

区域产业经济发展优势与新基建、新经济、新型城镇化建设机遇

王传宝 教授

时长：1天。可根据客户要求，调整课纲

培训目标：结合学习“十四五”规划和 2023 年全国两会精神，解读区域经济发展和主要区域的产业发展优势和潜力，剖析新基建、新经济、新型城镇化建设给企业带来的机遇、挑战，帮助学员正确判断区域经济分化和区域市场分化的现实，抓住新基建、新经济、新型城镇化建设给企业带来的机遇，进而帮助企业决策，发现、甄别与挖掘商机，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

第一模块 区域产业经济发展优势：商机的发现、甄别与挖掘

课程提纲：

一、发现商机：区域经济与区域经济一体化

1、我国区域经济分布

——我国经济梯度发展

——我国经济四大板块

——我国各省人均收入与人均寿命

——从东西差距到南北差距

2、我国主要区域经济特点

——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

3、我国主要区域经济与投资机会

——我国主要区域经济与投资机会：中部、东部、东北、西北、西南、华南

——区域经济与投资机会取决于人才和资金的流向

——全国首家经济新旧动能转换示范区：山东怎么了

——弯道超车：贵州发展大数据产业

——未雨绸缪：浙江数字经济一号工程

4、区域经济与一体化分析

——粤港澳大湾区建设

——长三角高质量发展

——京津冀一体化发展

——成渝双城经济圈

——15个中心城市：四个全球中心城市（北上广深），11个国家中心城市

——长江中游城市群、关中平原城市群、中原城市群等简要分析

二、主要区域产业经济发展优势

1、主要区域

——粤港澳大湾区

——长三角

——京津冀

——成渝双城经济圈

2、粤港澳大湾区产业经济发展优势分析

- 区位优势与区域空间发展格局
- 区域主要产业与区域产业布局
- 区域优势产业与区域产业错位、协调发展
- 区域产业经济发展潜力：人口、科技、营商环境、投资等

3、长三角产业经济发展优势分析

- 区位优势与区域空间发展格局
- 区域主要产业与区域产业布局
- 区域优势产业与区域产业错位、协调发展
- 区域产业经济发展潜力：人口、科技、营商环境、投资等

4、京津冀产业经济发展优势分析

- 区位优势与区域空间发展格局
- 区域主要产业与区域产业布局
- 区域优势产业与区域产业错位、协调发展
- 区域产业经济发展潜力：人口、科技、营商环境、投资等

5、成渝双城经济圈产业经济发展优势分析

- 区位优势与区域空间发展格局
- 区域主要产业与区域产业布局
- 区域优势产业与区域产业错位、协调发展
- 区域产业经济发展潜力：人口、科技、营商环境、投资等

三、区域产业培育与区域产业发展

1、区域产业筛选方法与区域产业培育

2、促进区域产业发展

- 借助区域优势开展招商引资、推动产业发展和优化营商环境

境

四、区域经济分化与房地产/建筑/建材等企业市场机会挖掘

- 1、房地产、建筑企业的机会：区域经济分化与房地产市场潜力
- 2、区域经济分化下房地产/建筑/建材等企业市场机会挖掘
- 3、产业投资机会与风险规避（泡沫与骗局）

第二模块 新基建的机遇、挑战与应对

课程提纲：

一、新基建是什么：“新基建”的概念

（一）“新基建”的狭义概念

- 1、“新基建”到底包含哪些领域？
- 2、2020年4月20日，国家发改委明确“新基建”的内容
- 3、按照国家发改委明确“新基建”的内容，新型基础设施主要包括3个方面内容

（1）信息基础设施

（2）融合基础设施

（3）创新基础设施

4、市场认为的新基建的七大领域，与文件所含范围不一致

——主要包括5G基站建设、特高压、城际高速铁路和城市轨道交通、新能源汽车充电桩、大数据中心、人工智能、工业互联网7大领域

（二）“新基建”的广义概念：三个层面

1、新增的基建：原有铁公基（机）、“七通一平”的新增部分

2、新基建：5G、人工智能、工业互联网、智慧城市等领域的投资，着眼的是未来的产业布局，为城市打造智能革命时代的基础设施。

3、民生基建：指的是民生领域的投资，指的是养老、教育、医疗等公共领域建设。

（三）任泽平：未来的新基建包括三大领域

——5G、大数据中心、人工智能，新能源汽车、充电桩为代表的科技领域新基建；

——教育医疗为代表的民生领域新基建；

——营商环境，服务业开放，多层次资本市场建设等制度领域的新基建。

二、“新基建”七大领域的潜在商机、市场需求及其挖掘

1、5G 基建

——在全球加快布局 5G 的大环境下，国内 5G 建设落地速度有望比计划提前。中央经济工作会议也提出要“加快 5G 商用步伐”。从未来承接的产业规模来看，5G 将是新技术中最值得期待的方向。我国重点发展的各大新兴产业，如工业互联网、车联网、企业云、人工智能、远程医疗等，均需要以 5G 作为产业支撑。5G 基站建设是 5G 产业链中的重要一环。

