

# 宏观经济形势、基建政策变化与建筑行业（企业）的应对

## 提纲

王传宝 教授

时长：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政策、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，预测中国经济走向，解读我国建筑行业、房地产市场发展走向和建筑行业（企业）应对，帮助建筑行业（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。

## 讲座课纲（一级标题），三级标题课纲附后

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

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

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

四、新形势：当前我国宏观经济形势与 2020 年下半年宏观经济前景预判

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

六、新预测：19 大后中国经济走向预示建筑行业和房地产市场平稳

发展

七、新预测：我国建筑行业和房地产市场未来发展

八、新政策：我国基建政策和房地产政策的变化和影响

九、新应对：新形势、新政策下成都建工赛利混凝土有限公司如何

业务创新与转型升级的几点建议

（一）“新基建”需要新思维：信息生产力时代工程企业互联网+的新思维

（二）创新性参与“新基建”，积极促进工程企业“新基建”业务创新

（三）夯实实力，主动求变：对工程企业管理者做好企业业务创新和转型升级的几点建议

## 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

——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？

——巴菲特：我活了 89 岁，只见到……

#### 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、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

——疫情对世界经济的影响巨大

#### 4、全球经济风向指标：信贷脉冲

#### 5、美国恐慌指数飙升

——美股上演“过山车”行情

#### 6、全球有代表性公司裁员加剧

7、油气价格崩塌往往是需求和经济崩塌的前奏

8、负利率为何搅动世界经济局势

——欧洲、日本、美国纷纷进入负利率时代

——中国货币政策未来如何行动？如何逆周期调节？

——我国是否会降息？特别是会否降低存款基准利率

——利率变化影响建筑企业、房地产企业融资

9、弱势美元是当前美国提升竞争力的一个重要举措

10、特朗普冲击，影响基建投资、房地产投资

11、“灰犀牛”与全球大变局初显

——变与不变：全球大变局初显

12、新冠疫情对全球化的影响深远

13、最新发生的国际经济热点问题解读

## 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、实体经济遇到困难

——经济 L 型走势：1978 年-2020 年中国 GDP 增长速度

——企业经营成本高

——外资回流

——外储减少

——企业海外投资步伐加快

## 4、企业面临的主要问题

——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

## 5、努力保住市场主体，防止出现“倒闭潮”和“外迁潮”

——国务院副总理胡春华 2020.7.14 在浙江义乌提出

## 6、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、经济增长的决定要素
- 3、需求三架马车分析
  - (1) 消费
    - 消费结构升级
    - 进一步刺激内需不易
  - (2) 投资：民间投资告急
    - 投资效率越来越低

(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、中国会不会陷入“中等国家收入陷阱”

#### 6、经济增长的三大动力来源

——城镇化没有完成，成渝双城经济圈、粤港澳大湾区建设等区域

一体化加速，城市群建设加快，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

——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

——消费结构升级，广大中产阶层购房需求增加

#### 7、近年中国出现的几个重要拐点

#### 8、中国经济面临的结构性挑战

#### 9、中国经济将现“四大分化”

#### 10、对我国未来经济增长的基本判断

## 11、我国未来经济持续增长支撑房地产需求

## 12、我国未来经济持续增长需要基建提供助力

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

——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。

## 13、新冠疫情持续影响下，需要基建和新基建助推经济发展

——2020年5月两会《政府工作报告》提出“两新一重”，推动基建和新基建

——2020.7.30中央政治局会议对基建和房地产的最新政策精神

## 14、在经济“双循环”中，基建必将扮演重要角色



## 四、新形势：当前我国宏观经济形势与 2020 年下半年宏观经济前

### 景预判

#### (一) 当前宏观经济形势

1、客观判断经济发展趋势

2、如何判断经济态势

——古典四大文学名著中的管理智慧

3、克强指数看经济冷暖

4、PMI 解读

5、到底是通货膨胀还是通货紧缩：从 PPI、CPI 看通胀/通缩隐忧

6、当前宏观经济简要解读：GDP、就业、消费、投资、外贸、基

建、房地产、资本市场等

#### (二) 2020 年下半年宏观经济前景预判

1、充分考虑疫情对 2020 宏观经济的冲击，影响是全方位的

2、预测不易：经济形势变化快，政策变化快，外部环境多变

3、中央经济工作会议/中央金融工作会议精神解读

4、谨防金融风险：去杠杆-稳杠杆-加杠杆

5、2020 年增长率、消费、投资、进出口、就业、赤字、债务等总体判断

6、留得青山，赢得未来：2020《政府工作报告》主要精神、政策解读

7、2020.7.30 中共中央政治局会议对经济形势的判断和主要精神解读

8、经济“双循环”解读

——明确“加快形成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”

## **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、谨防“明斯基时刻”加速到来

——什么是明斯基时刻

——到底有没有金融危机？金融危机会不会来？

——金融出清：长安十二时辰

2、全球债务飙升

3、美联储扩表与中国的应对

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、互联网金融的冲击，P2P 暴雷

8、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

9、实体企业违约加剧，部分中小银行面临破产清算威胁

——民营企业的机会和风险

——商业银行如何支持民营企业：分类指导，分区施策

——包商被接管，下一个是谁？

——在打破金融机构和同业业务的刚性兑付后，过去一些激进的经营模式逐步暴露

——工行、信达、长城宣布受让锦州银行股份，均称是财务性投资

——中央汇金公司作为战略投资者入股恒丰银行

——部分农商行前景堪忧

10、资本管制：诡谲的人民币汇率

11、生病的股市：个人理性与集体非理性

12、投资理财的困惑：钱往何处去？

13、百姓发现：只有房地产投资最稳妥

14、积极的财政政策和货币政策下，建筑企业和房地产企业资金成本压力减小，融资不再困难

## 六、新预测：19 大后中国经济走向预示建筑行业 and 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 大后中国经济走向

- 3、我国经济长期向好支撑基建和房地产需求
  - 4、“房住不炒”“因城施策”是为了房地产市场健康平稳发展
  - 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：没有摆脱土地财政
  - 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，成渝双城经济圈、粤港澳大湾区建设等区域一体化加速，城市群建设加速，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”

