



2023年2月

2023年中国经济引领全球 增长，哪些行业将率先突围？

JLL 睿见观察小组

各行各业都将2023年视为“复苏”和“机遇”的一年。基于“二十大”之后的新开局，以及疫情影响消退后的新气象，市场预期回调、信心提振，许多行业都已在年前开始调整业绩目标和增长计划，寻求新的扩张机遇和业务增长点。但同时，在内外压力作用下，2023年的复苏之路也将会是颠簸和曲折的。

在各种多元因素共同作用的环境中，我们持续追踪经济数据和市场动态，希望能通过本文为大家剖析宏观经济中的亮点和压力点，并锁定率先增长的行业机遇。

以下为太长不看版：

1. 防疫政策调整和疫情影响消退，利好经济复苏及市场预期，国际机构对中国2023年GDP增长率预测数据普遍上调1个百分点，集中在5-5.5%区间。
2. 2023年，美国和欧洲等世界发达经济体将步入经济衰退，而中国对全球增长的贡献率预计高达30%，将吸引更多境外资本和跨国公司进入中国或扩大布局。
3. 就商业地产而言，预计今年下半年市场将全面进入复苏通道，租金企稳回暖；核心城市经济活动和增长动能最为强劲，在消费零售、文旅出行、企业活动等领域均将率先复苏。
4. 三类企业将是办公楼需求来源的重点增长方向：巨头类企业实力犹存，重制增长计划，寻求降本优化机会；小微初创企业涌现，构成市场中多元活跃的积极指标；金融行业发展势头强劲，证券公司、不动产私募基金等领域利好。

破晓篙师报放船，今朝不似昨朝寒

毫无疑问，2023年是经济和市场的修复、增长之年。据国家统计局最新数据显示，1月中国制造业采购经理指数（PMI）回升至50.1%，经济景气水平明显回升，释放开年积极信号。多家国际机构看好中国经济前景和复苏态势，2023年经济运行预计稳健向好、稳中有进。

在复苏的曙光下，我们也意识到，过去三至五年间中国经济的内部结构和外部环境压力持续累积，**2023年的复苏之路将会是颠簸和复杂的**。2022年，中国GDP增长率录得3.0%，略高于2020年疫情冲击首年的GDP增速（2.2%），但仍然是改革开放以来GDP增速次低水平，可见过去一年国内经济环境压力攀升，及未来经济恢复的基础尚不稳固。

大部分国际经济机构认为中国防疫政策的优化调整，将对2023年的经济增长和市场环境带来正向影响作用。**在12月7日政策调整后，经济机构对中国2023年GDP增长率预测数据普遍上调0.2-0.8个百分点，落在4.2-5.4%水平。**

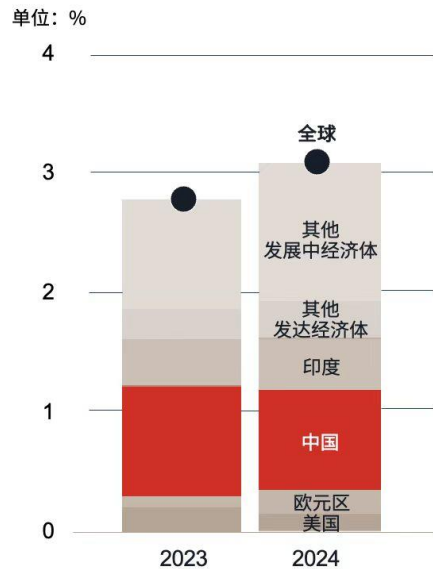
进入新的一年，新冠疫情及相应管控政策对经济活动的扰动和阻断作用将基本消退，但增长仍然面临经济结构性调整和外部国际环境的挑战。与此同时，**各行业市场从业者经营活动所面临的主要问题，也将从政策挑战转向市场层面挑战。**

机遇：中国2023全球增长贡献率高达30%

当前宏观领域最主要的语境，即美国和欧洲等世界发达经济体面临一轮经济增长放缓和经济衰退，这也是主流经济机构做2023年分析的基准情境。以牛津经济研究院为例，其认为全球经济将在2022年四季度到2023年二季度步入衰退期。而中国将是全球正增长的机遇之一。

国际货币基金组织（IMF）预测中国2023年GDP增速将反弹回升至5.4%，对全球增长贡献率将高达30%，有助于在全球经济不确定性环境中起到稳定世界经济和提供增长机遇的作用，将吸引更多经贸活动及资本青睐。同期，美国和欧元区对世界经济贡献预计合计不足10%。

