LUBAN CONSULTING 鲁班咨询

建筑业步入寒冬，聚焦度难关

——中国建筑业2015年三季度报告

2015.11

上海鲁班企业管理咨询有限公司

推动中国建筑业迈入智慧建造时代！

——赵宪忠

摘　要

Abstract

2015 年前三季度，全国建筑业总产值 117947 亿元，比去年同期增长 2.3%，自 2013 年以来增速持续 10 个季度增速下滑，增速逼近负增长区域。按季度增幅对比，一季度增幅 10.1%，二季度增幅为 4.3%，三季度增幅 2.3%。前三季度全国建筑业房屋建筑施工面积 106.07 亿平方米，同比增长 1.4%，比上半年下滑 1.7 个百分点。2015 年上半年，建筑业新签合同额 75474.81 亿元，同比下降 8.9%，新签合同额同比降幅再次扩大。

分区域来看，2015 年上半年建筑业产值中，东部地区份额依然最大，占全国建筑业总产值 57.5%。占比份额持续下降，较 2014 年同期下降 1.3 个百分点，而中部地区则由去年同期的 22.7%增加到 23.4%。

2015 年前三季度，中国对外承包工程业务完成营业额 1008.2 亿美元，同比增长 9.2%；新签合同额 1376.3 亿美元，同比增长 26.5%。1~9 月，新签合同额在 5000 万美元以上的项目 479 个（上年同期 416 个，增加 63 个），合计 1143.3 亿美元，占新签合同总额的 83.1%。其中上亿美元的项目 45 个，同比减少 182 个。相比去年同期，我国对外工程承包营业额增长 1.8 个百分点，新签合同额同比增长 30.7 个百分点。2015 年上半年，鲁班咨询重点关注的 56 家上市建筑企业共同创造营业收入 16006.5 亿元，同比增长 3.6%，再次低于上半年全国建筑业总体增幅 0.7 个百分点，可见，宏观经济下行压力下，上市建筑企业经营状况也受较大冲击，行业前景令人堪忧。

细分行业看，1~8 月全国铁路固定资产投资完成 3786.3 亿元，同比增长 2.4%；2015 年前三季度，公路水路固定资产投资 12668.9 元，同比增长 6.9%；水利管理业固定资产投资额为 5130 亿元，投资增长 22.5%；全国房地产开发投资 70535 亿元，同比名义增长 2.6%（扣除价格因素实际增长 4.2%），增速比去年同期回落 2.0 个百分点。其中，房屋新开工面积 114814 万平方米，同比下降 12.6%；住宅新开工面积下降 13.5%。

数据显示，2015 年前三季度固定资产投资价格为-1.5%，较去年同期下降 1.9 个百分点。其中，建筑安装工程成本、材料费、人工费、机械使用费、设备和工器具购置费分别同比增长-2.2%、-5.2%、4.7%、0.9%、-0.6%。

建筑业进入个位数增长时代，一个又一个增速再创新低，反映了行业冬天实实在在的到来了。新兴战略布局加速推进、房地产政策持续宽松、PPP 项目试点加大等的效应在国内持续升温，BIM 应用引爆关注热潮、地下管廊建设、国企改革持续发酵……

新常态下，虽然政府会继续在投资拉动经济方面努力，但后继乏力。产能过剩、通胀、产出低效、政府负债过大，都让本届政府不能像前几届政府那样随心所欲。房地产绝大部分城市过剩，鬼城到处都是，拉动房地产投资也非可用手段。建筑企业寄希望于增量业务已不现实。对于当下的建筑企业而言，要么尽早开始行动，要么被淘汰出局！

目录

1 前三季度建筑业经营情况 1
1.1 建筑业总产值与新签合同额 1
1.2 分省区建筑业总产值与新签合同额 2
1.3 对外承包工程建筑业完成额与新签合同额 4
1.4 上市建筑企业半年度经营状况 5
1.5 特级、一级资质企业经营状况 7
2 前三季度固定资产投资情况 8
2.1 基础建设固定资产投资 8
2.1.1 铁路建设投资 9
2.1.2 公路水路建设投资 10
2.1.3 水利管理固定资产投资 11
2.1.4 轨道交通投资 11
2.2 房地产开发投资 11
2.3 固定资产投资价格 13
3 三季度政策与资讯风向 14
3.1 新型战略布局 14
3.2 基建投资开启“稳增长”引擎 15
3.3 房地产政策延续宽松 16
3.4 PPP 项目建设加速 16
3.5 BIM 应用 17
3.6 其他行业综合发展风向 18
4 三季度建筑企业战略动向 20
4.1 业务布局 20
4.2.1 兼并重组 20
4.2.2 “走出去” 20
4.2.3 “互联网+” 21
4.2.4 BIM 21
4.2 战略联盟 22
4.2.1 政企合作 22
4.2.2 上下游合作 22
4.2.3 银企合作 22
4.2.4 校企合作 23
5 总结——建筑企业 2015，要么行动，要么出局 24
鲁班咨询其他研究报告： 25

建筑业步入寒冬，聚焦度难关

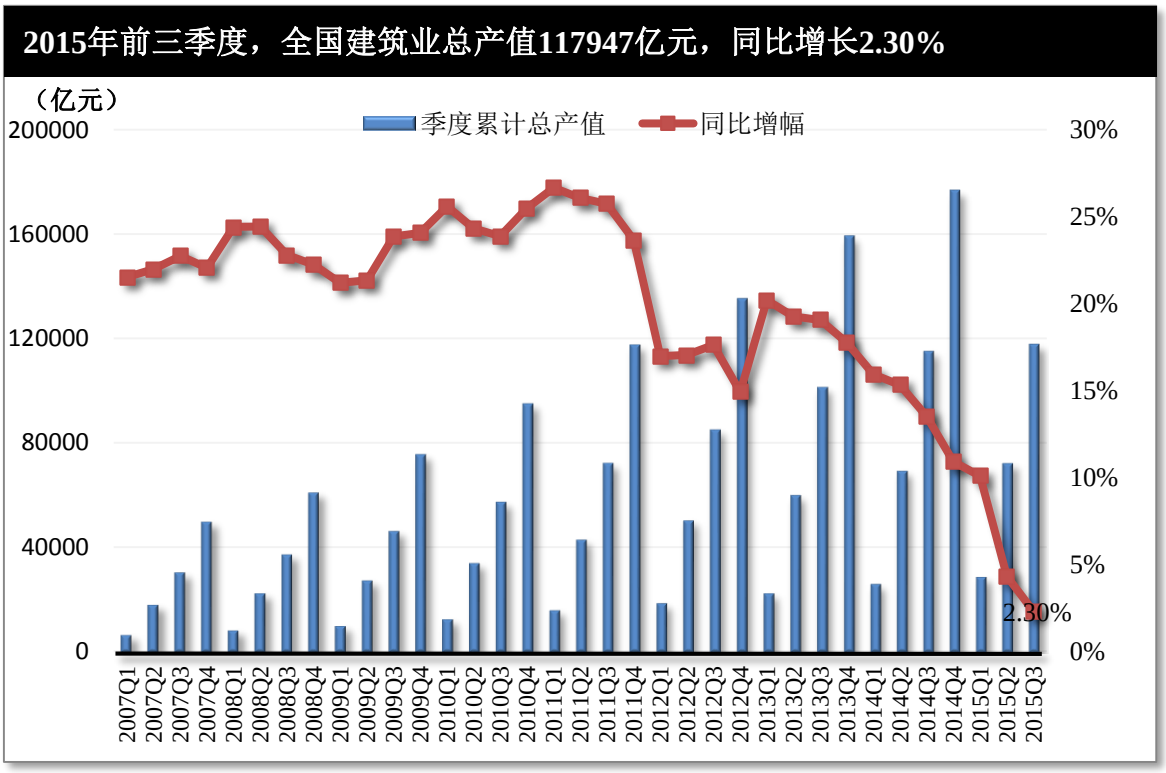
——中国建筑业 2015 年三季度报告

1 前三季度建筑业经营情况

1.1 建筑业总产值与新签合同额

2015 年 10 月 19 日，国家统计局初步核算，前三季度国内生产总值 487774 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度增长 7.0%，三季度增长 6.9%。从环比看，三季度国内生产总值增长 1.8%，环比上季度增速下降 0.1 个百分点。

目前，三季度一些重要的经济数据环比在平稳当中略有回升，总体处于稳中趋缓、稳中向好态势。2015 年前三季度，全国建筑业总产值 117947 亿元，同比增长 2.3%，增速自 2013 年以来持续 10 个季度增速下滑，较去年同期增幅下降 11.2 个百分点。全国建筑业房屋建筑施工面积 106.07 亿平方米，同比增长 1.4%，比二季度下滑 1.7 个百分点。

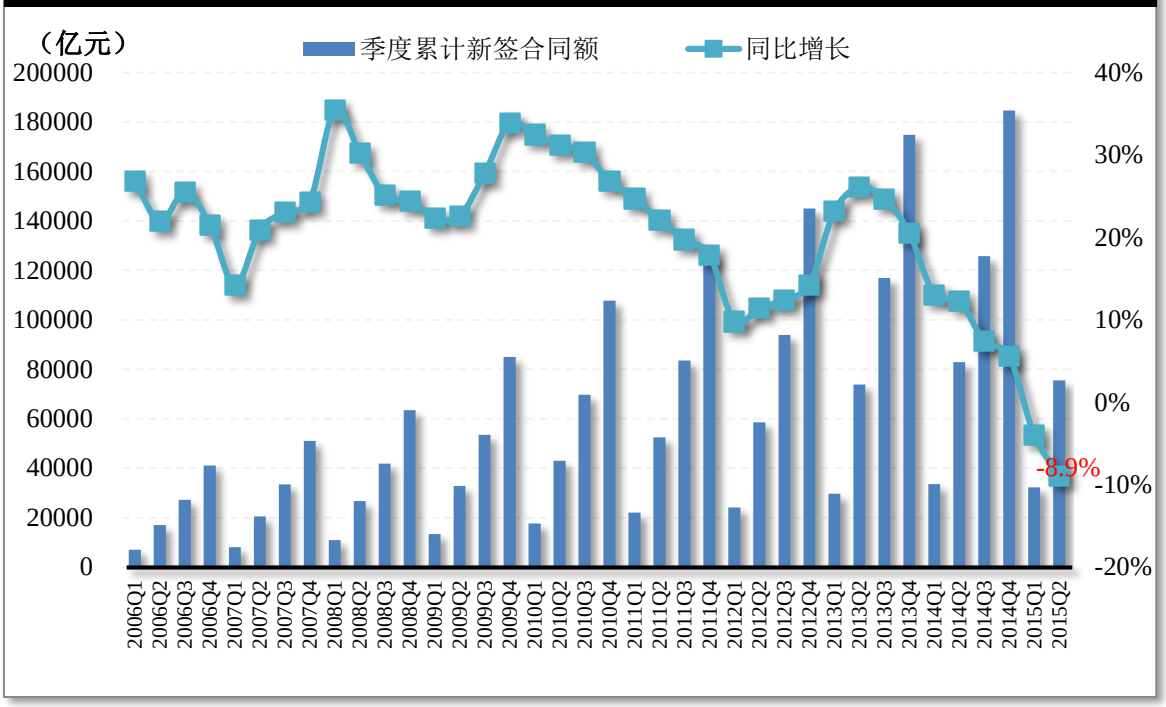


数据来源：统计局；图表制作：鲁班咨询

建筑业新签合同额的高低，是未来一年建筑业产值规模的关键决定因素。2015 年上半年，建筑业新签合同额 75474.8 亿元，同比增长-8.9%，较一季度下降了 5 个百分点。2015 年上半年，全国施工企业的累计合同额达到 222937.74 亿元，同比增长 2.8%，较去年同期增长下降 14.3 个百分点。2013 年三季度至 2015 年上半年，新签合同额增速在持续下降，建筑业进入存量业务竞争时代。

从新签合同额与建筑业总产值的增长对比来看，自 2013 年开始，两者增速均回落至 20%以下，但增长速度依然强劲，到 2015 年上半年，建筑业总产值与新签合同额都持续回落至 3%左右，进入个位数增长时代，各项指标增幅下降幅度超过 10 个百分点。国民经济新常态下，固定资产投资增速下滑，房地产市场下行压力依旧较大，对于建筑业而言，转型升级迫在眉睫。

