

国内国际双循环新发展格局 解读

出品：上海新楷林商务产业运营有限公司
市场研究中心

目录

DIRECTORY

-  双循环提出的背景
-  双循环内涵解读
-  双循环对房地产的影响

PART 1

背景分析

2020年是过去十年中最差的一年，但也许是 未来十年中最好的一年



中美脱钩
(逆全球化)



新冠疫情
(消费低迷)



产业结构固化
(急需提振升级)

国际环境充满不确定性，国内疫情影响经济复苏缓慢

在逆全球化思潮致使贸易受制、疫情泛滥导致出口不畅和 国内经济结构亟待提振升级等多重因素影响下

- 2020年5月14日召开的中央政治局常务委员会会议首次提出，要深化供给侧结构性改革，充分发挥我国超大规模市场优势和内需潜力，构建**国内国际双循环相互促进的新发展格局**。
- 2020年5月23日，习近平总书记在参加全国政协十三届三次会议时强调，我们要把满足国内需求作为发展的出发点和落脚点，加快构建完整的内需体系，逐步形成以**国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局**。
- 2020年7月21日，习近平总书记在京主持召开企业家座谈会时强调，**充分发挥国内超大规模市场优势，逐步形成以国内大循环为主、国内国际双循环相互促进的新发展格局，提升产业链供应链现代化水平，加快关键核心技术攻关，打造未来发展新优势**。
- 2020年7月30日，习近平总书记主持召开中共中央政治局会议，再次强调**当前经济形势仍然复杂严峻，不稳定性不确定性较大**，我们遇到的很多问题是中长期的，必须**从持久战的角度加以认识，加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局**。



应对逆全球化趋势的必然结果

- 2008年国际金融危机的爆发，成为**全球化逆转的“分水岭”**，随后出现了**二战以来持续时间最长的逆全球化**。

受逆全球化思潮影响，全球外资直接投资持续下降



全球外资直接投资流量在2018年**基础上继续下滑**，与2017年相比下降了13.1%，全年的投资流量为1.3万亿美元，是继2016年以来**连续第三年下滑**。

美日德明确出台政策，支持产业回流本国

美国：2020年4月初，美国国家经济委员会主任库德洛表示，美国政府愿意支付美国**企业迁出中国**的费用。

日本：2020年4月7日，日本政府出台追加需算方案，包括2200亿日元资助企业将生产将**生产地点迁移到日本**，235亿日元资助企业将**生产转移到其他国家**。

德国：2020年4月8日，德国政府宣布修改《对外经济法》，**旨在对非欧盟国家投资实施更加严格的审核**，执行更加严格有效的审核标准

应对逆全球化趋势的必然结果

逆全球化加新冠状疫情引起的**全球产业链、供应链**调整必然
对我国现有高端产业的供应链安全产生深层次影响

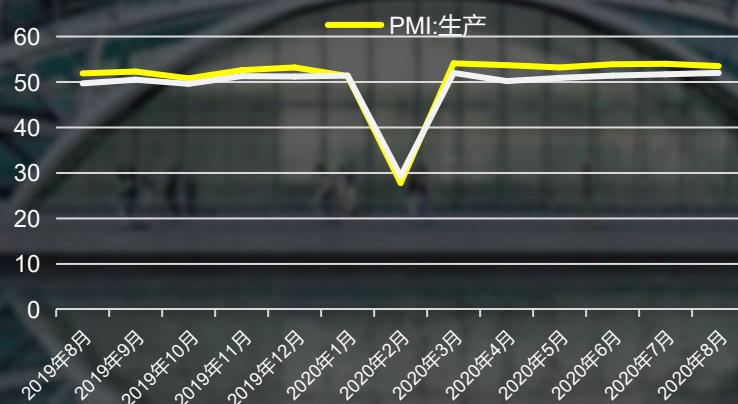


**把满足国内需求作为发展的出发点和落脚点，加快关键核心技术攻关，加快形成以国内大循环为主体
国内国际双循环相互促进的新发展格局成为中国经济应对逆全球化趋势的必然结果**

应对新冠疫情的应然之策

- 2020年初新冠疫情的爆发，在封城、封厂下使得企业被迫停工停产、外贸企业停止发货，**全球产业链基本停摆，供应链出现暂时断供，国内消费市场与进出口均受到严重影响**

