

表现力指数 2024年度商业地产表现报告

观点指数研究院出品

前言

一年一度的《表现力指数·2024 年度商业地产表现报告》继续如约发布。观点指数紧密追踪行业发展的脉动与革新步伐，深入商业地产及其关联产业链，通过企业领袖深度访谈、广泛市场调研，以及详尽的数据资料分析，携手行业领航者、资深从业者、权威专家及意见领袖，全面剖析商业地产全产业链的当前状态，一同把脉行业风向与前景。

同时将从产品创新、商业运营模式、投融资策略、多元化等维度，深入挖掘潜藏的机遇与增长点，为业界提供权威、全面且前瞻性的行业指南，助力企业把握市场脉搏，为商业地产的持续发展注入新的活力与灵感，共同推动行业的繁荣与发展。

目录

- 2 前言

- 4 行业综述
- 7 2024 年度商业地产企业表现 100
- 9 商业地产企业表现
- 10 2024 年度商业地产品牌价值表现 20
- 12 2024 年度商业地产管理能力表现 20
- 14 2024 年度商业地产创新能力表现 20

- 16 2024 年度商业不动产投资管理机构表现 10
- 17 商业地产金融

- 22 2024 年度购物中心运营商表现 20
- 23 2024 年度购物中心运营表现 10
- 24 商业地产零售业态发展

- 31 2024 年度商办运营商表现 20
- 32 2024 年度商办资产运营表现 10
- 33 商办运营

- 40 2024 年度办公空间服务商表现 10
- 41 办公空间服务

- 48 2024 年度商业地产企业 ESG 发展表现 10
- 49 ESG 发展

- 55 2024 年度商业地产企业数字化发展表现 10
- 56 数字化发展

- 61 研究说明
- 61 研究体系及活动办法
- 62 研究成果构成

- 63 表现力指数·2024 年度商业地产特别表现

行业综述

01 市场疲软与消费动力不足， 商业地产商各显其能

进入 2024 年，国内商业消费市场迎来了新的挑战。宏观市场上，2024 年 1—9 月份，社会消费品零售总额 353564 亿元，同比增长 3.3%。按消费类型分，1—9 月份商品零售额为 314149 亿元，增长 3.0%，餐饮收入则为 39415 亿元，增长 6.2%，均录得个位数增长。

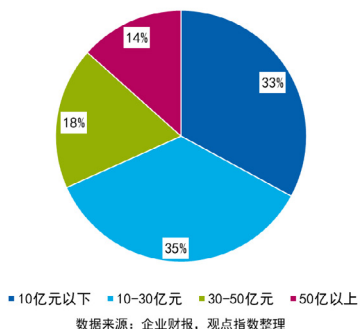
从最新的数据来看，国内商业消费市场增长动力不足，体现了国内消费者的消费预期仍较为谨慎，储蓄意愿强劲，消费潜力难以在短期内完全释放。

商业地产投资端，从商业营业用房和办公楼的投资完成额表现来看，市场同样趋于谨慎。2024 年 1-9 月份办公楼和商业营业用房累计开发投资额分别为 3178 亿元和 5389 亿元，同比增幅为 -6.5% 和 -13.4%，仍处于负增长状态。

政策层面，商务部定位 2024 年为“消费促进年”，着力扩大国内需求，但目前的消费市场表现未有太多惊喜，预计还有较长时间的恢复期。

在此背景下，商业地产商们直面市场压力，在效益收入、项目运营上各显其能。

样本企业收入区间分布情况



观点指数从样本企业中选取部分进行观察，在收入区间分布上，10 亿元以下的企业占比最大，为 33%；其次是

10-30 亿元收入的企业，约占 35%；再则是 30-50 亿元收入的企业，占比接近 18%；50 亿元以上收入的企业，占全部样本企业的比例为 14%。

可以看到，收入分化下，头部企业占据着较大的市场份额，同时掌握着更多的话语权。收入前十的企业收入总额约占总体的 45%。这也意味着腰部及底部企业在市场竞争中突围的难度较大。

在轻资产、资产管理的趋势下，部分企业凭借优质商业资产、突出的商业运营能力，开始着力探索新的增长点；而另一部分企业面临生存问题，背负较大的资金压力。

观点指数认为，经历 2023 年的强劲反弹后，消费市场动力转弱，市况至 2024 年未见起色，因此企业的生存环境更为严峻。在此背景下，商业地产企业需要顺应新的消费和服务趋势，持续强化项目运营水平，才有望实现稳健发展。

从今年的表现来看，大部分企业秉承更为审慎的发展策略，一方面，通过轻资产输出方式拓展管理规模，另一方面寻求消费 REITs 上的发展契机。

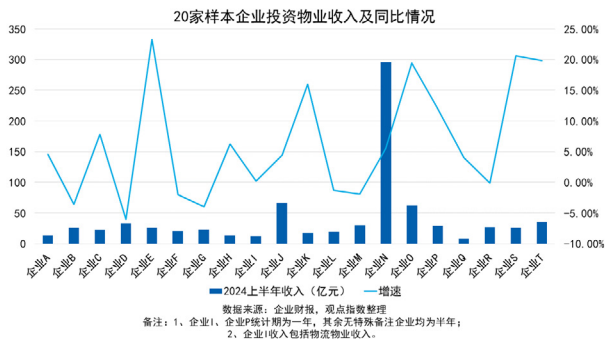
轻资产业务发展上，企业对合作项目的要求进一步提高，头部企业更聚焦于经济发达、消费市场活力强、消费需求旺盛的高能级城市的商业项目，提升后续成功运营的可能性。

至于公募 REITs 市场的探索，目前更多利好头部企业。通过发行消费 REITs，企业的存量资产盘活通道更为顺畅，手握优质资产的商业地产企业有望通过资产管理能力，释放价值。

02 样本企业增长分化， 内港资租金水平表现迥异

为深入研究企业的表现，观点指数剔除样本池中规模较小且非典型的个体，选取了 20 个代表。其中涵盖以购物中心

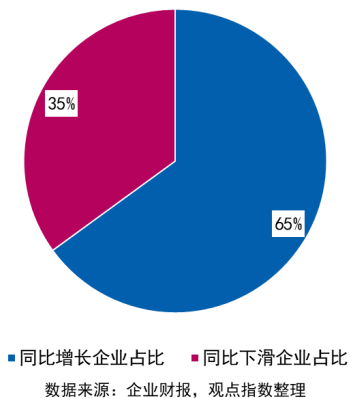
或商办等主流业态为重的头部企业，同时兼顾了内资与港资两种不同的发展模式。



首先从样本企业的收入来看，包含商管企业在内的样本企业收入均达到10亿元以上，排名较前的企业大多以运营购物中心、写字楼等传统商业物业为主，这类物业的收入和回报较其他类型物业高，通常更受投资者的青睐。

同比增长方面，20家样本企业中，约35%的企业录得收入同比下滑，其中，约7成是港资企业，内资企业大部分实现了收入的增长。增速方面，样本企业的整体表现不及去年同期。实现增长的企业中，过半的增速在10%以下。说明当下商业消费市场和行业面临的挑战正在不断增大，想要实现业绩增长较为困难。

20家样本企业投资物业同比表现



分类型来看，内资企业方面，增速最快的为企业E，约23%，主要得益于其规模在期内有明显增长，以及较强的商业运营调整能力。

据观点指数了解，仅2024上半年，企业E就新开业了7个购物中心，旗下在营购物中心增至108座，新签约商业

轻资产外拓项目7个，均处于一二线城市。

在高端商业表现上，其在营的重奢购物中心业绩逆市增长，零售额同比增长9.6%，零售额同比增长4.0%。

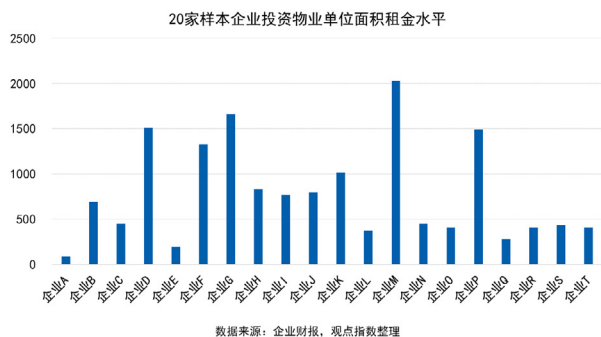
企业T在增速上也有亮眼的表现，上半年商业收入同比增长19.8%至35.4亿元。收入增长主要得益于写字楼业务的稳健发展，以及购物中心业务的推进。

最新的2024中期数据显示，目前企业T的写字楼业务收入占总体的比例为50%，该业务仍是其主力业务且在中具备较强的竞争力。此外，购物中心收入占比也由2023年同期的24%上升至31%，在商业业务中扮演着愈发重要的角色，有望成为第二增长曲线。

港资企业方面，增速最快的为企业P，约为12%。观点指数认为，其增长与自身投资物业在内地的位置、资产质量等因素有关，此外优质物业的陆续入市也给收入增长带来了支撑。

进入下半年，企业P推动旗下的南京高端商场入市，该项目体量约10万平方米，位于南京河西CBD，汇聚约168家品牌，其中约30家是首次登陆南京。

除此之外，企业P未来几年还有望落成多个重点商业项目，预计将进一步提高其内地租赁收入的规模和增长速度。



单位面积租金水平上，以自持物业为主的港资企业优势明显。排名前十的企业中，8家为港资企业，仅有2家是内资企业。

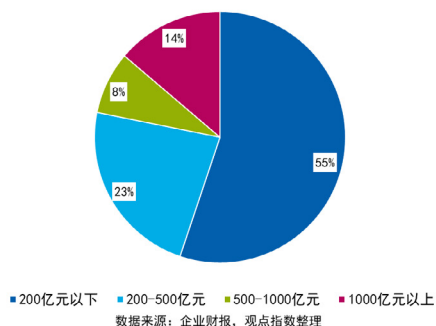
租金水平最高的港资代表M，单位面积租金超过2000元/平方米，其在北京、上海、广州等核心商业城市运营着高端商业项目，在收入、估值方面均有不错的表现。即使在市况不佳的情况下，整体的表现也依然可圈可点。

03 资产价值提升难， 企业寻求优质资产变现

除了租金水平外，投资物业资产值也是衡量一个商业地产商是否拥有优秀的运营能力的关键。

在研究成果的样本企业中，资产值在 200 亿元以下的企业占比 55%，200-500 亿元的企业占比 23%，500-1000 亿元的占比约 14%，1000 亿元以上的企业占比为 8%。

样本企业投资物业资产值区间分布情况



资产值规模较高的企业，在零售物业和商办物业运营上见长，均积累了丰富的项目运营管理经验。

除了较强的商业运营能力外，在长期的自持开发运营下，上述企业也积累了可观的商业资产，这让它们在市场面临挑战的当下，仍能较好地生存下来。一方面，企业通过长期持有运营优质资产，收获稳定的现金流；另一方面，在必要时也能通过出售资产回笼资金，缓解压力。以万科为例，据 2024 年中期业绩会通报，截至 7 月底万科大宗交易累计签约 200 亿元，涵盖办公、商业、酒店、公寓等 31 个项目。

虽然出售动作频频，但通过打造并运营高价值的商业资产，获得可持续的高收益回报，仍是当下头部商业地产企业发展的重要方向。

需要关注到的是，REIT 发行是目前的重要方向，不少企业寄希望于此，以盘活存量资产、兑现更高的商业地产价值。

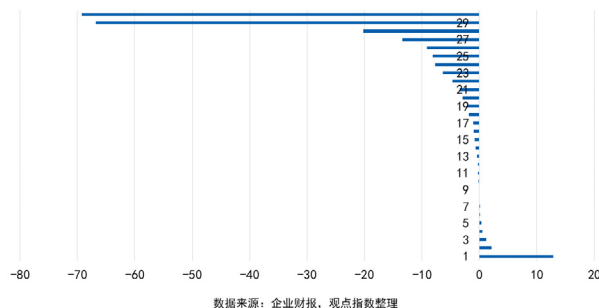
据观点指数统计，目前国内已成功上市的商业消费 REITs

共有 7 单，发行主体以华润、印力、大悦城、金茂等头部商业地产企业为主，REIT 的成功发行也为这类企业提供了释放资产价值的重要通道。

从资产质量来看，已上市的消费类基础设施 REITs 底层资产均位于一线或新一线城市的发达商圈。依托于城市经济发展环境与居民购买力水平，其出租率、客流量与租金水平表现较好，收入稳定性强。

观点指数以投资物业公允价值衡量企业在市场环境下的策略变化和运营能力。可以看到，选取的 30 家样本企业中，约 77% 录得公允价值亏损。

30家样本企业公允价值变动情况



相比去年同期，录得公允价值亏损的企业占比明显增加，这也从侧面说明了当下市场环境对企业提升投资物业资产值带来较大阻力。

以公允价值录得负值增长的一家样本企业为例，其运营项目收入同比有所下滑，一定程度上导致了物业资产估值的下滑。而降幅最大的样本企业为港资企业，相较其他同行，其在内地的商业发展较为保守。虽然此前在成都、长沙等商业城市布局有优质项目，但近年来在内地并未有新项目入市，在今年市场环境不佳的情况下，资产估值有所下滑。

总体来看，当前国内商业地产环境依然充满挑战，市场和行业对企业也提出了更高的要求。观点指数认为，若商业地产企业后续不能对市场前景做出准确预判，并在此基础上制定适应性发展战略，将难以在商业道路上实现长久发展。

2024 年度商业地产企业表现 100

- 1 华润万象生活
- 2 恒隆地产
- 3 凯德投资
- 4 太古地产
- 5 龙湖集团
- 6 新鸿基地产
- 7 印力集团
- 8 中粮大悦城
- 9 招商商管
- 10 中海商业
- 11 珠海万达商管
- 12 越秀商管
- 13 保利商旅
- 14 新城商业
- 15 光大安石
- 16 嘉里建设
- 17 融创商业
- 18 恒基兆业
- 19 九龙仓
- 20 瑞安新天地
- 21 华联 SKP
- 22 合生商业
- 23 陆家嘴集团
- 24 领展
- 25 新世界中国

- 26 世纪金源商管集团
- 27 中国金茂
- 28 中国中免
- 29 王府井集团
- 30 中国国贸
- 31 广百股份
- 32 复悦商管
- 33 银泰商业管理集团
- 34 金隅商管
- 35 金融街资管
- 36 旭辉商业
- 37 宝龙商业
- 38 合景泰富商业资管
- 39 首创钜大
- 40 碧桂园文商旅
- 41 金地商置
- 42 世茂股份
- 43 北辰实业
- 44 百联集团
- 45 卓越商业
- 46 时代商业
- 47 粤海天河城集团
- 48 香港置地
- 49 SM 中国
- 50 东百集团

2024年度商业地产企业表现 100

51	南国置业
52	星盛商业
53	武商集团
54	一元股份
55	恒太商业
56	长江实业
57	天虹数科
58	益彩生活商业
59	仁恒商业
60	绿景资产
61	正佳集团
62	英格卡购物中心
63	金鹰商贸集团
64	凯华集团
65	远洋商业
66	鸿荣源壹方商置
67	金科商业集团
68	华侨城商管
69	绿地控股
70	五矿地产
71	物美商业
72	京基集团
73	富力商业
74	华发股份
75	中骏商管

76	弘阳商业
77	爱琴海集团
78	建发商管
79	国瑞商业
80	茂业商业
81	永旺梦乐城
82	百盛商业
83	雅居乐文商旅
84	象屿商发
85	北投商业
86	上实城开
87	环球港商业
88	富港集团
89	深业商管
90	中国绿发幸福产业
91	华贸集团
92	利群商业
93	圆融发展
94	荣盛商业
95	中信泰富
96	龙光商业
97	德基集团
98	金铂商业
99	美置商业
100	砂之船

商业地产企业表现

华润万象生活继续拔得头筹，展现出不俗的商业综合能力。恒隆地产、凯德投资等企业表现出色，继续在本年度中位居前列。

华润万象生活继续拔得头筹，恒隆地产、凯德投资位居前列

2024 年，市场复苏不达预期、消费动力不足等因素给商业地产企业的发展带来影响，但仍有不少企业展现出突出的商业发展能力，成为行业和同行学习的榜样。

基于此，观点指数通过对 2024 年度商业地产市场的表现进行研究，发布“表现力指数·2024 年度商业地产企业表现 100”研究成果。

其中，华润万象生活、恒隆地产、凯德投资等企业表现出色，继续在本年度中位居前列。

华润万象生活继续拔得头筹，展现出不俗的商业综合能力。2024 上半年，其商业航道业务收入 28.5 亿元，同比增长 23.4%，来自购物中心的商业运营管理服务收入更是达到 18.90 亿元，较去年同期增长 34.1%。

值得一提的是，在今年国内高端消费疲软的背景下，华润万象生活在营的重奢购物中心业绩依然实现了逆市增长，零售额同比增长 9.6%，为市场注入了高端商业的发展信心。

这些亮眼的成绩与华润万象生活紧跟趋势，具备前瞻性的商业眼光有关。虽然上半年国内重奢销售放缓，但是华润万象生活抓住了户外运动、生活方式、餐饮娱乐等业态的强劲增长，一定程度上弥补了奢侈品销售的缺口，保证了重奢商场的销售增长。

在数字化方面，华润万象生活的表现也是可圈可点。上半年，

其商业航道通过整合品牌内容和卡券资源，推动一点万象平台日活用户数达到 123 万，实现了 44% 的同比增长，未来有望将庞大的会员资源转变为消费动力。

恒隆地产作为高端商业的杰出代表，无论商业地产行业如何风云变幻，还是凭借优质的资产组合、优秀的商业运营能力，持续稳定基本盘。2024 年上半年，恒隆地产内地租金收入为 30.34 亿元，王牌项目上海恒隆广场及上海港汇恒隆广场总租金收入为 14.08 亿元，让许多商业地产企业望尘莫及。

在高端消费疲软的当下，资产优化和品牌升级是项目焕发新活力的必然方向，在此层面，多年来恒隆持续布局，成效显著，如次高端商场早前采取的租户组合优化措施开始奏效，租出率和客流量均有不错的增长。整体来看，恒隆的多数在营商场出租率仍保持高位，各项投资物业正按计划有条不紊地推进。

凯德投资青睐于中国一二线核心城市的优质资产，相关数据显示，其在中国 40 多个城市管理 200 多个物业，不动产资产管理规模约 2,500 亿人民币，涵盖五大核心城市群的办公楼、购物中心、旅宿、产业园区、物流和数据中心等多元化投资组合。

