

世邦魏理仕研究部

中国“十四五”规划解读
**2021-2025年国家发展目标
及其对房地产市场的影响**

2021年3月

CBRE





国家十四五 规划解读

十四五规划主要发展目标

关键词	相关指标	十三五目标	十三五完成情况	十四五目标
提质增效	GDP增速 [^]	>6.5%	5.7%	保持在合理期间，各年度视情提出；CBRE预测值：5.5%
	全员劳动生产率增速 [^]	>6.6%	5.7%	高于GDP增长
	战略新兴产业增加值占GDP比重 [*]	15%	11.5% (2019)	>17%
	服务业增加值占比 [*]	56%	54.5%	未设置
创新驱动	研发强度 [*]	2.5%	2.4%	全社会研发经费投入年均增长7%以上、力争投入强度高于“十三五”时期实际
	基础研究强度 [*]	-	6.2%	>8%
	每万人高价值发明专利（件数） [*]	-	6.3	12
	数字经济核心产业增加值占GDP比重 [*]	-	7.8%	10%
城镇化	总人口（亿） [*]	14.2	14.0 (2019)	推动实现适度生育水平
	常住人口城镇化率 [*]	60%	60.6% (2019)	65%
消费升级	人均可支配收入增速 [^]	>6.5%	5.6%	与GDP增长基本同步
	城镇调查失业率 [*]	- (登记失业率≤5%)	5.2% (2020)	<5.5%
可持续发展	单位GDP能耗 [*]	降低15%	降低13.3%	降低13.5%
	单位GDP二氧化碳排放 [*]	降低18%	降低19.2%	降低18%

备注：带*标注的指标为期末目标，带^标注的为期间目标

来源：十三五规划，十四五规划纲要（草案），国家统计局，世邦魏理仕研究部，2021年3月

2021年中国宏观经济目标与政策

- 政府工作报告以设置下限 (>6.0%) 的方式提出今年中国经济的总体增长预期目标, 表明将更重视经济发展的质量和效率, 同时确保地区经济发展目标和政策空间的灵活性。CBRE预计, 2021年中国经济增速将达到8.2%。
- 财政和货币政策将逐步正常化。3.2%的财政赤字率以及社融增速与名义经济增速匹配的设定将确保政策的连续性和稳定性。

十四五规划要点

• 提质增效

淡化经济增速目标, 强调经济发展质量和结构优化。规划未设置服务业占比目标, 体现出对制造业发展和升级的重视。新一代信息技术产业、高端装备制造产业、生物产业、新能源等九大战略新兴产业增加值占GDP比重预计在2025年超过17%, 较2019年的11.5%大幅提升。

• 创新驱动

科技创新是中国经济转型升级的关键和内循环的主线之一。十四五期间, 除了研发强度有望进一步提升外, 基础研究和创新质量的重要性更加凸显。规划用单独一个篇章阐述数字化发展战略, 未来五年数字经济核心产业增加值占GDP比重将从7.8%提升至10%。此外, 规划明确支持北京、上海、大湾区形成国际科技创新中心, 以及有条件的地方建设区域科技创新中心。

• 城镇化和消费升级

作为内循环的另一个重要支点, 十四五期间中国的城镇化将快速推进, 新增城市居民将超过6000万。规划提出发展壮大城市群和都市圈为抓手优化空间和区域经济布局, 并通过数字化赋能和可持续理念转变城市发展方式。

十四五期间, 居民可支配收入将与GDP保持同步增长。优质消费品以及医疗、教育和养老等服务的供应扩大将成为推动国内消费升级的供给侧推手。

• 可持续

坚持绿水青山就是金山银山的理念, 制定2030年前碳排放达峰行动方案。规划要求未来五年GDP单位能耗降低15%, 单位GDP二氧化碳排放减少18%。

• 对外开放

十四五规划提出将进一步缩减外资准入负面清单, 有序推进电信、互联网、教育、文化、医疗等领域相关业务开放; 稳妥推进银行、证券、保险、基金、期货等金融领域开放; 推动RCEP实施, 构建高标准自由贸易区网络。

2021年中国经济主要发展目标

主要指标	2020年实际值	2021年目标
GDP增速	2.3%	>6.0%
新增城镇就业	1186万人	>1100万人
城镇调查失业率	5.2%	<5.5%
财政赤字率	3.7%	3.2%
地方政府专项债	3.75万亿	3.65万亿
M2增速	10.1%	与名义经济增速匹配
社融增速	13.3%	与名义经济增速匹配
CPI	2.5%	3%左右
单位GDP能耗	下降0.1%	下降3%左右

数据来源: 2021年政府工作报告, 国家统计局, 中国人民银行, 世邦魏理仕研究部, 2021年3月

CBRE 解读 | 写字楼

政策要点

- 加快构建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。全社会研发经费投入年均增长7%以上，力争投强高于“十三五”实际水平。**数字经济**核心产业增加值GDP占比提升至10%。同时，稳妥推进银行、证券、保险、基金、期货等**金融领域开放**。
- 实施全国统一的市场准入负面清单制度，以**服务业**为重点进一步**放宽准入限制**。加快发展现代服务业，推动现代服务业同先进制造业、现代农业深度融合，推进服务业数字化。
- “十四五”时期是实现新达峰目标和碳中和愿景的关键时期，将通过建设“**零碳园区**”、“**零碳建筑**”实现碳中和。

对房地产市场的影响

• 服务业提质释放升级需求

十四五期间服务业有望迎来进一步的提质升级。通过负面清单制度持续破除市场准入的各种隐性壁垒，高效吸引更多高品质专业服务的外资机构入华发展业务。与此同时，在数字化的进程下，更好地推动服务业与第一、第二产业融合，将培育大量的互联网+服务业企业，从而带来更多的写字楼租赁需求。

• 双循环格局下，科技和金融行业写字楼需求持续增长

据Oxford Economics预测，十四五期间金融和商业服务业以及信息通信科技和交通运输业的在职员工规模将累计增长25%和17%，增速领先其他行业且快于十三五时期。2020年上述行业于国内写字楼需求的占比为67%。

2021-2023年期间，CBRE预计国内主要城市写字楼净吸纳量将超过每年580万平方米，较此前三年大幅增长34%。得益于人才持续流入和科技、金融行业的集聚，一线城市以及杭州、武汉、成都、西安等二线城市的写字楼需求领先。

