

2022 年两会 政府工作报告 解读

2022/03

过去三年两会政府工作报告 房地产关键词

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

2021

- 科技自立自强
- 扩大内需，深化供给侧改革
- 深入推进新型城镇化，发展壮大城市群和都市圈
- 发展跨境电商等新业态新模式
- 增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，发展长租房市场

2022

- 经济增长设定明确目标
- 进一步扩大内需
- 促进数字经济发展
- 房住不炒，探索行业发展新模式
- 有序推进碳达峰和碳中和



要点总结

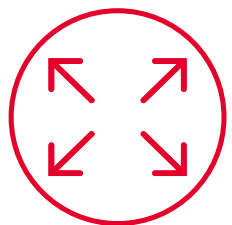
- ◎ 经济增速设定的明确目标保证了中国经济稳中求进的增长。
- ◎ 扩大消费和扩大有效投资双头并进，为中国经济的稳定发展提供保障，推动冷链物流、产业园区及零售物业的发展。
- ◎ 数字经济的发展可有效带动数据中心及写字楼需求的增长。
- ◎ 房住不炒的再次强调推动中国房地产行业探索新的发展模式，长租公寓及保障性租赁住房发展有望进入快车道。
- ◎ 房地产业将在实现碳达峰及碳中和目标过程中扮演重要角色。



“ 经济增长设定明确目标

“国内生产总值增长 5.5% 左右；城镇新增就业 1100 万人以上，城镇调查失业率全年控制在 5.5% 以内；居民消费价格涨幅 3% 左右。”

由于疫情的扰动作用，去年的政府工作报告未对经济发展设定目标。今年，在疫情常态化且控制相对稳定的情况下，政府工作报告将 2022 年的经济增长目标设定为 5.5% 左右，这一目标的设定充分考虑到了稳就业保民生防风险的因素，是一个稳中求进的务实目标，且和十四五期间的 GDP 增幅做到了有效衔接。虽然 5.5% 的增速目标较疫情前 2019 年 6.1% 的目标有所降低，但这其实是中国在高基数上的中高速增长，今年 5.5% 的增长对应的经济增长量超过 9 万亿元，相当于全球经济排名第十名的国家一年的经济总量，放在五年前相当于 7.4% 的增长，相当于 10 年前 10.5% 的增长，也因此，在今年内部外部环境都较为复杂的情况下，要实现这一目标仍极具挑战。



“ 进一步扩大内需

“坚定实施扩大内需战略，推进区域协调发展和新型城镇化，畅通国民经济循环，打通生产、分配、流通、消费各环节，增强内需对经济增长的拉动力。”

扩大内需包含两个方面的内容，即扩大消费和扩大有效投资。由于疫情的影响，尽管过去一年各个城市都在出台各种刺激政策努力扩大消费，但密接型的消费如旅游，餐饮，住宿、文化等的恢复依然缓慢，从2020年到2021年两年中，全国社会消费品零售总额的平均增幅为4.9%，大大低于从2013-2019年的年均10.5%的水平。不过，中国消费仍有很大潜力，国家统计局的数据显示，2021年全国居民人均服务性消费支出10645元，比上年增长17.8%，增速快于全国居民人均消费支出4.2个百分点。人均服务性消费支出占居民消费支出比重为44.2%，对比发达国家，疫情前，美国的服务性消费占总消费的比例达到62%，因此，在中国消费者的商品消费基本得到满足之后，中国可以进一步挖掘在服务性消费方面的提升空间。

扩大内需的另外一个方面是扩大有效投资，在中国经济面临诸多内部挑战，且外部环境日趋复杂的背景下，扩大有效投资是保证中国经济平稳运行的基石，这让2022年成为基建大年。2022年，全国人大拟安排地方政府专项债券3.65万亿元。从资金投向看，冷链物流基础设施及产业园区将成为商业地产板块中的投资重点。