凭借贯穿资本、运营和资产管理的全方面能力，凯德投资在行业周期的波动中始终保持稳健，韧性增长。与此同时，其还在陆续加强募资能力和资产管理能力，探索更多的业绩增长点。

2024 年度商业地产品牌价值表现 20

1 华润万象生活

2 太古地产

3 恒隆地产

4 凯德投资

5 龙湖集团

6 新鸿基地产

7 招商商管

8 中粮大悦城

9 中海商业

10 保利商旅

11 印力集团

12 越秀商管

13 新城商业

14 瑞安新天地

15 领展

16 光大安石

17 一元股份

18 百联集团

19 粤海天河城集团

20 正佳集团

华润万象生活、太古地产、恒隆地产保持领先优势

2024 年商业地产市场进入新的发展阶段。面对全新的市场挑战，品牌价值和精细化管理的重要性不言而喻。

品牌价值于任何一家商业地产企业而言，都是重中之重，只有拥有卓越品牌能力的企业，方能在商业浪潮中稳步前行。面对行业变革，品牌进化是企业成功的必经之路，商业地产企业必须适应新形势，加固品牌护城河，才有可能创造更好的业绩。

基于此，观点指数研究院从品牌熟知度、租户认可度、城市推动力、社会贡献等多个维度综合研究，对 2024 年度商业地产领域有突出品牌价值的企业进行研究，最终 20 家企业入选“2024 年度商业地产品牌价值表现 20”。

在研究成果中，包括华润万象生活、太古地产、恒隆地产、龙湖集团等多家商业地产企业，凭借出色的品牌能力，在商业地产领域始终保持领先优势。

华润万象生活作为国内商业地产企业的领军者，以深圳为起点，先后进入杭州、沈阳、北京、成都等多个城市，以“万象城”、“万象汇”、“万象天地”三大核心产品线，给市场和行业带来了诸多惊喜，引领全新城市生活方式。

未来，华润万象生活有望通过聚焦三大产品线，凭借出色的品牌能力在更多核心城市实现“一城多汇”或“多城多汇”布局。

太古地产于千禧年入局中国内地市场，二十余载的时间精雕细琢了多个大型项目，逐步在中国内地形成了太古里、太古汇、颐堤港三大商业产品线，无一不是所在城市消费者耳熟能详的商业地标和打卡之地。

除了商业价值之外，太古地产还通过项目的打造传递了文化价值，通过对故事氛围的营造，赋予了项目更深的文化内涵。如成都太古里保留了项目中古老街巷和历史建筑，以人、自然、文化为主题，大大地提升了商业内街观赏趣味和品牌辨识度。

恒隆地产旗下的恒隆广场秉承着“只选好的，只做对的”的经营理念，成为行业高端消费的风向标。旗下位于上海核心商圈的两座恒隆广场，集结众多国际知名的一线奢侈品牌及餐饮品类，以为追求时尚品味的消费者打造奢华的购物体验闻名业内。

期内，恒隆旗下昆明恒隆广场还与君悦酒店合作，进一步提升项目的国际视野和消费体验，加强其在区域内独一无二的地位，展现出不俗的品牌渗透能力。

同样在品牌价值表现研究成果中居于前列的龙湖集团，凭借天街这一品牌，不仅满足了顾客的日常所需，更带来新鲜、意外、灵感。其始终坚持不断提升产品和服务质量，依靠杰出的品牌能力，龙湖旗下商场通过持续优化品牌结构，不仅提升了客群质量，也巩固了在年轻品质商业领域的领先地位。

2024 年度商业地产管理能力表现 20

1 恒隆地产

2 凯德投资

3 华润万象生活

4 龙湖集团

5 中海商业

6 印力集团

7 招商商管

8 太古地产

9 新鸿基地产

10 恒基兆业

11 领展

12 嘉里建设

13 旭辉商业

14 SM 中国

15 越秀商管

16 九龙仓

17 合景泰富商业资管

18 中国金茂

19 南国置业

20 中国国贸

恒隆地产、凯德投资、华润万象生活树立行业发展样本

大众消费趋势发生新的变化，促使国内商业地产变革升级。对于商业地产企业来说，充分发挥管理能力，是当下破局的重要一环。

基于此，观点指数从业态规划、招商管理、团队建设及策划推广等多维度，综合观察过去一年全力提升管理能力，表现卓越的商业地产企业，并最终发布“2024 年度商业地产管理能力表现 20”研究成果，为行业发展提供前行的力量。

针对经济下行周期和市场变化，不少商业地产企业均有积极举措，其中头部企业可谓将内卷进行到底，充分发挥管理上的优势。

从研究成果来看，恒隆地产、凯德投资、华润万象生活、龙湖集团位列前列。

拔得头筹的恒隆地产凭借出色的管理能力，对旗下的次高端商场进行积极宣传推广，并优化租户组合，增强了零售选择及客户体验。次高端商场整体收入也同比上升 5%，出租率及客流量维持增长。

与此同时，恒隆的会员计划恒隆会也在项目发展中展现出重要作用。通过会员体系，恒隆一方面持续强化高端会员服务，加强与忠实顾客间的联系，并吸纳新会员，巩固市场地位。另一方面，联动更多的租户增强后者对于商场在

各地市场领导地位的信心。

作为外资代表，凯德集团较早进入中国内地市场，目前在中国 40 多座城市管理 300 多个项目，以综合体、购物中心、办公楼、旅宿等多元化业态组合著称。

区别于其他同行，凯德具备不俗的资管运作水平，其中管理能力更是突出。而凭借贯穿资本、运营和资产管理的全方面能力，凯德得以在行业周期的波动中始终保持稳健增长。

华润万象生活作为兼顾规模与质量的企业，今年上半年在营购物中心平均出租率维持 96.7% 的高位，较 2023 年末提升 0.6%，其可同比的项目租金坪效增长了 2.9%，46 个项目零售额排名当地市场第一，85 个项目位列当地前三，展现出难能可贵的商业管理能力。

官方数据显示，华润资源库品牌数量超 1.3 万个，在合作品牌数量超 7000 个，在招商管理上也有不错表现。

龙湖集团的商管管理能力也在持续增强。

2024 上半年旗下商场日均客流同比增长 16%，带动营业额实现 12% 的同比增长。随着越来越多的购物中心跨过培育期、步入成熟期，其经营及收入表现愈发稳定。

2024 年度商业地产创新能力表现 20

1 龙湖集团

2 华联 SKP

3 华润万象生活

4 中海商业

5 凯德投资

6 恒隆地产

7 招商商管

8 中国金茂

9 保利商旅

10 中粮大悦城

11 瑞安新天地

12 新鸿基地产

13 融创商业

14 领展

15 越秀商管

16 首创钜大

17 碧桂园文商旅

18 新世界中国

19 卓越商业

20 正佳集团

龙湖集团、华联 SKP、华润万象生活保持较强竞争力

新消费时代，具备创新精神的企业勇于创新、主动出击，收获超额的“回报”。

“2024 年度商业地产创新能力表现 20”，综合考量了企业的资本、模式、设计等多个方面创新作为，以创新性为核心，盘点出一批独具匠心，洞察行业发展趋势，始终引领行业发展的优秀企业。

在研究成果中，涌现了龙湖集团、华联 SKP、华润万象生活、中海商业、凯德投资等一批优秀的商业地产企业。凭借出色的创新能力，它们旗下的项目在市场变化中依然保持较强的竞争力。

新的一年，龙湖集团在稳健中寻求新突破，形成全新的开发（地产开发）、运营（商业投资、资产管理）、服务（物业管理、智慧营造）三大业务板块。

在商业运营上，无论是打磨调整成熟期项目，亦或是培育新开业项目，龙湖都在努力践行一店一策的打造思路，以首店、特色店为方向，打造品牌组合的新鲜感。如重庆北城天街经过大刀阔斧的改造后，依然是所在商圈乃至城市中重要的商业角色。

华联 SKP 同样是商业佼佼者，在消费升级、传统零售业正经历着深刻的转型与重塑之际，其凭借独特的经营理念和策略，在全国零售业中脱颖而出，成为商业典范之一。

最新的项目成都 SKP 选址于交子公园商圈，充分利用地下空间，打造了一个集高端零售、休闲娱乐于一体的商业综合体，并与地面公园形成互补，为消费者提供了独特的购物与休闲体验，成为商业创新的典型案例之一。

华润万象生活也是商业创新方面的领军者，无论是项目规划设计上因地制宜的尝试，还是招商运营上的创新破圈，都彰显了创新对于商业发展的重要性。

华润旗下商业项目，除创新品牌业态组合外，还在探索公共空间的诸多可能性。如深圳万象天地就将商业与城市公共空间紧密结合，强化城市与消费者之间的互动，满足当下年轻人的探索需求。

中海商业在商业创新方面也有不错表现，写字楼方面，通过对项目经营状态进行挖掘分析和应用，实现资源优化配置、精准营销和商业决策的智能化，全面赋能商业运营决策。

除突出的写字楼业务之外，商业板块也有新的突破。旗下最新旗舰产品线中海环宇城 MAX 以 TOD 设计理念打造了“公园 + 商业 + 微绿地”的创新商业。除项目设计外，中海商业在招商上也将特色消费体验提升到极致，餐饮消费、亲子儿童娱乐体验方面尤为突出，较好地填补了周边商业的空缺。

2024 年度商业不动产投资管理机构表现 10

排名不分先后，按拼音排序

博枫

光大安石

国寿资本

黑石集团

凯德投资

领展

平安不动产

元联基金

越秀房产基金

中信资本

商业地产金融 资产管理新篇

多项政策给消费基础设施带来利好，相信企业和机构会更关注资产管理水平的提升。

1月24日和7月26日的两大政策，分别从REITs和商业房地产资金供给上给资管带来利好消息。此外，观点指数认为有效需求不足仍是目前商业地产发展面临的关键问题，其对商业地产资管活动产生一定影响。同时，商业地产各板块的公开数据和面临的挑战表明当下地产投资承压，这也成为地产商出售和资管机构投资商业地产项目的契机。

期内，据观点指数不完全统计，监测下的样本机构共录得25起商业地产资管事件，主要围绕商业地产项目的交易和管理运营进行。其中，资管机构对商业地产各板块项目的投资和改造均充分发挥金融属性，资管行为中体现出其看好国内的消费潜力和商业地产未来的经营利润。同时，地产企业调整发展策略，在商业地产资管中不是一味地进行资产的全盘抛售，而是根据企业规划进行适应性调整。

期内共录得8起险资收购商业地产的事件，展现了险资作为传统金融构成的中坚力量。一方面，期内新华保险和阳光保险的收购为万达集团带来亟需的资金支持，同时也满足了险资本身对长期稳定收益的追求。另一方面，带有国资背景的险资可以充当金融稳定剂作用，在资管策略中发挥其“国家队”的优势。

随着REITs政策的不断完善，2024年成为消费基础设施REITs发行的元年。从发行的数量和表现来看，期内消费REITs的规模拓展速度和利润表现优秀，两者共同彰显了原始权益人对底层资产强大的运营能力。此外，华夏首创奥莱REITs和华夏大悦城商业REITs的火爆点燃投资者对未来消费基础设施投资的热情，相信会有更多的企业关注并提高对资产的管理水平。

01 国寿资本追求长期稳定收益，黑石集团、凯德投资具备强大韧性

2024年，利好政策仍不断出台并支持商业不动产资管，企业的资管策略也顺应市场发展趋势和自身经营状况进行适应性调整。

基于此，观点指数通过对商业不动产投资管理机构进行研究，发布“2024年度商业不动产投资管理机构表现”研究成果。其中，国寿资本、黑石集团和凯德投资在本年度评选中表现优异。

国寿资本是内地商业不动产投资管理的翘楚。据观点指数了解，目前国寿资本在管不动产规模近千亿，千亿资金中极具代表性的是旗下6支聚焦于商业不动产项目投资的基金。从基金的投向来看，国寿资本的投资体现了追求长期稳定收益的特点。其通常选择位于核心城市、具有稳定现金流商业不动产项目进行投资，通过长期持有和运营提升，来获取稳定的投资回报。

黑石集团作为全球首家资管规模破万亿美元的PE之王，在内地商业不动产项目上仍保持着逢低买入的投资特点，“坚持10年的投资未来”的投资逻辑在国内市场上具象化，体现出其对国内商业地产市场仍具发展空间的认可。

凯德投资今年仍旧表现出强大的综合能力。盈利方面，上半年凯德投资在中国的不动产投资营收为1.37亿新元，同比增长4.73%。其中零售板块的净物业收入为17.18亿元

人民币，在当下商业市场行情中仍能做到同比增长 1.18%。办公板块，尽管国内市场仍面临空置率较高的形势，但其净物业收入仍有较大规模，达到 9.62 亿元人民币，表现仍较为稳健。

除上述三家企业外，不少资管机构在当前商业市场环境下也极具韧性。如领展、越秀房托等，今年其在内地的盈利水平仍保持平稳态势。而平安不动产这类有险资背景的资管机构，继续发挥资金募集优势和科技赋能特点，积极投资许多商业不动产项目。

总的来看，内地商业地产市场尽管有所疲软，但仍具有强大韧性，在政策利好下相信有更多企业会关注内地商业不动产的募投管退。

02 政策俱起， 商业地产发展压力仍存

今年面向商业地产资管方面的政策主要有以下两项：一是发改委 7 月 26 日发布《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号，下称“1014 号文”）。二是 1 月 24 日有关部门发布的《关于做好经营性物业贷款管理的通知》，并在 9 月 24 日国新办发布会上对其进行延期。

2024年前三季度商业地产利好政策		
时间	文件/会议	有关内容
1月24日	《关于做好经营性物业贷款管理的通知》	细化了商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求
7月26日	《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 项目常态化发行的通知》	取消现金流分派率要求；完善底层资产申报流程，对部分产业类型进行适当拓宽
9月24日	国务院新闻办举行发布会 介绍金融支持经济高质量发展有关情况	将年底前到期的经营性物业贷款和“金融16条”这两项政策文件延期到2026年底

来源：政府公布、观点指数整理

从 1014 号文的项目申报要求来看，其取消了所有 REITs 的现金流分派率要求和拓宽了包括消费基础设施 REITs 在内的部分 REITs 的产业类型。

具体来看，1014 号文取消了每年净现金流分派率不少于 3.8% 的硬性要求，转向要求企业近三个会计年度的平均 EBITDA（或经营性净现金流）不低于未来 3 个会计年度平均预计 EBITDA（或经营性净现金流）的 70%。而消费基础设施中，归属于统一产权的配套酒店和商业办公用房可纳入 REITs 底层资产中（配套的面积要求不超过 30%，特殊情况下不超过 50%）。

现金流分派率从曾经的 4% 降低到 3.8% 后，如今更是取消了这一硬性要求，大体上看放宽了对底层资产盈利能力的苛刻条件。其次，配套酒店和商业办公用房同时纳入消费基础设施，改善了发行上面临的底层资产不匹配的问题。

观点指数认为，1014 号文为消费基础设施的发行带来更为便利和宽松的条件，给日后底层资产的资管、新的消费 REITs 的发行、原有 REITs 的扩募等带来了积极影响。

经营性物业贷方面，其源于今年 1 月 24 日中国人民银行与国家金融监督管理总局联合印发的《关于做好经营性物业贷款管理的通知》（下称“《通知》”）。

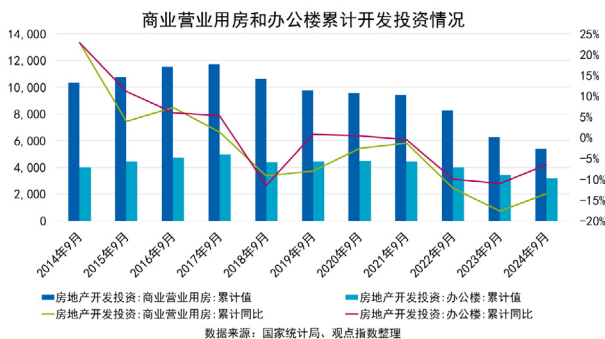
对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，《通知》明确 2024 年底前，全国性商业银行除可发放经营性物业贷款用于与物业本身相关的经营性资金需求、置换建设购置物业形成的贷款和股东借款等外，还可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。9 月 24 日，有关部门宣布这一利好政策延期至 2026 年底，并在随后颁布有关政策文件。

实际上，经营性物业贷不仅仅是目前商业地产精细化管理的有力支持，其能偿还相关贷款的特点也为商业性房地产的长期经营带来了“以时间换空间”的保障，同时还能为市场上各类投资机构打下情绪稳定剂。

当前，商业地产资管中面临的困境和挑战具体有哪些？2023 年底的中央经济工作会议、今年三月的《政府工作报告》和多次政治局会议中都给出了答案：有效需求不足，仍继续出现并被表明其是我国目前面临的主要挑战之一。

据观点指数了解，今年商业地产发展仍面临较大压力。购物中心方面表现良好，但仍面临着近年来消费降级、电商对线下门店的冲击、空置率高、经营管理能力不足、供需失衡等问题；写字楼方面则表现为空置率较高，同时伴随部分企业缩减成本开支等挑战。

从投资方面的数据来看，1-9 月全国商业营业用房开发投资额为 5389 亿元，同比下降 13.4%，降幅较 2023 年同期收窄 4.2 个百分点。办公楼开发投资额为 3178 亿元，同比降幅为 6.5%，降幅同期收窄 4.5%。整体来看，商业地产今年的累计投资降幅较去年有所减少，企业投资意愿有所回温。但回顾近 10 年的数据来看，商业地产的投资仍保持下降趋势，目前企业对商业地产的有关投资仍较弱。



观点指数认为，商业地产作为我国消费和服务升级的重要载体，当下的压力仍深刻影响着行业的经营管理和转型升级。同时，观点指数过往发布的地产融资报告，仍显示当下地产企业的风险隐患，尤其是较大的资金回流压力依然存在。加上部分地产企业的业务也在进行转型和调整，使得期内商业地产项目出售成为首选，这也是资管机构扩大对商业地产项目投资的市场契机。

03 资管机构金融属性彰显，地产企业保持韧性

据不完全统计，报告期内观点指数监测下的样本资管机构和地产企业共录得 25 起商业地产资管事件，主要围绕商业地产项目的交易和管理运营进行，标的资产主要是购物中心、写字楼、酒店、社区商业和街区商业。

