

INSITE: 盈石

盈石专题报告系列

盈石新型城镇化系列报告（一）

新型城镇化将

加速商业地产走向成熟



引言

2014年3月16日，经过三年多的编制及修改，《国家新型城镇化规划（2014 - 2020年）》（以下简称“规划”）终于正式出台，旨在为扩大内需、加快产业结构转型升级夯实基础。规划确定了现阶段城镇化的发展目标，包括提升城镇化水平和质量、确立科学合理的城市发展模式以及完善城镇化体制机制，更明确提出“实现1亿农业转移人口和其他常住人口在城镇落户”的目标。

规划实施的重点领域涵盖户籍管理、土地管理、社会保障、财税金融、行政管理、生态环境等在内的制度改革（表一），其深度和广度可以说是史无前例。而作为规划实施的主要切入口，户籍、土地和社会保障制度改革对中国社会生活和经济活动的影响将会是最直接的。本文将结合规划涉及的重点改革领域进行分析，进而探讨新型城镇化对商业地产的深远影响。



“
新型城镇化规划实施的重点领域涵盖户籍管理、土地管理、社会保障、财税金融、行政管理、生态环境等在内的制度改革
”

表一.《国家新型城镇化规划（2014 - 2020年）》摘要

目标	改革领域	实施方向	内容
提升城镇化水平和质量	户籍和人口管理	实施差别化落户制度； 推进人口基础信息库建设	放开小城镇落户限制； 放宽中大城市落户条件； 跨部门、地区整合并共享收入、社保、房产、税务等信息系统； 建设覆盖全国的人口综合信息库和信息交换平台。
确立科学合理的城市发展模式	社会保障	保障农业转移人口享有城镇基本公共服务	整合城乡居民基本养老和医疗保障制度； 把进城落户农民纳入城镇住房保障体系； 保障随迁子女平等享有受教育权利； 加强农民工职业技能培训和创业政策扶持力度。
	生态环境	提高规划建设水平 推动绿色、智慧以及人文城市建设	提高规划科学性以及加强空间开发管制； 实行最严格的环境监管制度； 强化信息基础设施建设。
	土地管理	允许农集用地与国有土地同等入市； 建立城镇用地规模结构调控机制； 健全节约集约用地制度	合理提高个人土地增值收益； 不再安排特大城市中心城区新增建设用地上； 探索长期租赁等工业用地供应制度； 建立存量建设用地推出激励机制； 建立不动产统一登记制度实现全国联网及部门共享。
完善城镇化体制机制	财税金融	建立城镇化成本分担机制 培育地方主体税种； 拓宽城市坚实融资渠道	明确城镇化成本承担主体和支出责任； 中央和省级财政安排考虑常住人口； 加快房地产税和推动环境保护费改税； 允许地方政府发行市政债券。
	行政管理	建立城镇化推进机制； 推进城市群一体化进程； 促进各类城市协调发展	合理确定各级政府职责； 建立城市群管理协调模式； 强化城市群综合运输通道和区际交通骨干网络； 提高城市公共服务和管理水平。

来源：盈石集团研究中心

■ 新型城镇化将优化服务业结构

1. 体制改革将为现代服务业预留发展空间

2013年我国第三产业(即服务业)增加值在GDP中的占比首次超过第二产业,达到46.1%,但是与中等收入国家的53%或发达国家的74%依然存在较大距离。分行业来看,金融业占比逐渐加大,在2013年达到12.8%,成为服务业中的第三大行业(图一)。然而,房地产业的占比也持续保持在较高水平。土地财政驱动下的传统城镇化带来地价、房价和租金持续上涨,大幅提高了产业的进入门槛以及居民的生活成本,不利于生产服务业(为制造业服务的行业)和生活服务业(为居民消费需求服务的行业)的发展。