• 绿色楼宇更受关注

房地产和建筑行业占全球二氧化碳排放的40%左右，对实现十四五减排和2030年碳达峰目标的重要性不言而喻。政府对绿色技术和绿色金融的支持将进一步推动绿色楼宇的普及；而疫情后57%的中国租户表示将在未来的企业房地产策略中更青睐绿色和健康建筑，该比例较亚太区平均值高13个百分点¹。

1. 中国内地写字楼租户调查，世邦魏理仕研究部，2020年4月

关键词



双循环

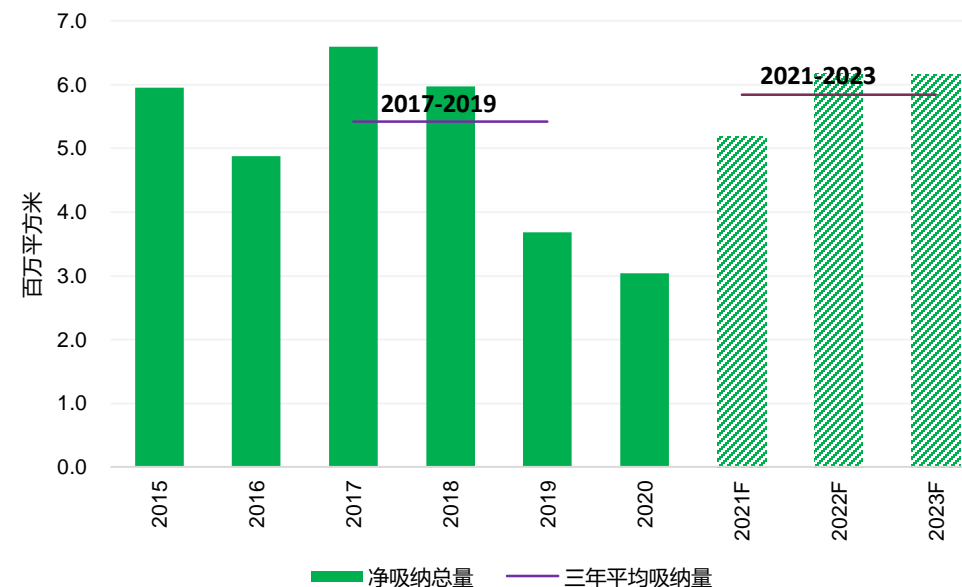


服务业提质升级



绿色建筑

全国18个城市写字楼净吸纳量预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年3月
备注¹：《2021年中国房地产市场展望》报告，世邦魏理仕2021年2月出版

CBRE 解读 | 零售物业

政策要点

- 常住人口**城镇化率**提高到**65%**，按此增速，“十四五”期间每年进城人数仍将达千万级规模。
- 放开放宽除个别超大城市外的落户限制，人口将继续向**一二线大城市大都市圈**及部分区域中心城市集聚。
- “十四五”时期，预计我国**中等收入群体**约**增长1亿人**。同时，首次将积极应对人口老龄化上升为国家战略。
- 提升**自主品牌**影响力和竞争力，率先在**化妆品、服装、家纺、电子产品**等领域培育一批高端品牌。培育新型消费，鼓励定制、体验、智能、时尚消费等新模式新业态发展。加快**线上线下**融合发展。发展无接触交易服务。

对房地产市场的影响

• 一线和领军二线城市消费力持续增长

在城镇化和宽松落户政策的合力下，一线和领军二线城市的消费群规模迅速扩大，并推动城市消费力提升。根据Oxford Economics的预测，2025年，全国万亿级消费市场将从2020年的3个（北京、上海和广州）扩充至8个（北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、重庆和武汉）。

• 人口结构变化重塑购物中心业态配比

十四五期间，中国将由轻度老龄化进入中度老龄化阶段。民政部数据显示，到2025年底，60岁及以上老年人口规模达到3亿人。购物中心业主需考虑消费人群的结构变化重新布局商场业态来捕获银发消费者，如引入医疗保健类商户、老字号门店等，并持续完善场内老年消费者的便利设施。

• 新业态和新品牌加速发展

疫情后，全渠道发展成为零售从业者共识，十四五也提出加快融合线上线下共同发展的目标。根据Euromonitor预测，到2025年末，线上和线下消费配比如为32%和68%。我们预计，在品牌商持续布局全渠道的趋势作用下，实体商业衔接线上的诉求更受重视，数字化门店数量增加，且从吸睛功能转变为更务实的使用功能。同时，对于商场设置“线上下单，线下取/退货”（Click-and-Collect）和最后一公里配送（Last mile storage）服务的需求也将增长。

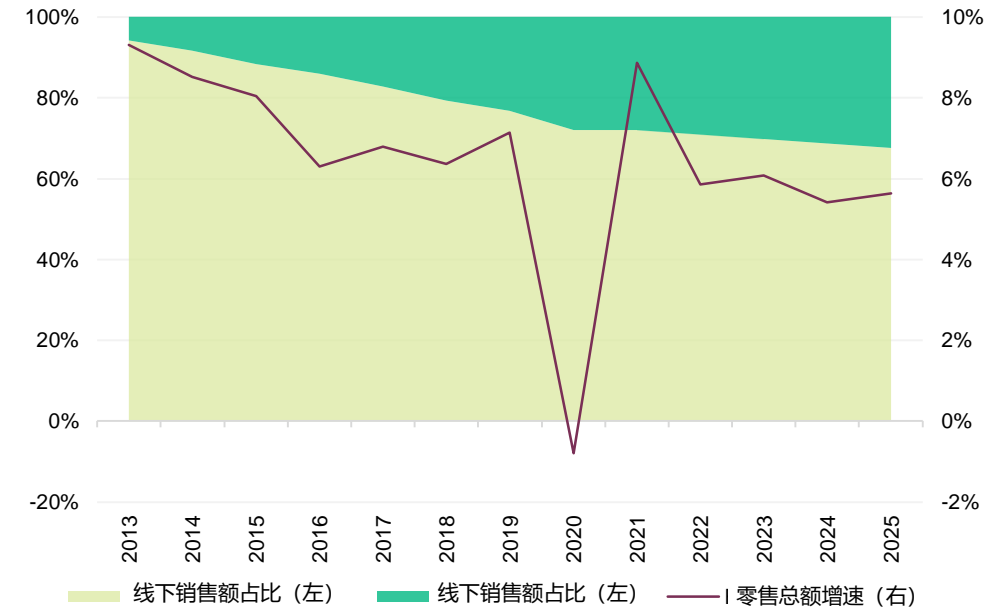
• “国货”品牌继续走强，加速拓店

国内品牌的新设和拓店需求将持续增强，尤其是国货美妆、国内设计师和国潮服饰、国内生活方式品牌以及3C用品。我们有望在购物中心看到此类品牌的进一步布局。

关键词



中国消费市场和线上线下零售额增速预测



数据来源：Euromonitor，世邦魏理仕研究部，2021年3月

政策要点

- 建设现代物流体系，推进120个左右国家**物流枢纽**建设，加快发展**冷链物流**。建设京津冀、长三角、大湾区世界级港口群；建设京津冀、长三角、大湾区和成渝世界级机场群。
- 保持制造业比重基本稳定，加快培育**先进制造业集群**。**战略性新兴产业**增加值占GDP比重超过17%；
- 加快建设**新型基础设施**，5G用户普及率提高到56%；数字经济核心产业增加值占GDP比重达到10%。

