

2020 年两会 政府工作报告 解读

2020/05



过去三年两会政府工作报告 房地产关键词

2018

- 房住不炒
- 加速棚改建设
- 加大公租房保障力度
- 建立多层次住房供应体系
- 加快住房制度改革节奏
- 稳妥推进房地产税立法

2019

- 改革完善房地产市场调控机制
- 深入推进新型城镇化
- 中心城市引领城市圈发展
- 继续推进保障性住房和棚户区改造
- 稳步推进房地产税立法

2020

- GDP 增长
- 推动消费回升
- 扩大有效投资
- 促进新兴产业发展
- 新型城镇化
- 更高水平的对外开放

由于疫情因素影响，2020 年的两会较以往推迟了两月有余，5 月 22 日李克强总理发布的政府工作报告回顾了 2019 年中国社会经济各方面的发展，同时对 2020 年中国经济的发展制定了目标。同以往相比，本次政府工作报告在房地产的文字表述方面所涉甚少，但纵观整个报告，从国家在未来一年的经济、产业、区域规划方面，我们仍可粗略预判这些表述会在短期内对中国的房地产市场产生何种影响。本文就政府工作报告中和房地产市场相关内容进行解读。

要点总结

- ◎ 房住不炒、因城施政仍是未来一年住宅市场主旋律，保持房地产市场的健康发展则意味着政府仍会对流向房地产市场的资金进行严格把控。
- ◎ 进一步扩大内需挖掘消费潜力是政府今年的重要着力点，重点步行街的改造升级将提速。
- ◎ 新基建的发展短期内有利于带动就业，促进消费，城市群的发展将进一步促进城市群中核心城市房地产市场的发展。
- ◎ 由于 TMT 行业在一线城市写字楼需求占比高，政府大力推动“互联网+”及数字经济将提升一线城市写字楼市场的需求。



GDP 增长

“

“需要说明的是，我们没有提出全年经济增速具体目标，主要因为全球疫情和经贸形势不确定性很大，我国发展面临一些难以预料的影响因素。”