- 2020 年第一季度，受疫情影响，我国进出口总额6.57万亿元，**下降6.4%**。
- 其中，出口 3.33 万亿元，**下降11.4%**；
- 进口3.24万亿元，下降0.7%；贸易顺差 983.3 亿元，**减少 80.6%**



- 制造业生产指数回升至**54.0**，新订单指数回升至**51.7**，说明生产依然大于需求，未来可能会出现**库存积压**。

- 据世界贸易组织预测，随着疫情蔓延，2020年**全球贸易将缩水13%~32%**，世界经济下行风险加剧、需求大幅度减少，即使疫情过后，一些国家市场的需求也难言乐观。

应对新冠疫情的应然之策

面对**国内消费不足**和**出口受阻**的严峻形势

畅通**国内循环**的紧迫性更为突出，迫切需要**扩大国内需求**

畅通从**生产、分配、流通、消费**各环节的国内循环，**确保企业复工复产后产品有广阔的市场基础**，从而推动我国经济加快回归正轨。

应对转型发展的必经之路

Kineer 楷林®

国际市场充满不确定性

- 改革开放以来，中国依托**劳动密集型产品**的比较优势，实施的“**国际大循环战略**”（即外循环）战略取得了巨大成功，但是这种“**两头在外、大进大出**”（原材料来源于国外，产品销往国外）出口导向型经济终究是以国际市场为依托的“外循环”发展，**过度依赖**国际市场环境，在国际市场环境充满不确定性的当下易带来一系列的**风险**。

国内市场释放不足

- 我国人均国内生产总值**超过1万美元**，超过**3亿人口**步入**中等收入群体**，人民美好生活需要的内涵不断丰富。与人民美好生活需要汇集而成的**超强国内需求和超大国内市场**相比，中国经济存在的结构性“**供需梗阻**”，严重影响中国经济的循环畅通，衰竭了经济发展动力。