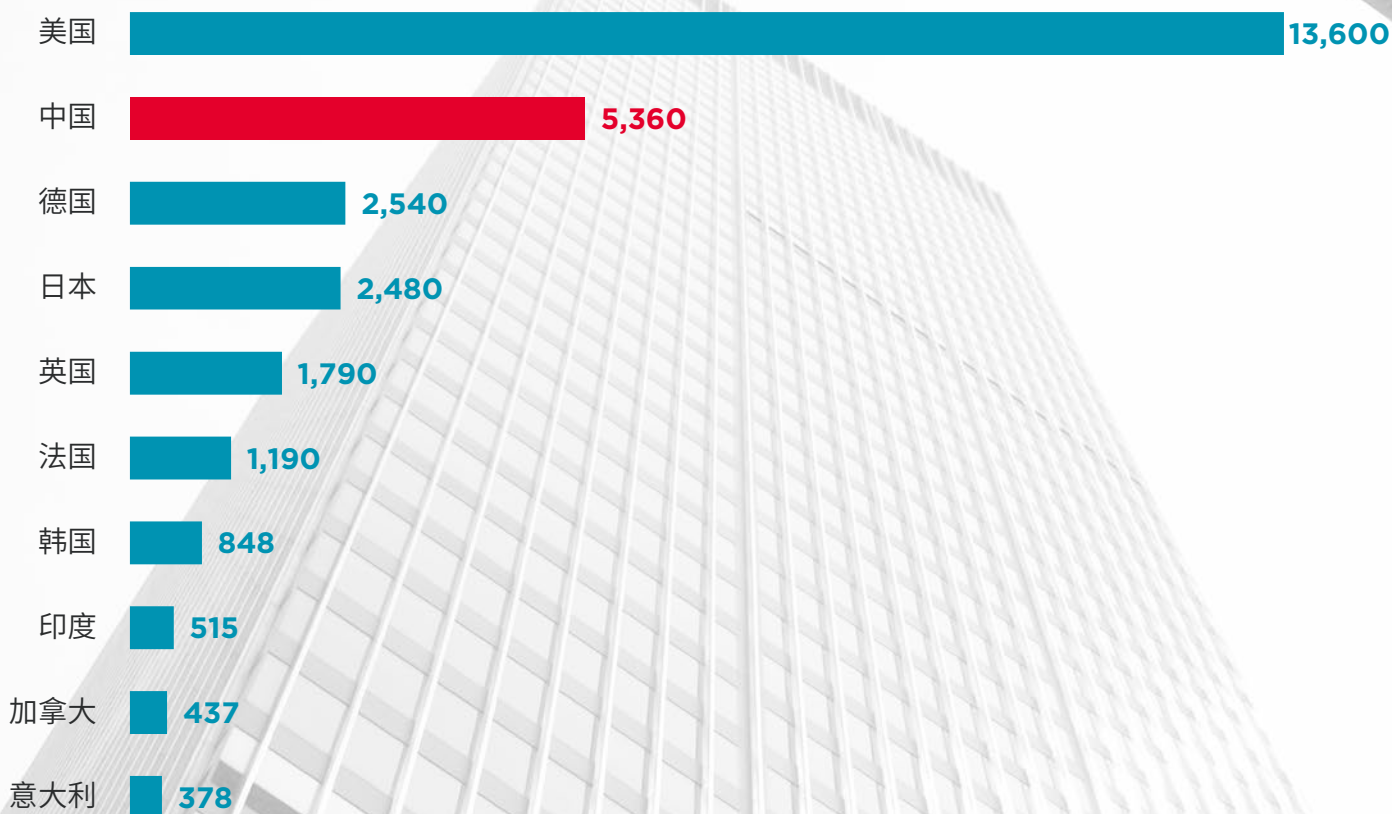


“促进数字经济发展

“促进数字经济发展。加强数字中国建设整体布局。建设数字信息基础设施，推进 5G 规模化应用，促进产业数字化转型，发展智慧城市、数字乡村。加快发展工业互联网，培育壮大集成电路、人工智能等数字产业”

过去两年，虽然新冠疫情的爆发和持续对社会经济产生了较大影响，但中国数字经济仍保持了蓬勃发展的态势，产业规模由 2005 年的 2.6 万亿上升到 2020 年的 39.2 万亿元，伴随着国家重点发展科技创新政策的引领以及产业的不断变革，数字经济已经成为当前国民经济最具活力的增长点。在国务院发布的《十四五数字经济发展规划的通知》中，明确了数字经济核心产业增加值在 GDP 的比重将由 2020 年的 7.8% 上升到 2025 年的 10%，这意味着数字经济在未来五年将以 12.7% 的增速发展。