2015年上半年，建筑业新签合同额降幅扩大



数据来源：统计局；图表制作：鲁班咨询

1.2 分省区建筑业总产值与新签合同额

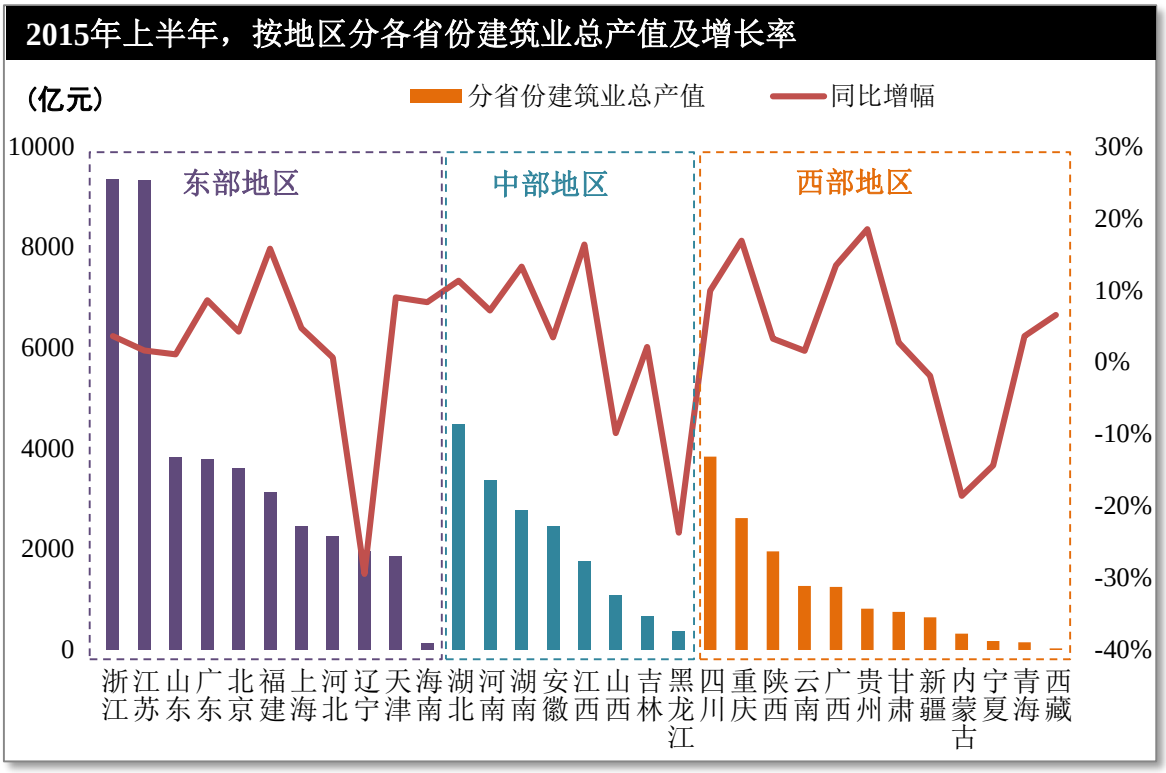
分地区来看，2015 年上半年建筑业产值中，东部地区份额依然最大，占全国建筑业总产值 57.5%，中部和西部地区完成产值占比分别为 23.4%和 19.1%。东部地区产值占比份额继续小幅下降，较 2014 年同期下降 1.3 个百分点，中部和西部地区较去年同期分别增长 0.7 个百分点、0.6 个百分点。

受益于投资政策的刺激，中西部地区后发优势继续得到发挥。上半年全国建筑业总产值增速下滑至 4.3%，呈现断崖式下跌，东部地区产值增长率最低，仅 2.1%，中部和西部地区增长则分别达到 7.1%和 7.8%。在国民经济形势进入中低速的新常态，投资大幅下滑，建筑业收到较大的冲击，建筑业整体产值增速从“2”时代迈入个位数增长时代。

2015 年上半年，浙江地区完成产值 9348.9 亿元，领跑于其他省份，同比增长 3.6%；各省份增速全部进入“1”时代，其中 7 个省份产值超过 10%增长，东部仅有福建，中部江西、湖南、湖北 3 个省份产值增长超 10%，其余 3 个省份均来自西部。产值增长最高的为贵州，由于基数低，同比增长 18.5%，其次为重庆、江西、福建、广西、湖南、湖北，增长分别为 16.9%、16.4%、15.8%、13.5%、13.3%、11.3%。6 个省份建筑业产值增速负增长，其中辽宁地区产值降幅最大，为-29.5%。主要受房地产市场走势不明朗的影响，上半年辽宁地区房屋建筑施工面积下降 22.3%、新开工面积同比下降 45.3%，建筑企业新签合同额 2226.8 亿元，比上年同期下降 35.5%。

2015 年上半年较去年同期的 7 省份增长超 20%，其中增长最高的省份达 40%以上，2015 年上半年多

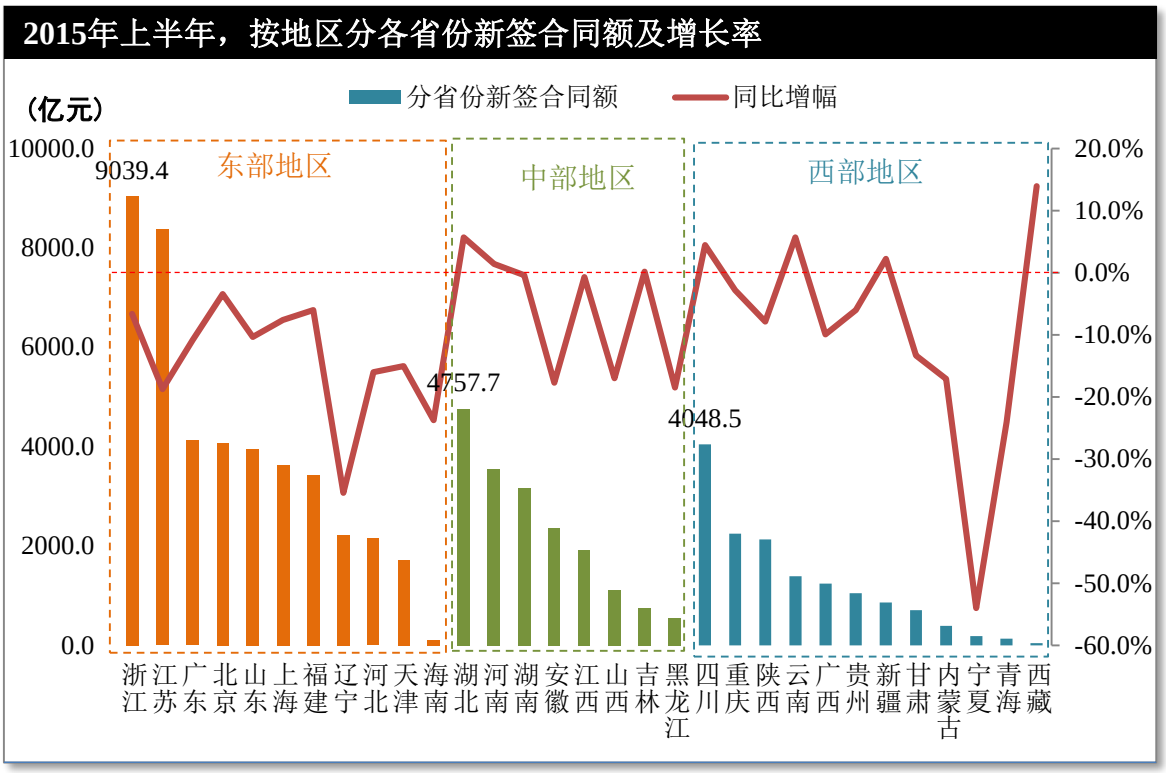
个省份产值的已经呈现断崖式下降，建筑业寒冬来了。



数据来源：统计局；图表制作：鲁班咨询

分地区来看，2015 年上半年建筑业新签合同额，东部地区依然份额最大，达 42849.2 亿元，占全国的 56.8%，相比去年同期下降 2.4 个百分点；中部地区占比 24.1%，占全国份额上升 1.5 个百分点；西部地区新签合同额依然最小，占比 18.2%，占全国份额上升 0.9 个百分点。

2015 上半年，全国建筑业新签合同额同比降幅扩大，创有数据以来新低。东部地区的建筑企业受行业冲击影响较大。从增长速度来看，三大地区增速均为负值，其中东部地区增速降幅最大，为 12.6%；而中部和西部地区增速分别下降达到 3.1%和 4.2%。分省份来看，全国共计 24 个省份上半年新签合同负增长，仅有 7 个省份新签合同额保持正增长。浙江、江苏依然遥遥领先，其中浙江新签合同额 9039.4 亿元，居全国之首，同比下降 6.6%；新签合同额保持正向增长的 7 个省份分别为西藏、湖北、云南、四川、新疆、河南、吉林，同比增长分别达到 13.9%、5.7%、5.7%、4.4%、2.2%、1.4%、0.2%；24 个省份新签合同额负增长中，其中宁夏、辽宁、青海、海南降幅最高，降幅分别为 54.0%、35.5%、24.1%、23.8%。



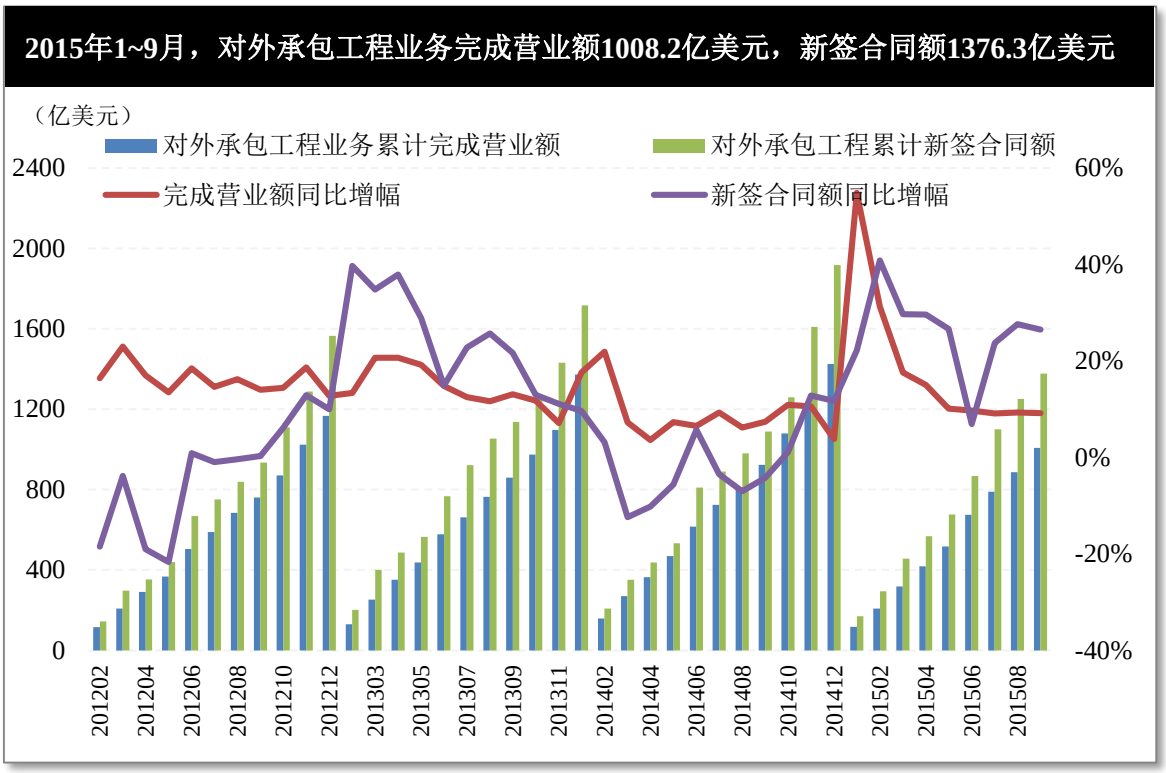
数据来源：统计局；图表制作：鲁班咨询

1.3 对外承包工程建筑业完成额与新签合同额

商务部数据显示，2015 年前三季度，我国对外投资合作继续呈现较快发展态势。中国对外承包工程业务完成营业额 1008.2 亿美元，同比增长 9.2%；新签合同额 1376.3 亿美元，同比增长 26.5%。新签合同额在 5000 万美元以上的项目 479 个，比上年同期增加 63 个，合计 1143.3 亿美元，占新签合同总额的 83.1%。其中上亿美元的项目 45 个，同比减少 182 个。相比去年同期，我国对外工程承包营业额增长 1.8 个百分点，新签合同额同比增长 30.7 个百分点。

今年 1~9 月，中国企业在“一带一路”沿线的 57 个国家新签对外承包工程合同 3059 份，新签合同额 591.1 亿美元，占同期我国对外承包工程新签合同额的 42.9%，同比增长 24.9%；完成营业额 440.2 亿美元，占同期总额的 43.7%，同比增长 5.0%。

近期，受劳动力价格等生产要素成本上升影响，国内企业利润空间受到挤压，企业发展面临转型升级的任务。推动中国企业“走出去”拓展国外市场，整合企业在国际市场的上下游产业链已经成为企业发展的客观需要，企业开展对外投资合作步伐逐渐加快，对外承包工程加快转型升级。