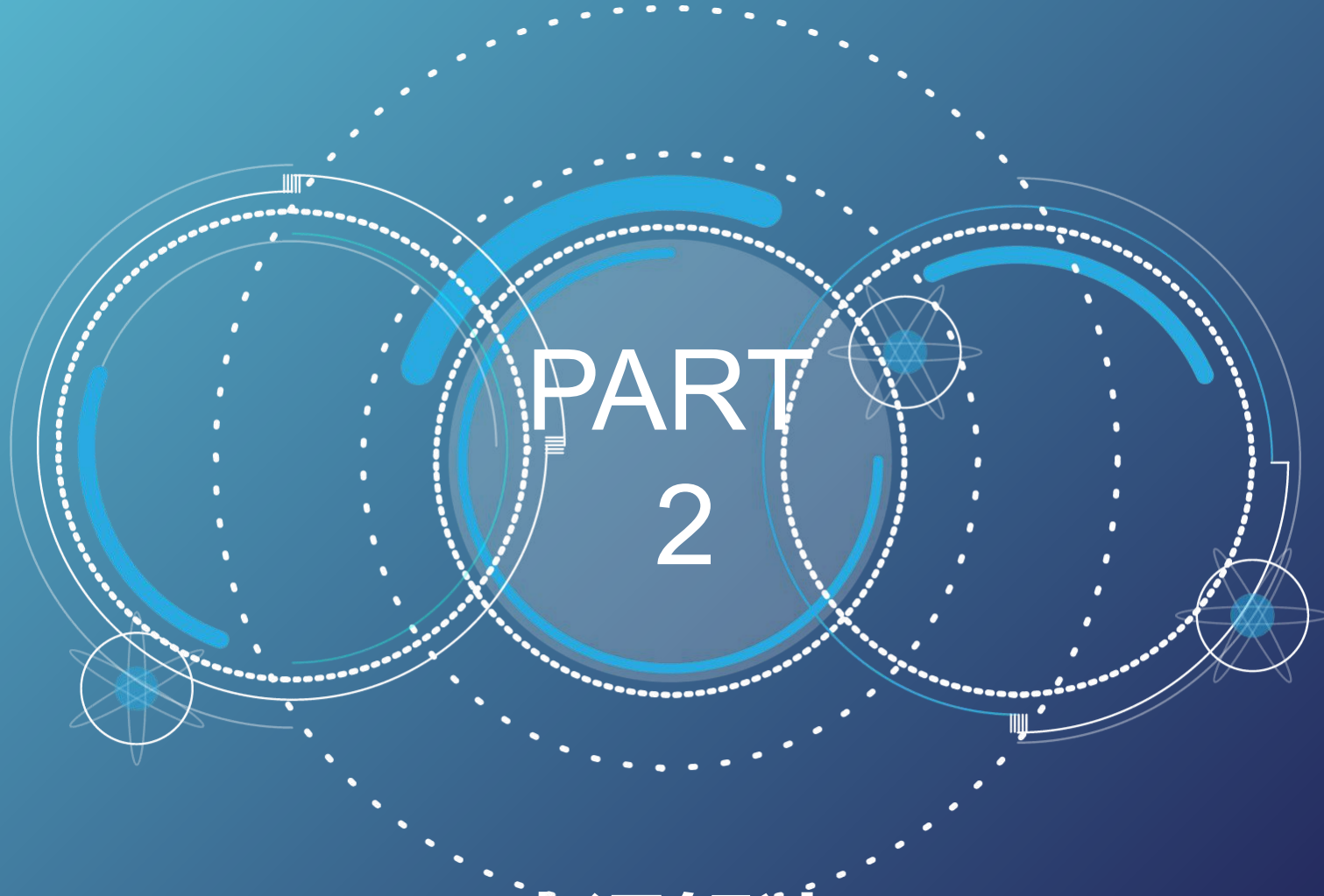
缺乏高质量发展

应对转型发展的必经之路

- 对此，国务院近年来陆续出台有关政策制度，不断强化政策导向作用，推动**产业转型发展与产业结构升级**，促进**经济的高质量发展**。

时间	文件名称	主要内容
2019.11.19	《关于推进贸易高质量发展的指导意见》	• 进一步明确了加快创新驱动、优化贸易结构、促进均衡协调、培育新业态、建设平台体系等基本方法和工作要求。
2020.3.30	《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制意见》	• 对土地要素市场配置、劳动力要素市场畅通、资本要素市场化配置、技术要素市场发展、数据要素市场培育、要素价格市场化改革等方面提出了明确要求。
2020.5.11	《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》	• 从坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展，夯实市场经济基础性制度，构建更加完善的要素市场化配置体制机制，创新政府管理和服务方式等维度提出了各项具体要求。
2020.7.22	《国务院推进贸易高质量发展部际联席会议制度》	• 加强对贸易高质量发展工作的组织领导，强化统筹协调，形成工作合力。