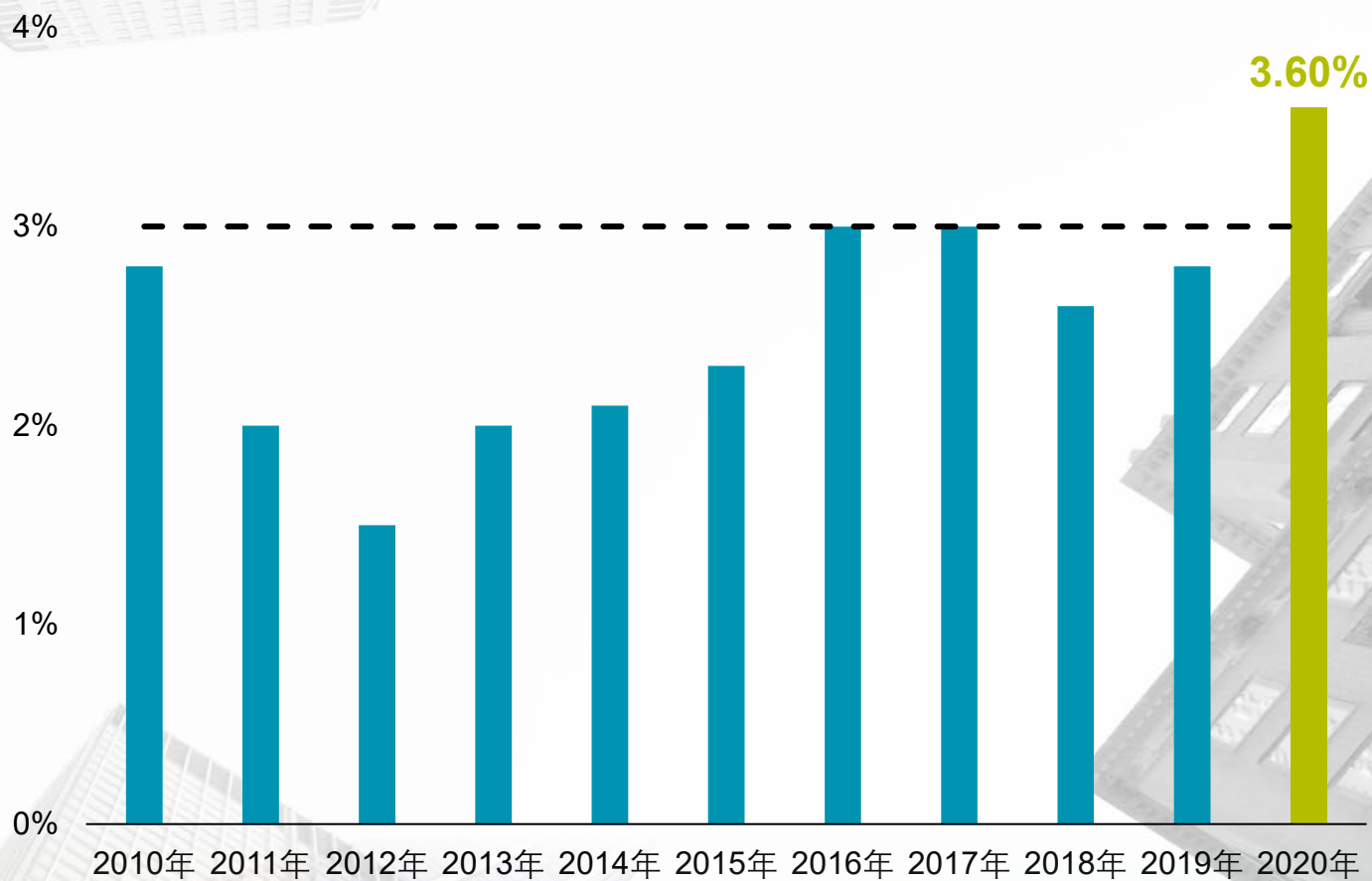
在以往的政府工作报告中通常会对当年的 GDP 增幅设置目标，但今年的报告没有提出全年经济增速具体目标，这其中主要的原因一是中国政府已经搭建起较为全面的经济发展评价体系，即以 GDP、就业、物价、国际收支平衡等为经济发展的主要衡量依据，而不再简单只依靠 GDP 来衡量经济的发展水平。其次，由于新冠肺炎疫情的全球爆发导致外部环境的不确定性增强，因此加大了对今年 GDP 增幅预测的难度。

“

“积极的财政政策要更加积极有为。今年赤字率拟按 3.6% 以上安排，财政赤字规模比去年增加 1 万亿元，同时发行 1 万亿元抗疫特别国债。这是特殊时期的特殊举措。”

虽然没有设定增长目标，但政府在细分领域如赤字率、专项债规模及就业等方面都明确了目标任务。其中，2020 年政府赤字率将增长到 3.6%（图一），这是 1994 年以来首次突破 3% 的财政风险警戒红线。赤字率的大幅增加体现了政府加大了财政政策的力度，今年新增的 1 万亿元财政赤字以及发行的 1 万亿元抗疫特别国债将全部转移至地方用于支持地方政府的发展和建设。

图一：2010年-2020年中国财政赤字率水平



来源：政府工作报告、戴德梁行研究部



推动消费回升



“推动消费回升。通过稳就业促增收保民生，提高居民消费意愿和能力。支持餐饮、商场、文化、旅游、家政等生活服务业恢复发展，推动线上线下融合。发展养老、托幼服务。改造提升步行街。”

新冠肺炎疫情给消费端带来沉重打击，为防止新冠肺炎疫情的传播，居家隔离成为常态，居民消费锐减。2020 年的 2 月、3 月和 4 月，全国社会消费品零售总额累计同比增长分别为 -20.5%、-19% 和 -16.2%（图二），这是中国改革开放之后社消类统计数据首次出现负增长。虽然在疫情被基本控制住的情况下消费市场会出现回升，但由于整体经济转弱，居民消费意愿降低，因此全年的消费总额仍会受到严重影响。过去两年，内需成为拉动中国经济增长的主要因素，2019 年消费对中国经济增长的贡献率达到 57.8%，而在 2018 年更高达 78.2%。为对冲新冠肺炎疫情对经济的影响，促进居民消费将成为 2020 年拉动经济增长的重要议题。