数据来源：商务部；图表制作：鲁班咨询

1.4 上市建筑企业半年度经营状况

2015年上半年，鲁班咨询重点关注的56家上市建筑企业共同创造营业收入16006.5亿元，同比增长3.6%，再次低于全国建筑业总体增幅0.7个百分点，可见，宏观经济下行压力下，上市建筑企业经营状况也受较大冲击，行业前景令人堪忧。其中，中国建筑以3742.1亿元的营业收入，再次拔得头筹，中国中铁与中国铁建分别以2764.2亿元和2612.9亿元位居二三位。若将30%作为企业高增长的界限，报告期内上市建筑企业仅有7家企业实现高增长，微增长的企业共计31家，而另有13家企业负增长。

2015 上半年上市建筑企业经营关键指标汇总

	2015H2	2014H2	同比增幅
营业收入（亿元）	16006.5	15443.2	3.6%
营业成本（亿元）	14547.7	14071.1	3.4%
三项费用（亿元）	799.6	726.0	10.1%
营业利润（亿元）	657.8	596.8	10.2%
利润总额（亿元）	677.1	619.2	9.3%
净利润（亿元）	522.0	472.5	10.5%
经营活动产生的经营性现金流（亿元）	-683.1	-959.4	-28.8%
毛利率	9.2%	9.3%	下降 0.1 个百分点
建筑业毛利率	11.2%	10.0%	上升 1.2 个百分点
期间费用率	5.0%	4.7%	上升 0.3 个百分点
净利率	3.3%	3.1%	上升 0. 2 个百分点
净资产收益率	5.1%	5.0%	上升 0. 1 个百分点

报告期内，中化岩土营业收入增幅再拔头筹，实现营业收入8.4亿元，同比增加181.4%，据公司董事会报告显示，如此高速的增长主要得益于公司完成重大资产重组，上海强劲、上海远方纳入合并范围，扩大

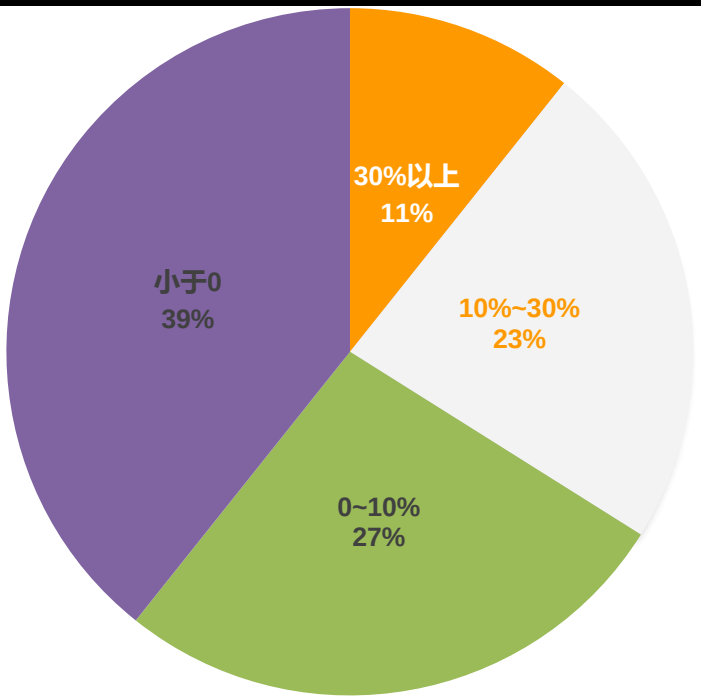
了市场服务范围，公司盈利能力增强；同样增幅超50%的还有万邦达、西藏天路、巴东水务、天健集团。万邦达公司解读业绩大幅提升，是因为本报告期增加了昊天子公司数据，以及本报告期公司销售类项目收入增加较多和托管运营项目稳步提升所致。

西藏天路营业收入增长，公司财报解读为工程项目实施新的管理模式，加大精细化管理力度，开源节流，加上利用有效的施工时间，营业收入较去年同期增加。巴东水务主要系公司六盘水水城河综合治理二期工程项目及锦州锦凌水库项目施工有序开展并完成了一定工程量，对本期收入有较大贡献。天健集团主要系本期广州天健上城阳光花园项目达到收入结转条件，本期房地产项目可结转面积同比增加，营业收入同比增加。腾达建设上半年营业收入同比增长40.4%，公司财报解读为报告期内公司房地产项目收入增加。

受国内房地产市场持续低迷的影响，前些年来自传统的装饰领域的洪涛股份、广田股份和亚厦股份上半年营业收入较上年同期出现10%以上的下滑，而装饰行业龙头金螳螂上半年营业收入微增。

56 家上市企业中，37 家企业业绩增幅小于 10%，22 家企业业绩负增长，超过 66%的企业业绩增速为个位数，近四成的企业上半年营业收入负增长。这样的营业收入增幅，为上市建筑企业近几年来新低。共计 6 家企业营业收入增幅超过 30%，在宏观经济下行背景下，营业收入仍保持高速增长实属不易，占比 11%。

2015上半年上市建筑企业营业收入增幅占比情况



数据来源：上市企业官网，图表制作：鲁班咨询

细分行业来看，铁路三公司以营业收入5603.8亿元，居于细分行业创收之最，但房建类收入增幅最高，10家龙头房建筑企业共同实现营业收入5033.5亿元，同比增长9.6%；其次，市政路桥隧道11家公司实现营业收入2096.3亿元，同比增长9.5%。上半年房建、铁路、装修、钢结构4个细分行业上市企业营业收入出现负增长，其他行业均保持正增长。

2015上半年7家石化企业营业收入430.9亿元，同比下降8.9%。其中海油工程营业收入下降幅度最大，公司财报解读为受全球经济增长放缓和油气供给持续过剩等因素影响，国际原油价格持续低迷，全球油气

行业投资明显缩减，对油气工程行业的发展运营带来了一定程度的影响。公司整体工作量出现一定幅度下降，其中陆地建造业务完成钢材加工量较去年同期下降46%，海上安装营运船同比下降31%。延长化建上半年营业收入同比下降16.6%，中国化学营业收入下降6.3%，成为拖累化工行业整体营业收入下滑的主因。其他4家石化企业营业收入保持正增长。

1.5 特级、一级资质企业经营状况

2015年1~8月全国由住建部审批的具有特级、一级资质的建筑业企业7390个。从业人员期末人数为1918.07万人，比上年同期下降1.6%；从业人员工资总额为5703亿元，比上年同期增长4.4%；新签工程承包合同额64013亿元，比上年同期下降8.9%；建筑业总产值60649亿元，比上年同期增长0.5%；营业收入为56947亿元，比上年同期增长5%；房屋建筑施工面积为680337万平方米，比上年同期降低0.3%；竣工面积112223万平方米，比上年同期增长4.7%；营业税金及附加为1749亿元，比上年同期增长1%；企业实现利润总额为1651亿元，比上年同期增长2.2%；应收工程款为19503亿元，比上年同期增长18%，其中：应收竣工工程款为6980亿元，比上年同期增长13.9%。

按照资质等级分，1-8月，236家施工总承包特级企业新签合同额21366亿元，同比下滑5.1个百分点；实现建筑业总产值17462亿元，同比增幅仅为0.9%。4984家一级企业1-8月新签合同额38141亿元，同比下滑11个百分点；实现总产值38607亿元，增幅仅为1%。

按企业注册地分，东部地区4396家企业1-8月新签合同额37850亿元，同比下降13个百分点；实现总产值37299亿元，同比下降0.5个百分点。中部地区新签合同额持平，实现总产值14174亿元，同比增长3.1个百分点。西部地区1216家企业新签合同额9624亿元，同比下降6.4个百分点；实现总产值9176亿元，同比增长1.1个百分点。

从经营情况来看，特一级企业经营已呈现微增长趋势，比国家爆出的增幅数据还要低，可见大家的日子难过程度。

按资质等级分类	实报企业个数(个)	新签工程承包合同额（亿元）		建筑业总产值（亿元）	
		自年初累计	同比(%)	自年初累计	同比(%)
合计	**7390**	**64013**	**-8.9**	**60649**	**0.5**
施工总承包特级	236	21366	-5.1	17462	0.9
施工总承包一级	4984	38141	-11.0	38607	1.0
专业承包一级	2170	4506	-8.2	4580	-4.3
按企业注册地分类					
东部地区	4396	37850	-13.0	37299	-0.5
中部地区	1778	16539	0.0	14174	3.1
西部地区	1216	9624	-6.4	9176	1.1

2 前三季度固定资产投资情况

2.1 基础建设固定资产投资

目前，我国还处于工业化、城镇化的过程中，基础设施水平远远低于发达国家水平，投资的潜力仍然很大，在这些领域加强投资是理所当然。去年以来，国家发展改革委研究提出并组织实施了 7 大类重大工程包。截至今年上半年，7 大类重大工程包已开工 228 个项目，累计完成投资 3.3 万亿元。近期，经国务院批准同意，国家发展改革委又谋划推出了城市轨道交通、现代物流、新兴产业、增强制造业核心竞争力等 4 个新的重大工程包。

在经济下行压力加大的背景下，一系列重大工程包正在加快落实，为经济社会发展补短板，也为稳增长提供有力抓手。在基础设施投资领域，公共财政不再“大包大揽”，而是要加快拓展项目投资的资金来源，实现资金筹措多元化，既缓解地方财政压力，也为社会资本参与基础设施建设打开方便之门。

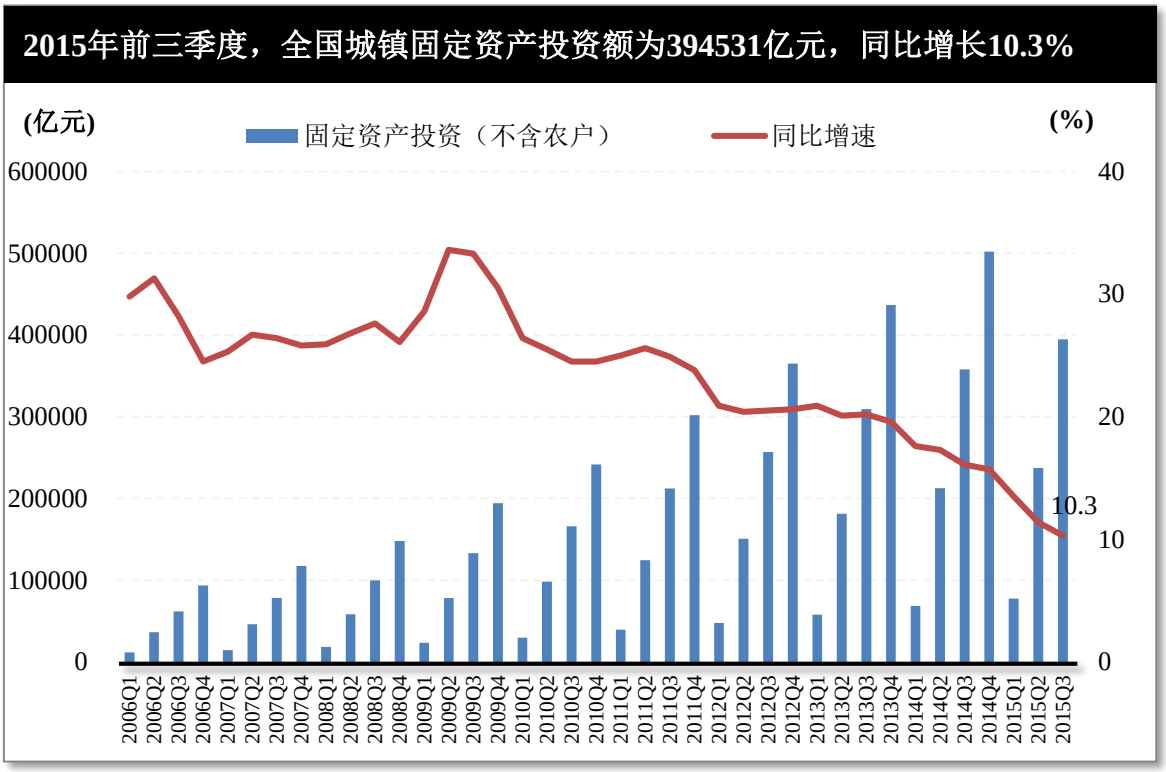
我国正处于经济转型阵痛期，传统产业增长乏力，新兴产业未能接力，结果是中国经济增速放缓。为了保民生，并创造调结构的良好环境，中央不断出台稳增长政策，通过推出重大工程拉动经济增长，缓解传统产业下滑对经济增长的拖累。目前，铁路、公路、基建投资持续加力，成为稳增长的主要着力点。2014 年以来，我国的基建投资维持在高位，增速基本维持在 20%左右，铁路投资具有月度波动性，但整体增速较快。整个 9 月份，国家发展改革委批复的城市轨道交通、铁路、公路建设项目的投资总额超过 8800 亿元。