新城镇化规划配套的一系列体制改革,包括户籍、社会保障、土地、财税和金融等,将构成房地产市场调控的长效机制——其中,不动产登记制度将在2014年出台;2015年新型农村和城镇居民社会养老保险制度将在全国范围内合并实施;正在立法的房地产税将整合房地产行业所有有关税种;人口综合信息库和信息交换平台也在循序渐进搭建中。这些制度有望在2020年实现全国范围内的整合,利用税收、金融杠杆对房地产投机投资行为进行有效抑制,为生产和生活服务业(现代服务业)预留更广阔的发展空间。此外,政府在投资审批制度的改革将推进投资创业便利化,刺激服务业创新,正如互联网金融在最近一两年的迅速发展。



“
新城镇化规划配套的一系列体制改革,利用税收、金融杠杆对房地产投机投资行为进行有效抑制,为生产和生活服务业预留更广阔的发展空间。
”

图一. 我国第三产业增加值的构成



■ 2. 产业加快转移和升级将拓宽细化生产服务业

城镇规模和结构的完善将进一步优化生产要素配置以及细化社会分工，从而达到地方资源承载能力和产业多样化差异化的最优组合，最终为生产服务业的细化和拓宽奠定坚实的基础。新型城镇化将通过产业引导和行政改革舒缓资源承载能力有限的地区，包括京津冀、长江三角洲、珠江三角洲三大城市群（图二）。一二线城市在适当疏散人口和部分制造业到三四线城市之后，将拥有更多的资源和空间去满足产业升级后的生产服务需求，继而推动现代服务业的发展。

由于资源环境承载力强、发展潜力大，公共资源配置、土地供应在未来城镇化过程中将向临近三大城市群的中小城市和城镇倾斜；在相关鼓励引导产业进入的优惠政策下，相关制造业将加速从资源相对紧张的一二线城市转移至此。三四线城市得以依靠优势资源发展特色产业，创造更多的就业岗位。近期河北省就宣布保定市将成为北京的行政、科研和医疗等服务疏解区以促进京津冀区域协同发展。

与此同时，城镇化过程中城际交通便利性将大幅提升，高铁将覆盖50万人口以上的城市，加强大中小城市之间的联动。人才、商品、信息技术和资金的流动将有利于产业创新，刺激产业多样化、差异化发展。

■ 3. 城镇人口的聚集将促进生活服务业发展

规划提出中小城市城镇落户限制的放开以及基本服务均等化，将会加速吸引在中小城市城镇就业和生活的农业转移人口落户。在城市群中广泛分布的中小城市城镇，尤其是临近京津冀、长江三角洲、珠江三角洲三大城市群的三四线城市，将是“1亿新增市民”的主要摇篮。新型城镇化带来就业人口的增长将会扩大居民的生活服务需求，包括商贸流通、旅游休闲、娱乐健身、餐饮住宿、交通运输等消费需求，相关生活服务业将因此获益。



“一二线城市在适当疏散人口和部分制造业到三四线城市之后，将拥有更多的资源和空间去满足产业升级后的生产服务需求，继而推动现代服务业的发展。”

”

图二. 主要城市的经济和人口规模分布



来源：第六次全国人口普查；各城市统计局；盈石集团研究中心

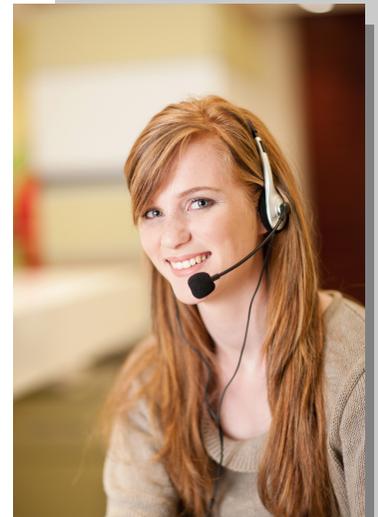
“
在新型城镇化推动下，服务业的拓宽和细化则会对其载体的形态和组合提出新的要求。
”