图二：2019 年 4 月至 2020 年 4 月中国社会消费品零售总额累计增长率



来源：国家统计局

2019 年商务部出台了《关于开展步行街改造提升试点工作的通知》，力图通过对国内较为知名且具发展潜力的步行街进行改造升级，以培育一批具有国际国内领先水平的步行街。本次政府工作报告将该项工作也列入到 2020 年的工作重点，预计在今年这些步行街将迎来更多的发展机遇，其升级改造进度也会加快。

2019 年商务部提出的重点提升改造步行街名单：

北京

北京王府井步行街

天津金街步行街

天津

上海

上海南京路步行街

重庆解放碑步行街

重庆

沈阳

沈阳中街步行街

南京夫子庙步行街

南京

杭州

杭州湖滨步行街

武汉江汉路步行街

武汉

广州

广州北京路步行街

成都宽窄巷子步行街

成都

西安

西安大唐不夜城新唐人街步行街





扩大有效投资

“

“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，主要是：加强新型基础设施建设，发展新一代信息网络，拓展 5G 应用，建设充电桩，推广新能源汽车，激发新消费需求、助力产业升级。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。”

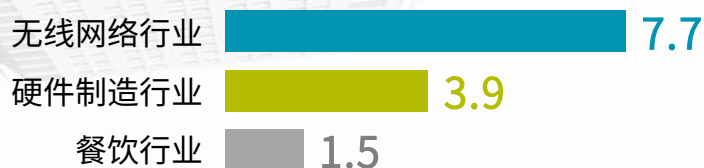
以往政府积极财政政策下的投资多用于高铁、港口和机场。以 2009 年为例，为了对冲全球金融危机对中国经济产生的负面影响，政府启动了大规模基建投资，该轮投资将重点放在了铁路、公路和机场建设，由于过往中国基础建设薄弱，大量的基建投资有效的提升了中国整体基建水平。截止到 2018 年，中国民用航空航线数量是 2008 年的 3.2 倍，铁路营业里程是 2008 年的 1.65 倍，高速公路里程数量是 2008 年的 2.36 倍，这些基础设施的建设成为之后中国经济的快速发展的坚实基础。

随着经济的发展和产业结构的转型和升级，当前的基建投资更多的是着眼于前沿科技发展，通过推动技术创新来提升经济的高质量发展，提升人民生活幸福感。中国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，产业链要迈向全球中高端，新时代对基础设施产生了新要求。

新技术的发展和应用不止为这个行业创造新价值，其发展对于其相关产业乃至整体经济都会起到强有力的带动作用。根据 Accenture Strategy 发布的《How the wireless industry powers the U.S. Economy》报告，基于 4G 技术的无线网络行业对美国 GDP 每贡献 1 美元，将会使整个美国经济提升 3.2 美元。4G 科技为美国贡献了 480 万个工作岗位，每年对经济的贡献达到 4750 亿美元。同时，4G 无线网络行业也为美国的就业带来了巨大的乘数效应，据测算，一个 4G 行业的岗位可以产生 7.7 个其他行业的工作岗位，而在硬件制造业和餐饮业，这个乘数仅为 3.9 和 1.5（图三）。

图三：

美国不同行业产生工作岗位数量乘数对比



来源：《How the wireless industry powers the US Economy》

美国 4G 科技的发展对经济的促进作用无疑为中国在大力推进 5G 网络建设方面提供了好的榜样。中国错失了 2G 及 3G 的发展，在 4G 发展中逐渐跟上了全球的发展节奏，而目前中国政府正致力于大力发展 5G 网络，以推动中国经济在未来可以更具竞争优势。

中国信息通信研究院测算，2020—2025 年，中国 5G 商用带动的信息消费规模将超过 8 万亿元，直接带动经济总产出达 10.6 万亿元。中国信息通信研究院在其《5G 经济社会影响白皮书》中提出，到 2030 年，在直接贡献方面，5G 将带动的总产出、经济增加值、就业机会分别为 6.3 万亿元，2.9 万亿元和 800 万个，在间接贡献方面，5G 将带动的总产出、经济增加值、就业机会分别为 10.6 万亿元、3.6 万亿元和 1150 万个。5G、大数据、云计算等技术的广泛应用将极大的促进智慧建筑、智慧物流、智慧交通、智慧医疗等行业的发展。