2015 年前三季度，全国固定资产投资（不含农户）394531 亿元，同比名义增长 10.3%（扣除价格因素实际增长 12.0%），增速比上半年回落 1.1 个百分点。从环比增速来看，9 月固定资产投资（不含农户）增长 0.68%。

分地区看，1~9 月份，东部地区投资 178691 亿元，同比增长 8.6%，增速比 1~8 月份回落 0.9 个百分点；中部地区投资 114007 亿元，增长 14.5%，增速提高 0.1 个百分点；西部地区投资 98891 亿元，增长 8.7%，增速回落 0.6 个百分点。

从施工和新开工项目情况看，1~9 月份，施工项目计划总投资 892993 亿元，同比增长 4.5%，增速比 1~8 月份回落 0.6 个百分点；新开工项目计划总投资 299822 亿元，增长 2.8%，增速提高 0.1 个百分点。

从到位资金情况看，1~9 月份，固定资产投资到位资金 417717 亿元，同比增长 6.8%，增速与 1~8 月份持平。其中，国家预算资金增长 20.5%，增速回落 0.6 个百分点；国内贷款下降 4.4%，降幅缩小 0.9 个百分点；自筹资金增长 8.2%，增速回落 0.2 个百分点；利用外资下降 26.2%，降幅扩大 0.5 个百分点；其他资金增长 6.9%，增速提高 0.4 个百分点。

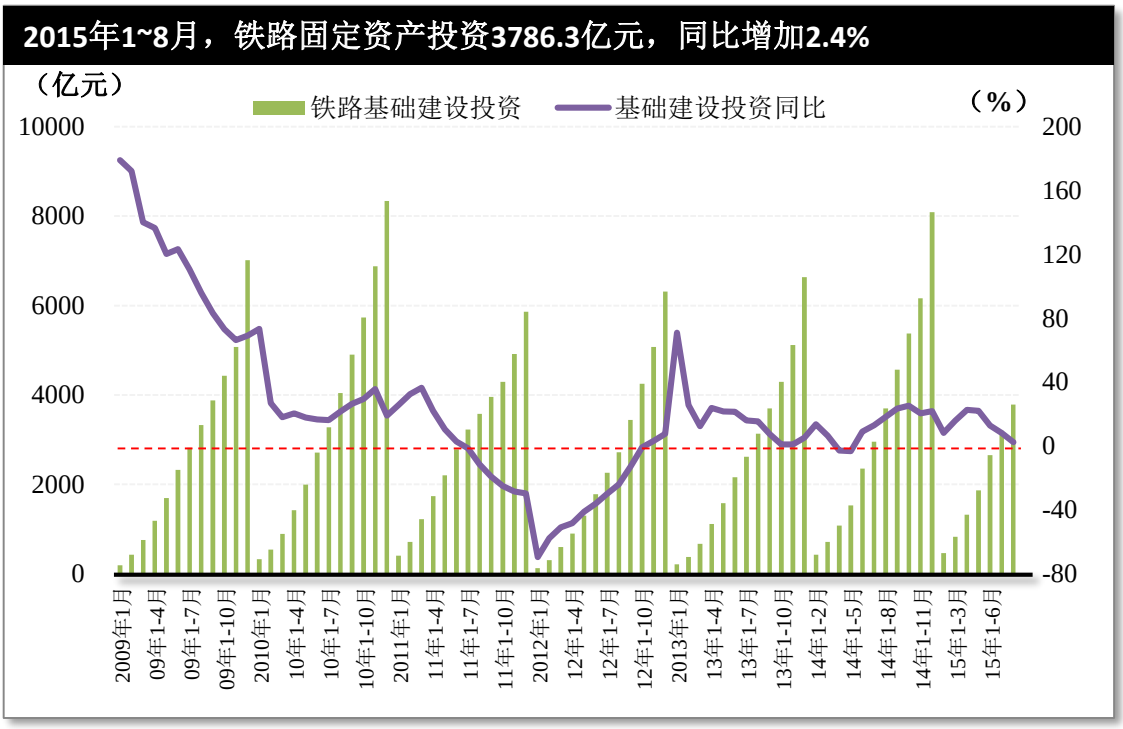


数据来源：统计局；图表制作：鲁班咨询

2.1.1 铁路建设投资

从交通部投资数据显示，1~8 月份，铁路固定资产投资完成 3786.3 亿元，同比增长 2.4%。不论新开工项目数量，还是铁路投资额，2015 年铁路建设仍然呈现加快之势。

前 8 个月，铁路固定资产投资完成占比全年计划的 47%。随着施工高潮的到来，2015 年全年铁路投资有望超额完成任务。“十二五”铁路建设的总目标、总任务是到 2015 年年底全国铁路营业里程达到 12 万公里，计划投产新线 8000 公里以上，计划新开工项目 60 个。中国工程院院士王梦恕表示，今年是“十二五”规划的最后一年，很多项目都在赶工期，四季度是施工旺季，考虑到稳增长的需要以及中西部需要补充建设短板的因素，全年铁路投资超过 8000 亿元也是大概率事件。

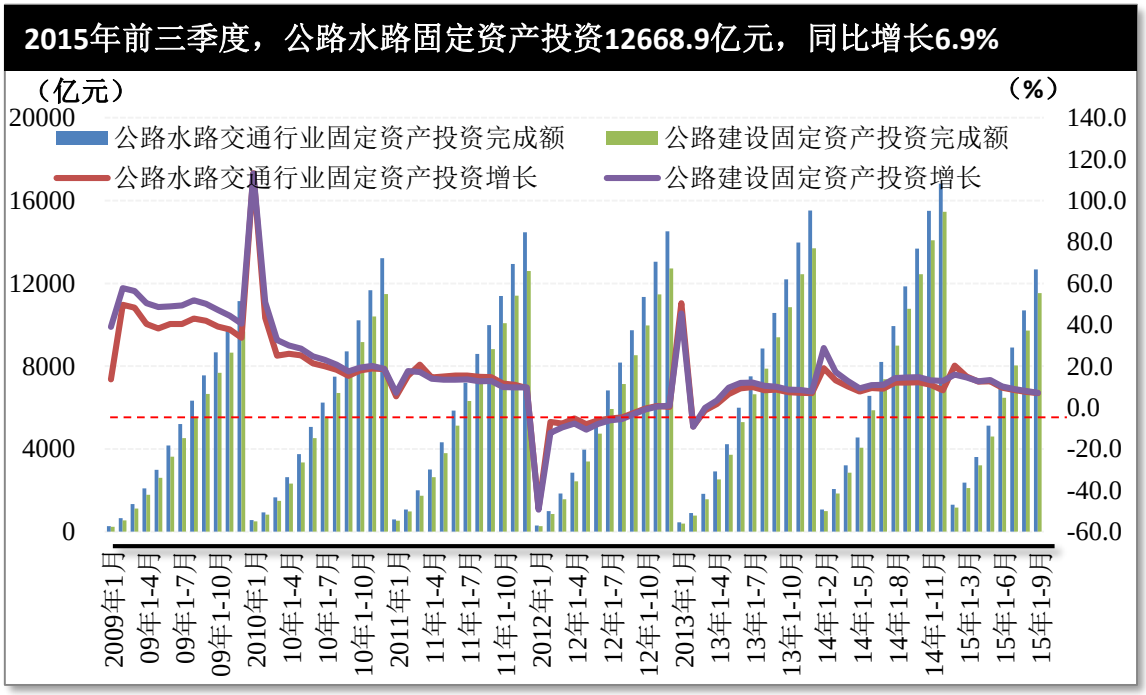


数据来源：中国铁路总公司；图表制作：鲁班咨询

2.1.2 公路水路建设投资

2015 年 1~9 月，公路水路固定资产投资 12668.9 亿元，同比增长 6.9%，其中公路建设完成投资 11532.8 亿元，同比增长 7.1%；水运建设完成投资 1136.1 亿元，同比增长 16.4%。

分地区来看，2015 年前三季度，公路水路固定资产投资中，东、中、西部地区分别完成投资 4110.3 亿元、3029.5 亿元和 5529.2 亿元，同比增长 3.0%、13.5%和 6.5%。2015 上半年中部地区多项指标增速领跑其他地区，在中央政策的支持下，中部崛起加速，增速进一步加快，交通投资的区域协调性进一步增强。

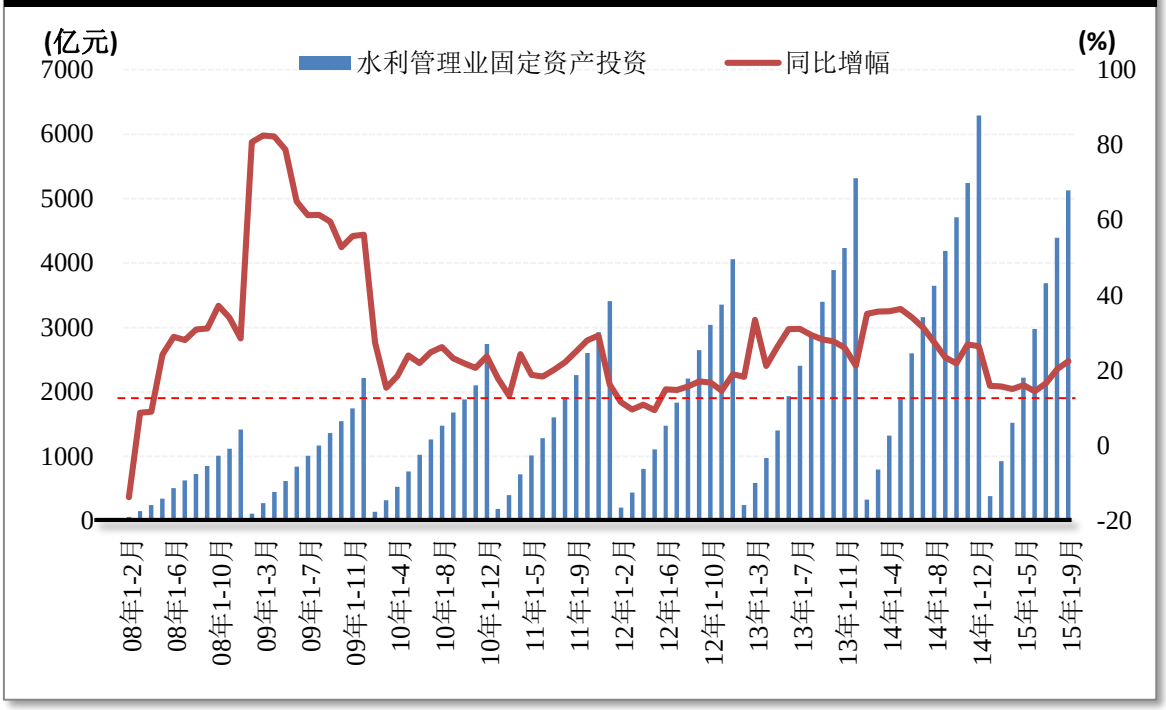


数据来源：交通部；图表制作：鲁班咨询

2.1.3 水利管理固定资产投资

2015 年前三季度，在基础设施建设投资中，我国水利管理业固定资产投资额为 5130 亿元，投资同比增长 22.5%，增速环比上月增长 2.1 个百分点，较 2014 年同期的 23.5%下降 1 个百分点。

2015年前三季度，水利管理业固定资产投资5130亿元，同比增长22.5%



数据来源：统计局；图表制作：鲁班咨询

2.1.4 轨道交通投资

2014 年年末，全国有 22 个城市建成轨道交通，线路长度 2715 公里，比上年增长 22.7%，车站数 1786 个，其中换乘站 366 个，配置车辆数 14654 辆。全国 36 个城市在建轨道交通，线路长度 3004 公里，比上年增长 8.8%，车站数 2047 个，其中换乘站 532 个。