对房地产市场的影响

冷链升温，电商下沉

疫情期间生鲜、医药等领域加速线上化令仓储需求迎来周期性高峰，CBRE预计2021-2023期间国内主要城市高标仓需求将较此前三年增长40%。冷链需求将呈现爆发式增长。目前国内生鲜食品流通过程中的腐损率接近20%，远高于发达国家的5%；而中国的人均冷库容量不及日本的1/2，美国的1/3。¹

十四五期间，基础设施的完善将推动电商进一步向低线城市和农村下沉，并利好区域物流枢纽和下级物流节点的高标仓储设施需求。自动化、人工智能等科技的应用是物流网络快速扩张同时保持乃至提升效率的关键。

数据中心需求方兴未艾

5G的快速部署将利好云计算、物联网、大数据等数字经济核心产业的加速发展，并推动政府、社会的整体数字化转型。国际数据公司（IDC）的报告²预计，2018-2025年中国的数据圈将从7.6ZB增加至48.6ZB，是全球最大的数据圈。更重要的是，存储在公有云的数据占比将从2018年的3%增长至2025年的28%。

产业园区发展迎来升级契机

十四五期间对先进制造业和战略新兴产业的政策支持力度将进一步提升，2020年下半年以来，国家已经颁布针对集成电路和软件、先进制造业的税收优惠政策³。东部地区和长江经济带将着力打造先进制造业集群，带动厂房、商务园区、研发设施和实验室等各类产业地产需求。数字化、绿色化、智慧化将是制造业升级进程中产业园区发展的重要趋势。

关键词



物流枢纽

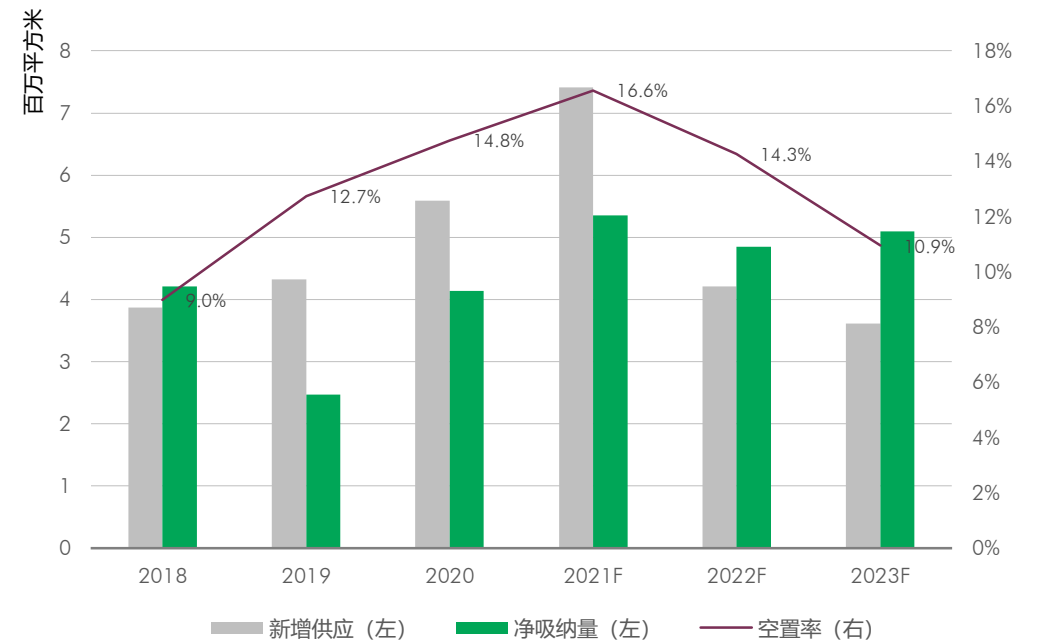


新基建



制造业集群

国内主要城市高标仓库新增供应，净吸纳量和空置率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年3月

1. 冷链升温：亚太区冷库投资指南，世邦魏理仕研究部，2019年9月

2. 2025年中国将拥有全球最大的数据圈，IDC，2019年1月

3. 《印发新时期促进集成电路产业和软件产业高质量发展的若干政策》，2020年7月；《2021年政府工作报告》关于制造业研发费用加计扣除比例调升至100%的表述，2021年3月

政策要点

- 推动基础设施领域**不动产投资信托基金 (REITs)** 健康发展, 形成存量资产和新增投资的良性循环。
- 加快培育和发展**住房租赁市场**, 逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。
- 加快推进**城市更新**, 改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能, 推进老旧楼宇改造。

对房地产市场的影响

• 基础设施REITs渐行渐近, 产业地产投资迎来爆发

中国首批基建公募REITs将于今年正式发行, 目前已有近50个项目参与申报。产业园区、仓储物流和数据中心等作为“新基建”也被纳入底层资产。REITs市场的发展壮大将有效盘活存量资产, 加速资本循环。

CBRE年初发布的2021年投资者意向报告显示, 57%的投资者今年计划增加在中国的投资; 物流仓储、数据中心、冷链等产业地产最为受到投资者青睐。我们预计十四五期间国内产业地产投资将迎来快速增长。

• 城市更新加速推进

十四五规划提出破除资源流动障碍, 提高中心城市综合承载能力和资源优化配置能力。在人口、企业等经济要素进一步向区域中心城市集聚并创造持续商业地产需求的同时, 城市更新需求亦将加速涌现。CBRE预计, 在“十四五”末, 楼龄超过20年的写字楼将达到2,448万平方米, 较十三五末上涨44%, 楼龄超过20年的零售物业将达到1,481万平方米, 较十三五末上涨60%, 且它们集中在核心区, 这类物业具有巨大的改造提升空间和投资价值。