企业	行业 (穿透)	事件概述	标的类型
万科企业	地产业	广州尚城万科里购物中心易主并更名融悦汇	购物中心
印力集团		印力出售上海南翔印象城MEGA48%股份予GIC	
印力集团		印力集团保留2%海松江印象城股份，GIC增持上至98%	
华润置地		华润置地保留30%北京万象城项目股权，GIC收购其70%股权	
新世界发展		新世界发展40.2亿港元出售愉景新城，由华懋集团接盘	
新鸿基地产		新鸿基地产南京ifc商场开业	
基汇资本	资管机构	基汇资本牵头融资144亿港元可持续发展贷款用于购物中心物业再融资	写字楼
领展		领展完成收购上海七宝万科广场剩余50%权益	
凯德投资	地产业	凯德中国信托：北京凯德MALL·双井购物中心完成出售，交易价格8.42亿元	写字楼
新鸿基地产		新鸿基地产上海金中心办公楼CMBS成功发行	
新世界发展		新世界发展：完成出售前海办公楼30%股权予周大福	
锦和资管	资管机构	锦和资管4.6亿收购上海杨浦区整栋商业办公楼	酒店
凯德投资		北京CBD绿色办公地标“凯德·汇新大厦”焕新启幕	
凯德投资	地产业	凯德集团旗下奕桥Bridge+苏州高新区旗舰店启幕，打造多元办公环境	酒店
保利商旅		保利商旅福建龙岩武平百家大院雅途酒店开业	
凯德投资		雅诗阁双子品牌酒店公寓重庆项目开业	
凯德投资		凯德投资旗下雅诗阁大连馨乐庭D港公寓酒店开业	
铁狮门	资管机构	铁狮门3.6亿元收购上海五角场酒店75%股权	酒店
铁狮门		上海城投控股与铁狮门旗下五角场双子塔B座引入美高梅美幻酒店	
阳光保险	地产业	阳光保险集团投资6.7亿，绿杉壹居酒店国庆三亚海棠湾开业	社区商业
招商蛇口		招商蛇口与麦当劳中国签署战略合作协议，共建社区商业新模式	
雅居乐商管		雅居乐商管携手麦当劳中国，推进社区商业模式的创新优化	
绿城服务	地产业	绿城社区商业与友宝在线签署战略合作，发展无人零售市场	街区商业
保利商旅		保利商旅：浙江区域已实现大型商业综合体到社区商业全覆盖	
凯德投资	资管机构	凯德再牵手长沙国资，轻资产模式初探旧改商业街区	街区商业

来源：公开市场信息、观点指数整理

政策驱动下，期内购物中心板块较为活跃，主要集中在地产企业的项目出售和资管机构对购物中心的收购、运营投

入和战略调整上。其中，购物中心资产的出售主要集中在地产企业中，交易对应的接盘人涉及 GIC、领展、华懋集团和广州融悦汇控股有限公司。双方的交易基本形成了地产企业退出和资管机构进入的特点。

从项目的多元化运营来看，期内样本资管机构和地产企业参与的各类商业地产项目运营均保持活跃。

购物中心方面，新鸿基地产参与的南京 ifc 商场于 7 月 29 日开业，168 个高端品牌的汇聚为南京增添高端消费场景。据了解，该商场位于南京河西中央商务区核心地带，交通便利，地理位置较好。值得注意的是，商场引入了超 50 家南京首店，使其成为南京市商务局 2022 年出台的《关于促进首店经济发展的若干措施》的受益者之一，同时也彰显了企业在商业地产资管中的智慧。

写字楼方面，凯德投资期内开业的两个写字楼项目延续了当前写字楼多元化、绿色和智慧办公等特点，在为企业提供服务的同时，彰显了写字楼精细化运营的必然趋势。

酒店上，保利、凯德投资、铁狮门和阳光保险参与的酒店品牌在今年陆续开业，主要聚焦于目标群体设定、自身经营特点打造和多元化服务的发展上。

观点指数认为，期内的资管动作展现出资管机构的资金融通优势和地产企业的资管韧性。

从资管机构对商业地产的投资和改造行为来看，一方面体现了其对国内消费潜力和商业地产未来经营利润的看好，另一方面则是发挥了其对地产企业资金支持和业务转型升级的金融辅助作用。从地产企业对商业地产的资管态度来看，无论是资产处置还是运营，都凸显了其在资管方面的韧性。

04 险资加码收购，打开资管风控新篇

报告期内，观点指数监测下的险资在商业地产资管方面较为活跃。其中涉及到出售的底层资产有万达广场、万达茂、北京颐堤港二期、凯德·星贸项目和北京新街高和办公楼。

实际上，自 2023 年起，险资就对持股万达广场企业的股权进行收购。去年一月和五月，大家保险便陆续收购了上海周浦万达广场、上海松江万达广场、西宁海湖万达广场和

2024年前三季度险资资管事件一览表		
企业(穿透)	时间	事件概述
新华保险	9月23日	万达转让南京万达茂投资公司, 新华保险、中金资本接盘
阳光保险	7月11日	大连万达商管退出东莞厚街万达广场, 接盘方为阳光人寿保险
新华保险	7月5日	万达转让烟台芝罘万达广场, 新华保险、中金资本接盘
中国人寿	6月7日	远洋40亿退出北京颐堤港二期, 中国人寿及太古承接股债权
阳光保险	6月3日	万达集团退出合肥万达广场, 接盘方为阳光人寿保险
新华保险	4月12日	新华保险及中金资本接盘北京万达实业
友邦人寿	1月31日	凯德投资将北京凯德·星贸项目95%股权售予友邦
长城人寿	/	长城人寿购入北京新街高和办公楼

来源: 公开市场信息、观点指数整理

江门台山万达广场。今年, 万达集团旗下子公司股权的出售仍是锚定险资这一资管主体, 其中主要的承接的险资为阳光保险和新华保险。

今年4月、7月和9月, 新华保险联合中金资本共同完成了万达集团旗下多个子公司股权的收购。根据企查查的信息来看, 由新华保险和中金资本联合成立的坤华(天津)股权投资合伙企业(有限合伙)是三次收购事件的主要发起方。其中新华保险和中金资本在该企业的持股比例分别是99.99%和0.01%。同时, 该合伙企业于2024年1月17日在中国证券投资基金业协会完成备案并获得基金编号, 中金资本是该投资合伙企业的私募基金管理机构。

此后, 北京万达广场实业有限公司、烟台芝罘万达广场有限公司和南京万达茂投资有限公司的最大股东变成坤华(天津)股权投资合伙企业(有限合伙)。尽管目前该公司未披露其持有的商业地产项目的实际运营情况, 但从此次股权变更可以看到, 新华保险作为万达集团项目退出的保险接盘人, 发挥在地产企业资本退出时的中坚力量。

阳光保险在万达旗下项目公司股权的收购案例中亦是类似, 收购案中涉及到的子公司分别是苏州联商壹号商业管理有限公司和苏州联商陆号商业管理有限公司, 两个公司涉及的私募基金管理机构均为中联基金。

综上, 观点指数认为, 保险作为长期资金的典型代表, 在地产企业重资产向轻资产转型中发挥了关键作用, 在商业地产资管中的力量不可小觑。同时, 商业地产项目的长期运营能为险资带来了一定的利润, 也迎合了后者追求长期稳定投资收益的特点。

但在中国人寿对远洋颐堤港的收购中, 险资耐心资本的特点不是从获得长期经营利润的角度去体现, 而是彰显“国家队”为房企纾困的决心, 通过投融管退中的投资途径为房企缓解流动性压力。

6月7日, 远洋集团控股有限公司公告披露其将所持北京颐堤港二期项目全部股权及债权出售予大股东中国人寿和合作方太古地产, 股权交易价为38.7517亿元, 债权为1.25亿元, 两者合计40亿元。其中, 项目的出售原因仍是亟需改善流动性并获取资金。

与成都太古里不同的是, 该二期项目尚处于开发建设期, 中国人寿不会获得后续每年的租金收入, 而且其承接的股权还为远洋集团提供了13年的优先报价权, 即此次交易实际上可视为远洋将持有物业作为“抵押”出售给中国人寿换来热钱。

从整个商业地产的发展角度来看, 中国人寿的资管行为尽管没有将商业资产项目升值作为目的, 但其强化了整个房地产市场的风险抵御能力。从大方向来说, 其向民间资本展示了资产管理的风控新篇。

05 消费基础设施迎来 REITs 元年, 推动企业提升资产管理水平

REITs 作为近三年来不动产资管退出的新途径, 提高企业流动性的同时也督促着其不断提升资产管理水平。从消费基础设施 REITs 的发展进程来看, 去年十月证监会发布的《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)〉第五十条的决定》使得 REITs 市场扩容试点范围覆盖到了消费基础设施领域, 意味着资管退出多了一种选择。此外, 今年七月发改委发布的 1014 号文则带动 REITs 进入常态化发行新阶段, 同时表明消费基础设施得到更具包容性的发行条件。

据观点指数统计, 期内共有 7 只消费基础设施 REITs 成功发行, 其规模扩展速度空前。

2024年前三季度消费基础设施REITs发行情况一览表			
名称	发行规模(亿元)	状态	底层资产
华夏金茂商业REIT	10.68	已上市	长沙金茂览秀城
嘉实物美消费REIT	9.53	已上市	北京核心商圈四个项目, 分别是: 大成项目、玉蜓桥项目、华天项目和德胜门项目
华夏华润商业REIT	69.02	已上市	青岛万象城
中金印力消费REIT	32.60	已上市	杭州西溪印象城
华安百联消费REIT	23.32	已上市	上海百联又一城购物中心
华夏首创奥莱REIT	19.74	已上市	济南首创奥莱项目、武汉首创奥莱项目
华夏大悦城商业REIT	33.23	已上市	成都大悦城

数据来源: 公开市场信息、观点指数整理

从财务数据和二级市场表现来看, 期内 7 支消费基础设施 REITs 表现良好。

2024年消费基础设施REITs中期财务表现						
名称	净利润 (万元)	单位净值 (元)	市值 (亿元)	涨跌幅 (%)	2024年度预测现 金流分派率(%)	可供分配金额 (万元)
嘉实物美消费REIT	1555.69	2.42	10.85	13.85	6.68	2836.48
华夏金茂商业REIT	661.00	2.66	10.41	-2.55	4.83	2217.65
华夏华润商业REIT	647.83	6.86	72.10	4.46	4.93	13788.35
中金印力消费REIT	464.96	3.26	31.80	-2.45	5.05	3680.99
华夏首创奥莱REIT	/	2.47	21.61	9.44	/	/
华夏大悦城商业REIT	/	3.32	33.31	0.24	5.25	/
华安百联消费REIT	/	2.33	22.77	-2.36	5.65	/

数据来源：2024年中期报告、iFIND、观点指数整理
注：单位净值、市值和涨跌幅统计截至2024年9月30日

净利润方面，已公布半年报的四支 REITs 期内表现良好。其中嘉实物美消费 REIT 的净利润领跑。其中报显示，期内对其贡献租金和物业管理服务费收入占比超 10% 的租户为北京物美京丰科技发展有限公司（下称“京丰科技”），其连同底下 6 位关联方企业为该底层资产的租金及物业管理服务费收入的贡献合计超过 40%。

从二级市场情况来看，截至 9 月 30 日，消费基础设施 REITs 的涨跌幅存在一定差异。其中嘉实物美消费 REIT 的涨幅最大，达到了 13.85%。7 支 REITs 中的最低跌幅不超过 3%，基金整体表现稳健。受二级市场股价影响，嘉实物美消费 REIT、华夏华润商业 REIT、华夏首创奥莱 REIT 和 华夏大悦城商业 REIT 的市值，在期内均呈现出上升态势。

事实上，根据七月份四大银行官方网站公布的最新定期存款利率来看，银行六个存期的挂牌利率分别为：3 个月期 1.05%、6 个月期 1.25%、1 年期 1.35%、2 年期 1.45%、3 年期 1.75%、5 年期为 1.8%。而从已经公布的消费基础设施 REIT 的预计现金流分派率来看，最低的分派率为 4.83%，

远高于银行存款利率。可以预见，消费基础设施 REITs 在二级市场的稳健表现与优秀的投资回报率相叠加，或能激励更多稳健资金入市，从而不断优化原始权益人、基金管理人和其他利益相关者对商业不动产的管理水平。

从具体的 REIT 表现来看，期内华夏首创奥莱 REIT 和 华夏大悦城 REIT 受到各大投资机构和投资者的青睐，其在发售第一天时就因公众投资者认购热情高涨，提前停止募集。

其中，华夏首创奥莱 REIT 在询价阶段就得到众多机构投资者的认可。究其原因主要是济南和武汉两个优质底层资产和该 REIT 运营管理能力较好。从底层资产来看，奥特莱斯拥有独特的商业模式和高性价比的一站式休闲购物体验。其“名品+折扣”的特点，具有明显的穿越经济周期的优势。

同时，华夏大悦城 REIT 作为西南地区首单消费 REIT，也给 REIT 市场注入了新鲜血液。

华夏大悦城 REIT 的底层资产来自成都大悦城，在成都有着得天独厚的地理位置。此外，成都大悦城的资管企业是大悦城控股集团股份有限公司，是直属中粮集团的大型国有企业，为华夏大悦城购物中心 REIT 的长期稳健运营提供坚实基础。

观点指数认为，华夏首创奥莱 REIT 和 华夏大悦城 REIT 的成功发售不仅为消费基础设施领域的资产证券化提供了参考案例，而且体现出商业地产对新发展模式的积极探索，相信未来会有更多的企业关注并提高其资产管理水平。

2024 年度购物中心运营商表现 20

排名不分先后，按拼音排序

宝龙商业

恒隆地产

华联 SKP

华润万象生活

九龙仓

凯德投资

领展

龙湖集团

瑞安新天地

太古地产

新城商业

新鸿基地产

一元股份

银泰商业管理集团

印力集团

越秀商管

招商商管

中海商业

中粮大悦城

珠海万达商管

2024 年度购物中心运营表现 10

排名不分先后，按拼音排序

北京朝阳大悦城

成都 SKP

广州融创茂

广州太古汇

龙湖成都东安天街

上海曹路招商花园城

上海恒隆广场

上海环贸 iapm

上海七宝领展广场

深圳湾万象城

商业地产零售业态发展 承压寻路

商业地产行业并未迎来预期中的强劲复苏，企业发展面临较大的压力。

进入 2024 年，商业地产行业并未迎来预期中的强劲复苏，市场数据表现疲软，企业发展面临较大的压力，项目创收迎来新一轮考验。

企业层面，受市场需求放缓影响，以零售商业业务为主的企业普遍面临较大的市场挑战，收入、出租率均面临下行压力，具备较强抗周期能力的高端商业运营商也难以幸免。

在此背景下，不同能级商业项目的收入、销售额及出租率等受到不同程度的冲击。高端商业项目由于对应的消费市场低迷，销售额出现下滑，中端项目也面临客群流失的压力。

品牌引入上，无论是高端亦是中端项目，均以零售和餐饮为主。不过，随着消费需求的变化，当下样本项目在巩固现有优势的前提下，均进行了多样化的升级调改，如中端项目对餐饮业态进行大刀阔斧的创新，提升消费吸引力。

品牌表现上，餐饮、零售业态下的细分品类均面临市场、行业和竞争对手的挑战。于餐饮业态而言，面对内卷日渐严重的市场，寻找新的增长点迫在眉睫；于零售品牌而言，高成本压力下，如何提升盈利水平则成为关键。

01 龙湖、华润万象生活表现优异，恒隆极致深耕高端市场

2024 年度购物中心运营商表现，旨在表彰过去一年在商业地产购物中心领域中，表现优异，不断突破的购物中心运营商。

在研究成果中，龙湖集团以及华润万象生活等无一不具备优秀的运营能力。在前三季度，三者的租金销售额以及出租率等方面都表现突出。

龙湖地产在商业运营方面不断发力，上半年租金收入 53.2 亿元，项目平均入驻率为 95.96%，年内表现亮眼。在发展规模的布局上，龙湖集团期内除了已开业的两个天街项目之外，也在对预计 2025 年竣工的济南西客站天街项目进行规划，在资产规模的扩张上显示出明显优势。

华润万象生活在期内成功签约武汉楚宝片商业项目，将打造具有历史底蕴的商业新地标，企业规模得到进一步发展。同时在租金销售以及出租率方面实现稳健增长，取得了显著效果。

在规模发展上，珠海万达商管持续强劲，通过创新以及差异化的商业运营，为城市商业提供亮点。截止到目前，万达商管在营购物中心达到了 480 多个，累计布局 200 多个城市，购物中心面积多达 6663.09 万平方米。在经历了一系列变更之后，珠海万达商管的规模依然十分可观，项目的平均入驻率达 98.6%。

随着购物中心数量的增加，市场竞争变得更加激烈，各企业在激烈的角逐中面临着消费者行为变化、数字化转型以及存量改造的压力。

作为港资的恒隆地产，在高端市场领域做到了极致，在市场冲击下较为稳健，其在购物中心运营和管理上的能力突出，

是引领行业的标杆企业。

02 上海恒隆广场、广州太古汇、成都 SKP 在列，重点城市购物中心仍是风向标

购物中心作为商业地产中的重要载体，通过多样化的业态和服务，促进市场的繁荣发展。

但随着消费者需求的变化，购物中心需要从传统的经营模式进行转型，不断创新和调整经营策略，提高适应市场变化和消费者需求的能力。

在此之上，观点指数研究院通过对购物中心项目的长期跟踪和深度沉淀，综合运营、品牌、管理、创新等各项指标，盘点挖掘购物中心运营领域的标杆项目，旨在对该领域运营卓越、积极创新、勇于探索的前行者给予表彰及肯定。

“2024 年度购物中心运营表现 10”的研究对象涵盖了北京、上海、广州、成都、深圳等多个重点城市，从中严谨筛选出 20 个表现突出的购物中心运营项目形成研究成果。

凭借突出的运营表现，包含成都 SKP、广州太古汇、兰州万象城、上海恒隆广场以及上海七宝领展广场在内的 10 个优质购物中心项目成功入选。其中，成都 SKP 是亚洲最大的下沉式建筑、全国首个下沉式高端时尚百货，商业面积达到 16.2 万平方米，一线品牌覆盖率达 98%。作为西南地区首个世界级地标高端时尚百货，其还引入了四十多个高端品牌，在品牌量级方面具有绝对优势。

广州太古汇位于广州市天河中央商务区核心地段，在行业承压的环境下，太古汇不断改善设施及服务，提升物业组合的价值，迎合顾客及租户不断迭代的需求，吸引了国内外超 180 家知名品牌入驻。2024 年前三季度，广州太古汇的营业额、出租率及日均客流量均有不错表现，成功位列“2024 年度购物中心运营表现 10”当中。