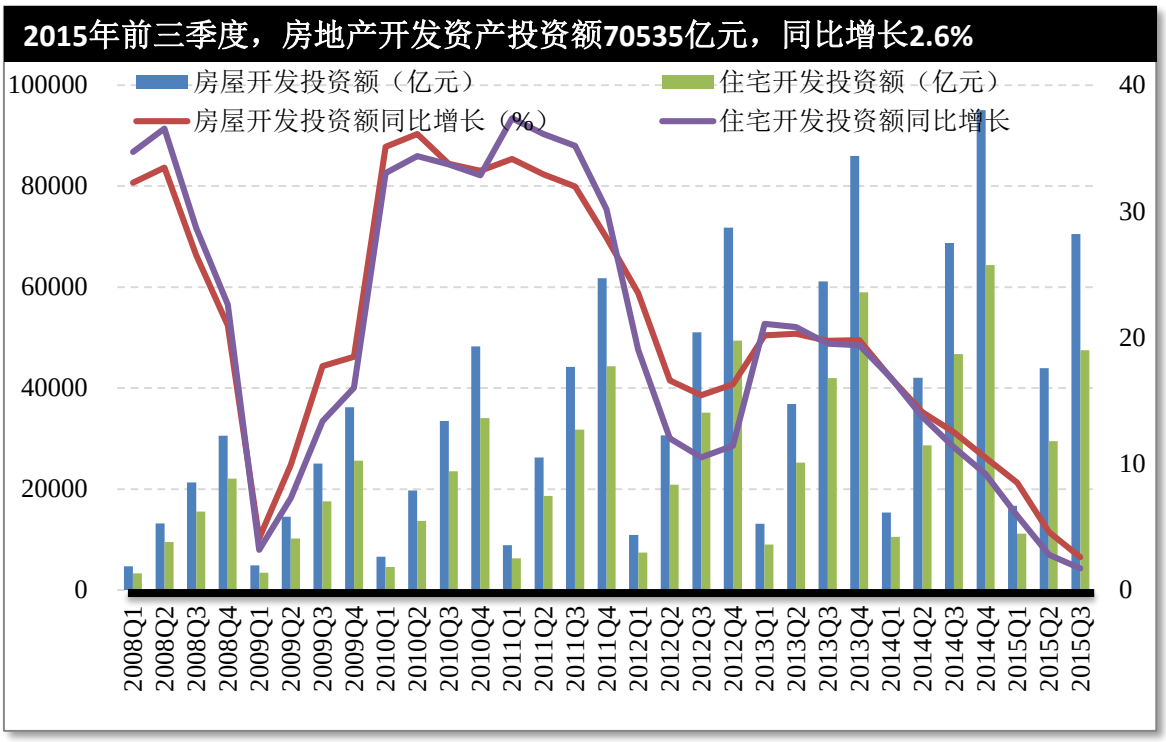
2015 年将有 12 个城市新开通运营轨道交通线路，其中新增首次运营的有南昌、福州和青岛 3 个城市，大连市将首次开通运营地铁线路，12 个城市总计新开通运营里程约 300 公里、车站 227 座，新增运营线路 9 条 8 段。

预计到 2015 年底，国内城市轨道交通运营线路累计将达到 97 条，运营总里程将达到 3087 公里，运营车站将达到 2023 座，居世界第一位。与 2014 年年底相比，轨道交通运营线路增加了 10%，运营里程增加了 10%，运营车站增加了 12%左右。

2.2 房地产开发投资

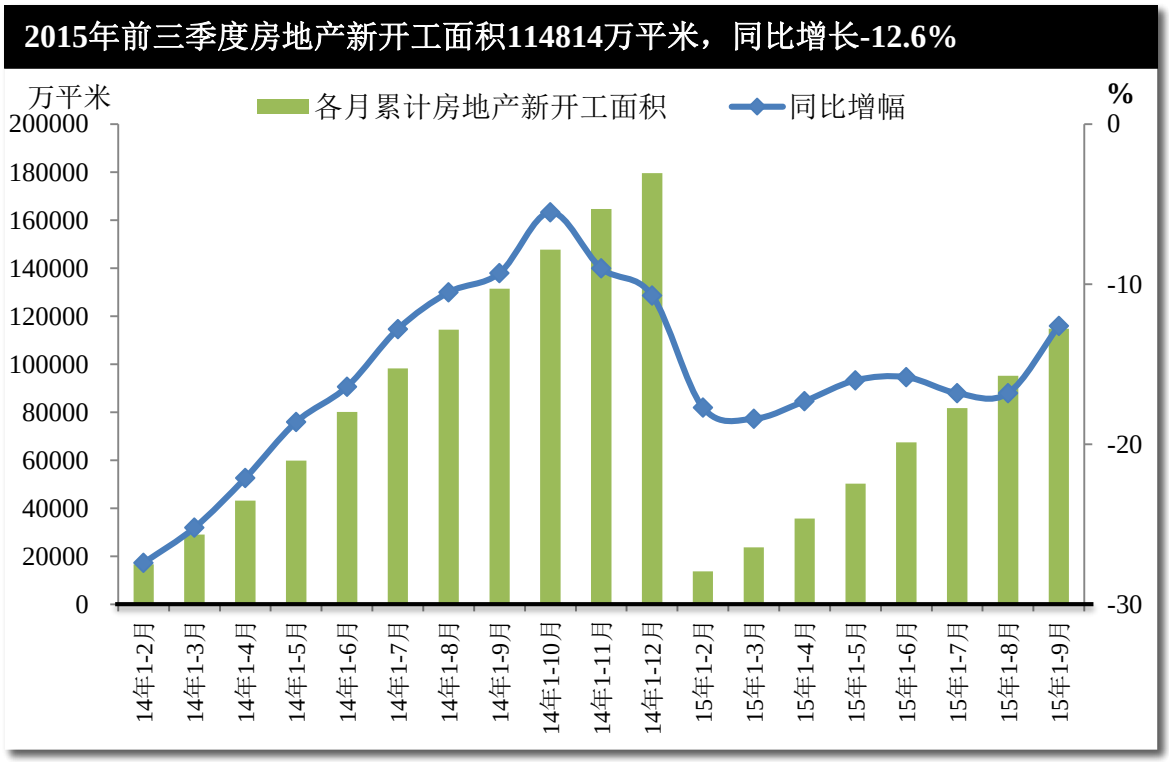
2015 年，全国城镇保障性安居工程计划新开工 740 万套（其中各类棚改 580 万套），基本建成 480 万套。截至 9 月底，已开工 685 万套，基本建成 625 万套，分别占年度目标任务的 92%和 130%；完成投资 1.11 万亿元。其中，棚改开工 524 万套，占年度目标任务 580 万套的 90%。

2015 年前三季度，全国房地产开发投资 70535 亿元，同比名义增长 2.6%（扣除价格因素实际增长 4.2%），增速比上半年回落 2.0 个百分点，其中住宅投资增长 1.7%。



数据来源：统计局；图表制作：鲁班咨询

房屋新开工面积 114814 万平方米，同比下降 12.6%，其中住宅新开工面积下降 13.5%。全国商品房销售面积 82908 万平方米，同比增长 7.5%，其中住宅销售面积增长 8.2%。全国商品房销售额 56745 亿元，同比增长 15.3%，其中住宅销售额增长 18.2%。房地产开发企业土地购置面积 15890 万平方米，同比下降 33.8%。9 月末，全国商品房待售面积 66510 万平方米，比 8 月末增加 186 万平方米。前三季度，房地产开发企业到位资金 90653 亿元，同比增长 0.9%。



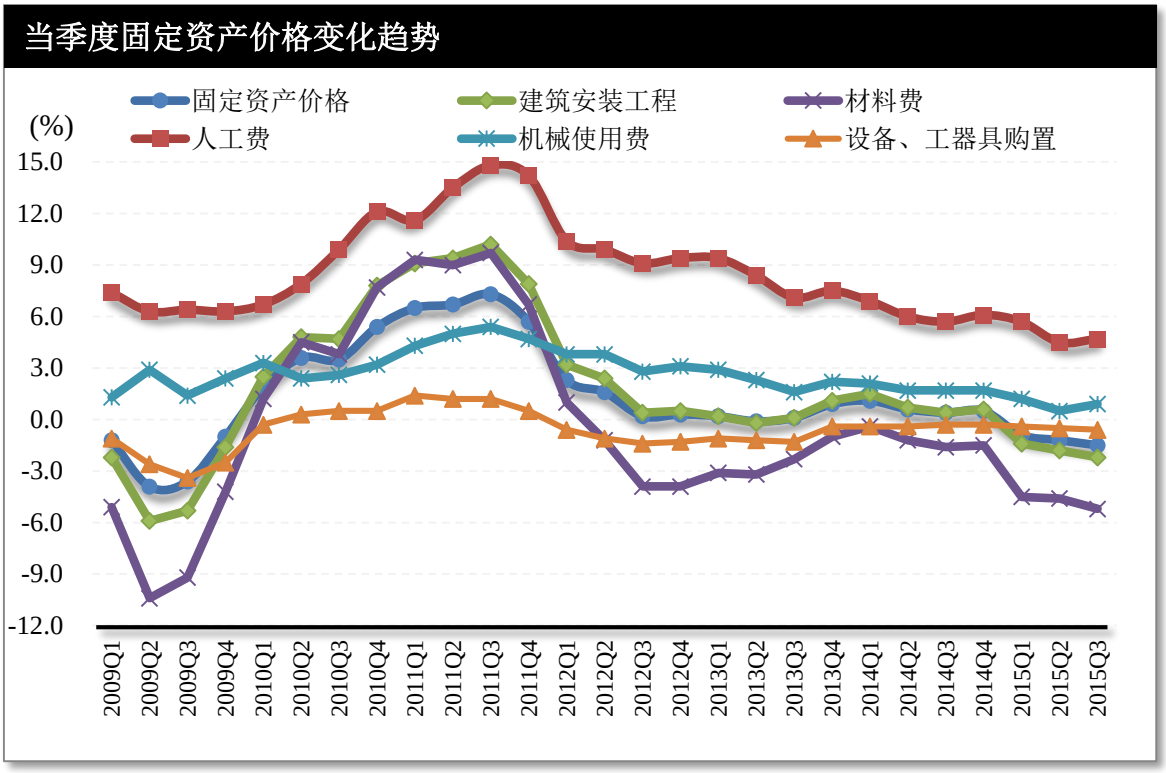
数据来源：统计局；图表制作：鲁班咨询

从目前全国房地产开发投资的数据来看，前三季度基本上延续了增速持续放缓的态势。一方面是三、四线城市土地出让今年比较缓慢，所以牵制了投资数据的上升。另一方面是部分城市和房企依然是在去库存，所以投资方面相对冷淡。

展望四季度，依然需要保持乐观的心态，一方面是个位数的增长水平恰是新常态模式下的基本特征，另一方面是部分城市的新开工节奏已经开始加快，这能够有效遏制此类数据的继续下滑。随着去年基期值较低态势的出现，所以今年四季度依然会有企稳甚至反弹的可能。

2.3 固定资产投资价格

固定资产投资价格是反映固定资产投资活动中所涉及的建筑安装工程投资价格、设备和工器具投资价格以及其他费用投资价格水平变动趋势和程度的相对数。数据显示，今年三季度固定资产投资价格较去年同期下降 1.5 个百分点。其中，建筑安装工程成本、材料费、人工费、机械使用费、设备和工器具购置费分别同比增长-2.2%、-5.2%、4.7%、0.9%、-0.6%。



数据来源：统计局；图表制作：鲁班咨询

3 三季度政策与资讯风向

3.1 新型战略布局

目前我国推进的“京津冀”、“一带一路”、“长江经济带”三大战略，将打破过去彼此分割的“四大板块”格局，打通区域分割版图，实现区域一体化。

一带一路实施方案推进。“一带一路”建设对于构建有利于各国共同发展的地缘政治环境、扩大发展国家在国际舞台上的影响力与话语权具有十分重要的意义。前三季度，我国企业共对“一带一路”沿线的 48 个国家进行了直接投资，投资额达到 120.3 亿美元，同比增长 66.2%，占我国非金融类对外直接投资的 15.3%，主要流向新加坡、哈萨克斯坦、老挝、印尼、俄罗斯等国家。同期，我国企业在“一带一路”沿线的 57 个国家承揽对外承包工程项目 3059 个，新签合同额达到 591.1 亿美元，占同期我国对外承包工程新签合同额的 54.3%，同比增长 24.9%，主要涉及电力工程、房屋建筑、通讯工程、石油化工、交通运输建设等领域。

今年 7 月发表的《上海合作组织成员国元首乌法宣言》提出，成员国支持中国关于建设丝绸之路经济带的倡议。正在积极筹建的上海合作组织开发银行和发展基金也将为“一带一路”建设提供新的强大推动力。国家发改委西部司巡视员、国务院推进“一带一路”工作领导小组办公室负责人欧晓理在 9 月公开表示，下一步将全面建设六大经济合作走廊和若干海上重要战略节点，同时着力推进基础设施的互联互通等八大重点领域合作，建好一批具有示范效应的标志工程。

相比国务院有关部门的进展，地方政府在制定“一带一路”实施方案方面的进展更快。广东是全国首个上报实施方案并完成与国家“一带一路”战略规划衔接的省份，《广东省参与建设“一带一路”的实施方案》已于今年 6 月对外发布。此外，广东还制定了《广东省参与“一带一路”建设重点工作方案（2015-2017 年）》和《广东省参与“一带一路”建设实施方案优先推进项目清单》，后者包括 68 个项目，总投资达 554 亿美元，涵盖了基础设施建设、能源资源、农业、渔业、制造业、服务业这 6 个领域。西安市已确定建设丝绸之路经济带第二批重点项目，55 个项目总投资 2127.87 亿元，将从开放平台、金融创新、商贸物流等 6 个方面对西安市丝绸之路经济带新起点建设提供项目支撑。