——5G 的重点行业应用领域：智慧交通、医疗健康、城市管理、工业互联网、智慧环保、智慧旅游、智慧金融、文体娱乐、智能电

网、公共安全、智慧农业、智慧家庭、仓储物流……

——5G 对房地产最大的影响是智能家居，智能小区。新基建会争夺老基建的资源。

——主要是安装服务（5G 基站主要是机房、设备、铁塔、服务），工程企业可以尝试

——新建基站的机房、铁塔建设，可以尝试

——如果公司有电务安装业务领域，如果要开拓 5G 基建业务，可与中国移动、中国电信、中国联通、中国铁塔联系，有没有合作可能？积极参与招投标

2、特高压

——其实已经进行了很多年

——主要是中国电建、中国能建的业务和机会。与一般工程企业直接关系不大

——一般工程企业机会不大，可以尝试和国家电网、特变电工接洽，挖掘商机

3、城际高速铁路和轨道交通

——其实已经进行了很多年

——工程企业要充分挖掘。这个领域，工程行业机会比较多

4、新能源充电桩

——涉及到新能源汽车的发展，现在也遇到一些瓶颈。这些基础设施一定和它要服务的对象相配套发展

——与工程企业直接关系不大

——如果公司有电务安装业务领域，如果要开拓新能源充电桩业务，可与这些公司联系，有没有合作可能？特来电、星星充电、

国家电网、云快充四家占据了 70%的充电桩。在私人充电桩领域，比亚迪拥有最庞大的数量

5、大数据中心

——投资很大，与工程企业关系不大（个别的时候需要挖山洞、造房子，一般与工程企业没有直接关系）

——如果要开拓业务，可与这些公司联系，有没有合作可能？

政务云：阿里、腾讯、中国电信、AWS、金山。工业云：海尔、三一集团、西门子

——跟踪政府和企业合作动向。2018 年，京东集团与滨州市人民政府共同打造黄河三角洲云计算大数据产业基地。

——具有平台的性质，基本上都是企业投资。企业投资和政府投资还是有很大差别。企业看不清楚前景不会投钱的。

6、人工智能

——投资很大，与工程企业直接关系不大

——具有平台的性质，基本上都是企业投资。企业投资和政府投资还是有很大差别。企业看不清楚前景不会投钱的。

7、工业互联网

——投资很大，与工程企业直接关系不大

——具有平台的性质，基本上都是企业投资。企业投资和政府投资还是有很大差别。企业看不清楚前景不会投钱的。

8、物联网

——物联网的概念

——物联网的应用领域涉及到方方面面

——在“新基建”中，物联网是核心要素

——新型基础设施的七大领域中，物联网相关的数字基础设施占据其四（5G、大数据中心、工业互联网、人工智能），同时能源基础设施（特高压、新能源汽车充电桩）、交通基础设施（城际高速铁路和城市轨道交通）也需要物联网等赋能

——民生基础设施，也需要物联网赋能

——物联网助力抗疫

——物联网的潜在商机与市场需求挖掘

9、总结：“新基建”七大领域的潜在商机、市场需求及其挖掘

——“新基建”是很有前景，今后中国也得投；但在目前这个关口，到底能起多大作用，一定要认真分析。

——商机特别大，建筑工程行业直接相关的机会不多。特别是人工智能、工业互联网

——工程企业在新基建七大领域的机会，主要集中在城际高速铁路和轨道交通，而且是前几年一直在搞

——5G 基站建设、特高压及大数据中心的土建工程均需建筑企业参与

——如果公司有电务安装业务领域，可以与相关单位接洽，尝试开拓新能源充电桩、特高压、5G 基站等业务；特高压与中国电建、中国能建，关系较为密切

10、按照国家发改委明确的“新基建”内容，潜在商机、市场需求及其挖掘

三、建筑施工企业参与“新基建”需要哪些建筑资质？

1、城际高速铁路和城际轨道交通：铁路工程施工资质

- 2、5G 基站建设：通信工程施工资质
- 3、特高压建设：电力工程施工、输变电施工资质
- 4、新能源汽车充电桩：承装（修、试）施工资质——承装（修、试）电力设施许可证；电力工程施工资质
- 5、物流、人工智能、工业互联网等领域可能涉及的资质——具体开展相关“新基建”业务时，提前做好准备