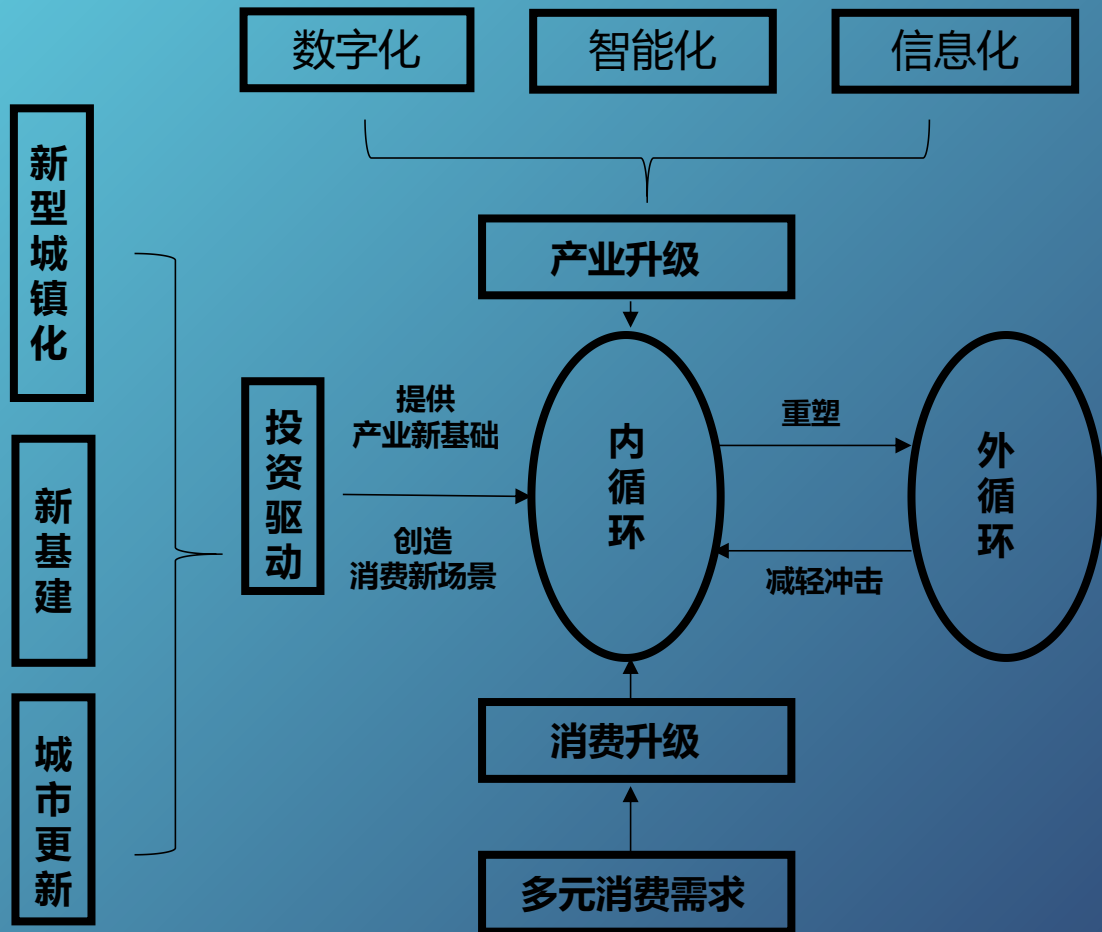
以**高质量发展**为牵引，挖掘内部需求更好满足人民美好生活需要，形成**国内经济良性循环**，有效**对冲国际风险**
并以巨大的**内部循环力**带动**国际循环**，以**国际良性循环**持续推动**内循环**



PART 2

内涵解读

何为双循环？



- **双循环不是割裂的是相互促进的**，既要使国内循环**深度融入**国际循环当中，并保持一定的**独立性**，又要使国际循环为国内循环向高质量发展提供动力和支撑，强调**相互影响、交融与促进**。
- **双循环以内循环为主**，必须以满足**国内需求**作为发展的出发点和落脚点，主要依靠中国超大规模优势的内生动力构建完善的**内需体系**、形成**国内循环来稳定我国经济增长、带动全球经济发展**。
- **双循环是量与质并重的循环**。因为有超大规模的**内需优势**，量的循环在内循环相对更加容易，而质的循环则需要扩大市场开放、完善开放格局，优化营商环境、深化多双边合作，实现**更高水平对外开放**。
- **双循环要兼顾效率和安全**。既要**通过参与外循环**，发挥我国工业体系优势和规模优势提高企业经营效率和竞争力，**分享全球化红利**；又要在外循环发生风险导致循环不畅时，**内循环能安全运行**，确保我国经济稳定性和安全性。

重视供给与需求的相通

- 在国际需求乏力、风险加大的情况下，当前主要以打通国内供需两端为主，通过激活需求并匹配高质量供给让经济真正循环起来。

扩大内需构建完整内需体系

- **居民**：通过降低个税、深化收入分配体制改革等手段提高居民收入，**刺激居民消费欲望**。
- **企业**：税收减免、资金补助、以及构建新型政商关系，**刺激企业投资需求**。
- **政府**：围绕**国家重大战略**对新兴产业、新基础设施、重点区域**加大投资力度**。