• 长租公寓享受政策红利

十四五规划明确将从土地供给、支持非住宅房屋改建、租售同权等各方面继续推动住房租赁市场的发展。随着城市化的快速推进和落户限制不断放开, 人口持续涌入的核心一二线城市的长租公寓投资机会值得关注。

关键词



REITs

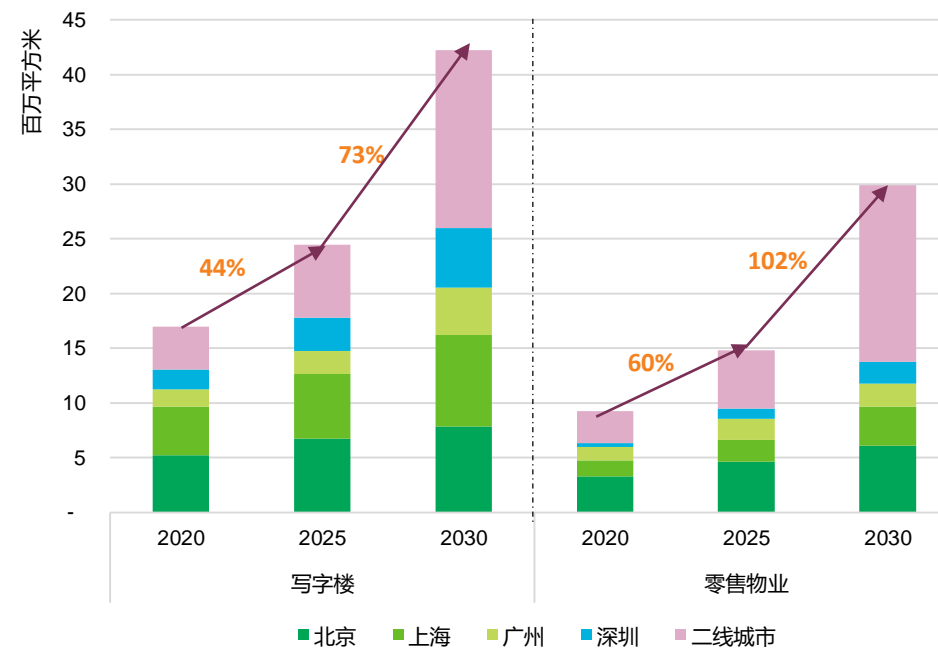


城市更新



租售同权

楼龄超过20年的商办物业*存量及区域分布



二线城市包括天津, 杭州, 南京, 苏州, 无锡, 宁波, 武汉, 成都, 重庆, 西安, 沈阳, 大连, 青岛
数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2021年3月



城市十四五 规划解读

CBRE 解读 | 北京十四五规划

主要经济数据

	十三五目标	十三五目标实现情况	十四五目标
GDP增速 [^]	6.5%	5.5%	5%左右
服务业占GDP比重 [*]	>80%	83.9%	服务业优势进一步巩固
人口总量 [*]	<2300万人	2153.6万人 (2019)	≤2300万人
外商直接投资额 (累计)	五年累计超过500亿美元	830亿美元	五年累计830亿美元左右
数字经济增速 [^] 或占比	无特定目标	38% (占比, 2019)	增速7.5%左右
全社会研究与试验发展经费支出占地区生产总值比重 [^]	6%左右	6%	6%左右
人均可支配收入增速 [^]	与经济增长同步	7.5%, 超过经济增长速度	与经济增长基本同步
碳排放总量	降幅达到国家要求	碳强度比2015年下降23%	降幅达到国家要求
城乡建设用地规模 [*]	<2800平方公里	2860平方公里(2020目标)	保持下降趋势

备注: 带*标注的指标为期末目标, 带^标注的为期间目标

数据来源: 北京市“十三五”规划、北京市“十四五”规划, 北京统计局, 世邦魏理仕, 2021年3月

产业发展主要驱动力



现代服务业

- 现代金融业和金融创新
- 国际商务服务新中心
- 国际消费中心
- 打造重点物流节点
- 建设文化旅游新窗口



高精尖产业

- 高精尖产业增加值占地区GDP比重达到30%;
- 聚焦新一代信息技术、医药健康、新能源智能网联汽车、绿色智慧能源等产业



数字经济

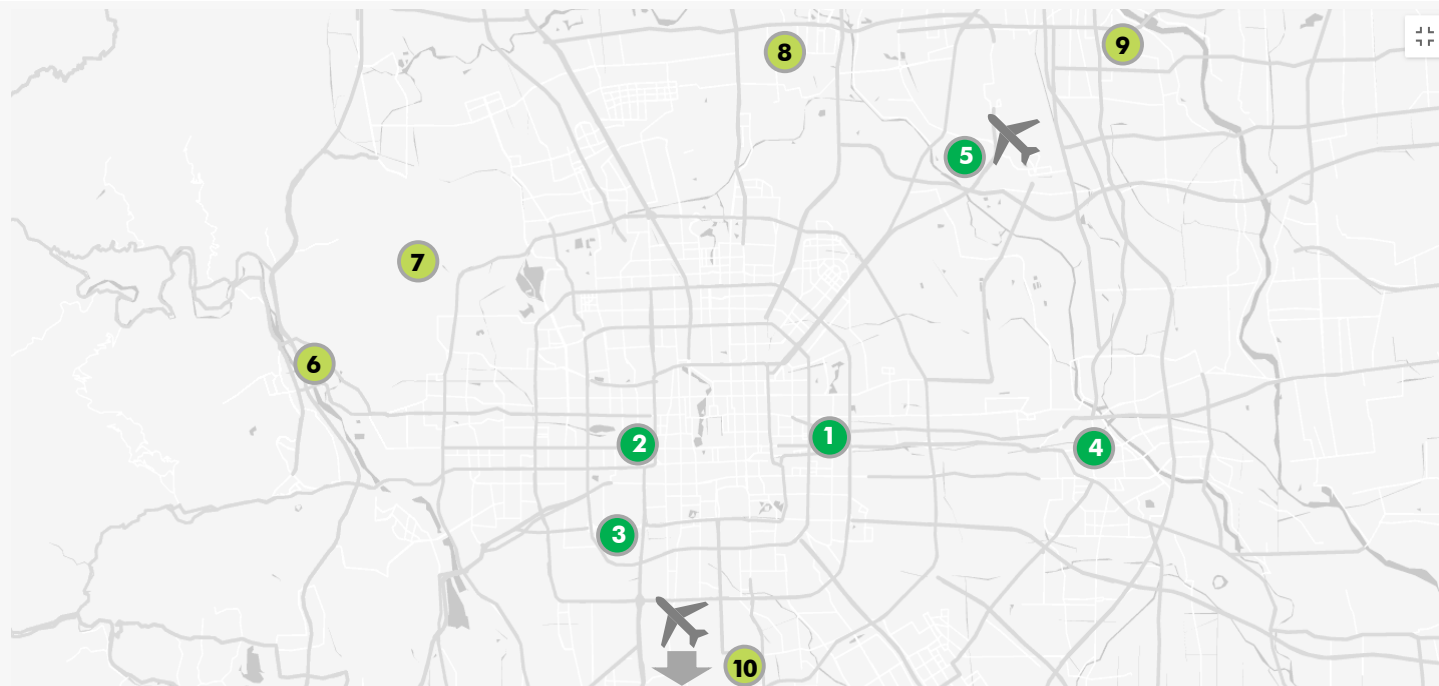
- 新建5G基站6万个, 有效面积覆盖率95%以上;
- 聚焦数字产业化、产业数字化, 打造具有国际竞争力的数字产业集群