深圳湾万象城是华润在深圳第二座重奢定位的购物中心，聚焦定位最高端、市场最稀缺、业绩表现最强劲的国际品牌。

数据显示，深圳湾万象城汇聚了 CHANEL、LOUIS VUITTON、HERMES、DIOR 等众多一线奢侈品牌。同时，它也是稀缺首店收割机，包括 2 家全国首店、20 家华南首店、8 家深圳首店，商业号召力不言而喻。

上海恒隆广场作为上海市静安区最知名的商业购物中心，年

内前三季度营业额超百亿元。在此基础上，该项目还持续进行资产升级计划，通过开辟新空间，增加合作品牌数量以及持续推进可持续发展等措施提升竞争力。

上海七宝领展广场也洞察商业趋势和市场变化，经过一系列升级和活动策划，为消费者提供更人性化以及科技化的服务、更为丰富的品牌业态组合。其商业竞争力得到较大提升，成功地位列研究成果名单当中。

03 企业收入、出租率面临挑战，市场变化中的增长考验

从最新披露的 2024 年数据来看，商业地产企业普遍面临较大的市场挑战。观点指数抽取了长期跟踪的商业地产样本库中的 17 家头部企业，其中 4 家录得收入同比下滑，其余录得增长的 13 家企业中接近一半的增幅为个位数。

样本企业2024H1营收表现			
企业简称	2024H1 (亿元)	同比	口径备注
中海商业	11.1	57.60%	
华润万象生活	18.9	34.10%	
王府井集团	26.82	22.86%	购物中心+奥特莱斯
万科	18.8	20.50%	除印力外商业收入
新城控股	62.12	19.44%	
瑞安新天地	17.64	16.00%	租金及相关收入
中骏商管	2.22	11.00%	商业物业管理及运营收入
龙湖集团	51.25	6.00%	
宝龙商业	13.33	5%	
陆家嘴	2.2	2.00%	
中粮大悦城	15.13	1.90%	持有型物业收入
太古地产	26.15	1.00%	港元，按所占权益计算
印力集团	27.1	-0.11%	
嘉里建设	20.53	-2.00%	港元，内地投资物业租金收入
恒隆地产	24.14	-3%	
九龙仓集团	23.26	-4%	港元，内地投资物业收入

数据来源：企业财报，观点指数整理

备注：华润万象生活、宝龙商业、合景悠活、中骏商管收入为管理零售物业组合带来的轻资产收入（包括运营、管理、分租收入等）；其余企业均为零售物业组合带来的收入（除租金外，部分企业包含管理费收入等）

具体来看，实现收入增长的多为内资企业，其中大部分的增长主要建立在规模提升的前提下。值得关注的是，即使拥有较强抗周期能力的港资企业，也不可避免出现业绩未达预期的情况。

华润万象生活作为头部商管企业，2024 上半年商业航道业务的收入为 28.5 亿元，同比增长 23.4%，其中来自购物中心的商业运营管理服务收入 18.90 亿元，较去年同期增长 34.1%，占总收入的 23.7%。收入增长背后，主要得益于新项目入市及旧项目运营得当。截止今年 8 月，华润万象生活新开 7 座购物中心，新项目的开业率均保持在 92% 以上，展现出较强的招商能力。

与此同时，华润还对旗下部分项目进行升级改造，提升项目竞争力。沈阳万象城、合肥万象城及青岛万象城均在今年进行改造焕新，实现经营业绩的大幅提升。相关数据显示，合肥万象城 6 月改造完成亮相以来，月度新增零售额 1600 具体来看，实现收入增长的多为内资企业，其中大部分的增长主要建立在规模提升的前提下。值得关注的是，即使拥有较强抗周期能力的港资企业，也不可避免出现业绩未达预期的情况。

华润万象生活作为头部商管企业，2024 上半年商业航空业务的收入为 28.5 亿元，同比增长 23.4%，其中来自购物中心的商业运营管理服务收入 18.90 亿元，较去年同期增长 34.1%，占总收入的 23.7%。收入增长背后，主要得益于新项目入市及旧项目运营得当。截止今年 8 月，华润万象生活新开 7 座购物中心，新项目的开业率均保持在 92% 以上，展现出较强的招商能力。

与此同时，华润还对旗下部分项目进行升级改造，提升项目竞争力。沈阳万象城、合肥万象城及青岛万象城均在今年进行改造焕新，实现经营业绩的大幅提升。相关数据显示，合肥万象城 6 月改造完成亮相以来，月度新增零售额 1600 万元，月度新增客流 90 万人次。

龙湖集团作为中端商业的代表，2024 上半年商场租金收入 53.2 亿元，同比增长 6%，在行业整体表现不佳的当下较为可贵。

这与其商业经营较为稳定有关，官方数据显示，截至 2024 年 6 月底，龙湖旗下 91 座已开业商场的整体出租率为 96%，合作品牌超 6800 家，战略品牌数超 400 家。

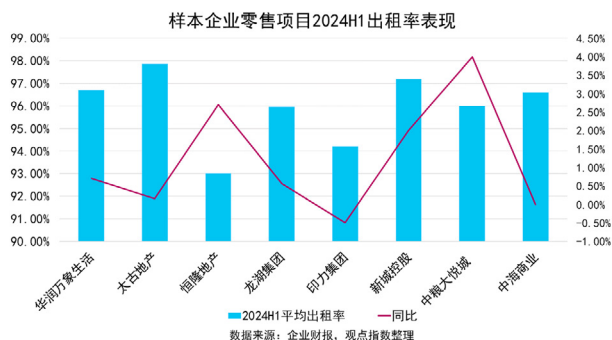
港资企业方面，大多以运营高端商业为主。随着奢侈品消费市场走弱，样本企业旗下高端商场的整体收入出现下滑。

太古地产是难得录得租金同比增长的港资企业，但增长幅度不高。今年上半年太古内地的零售物业组合录得租金 26.15 亿港元，同比仅上升 1%。除购物商场租户组合优化外，2023 年增持成都太古里权益所增加的租金收入也需要被考虑在内。

恒隆旗下的次高端商场通过积极的宣传推广攻势及优化租户组合，整体收入同比上升 5%，客流量也维持了增长趋势。

出租率方面，8 家披露数据的样本企业出租率变化不大，以维持为主。即便实现同比增长的企业，增长幅度也有限。如华润万象生活旗下商场出租率为 96.70%，相比 2023 年

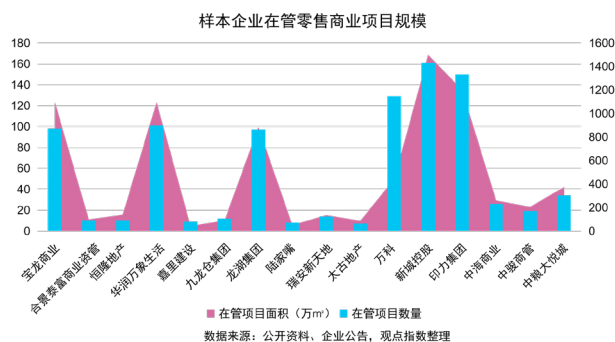
同期仅增长 0.7 个百分点。



观点指数认为，除运营能力外，丰富的业态品牌合作资源是出租率维持的关键，维持出租率稳定的样本企业，无不有着多年积累的招商资源。如华润万象生活积累的品牌数量超 1.3 万个，在合作品牌数量超 7000 个，期内重点品牌全国新开门店数占比 25%。

丰富的品牌资源，一定程度上保障了企业在招商中有更多元的选择，进行调改时也能较快实现补位，避免空置率高企，维持相对稳定的租金水平。

规模方面，内资企业以轻资产输出为主、实行轻重并举策略的企业具备规模优势。样本企业在营商业物业规模大部分在百万平方米以上，即将迈入“百 mall”里程的龙湖集团仅购物中心体量就逾 800 万平方米，华润万象生活、新城控股商业物业体量更是超过 1000 万平方米。



港资企业方面，大部分擅长精细化运营，主要采取高质量发展模式，规模不大但资产质量高，且部分企业在内地还有相当大体量的投资物业待建成开业，未来的增长有一定保障。

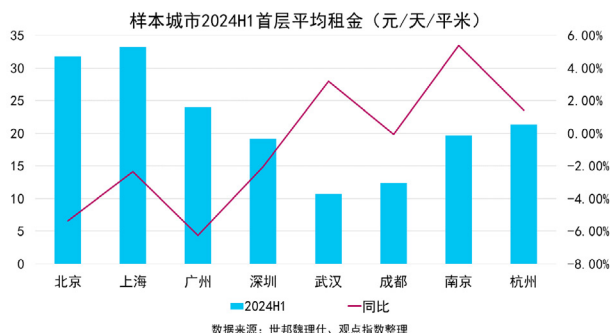
如太古地产建设中的项目包括西安太古里、三亚太古里、

上海前滩综合发展项目和陆家嘴太古源、广州聚龙湾项目等，多位于核心城市优质区位。

04 项目租金、销售额下滑， 调改升级势在必行

商业消费表现不如预期的同时，大部分城市的零售商业租金也正面临下行压力。

观点指数观察的样本城市中，同比下滑较为明显的是广州和北京，分别录得 24 元/天/平方米和 31.8 元/天/平方米，较 2023 年同期下滑 6.25% 和 5.36%；上海、深圳则相对平缓，分别录得 33.2 元/天/平方米和 19.1 元/天/平方米，同比下滑 2.35% 和 2.05%。



虽然大部分城市零售商业租金表现不佳，但还是有部分潜力城市的首层平均租金有一定程度上升。南京、杭州及武汉分别录得 19.60 元/天/平方米、21.30 元/天/平方米及 10.63 元/天/平方米，上升幅度分别为 1.43%、5.38% 和 3.20%。

具体来看，租金稳步增长的多为样本城市核心区高品质项目，老旧项目以及部分租户组合不理想项目则出现空置率高企的情况，难以获得较高的租金报价。

租金水平下滑，主要受到消费品牌的租赁需求放缓影响。零售业态表现疲弱让不少企业审视自身门店经营策略并做出调整，拓店速度放缓。

聚焦到项目层面，今年消费市场表现不如预期，给零售商业项目带来不小的冲击。高端商业方面，重点运营商旗下项目的收入、销售额、出租率出现下行。不过相比销售额的下降幅度，租金的下滑要更慢一些。

项目	收入变化	销售额变化	出租率变化
上海恒隆广场	-8.00%	-23.00%	0%
上海港汇恒隆广场	-4.00%	-14.00%	-1%
沈阳市府恒隆广场	-14.00%	-20.00%	-2%
无锡恒隆广场	0.00%	0.00%	0%
大连恒隆广场	8.00%	2.00%	4%
昆明恒隆广场	-1.00%	-6.00%	1%
武汉恒隆广场	-2.00%	-15.00%	2%
沈阳皇城恒隆广场	3.00%	2.00%	6%
济南恒隆广场	1.00%	-	3%
天津恒隆广场	15.00%	9.00%	14%
北京三里屯太古里	9.00%	-4.00%	2%
成都太古里	1.00%	-17.00%	2%
广州太古汇	-8.00%	-9.00%	0%
北京颐堤港	-3.00%	-4.00%	-3%
上海兴业太古汇	-24.00%	-20.00%	-4%
上海前滩太古里	10.00%	0.00%	4%
成都IFS	-	-	-1%
长沙IFS	-	-	1%

数据来源：企业财报、观点指数整理

市场下行期，内地高端消费均受到明显影响，销售额跌幅明显。具体到项目上，以太古为例，其旗下的北京三里屯太古里、成都太古里、广州太古汇、北京颐堤港和上海兴业太古汇的零售销售额较上年同期分别下跌 4%、17%、9%、4% 及 20%，上海前滩太古里保持不变。

相较之下，走全品类销售路线的北京三里屯太古里、北京颐堤港的销售额表现会稳定一些，跌幅基本在 5% 以内。

零售物业出租率方面，大部分保持稳中有进的状态，部分出租率下滑的项目受调改影响较大。如太古地产上海兴业太古汇因改造工程与租户调整的原因，导致出租率较低，录得 92%，同比去年下滑 4 个百分点。

中端项目方面，成熟期项目租金、出租率的增长难度较大，样本项目大多出现下滑。对比之下，培育期项目的租金和出租率增长更为明显。

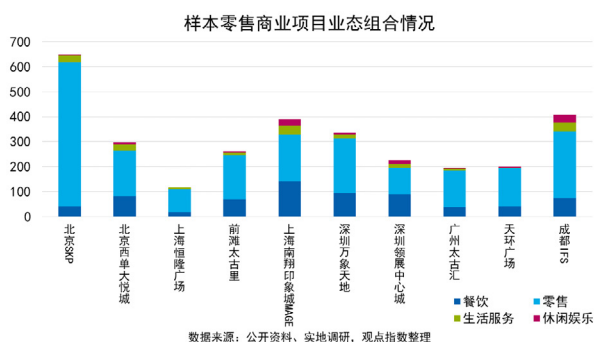
项目	收入变化	销售额变化
北京长楹天街	-1.21%	-1.80%
重庆北城天街	-9.29%	-2.20%
苏州狮山天街	8.32%	-0.90%
杭州滨江天街I期	10.36%	-1.20%
重庆时代天街I期	-3.84%	1.40%
杭州金沙天街	4.74%	-0.30%
杭州西溪天街	3.82%	-1.20%
北京大兴天街	0.66%	-0.80%
上海宝山天街	11.74%	-0.30%
重庆时代天街II期	-12.32%	-0.50%
北京西单大悦城商场	-2.49%	-1.00%
北京朝阳大悦城商场	-5.06%	-3.00%
天津南开大悦城商场	-0.35%	0.00%
上海静安大悦城商场	23.56%	7.00%
沈阳大悦城商场	5.09%	7.00%
烟台大悦城商场	-12.13%	10.00%
成都大悦城商场	-1.59%	3.00%
杭州大悦城商场	8.38%	0.00%
苏州大悦城商场	13.32%	6.00%
重庆大悦城商场	37.80%	5.00%
武汉大悦城商场	20.17%	4.00%
成都天府大悦城	-	-

数据来源：企业财报、观点指数整理

以龙湖为例，如剔除 2023 年之后新开业的天街，龙湖旗下 75 座天街中可供比较的有 65 座。其中 28 座天街租金收入同比下降，占比 43%，37 座天街租金收入同比增长，占比 57%。增长项目中，幅度最大的是近年的新开业项目。

龙湖目前除巩固培育期项目的发展外，还持续对老旧项目进行契合市场的调整更新，维持整体项目的运营质量。上半年龙湖杭州滨江天街 I 期和 II 期的租金均实现了增长，增幅分别为 10.36% 和 20.88%，该项目在过去一年里在品牌提档升级、营销突破创新等方面发力。

为进一步研究项目业态组合的变化，观点指数选取 10 个位于核心一二线城市的样本项目进行观察，租户类型主要分为零售、餐饮、休闲娱乐及生活服务四大类。



观点指数发现，积极进行品牌的汰换调改，匹配行之有效的营销活动，成为项目当下的主要运营策略。

承租能力上，零售品牌表现要优于餐饮品牌，后者更多是承担吸纳客流的作用。但从市场表现来看，目前餐饮业态的复苏普遍好于零售业态，以餐饮业态为主的购物中心客流增长也较为明显。

随着消费者需求的改变，品牌单店之外，聚合更多餐饮品牌的餐饮空间是目前的重要趋势，如深圳领展中心城打造食加空间，苏州龙湖狮山天街将下沉广场打造成全天候餐饮街区等，主动提升餐饮业态的比例。

观点指数认为，这类做法一方面能丰富餐饮业态组合、增强项目吸引力，另一方面能提升商场租金收入，不失为消费疲软下的有效应对之策。

03 消费品牌受试炼，探索新出路成共识

宏观层面上，市场数据显示，9 月份，商品零售额 36695 亿元，同比增长 3.3%；餐饮收入 4417 亿元，增长 3.1%。1—9 月份，商品零售额 314149 亿元，增长 3.0%；餐饮收入 39415 亿元，增长 6.2%。

可以发现，相比零售业态，餐饮业态的恢复要更好一些，这也说明了当下消费者对于非必需类消费还是保持较为审慎的态度，消费品牌企业继续面临挑战。

虽然餐饮整体活跃度高于零售业态，但从业绩来看，上市的奈雪的茶、瑞幸咖啡、海底捞等的营收、利润等也还没有达到预期。

奈雪的茶 2024 上半年收入从去年同期的 25.94 亿元微降至 25.44 亿元，降幅 1.9%，净利润由盈利 7020 万元转为亏损 4.37 亿元。瑞幸咖啡 2024 年第二季度虽然实现净收入 84.02 亿元，同比增长 35.5%，但净利润录得 8.71 亿元，同比下降 13%。海底捞虽然实现营业收入 214.91 亿元，同比增长 13.8%，但归母净利润 20.38 亿元，同比下滑 9.7%。

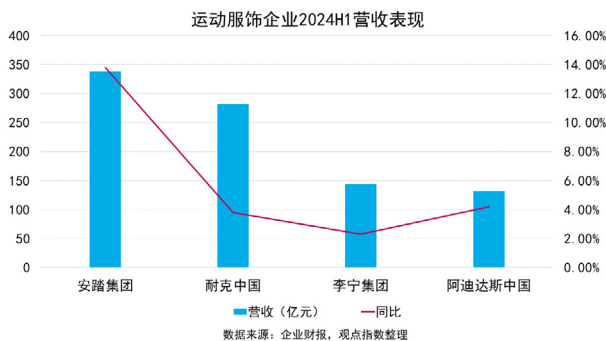
随着一二线市场的竞争加剧，企业更加重视开拓新市场，出海成为重要的趋势之一，新茶饮品牌是其中的重要力量。奈雪的茶、喜茶、霸王茶姬纷纷在海外开设门店，如 8 月奈雪的茶就在亚洲顶级商场 Central World 开出泰国旗舰店。

观点指数认为，虽然餐饮品牌出海有望寻到新增长市场，但同样也要面对供应链、本土品牌竞争等挑战，能否成功还是未知数。

服饰方面，大部分快时尚品牌面临消费疲软的挑战，2024 财年前三季度，优衣库大中华地区的营收为 5224.69 亿日元（约合人民币 240 亿元），在总营收中占比 22.1%，低于往年水平。

基于此，优衣库计划在未来三年内关闭或翻新约 50 家门店，并升级现有旗舰店，进行以质量而非数量为重心的门店网络重组。

运动服饰上，借着今年奥运会掀起的风潮，叠加近年来各类运动的兴起，整体表现亮眼。港股上市公司安踏体育交出了不错的成绩单，2024 上半年营收同比增长 13.8% 至 337.35 亿元。



