

宏观经济形势分析

基建房地产、农村土地开发问题探讨

主讲人：马光秋

【课程背景】

基建房地产：东南亚金融危机后，房地产基建等因其与其他产业的关联作用，成为刺激经济增长的重要动力，伴随城市化进程，其作用进一步增强。但在次贷危机之后，产业结构调整问题提升到重要位置，房住不炒屡次被强调，新基建替代老基建焕发活力。

乡村农地开发：由于历史原因造成了我国城乡差距扩大，经济需要协调发展，十六大已经提出统筹城乡发展的思想，2005年的新农村建设也是有目共睹，乡村振兴是十九大报告提出的战略规划，随之也出现与之相关的美丽乡村建设等各类开发机遇。

经济周期：这两者的发展轨迹与政策趋向，都是与经济周期的运行规律密不可分的。次贷危机后全球经济下行，十八大提出创新驱动的发展战略，发展方向重点在于与下一论技术革命密切相关的新兴产业发展，十九大提出的乡村振兴是补短板、促进城乡一体化的战略。

为什么2016年的中央经济工作会议以及之后的多次会议都强调了房住不炒，由于房地产企业问题导致的保交楼政策是为了什么，基建房地产市场何去何从，是我们要探讨的问题。

经济下行阶段为什么要提乡村振兴，十九大提出的乡村振兴规划有哪些，农地综合开发存在哪些机遇，也是我们要探讨的问题。

主要议题：

1. 房地产与乡村振兴是周期下行阶段存在的两个不同趋向的问题；
2. 宏观经济周期下行阶段，基建房地产的走向与企业机遇；
3. 乡村振兴战略实施过程中，土地开发投资存在哪些机遇。

【课程收获】

系统性思维：

宏观经济中存在的各类问题和政策都是密切相关、相互影响的，是整个经济体系的不同方面，思考问题应从系统思维出发，了解不同问题之间的相关联系、相互影响，才能认清现实、把控未来。

具体问题：

1. 了解目前的宏观经济形势和政策，便于企业认识目前所处局面；
2. 了解经济发展趋势和政策导向，为企业制定发展战略提供依据；
3. 了解具体问题的发展进程，为企业决策者指明方向。

【课程对象】 基建房地产、乡村振兴相关企业管理者与员工

【课程时间】 3小时/6小时

【课程大纲】

模块 1 经济周期运行与基建房地产、乡村振兴的系统分析

一、经济的周期规律与企业顺势而行

(一) 经济运行的周期规律与企业顺势而为

1. 经济周期（短、中、长）

地产周期

2. 企业顺势而为而不为

宏观环境分析 PEST 模型

宏观是我们必须接受的 微观是我们可以作为的

(二) 目前所处周期阶段的预判分析

1. 技术革命与疫情冲击催化周期

新旧技术革命的交替时期

2. 个体企业应该如何调节应对

新兴产业与新技术改造传统产业

二、周期下行中经济发展的突破方向

(一) 新兴产业发展与房地产业支柱作用弱化

1. 新技术革命契机与新兴产业发展

2. 产业结构调整与房地产业的政策转向

3. 房地产与新技术结合

智慧化、环保化趋势

(二) 乡村振兴补短板促进经济协调发展

1. 城乡差距与协调发展

2. 乡村振兴与乡村综合开发

解决不平衡不充分发展问题

模块 2 经济周期运行与基建、房地产市场的发展趋势分析

一、基建、房地产市场的发展历程

(一) 东南亚金融危机与经济对基建房地产的倚重

1. 东南亚金融危机需要刺激内需

2. 基建、房地产业刺激经济的乘数效应

(二) 城市化进程与基建、房地产业的发展

1. 城市化进程对基建及房地产业的相互影响

2. 房地产的虚拟化与房价攀升

3. 房地产虚拟经济效应对实体经济的影响

二、经济周期下行对房地产业影响与保交楼（系统性问题）

(一) 周期下行中的产业结构调整

1. 创新驱动的发展战略与产业结构调整
2. 房地产对于稳定经济的作用

(二) 房地产发展与经济的系统性关联

1. 劳动力要素与经济增长
2. 人口增长停滞与房价控制
3. 稳定房价对增长的影响机制

(三) 周期下行的保交楼与民生、经济增长

1. 房地产业下行面临的完工交付问题

案例 恒大地产等

2. 经济形势、就业与还贷、消费
3. 保交楼、民生与社会稳定

三、基建、房地产业的发展趋势分析

(一) 短期在稳经济与调结构之间徘徊

1. 经济形势发展良好时的房地产
2. 经济形势不好时的基建与房地产

(二) 长期的基建与房地产业分析

1. 房价分析 长期以时间换空间
房住不炒思路不变 通胀消化的软着陆方式
2. 物理基建与数字基建
3. 投资机遇分析

案例 智慧化、环保化的升级替代

模块3 乡村振兴发展进程与农村综合土地开发的机遇

一、城乡统筹与新农村建设

(一) 历史原因导致的城乡差距扩大

1. 计划经济时期的剪刀差
2. 改革开放八十年代的农村发展转向

(二) 城乡统筹与新农村建设

1. 十六大城乡统筹发展
2. 2005年新农村建设
3. 2012年美丽中国与绿色发展等

二、周期中乡村振兴涉及企业规划开发的主要问题

(一) 乡村振兴战略的重大意义

1. 乡村振兴战略的提出
2. 乡村振兴要点与开发机遇

(三) 乡村振兴中存在的问题（一般企业可参与的）

1. 农业的产业链短、附加值低

涉及一二三融合的产业园区规划开发等

2. 农业的生态化与科技化

涉及休闲康养地产的规划设计等

3. 特色产业、文化风俗的开发问题

涉及特色风俗小镇开发等

三、农村土地综合开发中的投资机遇

(一) 乡村振兴中的农地综合开发思路

1. 田园综合体思路

现代生态农业、休闲农业与旅游观光结合

2. 地方特色农业带动产业园区的发展

3. 地方文化风俗带动的旅游休闲产业

4. 现代科技改造传统农村

(二) 乡村振兴中的开发规划机遇

1. 田园综合体

休闲农业、田园社区、农业博览园、采摘度假区等

2. 乡村民宿、田园小镇等

3. 农村康养地产等

4. 智慧农村建设等