服务业结构的优化将推动商业地产走向成熟

1. 一二线城市商业地产的产品形态将更加丰富

商业地产是建立在生产服务需求和生活服务需求的基础之上，服务业的发达程度决定了商业地产的规模和发展水平（图三）。而在新型城镇化推动下，服务业的拓宽和细化则会对其载体的形态和组合提出新的要求，譬如创意园区是为了满足日益发展的文化创意产业对办公空间的要求。新城镇化将在一二线城市鼓励现代服务业的发展，也将为商业地产带来新的需求。

同时，新城镇化提出“不再安排城市人口500万以上特大城市中心城区新增建设用地”将限制一二线城市的土地供应规模，也就是说市场对一二线城市中心城区地块的争夺将持续激烈。目前在北上广深一线城市，旧城改造（城市更新）项目已经成为新增供应的主要来源，而这些项目往往是位于城市的核心地段，近年来不乏相关地块高价成交的案例。较高的前期开发成本也就意味着对开发商和运营商的资金和经营实力要求更高。为保持竞争优势和吸引客户群，运营商将尝试创新的产品形态和组合，不再局限于传统写字楼和购物中心的经营模式。



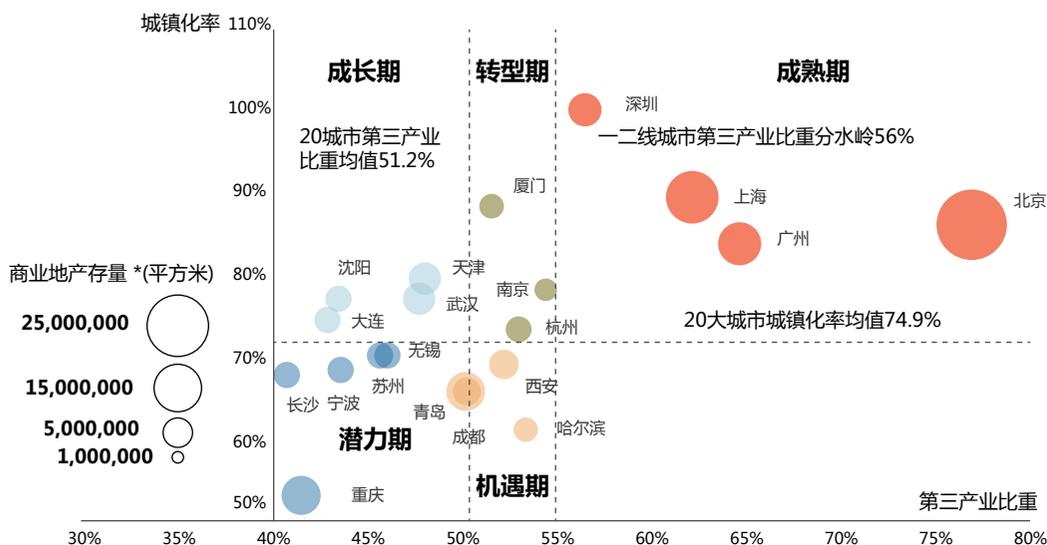
值得注意的是，目前二线城市存在一些区域供应过剩的问题。究其原因是一线城市的人口和产业尚未形成足够的规模，服务业发展和人民生活的水平不足以支撑庞大的商业地产开发量。

2. 三四线城市商业地产需求将被激活

新型城镇化对中小城镇房地产市场的影响最直接是人口集聚带来的住房需求，临近三大城市群周边的三四线城市的住宅市场将直接受益。按照城市人均住宅建筑面积32.9平方米的现状，“1亿新增市民”到2020年每年约共需要4.7亿平方米的住宅建筑面积，约为近年来年均新建住宅销售量的一半。随着城镇化加速推进，三四线城市基础建设的加大投入、人口的集聚将提高其商业氛围，最终为服务业营造提升空间，有利于激活商业地产需求。

“新型城镇化对中小城镇房地产市场的影响最直接是人口集聚带来的住房需求，临近三大城市群周边的三四线城市的住宅市场将直接受益。”