除全品类运动品牌外，部分专注专业领域的品牌也值得关注。与瑜伽裤深度绑定的 lululemon 2024 财年二季度业绩显示，其营收较去年同期增长了 7%，达到了 24 亿美元；净利润增长了 15%，达到了 3.93 亿美元。

观点指数认为，与某一品类绑定太深，在市场变化中也将面对更大的风险，诸如 lululemon 类的品牌也需要继续开拓新的客群和业务线。

商超会员店方面，传统商超面临消费客群持续流失、商品差异竞争力减弱和门店运营成本不断增长等诸多问题，努力探索新赛道，加速转型、优化门店成为行业当下的主要方向，永辉超市、步步高均开始调改。

其中比较有代表性的是胖东来帮扶永辉调改，前者属于当下发展较好的商超企业，据胖东来商贸集团披露的数据，胖东来超市 2023 年的营收超 100 亿元。

与此同时，会员店在国内热度持续，取得不错业绩，也继续拓店。沃尔玛 2025 财年第二财季显示，沃尔玛销售额达到 46 亿美元（人民币约 330 亿元），同比大幅增长 17.7%，连续两个财季保持增长。

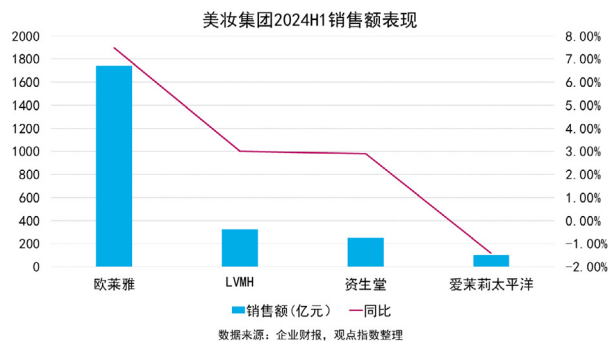
其中，山姆会员商店与电商业务成为增长亮点。山姆会员商店的客流量实现正增长，会员收入同比增长 23%，会员人数亦创历史新高。

山姆高歌猛进的同时，另一家国际仓储会员店老牌选手 Costco 近年来的拓店速度也在加快，在国内的影响力有望进一步增强。

观点指数认为，会员店能够迅速发展的核心在于能够提供差异化的高性价比商品。从这个角度来看，当前会员店业态发展前景和空间较大。

美妆方面，今年上半年国际美妆集团化妆品业务增速普遍放

缓，进入了个位数增长的时代，如欧莱雅集团 2024 上半年的销售额同比仅增长 7.5%。

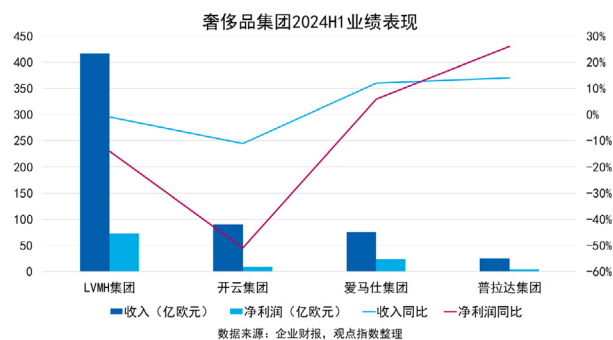


观点指数发现，当下部分高端美妆品牌面临着不小的业绩压力，如资生堂品牌上半年下滑 6%，高端产品线的 CPB 品牌仅增长 1%。

反而是高功效品牌，以及涉足皮肤学级、皮肤科学美容相关领域的品牌韧性不错。欧莱雅皮肤科学美容部门上半年销售额同比增长 16.4%，实现约 297.47 亿元的收入。

奢侈品方面，样本企业业绩喜忧参半。品牌涵盖多品类的集团增长表现不如预期，旗下主力品牌销售放缓。

如 LVMH 集团旗下两大主力 LV 和 Dior 所在的时装皮具部门营收同比下降 2%、经营性业务利润同比下降 6%；占据开云近半营收的 GUCCI 收入同比下跌了 20%。



以顶奢为主的集团则有不错的表现，爱马仕贡献 40% 营收的皮具和马具部门，今年上半年营收同比增长 15.7%。Prada 集团下，除了 Prada 和 Church's 实现增长外，Miu Miu 的增速也有惊喜。

面对低迷的市场，中产阶级消费更为谨慎，奢侈品牌开始走上截然不同的道路。头部继续专注高净值人群，提价保值成

为重要手段，如爱马仕年初上调全线产品价格，LV 也在今年 7 月完成了新一轮价格上调。

中档奢侈品品牌 Burberry、YSL 则开始降价，瞄准注重生活品质的年轻消费者，布局更年轻、更大众的业务。

电影院线方面，市场热度并不高。国家电影局的数据显示，2024 年暑期档内地电影总票房 116.43 亿元，同比 2023 年下降 43.5%。背后的原因，除了优质作品匮乏外，短视频、网络游戏、奥运等其他娱乐形式对市场也形成了一定分流。

在此背景下，电影行业上市公司的业绩也受到影响。万达电影、横店影视实现了盈利，博纳影业、金逸影视、幸福蓝海则录得亏损，不过盈利的公司净利润难逃同比下滑的情况。

以影院业务为主的万达电影，2024 上半年营收 62.18 亿元，同比下跌 9.48%，净利润 1.134 亿元，同比下跌 73.18%；期内万达国内直营影院票房 31.3 亿元（不含服务费），同比下降 14.5%。

文创书店方面，生存成为摆在面前最重要的问题。大部分书店品牌尚未探索出成功的商业模式，在市场冲击、成本考验下出现闭店的情况。

近日，曾被誉为“中国最美书店”之一的西安茑屋书店就发布了停业通知，称由于经营战略调整，书店于 10 月 8 日停业。此外，因商场经营原因，开业 5 年的钟书阁·重庆店于 9 月 17 日晚也正式停止营业。

这类文创书店业态主打体验式消费，商场是其进驻的重要场所。据观点指数了解，目前已进驻购物中心的书店品牌有覓书店、西西弗书店、茑屋书店、钟书阁等，均采取书店+咖啡馆的模式，阅读场景延伸消费也成为不少书店盈利的重要模式。

观点指数认为，多元业态虽然让其有更多营收方式，但长期难以维持。目前来看，文创书店仍需继续寻求成本与收入之间的平衡，解决业务盈利难题。

2024 年度商办运营商表现 20

1 中海商业

2 陆家嘴集团

3 华润万象生活

4 招商商管

5 嘉里建设

6 凯德投资

7 恒隆地产

8 瑞安办公

9 越秀商管

10 合景泰富商业资管

11 恒基兆业

12 九龙仓

13 新鸿基地产

14 中国金茂

15 卓越商办管理

16 远洋不动产

17 金融街资管

18 太古地产

19 北辰商管

20 新世界中国

2024 年度商办资产运营表现 10

排名不分先后，按拼音排序

北京国贸大厦

北京中信大厦

重庆来福士办公楼

广州国际金融中心

广州周大福金融中心

厦门波特曼财富中心

上海苏河湾中心

上海中海中心

上海中心大厦

深圳平安金融中心

商办运营 主动作为

写字楼市场在量价等指标上出现了一些波动，但整体发展态势平稳。
长期来看，随着经济复苏和产业转型升级，市场需求有望回暖。

现阶段，重点城市写字楼市场仍面临量增价跌的压力，总存量面积继续增长，新增供应面积对比去年同期有所缩减，部分城市存量办公面积迎来去化的窗口期。

市场数据显示，重点城市办公租金仍面临下行压力，以价换量策略仍是主流。与此同时，第三季度北京和广州甲级写字楼市场空置率有所下滑，其中北京办公租赁需求正有序恢复，净吸纳量实现稳步上升。

办公市场竞争加剧，商办资产价值有待盘活，这也对楼宇质量以及运营企业提出了更高的要求。商办运营商亟需解决供需错配的问题，提升资产的收益表现和抗风险能力。

虽然办公市场在量价等方面出现了一些波动，但大多数写字楼样本项目的出租率波动不大，优质写字楼仍展现出较强的抗风险能力，经营活动相对稳定。

办公投资端，随着越来越多的企业加入资产抛售行列，市场可供选择的优质物业持续增长，买方迎来更大的议价空间，期内险资和国资企业买楼的热度不减。

01 中海商业领衔，陆家嘴集团、华润万象生活发挥标杆力量紧随其后

过去一段时间里，办公市场租赁需求主要受降本增效的驱动，大多数企业租户倾向于采取相对谨慎的租赁策略，以价换量仍是主流。

市场的不确定性也对商办运营商提出了更高的要求。基于此，观点指数研究院对行业与企业进行长期跟踪研究与数据分

析，综合管理规模、资产效率、运营模式等各项指标，盘点在写字楼领域表现突出的企业，以给行业提供标杆的力量。

依托强劲的综合实力，中海商业、陆家嘴集团、华润万象生活、招商商管、合景泰富商业资管等企业已经发展成为写字楼领域的重要力量，成功位列“2024 年度商办运营商表现”名单。

这些企业在写字楼领域表现突出，稳定的租户结构、市场需求响应快速以及项目管理能力强是其实现稳定经营的关键。

其中，COOC 中海商务作为中海商业旗下全域商办资产管理品牌，已形成以中海中心、中海国际中心、中海财富中心、中海广场以及中海大厦为主体的五大甲级写字楼产品系。

稳定的租户结构是其在激烈的写字楼竞争市场脱颖而出的重要因素。据中海商务官微披露，其 2000 平方米以上的基石客户占比达到 47%，且 2 年以上租约面积占比达 91%，这种长期稳定的租约确保了租金收入的稳定性。

华润万象生活作为轻资产的代表，凭借出色的商管能力在商业地产管理领域具备较强的竞争力和持续发展能力。写字楼赛道，其聚焦租赁 + 运营 + 物业管理的一体化管理模式。目前商业运营服务写字楼合同项目数为 31 个，其中已开业项目数为 25 个，总建筑面积约为 170 万平方米。

写字楼市场放缓的情况下，嘉里建设在保持高出租率方面具有显著的优势。6 月底，其位于内地的办公楼整体出租率为 90%，与去年年底基本持平。其中上海静安嘉里中心和上海浦东嘉里城继续保持超 95% 的高位出租率水平。

随着经济的发展与办公需求的变化，写字楼已不仅仅是为企

业提供单纯的办公空间，而是向着更加综合和多功能的方向发展。招商 MOOffice 品牌作为招商商管旗下写字楼运营服务品牌，从空间、服务、生态三大维度，将楼宇塑造成企业链接的平台。

招商商管积极探索商务办公的多种模式，大力引入科创金融、信息服务、文化创意、邮轮运输等产业，通过整合产业链上的客户资源和需求，创新商务生态，推动企业经济与区域效益同步提升。

02 “中国尊”引领绿色可持续风潮，广州国际金融中心、厦门 TFC 入选

写字楼项目不仅是商务活动的重要场所，更是城市地标和经济发展的推动力。

行业典范，引领未来。北京国贸大厦、北京中信大厦、重庆来福士办公楼、广州国际金融中心、广州周大福金融中心、厦门波特曼财富中心、上海苏河湾中心、上海中海中心、上海中心大厦和深圳平安金融中心成功入选“2024 年度商办资产运营表现”，以单个项目的发展成果给行业的可持续发展提供样本。

这些项目不仅在建筑设计、功能布局上具有创新性，还在环保、节能、运营管理、技术设施等方面表现出色，成为所在城市的标杆性写字楼。

北京中信大厦（中国尊）位于北京商务中心区核心区 Z15 地块，可容纳 1.2 万人办公，是中信集团总部大楼。项目外观灵感来源于中国古代青铜时代的礼器“尊”，充分体现了东方文化的韵味。作为北京 CBD 核心区的标志性建筑之一，北京中信大厦不仅在建筑设计上实现创新，还在绿色建筑和可持续发展上做出积极贡献。

广州国际金融中心位于广州市天河区珠江新城 CBD 中轴线上，是广州标志性建筑之一。项目总建筑面积超过 45 万平方米，主塔楼高 432 米，集办公、酒店、休闲娱乐等多种功能于一体，包括超甲级写字楼、国际顶级豪华品牌酒店、服务式公寓、商务宴会中心和国际会议中心等。

在写字楼市场弱恢复阶段，广州国际金融中心继续保持稳健经营，上半年成功续约英国领事馆、苏黎世财险、融捷集团、CBD 管委会等重要租户，续租率达 88.2%，有效稳定了优质的客户资源。

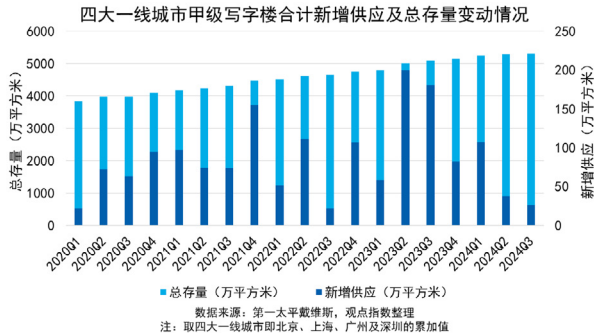
厦门波特曼财富中心项目（简称“TFC”）位于厦门会展北 CBD 核心地段，总建筑面积 39 万平方米，由两栋超高层甲级写字楼及大型综合体组成，是集总部办公、文化休闲、商业配套于一体的城市商务综合体。

TFC 在招商运营、数字化平台建设、楼宇运营等多方面表现突出，使其在激烈的写字楼市场竞争中脱颖而出，同时其优质的服务收获了大量租户的认可。

03 办公租金集体下滑，供给过剩继续影响写字楼市场

2024 年以来，中国经济保持了总体平稳的增长态势。据国家统计局披露的数据，前三季度国内生产总值（GDP）为 949746 亿元，同比增长 4.8%，国民经济运行总体平稳，稳中有进。

经济的稳步增长有效带动了企业的扩张需求，从而积极影响写字楼市场的发展。回顾期内，在多种因素的带动下，中国写字楼市场呈现出复杂多变的发展形势。



市场新增供应上，据第一太平戴维斯披露的数据，今年前三季度，四大一线城市新增入市的甲级写字楼面积合计 171.6 万平方米，同比下降 60.9%。其中上海以三季度新增供应 107.9 万平方米居首。

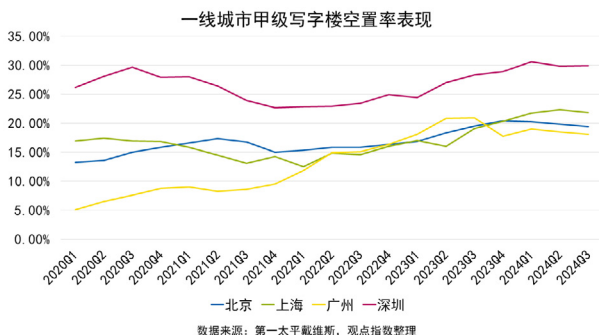
第三季度，一线城市共计新增供应 26.7 万平方米，环比和同比均有不同程度下滑。其中，第三季度广州无新增供应以及第二季度，北京、深圳、广州三城无新增供应，这给存量办公面积提供了去化机会。

叠加新增办公面积，截至第三季度末，一线城市甲级写字楼总存量面积增长至 5314.8 万平方米，环比上升 0.5%，涨幅有所收窄。其中上海以 1943.9 万平方米的总存量面积

位居首位。

写字楼市场的供给主要集中在各地的房地产企业。据观点指数不完全统计，期内包括北辰实业、凯德投资、中海商业、保利发展等企业在内，均有全新的写字楼项目亮相。

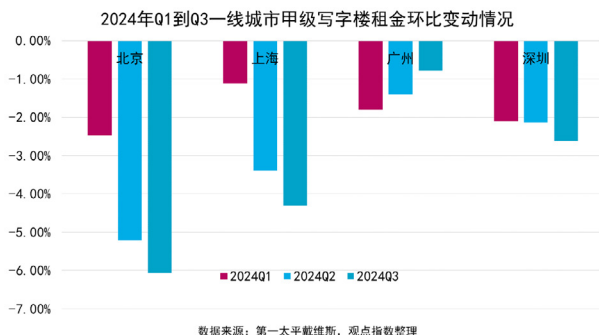
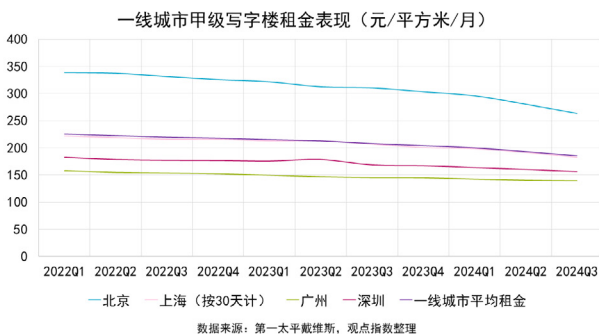
从数据来看，虽然 2024 年的供给量有所收窄，但去年全年大面积的存量继续影响着写字楼市场。



第三季度，北京、上海和广州的空置率均有所下滑，第三季度三城空置率分别为 19.4%、21.8% 和 18.1%，对比第二季度下降 0.4 个百分点、0.5 个百分点以及 0.4 个百分点。

值得一提的是，第三季度北京甲级写字楼市场租赁需求正有序释放，对比第二季度，单季度甲级写字楼净吸纳量上升 41.8%，市场需求有所回升。同时，2024 年前三季度，上海甲级写字楼净吸纳量累计达 63.4 万平方米，已达去年全年水平，办公需求有所回升。

具体表现上，广州空置率处于一线城市的最低水平，并保持相对稳定，上海及深圳空置率仍处于高位，均已超过 20%，主要是办公供给与需求之间的矛盾所致。



租金表现上，第三季度一线城市平均办公租金为 185.4 元/平方米/月，环比下滑 4%，同比下滑 10.8%，仍未止跌。

具体来看，今年第一季度北京甲级写字楼平均租金下跌至“2”字头，第三季度延续跌势，对比第二季度下跌 6% 至 263.6 元/平方米/月，对比去年同期下跌 15.17%。

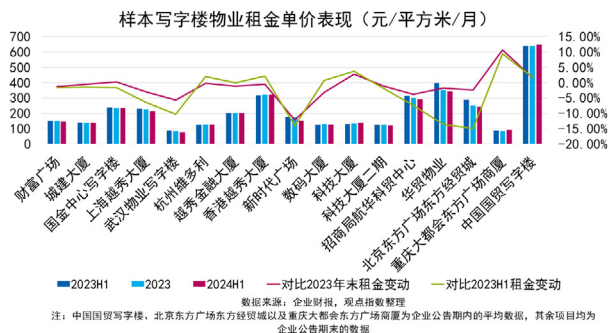
上海、广州及深圳甲级写字楼租金在环比和同比上同样出现不同程度的下滑，第三季度三城租金同比变动幅度为 -11.59% 到 -4.14%，环比变动幅度为 -4.3% 到 -0.78%。