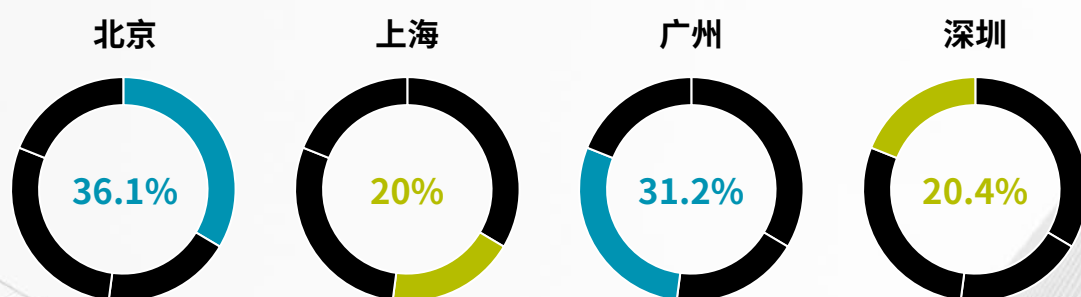
促进新兴产业发展

“

“推动制造业升级和新兴产业发展。发展工业互联网，推进智能制造。电商网购、在线服务等新业态在抗疫中发挥了重要作用，要继续出台支持政策，全面推进“互联网+”，打造数字经济新优势。”

作为中国经济结构转型的重要抓手，新兴产业在过去几年蓬勃发展，在李克强总理提出大力发展“互联网+”之后的几年中，中国互联网行业得到了快速发展，互联网普及率从2013年的44.1%上升到2018年的57.7%，5年时间里上升了13.6个百分点。互联网企业发展迅速，企业规模扩张快，对于写字楼面积的需求大，因此逐渐成为写字楼市场需求的主力。2019年，北上广深四个城市TMT行业的写字楼需求占比分别为36.1%、20%、31.2%和20.4%（图四）。

