

十四五 回顾  
和  
十五五 展望

展望商业地产市场  
下一个五年新航路

# 中国“十五五”规划解读 国家发展目标及其对 房地产市场的影响

专题报告

世邦魏理仕  
中国区研究部

CBRE



## 01

CBRE解读 |  
规划目标

## “十五五”规划主要发展目标

关键词	相关指标	“十四五”目标	“十四五”完成情况	“十五五”目标
高质量发展	GDP增速 <sup>^</sup>	保持在合理期间，各年度视情提出 CBRE预测值：5.5%	5.4%	实现质的有效提升和量的合理增长 CBRE预测值：4.5~5%
	全员劳动生产率增速 <sup>^</sup>	高于GDP增长	6%	高于GDP增长（年均）
	服务业增加值占比 <sup>*</sup>	--	57.7%	服务业扩能提质
科技创新	研发强度 <sup>^</sup>	>7%	10%	>7%
	每万人高价值发明专利（件数） <sup>*</sup>	12	16	> 22
	数字经济核心产业增加值占GDP比重 <sup>*</sup>	10%	10.5%	12.5%
新型城镇化	总人口 <sup>*</sup>	推动实现适度生育水平	140,489万人	适应人口和需求结构变化
	常住人口城镇化率 <sup>*</sup>	65%	67%	71%
	土地利用 <sup>*</sup>	新增建设用地总量控制在2950万亩内，较十三五减少300万亩	2697.4万亩（为控制目标的91.4%） <sup>1</sup>	新增建设用地原则上不用于经营性房地产开发，更多用于盘活存量地块
提振消费	人均可支配收入增速 <sup>^</sup>	与GDP增长基本同步	5%	与经济增长基本同步
	城镇调查失业率 <sup>^</sup>	<5.5%	5.2%	<5.5%
	服务消费占比 <sup>*</sup>	--	46.1%	以放宽准入、业态融合为重点扩大服务消费，培育服务消费新增长点
绿色低碳	非化石能源消费比重 <sup>*</sup>	20%	>20%	25%
	单位GDP二氧化碳排放 <sup>*</sup>	降低18%	--	降低17%

备注：带\*标注的指标为期末目标，带^标注的为期间目标

注释1：自然资源部2025年9月总结发布会数据

数据来源：国家十四五规划，国家十五五规划，国家统计局，世邦魏理仕研究部，2026年3月



# 国家“十五五”规划 对全国房地产市场的影响

## 02

CBRE解读 |  
宏观经济

## 十五五规划要点

## • 总体目标：高质量发展

与十四五相同，十五五规划未设具体GDP增速指标，而是将高质量发展放在首要位置，并提出经济增长“保持在合理区间，各年度视情提出”。与此同时，到2035年人均GDP较2020年翻一番的远期目标不变，这意味着未来十年中国经济年复合增速需达到4.2%左右。

## • 新质生产力：科技自立自强水平大幅提高

全社会研发经费投入年均增长7%以上，增速目标与十四五相同；数字经济核心产业增加值GDP占比从2025年的10.5%提升至2030年的12.5%。着力打造新能源、新材料等新兴支柱产业，前瞻布局量子科技、脑机接口、第六代移动通信等未来产业。首次提出在北京（京津冀）、上海（长三角）和大湾区打造世界级科技创新策源地，继续推进成渝区域创新中心建设，武汉和西安首次被明确列为区域创新中心。

## • 提振消费：“投资于人”

十五五规划将“大力提振消费”单独成章，与十四五仅一节内容相比，对消费的着墨显著增加。消费是未来五年中国经济转型升级的压舱石，目前中国居民消费率在40%左右，较欧美和日韩50%-70%的水平提升潜力巨大。教育、医疗、养老、托育等一系列“投资于人”的民生保障投入将是释放居民消费活力的主要着力点。

## • 房地产：向“存量驱动”转型

房地产此次同样被列为单独章节，定调“高质量发展”。租购并举仍是未来五年市场发展的主线，但曾在十四五规划中出现的“房住不炒”未被提及。十五五规划高度重视存量用地和房产的盘活及土地续期等关键问题，近期自然资源部38号文<sup>2</sup>明确提出“新增建设用地原则上不用于经营性房地产开发”则正式打响了房地产向存量驱动中长期转型的发令枪。

