

GREATER
CHINA
2030

大中华区
2030年展望报告

应运而胜

#持续增长
#宜居中国
#未来办公
#投资之道

CBRE



P R E F A C E 前 言

长风破浪 扬帆远航

新的十年已经拉开帷幕，走出疫情阴霾的中国经济将以城市化和内循环为核心开启可持续增长和转型升级之路，商业地产也将随之迎来波澜壮阔的新格局和新机遇。



一场新冠疫情以所有人都猝不及防的方式拉开了新十年的帷幕。

目前全球累计确诊人数已逾2500万，超过200个国家和地区的生产和商务活动因此出现数周乃至数月的停摆。世邦魏理仕预测，2020年全球经济将下跌5.2%。

中国在此次疫情中首当其冲，而此后我们全国一心、协力战疫的表现也堪称当仁不让。四周之内新确诊病例的增长就基本得到控制，二季度中国GDP增速大幅反弹至3.2%，先进制造业、金融业和信息技术服务业表现尤为强劲。

商业地产市场在经受疫情冲击后也迎来曙光。二季度以来写字楼吸纳量由负转正，商场客流已恢复至疫情前八成水平，物流仓储需求更是在电商、第三方物流等推动下录得100%以上的同比增长。

中国经济在危机中再次体现出超乎寻常的韧性，并引领全球复苏。但未来十年的前行之路并非一片坦途。

因疫情而激化的逆全球化思潮、地缘冲突、供应链重整等外部不确定性将对中国未来的经济发展产生持续性的影响。在国内，劳动力红利减退、地域发展不平衡、气候和环境问题等挑战也亟待解决。

未来十年，中国将进一步加速改革开放，同时以城市化和内循环为核心推动经济的可持续发展和转型升级。同时，更完善的基础设施、更智慧宜居的城市将使我们的生活更加美好。

商业地产也将随之迎来新格局和新机遇。可持续理念将渗透到生活的每一个环节，绿色建筑向零碳建筑进化；科技创新和人口结构演变将推动未来工作场所向灵活化、响应式发展；新的一线城市、新的房地产类型蕴藏巨大的投资潜力。

驶向2030年的航程已经起锚。下一个十年，长风破浪，扬帆远航。

**如需阅览全球2030报告
请点击连接**

TABLE OF
CONTENTS

目录

新十年 新地产 新趋势 新机遇

GROW 持续增长

01

具有影响力的
中国企业

PAGE 5

02

战略性
新兴产业

PAGE 6

03

城市群
与智慧城市

PAGE 7

LIVE 宜居中国

04

可持续发展标准
纳入投资和租赁策略

PAGE 10

05

零碳建筑时代
来临

PAGE 11

06

绿色建筑更高的
投资收益

PAGE 12

WORK 未来办公

07

灵活办公成为
新常态

PAGE 15

08

Z世代入场
5G+的工作新场景

PAGE 16

09

办公场所日趋多元
车上办公成为新场景

PAGE 18

INVEST 投资之道

10

创新与融合
金融赋能地产

PAGE 22

11

新的资产类别
新的一线城市

PAGE 23

12

城市更新
迎来爆发式增长

PAGE 26

GROW

01

持续增长

为了给疫后经济复苏持续输送动力，中国通过相应的刺激手段和政策来提高经济弹性，释放新动能，真正增强中国经济“免疫力”

“

得益于出色的疫情防控，中国将是2020年唯一实现持续增长的主要经济体。

得益于出色的疫情防控，中国经济在二季度实现V型反转，从众多经济体中脱颖而出。IMF发表报告称中国将是唯一可以在全球遭受疫情的情况下，做到经济上升的国家。

而要实现下一个十年的持续增长，中国经济一方面仍需进一步对外开放，加快构建新型国际经贸关系；另一方面，中国企业能否在引领未来的新经济领域奋力争先，提升其在全球价值链的影响力将成为释放中国经济升级潜能的关键之匙；而集聚优质创新资源的城市群将是经济增长的核心动能所在。