图四：2019年一线城市TMT行业写字楼需求占比



来源：戴德梁行研究部

随着“互联网+”的进一步推进，预计未来主要城市TMT行业对于写字楼市场的需求仍会保持强劲态势。



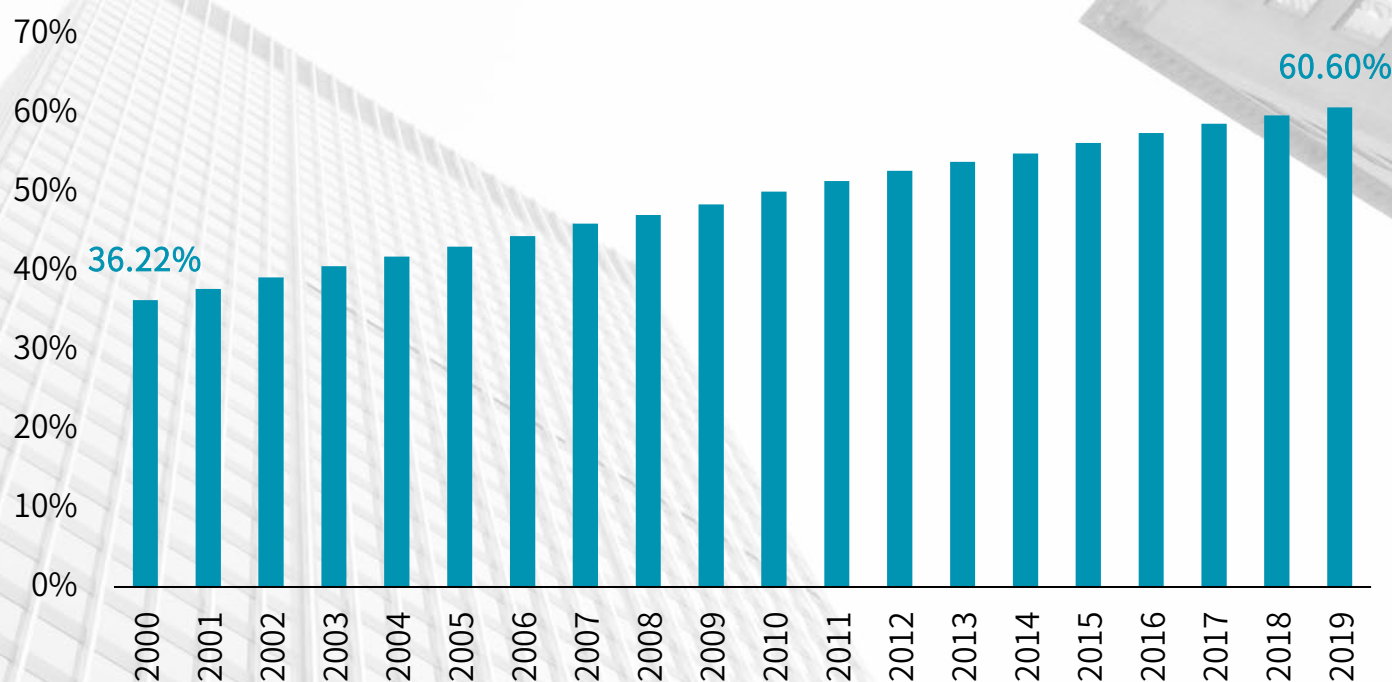
新型城镇化



“深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。”

2019 年中国的城镇化水平已经突破 60% 达到了 60.6%，较 2000 年上升了 24 个百分点（图五）。在本次政府工作报告中再次提到推进新型城镇化，表示中国的城镇化进程仍将继续，且城乡结合将日益紧密，这意味着城镇化在未来仍将为中国的房地产市场提供发展动力。