对房地产市场的影响

- 北京将保持经济的快速发展, TMT已经成为2020年写字楼和商务园区的第一大租户来源, 在十四五期间, 在高精尖产业和数字经济快速发展的加持下, **写字楼和商务园区**市场的需求基本有望得到进一步巩固和提升;
- 北京将被进一步打造为国际消费中心, 大力引进品牌“首店”, 实现线上线下消费融合发展、建设一批新消费体验馆等举措将有利于**零售物业市场**向国际化, 体验化和全渠道的方向发展
- 支持具备条件的物流园区和重点企业引入铁路专用线, 支持利用工业厂房改造建设冷链物流基础设施, 发展智能立体仓等将为**物流工业地产**注入活力;
- “十四五”期间, 北京将推动700处老旧厂房、低效产业园区腾笼换鸟, 并推动约500万平方米超十年楼龄甲级写字楼升级改造, 为城市更新类**投资**带来新的机遇。

北京十四五期间重点发展区域

- 主要服务业聚集区
- 高精尖产业与数字经济承载区



- 1 朝阳CBD
- 2 金融街
- 3 丽泽金融商务区
- 4 通州
- 5 首都国际机场与临空经济示范区
- 6 石景山
- 7 中关村科学城
- 8 未来科学城
- 9 怀柔科学城
- 10 大兴国际机场与临空经济区

CBRE 解读 | 上海十四五规划

主要经济数据

	十三五目标	十三五目标实现情况	十四五目标
GDP增速 [^]	6.5%	6.2%	5.0%
服务业占GDP比重 [*]	70%	73.1%	70%
人口总量 [*]	控制在2500万人内	2428.14万人 (2019年末)	5个新城常住人口总规模达到360万
外商直接投资额 (累计)	820亿美元	920亿美元	积极打造外商投资首选地、集聚地
出口额 [*]	突破1万亿美元 占全国25%以上	N/A	基本建成国际贸易中心, 口岸货物进出口总额占全球3.2%以上
数字经济占比 [*]	50%	50%	>60%
研发强度 [*]	3.5%	4.1%	4.5%
跨国总部数量 [*]	新增跨国公司总部超过200家 (2015年底: 535家)	771家	1,000家
城镇居民人均可支配收入 [*]	72,000元/人	72,232元/人	年增速5.0%
碳排放总量 [*]	二氧化碳排放总量控制在2.5亿吨内	-	二氧化碳排放总量控制在4300万吨

