管理方式由线下转变为线上。考虑到机械使用成本一般占项目成本的 10%~25%，用好机械、管好机械，可以显著提升项目的社会与经济效益。

4、高品质是未来我国建筑业发展的着力点

——建筑业的高质量发展既要提升产品品质，在房地产领域就是把打造百年住宅、健康住宅纳入房地产高质量发展体系加快推进，又要找准主攻方向加快进行科技创新，解决行业热点难点问题。

——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。

——建筑业的发展方式相对粗放，在高质量发展的大背景之下，建筑业发展的基本方向应该是加快从粗放型向精细化的转变。同时，企业要打造自己的技术品牌，以创新提高技术实力。

——建筑行业越来越重视科技创新引领：新技术、新模式、新材料等

——从“土木基建”到“信息基建”，技术落地至关重要

——从整个行业发展看，建筑行业未来仍有很大的创新发展空间。

5、危机中彰显装配式建筑的优势，大力发展装配式建筑

——对比传统建筑，装配式在施工建设速度和应急能力方面具有无可比拟的优势，能提供安全、优质、绿色、环保的产品，实现建筑的高质量高品质。

——发挥装配式建筑集成设计的优势。集成设计的理念并不能简单地理解为“各专业技术的集成”，而是产品建造全周期、全专业的集成解决方案，从产品的制造端、使用端、运维端逆向指导设计思维。真正从需求出发，拿出最合理的解决方式。

——装配式建筑的发展也将带动产业工人转型。近年来，国家大力推进工程总承包和建筑产业工人队伍的建设。

6、开拓基建和“新基建”新业务

——顺应中国经济双循环战略和新发展格局，建工行业/企业创新性参与，积极促进企业基建和“新基建”业务创新。

——新基建 7 大领域所在行业/企业的机会

——从新基建七大领域中，发现新业务

——开拓新业务：水务环保

——开拓新业务：管廊建设

——其他机会……

7、充分利用陕建五建集团工程总承包、工程建设全过程咨询企业的资质

——建筑领域新资质标准的出台使建筑业面临重新洗牌，建筑企业的发展趋势是“大而全”、“专而精”。

——2019 年，住建部印发《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》《房屋建筑和市政基础设施工程总承包管理办法（征求意见稿）》等，加快培育和发展工程总承包、工程建设全过程咨询企业。当前，培育工程总承包、全过程工程咨询企业，发展专业作业企业已成为重要趋势，国家鼓励工程总承包或专业承包企业拥有一定数量的自有技术工人，壮大建筑产业工人队伍，进一步细化行业分工，推动建筑业高质量发展。

8、新形势下建筑企业创新融资

——建筑企业融资方法九大招

——新形势下建筑企业新融资模式

——发行绿色债券

9、做好自己的事情

——做好产品，造好房子

——施工企业降本增效

——未雨绸缪。系好安全带

——加强人才队伍建设，保障基建和“新基建”业务的推进

10、夯实实力，主动求变：对陕建五局管理者做好企业业务创新和转型升级的几点建议

(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

——深耕细作、比拼内功

——技术突破

——培养自身的卓越运营能力，以管理风险和不确定性

——打造敏捷灵活的业务版图

(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

长风破浪会有时，直挂云帆济沧海！

祝大家事业顺利，身体健康！