图三. 盈石矩阵-新型城镇化下城市发展机遇



*盈石集团研究中心所统计的商业地产存量是指单体商业/办公建筑面积在1万平方米以上的百货、购物中心、商业街、奥特莱斯和乙级以上写字楼。

来源: 第六次全国人口普查; 各城市2013年国民经济和社会发展统计公报; 盈石集团研究中心

市场展望

传统粗放式的城镇化模式不再适应中国经济结构调整升级的需要，“人口市民化”驱动的新型城镇化将成为未来经济增长的动力，也将给商业地产格局带来不可低估的影响。

盈石集团研究中心总经理、英国皇家特许测量师学会(RICS)中国区发言人张平女士认为：“新型城镇化将优化服务业结构，推动生产和生活服务业的创新发展，为商业地产迈入成熟阶段奠定基础。从商业地产行业发展的方向来看，服务业结构的优化将有助于商用物业多样化和业态组合的创新，为客户和消费者带来更丰富的服务与体验。商用物业价值获得市场进一步认可将推动商业地产融资渠道的拓宽，进而为商用物业开发运营形成系统化的进入和退出机制创造条件。而系统化的开发运营将建立统一的行业标准和规范，从而形成商用物业硬件和软件水平的整体评估体系，最终推动商业地产行业迈入成熟阶段。”

新城镇化将是复杂、漫长的过程，包括城镇化成本分担机制、土地财政等在内的根本性问题很有可能在短期内无法得到解决，无疑会影响规划实施的进程和效果。可以预见的是，在不同领域以及不同地区的系列配套方案以及实施细则将在最近两年内密集出台，再加上城市以及产业发展的动向，都将成为开发商和运营商进行战略布局调整的重要依据。

“
新型城镇化将优化
服务业结构，推动
生产和生活服务业
的创新发展，为商
业地产迈入成熟阶
段奠定基础。”

”



快速链接 Quick Links

转发给您的朋友
Forward To Your Friends

访问我们的网站
Visit Our Website

发邮件给我们
Email Us

关注我们的微博、微信
Follow Us



盈石报告 INSITE Publications



盈石新闻简讯



盈石观点



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列

如希望定期收到我们的研究报告，请与我们联系
For Regular Receiving Our Reports Please Contact Us

张平 Sunny Zhang

电话：+(86 10) 6538 8860

邮箱：Sunny.Zhang@INSITEasset.com

关于盈石

About INSITE

盈石中国由美国大型私募基金黑石（Blackstone）共同参与创建，是专注于中国商业地产的经营管理机构，旨在为中国商业地产市场提供高品质、专业化、全方位的商业资产增值服务。

盈石中国融合了香港司培思（SPACE）商业经营管理集团对中国商业地产市场十余年的运作经验及服务网络，以及盈石资产管理有限公司的创新商业零售地产形态的运营平台，通过深度整合内部资源，全面提升商业地产各环节综合服务能力，以专业合力筑就商业地产的里程碑，致力成为中国商业地产综合服务的引领者。

关于盈石集团研究中心

About INSITE Research Center

盈石集团研究中心是盈石中国下属专业研究机构，凭借对中国商业地产的深刻认识和广阔视野，对中国商业产业进行深入分析，形成创新独特的盈石观点，建立盈石指数体系，填补行业空白，引领建立中国商业地产综合服务行业标准。

需要更多信息，请联系：

For more information, please contact:



司徒 文聪 Dickson Sezto

董事长 兼 总裁 Chairman & Chief Executive Officer
盈石中国商业投资控股集团
INSITE(China)Retail Investment Holdings Group
T : +(86 21) 6182 9188
E : Dickson@INSITEasset.com



张平 Sunny Zhang

英国皇家特许测量师 MRICS
总经理 General Manager
集团研究中心 Corporate Research Center
英国皇家特许测量师学会中国区发言人
Media Spokesperson of RICS China
T : +(86 10) 6538 8860-268
E : Sunny.Zhang@INSITEasset.com