备注: 带*标注的指标为期末目标, 带^标注的为期间目标

数据来源: 上海市“十三五”规划、上海市“十四五”规划, 上海统计局, 世邦魏理仕, 2021年3月

产业发展主要驱动力



金融开放和总部经济

- 市场交易总额达到2800万亿元左右
- 在沪跨国公司地区总部数量累计达1000家



消费

- 建设国际消费中心
- 引导高端消费回流, 打造最潮消费场景
- 打造全球新品首发地



国际贸易和航运

- 2025年集装箱年吞吐量达到4700万标准箱



新兴产业

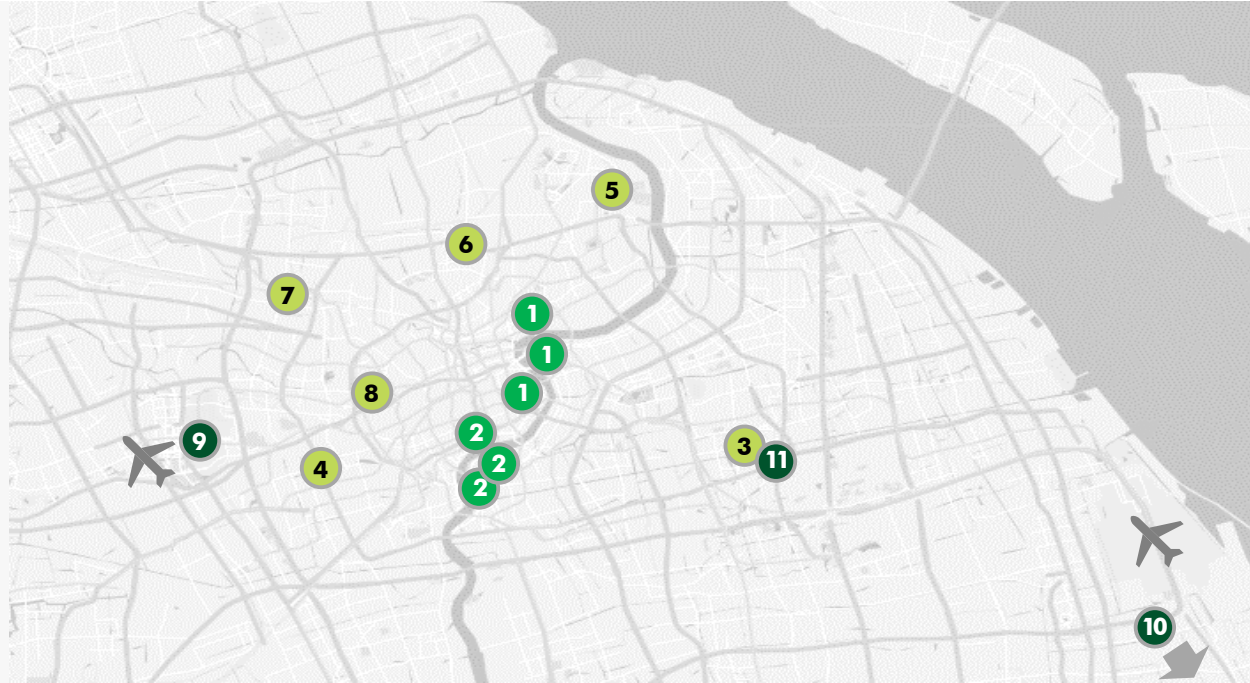
- 战略性新兴产业增加值占GDP比重达到20%

对房地产市场的影响

- 上海将保持经济高质量增长, 2020年全国的金融中心银行落户上海的数量占到全国总数的70%以上, 金融市场规模扩大与开放以及鼓励支总部经济发展为**写字楼**市场带来强劲动能;
- 加快战略性新兴产业发展, 先进制造业与现代服务业深度融合的高端产业集群将为**物流工业地产**注入活力;
- 经济进入正向发展, 各行业欣欣向荣, 这将吸引**更多投资者**在商业地产领域进行布局, TMT、消费升级以及人口红利将丰富投资渠道;
- 上海将加快推动服务消费升级, 扩大健康消费、丰富体验消费, 有利于**零售物业市场**创新融合发展。与此同时, 大力发展首发经济、打造全球新品首发地的目标将使上海继续引领全国的首店经济。

上海十四五期间重点发展区域

- 核心产业和要素集聚带
- 科创功能区
- 国家战略承载区



- 1 外滩-陆家嘴-北外滩
- 2 世博-前滩-徐汇滨江
- 3 张江高科
- 4 漕河泾开发区
- 5 杨浦双创示范基地
- 6 市北高新区
- 7 中以创新园
- 8 虹桥智谷
- 9 虹桥商务区
- 10 临港新片区
- 11 张江科学城

主要经济数据

	十三五目标	十三五目标实现情况	十四五目标
GDP增速 [^]	7.5%	6%	在质量效益明显提升的基础上实现经济持续健康发展
服务业占GDP比重*	70%	72.5%	保持 ¹
金融业增加值占地区生产总值比重*	12%	8.6%	加快建设现代金融服务体系
人口总量*	1550万人内	1530万人 (2019年末)	2000万人 (2035年)
实际使用外资额增速*	-	7.5% (2020年当年)	扩大服务业对外开放。
出口额*	进出口总值2000亿美元	进出口总值1430亿美元 (2019年)	加快货物贸易优化升级，发展新业态。
数字经济占比*	-	-	建设数字经济引领型城市
研发强度*	3%	2.87%	持续扩大科技研发投入
居民人均可支配收入增速 [^]	与经济保持同步增长	8.1%	居民收入增长和经济增长基本同步
碳排放总量	主要污染物排放减少，完成国家和省下达目标任务	污染防治取得关键进展，空气质量首次全面达标	推动碳排放率先达峰

备注：带*标注的指标为期末目标，带[^]标注的为期间目标，

¹ 根据广州“十四五”规划建议描述估计。

数据来源：广州市“十三五”规划、《中共广州市委关于制定广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，广州统计局，世邦魏理仕，2021年3月