长江经济带有望成为“中国经济脊梁”。隶属于我国三大经济战略的《长江经济带发展战略规划纲要》已完成初步框架，或将于年底前下发。长江经济带是横跨东中西、连接南北方的重要轴带，其将于沿海、沿江先行开发，再向内陆地区梯度推进，如充分发挥，将形成我国东中西开发的主轴带。长江经济带将覆盖上海、江苏、浙江、安徽、江西、湖北、湖南、重庆、四川、云南、贵州等 11 省市，人口和生产总值占比均超过全国的 40%。

6 月发改委公布了《关于建设长江经济带国家级转型升级示范开发区的实施意见》，意见提出，将依托长江经济带现有合规设立的国家级、省级开发区，规划建设示范开发区。意见明确重点任务，一是承接国际产业转移，促进开放型经济发展；二是承接国际、沿海产业转移，带动区域协调发展；三是产城互动，引导产业和城市同步融合发展；四是低碳减排，建设绿色发展示范开发区；五是创新驱动，建设科技引领示范开发区；六是制度创新，建设投资环境示范开发区。

有机构指出，长江经济带涉及 6 亿人口，经济体量占全国 GDP 的 45%，其未来投资将达数万亿元。仅轨道交通建设方面，据测算，到 2020 年，长江经济带区域内高速铁路、城轨通车里程将分别达到 9000 公里、3900 公里，其中，新增线路将带来动车组需求 480 列、城轨车辆需求 2500 列。此外，既有线路客流

量的增加也会进一步拉动铁路设备需求。据悉，湖北区域预定项目合作协议和战略合作协议投资总额达 10765 亿元。

京津冀协同发展。《京津冀协同发展规划纲要》已正式发布，京津冀协同发展将以“一核、双城、三轴、四区、多节点”为骨架进行空间布局。目前，2014 年三个重点领域率先突破方案确定的 61 项重大项目、重点工作都按进度完成了预定的目标任务。2015 年确定的 113 项重点任务正在全力推进。交通方面，北京新机场加快建设，石家庄机场纳入首都机场集团统一管理；京津城际延长线和津保铁路将于今年 10 月底前完成联调联试；张唐铁路年内建成，京张铁路、丰台站改造工程前期工作加快推进，年内开工建设；首都地区环线高速、京秦高速、京台高速等一批“断头路”、“瓶颈路”段正在打通或扩容。生态环保方面，支持张承地区生态保护和修复的指导意见印发实施，三省市制定了 2015~2017 年植树造林实施方案，已将山东、河南毗邻河北部分区域纳入京津冀大气污染防治范围，建立区域联防联控污染机制。

根据目标，到 2017 年，在符合协同发展目标且现实急需、具备条件、取得共识的交通一体化、生态环境保护、产业升级转移等重点领域率先取得突破；到 2020 年，北京“大城市病”等突出问题将得到缓解；到 2030 年，京津冀区域一体化格局基本形成。

为推动京津冀协同发展，京津冀城际铁路投资有限公司表示将在未来规划新建城际线 23 条。目前，公司正在推进京唐城际、京滨城际、廊涿城际、城际铁路联络线四个项目的前期工作。京津冀城际铁路网规划年限为近期 2020 年，远期 2030 年，规划范围为北京、天津和河北省。规划目标是在中部核心区主要城市形成 0.5 到 1 小时交通圈，中心城市之间形成 1 到 2 小时交通圈，中心城区与周边城镇形成 0.5 到 1 小时通勤圈。

3.2 基建投资开启“稳增长”引擎

随着宏观经济下行压力的加大，国家发改委稳增长的步伐持续加快，投资仍然是拉动我国经济增长的重要引擎。基础设施投资作为稳投资的“先锋”，担起投资拉动的大任。国家发改委今年已批复近 9000 亿元基建项目，除铁路外，公路、航空、水路等交通领域以及水利、城市管网建设等皆有覆盖，且投资体量巨大。今年 1~8 月，基础设施投资增长 18.4%，对整体投资的贡献率达 27.7%，比去年同期上升 5.7%，切实起到了经济“稳定器”的关键作用。中央近期对扩大政府投资的一系列动作和表态，非常强调“精准发力”，由此，市政设施（地下管网、污水处理、停车场等）和民生项目（社会保障和教育医疗等）“小基建”或将成为未来投资的重点。

作为基建投资的主要行业之一，铁路行业在推动稳增长中起到了重要作用。在年初设立的投资规划中显示，全年需完成 8000 亿元固定资产投资的预定规划。按照铁总的统计数据，上半年完成固定资产投资 2651.3 亿元，仅占全年的三成左右。这也意味着下半年需要完成 5348.7 亿元的投资规划，即平均每天需完成 29.3 亿元。经济下行压力不减的情况下，第四季度稳增长政策或将持续推出，轨道交通领域投资可能还会进一步增加，铁路等行业将受到较大推动。

与此同时，政府对投资项目的审批力度也空前加大。据统计，继 9 月 28 日批复逾千亿元铁路项目后，9 月 29 日发改委再次批复 3 个城市的轨道交通项目。由此算来，9 月份发改委共批复铁路公路基建项目总投资超 1.21 万亿元。其中，铁路项目 8 个，总投资 3217.36 亿元；公路项目 14 个，总投资 998.22 亿元；基建项目 21 个，投资近 7847 亿元。

区域经济投资加码。各地基础设施投资加码的同时，更强调细分精准的投资计划。2015 年，四川省城市基础设施建设投资计划完成 1500 亿元，城市基础设施建设将围绕道路交通、市政管网、防洪排涝、污

水处理、垃圾处理、生态园林、电力通信等七大重点任务展开，细化到城市慢行系统、城镇棚户区改造配套、地下综合管廊、海绵城市等建设要点共计十五点。福州市将推动实施 336 项福州新区重大项目，确保完成年度 2000 亿元的固投目标。武汉市与济南市成功入选全国首批 16 个综合运输服务示范城市（城市群），未来三年，武汉市计划投资 3200 多亿，建成一批综合交通枢纽项目；济南市计划 800 亿投资快速交通。云南则提出路网、航空网、能源保障网、水网、互联网等五大基础设施网络建设 5 年大会战，计划实施项目 565 项，投资超过 1.6 万亿元，包括总投资 6569 亿元的 173 个续建项目及总投资 9514 亿元的 392 个新开工项目。

3.3 房地产政策延续宽松

从“3·30”房贷新政开始，全国各地出台一系列楼市刺激政策。并在“十一”之前迎来两大利好消息，一是非限购城市首套房商贷首付比例最低降至 25%；二是 10 月 8 日起全面推行公积金异地贷款业务。浙江衢州发布《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》表示实施住房公积金贷款楼盘管理制度，取消楼盘贷款保证金制度，对原有贷款楼盘按贷款楼盘管理制度审核规范后，一律清退已交付的贷款保证金。重庆也明确对非企业原因闲置的房地产用地，可适当调整开工和竣工时间。9 月底，福建省泉州市发布新政，表示放宽新出让地块价款支付期限。首期地价款在 1 个月内缴纳比例不低于 50%，剩余地价款根据土地出让金额适当延长缴款期限。

除此之外，吉林省、山东省等多地也纷纷出台稳定房地产投资新政。而房地产市场无论是对投资还是对消费增长贡献占比都不容忽视，因此住房消费受到政策的全面鼓励。展望未来，至少今年四季度和明年上半年楼市政策依然会延续宽松。

新型城镇化建设。“新型城镇化”已成为各方关注的焦点。日前，辽宁省新型城镇化规划正式出台，到 2020 年解决 500 万存量农业转移人口市民化。2015 年 8 月，国家发展印发《关于加大支持国家新型城镇化综合试点的通知》，要求各省（区、市）发展改革部门与农行密切合作，积极探索建立多元化可持续的城镇化投融资机制，加大对城镇化综合试点地区的金融支持力度。产城融合是产业发展的新趋势，也是城镇化发展的新趋势，国家发改委宣布将在全国范围内选择 60 个左右条件成熟的地区开展产城融合示范区建设，最终形成功能各异、相互协调补充的区域发展格局。

存量土地盘活。在第二次全国土地调查之后，北京、天津、上海等特大型城市的新增建设用地来源已经几近枯竭。在拟议对 16 个特大型城市的新增建设用地进行刚性约束的同时，国土资源部已经确定对存量建设用地的管理体制进行“大调整”。存量建设用地的盘活情况可能在历史上首次与新增建设用地指标挂钩互动。国土资源部副部长胡存智表示，国土资源部将加快处置因企业原因导致的闲置土地，对已认定纯属企业原因的闲置土地，未发送收缴闲置或者收回使用权决定书的，加紧完成发送，已发送决定书的，要加紧完成闲置费收缴或者土地使用权收回；此外，国土资源部还要严格落实土地利用动态巡查制度，进一步加强项目开工的实地核查，从源头上防止产生新的闲置土地。国土资源部 2015 年将开展 578 个城市节约集约用地初始评价。在年底形成全国城市节约集约用地的区域性评价成果，到 2018 年，建成城市建设节约集约利用评价国家级数据库。

3.4 PPP 项目建设加速

继去年底财政部公布了首批 PPP（公私合作）项目后，9 月底财政部再次公布了《关于公布第二批政府和社会资本合作示范项目的通知》，相比第一批推出 30 个示范项目，第二批推行的 PPP 项目总数为 206 个，投资额为 6589 亿元，在规模和数量上实现了双增长。第二批 PPP 示范项目覆盖 28 个省（市、自治区），

和宁波、厦门 2 个计划单列市。两次公布 PPP 示范项目预计直接带动了近 8000 亿元的项目供给需求。第二批 PPP 示范项目除了在数量和投资金额明显增加之外，投资领域也扩展到文化、旅游、科技、养老、教育等社会类项目，并突出了项目的区域色彩，这和第一批项目有了很大的不同。

PPP 融资基金接连落地。5 月 19 日，国务院办公厅转发《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见》，明确提出，“中央财政出资引导设立政府和社会资本合作融资支持基金，作为社会资本方参与项目，提高项目融资的可获得性。探索通过以奖代补等措施，引导和鼓励地方融资平台存量项目转型为政府和社会资本合作项目。”据悉，财政部将以股权形式投资 PPP，基金规模达 1500 亿元，各地方政府也相应地成立了百亿级的基金。文件发布后，各地络绎出台政策支持 PPP 融资基金的设立。6 月，河南省财政厅发布《河南省 PPP 开发性基金设立方案》，宣布设立 50 亿元基金投资 PPP 项目，以撬动更大规模的社会资本参与基础设施和公共服务设施领域项目建设。7 月，山东省政府确定设立总规模 800 亿元的政府和社会资本合作（PPP）发展基金。9 月，江苏省总额为 100 亿元的 PPP 融资支持基金正式落地运作。四川省印发《四川省人民政府关于在公共服务领域推广政府与社会资本合作模式的实施意见》，明确提出四川省政府部门将与社会资本共同发起设立政府与社会资本合作（PPP）投资引导基金，通过债权投资、股权投资、融资担保等多种方式参与 PPP 项目建设。中国社科院财经战略研究院研究员杨志勇表示，现在地方实行的是政府和金融机构合作，通过这种方式把资金引向需要的地方，这是值得肯定的事情。

交通建设拟引入民间资本。2015 年 5 月，国家发改委公布了 1043 个政府和社会资本合作（PPP）项目，总投资达到 1.97 万亿元，项目范围涵盖水利设施、市政设施、交通设施、公共服务、资源环境等多个领域。2015 年 7 月 10 日，国家发改委发布《关于进一步鼓励和扩大社会资本投资建设铁路的实施意见》，意见指出全面开放铁路投资与运营市场，推进投融资方式多元化，完善社会资本投资的实施机制，进一步改善社会资本投资环境，加大对社会资本投资的政策支持。积极鼓励社会资本全面进入铁路领域，除法律法规明确禁止的外，均向社会资本开放。

3.5 BIM 应用

BIM 在我国建筑领域引爆关注热潮，并在企业项目中广泛试点应用。BIM 技术在提高生产效率、节约成本和缩短工期方面发挥着重要作用。推进 BIM 应用，已成为政府、行业和企业的共识。广东省住建厅率先行动，从标准编制、示范工程、科研立项等方面出台配套政策来推动 BIM 技术的发展，并鼓励建设、勘察、设计、施工、监理单位五方责任主体联合成立广东省 BIM 技术联盟，促进 BIM 技术在大型复杂工程的设计、施工和运行维护全过程的推广应用。2015 年 9 月 17 日，广东省召开了第一届 BIM 论坛。

8 月 27 日，福建省厅发布《转发住房城乡建设部关于印发推进建筑信息模型应用指导意见的通知》，明确指出四条福建省厅下一阶段 BIM 的部署工作。1）成立 BIM 应用技术联盟、2）举办技术研讨会。3）开展 BIM 技术试点示范应用，形成可复制经验。请各设区市建设局（建委）、平潭综合实验区建设与交通局组织试点申报工作，其中厦门试点项目不少于 30 个，福州、泉州不少于 20 个。4）培育 BIM 技术应用骨干企业。

