

后疫情时期宏观经济分析与建筑业发展机遇

马光秋

【周期思维】

为什么有的时期，只要敢做企业就可以赚钱？

为什么有的时期，只有专业做的好才可以赚钱？

为什么有的时期，只有垂直深耕才是路？

疫情，使得很多中小企业由发展转而考虑生存，是时代在倒退么？

这是经济周期的力量，疫情催化了而已！宏观经济运行的周期，是任何经济社会运行都逃不掉的规律存在！

世上没有永远的高光，也没有永远的至暗，黑夜在孕育着白昼的光芒，万事万物都在变化，是为易；否极泰来，阴消阳长，万事万物都可归于阴阳变化，是为简易；万事万物都有其运行的规律，是不易。

如何认识目前所处的宏观经济周期阶段，顺势而为，是每个企业都需要考虑的事情！

【课程背景】

房地产基建等产业曾经是经济增长的重要动力。东南亚金融危机后，房地产基建等建筑业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。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。

这种转向与经济周期的运行规律密不可分。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，对于建筑业而言，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. 从周期运行的角度而言，后疫情时期的宏观经济形势如何；
2. 在新兴产业发展和乡村振兴的背景下，建筑业存在哪些挑战与机遇；
3. 企业如何发展以应对时代的挑战。

【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】建筑业相关企业的管理层

【课程时间】3小时/6小时

模块 1 宏观经济周期与建筑业存在哪些关联

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）后疫情时期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
3. 周期下行突破方向与建筑业的关联

二、后疫情时期经济周期下行对建筑业的影响（系统性问题）

（一）产业结构调整、稳经济与建筑业

1. 创新驱动的发展战略与产业结构调整
新技术革命契机与新兴产业发展
产业结构调整与房地产业的政策转向
2. 房地产等建筑业对于稳定经济的作用

（二）周期下行中的民生问题与保交楼问题

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) 经济增长要素与房住不炒的系统性关联

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

模块 2 后疫情时期的经济突破为建筑业带来哪些机遇

一、周期波动与建筑业对经济发展的重要性

(一) 如何看待建筑业对中国经济周期运行的贡献

1. 改革开放到东南亚金融危机

东南亚金融危机房地产业成为重要支柱产业

基建在经济增长中的带动作用

2. 金融危机到次贷危机

城市化进程对基建及房地产业的相互影响

房地产的虚拟化与房价攀升

房地产虚拟经济效应对实体经济的影响

3. 次贷危机到疫情及后疫情时代

经济结构调整

房住不炒 新基建代替老基建

稳经济与房地产基建

(二) 后疫情时代建筑业对经济的重要性体现在哪

1. 基本理论：刺激需求 产业关联

2. 经济形势发展良好时的房地产

3. 经济形势不好时的基建与房地产

二、后疫情时期经济的周期下行突破为建筑业带来的机遇有哪些

(一) 新兴产业发展为建筑业带来的机遇

1. 新兴产业尚未成熟时留下的机遇

保交楼 稳经济等

2. 借力新技术革命升级改造带来的机遇

面向未来的投资机遇：智慧化、环保化趋势

(二) 乡村振兴为建筑业带来哪些机遇

1. 田园综合体

现代生态农业、休闲农业与旅游观光结合

休闲农业、田园社区、农业博览园、采摘度假区等

2. 地方文化风俗带动的旅游休闲产业

乡村民宿、田园小镇等

3. 地方特色农业带动产业园区的发展

农村康养地产等

4. 现代科技改造传统农村

智慧农村建设等

模块3 后疫情时期建筑业如何发展自己以应对时代挑战

一、后疫情时期建筑业面临的宏观环境 (PEST) 如何

1. 政策环境 (33项政策措施建筑业刺激经济的机遇)
2. 经济环境 (周期阶段建筑业稳就业的机遇)
3. 社会环境 (城镇化阶段对建筑业的需求)
4. 技术环境 (例如 建筑业 BIM 技术)

二、数字时代对建筑业的冲击有哪些

1. 数字技术对传统建筑业的冲击
2. 人口增速下降对建筑业的系统性冲击
3. 其他冲击

三、面临数字时代建筑业应该如何顺势而为而不为

(一) 传统建筑业的数字化转型

1. 数字技术应用
2. 建筑业与数字生态建设
3. 企业文化

(二) 顺势寻找建筑业第二增长曲线

1. 智慧化发展趋势

2. 环保化发展趋势
3. 差异化竞争趋势
4. 其他