写字楼项目的租金单价受区域供需关系、经济表现以及政策等因素的共同作用，现阶段重点城市写字楼租金仍面临下行挑战，办公市场处于调整恢复阶段。

04 写字楼出租率分化明显，以价换量策略成主流

从一线城市甲级写字楼租金变动情况可以发现，以价换量依然是 2024 年写字楼市场发展的关键词之一，这一策略在重点城市和样本项目中均有体现。

量增价跌，办公市场竞争加剧，商办运营商积极以变求存。为应对市场供需不平衡的情况，观点指数统计下的写字楼样本项目继续采取以价换量的策略，通过降价或采取相关优惠举措来吸引、留住租户。



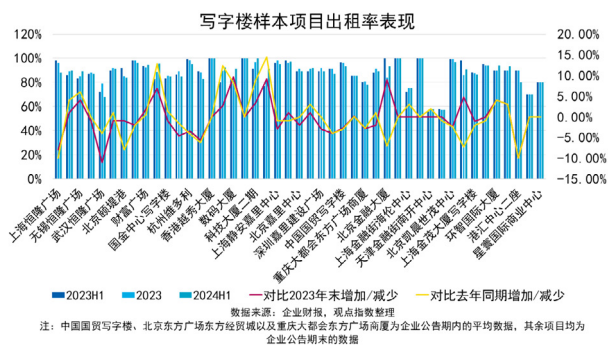
截至 2024 年中期末，17 个样本写字楼项目租金水平从 78.1 元 / 平方米 / 月到 649 元 / 平方米 / 月不等，基于项目区位、商业聚集程度、办公服务、建筑质量等情况不同，写字楼物业租金水平的表现也差距较大。

样本项目平均租金单价为 213.34 元 / 平方米 / 月，对比 2023 年末下跌 1.2%，对比去年同期下跌 3.84%。具体来看，对比去年年末，超过 70% 的写字楼样本项目租金单价出现下滑，17 个样本项目租金变动区间从 -12.08% 到 10.59% 不等。

另外，陆家嘴长期持有的甲级写字楼物业平均租金同样有所下滑。今年上半年，其位于上海的甲级写字楼平均租金为 7.91 元 / 平方米 / 天，去年年末为 7.97 元 / 平方米 / 天。

显然，写字楼物业租金下调已经成为普遍现象，办公租赁市场延续以价换量的策略。

在具体项目经营表现上，观点指数选取重点城市的 45 个写字楼样本项目，跟踪其出租率变动情况。



截至 2024 年中期末，图表中的 45 个写字楼样本项目出租率数值从 57% 到 100% 不等，项目之间的经营活动存在较大差距，实现满租的项目包括香港越秀大厦、科技大厦、科技大厦二期、北京通泰大厦以及上海静安融悦中心 A 栋。

样本项目平均出租率为 88.16%，对比 2023 年末减少了 0.22 个百分点，个体的变动幅度从减少 11 个百分点到提升 9.7 个百分点不等，其中 40% 的样本项目出租率出现下滑；对比去年同期，平均出租率提升了 0.17 个百分点，个体的变动区间为减少 10 个百分点到提升 14.4 个百分点不等，其中 42% 的样本项目出租率有所降低。

虽然办公市场在量价方面出现了一些波动，但是结合项目出租率变动幅度来看，大多数项目的出租率水平波动不大，优

质写字楼项目仍展现出较强的抗风险能力，经营活动保持相对稳定的状态。

按所处城市来看，位于香港、深圳、杭州、北京以及沈阳的样本项目出租率表现突出，截至 6 月底，当地样本项目的平均出租率保持在 90% 及以上。同时，对比去年年末，北京、广州、深圳、沈阳及无锡的样本项目平均出租率有所提升。

总体而言，写字楼项目出租率分化现象较为明显，这与楼宇质量、企业经营能力、市场需求、城市经济发展水平等多种因素密切相关。

05 写字楼估值下滑，新项目助力企业提升业绩

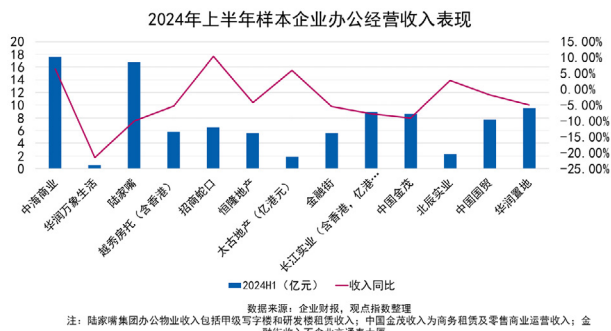
办公市场环境对写字楼项目的估值也产生一定影响。据企业披露的数据，部分写字楼物业面临估值下滑的挑战。

截至 6 月底，春泉产业信托物业组合估值约为 119.82 亿元，环比变动 -5%。其中华夏物业 6 月底的估值为 84.8 亿元，较 2023 年末减少 0.9%，资本化比率 / 续租回报率为 4.5%（2023 年 12 月 31 日为 5%）。

这两者并非写字楼物业估值下滑的特例。在供给过剩、市场需求、宏观经济环境等多重因素作用下，写字楼物业估值承压。

太古地产在 2024 年中期业绩报告中指出，今年上半年股东应占溢利为 17.96 亿港元，去年同期为 22.23 亿港元，同比下滑 19.21%。扣除非控股权益后，上半年投资物业公允价值亏损为 8.79 亿港元，去年同期的公允价值亏损为 16.35 亿港元，这两个时期的公允价值亏损主要来自香港办公楼组合。

上半年，太古地产来自物业投资的经常性基本溢利下降，主要体现了香港办公楼租金收入减少（一定程度由于失去 2023



年 12 月出售香港港岛东中心 9 个楼层的收入)。

由于持有物业估值下滑，带来了公允价值变动损益，虽然这部分损益并不会产生实际亏损，但确实是租金和出租率出现不同程度下滑的体现，也会增加企业持有物业经营的压力。

从企业披露的数据来看，今年上半年，13 家企业内地办公物业租赁业务营收合计为 96.15 亿元，企业半年度收入从 5374 万元到 17.6 亿元不等（汇率计算按 1 港币 ≈ 0.9046 人民币），企业写字楼租赁业务收入存在较大的差距。

凭借规模、项目以及管理等优势，中海商业及陆家嘴集团办公业务半年度收入超 10 亿元。其中中海商业写字楼业务以半年收入 17.6 亿元位居样本企业的首位。

除此之外，商务物业同样为卓越商企服务带来超 10 亿元的收入。据 2024 年中期业绩报告，其 2024 年半年度商务物业收入 11.11 亿元，同比增长 5.69%。

据观点指数了解，卓越商企服务的主营业务包括基础物业管理、增值服务以及其他相关业务。其中基础物业管理服务面向商务物业、公共与工业物业、住宅物业等多种业务类型，卓越商企服务以商务物业为发展主航道，构建了完善的服务模式。

其 PM 商业写字楼服务于众多地标性写字楼及高新技术企业，代表性项目包括深圳卓越世纪中心、深圳卓越前海壹号、深圳卓越城、青岛卓越世纪中心、深圳中心、深圳卓越后海金融中心、深圳中国储能大厦等。

对比去年同期，样本企业办公收入同比从 -21.43% 到 10.36% 不等，业绩分化明显。其中超 60% 的企业写字楼业务收入同比下滑。

从数据来看，商办资产价值有待盘活，商办运营商亟需解决供需错配的问题，提升资产的收益表现和抗风险能力。

值得一提的是，基于新项目规模增长的拉动，中海商业、招商蛇口以及北辰实业半年度办公收入均实现不同程度的同比增长。

港资也不例外。据恒基地产 2024 年中期业绩报告，其近年建成的投资物业包括广州星寰国际商业中心和上海星扬西岸中心的招租进度表现亮眼，为其增添了可观的租金贡献。截至 2024 年 6 月底，两个项目出租率均超 80%，为经常性收益提供稳定的增长动力。

恒基地产表示，受益于近年新投运的广州星寰国际商业中心以及上海星扬西岸中心带来的租金贡献，至 2024 年上半年租赁业务保持稳定，租金总收入以人民币计值得 1% 的升幅。

截至 6 月底，恒基地产在内地的投资物业合计建筑面积为 120.77 万平方米，以写字楼物业为主，总建筑面积为 85.47 万平方米，占比 71%。除了上文提及的项目外，其于内地的投资物业组合代表项目还包括北京环球金融中心、恒汇国际大厦、六八八广场、恒基名人商业大厦等。

06 续租与搬迁的抉择，金融、科技以及专业服务业仍是主力租户

优质租户组成以及稳定的租约结构是商办运营商实现稳定经营的重要基石。

据观点指数了解，今年上半年中海商务收入实现逆势增长，半年度收入同比增长 6.4%，收入 5 年复合增长率为 7%。租约及租户组成上，其写字楼物业组合基石客户（租赁面积 2000 平方米以上）占比为 47%，2 年以上租约面积占比 91%。

今年以来，业主主要着重于留住租户以稳定项目的经营，包括租约即将到期的租户以及寻求降低租用成本的租户。

世邦魏理仕数据显示，92% 的受访企业认为降租或更灵活的租约条款是决定续租还是搬迁的首要因素。与此同时，计划在未来三年增加办公面积的企业占比下滑，企业对增加办公面积保持谨慎。

另外，戴德梁行数据显示，按面积计，今年第三季度一线城市北京、上海、广州及深圳写字楼租赁需求行业占比居首位的分别是金融业 35.7%、专业服务业 23.5%、专业服务业 34.8% 以及 TMT32.9%。

上述城市中，居于次位的分别是 TMT 占比 24.2%、TMT 占比 17.6%、TMT 占比 18.8% 以及商贸及零售占比 14.2%。四城租赁需求占比第三的行业分别为：专业服务业、零售贸易、贸易和零售以及金融业。

从企业财报中同样可窥见现阶段写字楼市场的主力租户表现。今年上半年金融业、专业服务业以及 TMT 行业继续在运营商旗下写字楼的物业组合中占据重要位置。

截至6月底，按占用建筑面积计，瑞安办公楼租户组合占比前三的行业分别为高科技及TMT，占比20.6%；消费产品及服务，占比14%；银行、保险及金融服务，占比12.8%。对比去年同期，生物、制药及医疗行业占比缩减，消费产品及服务、银行、保险及金融服务行业企业占比提升。

太古地产内地办公楼占比前三的租户包括：银行业/金融/证券/投资，占比为27.9%，贸易行业企业占比24.5%，专业服务行业占比15.7%。对比去年同期，贸易行业以及科技/媒体/电讯行业企业占比均有所提升。

与此同时，恒基地产最新的财报披露，旗下星瀚广场项目第一及第二座办公楼已有多家汽车企业进驻，其中宝马企业于近期扩充租赁楼面面积，同时会计师事务所安永已落实进驻。基于此，该项目6月底的出租率超过80%。

另外，据招商商管官微披露，上半年深圳区域写字楼业务部成交面积达45488.11平方米，入驻企业63家。目前，位于深圳蛇口片区的写字楼集群租户聚焦在科技、贸易、金融、能源、航运等五大核心行业，包括苹果、今日头条、IBM、斯伦贝谢石油等龙头企业已进驻。

结合运营商及一线城市数据来看，金融业、TMT以及专业服务业仍是写字楼租赁市场的三大主力需求行业。与此同时，以贸易、能源、新能源汽车、人工智能等为代表的新型生产力等行业，同样展现出相对活跃的办公租赁需求。

07 房企以资产换现金现象普遍，上海大宗交易保持高热度

写字楼资产因拥有长期稳定的现金流，是投资方长期青睐的投资标的。基于此，除租赁活动外，写字楼资产交易对企业现金流的补充同样重要。

据观点指数不完全统计，2024年1-9月，内地商办资产交易总额超400亿元（统计项目包含办公楼、在建办公资产、含办公物业在内的商业综合体），其中交易金额低于10亿元的小额交易占比过半。对比去年同期，超10亿元的大额商办资产交易单数出现下滑，交易市场表现较为理性。

观点指数列举了今年1-9月部分超10亿元的商办资产交易代表案例，其中最大额的交易由成都国资创造。此外，北京颐堤港二期、深圳前海办公楼以及深圳湾超级总部基地T208-0053宗地使用权的交易均有股东方的支持。

序号	项目名称	城市	资产用途	卖家	买家	交易总价(亿元)
1	北京凯德·星贸项目9%的股权	北京	办公	凯德投资	友邦人寿	24
2	上海中化国际广场	上海	办公	德贤置业	华泰证券	15.17
3	上海“洛克·海滩派”两栋楼	上海	办公	洛克菲勒集团	众安保险	14.37
4	成都金融广场	成都	综合体	大家保险	成都交子公园金融商务区投资开发有限公司	43.32
5	北京颐堤港二期	北京	综合体	远洋集团	中国人寿、太古地产	40
6	富汇大厦B&C栋	上海	办公	陆家嘴集团	财通证券	26.51
7	新街·高和	北京	商业改办公	长城人寿	高和资本	10.2
8	上海美呈大厦	上海	办公	上海国资	上海天主教青年会	14.79
9	三和大厦	上海	办公	上海三和房地产有限公司	信达资本及中国信达资产	11.32
10	深圳前海办公楼30%股权	深圳	办公	新世界发展	周大福	14.4
11	深圳湾超级总部基地T208-0053宗地使用权	深圳	综合体	深铁集团与深圳百硕迎海公司	万科	22.35
12	上海北外滩地脉星荟中心40%股权	上海	综合体	上海雅吉	金光集团	17.2
13	星光耀广场2期1号楼	上海	办公	复星	上海汇融东方科技发展有限公司	15.15

数据来源：观点指数不完全统计

据新世界发展公告披露，其拟以14.4亿元人民币向周大福企业的子公司出售天得发展30%的股权，交易事项已于2024年8月27日完成。至此，新世界发展将不再直接或间接于目标集团及该物业拥有任何权益。

天得发展的主要资产为位于深圳前海深港合作区的物业，由一栋43层的办公大楼（包括3层防火层及5层零售购物商场）及停车场构成，该物业于2023年8月落成，即前海周大福金融大厦。

据企业公告披露的数据，截至5月31日，该物业每月租金收入总额约为651万元（包括增值税，但不包括物业管理费），物业整体出租率约为37%，该物业的评估价值为50.18亿元。新世界发展估计将从本次出售事项中录得约1.13亿港元的收益。

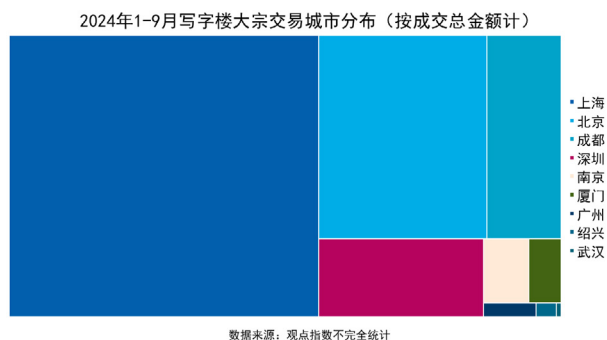
新世界发展表示，出售事项是释放该物业投资价值的良机，可以套现现金资源，藉以改善集团的资金流动并加强财务状况。

包括新世界发展在内，近年来，房地产企业通过出售资产换取现金的现象愈加普遍。举例来说，陆家嘴集团表示，上半年，其稳步开展大宗资产交易、物业租售以及工程建设工作，守住了公司的基本盘。最新财报披露，1-7月万科共实现大宗交易签约金额204亿元（含印力的资产交易及REIT发行），资产类型覆盖商业、酒店、办公、长租公寓等31个项目的资产交易，当前仍有多个项目处于谈判中。

随着越来越多的企业加入资产抛售行列，市场可供选择的优质物业持续增长，买方迎来更大的议价空间。

另外，早前多次流拍的世茂深港国际中心项目或将易主中信信托。据世茂股份公告披露，因世茂深港国际中心，一拍、二拍均无人竞买流拍。二拍流拍后，中信信托申请以二拍保留价104.35亿元（扣除其垫付的执行费、评估费、

预留工程款), 按照抵押及查封顺位抵偿被执行人在 988、989、1141 号案件中所负的债务。中信信托关于以涉案不动产抵债的请求, 法院照准。



按交易城市划分, 期内上海商办资产交易单数及交易总金

额均位居城市首位, 录得商办资产交易超 30 单, 总交易金额超 200 亿元。北京紧随其后, 交易宗数录得 8 单, 总交易金额约为 100 亿元。

1-9 月, 京沪两城总交易金额超 300 亿元, 占比超 75%。从数据来看, 优质商办资产投资吸引力仍在线。

基于城市经济发展、营商环境、项目资源、市场需求、交易环境等多重因素, 上海商办资产交易连续多年占据榜首, 吸引大量投资者的关注和参与。今年 1-9 月, 包括地方国企、科技公司、险资等各路资本频频布局上海商办资产, 有效激发城市活力。

除此之外, 观点指数注意到, 今年以来, 险资以及国资企业买楼热情不减, 以作自用或持有投资, 办公资产投资潜力仍存。

2024 年度办公空间服务商表现 10

排名不分先后，按拼音排序

ATLAS 寰图

IWG 集团

MFG

WeWork 中国

创富港

德事 TEC

高格办公空间

蜜蜂科技 BEEPLUS

奕桥 Bridge+

优客工场 ucommune

办公空间服务 价值赋能

租户对办公空间产品和服务的要求日趋提高和差异化。

共享办公行业正处于转型与创新的阶段，办公空间服务商逐步从单一办公空间提供者成长为集资源共享、服务赋能、价值创造于一体的综合性办公服务平台。

业绩表现上，以 IWG 集团和创富港为代表的办公空间服务商，半年度营收及盈利能力等多项指标表现亮眼。与此同时，部分企业仍处于摸索求生阶段，难以突破持续亏损的困境。

作为商业办公细分领域，办公空间服务商的发展与写字楼市场紧密联系，相互影响。现阶段，办公市场仍处于缓慢恢复阶段，重点城市办公租金下行压力仍存。基于此，今年部分办公空间服务商的规模增长放缓，专注于运营管理能力的提升。

另据观点指数统计，期内超半数新开办公空间项目落址于重点城市写字楼项目的部分楼层，有效改善城市办公楼空置率的情况，灵活办公空间与写字楼等商业物业融合发展成为新的趋势。