图一：2020 年数字经济全球领先国家排名（十亿美元）



来源：《全球数字经济白皮书——疫情冲击下的复苏新曙光》

表一：《十四五数字经济发展规划的通知》主要发展目标

指标	2020 年	2025 年	年均增幅
数字经济核心产业增加值占 GDP 比重	7.8%	10%	12.7%
软件和信息技术服务业规模（万亿元）	8.16	14	14.3%
工业互联网平台应用普及率	14.7%	45%	6.06 百分点
全国网上零售额（万亿元）	11.76	17	8.9%
电子商务交易规模（万亿元）	37.21	46	4.7%

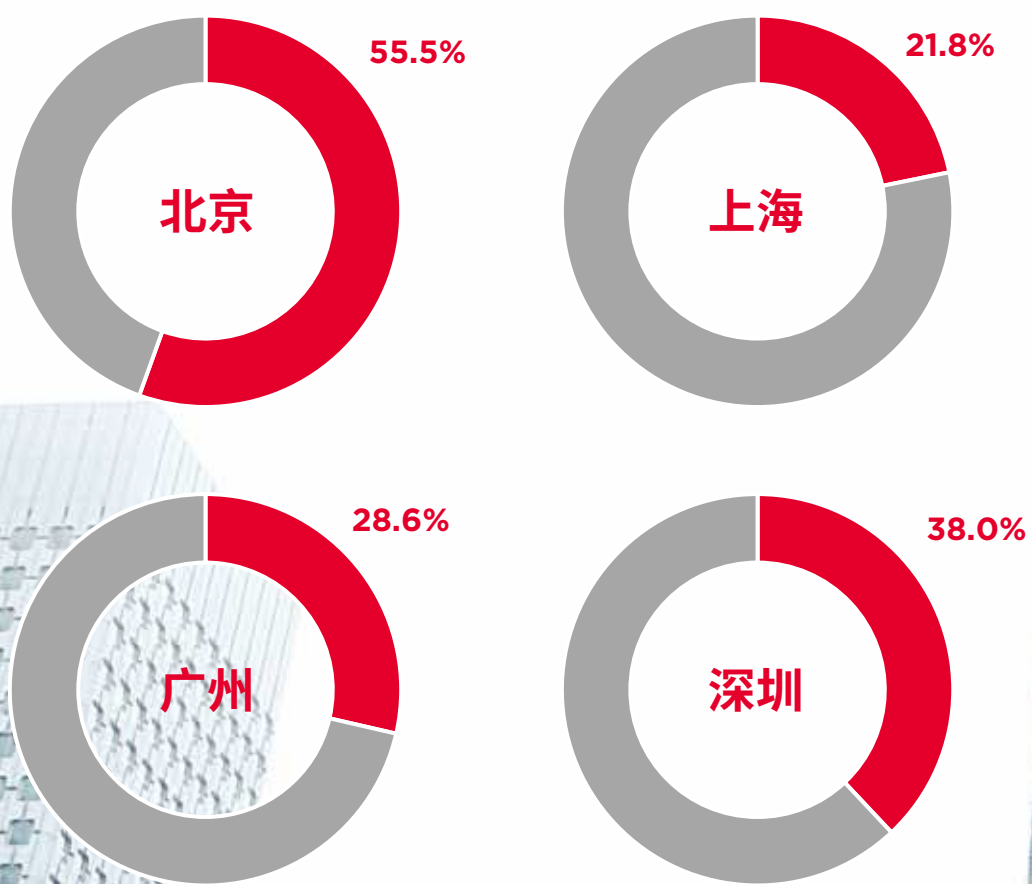
数字经济涵盖范围广，既包含如 5G 在内的数字信息基础设施建设，也包含产业的数字化转型，高科技互联网的发展以及智慧城市和数字乡村的建设。对商业地产而言，数字经济的高速发展将会推动数据中心及写字楼需求的增长。

随着 5G 网络、人工智能、物联网、VR/AR 等新型网络技术的发展，数据中心成为重要的算力基础设施和数字经济发展的关键支撑，承担了数据存储、数据流通的关键作用。据中国 IDC 预测，