## • 绿色低碳：“3060”双碳目标进入首个决胜期

首次将“单位GDP碳排”作为约束性指标，正式从“能耗双控”全面转向“碳排放双控”，“十五五”期末非化石能源消费总量占比从“十四五”末21.7%跃升至25%，非化石能源将正式成为能源供应主体。

注释2：《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》，自然资源部，国家林业和草原局，2026年3月

图表1：2026年中国经济主要发展目标

主要指标	2025年实际值	2026年目标
GDP增速	5%	4.5%-5%
新增城镇就业	1267万人	>1200万人
城镇调查失业率	5.2%	~5.5%
财政赤字率	~4%	~4%
地方政府专项债	3.6万亿	4.4万亿
M2增速	8.5%	与经济增长目标匹配
社融增速	8.3%	与经济增长目标匹配
CPI	0%	2%
单位GDP能耗	下降5.1%	下降3.8%左右

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年3月

## 03

CBRE解读 |  
办公楼

## 政策要点

- 数字中国建设从“数字化”向“数智化”跨越。首次为“人工智能+”设立独立专栏，全方位推动数智技术对科技创新、产业发展、文化建设、民生保障、社会治理的赋能。
- 首次提出“金融强国”，金融业成为国家综合国力和国际竞争力的重要组成部分。新增“壮大耐心资本”、“养老金融”、“数字金融”等表述，提出“培育一流投资银行和投资机构”。
- 单位国内生产总值二氧化碳排放降低17%，全面实施碳排放总量和强度双控制度，确保如期实现碳达峰目标。推动城市发展绿色低碳转型，加强既有建筑节能降碳改造，促进超低能耗和装配式建筑规模化发展。

## 对房地产市场的影响

- “人工智能+”全面推行，短期内需求拉动效应显著

2025年人工智能相关企业的新设立和扩租需求同比攀升270%。CBRE认为，虽然人工智能对办公楼需求量和质的长期影响仍需观察，但短期内将是推动市场复苏的强大动力：这不仅体现在行业自身的高速发展，也来自于生物医药、先进制造等行业数智化转型的新增岗位。北京、深圳、上海、成都、杭州、武汉等科技中心城市将明显受益。

- 金融业由大变强，非银机构需求增势可期

“金融强国”规划有望推动2025年已止跌企稳的金融业新租需求持续增长，保险证券资管等非银领域将是中国金融行业由大变强过程中的主要扩张动能。

作为十五五规划唯一赋予“国际金融中心”定位的内地城市，上海明确提出“强化外资金融机构集聚效应，鼓励大型金融机构设立地区总部和分支机构，加快全球资产管理中心建设”等目标，利好陆家嘴、北外滩、黄浦滨江等金融集聚板块的办公需求。

- 绿色楼宇需求持续提升

CBRE《2025年中国区办公楼租户》显示有43%的受访企业已将楼宇绿色健康认证纳入选址决策因素。而随着2030碳达峰时点的日益临近，预计该比例将进一步提升。我们建议业主加快既有楼宇的绿色改造升级：CBRE数据<sup>3</sup>显示，国内一线城市中，绿色认证楼宇享有0.7%-2.4%的租金溢价，同时平均出租率高于非绿色楼宇3.7个百分点。