项目布局上，四大一线城市依然是办公空间服务商落址的首选，期内样本企业新开项目城市集中度较高，中心城市灵活办公市场吸引力持续在线。与此同时，基于城市发展潜力、产业转型以及城市创新创业吸引力持续提升等因素，重点新一线城市同样受到办公空间服务商的青睐。

01 WeWork 中国、IWG 集团、德事 TEC 入选，灵活办公商业模式不断演变

随着灵活办公市场规模的持续增长，行业的商业模式也在不断演变，办公空间服务商正在走向多元化发展。

凭借扎实的运营管理能力、强劲的综合实力以及创新经营理念，WeWork 中国、德事 TEC、IWG 集团、创富港等多家企业成功入选“2024 年度办公空间服务商表现”，为行业树立新标杆。

在过去的八年里，WeWork 中国已覆盖 12 个城市，服务近 8 万办公人群，并在今年继续实现业绩增长。与此同时，WeWork 中国通过多元化服务策略，从定制化的办公解决方案到丰富的社群活动，致力于为企业提供高品质的办公体验。

德事 TEC 定位为亚洲高端服务式办公室专家，目前管理超过 200 家办公中心，遍布大中华区、东南亚、北亚、印度、斯里兰卡、澳大利亚和中东等 16 个国家的 36 个城市。在办公空间产品主要布局于重点城市核心商务区的当下，其提供“精装全配，拎包入住”的服务，能够满足从初创到成熟规模企业的不同办公空间需求，办公方式灵活多变。

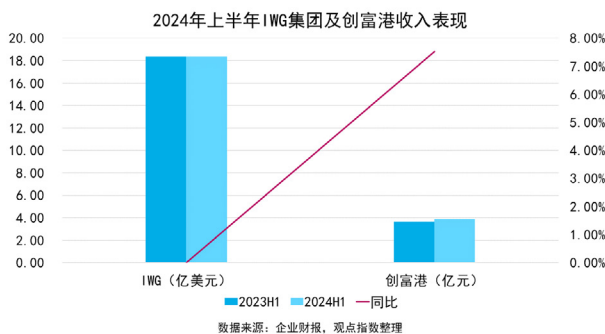
IWG 集团办公网点同样布局于全球的多个国家。得益于转向特许经营，公司的扩张计划明显加快。上半年 IWG 集团新增开业 306 个全新的办公空间项目，同比增长 130%。截至 6 月，IWG 集团已开业办公中心网点数增长 10% 至 3751 个，轻资产模式加持下，还将继续扩大其办公网点的覆盖范围。

在中国市场，其布局的灵活办公品牌包括雷格斯 Regus、Spaces、HQ 和 Signature 等，致力于为办公人群提供灵活、协作的工作空间。

凭借多元化品牌组合、全球办公网点布局、强劲的综合实力以及在环保和社会责任上的重点布局，IWG 集团进一步巩固其在灵活办公领域的领先地位。

02 运营成果显著，企业迈向盈利新纪元

以 IWG、创富港为代表的办公空间服务企业最新披露的 2024 年中期业绩报告显示，今年上半年，企业营业收入稳中有涨，盈利能力显著提升。



企业最新披露的业绩报告显示，今年上半年，IWG 集团和创富港收入分别录得 18.36 亿美元和 3.87 亿元，同比变动幅度分别为 0% 和 7.53%。

其中，IWG 集团全系统收入创新高，按固定汇率计算增长 2% 至 20.88 亿美元。基于全球化的布局和庞大的管理规模，收入优势突显。

2024年上半年，IWG集团与创富港营收组成		
IWG集团 (\$m)		
	System revenue	Group Revenue
Managed & Franchised system-wide	287	35
Company-Owned & Leased	1613	1613
Worka	188	188
Group	2088	1836
创富港 (元)		
	营业收入	同比
其中：租赁及商务服务收入	386,912,021.70	7.53%

数据来源：企业财报，观点指数整理

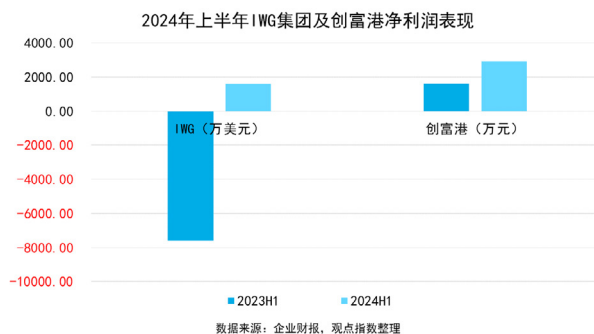
分业务类型来看，IWG 集团营收组成包括托管和特许经营模式、公司持有和租赁模式以及 Worka 业务，其中公司持有和租赁模式业务对营收的贡献最大，2024 年半年度收入为 16.13 亿美元。

值得一提的是，IWG 集团托管和特许经营模式收入实现强劲增长，同比增长 23%（固定汇率）。Worka 专注于平台和服务的持续发展，预计短期内不会成为 IWG 集团盈利增长的关键贡献部分。

对比来看，创富港收入组成较为单一，营收结构连续多年由联合办公空间服务收入和其他商务服务收入组成。

拆分服务内容可知，创富港同时为客户提供财税代理、虚拟办公室等商务增值服务，这也是其营收的重要组成部分。

除了收入端有不错的增长外，今年上半年办公空间服务商在盈利端同样取得不错的成绩。



上半年，IWG 集团和创富港分别录得 1600 万美元和 2919.59 万元的净利润，两者去年同期的该项指标分别为亏损 7600 万美元和 1630.18 万元。创富港中期业绩报告中指出，公司营业利润及净利润同比涨幅分别为 82.75% 和 79.1%，主要原因是出租率回升、收入增长以及毛利率提升。

对比去年同期，两者毛利率均有不同程度的提高。其中，创富港毛利率增加 0.53 个百分点至 38.22%，IWG 集团上半年毛利率为 28%，对比去年上半年增长 7 个百分点。

从数据来看，办公空间服务商的盈利能力得到显著提升。

值得一提的是，IWG 集团近五年来首次恢复正收益。与此同时，其在 EBITDA 增长上也有不错的表现。2024 年上半年，IWG 集团调整后 EBITDA 按固定汇率计算增长 6% 至 9.17 亿美元，IFRS 前调整后 EBITDA 增长 13%（固定汇率）至 2.74 亿美元。同时，公司毛利（不计合理化）增长 35%（固定汇率）至 5.13 亿美元，整体毛利增长 52% 至 5.58 亿美元。

几家欢喜几家愁，目前仍有多家办公空间服务商深陷亏损困境，优客工场、堂堂加等企业均在列。

从两者披露的最新业绩表现可知，2023 年全年，优客工场和堂堂加两者营业收入分别为 4.6 亿元和 3.19 亿元，同比下滑 30.41% 和 36.9%。去年全年，两者净亏损分别录得

2260万元和4804.7万元，对比2022年全年大幅收窄，主要由于两者积极关闭表现不佳的办公中心。

财报数据显示，两者业务规模均出现大幅下滑，优客工场办公空间项目数从2021年末的273个缩减至2022年末的207个，并进一步减少至2023年末的95个。截至2023年末，其运营工位数量从2021年末的62580个减少至29850个，降幅达52.3%。

截至2024年6月10日，堂堂加管理的办公空间项目数已从2022年末的65个缩减至8个。直营模式下的办公空间项目数已从2022年末的53个减少至3个。

与之相似，不少办公空间服务商经历了业务增长的波动，近几年业务规模也出现下降。

堂堂加最新的招股书披露，节约成本是维持其运营的重要措施。为了降低固定运营成本，堂堂加在2022年4月30日至2022年12月31日期间缩减了约18%的员工人数。

值得注意的是，年内堂堂加屡次更新招股书文件。7月19日披露的招股书显示，堂堂加预计首次公开发行价格将在每股A类普通股6.00美元至7.00美元区间，发行140万股，募资范围在840万-980万美元之间，对比其于2022年首次注册上市提交的公告，募资金额出现大幅下滑。

03 轻资产成重要发展方向， 中心城市灵活办公市场吸引力持续在线

办公空间服务是商业办公的细分领域，其发展与写字楼租赁市场互相影响，紧密相关。

新增项目开业上，观点指数选取18家办公空间服务商作为样本，监测今年以来的开业情况。

1-9月，样本企业共计新增入市30个办公空间项目，BEEPLUS、IWG集团、创富港、创联工场、德事TEC、高格办公空间、润加速产业加速器、奕桥Bridge+、优客工

2024年1-9月办公空间服务商开业项目不完全统计

序号	时间	企业	开业情况	城市	项目名称	面积/平方米	入驻物业类型
1	1月	IWG集团	开业	上海	雷格斯鸿祥大厦中心	-	甲级写字楼
2	2月	创富港	开业	深圳	前海香缤大厦14楼	427.53	甲级写字楼
3	2月	优客工场	开业	北京	优客工场·泊寓青创营	1300	产业园区
4	3月	优客工场	开业	珠海	珠光·优客工场	4118.39	甲级写字楼
5	3月	创富港	开业	深圳	深圳前海香缤大厦20楼	1615.12	甲级写字楼
6	3月	BEEPLUS	开业	深圳	深圳湾区数字技术创新中心	3600	产业园区
7	4月	IWG集团	开业	台州	雷格斯台州腾达中心	-	甲级写字楼
8	4月	IWG集团	开业	无锡	崇文大厦14层的HQ无锡崇文中心	-	甲级写字楼
9	4月	创富港	开业	广州	广州银行大厦6楼B区	1176.51	超甲级写字楼
10	4月	BEEPLUS	开业	南通	能达BEEPLUS创智天地	-	产业社区
11	5月	创富港	开业	广州	百汇广场7层	1428.26	甲级写字楼
12	5月	创联工场	开业	青岛	伟东·世奥国际	3500	超甲级写字楼
13	5月	创富港	开业	深圳	卡尔丹顿·数字时尚产业园C栋15层	2188.68	产业园区
14	6月	创富港	开业	上海	中关村科技大厦8楼	798.87	甲级写字楼
15	6月	创富港	开业	深圳	方大大厦3楼	1290.28	乙级
16	7月	德事	升级开业	上海	中信泰富广场42楼	-	超甲级写字楼
17	7月	奕桥	开业	北京	凯德·汇新大厦七楼和一楼	-	甲级写字楼
18	7月	创富港	开业	深圳	A8音乐大厦5楼	2491	甲级写字楼
19	7月	润加速产业加速器	开业	深圳	深溪协同创新中心	2500	超甲级写字楼
20	8月	IWG集团	开业	长春	雷格斯长春力旺广场中心	-	甲级写字楼
21	8月	创富港	开业	杭州	立新大厦13楼	1243.46	乙级
22	8月	德事	开业	西安	EHB企业总部大厦35层	-	超甲级写字楼
23	8月	创富港	开业	广州	南方证券大厦27楼	931.38	甲级写字楼
24	8月	创富港	开业	香港	创富港在香港尖沙咀东幸福中心10楼	572.75	甲级写字楼
25	8月	创富港	开业	深圳	南山科兴科学园	2363.19	产业园区
26	8月	德事	2025Q1开放	北京	国贸大厦A座	-	超甲级写字楼
27	9月	IWG集团	开业	无锡	雷格斯无锡君来广场中心	-	甲级写字楼
28	9月	创富港	开业	深圳	创富港福田会展中心	509.2	甲级写字楼
29	9月	德事	开业	南京	南京国金中心	-	超甲级写字楼
30	9月	高格办公空间	开业	上海	上海汇能大悦中心	-	超甲级写字楼

数据来源：观点指数不完全统计

场等企业均有新项目落地。其中，创富港以 13 个新开办公空间项目数位居首位，其次是 IWG 集团。

剔除新增样本企业影响，新开项目数同比下降 7.41%，样本企业开业积极性不及去年同期。

观点指数注意到，今年以来，部分样本企业扩张动作放缓，更多聚焦于运营管理能力提升。比如创富港在交流过程中表示，目前正处于增长最缓慢的时期，规模年增长在 10% 左右。WeWork 中国表示，今年没有定下具体扩张目标，公司主要关注营收、整体的盈利。

虽然不少企业放慢规模增长的步伐，但仍有企业扩张强势，包含 IWG 集团、奕桥 Bridge+、德事 TEC 等在内。

观点指数从 IWG 集团中期业绩报告获知，得益于转向特许经营，有效减少资本支出，公司的扩张计划明显加快。上半年其资本支出下滑至 7900 万美元，去年同期为 1.02 亿美元，该项指标预计还将进一步下降。

上半年 IWG 集团新增开业 306 个全新的办公空间项目，同比增长 130%，其中有 291 个即占比 95% 的新项目属轻资产扩张模式获得。同时，上半年新增签约 465 个新项目，同比增长 16%，其中有 460 个即占比 99% 的新网点属轻资产模式。

显然，IWG 在轻资产增长计划上取得不错的成绩，签约和开业规模得到有效增长，符合预期。截至 6 月，IWG 已开业办公中心网点数增长 10% 至 3751 个，轻资产模式加持下，IWG 集团还将继续扩大办公网点的覆盖范围。

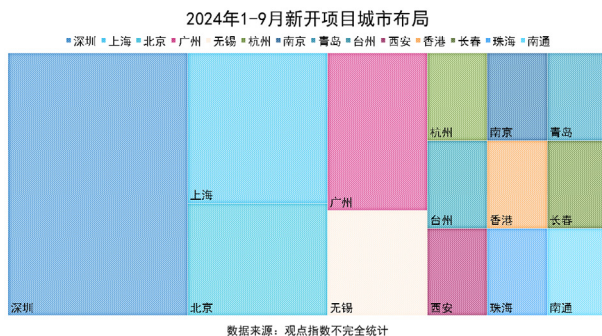
值得注意的是，轻资产战略备受办公空间服务商的青睐，包括 IWG 集团在内，BEEPLUS、WeWork 中国等多家办公空间服务商积极拥抱轻资产发展战略，企业的运营管理能力也将成为突围的利器。

负面消息缠身的堂堂加也不例外。其最新招股书披露，以轻资产模式为重点，强化 Distrii 办公空间网络便是其未来增长策略之一。

1-9 月，样本企业每月均有新项目开出，铺排较为稳定。

项目体量上，1-9 月入市的办公空间产品以面积数百到数千平方米不等的中小体量项目为主。空间打造以独立办公室、开放式工位、服务式办公室、会议室、休闲区以及相应配套的功能区域为主，其中办公空间服务商减少开放式

工位，更多面积用于打造独立办公室。



新开项目城市布局上，深圳的新开项目数以占比 30% 居首，其次是上海，占比为 13.3%。对比去年同期，四大一线城市依然是办公空间服务商落址的首选，期内一线城市新开项目数占比达 63.3%，城市集中度较高，中心城市灵活办公市场的吸引力持续在线。

与此同时，以无锡、杭州、青岛等为代表的新一线城市也受到青睐，主要与新一线城市加速发展、产业转型以及城市创新创业吸引力持续提升等因素相关。

此外，期内以深圳、广州、北京为代表的一线城市依然是新签项目布局的热门地，南京、苏州、重庆、成都等新一线城市也是布局的重点。

从企业的城市布局可以发现，目前办公空间服务商的聚集效应明显。

04 办公租赁市场仍处缓慢恢复期，服务商走向多元化

值得一提的是，与多数选择转型轻资产模式的办公空间服务商不同的是，创富港始终坚持传统模式，主要服务于极小及微小企业，入驻企业的规模平均为 2-5 人，其在小微企业的市场上优势明显。

规模之外，今年创富港继续致力于科技赋能企业服务的研发探索。此前 6 月 17 日，创富港对外发布，公司在全国中小企业股份转让系统中所属的管理型行业分类由“租赁和商务服务业 - 商务服务业 - 其他商务服务 - 办公服务”变更为“科学研究和技术服务业 - 科技推广和应用服务业 - 创业空间服务”，所属的投资型行业分类未变更。

观点指数从其 2024 年半年度报告中获知，今年上半年，创富港研发费用为 790.27 万元，较去年同期增长

12.89%，占营业收入的比重为 2.04%。

除扩张模式之外，回顾 1-9 月样本企业落地的办公空间产品可以发现，办公空间服务商在产品打造上同样存在差异。

入驻物业选择上，超半数新开办公空间项目落址于核心城市甲级 / 超甲级写字楼，办公空间服务商凭借精细化项目运营管理能力有效激活城市楼宇新动能，促进重点城市写字楼空间的去化。观点指数认为，灵活办公空间有助于改善城市空置率，或将成为未来写字楼等商业物业的标配。

以创富港和德事 TEC 为代表，其中创富港服务的目标客群一定程度上也决定了其入驻物业的类型。创富港入驻的物业主要聚焦于一线城市甲级末端写字楼以及乙级写字楼项目，暂不进驻产业园区物业。目前其位于深圳的项目数量占比最大。

期内德事 TEG 的落地项目包括中信泰富广场 42 楼（升级亮相）、EHB 企业总部大厦 35 层、南京国金中心等。

德事 TEC 定位为亚洲高端服务式办公室专家，目前管理超过 200 家办公中心，遍布大中华区、东南亚、北亚、印度、斯里兰卡、澳大利亚和中东等 16 个国家的 36 个城市。

基于服务式办公定位，德事 TEC 在大中华区入驻的物业多为一线及新一线城市核心区域的优质写字楼，如国贸中心、银泰中心、广州周大福金融中心、上海国金中心二期、华贸中心、华润大厦、现代汽车大厦等。

另外，据观点指数了解，德事于 2023 年年度录得收入 3.15 亿美元，同比增长 11.2%，其中大中华区占总收入的 47%，即约为 1.48 亿美元。与此同时，2023 年全年经调整 EBITDA 同比上升 12% 至 5600 万美元，升幅主要受大中华区以及南亚和中东地区业绩带动，两者分别占 37% 和 34%。

从德事的业绩表现来看，大中华区高端办公空间需求依然强劲，办公空间服务商增长空间可观。

另外，在灵活办公与写字楼等商业物业融合发展的趋势下，商办运营旗下的办公空间服务品牌以母公司的商务楼宇为依托，实现管理规模稳步增长。如奕桥 Bridge+ 办公产品已布局全国 14 个城市，运营管理 36 个项目，其办公空间产品落址的写字楼物业包括上海长宁来福士广场、凯德·国正中心、凯德·汇新大厦、杭州来福士中心、上海来福士广场、友邦金融中心、重庆来福士等。