四、创新性参与“新基建”，积极促进建筑工程企业“新基建”业务

创新

- 1、“新基建”下的市场挑战
- 2、“新基建”带来的机会：商机的发现、甄别与挖掘
- 3、“新基建”下企业的思索
- 4、主动积极面对“新基建”风口所带来的新挑战和新机遇——作为国民经济支柱性产业的建筑业，新基建将为建筑产业转型、行业重新塑形，创新发展模式等方面带来无限机遇。
- 5、积极主动布局，争取先发优势
- 6、发挥比较优势，率先突破
- 7、在“新基建”应用的重点领域加大经营投入
- 8、充分利用“新基建”的已有成果，发展“新基建”

——充分利用建筑工业化、信息化以及相关新技术新产业的最

新成果

——打造“智慧建造”数字管理数据平台，提升“智慧工地”管理效

能

9、利用“新基建”的成果和技术，提高建筑产业智慧化水平

——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。

——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。

——案例：中建八局西南公司

10、促进“新基建”的业态创新

——案例：湖南建工

11、创新“新基建”业务模式

12、开拓“新基建”新业务

第三模块 新经济的机遇、挑战与应对

课程提纲：

一、新经济是什么

二、新经济的广义概念

1、新经济与“四新经济”：新技术、新产业、新业态、新模式

——如何正确认识平台经济

2、新经济与新消费、新基建、新制造

3、新经济与数字经济

——如何认识在线新经济，数字经济

4、其他分类——成都市六大新经济产业相关行业

——数字经济产业

——智能经济产业

——绿色经济产业

——创意经济产业

——流量经济产业

——共享经济产业

三、新经济的狭义概念与狭义概念下新经济的主要行业

1、新经济的狭义概念

2、七大产业：新能源、节能环保、电动汽车、新医药、新材料、生物育种和信息产业。

四、思考：新经济给房地产、建筑、建材行业带来的机遇、挑战与应对

1、新发展模式

2、互联网思维与管理模式

3、节能环保、新能源、新材料等带来绿色建筑、绿色建材、绿色建造等机遇

4、新的挑战：新经济下房地产进一步回归民生属性，房地产市场将平稳发展，将不会再是风口行业

——新经济与房地产的关系。内循环，大变局下，将更多依靠新经济、科创，不能过多依赖房地产。

——房地产还是支柱产业。房地产在美国等发达国家也是支柱产业

——从土地财政到科技财政，新经济会替代房地产成为财政收入的重要来源

5、新应对：利用新经济的优势，发现、甄别与挖掘商机，发现

第四模块 新型城镇化建设的机遇、挑战与应对

课程提纲：

一、“十四五”规划关于新型城镇化、基建、“新基建”的表述及其对我国房地产、建筑行业/企业的影响

1、“十四五”规划关于新型城镇化的表述及其对我国房地产、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

——国务院：放开放宽落户限制，“试行以经常居住地登记户口制度”

——2021 年 8 月 30 日消息，国务院印发的《“十四五”就业促进规划》提出，加快农业转移人口市民化。

——人口的迁移也带来居住需求的爆发式增长，住房供需矛盾突出，进而推高城市房价。因此解决大城市住房突出问题成为新型城镇化过程中的一道难题。

——对于房企来说，人口的流动趋势将成为制定发展战略、谋划城市布局、规划拿地规模、确定产品定位的重要风向标。

——对基建和房地产是持续性机遇

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、“十四五”规划关于城市群、都市圈表述及其对我国房地产行业/企业的影响