IMF预测数据：全球GDP增长率贡献占比



数据来源：国际货币基金组织，仲量联行

宏观经济层面的增长机遇，将为商业地产市场带来**即时的预期改善和持续的利好“后劲”**：

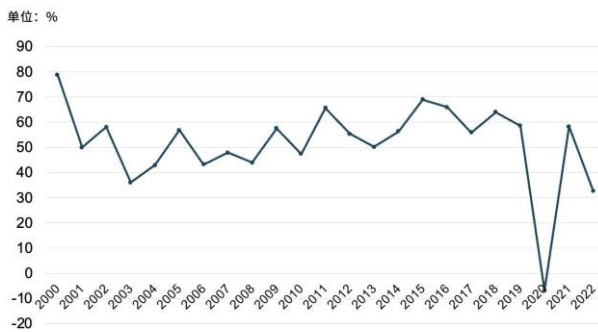
- 政策调整后的首个春节，消费、文旅、出行、住宿、演出等受疫情冲击较大的领域较2022年末显著回暖，跨境旅行和国际商务活动也开始阶段性恢复，预计酒店、零售、文旅类地产领域的市场活跃度和财务表现将逐步改善。
- 中国将是2023年全球经济为数不多的增长点 and 韧性因素之一，经济支持政策持续释放利好信号，境外资本和跨国公司预计会进一步扩大自身在华投入和布局，德国、英国、亚太国家及香港地区投资有望持续增长。
- 城市表现短期分化，北上等核心城市在2022年备受疫情冲击，经济增长势头弱于低能级城市，但将于2023年稳健反弹。核心城市经济活动和增长刺激最强，零售、产业、办公楼等市场均将率先积极复苏。
- 根据仲量联行数据，全国重点20城中，四分之三城市2023年优质办公楼市场净吸纳量将同比提高，北京、广州、成都等城市办公楼租金年内将恢复正增长区间，其他大部分城市降幅将显著收窄。

我们预计今年中国的商业地产市场活跃度，将从一季度下旬开始逐步改善，至二季度末，市场活动的复苏效应将逐步落地。**步入2023年下半年，市场将全面进入复苏通道，财务表现和租金等指标企稳回暖。**

压力：经济活动预计是疫情前常态的6-7成

2023年是复苏的机遇之年，但经济活动和市场环境并不会快速恢复到疫情前水平。预计今年经济活动将恢复到疫情前常态水平的6-7成，较过去三年情形有显著反弹，但比2018-2019年经济活跃度和增长水平仍有明显差距。

中国最终消费支出对GDP贡献率



数据来源：国家统计局，仲量联行

市场仍然面临诸多内外部压力点，包括：

- 防疫政策调整后的短期挑战，包括感染数量激增所带来的短期经济影响、二次传播所带来的短期消费抑制、政策持续调整的潜在不确定性等。
- 内需复苏温和，消费者信心修复需时间。从国际和香港经验来看，政策调整后我们也将经历消费拉动的复苏，当前市场中消费改善向好已初见曙光。但同时，消费短期内难以恢复到疫情前水平。2010-2019年国内社会消费品零售总额年均增长率约为9%-10%，但在2022年低基数的基础上，国际机构对中国2023年社消增长率预测仍为6%-7%区间，潜在压力点包括消费者信心走低、自发社交距离延续、劳动力及健康负面影响和疫情引发储蓄、置业及流动性降低等。
- 地产行业下行周期较长。2022年房地产行业供需两端均有承压——购房意愿抑制，且开工、投资量大跌。2023年房地产领域将渐进复苏，但步伐预计较缓。伴随政策支撑，今年需求端将逐步回暖、房价有望转增，但房住不炒基调不变；从供给侧而言，政策持续强化流动性支持，但房企信用风险仍有可能挑战市场信心。
- 外部环境挑战突出，美国及欧洲主要发达经济体将在2023年步入经济衰退周期，2023将为全球经济发展层面格外困难的一年。在此基础上，中美关系、关税、半导体出口等方面将对对中国出口、投资等方面产生限制。