深化供给侧结构性改革，以高质量供给满足需求

- 以**满足人民美好的生活需求**为导向，**扩大有效供给**，提高整个供给体系质量，**提高供给结构对需求结构的适应性**。

产业链、供应链、创新链耦合，提升双循环的速率与效率

完善产业链

- 完善产业链条，加强产业链补链、重整和提升，尽快构建独立、完整的全产业链和工业体系。

产业链

提升创新链

提升创新链，补位发达国家高端制造撤回的断链，提高中国智能制造在全球价值链中的分工地位，通过创新促进我国产业迈向全球价值链高端。

创新链

供应链

稳定供应链

- 深度推动制造企业与物流供应链企业融合发展，系统提升和优化供应链管理能力和水平，构建多源供应计划，提升应急系统组织与管理能力。

推动劳动力、土地、资本、技术等四大要素的有序循环

- 推动劳动力要素循环，通过**新基建、新型城镇化**等倡议创造中国经济新的增长极，推动劳动力**城乡循环、区域循环**，助推中国经济战略转型和实现高质量发展。



- 在传统的产业领域，实施技术改造升级；破除“**数据鸿沟**”，推动数据要素循环加快传统产业的**智能化、数字化转型**。

- 推进土地制度改革，加大土地要素投入，加速农村土地流转，**破除城乡二元土地市场结构**，实现城乡土地要素市场化配置，增加农民财产性收入。

- 加快股市基础制度建设，规范债券市场统一标准，完善多层次资本市场制度，构建资本要素市场体系，**提高资本要素循环效率**。

如何打造双循环？

重视新技术、新经济与新基建与双循环的影响

新技术驱动双循环

- 新一代互联网技术：云计算、大数据、物联网、区块链等。
- 新进制造技术：高性能机器人、3D打印等。
- 新材料技术：石墨烯等。

新技术

新经济

新经济延伸双循环

- 大力发展知识经济、虚拟经济、互联网经济、物联网经济、数字经济经济等新经济，使“双循环”更具活力

新基建

新基建拉动双循环

- 推进5G基站建设、特高压、城际高速铁路、新能源汽车充电桩、大数据中心等新型基础设施建设以新基建为驱动释放巨大需求

An abstract graphic featuring three overlapping circles. The central circle is solid blue and contains the text 'PART 3'. The two flanking circles are defined by dashed white lines and have blue curved segments. Dotted white lines form a larger circle around the central one. Four star-like geometric shapes are positioned at the intersections of the circles.

PART
3

对于房地产的影响

房地产行业作为双循环的重要一环

双循环的提出对房地产行业有何影响

从新型城镇化建设、新兴技术发展、城市更新以及消费多元化

等多个方面分析其未来发展的趋势

抓住机遇、拥抱变化

房地产市场细分趋势明显

- 随着**新型城镇化**的推动，房地产相关消费也将得到释放，可继续深耕挖掘细分市场(**物流地产**、**产业地产**、**文旅地产**、**康养地产**等)打造完善的产品体系，做大资产规模。



物流



产业



文旅



康养

抓住机遇、拥抱变化

以新基建与新技术等新兴产业为支持的工业园区 将成为房地产选择的重要方向

- 对于新基建、新技术等新兴产业的支持已成为国家重要的发展战略，以新兴产业为核心的工业园区，将在中国经济转型与产业升级的过程中扮演着愈加重要的角色，国家以及地方政府均给与以新兴产业为核心的工业园区财政、税收、土地等全方位的支持。