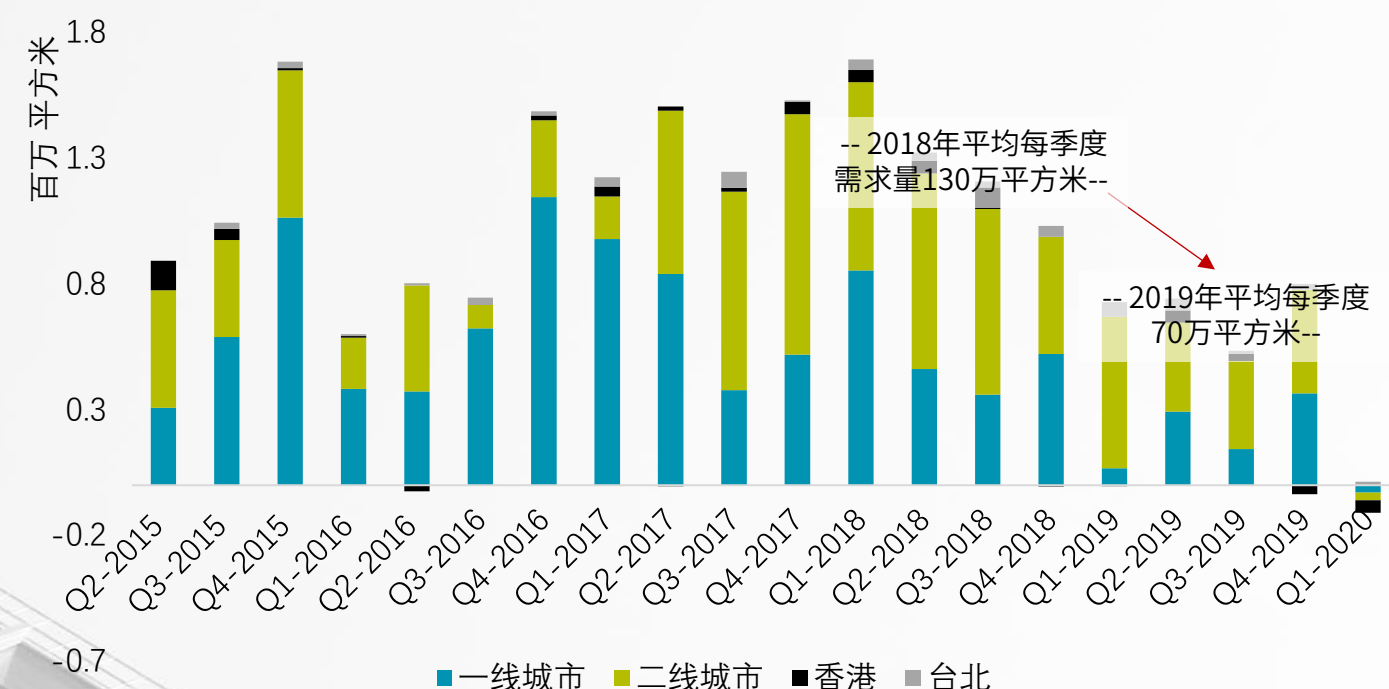
图五：2000 年 -2019 年中国城镇化率走势



来源：国家统计局

随着城市群的发展，城市群中城市之间的交通通信等基础设施网络更为紧凑，经济联系紧密，同城化和一体化将成为发展趋势，随着城市群的发展，资源和生产要素的聚集将为城市群中的核心城市带来更多的发展机遇。这其中，城际高铁和城际轨道交通作为本轮新基建补短板项目可以有效促进城市之间的人流物流以及各种资源的流动，为核心城市的写字楼市场、零售市场、物流市场以及住宅市场提供更多的需求和发展空间。以写字楼市场为例，随着城市经济结构的调整以及第三产业占比的上升，二线城市的写字楼需求在过去几年逐年攀升，2019 年，二线城市写字楼需求占比从 2018 年的 55.4% 上升至 66.4%（图六）。