6 月 16 日，住建部印发《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》，明确提出推进 BIM 应用的发展目标——到 2020 年末，建筑行业甲级勘察、设计单位以及特级、一级房屋建筑工程施工企业应掌握并实现 BIM 与企业管理系统和其他信息技术的一体化集成应用。到 2020 年末，以下新立项项目勘察设计、施工、运营维护中，集成应用 BIM 的项目比率达到 90%：以国有资金投资为主的大中型建筑；申报绿色建筑的公共建筑和绿色生态示范小区。

5 月 14 日，上海建管委发布《上海市建筑信息模型技术应用指南》，指导本市建设、设计、施工、运营和咨询等单位在政府投资工程中开展 BIM 技术应用，实现 BIM 应用的统一和可检验；作为 BIM 应用方案制定、项目招标、合同签订、项目管理等工作的参考依据。7 月 1 日，《上海市推进建筑信息模型技术应用三年行动计划（2015—2017）》也正式出炉，通过 2105 至 2017 三年分阶段、分步骤推进建筑信息模型技术应用，建立符合本市实际的 BIM 技术应用配套政策、标准规范和应用环境，构建基于 BIM 技术的政府监管模式，到 2017 年在一定规模的工程建设中全面应用 BIM 技术。

3.6 其他行业综合发展风向

简政放权。政府简政放权是全面深化改革的重要组成部分，伴随着审核效率的进一步提高，资本市场的活力也将进一步增强。2015 年，国家发展改革委印发了《关于精简重大水利建设项目审批程序的通知》，对政府出资的重大水利项目审批改革提出明确意见，减少中央审批事项，简化审批环节，下放初步设计审批权限，优化审批服务，提高前期工作质量，强化项目监管。10 月，国务院下发了《关于第一批取消 62 项中央指定地方实施行政审批事项的决定》。国务院要求，要严格落实行政许可法关于设定行政许可的有关规定，对以部门规章、规范性文件等形式设定的具有行政许可性质的审批事项进行清理，原则上 2015 年底前全部取消。为实现重大项目用地保障不“卡壳”，国土资源部还进一步完善了审批政策“工具箱”，包括调整完善土地利用总体规划，合理安排年度计划；扩大先行用地范围，并将正式用地报批时限从半年放宽至 1 年；给予铁路、水利等重大建设项目补充耕地特殊支持政策；调整水利水电项目征地补偿标准，制定水库水面特殊支持政策。

国企改革加速推进。国务院印发《关于国有企业发展混合所有制经济的意见》，将在七大领域推进试点示范。并指出将有序吸引外资参与国企混改，在关键领域要保持国有资本控股。在过去的一年多里，多地出台了国企改革方案，上海市率先发布了《关于进一步深化上海国资改革促进企业发展的意见》。据悉，河北、陕西的“深化国资国企改革意见”已分别由河北省政府常务会议和陕西省委全面深化改革领导小组审议通过。重庆提出，通过 3~5 年的努力使“2/3 左右国有企业发展成为混合所有制企业”。江西提出到 2020 年使 70%左右的国企发展成为混合所有制经济。浙江提出，通过 3~5 年的努力使“省属企业混合所有制企业户数比重达到 75%”。河南提出到 2020 年全省混合所有制企业比重达到 80%以上。推进企业改制上市是优化国有企业股权结构、实现混合所有制的重要路径之一。有些省份还提出具体的上市计划。例如，甘肃提出，到 2020 年，力争省属企业上市公司达到 15 户以上，每户省属大型企业集团至少拥有 1 家上市公司。

营改增或将延期。作为税制改革的重要内容，营改增剩余三个行业何时推进成为改革的关键一环。8 月 28 日，财政部部长楼继伟向十二届全国人大常委会第十六次会议做今年以来预算执行情况报告时，对营改增中剩余的建筑业、房地产业、金融业和生活服务业三个行业的推进工作用了“适时”来表述，而在 6 月 30 日的会议中，楼继伟曾表态称，今年将力争全面完成营改增。事实上，按照国家规划，营改增最初分三步走，即在第三阶段（2014~2015 年）要完成营改增改革。但从实际推进工作看，从最初“全面完成”到如今的“力争全面完成”，中央层面对营改增的态度似乎更加谨慎。

地下综合廊坊建设。地下综合管廊正成为新一轮投资的热土。目前财政部和住建部，已经确定了 10 个城市纳入 2015 年地下综合管廊试点范围。它们是包头、沈阳、哈尔滨、苏州、厦门、十堰、长沙、海口、六盘水、白银。2015 年 8 月 10 日，国务院办公厅发布《关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》指出，城市规划区范围内的各类管线原则上应敷设于地下空间。已建设地下综合管廊的区域，该区域内的所有管线必须入廊。未来 3~5 年，预计管廊建设每年将产生 1 万亿元的投资。财政部此前也发出通知指出，

中央财政对地下综合管廊试点城市给予专项资金补助，直辖市每年 5 亿元，省会城市每年 4 亿元，其他城市每年 3 亿元。对采用 PPP 模式达到一定比例的，将按上述补助基数奖励 10%。发改委此前也发布了《城市地下综合管廊建设专项债券发行指引》，提出鼓励各类企业发行企业债券、项目收益债券、可续期债券等专项债券，募集资金用于城市地下综合管廊建设。发行城市地下综合管廊建设专项债券的城投类企业不受发债指标限制。

海绵城市建设“时间表”明确。海绵城市强调将自然途径与人工措施相结合，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。日前，国务院办公厅印发《关于推进海绵城市建设的指导意见》部署推进海绵城市建设工作。《指导意见》明确，通过海绵城市建设，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响，将 70%的降雨就地消纳和利用。到 2020 年，城市建成区 20%以上的面积达到目标要求；到 2030 年，城市建成区 80%以上的面积达到目标要求。据悉，由上海建工旗下市政总院牵头研究的一套涉及建筑小区、绿化、道路广场和水务等多个系统的上海建设“海绵城市”的综合指标体系正在抓紧进行，预计在今年内推出。

工程质量治理。2015 年 5~7 月，住建部建筑市场监管司继续全面落实工程质量治理两年行动方案，加大对各地建筑市场监管与诚信体系建设的巡查力度。全国第二批 10 个省级建筑市场监管与诚信一体化工作平台完成建设。至此，全国共有 18 个省、自治区、直辖市实现了和住建部建筑市场监管与诚信信息系统中央数据库的实时联通。据介绍，第二批完成省级建筑市场监管与诚信一体化工作平台建设的有天津、重庆、河北、河南、山西、浙江、福建、广东、甘肃、宁夏 10 个省、自治区、直辖市。截至目前，全国共有北京、上海、江苏、安徽、湖南、四川、陕西、海南等 18 个省、自治区、直辖市完成了省级建筑市场监管与诚信一体化工作平台建设，实现了和住建部建筑市场监管与诚信信息系统中央数据库的实时联通。下一步，住建部建筑市场监管司将继续按照要求，靠前服务，加强督导，力争在今年年底前，推进其余 13 个省（自治区）建筑市场监管与诚信一体化工作平台建设工作，全面实现全国建筑市场“数据一个库、监管一张网、管理一条线”的信息化监管目标。

4 三季度建筑企业战略动向

4.1 业务布局

4.2.1 兼并重组

在国民经济开启新常态之时，国内资本市场也迎来并购重组的大时代，特别是在国企改革等主题的催化下，建筑企业并购重组所释放的投资机遇将蔚为可观。目前国内建筑企业并购的动因主要有以下两类：建筑企业想要在激烈的市场竞争中立于不败之地，承揽到大型的建筑项目，就必须拥有较高的资质；企业多元化经营与主业关联相结合的并购要求，扩大工程领域，搞多元化经营。

7 月，**中南建设**提出优质“机器人”企业收购方案，公司及控股集团拟联合受让四川宝玛不超过 70%股权，入主四川宝玛是中南建设在建筑机器人领域落实布局的第二步，在前期出资 10 亿在南通成立江苏中南智能制造之后的又一举措，也是外延式并购的第一个项目。

8 月，**山东龙泉管道工程**拟以人民币 6000 万元收购**湖北大华建设** 100%股权，进一步促进公司业务的发展，提高公司市政公用工程项目的承揽能力，提升公司的核心竞争力和品牌影响力。

9 月，**龙元建设**以 4318 万元收购**杭州城投建设** 75%国有股权。此次收购弥补了龙元建设作为施工企业“乙方”思维的短板，大幅提升了 PPP 项目投资建设管理能力，增强了 PPP 管理团队实力，也使得公司更易开拓杭州等市场，具备良好的协同性，为后续加速承接 PPP 项目奠定了基础；**中国中铁**和**中铁二局**双方谋划资产整合停牌，根据中国中铁此前公告，中国中铁拟将工业制造板块相关子公司股权注入中铁二局公司，用以置换中铁二局目前拥有的资产和业务。此次置换涉及的中铁二局资产范围尚未最终确定。

目前房地产行业面临拐点，极大地影响到建筑企业的效益，甚至影响到大量建筑企业的生存。因此，可以预料的是，一直不算活跃的建筑企业并购活动或将大量出现。

4.2.2 “走出去”

近日，国务院国资委新闻中心发布《“一带一路”中国企业路线图》，盘点和展现央企“走出去”发展现状。截至 2014 年底，国资委监管的 110 余家央企中已有 107 家在境外共设立 8515 家分支机构，分布在全球 150 多个国家和地区，其中 80 多家央企已在“一带一路”沿线国家设立分支机构。

随着国际建筑市场不断开放，国内地产调控的深入，固定资产投资的冷却，融资成本的高企不下，中国建筑业面临着生存发展的再定位，很多建筑企业不约而同响应“一带一路”国家战略的实施和推进，走出国门，谋求转型和出路，与国际建筑劲旅同台竞技或展开合作。

6 月，**葛洲坝集团**与 BOREAL 等三家公司组成的联营体，与安哥拉能源水利部宽扎河中游开发办公室签订安哥拉卡古路卡巴萨水电站项目，合同总金额为 45.32 亿美元，折合人民币约 281.44 亿元，总工期 80 个月。该项目内容包括导流洞工程整体施工、主体工程土建部分整体施工、机电设备的供货、安装和调试，建成后的水电站装机容量为 217.1 万千瓦。

7 月，**中建方程**与德国图赫史密斯集团签署合作框架协议，初步探讨了双方拟开展合作项目的合作模式、规划方案、技术问题等；**徐工集团**与马来西亚常青集团签署战略合作协议，双方就资本领域、林业机械、海外市场开拓等方面展开全面合作；**中国建筑**中标柬埔寨金边中国中心（Sino Plaza）施工总承包项目，合同额约合 14.88 亿元人民币；**中铁五局**与斯里兰卡有关方面签订了南部高速公路承包施工合同；**中建筑港**中标“印尼海螺水泥有限公司孔雀港 440 万 t/a 水泥粉磨站项目配套专用码头工程”，中标金额逾 2.5 亿元人民币；**中铁九局**与厄瓜多尔教育部签订了“千年学校”EPC 项目大单，项目总金额 2.2 亿美

元；中国港湾与马达加斯加总统项目、领土整治和装备国务部签署了马达加斯加首都机场路升级改造和空军基地房建两个项目合同，合同总金额约 5900 万美元。

8 月，**中国路桥**与印度尼西亚公共工程与住房部公路总局签署了梭罗—卡托索诺高速公路项目一期商务合同，进一步完善爪哇公路交通网络，对改善当地通行状况、加快当地经济发展具有重要作用。

9 月，**北京建工**与新西兰惠灵顿市政府和富华国际集团签署《关于惠灵顿机场扩展项目的合作备忘录》，标志着三方合作全面启动，将共同致力于惠灵顿机场扩展项目的开发，包括机场建筑及基础设施、机场酒店以及与旅游业相关的商业项目等。

越来越多的建筑企业把“走出去”作为提升企业发展空间，培育企业核心竞争力，实现企业做大做强的目标。

4.2.3 “互联网+”

“互联网+”这一概念在国家相关领导人提出后，在国内形成了一股燎原之势，为传统行业注入了新鲜血液，改变了传统的运作模式。建筑行业自改革开放以来经历了一个高速发展的过程并处于持续扩张状态，对我国的宏观经济影响深远。

从目前的情况来看，我国的建筑业发展很大程度上仍依赖于高速增长的固定资产投资规模，发展模式还较为粗放、信息化、标准化水平偏低，管理手段落后，造成资源耗费量大，不仅如此，建筑业本身还面临着高、大、难、新工程的增加，国内外建筑市场竞争加剧等严峻挑战。