注释3：CBRE《亚太区办公楼脱碳报告》，2025年3月

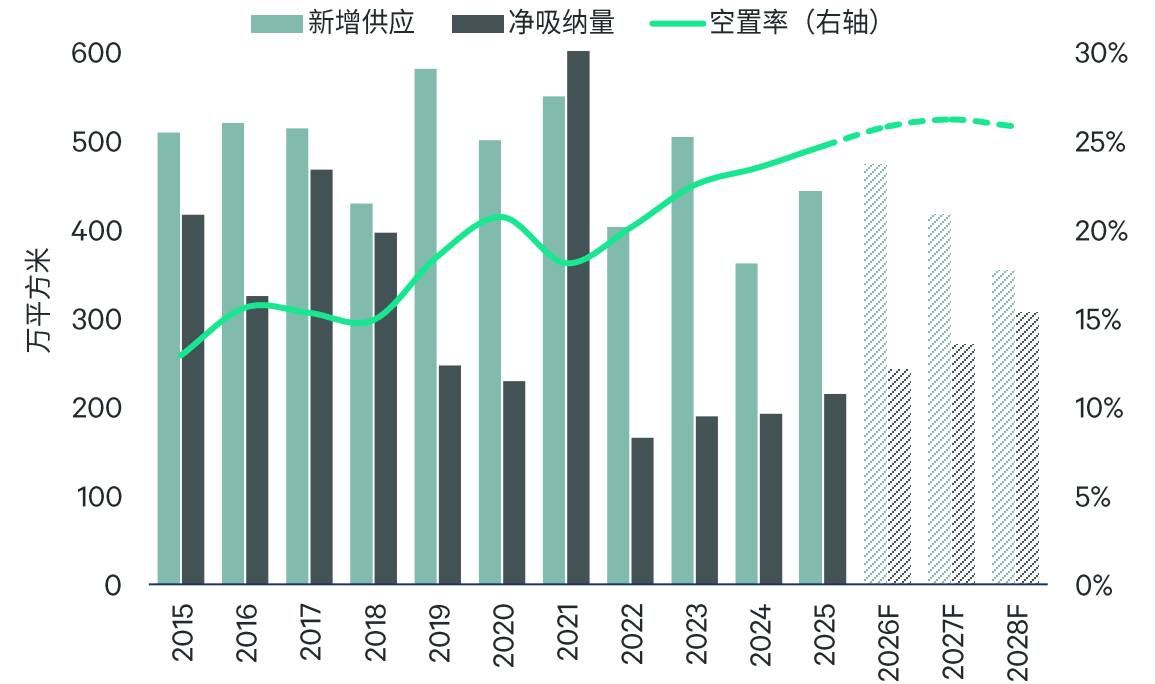
## “十五五”关键词

人工智能+

金融强国

碳达峰

图表2：全国主要十城办公楼市场新增供应、净吸纳量与空置率预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年3月

# 04

CBRE解读 | 产业地产

## 政策要点

- 推进物流仓储等生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，提高其与先进制造业、现代农业融合发展水平；完善国家物流枢纽网络，依托现代流通战略支点城市构建若干重要商品骨干流通走廊。
- 加快建设制造强国，构建以先进制造业为骨干的现代化产业体系；优化提升传统产业，培育壮大新兴产业和未来产业。
- 适度超前建设新型基础设施。完善信息通信网络，构建多层次算力设施体系和全国一体化算力网，加快低轨卫星互联网组网。

## 对房地产市场的影响

- 第三方物流外包空间广阔，关注综合型流通支点城市高标仓需求

据CBRE测算，2024年中国20家主要第三方物流企业的总营收占当年社会物流总费用的5%，低于同期美国的9.7%。十五五期间专业第三方物流企业与制造和批零体系进一步融合将是推动高标仓需求增长的结构性力量。承担全国性或跨区域流通核心功能的24个综合型流通支点城市<sup>4</sup>及其都市圈将是需求密度最高的区域。

- 制造强国建设驱动高标准的制造研发空间需求

国家发改委在两会期间表示，六大新兴支柱产业（集成电路、航空航天、生物医药、低空经济、新型储能、智能机器人）2025年产值接近6万亿元，预计到2030年有望翻一番甚至更多。这将利好先进制造业集群内的高标准制造和研发载体的需求。

### 产业数智化叠加Token出海，数据中心进入“量质双升”新阶段

2026年2月，中国日均词元（Token）消耗量达到约180万亿，两年内实现1800倍的指数级增长。摩根大通预测2025-2030年间，中国token消耗量年复合增速仍将高达330%。国内“人工智能+”应用的全行业推进，叠加中国开源大模型和电力双重性价比优势下的算力出海浪潮，不仅将支撑十五五期间数据中心需求的持续扩张，并将在物理架构、电力需求及空间布局等方面推动数据中心向“高密度、智算化”跃迁。