产业发展主要驱动力



科技产业

- 加快建设国家级重大科技基础设施/实验室
- 重点领域研发攻坚，包括人工智能、集成电路和智能网联汽车等。



现代服务业

- 提交广交会辐射面和影响力，建设国际会展之都
- 加快建设广州期货交易所，提升其他金融平台能级。



制造业

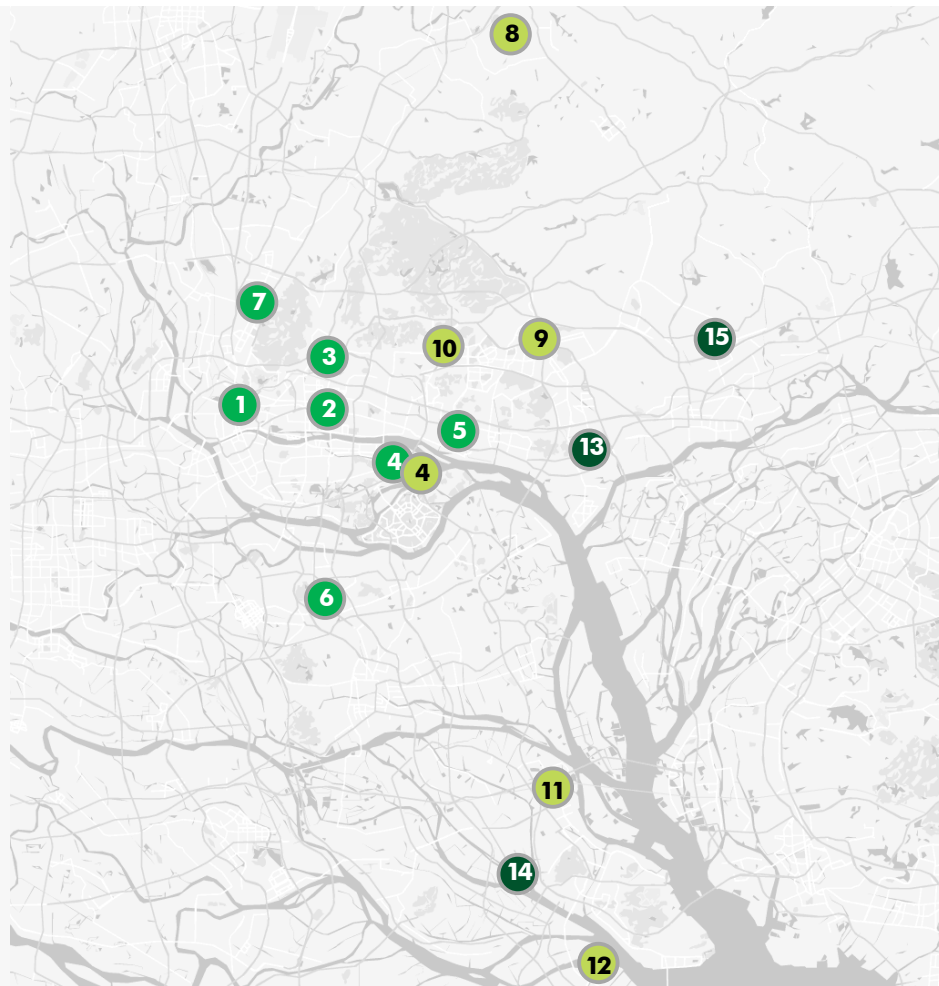
- 保持制造业比重稳定
- 壮大新兴支柱产业
- 加快发展新兴优势产业

对房地产市场的影响

- 随着服务业开放进一步扩大，金融平台在广州的落地和发挥作用，服务业对**写字楼**的需求将持续增长；
- 广州快速延伸的市内、跨市轨道交通所带来的TOD项目，以及未来将大规模实施的旧村改造项目，将带来大量**零售物业**供应机会；
- 南沙港的扩建及相关疏港铁路的建设将提升广州港的辐射范围和影响力，与周边城市的“同城化”与“一体化”措施，将进一步巩固广州南中国交通枢纽和**物流**中心地位。而近年来快速发展的汽车产业和科技创新投入的增加，都将对**工业**地产利好；
- 大湾区战略的实施将增强区域对人才的吸引力和提升整体竞争力，而与香港和澳门的融合/合作将带来以金融业为代表的服务业进一步开放的契机，是其他区域没有的优势。广州作为大湾区核心城市，是国内外投资者进行**资产配置**的时候不可忽视的一个市场。

广州十四五期间重点发展区域

- 现代服务业示范区
- 科技产业集聚区
- 制造业基地



- 1 越秀
- 2 珠江新城（天河中央商务区）
- 3 天河体育中心（天河中央商务区）
- 4 琶洲（广州人工智能与数字经济试验区）
- 5 广州国际金融城（天河中央商务区）
- 6 万博长隆片区
- 7 白云新城总部集聚区
- 8 中新知识城
- 9 广州科学城
- 10 天河智慧城
- 11 南沙科学城——庆盛片区
- 12 南沙科学城——明珠科学园
- 13 广州经济技术开发区
- 14 南沙经济技术开发区
- 15 增城经济技术开发区

主要经济数据

	十三五目标	十三五目标实现情况	十四五目标
GDP增速 [^]	9.72%	7.04%	8.92%
服务业占GDP比重*	61%	62.1%	尚未公布
人口总量*	1,480万人	1,344万人	实施促进人口中长期均衡发展战略。不断创造有利于城市发展的人口总量势能。
外商直接投资额增速 [^]	-	7.14%	放宽前沿技术领域的外商投资准入限制。
出口增速 [^]	-	0.72%	发挥贸易强市辐射带动作用，打造国内优质产品出口集散地。
数字经济增速 [^]	到 2020 年，战略性新兴产业规模达到 3 万亿元，起中包含数字经济。	7.20%	若参考专项规划*2020-2023年均增长率为6.5%。
研发强度*	4.25%	4.93%	5.0%
人均可支配收入*(元)	60,000	64,878	尚未公布
碳排放总量/可再生能源*	2020 年非化石能源达到一次能源消费总量的 15%	-	到2030年，以先行示范标准完成国家碳排放达峰行动任务

备注：带*标注的指标为期末目标，带[^]标注的为期间目标

*专项规划全称为《深圳市数字经济产业创新发展实施方案（2021—2023年）》

数据来源：深圳市“十三五”规划、深圳市“十四五”规划建议，深圳统计局，世邦魏理仕，2021年3月

产业发展主要驱动力



战略性新兴产业和未来产业

- 构建一批战略性新兴产业增长新引擎
- 着力发展新能源汽车，数字经济等战略性先进制造业集群



现代服务业

- 大力发展知识密集型服务业
- 加大服务业领域开放力度
- 做大做强做优总部经济
- 建设国际会展中心城市



金融产业创新发展

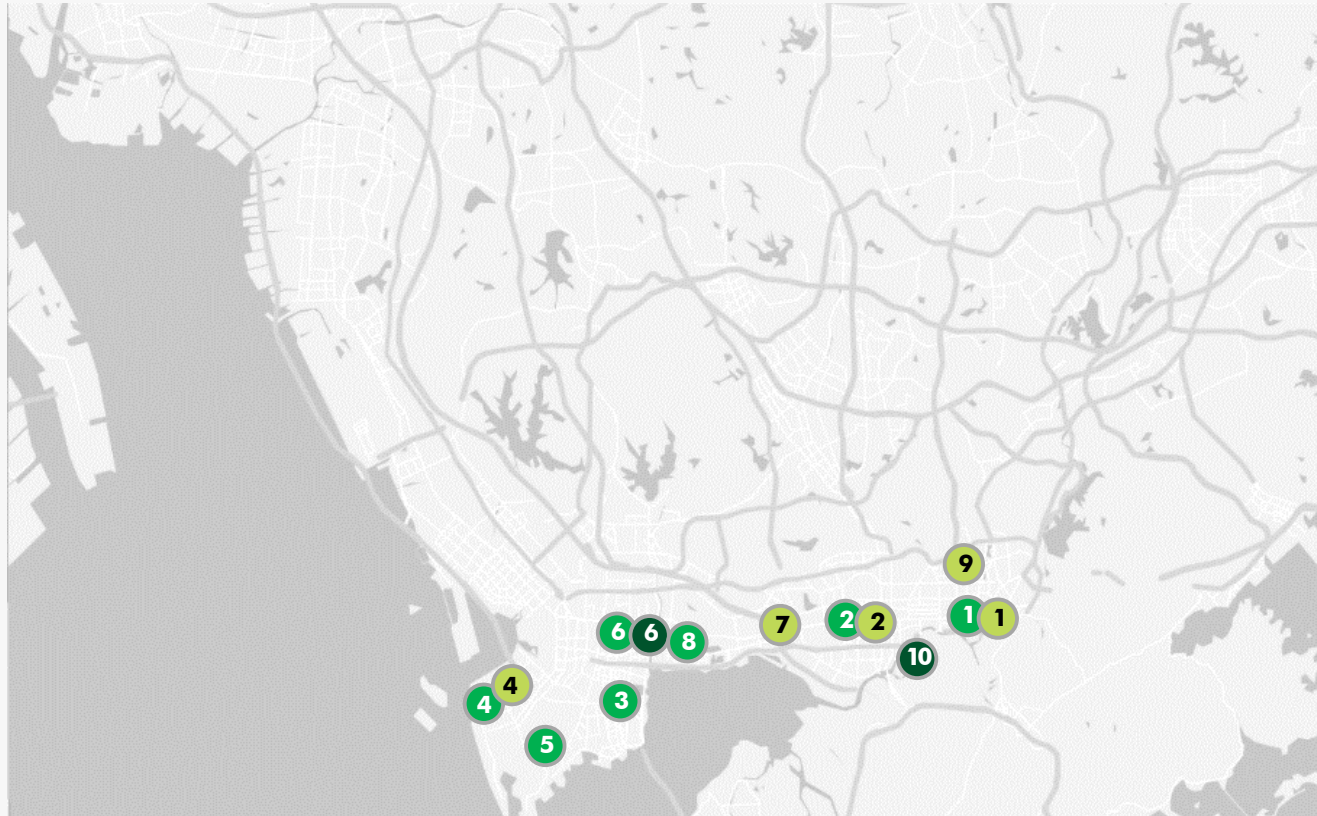
- 打造全球创新资本形成中心
- 推动金融双向开放
- 创建国家绿色金融改革创新试验区
- 建设金融创新监管试验区