到 2025 年，中国数据中心产业规模有望达到 5,952 亿元，是现有规模的 3 倍。

而从写字楼市场而言，TMT 产业在过去几年一直是写字楼市场需求的重要支撑产业，2021 年，来自 TMT 行业的写字楼需求在北上广深四个一线城市中的占比分别达到了 55.5%，21.8%，28.6% 及 38%（图二）。随着政府对于数字经济的大力扶持，未来 TMT 行业仍将在写字楼需求方面扮演重要角色。

图二：2021 年北上广深 TMT 行业写字楼需求占比



来源：戴德梁行研究部



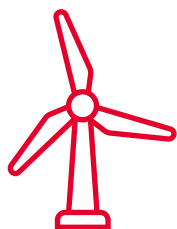
“房住不炒，探索房地产行业发展新模式”

“继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。”

从十九大以来，“房住不炒”的发展定位一直贯彻始终，且未来仍将作为房地产行业发展的方向继续执行下去，本次政府工作报告再次重申“房住不炒”也说明了中央在继续贯彻此政策的信心和决心。

值得关注的是，本次报告提及了“探索房地产行业新的发展模式”，所谓的新模式一定是同旧有模式的对比。去年，由于个别房地产开发企业盲目运用杠杆导致的债务兑付问题进而引发的金融机构的应激反应让诸多房地产开发企业经历了严峻的考验，这在一定程度上说明了过往房企依靠高杠杆加速企业发展，扩张，通过高速周转带来巨额的现金流和账面上的表面繁华的发展模式已经难以为继，也因此，探索一个新的发展模式，使其不但可以满足居民的居住需求，促进行业的健康发展，同时降低由于行业的波动导致的金融风险就变得格外迫切。

事隔三年，政府工作报告重新提出了“租售并举”，同时，将“加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”作为今年的工作重点，这些都进一步说明，未来房地产行业在供应层面将会看到租与售双轨并行的结构性转变。2022年，长租公寓、保障性租赁住房将会迎来政府进一步的政策倾斜，该板块的发展也有望进入快车道。



“ 有序推进碳达峰和碳中和

“持续改善生态环境，推动绿色低碳发展。有序推进碳达峰碳中和工作。落实碳达峰行动方案。”

中国的十四五规划立足于环境的可持续发展，探索走出一条绿色健康可持续发展的道路，通过推动采纳和使用可再生能源，推动绿色产业的发展，推广绿色能源交通运输，推动脱碳产业的发展机推动绿色建筑和绿色房地产的发展以实现碳中和目标。房地产行业在实现碳中和目标的过程中扮演了重要角色，未来 10 年，中国的新建建筑预计将会占全球新增建筑的一半以上，因此减少中国建筑的能源使用量和碳排放量将有助于中国碳达峰及碳中和目标的实现，也因此，中国房地产行业将在实现碳中和和碳达峰目标的过程中扮演重要角色。

总结：

2022 年是一个极具挑战的一年，面对复杂的国内外局势，中国政府将工作重点放在“做好自己的事”上，把改善民生福祉放到了前所未有的高度，同时，对经济增长设定了一个具有挑战但仍可实现的目标，通过加大基建投资稳定经济的增长，通过发展数字经济，扩大消费带动经济的进一步攀升。这些政策和手段将会对中国的写字楼、数据中心、冷链仓储、产业园区、长租公寓等板块的发展带来利好。

大中华区研究团队联系人



林荣杰

大中华区

james.shepherd@cushwake.com



张晓端

华南区

xiaoduan.zhang@cushwake.com



Shaun Brodie

华东区

shaun.fv.brodie@cushwake.com



贾萱

华西区

ivy.jia@cushwake.com



薛惠珍

台湾

wendy.hj.hsueh@cushwake.com



陈健珩

香港

keith.chan@cushwake.com

这篇报告是由戴德梁行北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。如对戴德梁行北区及政策研究有任何问题，请联系：



魏东

首席政策分析专家
北区研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com

关于戴德梁行

戴德梁行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 50,000 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，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。2021 年公司全球营业收入达 94 亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。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。