推动互联网与建筑行业深度融合是改造和提升传统建筑业的突破口，“互联网+”将重构整个建筑行业生态圈，不仅有现存的实体建筑商，还会依托互联网平台诞生软硬件供应商、网络服务商、专业咨询服务商、征信机构、金融合作伙伴等数字建筑商。因此，建筑行业信息化在采购、施工、大数据处理、金融运维等方面都存在巨大的市场空间，前景广阔。

6 月，**中国建筑**同工商银行签署在线供应链金融合作协议，中建电商的设立走在了“互联网+建筑+金融”商业模式的前列；7 月**江西发达控股集团**欲探路“互联网+建筑”，打造一个上游（建筑总承包单位）+下游材料（供应商）在线供应平台，以减少建材库存和加快回款速度；9 月，河南首家建筑行业一站式电商服务平台**“亿建联”**在郑州上线，互联网+建筑成功落地河南。

“互联网+”的浪潮，正以排山倒海之势席卷各传统行业。推动互联网与建筑行业深度融合也会给建筑企业的发展带来巨大的效益。

4.2.4 BIM

BIM 在我国建筑领域的应用逐步兴起，成为支撑建筑行业技术升级、变革生产方式、创新管理模式的新技术。建筑企业纷纷通过不同的方式试水，如：

8 月，**四川鑫圆建设**与鲁班软件签约 BIM 战略合作，引入鲁班 BIM 系统平台。目前，四川鑫圆已经组织各专业人员学习鲁班 BIM 技术，对鲁班软件的技术讲师给予较高的评价，计划深度应用鲁班 BIM 技术，并与鲁班软件一起开拓四川地区的 BIM 市场。

9 月**中建海峡**与福建省建筑设计研究院共同发起的福建省 BIM 技术应用联盟正式成立。旨在为成员单位提供 BIM 技术共享资源，以及政策、标准、科研、业务方面的咨询服务；整合 BIM 产业和社会资源，建设 BIM 应用技术、标准、软件技术创新平台，加强 BIM 产学研用技术交流与合作；为全面推动福建 BIM 发展和应用提供技术支撑，培育促进 BIM 产业健康发展；**福建恒亿集团**与鲁班软件达成战略合作，希望通过试点项目的 BIM 应用培养出一支自己的 BIM 团队，实现企业项目管理的信息化、精细化水平的提升，从而进一步将 BIM 应用成功经验（以项目试点带动）推广到整个集团项目的应用；此外**中建安装**也引入

鲁班 BIM 系统平台。

4.2 战略联盟

4.2.1 政企合作

7 月，**中国建筑**与日照市政府战略合作框架协议签约仪式在日照举行，双方在建立战略合作的基础上，尽快推进有关项目落地；8 月，**中国交建**与广东省政府双方就政府与社会资本合作项目、整合优势业务和优质资源发展总部经济、政企携手进军海外等领域加快合作进程；同月，**中铁大桥局**与重庆市政府签订了两座大桥投资合作意向协议，中铁大桥局有意向通过 PPP 模式参与重庆市郭家沱长江大桥、白居寺长江大桥的投资建设；9 月，**中国建筑**与武汉市政府深化战略合作协议，根据协议，“十三五”期间中国建筑将充分发挥自身在规划设计、投资开发、基础设施建设、房屋建筑工程“四位一体”全产业链的综合实力和竞争优势，在城市基础设施建设、城市综合开发、教科文卫等民生工程及其他新兴领域投资 1000 亿元助力武汉大发展；10 月，**中国能建**与天津市签署合作意向书；此外，**中国中冶**先后与福州市人民政府、呼和浩特市政府、台州市政府、 梧州市政府、贵州省人民政府、涿州市政府签订战略合作框架协议。

4.2.2 上下游合作

上下游企业加强合作，有利于优势互补，价值链整合，在经济形势并不乐观的情况下增加市场份额。6 月，**中国中铁**与碧桂园集团签署全面战略合作协议。双方将在土地一级开发、房地产二级开发、施工总承包等重点领域建立战略合作关系，充分发挥各自资金、技术、投资、建设、运营、管理等资源优势，通过产融结合和混合经济等多种方式进行长期战略合作；8 月，**中铁建工**与深圳市深国际物流发展有限公司签署战略合作框架协议。按照协议约定，在同等条件下，中铁建工集团作为战略合作伙伴，将在其拟开发的综合物流港项目合作中，享有优先合作权。双方将加强前瞻性和全局性研究，将在各自优势资源区域内，共同深化合作内容、创新合作模式，注重合作双方信息资源共享，共同提高经营效率和工程建设质量；同月，**金螳螂**与中电建集团的合作成立合资公司承接项目，将传统装饰业务的项目总包方、分包方有效变为利益共同体，有望通过改变装饰与土建的衔接方式，提升二者的业务一致性、协调性，并实现资源整合。未来双方将各自发挥在项目总包和装饰业务的竞争优势，使得合资公司在包括质量管控、成本节约等业务精细化内控管理方面更加有效，进一步提高经营效率；**中国能建**与中国建设科技集团签署战略合作协议。双方将在资本运作、工程建设、人才培养、信息共享等方面展开全方位、多形式的合作。双方建立高层不定期互访机制，定期组织各相关职能部门和业务单元、所属企业进行项目对接与交流。

4.2.3 银企合作

搭建银政企合作平台，可以促进建筑业可持续发展。6 月，中国进出口银行上海分行与**中国建材**签订战略合作协议；9 月，**中冶集团**与中国邮储银行在北京举行了“中国城市综合管廊产业基金成立暨中冶集团与邮储银行战略合作协议签约仪式”，签署了《中冶城市综合管廊产业基金战略合作框架协议》、《中冶集团与邮储银行战略作协议》。双方决定共同设立国内首支千亿级城市综合管廊产业基金，在“平等互利、诚实信用、优势互补、合作创新、共享共赢”的原则下，展开全方位、多层次的深化合作；同月，**中国建筑**与中国长城资产管理公司在京签署战略合作协议，双方将在战略投资、资产经营管理、产业投资并购、基金业务以及银行、证券、保险、租赁、信托等金融平台业务领域开展合作；10 月，**葛洲坝**与建信信托有限责任公司、中国建设银行股份有限公司湖北省分行在武汉举行产业基金合作签约仪式，三方约定设立产业基金，助力葛洲坝集团转型升级、跨越发展；**上海建工集团**与中国建设银行股份有限公司上海市分行联合发起成立“上海建工-建设银行产业基金”，基金总规模 100 亿元人民币。

4.2.4 校企合作

校企合作为建筑企业增添了源源不断的新鲜血液，促进了建筑企业的发展。7 月宜春学院党委书记肖华茵等一行走访了**江西建工**集团，受到了江西建工集团董事长李平等人的热情接待，通过此次校企双方高层领导人的接触，进一步增进了了解，就如何推进战略合作问题进行了坦诚的交流，形成了基本的共识；9 月，昆明理工大学城市学院与**中建西部建设**云南有限公司产学研合作协议在昆明签订，同时校外实习基地正式揭牌，双方将重点在实习基地建设、科技研发、对口人才培养方面加强合作。

5 总结——建筑企业 2015，要么行动，要么出局

喊了很多年的狼来了，今天的中国建筑业，大家才真正开始感受到行业冬天实实在在的到来了。2015 前三季度建筑业增长率数据显示，建筑业已从互联网行业增速（20%以上）下滑到远低于 GDP 增速的 2.3%，行业凶险可见一斑。2015 年四季度全行业负增长应该是我们必须面对的一个现实，且 2016 也很难看到趋好因素。

虽然政府会继续在投资拉动经济这一招上努力，但后继乏力。产能过剩、通胀、产出低效、政府负债过大，都让现届政府不能像前几届政府那样随心所欲。房地产绝大部分城市过剩，鬼城到处都是，拉动房地产投资也非可用手段。建筑企业指望增量业务已不现实。

但中国建筑业无需过度悲观，超过 15 万亿元的存量业务已足够大，有创新能力的建筑企业在行业整体下行过程中，仍可快速增长，重要的是发展的手段将完全改变，企业核心竞争力的建设方向将完全与过去不同，需要从经营理念、战略聚焦、细分领域品牌建设、提升运营能力、加强资源整合多个方面全面转型升级，要从过去喊喊口号到正式开始行动。

要么尽早开始行动，要么被淘汰出局！

开始行动的方向要对、战略要对，绝不再是过去的多跑关系、多接业务，而是提升内功，提升客户价值能力。有能力转型的建筑企业还要从以下几个方面入手：

一是战略聚焦，抢占细分市场第一品牌。放弃大量非主营业务，聚焦有独特优势的业务，建立竞争“护城河”，即建设核心竞争力。唯有聚焦，才能建立核心竞争力。什么都做，与所有的企业同质化，在形势下行时，一定与别人一样难逃死亡命运。获得细分领域的第一品牌，才能有议价能力，才能有接收空出来“地盘”的机会。

二是全面提升项目精细化管理能力，和企业集约化运营能力。利用“BIM+互联网”全面提升项目精细化能力，是建筑企业最能快速见效的行动之一。项目少了，精细管理多出效益是不二选项，精细管理靠传统技术手段难以实现，加快 BIM 技术引进消化、加快应用是必须的全企业行动，这方面必须有大的投入。行业下行，项目管控风险剧增，利用企业级 BIM 系统提升企业管控能力，是收效快速的方法。因此 BIM 技术应用一定要成为企业战略级工作，成为一把手工程才行。

三是提升资源整合能力，特别是提升融资能力。现金流能力是下一阶段建筑企业存活能力和竞争力的关键之一。随着金融政策的改革开放，利用互联网金融平台和方法，通过存量资产证券化进行众筹，将大量沉淀应收款债权盘活，是可以利用的重要手段之一。同时也可以大幅降低分包和供应商带资融资成本。

总之行动不是去找别的新机会，而是在自己熟悉老业务中挖掘出潜力和发展空间，与过去不一样的创新思维是前提，从这一点讲，行业一直最缺的学习精神和学习能力会是国内建筑企业后面珍贵的重要竞争力。

鲁班咨询其他研究报告：

（1） 建筑业发展报告

[1] 《困境与突围——中国建筑业 2014 回顾与 2015 展望》，http://dwz.cn/26CYPL

[2] 《断崖式下跌，建筑业分化已经开始——中国建筑业 2015 半年度报告》，http://dwz.cn/26CYvn

[3] ……

（2） 建企战略研究报告

[4] 《上海建工如何突破品牌之困》，http://t.cn/zjYAPZe

[5] 《向企业集约化管理转型》，http://t.cn/zTI6GXk

[6] 《建企竞争力新论及评价方法》，http://t.cn/zTGbG02

[7] 《中小建企的突围之路》，http://t.cn/8s5bo8U

[8] 《建立新思维，感应新趋势》，http://t.cn/8s5bCbi

[9] ……

（3） 建筑业行业观察报告

[10]《中国施工企业竞争格局》，http://t.cn/8s5by5f

[11]《建筑业规模不经济》，http://t.cn/8s5biVy

[12]《为什么建筑业利润长期低下》，http://t.cn/8s5b687

[13]《建筑产业进入新阶段——反思建企人工困境》，http://t.cn/8s54e0B

[14]《建筑工业化在中国》，http://t.cn/8s54KVM

[15]……

更多建筑行业分析报告：http://www.lubanway.com

也可联系我们，获得最新的研究报告

联系人：郑敏

QQ：133647070

Tel：021-35885125

Fax：021-35885023

Email：consulting@lubanway.com

鲁班咨询官方微博：weibo.com/lubanway

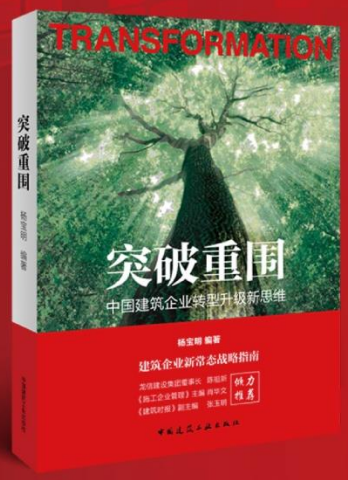
杨宝明博士微博：weibo.com/neoluban

www.lubanway.com

热销

建企转型升级的秘诀：

《突破重围——中国建筑企业转型升级新思维》



第一本深度研究建筑企业战略的呕心之作

建筑企业高管的**必读**专著

作者**30年**建筑行业研究的智慧结晶

作者：杨宝明　博士

售价：68元/本（全书约300页）

- 为什么中国建企利润长期低下，没有标杆，大而不强?
- 为什么建企总部沦为“税务局”，承包制还是主流?
- 近万家特级、一级企业，如何让客户选择你?
- 中小建企充满机会：缩小聚焦，找到你的优势战场!
- 把握品牌建设的宝贵窗口期：抢占细分领域头把交椅!
- 互联网+BIM改变建筑业：2016，要么出众，要么出局!

扫二维码，立即抢购
《突破重围》书籍!

订购电话：021 3588 5125

www.lubanway.com