

宏观经济形势、政策变化、长三角一体化发展战略与建筑行业 (企业) 的应对

提纲

王传宝 教授

时长：0.5-1 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中国经济新常态、中国经济长期发展趋势，解读金融风险，预测 19 年后中国经济走向，结合长三角一体化发展战略对建筑企业带来的机遇与挑战，解读我国建筑行业、房地产市场发展走向和建筑企业、房地产企业应对，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 and 房地产市场的大环境

- 1、世界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
 - 康德拉季耶夫周期与科技革命
 - 人生发财靠康波
- 3、全球降息潮乃至负利率搅动世界经济局势，降低建筑企业、房地产企业资金成本
- 4、美联储停止缩表：影响建筑企业、房地产企业融资
- 5、特朗普冲贸易战，影响基建投资、房地产投资
- 6、“灰犀牛”与全球大变局

二、新常态：中国经济新常态表明中国基建行业、房地产市场进入新常态

- 1、经济新常态表明旧动能增长乏力
- 2、如何判断经济态势
 - 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
- 3、实体经济步履维艰
 - 经济 L 型走势：1978 年-2019 年中国 GDP 增长速度
 - 中国工业增长速度下滑
 - 资金脱实向虚：实体经济步履维艰
 - 外资出逃
 - 外储减少
 - 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
- 4、企业在经济转型期生存发展策略
 - 紧紧抓住自己的特色优势不放松，避免盲目多元化
 - 重大投资谨慎决策，待探底后进行大投资
 - 竭力降低各种成本
 - 重视内外部合作，抱团求生存，分工协作求发展
 - 未雨绸缪，寻求新的增长点

三、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、需求三架马车分析
 - (1) 消费
 - 消费结构升级
 - 经济增长与消费结构升级的机制

——发展阶段与消费需求结构

——进一步刺激内需不易

(2) 投资：民间投资告急

(3) 出口：进出口增速回落

3、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

4、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

5、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

6、消费结构升级，广大中产阶层购房需求增加

7、我国未来经济持续增长支撑房地产需求

8、我国未来经济持续增长需要基建提供助力

四、新形势：当前我国宏观经济形势和 2020 年宏观经济预测

1、客观判断经济发展趋势

2、当前宏观经济形势

——克强指数看经济冷暖

——PMI 不容乐观

——从 PPI、CPI 看通胀/通缩隐忧

——资产荒转为资金荒刚开始

3、中共中央政治局会议和中央经济工作会议对经济形势的判断

4、2020 年宏观经济预测：增长率、消费、投资、进出口、就业、赤字、基建、房地产、资本市场等总体判断

5、谨防发生系统性金融风险

6、2020 年中国经济需要警惕六大风险点

五、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、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”

2、金融新周期

3、全球债务飙升

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

——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

7、部分中小银行面临破产清算威胁

8、资本管制：诡谲的人民币汇率

9、生病的股市：个人理性与集体非理性

10、投资理财的困惑：钱往何处去？

11、百姓发现：只有房地产投资最稳妥

12、国家提出“房住不炒”，建筑企业和房地产企业融资越来越难

六、新预测：19 年后中国经济走向预示建筑行业和房地产市场平稳发展

1、ZONGSHUJI：中国经济长期向好的前景是光明的

2、19 年后中国经济走向

3、中央经济工作会议精神

4、我国长期向好支撑基建和房地产需求

5、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

七、新预测：我国建筑行业和房地产市场未来发展

1、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

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、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

7、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

8、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

9、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”

——全国国土资源工作会议释放两大信号，呼应的是推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度

10、短期金融收紧，影响百姓购买力

- 货币增速放缓，国家实行宏观审慎货币政策
- 加息、限贷等一系列手段，金融收紧
- 居民负债大幅激增，但负债绝对值远低于美国、日本
- 房地产企业借外债的大门被关

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、房地产政策变化和影响

- 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

九、新机遇：长三角一体化发展战略给建筑企业和房地产企业带来的机遇与挑战

1、长三角一体化发展战略

2、交通等基础设施一体化是长三角一体化一体化的应有之义

3、长三角一体化发展战略给建筑企业和房地产企业带来的机遇

——长三角一体化发展必然带来人口集聚、城镇化发展、基础设施建设加

速

4、长三角一体化发展战略给建筑企业和房地产企业带来的挑战

——长三角一体化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

十、新应对：新政策下建筑企业和房地产企业的应对

1、建筑领域新资质标准的出台将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”。

2、建筑企业应紧紧抓住 PPP 的发展机遇，提早介入综合管廊、海绵城市、特色小镇等新兴领域，大力发展装配式建筑，注重 BIM 技术（建筑信息化模型）的应用，全方位提升内部管理水平。

3、紧紧围绕产业政策导向

4、充分利用长三角一体化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

5、新形势下建筑企业如何融资

——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

6、房地产企业的应对

——做好自己的事情

——做好产品，造好房子

——未雨绸缪。系好安全带

——新形势下房地产企业如何融资

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！