注释4：24个综合型流通支点城市详见2023年国家发改委等五部门印发的《关于布局建设现代流通战略支点城市的通知》

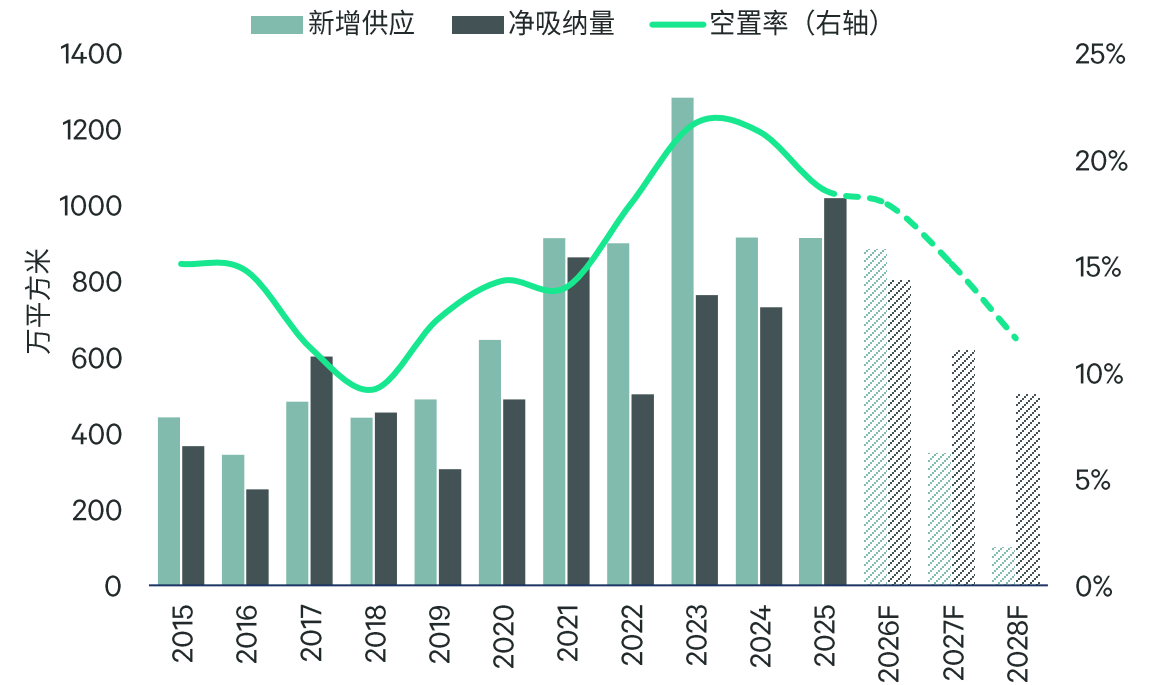
## “十五五”关键词

流通支点城市

新兴产业和未来产业

算力网

图表3：全国仓储物流新增供应、净吸纳量与空置率预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年3月

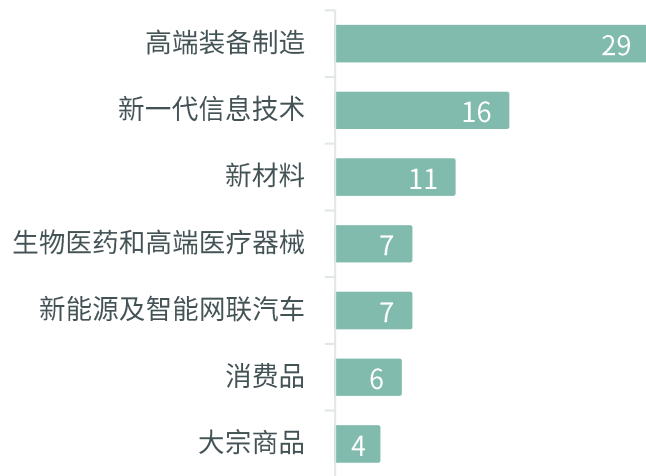
# 04

CBRE解读 | 产业地产

## 国家先进制造业集群

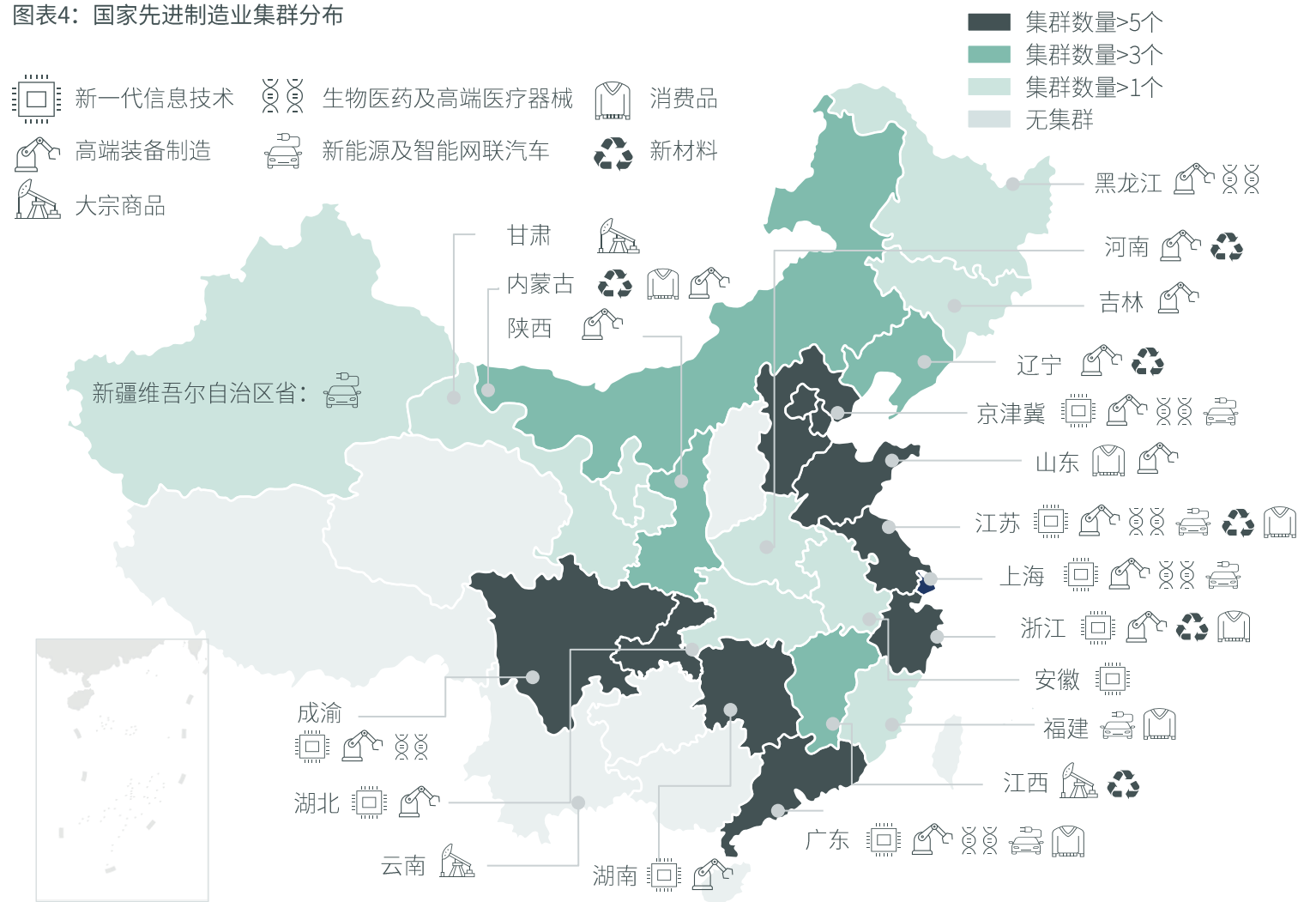
国家工信部在2022年和2024年分两批公布了总计80个先进制造业集群，涉及高端装备制造、新一代信息技术、生物医药、新能源汽车等重点产业。从地理位置看，长三角（29）、京津冀（17）和珠三角（8）是先进制造业集群分布最密集的区域，这也是高标厂房需求最旺盛、增长潜力最大的区域。

图表5：国家先进制造业集群产业分布



数据来源：万得资讯，国家政府网，世邦魏理仕研究部，2026年3月

图表4：国家先进制造业集群分布



# 05

CBRE解读 | 零售物业

## 政策要点

- 首次提出居民消费率明显提高，坚持投资于物和投资于人紧密结合以扩大内需。以放宽准入、业态融合为重点扩大服务消费；推动商品消费扩容升级，打造一批带动面广、显示度高的消费新场景。
- 促进人口高质量发展，有效降低家庭生育养育教育成本；积极应对人口老龄化，发展银发经济。
- 培育国际消费中心城市，拓展入境消费。提升入境游便利化国际化水平。推进文旅深度融合。

## 对房地产市场的影响

### 服务消费成为促进消费关键领域

美国和日本人均GDP超过1万美元时，服务消费占比超过60%和50%，而当前中国人均GDP已达1.3万美元，2025年末服务消费占比约46%。十五五规划重点支持的健康、教培等发展型消费和文体旅游等改善型消费增长空间巨大。CBRE对典型购物中心样本的分析显示服务业态的营业面积和租金收入占比分别处于2-8%和3-10%之间，未来具备一定的调升空间。