——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

——质量变革。未来是城市竞争，居住环境竞争，房子质量竞争

——宜居宜业宜游宜创：成都为什么成为网红城市？

——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

6、“房住不炒”“因城施策”将是较长一个时间的房地产政策主基调

——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

——“房住不炒”于2016年年底的中央经济工作会议首次提出

——2018年12月19-21日中央经济工作会议提出“房住不炒”“因

城施策”

——“房住不炒”“因城施策”在其后历次主要经济会议上反复提起

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、短期金融收紧还是放松，影响百姓购买力

——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

11、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

## 八、新政策：我国基建政策和房地产政策的变化和影响

——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

1、实行财政赤字，打出基建牌，特别是新基建

——疫情发生后，截至目前，已有河南、云南、福建、四川、重庆、陕西、河北等15省份推出重点项目投资计划，2020年度投资规模超6万亿元，其中同步公布总投资规模的9个省份，总额超过24万亿元。

——新基建的广义概念包括：（1）新增的基建；（2）狭义的新基建；（3）民生基建

——狭义的新基建：目前公认的新基建的七大领域，包括：特高压、新能源汽车充电桩、5G基站建设、大数据中心、人工智能、工业互联网、城际高速铁路和城际轨道交通



## 2、加大民生投入，打出民生牌

——疫情发生后，江苏、广东等各地安排民生基建项目

## 3、国家各部委、各省市纷纷出台基建刺激、房地产松绑政策

4、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。

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、中共中央政治局 2020 年 4 月 17 日召开会议，分析国内外新冠肺炎疫情防控形势，研究部署抓紧抓实抓细常态化疫情防控工作；分析研究当前经济形势，部署当前经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。

——会议强调，要积极扩大国内需求。要释放消费潜力，做好复工复产、复商复市，扩大居民消费，适当增加公共消费。要积极扩大有效投资，实施老旧小区改造，加强传统基础设施和新型基础设施投资，促进传统产业改造升级，扩大战略性新兴产业投资。

7、2020 年 5 月《政府工作报告》关于基建、新基建、房地产的相关精神解读

——积极的财政政策有望保证基建项目资金需求

——“两新一重”为新一轮的基础设施投资点明了方向。2020 年的政府工作报告在部署扩大有效投资时提出，重点支持既促消费惠民生又调结构增后劲的“两新一重”建设。

——加强新型城镇化建设，大力提升县城公共设施和服务能力，以

适应农民日益增加的到县城就业安家需求。新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，支持管网改造、加装电梯等。

——加强交通、水利等重大工程建设。增加国家铁路建设资本金 1000 亿元。

——房地产，报告中对于房地产行业提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”，此次政府工作报告对房地产的着墨几乎为历年最少，体现出当前平稳市场、疏导风险的政策思路。

## 8、2020.7.30 中央政治局会议关于基建和房地产的最新政策精神解读

——会议指出“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展”，政策基调延续了以往的房住不炒，并且没有提及不将地产作为短期刺激经济的手段。

——会议指出“要以新型城镇化带动投资和消费需求，推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新”，将利好环都市圈布局的房企。

——会议指出“要加快新型基础设施建设，深入推进重大区域发展战略，加快国家重大战略项目实施步伐”。

——展望下半年，预计不存在需求端政策全面收紧的可能，而供给端政策继续积极支持，包括：供地增加、土地改革、预售放宽、限价放宽等，总体政策将处于稳定状态。

——会议再次提到“要保障重大项目建设资金，注重质量和效益”，与重大项目建设密切相关的建筑、建材、工程机械行业将继续受政策加持而迎来景气度的持续上行。

## 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

## 九、新应对：新形势、新政策下成都建工赛利混凝土有限公司如何

### 业务创新与转型升级的几点建议

（一）“新基建”需要新思维：信息生产力时代工程企业互联网+的新思维

1、人类正在进入信息生产力时代

2、信息时代需要新基础设施

——信息生产力：新基础设施、新要素、新结构

3、互联网+的新思维：政府、企业和个人如何抓住新机遇

4、对接“新基建”，建工企业需要互联网+的新思维

## （二）创新性参与“新基建”，积极促进工程企业“新基建”业务创新

1、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。

2、积极主动布局，争取先发优势

——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

3、发挥比较优势，率先突破

4、在“新基建”应用的重点区域加大经营投入

5、充分利用“新基建”的已有成果，发展“新基建”

——大力发展装配式建筑，疫情危机中彰显装配式建筑的优势。

——装配式产品具有模块化建筑集成性、互换性、重组性和功能实用性等特征，可快速完成全部安装，节约成本。加强装配式新产品研发

——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

——新基建将带动建筑工业化、信息化以及相关新技术新产业的发展

——打造“智慧建造”数字管理数据平台，提升“智慧工地”管理效能

## 6、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。

7、促进“新基建”的业态创新

8、创新“新基建”业务模式

9、开拓“新基建”新业务

(三) 夯实实力，主动求变：对工程企业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：利用疫情造成的“空窗期”，审视原有

业务存在的问题，冷静规划企业未来发展，提升员工素质，提升企

业发展水平

——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