——随着经济进入高质量发展阶段，新型城镇化和都市圈建设已经经济转型发展的重要引擎，也成为房地产行业转型发展的新机遇。

(1) 推动城市群一体化发展。这些城市群将构成我国经济转型发展的核心动力，同时也将为房地产业发展带来新的机遇。

(2) 建设现代化都市圈。

4、“十四五”规划关于“城市更新行动”的相关精神解读与房地产企业的机会

5、“十四五”规划关于“完善住房市场体系和住房保障体系”的表述及其对我国房地产行业/企业的影响

6、新型城镇化下房地产、建筑企业的机会：安居房、保障房、共有产权房、老旧小区改造、城市更新……（暴利时代结束，回归正常产业）

7、新型城镇化下“十四五”时期建筑企业、房地产企业的发展机遇

(1) 在经济“双循环”中，房地产必将扮演重要角色

(2) 继续对关键领域进行投资：“两新一重”与房地产业的机

遇

——“两新一重”：新型城镇化、新基建、国家重大战略项目

(3) 加快数字化发展，建设数字中国及其对建筑和房地产行业的冲击

(4) 绿色发展、碳中和对建筑和房地产行业的冲击与房地产、建筑、建材行业的发展机遇

(5) 思考：“十四五”时期房地产、建筑公司的发展机遇

8、绿色发展、碳中和对建筑和房地产行业的冲击与房地产、建筑、建材行业的发展机遇

(1) 以工业化、信息化、绿色化“三化合一”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。

(2) 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

(3) 从建筑全寿命周期视角看，建筑领域还可以发挥更大的减排能力，如：

——提升建筑寿命，防止“大拆大建”，减少新建建筑量；

——发展木结构、钢结构（考虑钢材的回收）等低碳建筑结构体系，减少建材生产阶段碳排放；

——大力推广绿色建材的应用，将碳排放强度作为绿色建材认定的关键指标，发展具有固碳能力的建材，包括以 CO₂ 作为生产原料的建材，或者能够吸附 CO₂ 的建材。

(4) 绿色建筑：引领潮流的碳中和建筑

——根据纽约、波特兰、多伦多和伦敦等城市的新立法，确保绿色建筑成为黄金标准的竞赛正在进行。目标是：到 2030 年，所

有新建建筑达到碳中和，到 2050 年使现有建筑达到同样的标准。

——葛兰素史克林碳中和实验室位于英国诺丁汉大学，依靠自己的可再生能源运行。它所产生的盈余能源将提供足够的碳信用额度，以偿还其建筑所用的碳。

——案例：德国的一个小镇：产能建筑的思想

——案例：吐鲁番的一个新能源小区

——建筑物，能源的产销者，生产。

(5) 绿色建筑上下游产业的绿色化，包括绿色建材、绿色家居等

(6) 中央和各地纷纷出台建筑领域碳中和行动方案

——《中共广东省委 广东省人民政府关于完整准确全面贯彻新发展理念推进碳达峰碳中和工作的实施意见》为例

——《广东省建筑业“十四五”发展规划》为例

9、世联行陈劲松：“十四五”规划下的 2035 年中国不动产行业的十大预判

(1) 预判一：保障性住房将开辟住房第二市场

(2) 预判二：租赁住房供应多元化

(3) 预判三：“空置税”将为“房住不炒”保驾护航

(4) 预判四：“学区房”成为历史

(5) 预判五：二手房行业乱象将在国家统一规则之下重塑

(6) 预判六：城市群内置业将取消限制

(7) 预判七：跨省调节用地指标，将是十四五调结构的必要手段

(8) 预判八：城市用地性质的“兼容度”将适度放开

(9) 预判九：房地产开发行业将以“重资产、长周期”，取代“强复制、高周转”

(10) 预判十：城市的公共空间与设施是资产而非成本

10、新型城镇化的机遇与全国各区域城市房地产投资潜力研判

——一、二、三线城市房地产投资潜力研判

——各主要城市群房地产投资潜力研判

——成渝地区城市房地产投资潜力研判

二、2023年两会（特别是政府工作报告）关于基建、新型城镇化、房地产等的表述及影响

1、2023年两会（特别是政府工作报告）关于基建、城镇化、房地产等的表述及影响

2、积极的财政政策

3、重申“房住不炒”

4、碳中和、节能环保（绿色建筑）与基建

5、老旧小区改造、安居房的机会

6、其他相关政策表述

7、对基建和房地产是持续性机遇

8、房地产、建筑业企业的机会：安居房、保障房、共有产权房、老旧小区改造、城市更新……（暴利时代结束，回归正常产业）

三、新型城镇化、都市圈建设与房地产/建筑/建材行业投资的机会

1、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

2、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

3、十四五规划和 2021 年《政府工作报告》关于城市群、都市圈建设

——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

4、入“圈”有什么好处？

——国家发改委《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》

——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。

5、不入“圈”的坏处

6、主要城市群（京津冀城市群、长三角、粤港澳大湾区）及其

房地产/建筑/建材行业投资分析

——供需现状研究

——短期房地产市场发展趋势

——要具体研究：城镇化，人口（购买力），资金，产业，区位，发展趋势，未来预期等

——“十四五”时期京津冀城市群、长三角、粤港澳大湾区房地产市场长期将平稳发展

——人口持续流入地区和人口流出地区分化

——长期看，京津冀城市群、长三角、粤港澳大湾区内房地产市场将呈现区域分化

——长期看，京津冀城市群、长三角、粤港澳大湾区内房地产市场将呈现企业分化

7、京津冀城市群、长三角、粤港澳大湾区房地产投资机会分析

四、都市圈、区域分化与房地产市场分化

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、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

3、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

4、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

5、商机的发现、甄别与挖掘：房地产、建筑、建材企业如何抓住新型城镇化建设的机遇、迎接挑战、积极应对

第五模块 发现、甄别与挖掘商机：房地产、建筑、建材企业

要主动作为，以新思维面对新机遇与新挑战

- 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
- 5、深耕细作、比拼内功
- 6、提高风险管理能力，提升资本管理精细化水平
- 7、培养自身的卓越运营能力，以管理风险和不确定性
- 8、打造敏捷灵活的业务版图
- 9、主动应对 SEG 的挑战
- 10、积蓄实力，应对困难；夯实实力，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！