GROW

具有影响力的中国企业

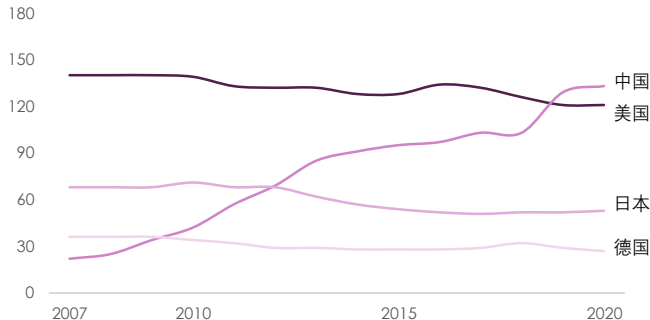
中国正在培育具有全球竞争力的世界一流企业，为中国和全球的可持续发展贡献智慧与解决方案

2020年是《财富》杂志连续第26年发布世界500强榜单。今年中国上榜企业数量达到133家，连续第二年超过美国位列第一。但中国上榜企业总体收入为8.74万亿美元，与美国上榜企业的9.81万亿美元仍有一定差距。

中国企业规模和大公司的数量不断增长，是中国经济快速发展的写照。但从入榜企业的行业分布来看，其中80%以上来自于金融、建筑与房地产、能源、制造贸易等行业。这也充分说明了过去10年、20年里中国创造的经济奇迹所依赖的成长路径 - 制造和投资驱动。

未来十年，面对人口红利的逐渐褪色，国际地缘政治和经贸关系的复杂多变，土地、人力以及环境成本的日益升高，无论是中国经济还是中国企业都需要找到新的增长引擎。

图表一：财富世界500强中各主要国家的企业数量

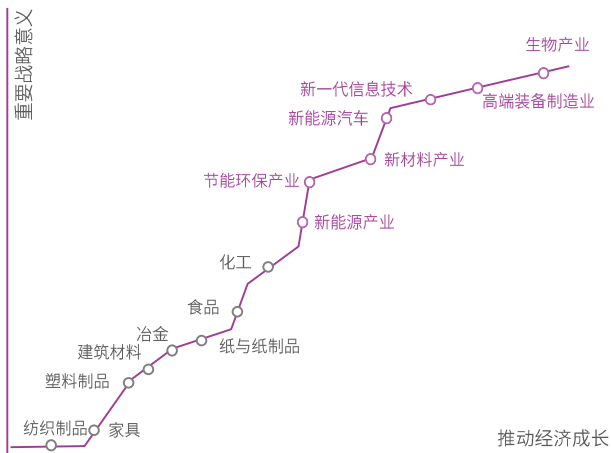


排名	财富世界500强前20名中国企业	行业
1	中国石油化工集团公司	能源
2	国家电网公司	公共设施
3	中国石油天然气集团公司	能源
4	中国建筑集团有限公司	工程与建筑
5	中国平安保险(集团)股份有限公司	金融
6	中国工商银行	金融
7	鸿海精密工业股份有限公司	电子电气设备
8	中国建设银行	金融
9	中国农业银行	金融
10	中国银行	金融
11	中国人寿保险(集团)公司	金融
12	华为投资控股有限公司	网络、通讯设备
13	中国铁路工程集团有限公司	铁路
14	上海汽车集团股份有限公司	汽车
15	中国铁道建筑集团有限公司	工程与建筑
16	中国海洋石油总公司	能源
17	中国移动通信集团公司	电信
18	太平洋建设集团	工程与建筑
19	中国交通建设集团有限公司	工程与建筑
20	中国华润有限公司	多元化控股

数据来源：2020年《财富》世界500强排行榜，世邦魏理仕研究部，2020年8月

战略性新兴产业

图表二：中国产业升级路线图



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年9月

节能环保、新一代信息技术、生物科技、高端装备制造、新能源、新材料以及新能源汽车，这七大战略性新兴产业将中国经济向更高能态的跃迁提供能量。《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》中提到，2020年战略新兴产业增加值占全国GDP的比重将力争达到15%；而在一些创新领先的城市，比如深圳，我们看到这一比重已经接近40%。

在部分领域中国已经具有国际竞争力。新能源发电装机容量、新能源汽车产销量、智能手机产量、工业机器人产量、海洋工程装备接单量等均位居全球第一。在新一代移动通信、核电、光伏、高铁、互联网应用、基因测序、纳米技术等领域也具备世界领先的研发水平和应用能力。