### 人口结构变化催生零售物业新机遇

根据联合国数据，2026-2030年间中国70后和80后群体超过4亿，仍将是工作和消费的中坚力量；而“银发世代”以及00后和10后将成增量消费的主要来源。与人口结构变化相关的康养、宠物、潮流服饰和谷子经济等业态有望为零售物业的需求增长提供持续动能。与此同时，业主应积极考虑从商场硬件、服务和运营三个维度对项目进行适老化调整的可行性。

### “免签朋友圈” 创造消费新动能

文化和旅游部数据显示，2025年中国入境外国游客达到4100万人次，同比增长53%，创历史新高。目前中国已对50个国家实施了单方面免签，同29个国家全面互免签证，入境游将成为十五五消费增量的重要来源。在北上广深、成渝、西安等领先的旅游城市，热门旅游景点附近的商场和街区的零售物业需求预计将随之增长。

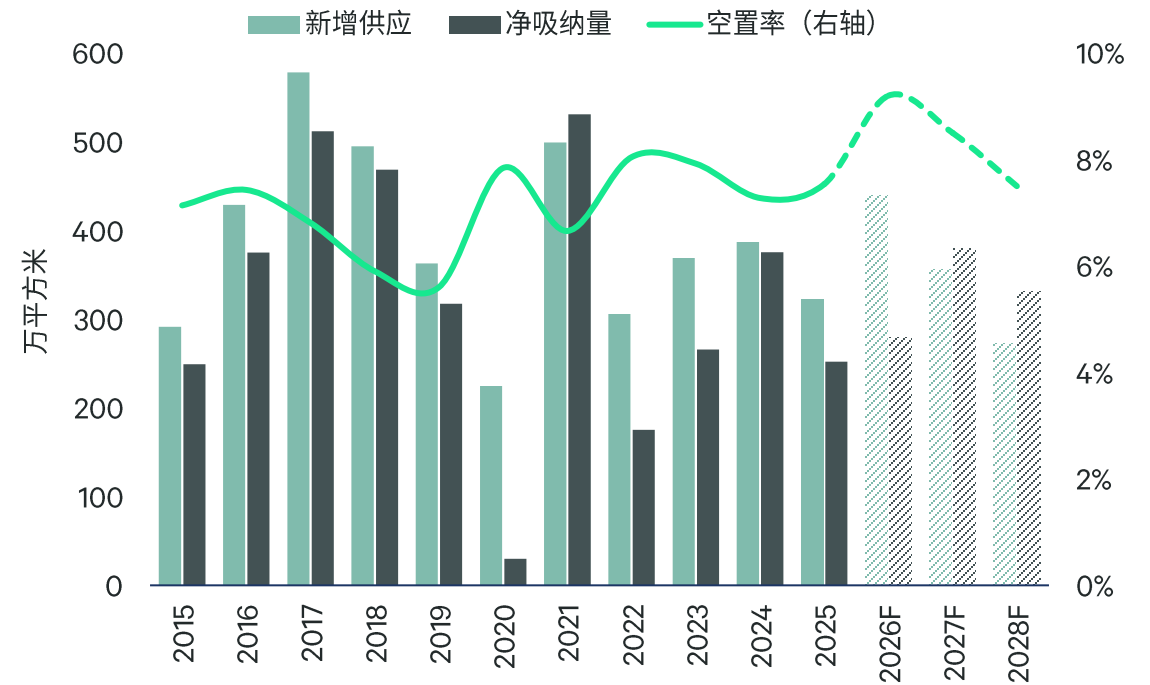
## “十五五”关键词

服务消费

人口结构

入境旅游

图表6：全国主要八城零售物业市场新增供应、净吸纳量与空置率预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年3月

## 06

CBRE解读 |  
物业投资

## 政策要点

- 推进存量商品房和闲置商业办公用房盘活利用；盘活用好低效用地；推进土地混合开发、空间复合利用和土地用途依法合理转换；健全城市更新实施机制，建立与建筑功能转换和混合利用需求相适应的规划调整机制。
- 完善工商业用地使用权续期法律法规，依法稳妥推进续期工作。
- 统筹推进房地产风险有序化解，严防系统性风险；支持满足房地产合理融资需求；积极推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化推荐发行。

