

题目：2021年经济形势分析与成渝双城经济圈发展分析

王传宝 教授

时长：0.5天-1天。可根据客户要求调整课纲。

根据实际变化，在具体授课前，适当调整讲课内容

可以现场讲座，也可以做线上直播、录播

培训目标：

2021年，国际和国内形势都发生了前所未有的变化，国内经济形势将走向何方？应如何应对？

本课程研究宏观经济趋势分析，分析房地产/物业行业的发展趋势，研判区域经济与城市群发展，从唱好“双城记”，到怎么办、怎么干、干什么，分析如何打造成渝双城经济圈，如何打造“两中心两高地”，进而分析成渝双城经济圈对房地产建筑业、物业行业的机遇，最后提出疫情影响下房地产公司、物业公司要以新思维面对疫情挑战。培训内容注重解疑答惑，主动应对影响，转“危”为“机”。希望通过本次培训，能够对房地产公司、物业公司了解现状，突破困境和迎接未来带来启发。

题目：2021年经济形势分析与成渝双城经济圈发展分析

课程大纲（一级标题版）：

- 一、怎么看：新冠疫情对我国宏观经济和世界经济的影响
- 二、怎么看：当前国际经济形势与热点问题
- 三、怎么看：当前宏观经济形势与2021年宏观经济预判
- 四、早预判：中国经济长期发展趋势与中国经济未来发展
- 五、机遇与挑战：房地产/物业行业的发展趋势
- 六、发现商机：区域经济与城市群发展研判
- 七、唱好“双城记”：成渝双城经济圈发展分析
- 八、怎么办：打造成渝双城经济圈的策略
- 九、怎么干：打造成渝双城经济圈的举措
- 十、干什么：成渝双城经济圈如何打造“两中心两高地”
- 十一、成渝双城经济圈对房地产建筑业、物业行业的机遇

十二、夯实实力，转危为机：房地产公司、物业公司要以新思维面对挑战

题目：2021年经济形势分析与成渝双城经济圈发展分析

课程大纲（二级标题版）：

一、怎么看：新冠疫情对我国宏观经济和世界经济的影响

- 1、新冠疫情发展趋势
- 2、长期看，新冠疫情对我国宏观经济的影响有哪些
- 3、世界范围的新冠疫情将严重影响世界经济

二、怎么看：当前国际经济形势与热点问题

- 1、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
 - 新的世界经济衰退已经到来？（康德拉季耶夫周期处于萧条阶

段)

——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、全球经济风向指标：信贷脉冲

3、美国恐慌指数飙升

——美股上演“过山车”行情

4、全球有代表性公司裁员加剧

5、油气价格波动与经济前景预判

6、美国加息为何搅动世界经济局势

7、弱势美元是当前美国提升竞争力的一个重要举措

8、拜登的新冲击

9、“灰犀牛”与全球大变局初显

——变与不变：全球大变局初显

10、新冠疫情对全球化的影响深远

11、最新发生的国际经济热点问题解读

三、怎么看：当前宏观经济形势与2021年宏观经济预判

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、如何看待当前经济数据

7、当前宏观经济解读：GDP、就业、消费、投资、外贸、基建、
房地产、资本市场等

8、谨防金融风险：去杠杆-稳杠杆-加杠杆

9、2021《政府工作报告》相关精神、政策解读

四、早预判：疫情后中国经济长期发展趋势与中国经济未来发展

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

——中西部地区的后发优势

——消费结构升级

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、实体经济企业面临的六大问题、五大危机
- 11、企业倒闭潮的四种推动力量
- 12、中国经济新体系与新时代中国经济新信号
- 13、对我国未来经济增长的基本判断
- 14、“十四五”规划相关问题解读

五、机遇与挑战：房地产/物业行业的发展趋势（本部分设计是针对

本次听众主要是房地产、物业行业，讲不讲你们定）

（一）当前房地产的发展机遇

- 1、房地产市场健康发展是政府、百姓的共同愿望
- 2、应对疫情的大招：财政刺激，基建扩张
- 3、基建政策变化和影响
- 4、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。