中国企业已经在新兴领域崭露头角，其中5G、电子商务、高铁等行业的巨头已入围世界500强。此外，大量涌现的独角兽企业显露出中国发展新经济的潜力。《2020胡润全球独角兽榜》显示，在全球586家独角兽企业中，中国占227席。北京、上海、深圳、杭州、南京跻身拥有10家以上独角兽企业的十座城市，且六家中国企业进入估值榜前十。



七大城市群

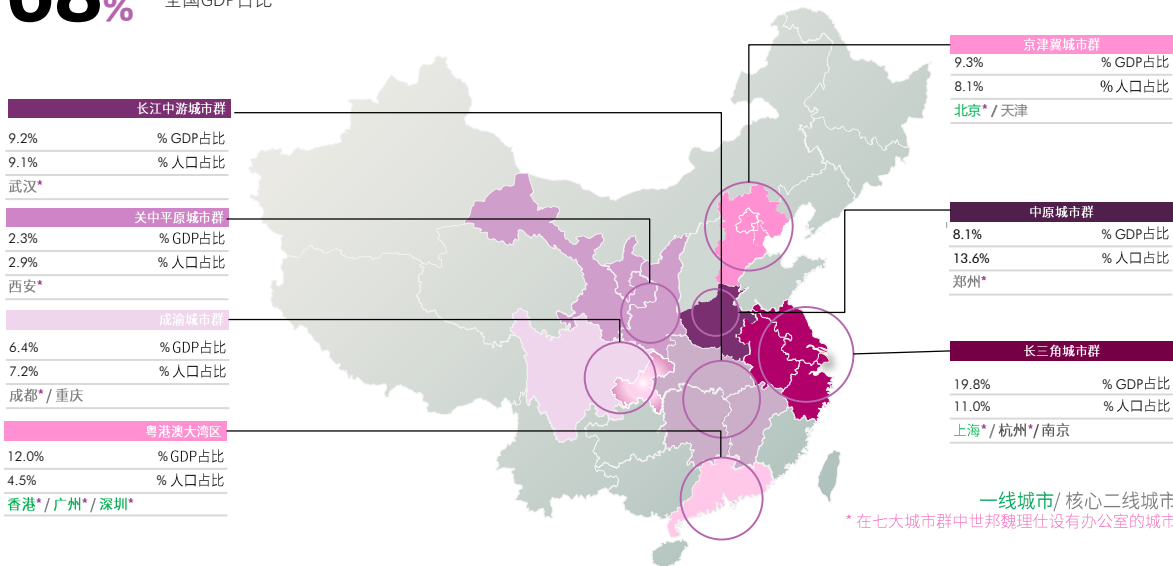
7 国家级城市群

57% 全国人口占比

68% 全国GDP占比

战略性新兴产业，以及金融、房地产建筑、交通运输等支柱型产业的龙头企业，超过95%都分布在七个未来中国最重要的城市群，它们是长三角、京津冀、粤港澳大湾区、长江中游城市群、中原城市群、成渝城市群和关中平原城市群。这些区域囊括了国务院认定的所有9个国家中心城市，居住着全国近60%人口，贡献全国经济总量的70%。

未来的十年里，这七大城市群，尤其是其中的核心城市，会源源不断地吸引优质企业和人口涌入，在激发新的就业、商业机会和房地产需求的同时，日益增长的城市规模也必然会对城市治理水平、人居环境提出更高的要求。要让这样的增长在未来十年成为可持续的趋势，科技的力量不可或缺，5G的应用推广将成为开启智能城市的钥匙。



智慧城市

中国是智慧城市全球最大的试验场，目前试点城市和区域已经超过500个。杭州的城市大脑预计可以将城市的道路通行效率提升10%以上，上海的智能消防感知系统说明高层建筑实现“零火灾”，智慧路灯杆的实时空气监测提升了北京的空气治理效率。

从公共安全到智慧出行，从智慧能源到智慧建筑，智慧城市正在改变我们生活和工作的方方面面，这个过程可能会比大家想象得快，举个例子，微信从上线到今天还没有满10年。未来的10年里，物联网、人工智能、无人驾驶等科技的普及会让我们的城市变得更安全、更便捷、更绿色。

而在房地产领域，正如我们在今年的全球2030专题报告中所提出的那样，RESPONSIVE REAL ESTATE，响应式



用智慧构筑
未来城市



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_2616