## 对房地产市场的影响

## 十五五将成为土地和房地产供应政策的拐点

规划对存量土地和房产的重视程度显著提升，而结合自然资源部38号文“新增建设用地原则上不用于经营性房地产开发”的表述来看，我们认为十五五将成为土地和房地产供应政策的拐点，从而实质性加速商业地产供需平衡重建的进程。对租赁住房市场的提法从十四五的“加快培育和发展”转为十五五的“规范发展”可以被视作这一转变的体现，而建造周期短的物流地产有望率先在2028年左右迎来趋势反转。

## 完善土地续期制度，提升投资者信心

十五五规划明确提出“完善工商业用地使用权续期法律法规”，有望从制度上消解长期以来困扰商业地产投资的土地到期焦虑。随着资产长期产权的确定性得以锁定，由此带来的流动性提升和价值重塑将显著提振社会资本参与城市更新投资的信心，核心区域老旧物业升级改造与功能转性投资机会值得关注。

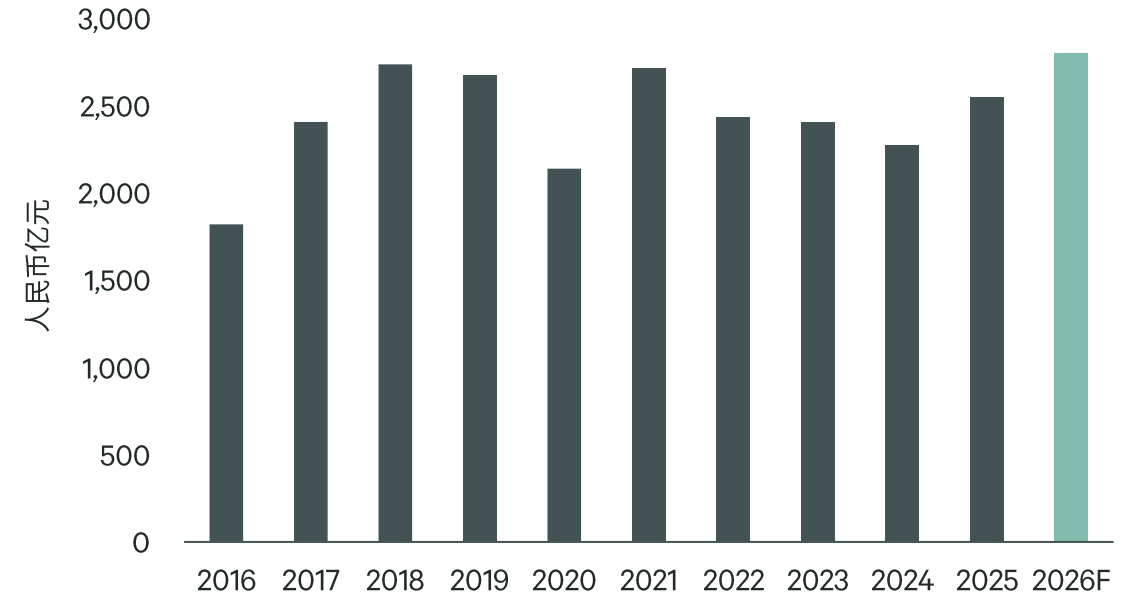
## 化解房地产领域风险中的投资机遇

中国商业地产在十四五进入了历史上首次深度调整，十五五期间房地产风险的有序化解也意味着周期性的投资机会。CBRE《2026年中国投资者意向调查》显示，49%的受访投资者将“更多困境资产投资机会”作为今年增加房地产配置的主要原因。历经数年调整后，目前一线城市大类资产平均资本化率水平处于5.5%-6%的区间，与十年期国债收益率利差达到约400个基点，领先亚太区主要市场。