行业：重制全年计划，把握新的增长点

回顾过往历史时点上的行业发展趋势，和当前租赁市场中的企业活动情况，我们整理出办公楼市场租赁需求来源的三个大的重点增长方向，建议今年投资人和业主方应当密切关注：

1. 巨头类企业：保守计划转为增长计划

经历了三年的疫情扰动后，各行各业的头部企业仍然保持着相对雄厚的实力和稳健的发展状态。在过去几年——尤其是去年疫情的反复袭扰下，这些大型企业所制定的未来增长计划大多趋于保守。而当前，这样的局面或已开始扭转。随着疫情影响消退、政策环境持续释放积极信号，我们已经观察到，多家巨头型企业开始调整原有的增长目标和预算，制定更为积极的计划，寻求新的增长点。这将带来业务、部门、人员的扩张，引导出租面积的进一步增加。

此类需求的特点是，多以大面积的整合性需求为主，并将重点关注成本优化和价值洼地的商业选择，在有条件的基础上选择搬迁到自建、自用的物业中。另外，今年大型企业降本增效的搬迁、整合型需求规模，将不会达到2021年市场回暖反弹、净吸纳量达百万量级的同等高水平——2023年的需求复苏将是稳中有进的。各行业的巨头型企业，不会是市场中激进的承租者和高价支付者，而将是稳健的扩张者和大面积去化的主力军。

2. 初创企业：多元活跃的积极指标

在过去一两个月内，我们看到100-300平方米面积需求的初创型企业，在科技创新行业聚集的商圈成批量出现，如中关村、上地和望京区域。2023年经济增长预期向好、市场空间扩大，推动具有创业精神的个人和企业选择在当前的时间节点开启创业活动或设立新的业务主体。此类小微初创型企业，将对市场主体量和活跃度提供大量的补充，其中部分玩家有望成长为中大型公司，持续为经济和市场环境带来更大能级的积极影响。

此类企业不会为租赁市场带来大规模的企业承租和面积去化，且有一定风险性，重整洗牌、淘换率较高。此外，本轮创新创业机遇也将很难比拟2014年前后开始的“双创”热潮。但是，初创企业的多元性发展，对市场的长期增长前景是极具意义的积极指标，将持续提振市场预期和活跃度，进而改善整体市场环境。

3. 金融行业：政策利好持续发力

稳增长政策持续发力，积极的财政政策加力提效，将带动整体金融行业繁荣。资本市场扩容和机构参与度的提高，将推动金融企业在今年抓住机遇期积极扩张，提升市场份额、把握增长机会。

- a. 金融业服务实体经济能力的提升是当前政策重点之一，推动利好政策高效传导落地实体经济的金融企业和银行业，将收获明显增量和市场机会。
- b. 中国经济在全球率先复苏，将推动股市修复反弹和盈利改善，证券企业迎来增长机遇。据悉，北京某证券公司当前正在积极洽谈整栋租下一座位于大中关村区域的办公楼宇。
- c. 2022年末，证监会发布将开展不动产私募投资基金试点，引入机构资金投资房地产，促进房地产企业盘活经营性不动产，此类机构将迎来发展机遇。

结语

2023年的复苏与增长具有二元性——一方面，积极的政策环境和疫情影响消退对经济和市场有显著积极意义，市场预期明显抬升、心态持续改善；另一方面，中国经济增长将从6-8%水平的高速增长，转向4.5%-5%的中速稳健增长。一夜之间崛起的爆发性扩张将比较少见，“躺着挣钱的日子”结束了。因此，市场中的各方参与者需要做好更加充分地准备，理性看待市场的这一次反弹机遇。

对于办公楼市场而言，未来的发展机会需要在平稳增长和专业化管理中发掘。市场中复杂的压力点犹存，从业者更需要丰富的市场信息和专业的策略。企业租户需要设立更加优化的房地产策略，把握降本增效的机会，配适增长规模；业主方需要抓住2023年稍纵即逝的亮点行业机遇，竞争态势预计将保持激烈。

作者

米阳

中国区研究部办公楼市场负责人
华北区研究部负责人
Yang.Mi@jll.com

纪明

华北区研究部董事
Ming.Ji@jll.com

关于睿见观察小组

睿见观察小组是由仲量联行睿见数据团队组建的商业地产观察小分队，是一群热爱行业的数据控和逻辑怪，蹭最新鲜的热点，写最通达的文章。

欢迎关注睿见观察小组的今日头条官方账号，随时了解最前沿的行业干货。



仲量联行官方微信



仲量联行小程序

