

十四五规划下房地产五大机会

■ 研究背景

3 月 5 日，李克强总理代表国务院在十三届全国人大四次会议上作《政府工作报告》。两会后，中央又发布了《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》。科学、精准解读两会政府工作报告和发展纲要内容，对于各行业来说都有积极的作用。3 月份，在中共易居（中国）控股有限公司委员会的指导下，上海易居房地产研究院以“学习贯彻全国两会精神座谈会”的形式进行了解读和研讨，对政策内容和含义有了更深的理解。此次座谈会总结了十四五规划下房地产的五大机会。

■ 机会 1：获得更好的外部发展环境

上海易居房地产研究院院长、华东师范大学终身教授张永岳表示，在我国新的发展阶段中，十四五规划具有十分重要的意义，尤其是结合了中长期规划的发展目标，其对于引导社会关注、凝聚各界力量和激发奋发图强意志等，都具有积极的作用。当前中国有底气提出 2035 年中长期发展目标，进而明确了社会主义现代化强国建设的目标，其对于房地产在内的各个产业发展具有积极的指引作用，充分说明外部环境在改善，也使得后续产业规划更清晰。这是房地产发展的最大优势和条件，房地产业人士应该认真学习，真正将国家规划和产业健康发展进行有机结合，相互推动。

易居中国副总裁徐伟表示，今年 GDP 提出了 6% 的增长率目标，而去年由于疫情的影响没有提这个数字，这就值得我们积极去研究提出的原因和后续的市场含义。房地产发展正迎来一个非常好的外部发展环境。2020 年中国成为全球主要经济体中唯一一个 GDP 正增长的国家，同时我们也取得了脱贫攻坚战的胜利。对于后续中国的政治、社会、经济等发展环境，大家都有更好的信心和期待。这个环



境来之不易，恰是房地产发展面临的最大机会。所以这也要求房地产各行各业既要埋头赶路、也要抬头看天，通过学习增加素养和认准方向，真正促进中国房地产业的平稳健康发展。

■ 机会 2：城市发展方式在转变

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，结合过去几年发布的五年规划和两会政府工作报告，可以看出城市发展方式正在积极转变，这是房地产业所需要关注的机会点。此次十四五发展规划明确，要转变城市发展方式。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。与此同时，对于老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村、老旧楼宇等改造的支持环境也在增加。城市发展方式的转变，带来了房地产业转型的机会，也是后开发时代重要的内容。

上海易居房地产研究院智库中心研究总监严跃进表示，今年对于两会和十四五规划等讨论中，关于“立体交通”的讨论非常多，大家也非常关注。这对于各地城市发展和房地产发展等都有很多推动作用或启发。根据此次纲要内容，未来将加快城际铁路、市域（郊）铁路建设，构建高速公路环线系统，有序推进城市轨道交通发展。这显然对于城市的土地开发和房产项目规划等较大的影响。通过此类交通体系的建设，后续城市发展将提速，尤其是对于各个城市新城房地产的发展具有积极的作用。

■ 机会 3：城镇化内涵有转变

上海易居房地产研究院咨询中心总经理崔霁表示，观察政策层面表述的变化和中国经济发展的脉络，可以看出“城镇化”的内涵也有了很多转变。过去的城镇化更多是强调高速发展的概念，通过撤乡建镇等方式来调整，更多的是行政行为导向。而现在对于城镇化的理解，更加聚焦高质量的发展，尤其是在城市群、都市圈、新城发展等方面会有很多新的提法。以上海为例，其提出了五大新城发

展的目标和路径，即加快构建“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”的空间新格局。这些提法都具有积极的作用，对于聚焦优势区域等有积极的影响。类似战略高地建设的做法，值得房地产开发和投资等领域的重点关注。

上海易居房地产研究院副院长陈小平表示，从近期房地产营销层面的相关案例来看，实际上全国各大营销公司都特别重视新型城镇化下的发展机会。即便是在两会召开前，实际上房地产营销公司也都研究了此类内容，纷纷提出要把营销工作下沉，把销售放到三四线城市，或在全国中小城市设点。对于房企和相关企业来说，其在业务下沉的过程中，要具有敏锐度和高质量发展的导向。其中对于敏锐度来说，要研究当前此类下沉城市的新消费习惯和特点，积极研究市场机会。而对于高质量发展来说，要关注当前房地产工程建筑质量等问题，真正把新型城镇化下的老百姓具体问题重视起来，从高速度发展转变到高质量发展的通道上来。

■ 机会 4：数字化发展带来创新机会

原易居企业集团总裁办主任谷露蓉表示，通过认真分析此次纲要内容，实际上可以看出，中央对于数字化的重视程度很高，单独通过一章内容进行了详细分析，这也是后续我们需要积极关注的重要内容。数字化发展是当前行业热点，从房地产发展的角度看，“地产+数字化”更是后续相关企业战略规划和发展的方向。所以我们要研究相关产业是否契合国家发展的方向，是不是国家重点投入的行业。房地产领域的企业，无论是开发商还是代理机构，都应该学习热点，将企业业务和热点进行契合，搭上改革和创新的顺风车，真正做到健康和可持续的发展。

乐居环沪区域公司广告服务中心总经理孔佳璐表示，数字化的发展和规划内容，和房地产的关系是有较大联系的。尤其是现在提及的线上房交会、VR 看房、AI 看房、区块链、云计算等，其实都属于数字化的范畴，也是数字经济在房地产领域的重要体现，是房地产中台、销售、数据端等需要重点关注的内容。当前纲要内容中也明确了数字化发展的量化目标，尤其提到了“数字经济核心产业增加值占 GDP 比重（%）”从 2020 年 7.8% 上升到 2025 年 10%，这说明后续发展前景较好，是房企转型和创新需要积极去关注的。

■ 机会 5：养老托幼获得更大支持

此次纲要提出了十四五时期经济社会发展的主要指标，在“民生福祉”的类别方面，提到了几个指标的发展目标。其中，每千人口拥有执业（助理）医师数（人）方面，从 2020 年的 2.9 人上升到 2025 年的 3.2 人。而每千人口拥有 3 岁以下婴幼儿托位数（个）方面，则由 1.8 人上升到 2025 年的 4.5 人。两者都充分体现了中央对于后续十四五规划中养老托幼产业的支持。

华东师范大学房地产系副教授崔裴表示，执业医师数和婴幼儿托位数的增长，充分体现了后续人口数量和结构变化下的改革，对于托幼和养老等产业发展具有积极的作用，也使得包括养老地产在内的相关房地产业务发展具有较好的转型机会。以养老地产为例，当前中央对于养老等产业给予了较大的支持。尤其是包括中医委的成立、中医方面的支持、社区性预防方面的工作开展等，其实都对养老产业有很多新支撑。而对于托幼产业来说，后续预计生育政策将进一步放宽，即把生育自主权等不断还给居民家庭，这会带来人口数量的变化和结构的变化。在这些层面下，后续房地产发展也会面临新的机会，尤其是在租购两条腿齐步走的情况下，养老托幼产品将更为丰富。