

宏观经济形势、政策变化与建筑行业（企业）的应对

提纲

王传宝 教授

时长：2天。可根据客户要求调整课纲

培训目标：解读当前我国宏观经济形势和最新基建、房地产政策变化，通过研判世界经济新周期与“十四五”规划、中国经济长期发展趋势，解读金融风险，解读最新建筑业相关政策特别是两会相关政策，解读我国建筑行业、房地产市场发展走向，提出建筑企业、房地产企业的应对策略，帮助建筑企业和房地产企业决策，更好地助推工作。讲座“有趣、有理、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

一、新周期：世界经济新周期是中国建筑行业和房地产市场的大环境

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、大宗商品价格暴涨引发通胀担忧

——油气价格与世界经济景气度

- 铁矿石、铜、农产品等大宗商品价格暴涨
- 4、美国加息搅动世界经济局势，提高建筑企业、房地产企业资金成本
- 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、疫情对全球化的影响
- 8、中美贸易战影响基建投资、房地产投资
 - 中美贸易战的背景
 - 中美贸易战的成因
 - 中美贸易战的主要领域
 - 中美贸易战的影响
 - 中美贸易战的前景展望
 - 如何应对中美贸易战

二、新背景：中国经济长期发展趋势下中国基建和房地产发展的新宏观背景

- 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、城镇化没有完成，粤港澳大湾区建设等区域一体化加速，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

6、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

7、消费结构升级，广大中产阶层购房需求增加

8、近年中国出现的几个重要拐点

9、中国经济将现“四大分化”

10、从“十四五”规划看中国经济未来发展与中国未来深刻变革

11、碳中和与绿色发展将重塑中国经济

12、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

13、对我国未来经济增长的基本判断

——我国未来经济持续增长支撑房地产需求

14、我国未来经济持续增长需要基建提供助力

三、新形势：当前我国宏观经济形势影响建筑行业 and 房地产市场

1、客观判断经济发展趋势

——跟着领袖看态势

——根本在于素养和态度

——我国古典四大文学名著中的管理密码

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、 “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、 4 月政治局会议精神简要解读

9、 《政府工作报告》与两会精神解读

10、 2021 年经济前景研判

四、 新风险：金融新周期与金融风险将影响建筑行业和房地产市场健康发展

1、 全球债务飙升

2、 坚决管制货币总量

3、 美联储最新动作与中国的应对

4、 牢牢守住不发生系统性风险底线

5、 警惕区域性金融风险蔓延

6、 地方政府债务风险

7、 企业债务风险

——案例：辽宁、山东企业债务危机

——案例：浙江慈溪建行不良率飙升的教训

——案例：无锡银行：农商行盲目上市扩张的失败样本

8、部分中小银行面临破产清算威胁

9、中央金融工作会议

10、十九大报告指出，要“健全金融监管体系，守住不发生系统性金融风险的底线”

11、资本管制：诡谲的人民币汇率

12、生病的股市：个人理性与集体非理性

13、投资理财的困惑：钱往何处去？

14、百姓发现：只有房地产投资最稳妥

15、建筑企业和房地产企业资金成本提升，融资越来越难

五、新规划：“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”规划关于新型城市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

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

4、“十四五”规划关于“新基建”的表述及其对我国建筑行业/企业的影响

5、“十四五”规划关于户籍改革、土地改革等结构性改革的表述及其对我国建筑行业/企业的影响

——户籍改革方面

——土地改革方面

——国企改革方面

——宏观政策方面

——建筑行业/企业在“双循环”和“十四五”规划中发挥重要作用

6、“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

——“两新一重”：新型城镇化、新基建、国家重大战略项目

——绿色发展、碳中和及其对建筑和房地产行业的冲击

六、新趋势：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、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。

——“十四五”规划和 2021 年《政府工作报告》：推进新型城镇化，确立都市圈城市群

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

——从人口结构上看，大概率上 2030 年是房地产和房价的转折点

——人口老龄化加速影响房地产。老龄化会拖累经济增速

——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、房地产供应会增加：通货膨胀预期、土地财政与现行房地产市场政策的拉锯

——货币发行增速加快，国家实行积极货币政策

——由于货币宽松，利率下行，全球资金都在争抢资产，房子涨价

- 通胀预期下，购房更容易保值：正面影响
- 土地制度政策变化影响房地产
- 地方财政依赖土地财政，地方政府财政紧张，加大房地产扶持，增加土地收入
- 一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
- 居民负债大幅激增，但负债绝对值远低于美国、日本
- 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
- 2021年《政府工作报告》：老旧小区改造、安居房与基建

6、产业投资与房地产市场的区域分化

- 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
- 城市赋能产业：区域经济潜力取决于人才和资金的流向，硬环境+软环境
- 房地产市场区域分化、房地产企业分化是必然趋势

7、全国各区域产业投资与城市房地产投资潜力研判

- 投资不过山海关，买债不买云贵川
- 一、二、三线城市产业投资与房地产投资潜力研判

——各主要城市群产业投资与房地产投资潜力研判

七、新发展：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

八、新政策：我国基建政策和房地产政策的变化和影响

1、基建政策变化和影响

——2018年10月31日，国务院办公厅下发国办发〔2018〕101号文《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》，提出由于2018年以来基础设施投资增速回落较多，亟需聚焦基础设施领域突出短板。

——主要精神：加大基建补短板力度，融资平台、PPP、专项债、贷款保驾护航。

——2008年10月的基建托底，典型特征是“力度大”（4万亿资金注入）、“落地快”（在10月的常务会议上，就核准一批建设项目）。

——2019年以来，经济下行期，投资不旺的情况下，基建托底是大势所趋

2、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。

3、2018年年底的中央经济工作会议中，提出“新基建”概念。会议提出“加强人工智能、工业互联网、物联网等新型基础设施建设”。

4、应对疫情影响，发力新基建。中共中央政治局常务委员会2020年3月4日召开的会议中进一步提出“要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度”。

5、中共中央政治局常务委员会2020年3月4日召开的会议中进一步提出，要选好投资项目，加强用地、用能、资金等政策配套，加快推进国家规划已明确的重大工程和基础设施建设。

6、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”

——随着资金问题得到缓解，同时基建项目储备充足，2020年建筑业弱复苏趋势稳定。

7、“房住不炒”政策变化影响房地产业

——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”

——银行贷款、发行债券、海外融资等融资渠道被限制

——最新房地产政策变化影响建筑行业

8、最新房地产金融政策

(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，2019 年 5 月 17 日，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

9、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

10、新型城镇化和都市圈建设，需要基建的支持

11、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

12、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

13、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

14、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。

15、“2213”：22城“两集中”供地新政解读

——22城“两集中”供地新政的推出

——22城“两集中”供地新政进展和实施效果解读：基于北京、杭州等城市土地出让实践

——22城“两集中”供地新政的反思

——22城“两集中”供地新政之后的土拍市场，房地产企业如何应对？

——22城“两集中”土地新政展望

——22城“两集中”供地新政的学习与思考

九、新应对：新政策下建筑企业和房地产企业的应对

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。

2、跟踪政府规划，紧紧围绕产业政策导向

3、充分利用城镇化、城市群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

——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 XX 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 XX 公司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

——国企改革

——合规经营（中兴事件后，重要国企都设立了合规专员）

(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！