## “十五五”关键词



图表7：全国大宗物业投资交易额及预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年3月



附录：“十五五”规划  
与主要城市和城市群相关内容

## 07

附录

## “十五五”规划与主要城市和城市群相关内容及与“十四五”对比

	十四五规划	十五五规划
区域经济	<ul style="list-style-type: none"> <li>以京津冀、长三角、粤港澳大湾区为重点，提升创新策源能力和全球资源配置能力，加快打造引领高质量发展的第一梯队；在中西部有条件的地区，以中心城市为引领，提升城市群功能</li> <li>优化提升京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游等城市群，发展壮大山东半岛、粤闽浙沿海、中原、关中平原、北部湾等城市群，培育发展哈长、辽中南、山西中部、黔中、滇中、呼包鄂榆、兰州—西宁、宁夏沿黄、天山北坡等城市群</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>巩固提升京津冀、长三角、粤港澳大湾区动力源作用；支持京津冀、长三角、粤港澳大湾区打造世界级城市群。提升成渝地区双城经济圈发展能级，打造高质量发展重要增长极。推动长江中游城市群等加快发展。培育发展若干区域性中心城市，支持省际毗邻地区合作发展</li> <li>支持上海与苏州重点领域同城化发展，深化沪苏浙与皖北地区城市结对合作</li> </ul>
交通基础设施	<ul style="list-style-type: none"> <li>建设京津冀、长三角、粤港澳大湾区世界级港口群</li> <li>建设京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝世界级机场群</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本建成世界级港口群，优化环渤海、长三角、粤港澳大湾区世界级港口群功能布局</li> <li>提升京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝世界级机场群能力，建成大连、厦门新机场，实施沈阳、长春、南京、杭州、温州、郑州和成都天府等枢纽机场改扩建</li> </ul>
科技创新	<ul style="list-style-type: none"> <li>支持北京、上海、粤港澳大湾区形成国际科技创新中心</li> <li>北京中关村研发投入强度、重大科技成果数量稳居全国首位</li> <li>建设北京怀柔、上海张江、大湾区、安徽合肥综合性国家科学中心</li> <li>支持有条件的地方建设区域科技创新中心</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>支持北京（京津冀）、上海（长三角）、粤港澳大湾区国际科技创新中心建设，打造世界级科技创新策源地</li> <li>加快建设中关村世界领先科技园区</li> <li>支持北京怀柔、上海张江、大湾区、安徽合肥综合性国家科学中心建设重大科研设施平台集群</li> <li>推进成渝地区、武汉、西安区域科技创新中心建设</li> </ul>
金融强国	<ul style="list-style-type: none"> <li>显著提升上海国际金融中心能级</li> <li>支持金融机构在沪设立各类专营机构，吸引全球知名资产管理机构在沪设立区域总部，支持银行理财、基金、保险等机构及其专业子公司落户</li> <li>建设上海人民币金融资产配置和风险管理中心</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>增强上海国际金融中心竞争力和影响力，深化沪港国际金融中心协同发展</li> <li>积极引进国际金融组织，鼓励大型金融机构在沪设立总部机构和专业子公司，支持投资银行、资产管理、财富管理集聚发展</li> <li>加快建设上海人民币资产全球配置中心和风险管理中心</li> </ul>

数据来源：全国、北京、上海十四五规划，全国、北京、上海十五五规划，世邦魏理仕研究部，2026年3月

## 07

附录

## “十五五”规划与主要城市和城市群相关内容及与“十四五”对比

	十四五规划	十五五规划
文旅消费	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 培育建设国际消费中心城市，打造一批区域消费中心</li> <li>• 旅游目的地质量提升：打造海南国际旅游消费中心、粤港澳大湾区世界级旅游目的地、长江国际黄金旅游带、黄河文化旅游带、杭黄自然生态和文化旅游廊道、巴蜀文化旅游走廊、桂林国际旅游胜地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 优化入境消费环境，推广离境退税商店，培育国际消费中心城市，推进“购在中国”</li> <li>• 依托优质文化资源，盘活利用存量设施，加强旅游休闲城市和街区建设，培育一批高品质旅游景区和度假区，打造一批精品旅游线路和产品</li> </ul>

数据来源：全国、北京、上海十四五规划，全国、北京、上海十五五规划，世邦魏理仕研究部，2026年3月

# 更多问题， 敬请联系

## 中国区研究部

谢晨

中国区研究部负责人

sam.xie@cbre.com

胡优优

中国区研究部董事

molly.hu@cbre.com

吴祎仪

中国区研究部助理经理

joey.wu@cbre.com

胡乐毅

中国区研究部资深董事

shirley.hu@cbre.com

乔梦洋

中国区研究部资深经理

mengyang.qiao@cbre.com

## 全球及亚太区研究部

Henry Chin, Ph.D.

Global Head of Research

henry.chin@cbre.com

Ada Choi, CFA

Head of Research, Asia Pacific and  
Middle East & North Africa

ada.choi@cbre.com

### 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。