高端
装备

生物
制药

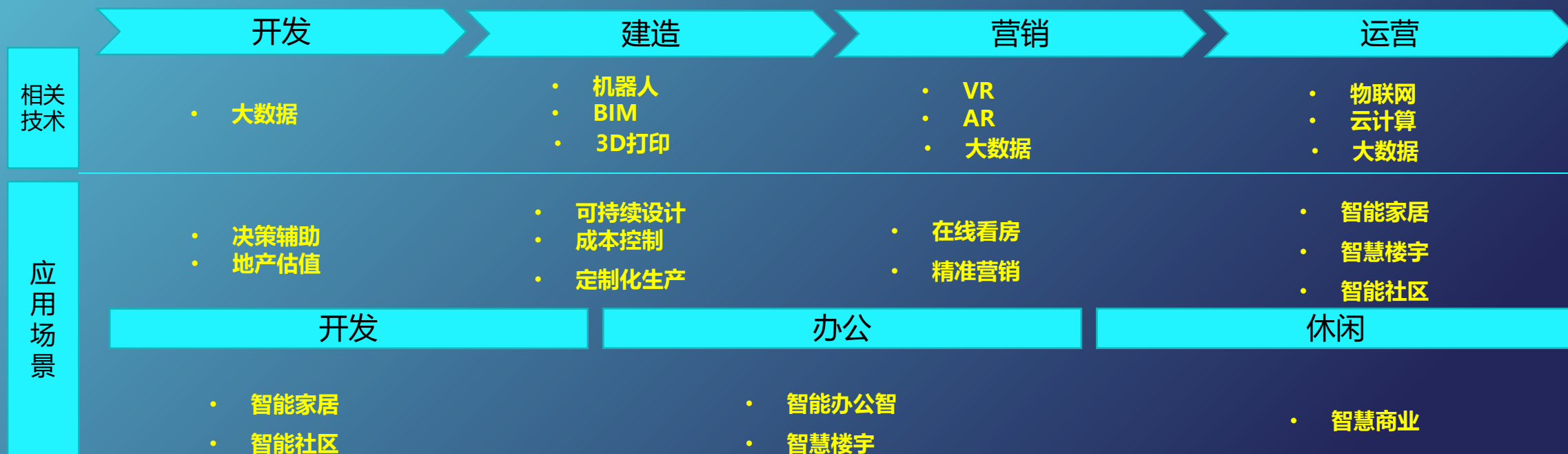
新
材料

物
联网

新
能源

地产+科技的趋势将进一步加强

- 大数据、人工智能、互联网、移动互联网、云计算等新技术发展，为房地产企业从粗放式开发向精细化管理提供的技术性支撑，未来地产+科技的趋势将进一步加强，将渗透到房地产开发的各个环节。