图六：中国写字楼市场需求走势



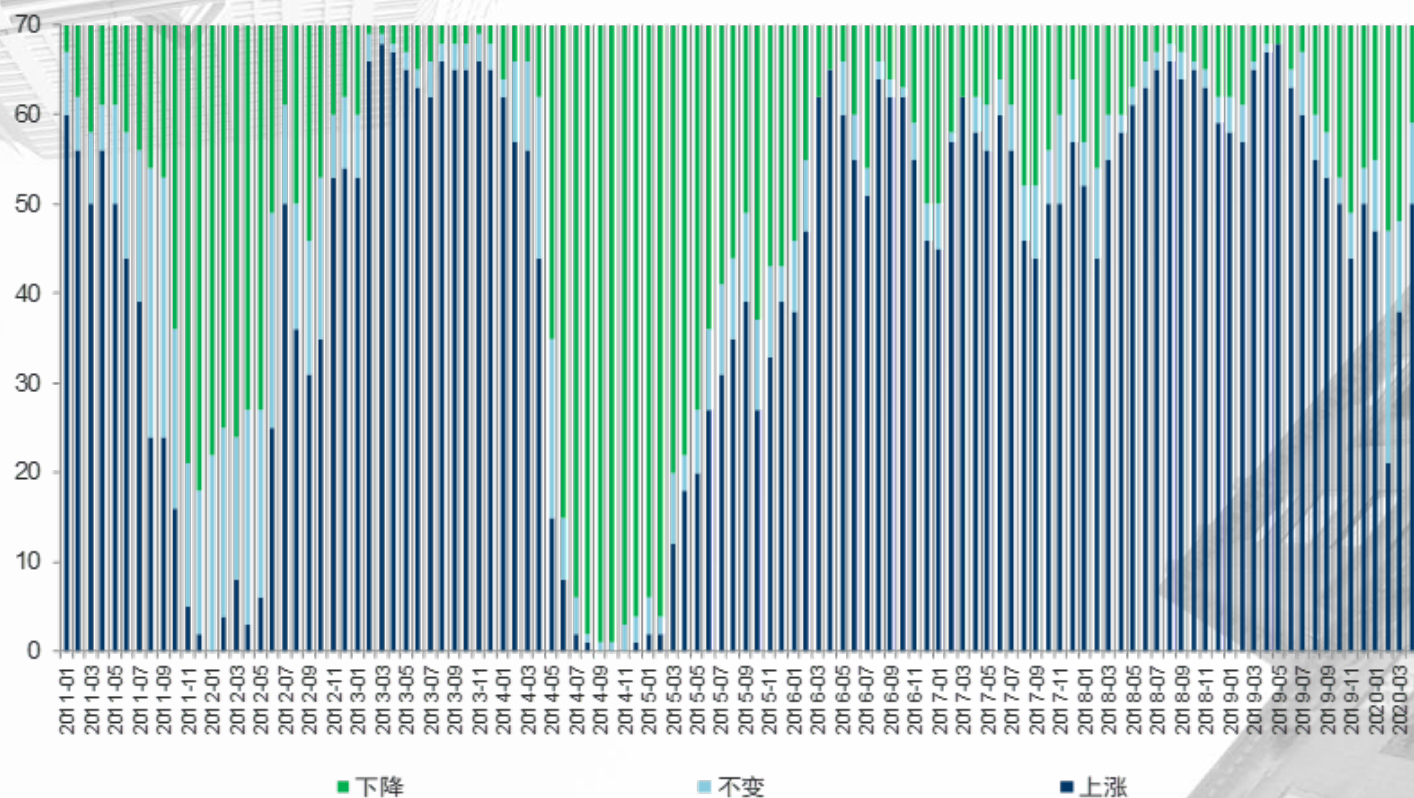
来源：戴德梁行研究部

“

“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。完善便民设施，让城市更宜业宜居。”

疫情对住宅市场同样带来打击，今年 2 月份 70 个大中城市住宅指数中价格上涨的城市仅有 21 个，但随着疫情防控的胜利，住宅市场表现出了强劲的反弹，4 月份 70 个大中城市中有 50 个城市的住宅价格上涨（图七）。从报告表述来看，

图七：70 个大中城市住宅价格指数



来源：国家统计局、戴德梁行研究部

坚持房住不炒的总体方向不会变，稳定市场是政策导向。根据过往经验，市场流动性增强时往往会引发住宅市场的火爆，报告中提到促进房地产市场平稳健康发展也意味着政府仍会对热钱向房地产市场的涌入保持高度警惕。由于各个城市在房地产发展上面临不同问题和挑战，因此因城施政也给予了地方政府更大的政策决策空间，让地方政府可以根据本地的具体情况进行适度调控。





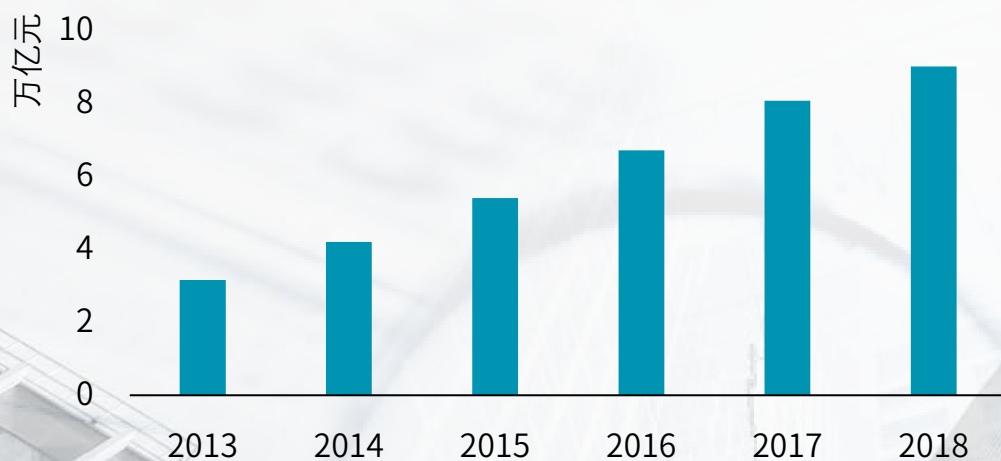
更高水平的对外开放

“

“加快跨境电商等新业态发展，提升国际货运能力。共同落实中美第一阶段经贸协议。推进更高水平对外开放，稳住外贸外资基本盘。”

跨境电商总交易规模虽然远小于国内电商，但在过去 5 年中仍保持了年均 22% 的高增长，2018 年跨境电商的市场交易规模达到 9 万亿元，是 2014 年的 1.14 倍（图八）。在全球电子商务快速发展的今天，云计算、大数据、人工智能等新技术的广泛应用让跨境贸易服务、生产、物流和支付效率大大提升，这给国内跨境电商行业迎来新的发展机遇，同时也将在一定程度上带动中国物流地产的发展。

