

## 【世邦魏理仕】北京“十四五”规划对商业地产市场的指向价值

日前，《中共北京市委关于制定北京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纲要》发布，对北京市经济社会发展做出系统谋划和战略部署。

在房地产以及相关领域，涉及农地改革、房住不炒、租购并举、城市更新、物业管理等多方面。根据世邦魏理仕资料，北京“十四五”规划对商业地产市场具有多重指向价值意义：

- 提出多项经济社会运行指标的量化目标，对商业地产发展的需求/供应发展量级的预测有一定指示作用
- 明确了科技创新是北京经济发展的核心和第一动力，细化了北京在科技创新领域所要重点发展的具体产业和配套功能
- 更详细地阐述重点区域产业/功能定位，重点突出“两区”（国家服务业扩大开放综合示范区和中国（北京）自由贸易试验区）、城市副中心和“三城一区”（中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城和北京经济技术开发区）的产业承载功能
- 明确定义了金融、专业服务、商业、文化、物流等功能的发展目标和与核心功能之间的关系，并分别界定区域布局和各区域重点细分领域
- 突出完善人才制度环境、城市宜居度、绿色发展和健康、安全系统对培养城市产业和人才竞争力的作用，细化相关的具体目标，保障科技创新发展目标的落实
- 城市更新任务特别提到：鼓励市场主体利用老旧厂房发展科技研发、商务服务、文化创意等产业，有序推动 700 处老旧厂房、低效产业园区腾笼换鸟。推动约 500 万平方米超十年楼龄甲级写字楼升级改造。提升王府井、西单等传统商圈的国际化水平。

### “十四五”时期与商业地产有关的主要指标及与现行对比

	2019	2020	十四五目标
全社会研究与试验发展经费支出占地区生产总值比重	6.3%	7%左右	6%左右
高价值发明专利拥有量（件/万人）		约 62	82 左右

地区生产总值年均增速	6.1%	1.2%	5%左右
全员劳动生产率（万元/人）	28.2		35 左右
数字经济增加值年均增速			7.5%左右
实际利用外资规模（亿美元）	142	138.2 (1-11 月)	五年累计 830 左右 (年均 166)
服务贸易年均增速			>5%
全市居民人均可支配收入年均增	8.7%	2.5%	与经济增长基本同步
城镇调查失业率	1.3%		<5%
城乡建设用地规模			保持下降趋势
常住人口规模（万人）	2153.6		≤2300

**需求面：从“十四五”规划中关于“四个中心”和现代化经济体系的重点任务梳理重点需求动能**

文化中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>推动文化与科技、旅游、金融等融合发展完善文化投融资服务体系，推动设立文化发展基金、文创银行</li> <li>推动演艺行业延伸产业链，引进国内外知名演出经纪机构，鼓励商业街区、文化园区、旅游景区等引入演艺项目。加大对原创音乐创作扶持力度，促进数字音乐产业发展</li> </ul>
国际交往中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>持续提升服务“一带一路”建设国际合作平台能级，聚焦科技创新、数字经济、专业服务、人文交流等优势重点领域</li> <li>打造全球最具影响力的服务贸易展会</li> <li>积极承办和培育一批具有全球影响力的国际文化节庆、品牌赛事活动，打造国际文体赛事首选地</li> <li>积极争取政府间国际组织落户，推动符合北京高质量发展需求的国际专业协会和科技、工程类国际组织落户，推动全球服务贸易联盟等一批国际组织在京发起设立</li> </ul>

现代化经济体系	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 科技创新片区大力发展新一代信息技术、生物与健康、科技服务等产业，打造数字经济试验区、全国创业投资中心、科技体制改革先行示范</li> <li>• 国际商务服务片区在 CBD 和金盏国际合作区聚焦跨境金融、专业服务、数字经济国际合作等领域</li> <li>• 高端产业片区重点发展商务服务、国际金融、文化创意、生物技术和大健康等产业，吸引一批海外电信运营商在京设立合资公司，培育一批具有全球市场引领性的数字经济龙头企业、独角兽企业。发展云应用及开源软件生态集聚区，鼓励国际知名开源软件代码库和开发工具服务商在京落地，支持开源社区交流平台、代码托管平台和应用服务平台的建设。智能制造高端制造：新一代信息技术产业，医药健康产业，新能源智能网联汽车产业，绿色智慧能源产业，量子信息、新材料、人工智能、卫星互联网、机器人等未来产业</li> <li>• 金融业：推动支付清算、登记托管、增信评级、资产交易、数据管理等重大项目落地，大力发展科技金融、供应链金融、普惠金融、文化金融、基础设施金融</li> <li>• 现代流通：拓展延伸国际物流快运网络，完善航空口岸功能，发展一批海外仓，鼓励发展多式联运、甩挂运输、统一配送、夜间配送等运输组织模式</li> </ul>
---------	---

**供应面：从“十四五”规划中关于“四个中心”和现代化经济体系的重点任务梳理重点区域布局**

丽泽金融商务区	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 服务业扩大开放综合示范区</li> <li>• 数字金融示范区</li> </ul>
城市副中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 运河商务区打造国际商务服务新中心，建设全球财富管理中心和国家绿色金融改革创新示范区</li> <li>• 张家湾设计小镇聚焦创新设计和城市科技产业，台湖演艺小镇聚焦演艺功能，宋庄艺术小镇聚焦文化创意产业</li> <li>• 台马科技板块和中关村通州园等片区围绕新一代信息技术、医药健康、机器人与智能装备等领域，加快发展智能制造产业</li> </ul>
石景山	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 先进制造业企业总部和研发、中试环节</li> </ul>
中关村科学城	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 大信息、大健康（脑科学、量子信息、人工智能、集成电路设计）</li> </ul>
怀柔科学城	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 材料与能源、材料与生命、生命与智能、能源与智能等</li> </ul>
未来科学城	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 聚焦生命科学、医药健康领域，氢能燃料电池、储能、能源互联网装备等技术突破及成果转化</li> </ul>
北京经济技术开发区	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 聚焦新一代信息技术、高端汽车和新能源智能汽车、生物技术和大健康、机器人和智能制造</li> </ul>
昌平新城	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 先进能源、医药健康、先进智造等优势主导产业</li> </ul>

房山新城	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高端制造业基地、新材料产业基地、生态谷</li> </ul>
顺义新城	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新能源智能汽车、第三代半导体、航空航天等创新型产业集群</li> <li>• 临空经济、产业金融、商务会展、文创旅游等现代服务业</li> </ul>
北京首都国际机场与临空经济示范区	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 多式联运、智慧口岸、单一窗口等平台，空港型国家物流枢纽</li> <li>• 国际会展、跨境电商、口岸贸易、健康医疗、产业金融等高端服务业</li> </ul>
大兴新城	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 生物医药，新媒体，医药健康产业，新一代信息技术、智能装备产业</li> </ul>
北京大兴国际机场与临空经济区	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 国际生命健康</li> <li>• 数字产业园，积极引进国际互联网数据专用通道和新型数据中心</li> <li>• 国际会展中心，以高端展、国际展、特色展为重点</li> <li>• 航空科技、航空物流等，打造国家物流枢纽、智慧物流示范区</li> <li>• 创新发展航空租赁、离岸金融等配套产业，吸引外资金融服务企业入驻，打造临空国际金融服务港</li> </ul>