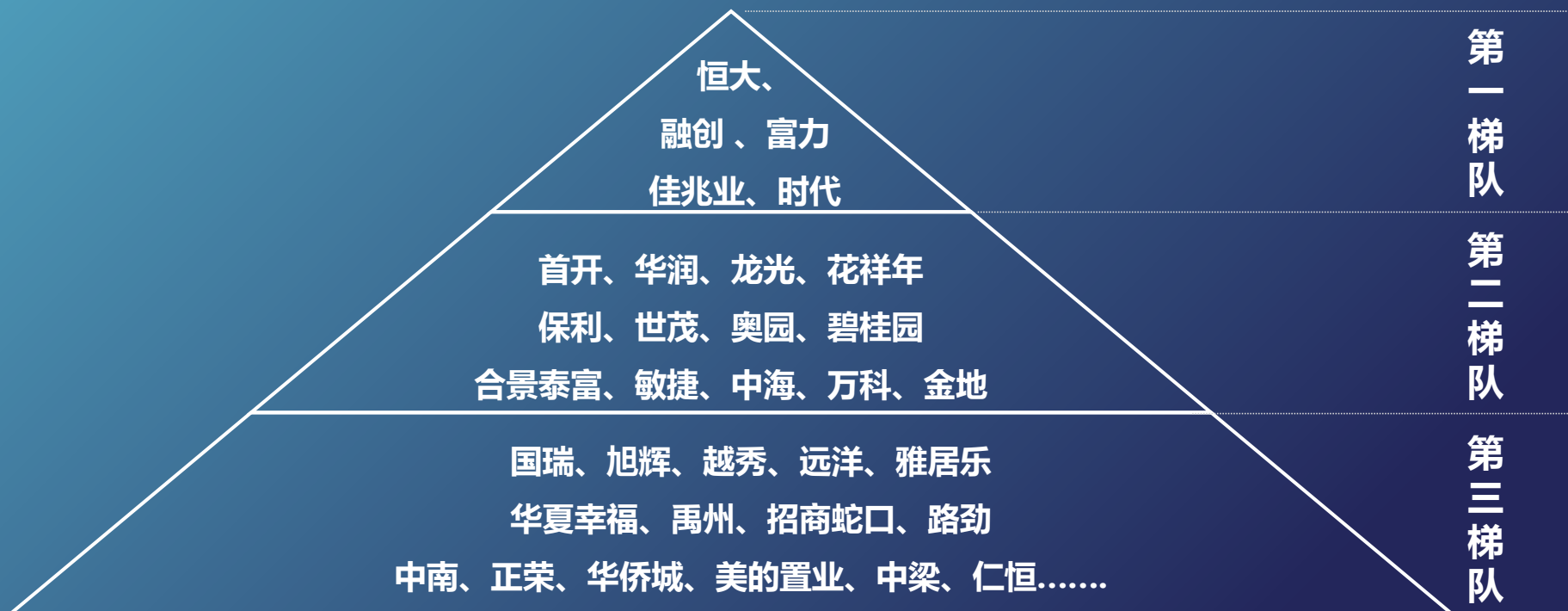


积极拥抱科技结合5G、大数据、物联网、区块链、人工智能等

地产科技的应用进行业务智能化升级，使产业真正转向“服务业”，实现资产的保值和升值

城市更新已成为城市发展的主流

- 中国城市开始从增量时代进入存量时代，城市更新成为中国经济新风口和未来城市发展的新增长极。近半数百强上市房企涉足城市更新。

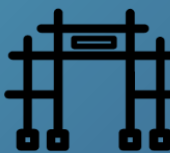


城市更新 项目类型有哪些？



工业遗存

具有历史、技术、社会、建筑或科学价值的工业文化遗迹，包括建筑和机械、厂房、生产作坊和工厂矿场等仓库货栈，生产、转换和使用的场所。



历史街区

以一定规模的历史遗存为基础，能够完整体现某一段历史时期民族地方特色和传统风貌的街区，并具有延续的社会结构和功能结构的生活街区。



旧商业区

原有的商业业态单一，不能满足现代消费者多元化的消费需求；体验性不强，难以延长消费者的停留时间激发消费者的潜在消费欲望。



传统社区

居民生活以群集聚居在城市中，形成规模不等的居住地段，随着城市功能的不断完善需要不断更新完善的区域。



城中村

农村村落在城市化进程中，由于全部或大部分耕地被征用，农民转为居民后仍在原村落居住而演变成的居民区，亦称为“都市里的村庄”。



公共空间

城市或城市群中，在建筑实体之间存在着的开放空间体，是城市居民进行公共交往，举行各种活动的开放性场所，其目的是为广大公众服务。

高品质的文化消费将是未来消费市场的主流

- 目前消费市场的供给从**种类以及品质**来讲都较为**单一与低端**，与消费客群**多元化、品质化**以及**日益休闲化**的消费需求**不匹配**，难以满足人民美好生活需求。

- 消费升级已使原有的**物质消费**让位于**精神消费、文化消费**，对文化产品及其带来的身份、团体归属感的需求成为**消费社会的主流需求**。
- **文化消费**作为消费升级的重要体现，成为**提升国民幸福感**的重要途经，相关消费拉动作用明显。

抓住机遇、拥抱变化

■ 国内文化消费未来发展方向

中青年主导

- 25-34岁的**中青年**为消费群体
- 文化消费市场呈现出**年轻化趋势**

需求驱动空间扩大

- **高品质、多元化**需求导向下，文化消费从传统书店、影院、剧场向艺术区、商场、社区等更多空间拓展

文创产品高品质发展

- 深挖**文创产品**的附加值和潜在价值
- 重视美学、文化内涵以及商品的连结性

文创园

基于文创创意场域的消费，是典型的文化消费形态，这一消费主要满足人们对文化生活的需求

文创园区的文化消费具有艺术性、时尚性、创新性，更能给人带来独特体验，高度契合了文化消费主体对需求

感谢观看

2020