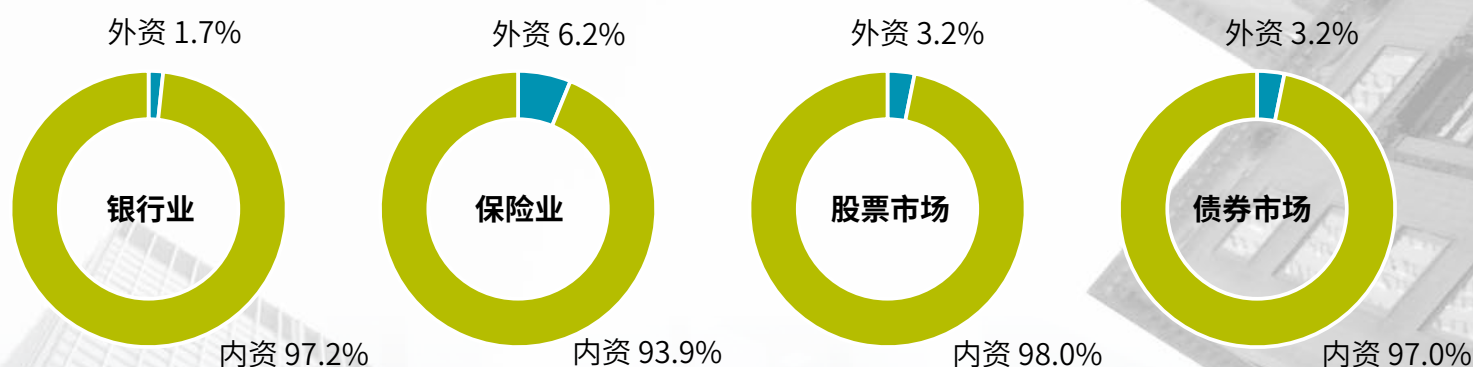
图八：2013 年 -2018 年中国跨境电商市场交易规模



来源：《中国跨境电商发展报告》

报告中提出了要积极利用外资。大幅缩减外资准入负面清单，出台跨境服务贸易负面清单。虽然并没有提到金融开放，但国务院在 2019 年 7 月出台的金融开放“国十一条”中详细列出了中国金融市场的对外开放的具体时间表，虽然在疫情影响下外资金融机构进入中国的步伐放缓，但随着疫情的逐步控制，2020 年预计仍将会看到外资金融机构积极进入中国市场（图九）。

图九：各金融市场外资占比



注：股票和债券市场数据截止 2019 年三季度，银行和保险数据截止 2017 年末。

来源：国家统计局、中国人民银行、中国银保监会、戴德梁行研究部

结论

- 尽管新冠疫情的爆发给中国带来了前所未有的挑战，导致政府放弃制定今年经济增长的具体目标，但我们认为，未来中国房地产市场仍将保持健康发展。
- 疫情的逐渐控制将使零售市场逐渐恢复，零售房地产市场在促进消费支出的多种政策扶持下逐渐恢复活力，主要步行街的升级改造有望加速。物流业则有望从零售业复苏的连锁反应及跨境电商的发展中获得提振。政府大力推动的数字经济会推动写字楼和数据中心市场，而所有商业地产板块都将受益于城市化的不断推进和城市群的发展。最后，住宅市场仍将“稳”字当头，控制热钱的涌入仍将成为今年的调控重点。

大中华区研究部联系人



林荣杰

大中华区
研究部主管

james.shepherd@cushwake.com



张晓端

华南及华西区
研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com



Shaun Brodie

华东区
研究部主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com



贺凯

香港
研究部主管及董事

reed.hatcher@cushwake.com



薛惠珍

台湾
研究部主管

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

这篇报告是由戴德梁行北中国区研究部主管魏东所撰写。为更好地服务客户，戴德梁行研究部在各个领域建立了“卓越中心”，如资本市场、工业物流、零售商业等。魏东同时也是我们大中华区政策研究卓越中心的负责人。如对戴德梁行北中国区及政策研究有任何问题，请联系：



魏东

北中国区
研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com

关于戴德梁行

戴德梁行（纽约证券交易所股票代码：CWK）是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球 60 多个国家，设有 400 多个办公室，拥有 53000 名专业员工。在大中华区，我们的 22 家分公司合力引领市场发展，并于 2017 和 2018 连续两年蝉联《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究四项中国区年度大奖。2019 年公司营业收入达 88 亿美元，核心业务涵盖物业管理、设施管理、项目管理、租赁代理、资本市场及顾问服务等。更多详情，请浏览 www.cushmanwakefield.com.cn 或关注我们的微信（戴德梁行）。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。