5、房地产政策变化和影响

6、短期金融开始放松

(二) 当前房地产面临的挑战

1、房价永远涨？房价涨跌预期影响供需

2、人口老龄化加速影响房地产

3、土地制度政策变化影响房地产

4、房地产政策影响

5、房地产企业融资问题

(三) 物业管理行业未来发展趋势

1、行政管理层面

(1) 物业管理行业在本疫中所履超越合同边界的职责，从行业发展与立法的角度来看，此疫势必影响行业立法完善。

(2) 此疫突现出了物业管理行业与社区居委会基层的价值，从城市综合管理角度来看，势必加大基层治理的重视程度与重新赋能。

2、物业行业层面

(1) 物业管理行业在本疫情中所突显的价值，将加速物业管理行业资本化进程。

(2) 此疫对物业管理项目管控要求的提高，将进一步提升物业智能化应用与升级，互联网平台将得到有效利用。

(3) 疫情给物管企业提供了一个契机去思考，如何扩大增值服务的生态圈、布局新业务以及加快推进智慧社区的建设。

(4) 物业管理企业应该重视疫情期间暴露的内部管理问题，并完善企业风险管理机制。

(5) 疫情加剧了低质低价项目企业管控运营的难度，应当思考时下物业行业盲目扩张的模式，修炼内功稳步前行。

六、发现商机：区域经济与城市群发展研判

1、我国区域经济分布

2、我国主要区域经济特点

3、我国主要区域经济潜力与银行机遇

4、区域经济一体化

——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

5、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

6、城市化加速与新城开发建设

——高铁与高铁新城

——产业新城打造：产城人融合

7、改革开放的前沿阵地

——19家国家新区

——18家自贸区

——“一带一路”枢纽城市和支点城市

8、中美贸易战对我国区域经济的影响和应对

七、唱好“双城记”：成渝双城经济圈发展分析

1、成渝城市群一体化发展终于上升为国家战略

2、成渝合作的概念演变

3、成渝双城经济圈是个什么“圈”？

3、“双城经济圈”在西部形成高质量发展的重要增长极

4、“两中心两地”：实现成渝高质量发展的重要定位

5、“一子落全盘活”

八、怎么办：打造成渝双城经济圈的策略

1、成渝双城经济圈的战略“封号”是国家政策为成渝合作赋能

——在国家战略框架下，可以做的文章很多

2、要以市场需求为导向，消除经济圈内的行政壁垒

3、双城经济圈在协同发展的同时，更要立足产业优势，实现错位发

展

4、实现“高品质生活宜居地”

5、借“十四五”编制窗口期，做好成渝一体化发展规划

6、成都、重庆积极推动成渝双城经济圈协同发展

7、2029年12月中日韩三国首脑成都会，给了成都、成渝双城经济圈未来发展更多提示和更大的想象空间。

九、怎么干：打造成渝双城经济圈的举措

1、抓两头带中间

2、抓两头带两端

3、两兄弟可以竞争发展、竞合发展

十、干什么：成渝双城经济圈如何打造“两中心两高地”

1、要加强交通基础设施建设

2、加快现代产业体系建设

3、增强协同创新发展能力

4、优化国土空间布局

- 5、加强生态环境保护
- 6、推进体制创新
- 7、强化公共服务共建共享
- 8、打造高品质生活宜居地

十一、成渝双城经济圈对房地产建筑业、物业行业的机遇（本部分

设计是针对本次听众主要是房地产、物业行业，讲不讲你们定）

- 1、成渝联动对经济的影响不再局限于西部地区，而将上升至全国
- 2、在此机遇下，房地产建筑业、零售贸易业、仓储交运、科技行业等均将受益于基建增长、区域间人口及生产要素流动、政策支持、创新动能共享等红利，成为具有潜力的经济增长点。

3、房地产建筑业

——将带动新一轮的城市群基建升级

——交通基础设施建设是城市协同发展绕不开的必要条件

——城市群建设实际是以两个中心城市辐射整个经济圈的发展，对

资阳、遂宁、永川等“中间城市”有巨大的带动作用。

——城市基建和规模有望提质提能，给房地产建筑行业发展带来机遇和利好。

4、利好物业行业

5、科技行业

——成都成为中国“新兴科技城市”，借助在研发、科技制造和新媒体领域形成的市场优势，吸引全球领先企业不断向此聚集。

——重庆以“智造”为契机开启了工业数字化转型升级的新篇章，将大力发展智慧产业。

——得益于成渝地区双城经济圈建设具全国影响力的科技创新中心的目标，未来两地新旧动能间将加速实现“智能”转化、形成“西部硅谷”，继而为写字楼需求端培育内生动力。

十二、夯实实力，转危为机：房地产公司、物业公司要以新思维面对挑战（本部分设计是针对本次听众主要是房地产、物业行业，不讲你们定）

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、转“危”为“机”：企业对抗疫情寒冬的“四步曲”
- 10、未雨绸缪：做好新冠疫情持续影响下的预案