对房地产市场的影响

- 战略性新兴产业和未来产业的持续发展将带动科技板块办公需求的不断放大。研发、设计、会计、法律、会展等现代服务业的着力发展以及对金融创新产业的政策倾斜将带动专业服务业和金融板块**写字楼**需求的持续增长；
- 深圳将建设成为国际消费中心城市，吸引聚集高端消费。实物消费提档升级、汽车消费推动和体育消费领域的发展将带动相关品牌的扩张，为**零售物业市场**注入新的活力；
- 保税物流、冷链物流，以及国内大循环下传统消费的提升与新型消费的培育也将带动电商以及实体商业类的物流需求不断放大，共同推动深圳**工业物流市场**的发展；
- 主要支柱产业实现高质量发展，租赁市场的健康发展以及良好城市前景将进一步增强**投资者**对深圳市场的关注度。

深圳十四五期间重点发展区域

- 现代服务业示范区
- 金融产业高地
- 战略性新兴产业和未来产业集聚区



- 1 蔡屋围
- 2 福田CBD
- 3 后海
- 4 前海
- 5 蛇口
- 6 高新园
- 7 香蜜湖新金融中心
- 8 深圳湾超级总部基地
- 9 红岭新兴金融产业带
- 10 河套深港科技创新合作区

部分已公布“十四五规划”全文的二线城市的主要发展目标

关键词	相关指标	十四五目标								
		杭州	苏州	宁波	成都	重庆	西安	长沙	郑州	青岛
提质增效	GDP增速^	在2025年达到2.3万亿元	6%左右	年均6.5%	6-8%	6%左右	>6.5%	7%左右	- (经开区2000亿)	7%
	全员劳动生产率增速^	-	6%	7%	高于GDP增长	19 (万元/人, 2020年价)	7%	-	-	-
	战略新兴产业增加值占GDP比重*	-	-	-	-	-	-	>35% (高新技术产业增加值占GDP比重)	12%	四新经济 ¹ 40%
	服务业增加值占比*	-	-	-	-	-	-	-	65%	十三五期末超60% 十四五指标将淡化
创新驱动	研发强度*	4%	4%左右	3.6%	8+% (全社会研发经费投入增长)	2.5%	-	10.5% (研发经费投入年均增长率)	-	-
	基础研究强度*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	每万人高价值发明专利 (件数) *	-	23.8	45,000 (有效专利拥有量, 件)	18	16 (万人发明专利拥有量, 件)	12	50 (每万人有效专利拥有量, 件)	-	20
	数字经济核心产业增加值占GDP比重*	30%	>30%	11%	高于全国平均水平	35%	5%	12%	-	8.5%
城镇化	总人口*	-	-	-	-	-	-	常住人口 1,000万	-	常住1,100万
	常住人口城镇化率*	82%	达到76%	80%	80%	73%	77%	82%	-	-
消费升级	人均可支配收入增速^	突破人均8.5万元	与GDP增速同步	5%	与GDP增速同步	6.5%	7.50%	7%左右	7%	(2035 远景目标 人均GDP4万美元)
	城镇调查失业率*	5%左右	3%以内	-	5%左右	<5.5%	<5.5%	-	≤4%	新增就业175万人
可持续发展	单位GDP能耗*	-	省下达任务	省下达目标	省下达任务	国家下达目标	-	-	(高耗能产业占市工业降低至20%)	-
	单位GDP二氧化碳排放*	实施碳排放达峰行动	省下达任务	省下达目标	省下达任务	国家下达目标	-	-	-	-

备注：带*标注的指标为期末目标，带^标注的为期间目标；1：四新经济是指新技术，新产业，新业态，新模式经济（涵盖新一代信息技术等新兴产业）来源：各城市十三五规划，十四五规划纲要（草案），国家统计局，世邦魏理仕研究部，2021年3月

更多信息， 敬请联系

世邦魏理仕研究部

谢晨

中国区研究部负责人
Sam.xie@cbre.com

陆燕

华东区研究部负责人
lv.y.lu@cbre.com

赵凯悦

经理， 西安研究部
Karen.Zhao@cbre.com

胡乐毅

董事， 中国区研究部
Shirley.hu@cbre.com

孙祖天

华北区研究部负责人
Tin.sun@cbre.com

黄典

助理经理， 华中区研究部
Dian.huang@cbre.com

洪暉

经理， 中国区研究部
Victoria.hong@cbre.com

郭丽萍

董事， 深圳研究部
Sabrina.guo@cbre.com

吴祎仪

高级分析师， 中国区研究部
Joey.wu@cbre.com

杨丰宁

副董事， 广州研究部
Frannie.yang@cbre.com

刘姝

分析师， 中国区研究部
Ophelia.liu@cbre.com

林晴岚

副董事， 成都及重庆研究部
Adina.lin@cbre.com

更多关于世邦魏理仕研究部的更多全球研究， 敬请联系：

Richard Barkham, Ph.D., MRICS
Global Chief Economist &
Head of Americas Research
richard.barkham@cbre.com

Neil Blake, Ph.D.
Global Head of Forecasting and Analytics |
EMEA Chief Economist
neil.blake@cbre.com

Henry Chin, Ph.D.
Global Head of Investor Thought Leadership
Head of Research, Asia Pacific
henry.chin@cbre.com.hk

Spencer Levy
Chairman Americas Research &
Senior Economic Advisor
spencer.levy@cbre.com



世邦魏理仕研究部

本报告由世邦魏理仕中国区研究部撰写。中国区研究部是世邦魏理仕全球研究部的成员。世邦魏理仕研究部是一个由优秀的研究人员组成的网络，协力提供房地产市场研究和经济预测方案。
免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at www.cbre.com/research-and-reports