现阶段，市场端办公空间数量快速增长，大多数办公空间服务商的经营规模普遍较小，行业竞争格局较分散。与此同时，办公租户对办公空间产品和服务的要求日趋提高和差异化。

为把握行业发展趋势和客户需求的变化，办公空间服务商不断提高服务质量、提升科技创新能力，持续打造企业的差异化优势，行业正呈现多元化发展趋势。

可以看到，共享办公行业正处于转型与创新的阶段，办公空间服务商逐步从单一办公空间提供者成长为集资源共享、服务赋能、价值创造于一体的综合性办公服务平台。

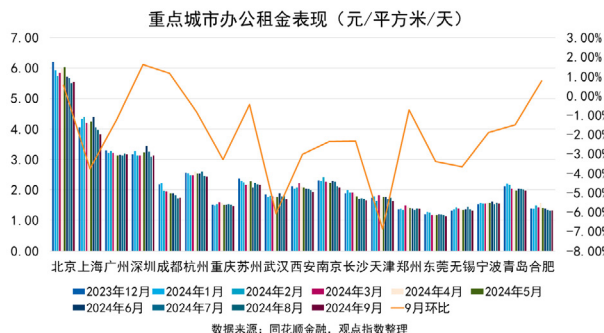
序号	时间	企业	签约/续签	城市	项目名称	入驻物业类型
1	1月	LIMO零秒空间	签约	苏州	零秒阳澄湖中心	产业园区
2	2月	BEEPLUS	签约	南京	中国气象谷BEEPLUS项目	产业园区
3	4月	MFG	签约	广州	琶洲CBD的星河湾中心	超甲级写字楼
4	5月	创富港	签约	深圳	美丽AAA大厦8楼	超甲级写字楼
5	5月	奕桥	签约	苏州	腾飞苏州狮山元创公园的3号楼1-3层	产业园区
6	5月	BEEPLUS	签约	苏州	大湾区-长三角科创产业中心	产业园区
7	6月	德事	签约	成都	SAC东原中心	超甲级写字楼
8	6月	MFG	续约	成都	国际金融中心	超甲级写字楼
9	7月	MFG	签约	北京	泰康金融大厦	超甲级写字楼
10	9月	MFG	续约	重庆	阳光金融中心	甲级写字楼
11	9月	BEEPLUS	签约	深圳	深业创智大厦项目产业空间	产业综合体

数据来源：观点指数不完全统计

从 1-9 月新签 / 续签的办公空间产品，同样可以窥见办公空间服务商的差异。据观点指数不完全统计，以创富港、BEEPLUS、奕桥 Bridge+、德事 TEC、MFG 以及 LIMO 零秒空间均有新增签约办公空间项目，成为企业规模增长的重要支撑。

其中 BEEPLUS 目前总共有四条产品线，包括 3.0 产业中心、政企中心、写字楼产品线以及产业社区。

另外，期内 MFG 成功续签重庆阳光金融中心和成都 IFS 项目，进一步强化其在西南地区的运营服务能力。观点指数从企业官网获知，MFG 定位为中国高端的写字楼运营服务商，



企业愿景是成为楼宇经济及 CBD 建设运营的核心力量，目前商办业务管理规模超 300 亿元，商办物业运营服务超 50 万平方米，为超 5 万商业精英提供卓越的办公场景及服务。

办公市场表现上，在有效办公租赁需求不足以及新增供应继续放量等因素影响下，办公租赁活动未见明显复苏信号，市场对办公的预期减弱，重点城市办公租金仍面临下行的压力。

市场数据显示，9 月，观点指数监测的 19 个重点城市平均办公租金单价为 2.17 元 / 天 / 平方米，环比下滑 1.67%。

19 城办公租金区间位于 1.14 元 / 天 / 平方米到 5.54 元 / 天 / 平方米之间，北京居首。其中 79% 的城市办公租金平均单价出现环比下跌，位于 -6.86% 到 -0.46% 之间。在经济下行压力下，企业搬迁、换租等活动还将继续，重点城市办公租金仍将承压。

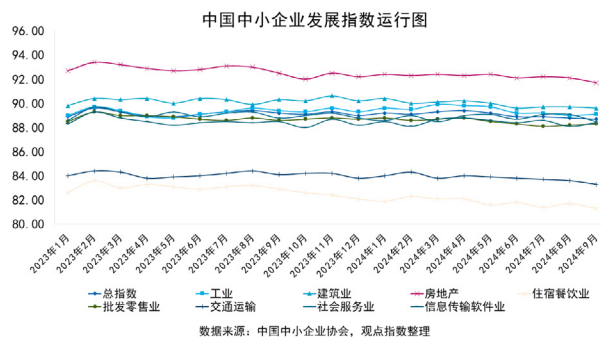
一线城市平均办公租金单价为 3.92 元 / 平方米 / 天，环比下滑 0.7%。具体来看，上海及广州办公挂牌租金均出现不同程度的环比下跌，跌幅分别为 3.77% 和 1.25%，北京及深圳办公挂牌租金止跌回升，环比上涨 0.54% 和 1.62%。

重点城市办公租金仍波动下行，办公租赁市场处于缓慢恢复期。

05 中小企业发展信心有待提振，办公空间服务需求仍存

中小企业群体是办公空间服务行业的重要租户组成。

渣打银行披露的最新数据显示，9 月中国中小企业信心指数 (SMEI) 从 8 月的 49.6 略回升 0.1 个百分点至 49.7，保持在低位，其中服务业下滑仍为主要的拖累因素。



1-9 月，SMEI 平均值为 50.73，对比去年同期下降 1.87%。今年前 9 月超半数的月度指数处于 50 以上的景气区间，而相较于去年，景气区间月份数量有所减少。

另外，据中小企业协会发布的最新数据，9 月中小企业发展指数 (SMEDI) 总指数为 88.7，较上月降低 0.1 点。其中宏观经济感受指数、成本指数、劳动力指数、投入指数以及效益指数较上月均出现下降。

分行业指数上，工业和信息传输软件业指数由降转升，对比上月分别上升 0.1 和 0.3 点，批发零售业继续上升，环比上升 0.1 点。建筑业、交通运输业、房地产业、社会服务业以及住宿餐饮业和上月相比分别下降 0.1、0.3、0.4、0.6 以及 0.4。

相比去年同期，总指数和分行业指数均出现不同程度的下跌。中小企业发展指数是反映中小企业经济运行状况的综合指数，结合 SMEI 数据来看，中小企业发展状况有所波动，回升基础仍不稳固。国内外形势依然复杂严峻，中小企业发展信心有待进一步恢复。

与此同时，观点指数注意到，今年中央和地方层面针对中小企业发展出台一系列支持政策，以促进中小企业实现高质量发展。

6 月，财政部、工业和信息化部两部门颁布的《关于进一步支持专精特新中小企业高质量发展的通知》指出，通过中央财政资金进一步支持专精特新中小企业高质量发展，为加快推进新型工业化、发展新质生产力、完善现代化产业体系提供有力支撑。

减税降费政策上，今年 3 月，上海市发布了减轻企业负担支持中小企业发展的若干政策措施，包括全面贯彻落实国家减税降费政策，降低税费成本和用工成本等。

总结来看，今年以来，中央及地方层面对中小企业的发展高度重视，颁布的政策文件及工作会议主要从资金支持、减税降费、数字化转型、专精特新发展以及融资便利化等方面支持中小企业的发展。

据观点指数了解，截至 6 月底，我国已累计培育专精特新中小企业超 14 万家，其中专精特新“小巨人”企业 1.2 万家。

与此同时，年内国家市场监督管理总局披露的数据显示，2023 年我国新设经营主体 3273 万户，同比增长 12.6%。其中，新设企业 1002.9 万户，增长 15.6%；新设个体工

商户 2258.2 万户，增长 11.4%。

提振市场信心。因此，中小企业对联合办公的需求依然存在并具备增长的潜力。

总结来看，中央及地方层面继续激发经营主体活力，持续

2024年1-9月针对中小企业发展相关支持政策不完全统计			
时间	颁布部门	政策文件/工作会议	主要内容
3月	政府工作报告	2024年政府工作报告	2024年全国两会提出加大对中小企业的扶持力度，推动专精特新发展
4月	财政部、工业和信息化部	《财政部办公厅 工业和信息化部办公厅关于做好2024年中小企业数字化转型城市试点工作的通知》	深入开展中小企业数字化转型城市试点工作，促进数字技术和实体经济深度融合，充分发挥创新主体作用，推动发展新质生产力，完善现代化产业体系。
6月	财政部、工业和信息化部	《财政部 工业和信息化部关于进一步支持专精特新中小企业高质量发展的通知》	通过中央财政资金进一步支持专精特新中小企业高质量发展，为加快推进新型工业化、发展新质生产力、完善现代化产业体系提供有力支撑。
7月	财政部	财政部关于下达2024年中小企业发展专项资金预算（专精特新方向）的通知	本次奖补资金包括：一是第一批国家级专精特新重点“小巨人”企业第三年奖补资金；二是第三批国家级专精特新重点“小巨人”企业第二年奖补资金。
8月	工业和信息化部	《工业中小企业管理提升指南（试行）》	旨在帮助工业中小企业提高科学化规范化管理意识和水平，提升服务机构提供标准化规范化管理诊断咨询服务的能力，为各地推进中小企业管理诊断工作提供指引。
3月	上海	《上海市减轻企业负担支持中小企业发展若干政策措施》	持续优化营商环境，着力减轻企业负担，降低中小企业成本，提出若干政策措施
7月	深圳	《工业和信息化部办公厅关于开展2024年度科技型中小企业评价工作的通知》	科技型中小企业入库登记编号自取得之日起当年有效。完成入库的科技型中小企业可享受相关扶持政策，如市税务局研发费用加计扣除政策和市税务局亏损结转政策等。
7月	北京	《2024年北京市支持中小企业发展资金实施指南（第二批）》	进一步发挥北京“专精特新”专板融资综合服务功能，促进专精特新梯队企业更好的拓宽直接融资渠道，引导金融资源更好地服务实体经济
7月	江苏	《关于组织实施进一步支持专精特新中小企业高质量发展政策的通知》	2024-2026年，聚焦重点产业链、工业“六基”及战略性新兴产业、未来产业领域，通过财政综合奖补方式，分三批支持重点领域“小巨人”企业打造新动能、攻坚新技术、开发新产品、强化产业链配套能力。

数据来源：政府官网，观点指数不完全统计

2024 年度商业地产企业 ESG 发展表现 10

排名不分先后，按拼音排序

恒隆地产

华润万象生活

嘉里建设

凯德投资

龙湖集团

瑞安新天地

太古地产

新鸿基地产

越秀房产基金

中海商业

ESG 发展 多维助力

随着监管新规和信披指引的不断完善，头部商业地产企业将建立起兼具自身特色与行业特性的 ESG 生态体系，更好应对风险和抓住机遇。

随着全球主要市场对 ESG 实践的监管逐步加强，国内企业践行绿色发展的步履逐渐加快，被视作衡量企业社会责任践行和拥有长期价值重要工具的 ESG，其报告披露率呈现逐年增长的趋势。报告质量亦获得提升，主要是过往缺乏统一信披标准的情况已被政策规范，逐步与国际接轨。

总体上，商业地产企业在稳步推进相关的治理。在降低融资成本，展现经营稳定性及部分央国企积极响应“双碳”政策的综合作用下，头部商业地产企业愈发重视自身的 ESG 评级。太古地产、恒隆地产、瑞安房地产、嘉里建设及龙湖集团表现较优，获得明晟（MSCI）AA 评级，晨星（Sustainalytics）低风险评级。

同时，在技术手段的助力下，绝大部分企业的能耗、温室气体排放等指标均实现了同比下降，也即各类能源的使用效率得到提升，可持续发展推进顺利。越来越多的商业地产企业推行绿色租赁，以应对租户脱碳的意愿不断提升，合作达成净零目标。

绿色建筑方面，获取相关认证是商业地产企业的普遍做法，这有助于拓展企业的绿色金融通道，缓解现金流压力。但报告期内，商业地产企业在绿色融资领域动作有所放缓。观点指数认为，商业地产企业对绿色融资的整体重视程度仍有较大的提升空间。

01 恒隆收获可持续发展合作成果，太古地产、中海商业践行绿色主张

在落实“双碳”目标的指引下，今年以来 ESG 领域的监管新政纷至沓来，助推国内 ESG 发展进入新阶段。作为碳排放的主力，商业地产企业面临着不断提升的绿色低碳要求，成为

“绿色变革”中的焦点。

全行业在“新质生产力”助力下正迈向高质量发展阶段，随着商业地产与物联网、大数据、人工智能等技术的进一步融合，在监测和优化能源消耗，减少废弃物和提升整体环境绩效等方面，企业应对可持续发展的解决方案和手段也渐趋丰富。

观点指数“2024 年度商业地产企业 ESG 发展表现”，从典型企业或典型项目的能源消耗及碳排放强度、绿色金融产品发行及绿色项目认证情况、员工培训率及客户满意度、数字化能耗平台应用、企业经营效益等多个维度进行综合性研究，找寻 ESG 发展领域具备示范效应的商业地产企业。

最终，以恒隆地产、太古地产、中海商业为代表的 10 家企业表现出色，在绿色低碳践行方面可圈可点。

恒隆地产是香港和内地首家获得科学碳目标倡议（简称 SBTi）批核公司所制定的短期及长期减碳目标的房地产发展商，一直以来，恒隆视广泛合作为可持续发展的重要一环，尤其强调共同推进减碳工作的重要性。

2023 年 12 月，恒隆推出供全体租户自愿参与的可持续发展合作计划 Changemakers，邀请租户按照“优良”或“卓越”的级别，实践一系列可持续发展行动。截至 2024 年中期，Changemakers 计划涵盖七个城市 14 项物业的 16 家租户（包括零售及办公楼），涉及总租出面积逾 7.8 万平方米，标志着恒隆与租户和持份者携手合作的新里程碑，为市场提供符合可持续发展原则的营商空间。

今年 4 月 1 日，恒隆地产宣布旗下内地半数运营的物业已通过绿电采购协议，包括上海恒隆广场、上海港汇恒隆广场、无锡恒隆广场、昆明恒隆广场和济南恒隆广场；意味着将在

2024 年底远超其在 2025 年或之前实现 25% 中国内地物业组合电力需求由可再生能源提供的指标。

太古地产则指出优先要素是在 2050 年前实现净零排放。根据数据，2023 年太古地产范围一及二绝对排放量较 2019 基准年减少 29%。并且，太古地产于 2023 年开始试行碳定价，藉此界定各项投资产生的碳排放潜在影响，并量化公司业务运营的碳风险。按照计划，太古地产已预算港币 30.84 亿元作为未来三年（2024 至 2026 年）气候相关项目的开支，当中包括内部碳定价产生的资金。

同时，太古地产将可持续发展因素纳入融资机制，通过绿色金融重申实践可持续发展的决心。自 2018 年起，太古地产先后推行多个绿色金融机制为公司的绿色建筑和其他项目融资，截至 2023 年 12 月，该公司约 60% 的现有债券及借款融资来自绿色金融，绿色及与可持续发展表现挂钩贷款总额为港币 210 亿元，绿色债券总额为港币 119 亿元。

中海商业已顺利达成绿色低碳技术体系研究、完成《中海碳达峰实施方案》、写字楼新租户 100% 签署 COOC 绿色租赁合作计划等多项目标。

资料显示，中海建于 2017 年的全国能源管理平台现已覆盖全部自持商业项目；2023 年内，中海商业完成了首批自持商业项目改造项目，包括照明系统、空调系与采暖系统的冷热源及管网改造工程等，并计划于 2025 年前完成 4 批次、共计 43 个自持商业项目的节能改造。

以其 2023 年 6 月建成的中海新总部——深圳中国海外大厦为例，该项目重点采用自然通风、温湿度独立空调、高效制冷机房，建筑光伏一体化和碳管理平台等核心技术，充分降低建筑运行能耗，并可对各项措施节能贡献率以及建筑整体能耗和碳排放进行计算。通过建筑本体节能和高效能源利用 11 项专项设计，建筑被动式节能设计占比 23.9%，高效能源利用占比 59.6%，可再生能源占 16.5%，实现建筑综合节能率 61%，本体节能率 59%，可再生能源 12%。

02 政策不断加码，ESG 报告披露率逐年提升

在全球对可持续发展及环境保护理念的推广下，ESG（环境、社会及公司治理）报告成为企业生产经营中绕不开的话题，被视作衡量企业社会责任践行和拥有长期价值的重要工具。国内在“双碳”目标和高质量发展的背景下，今年以来不断加码政策，推动 ESG 实践进入发展快车道。

5 月初沪深北三大交易所《可持续发展报告（试行）指引》正式实施，其中明确报告期内持续被纳入上证 180、科创 50、深证 100、创业板指数的样本公司，以及境内外同时上市的公司应当最晚在 2026 年首次披露 2025 年度可持续发展报告，鼓励其它公司自愿披露。5 月末，国家财政部又发布了《企业持续披露准则——基本准则（征求意见稿）》，提出到 2030 年国家统一的可持续披露准则体系基本建成。

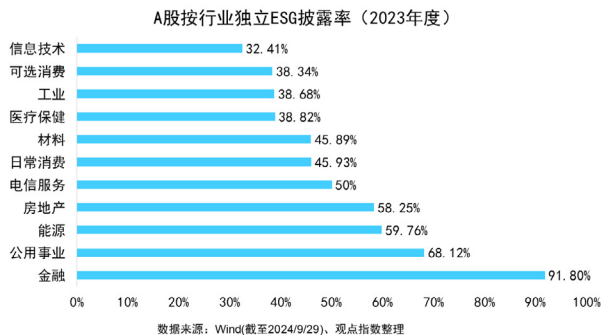
2024 年以来涉及 ESG 领域的相关政策			
出台时间	机构	政策名称	关键内容
1月11日	国务院	《关于全面推进美丽中国建设的意见》	推动经济社会发展绿色化、低碳化，加快能源、工业、交通运输、城乡建设、农业等领域绿色低碳转型；健全资源环境要素市场化配置体系，把碳排放权、用水权、排污权等纳入要素市场化配置改革总盘子等
2月2日	国家发改委	《绿色低碳转型产业指导目录（2024年版）》	目录中提到建筑节能和绿色建筑，内容包括绿色建筑建设和运营、超低能耗和低碳建筑建设和运营、既有建筑绿色化改造和运营等
3月29日	青岛住房公积金管理中心	《关于调整我市住房公积金贷款政策的通知》	对居民购买新建商品房住宅或达到现行绿色建筑评价标准一星级及以上等级的新建商品住宅，申请住房公积金贷款时，按可贷额度上浮20%确定
4月10日	中国人民银行等	《关于进一步强化金融支持绿色低碳发展的指导意见》	支持绿色低碳交通和绿色建筑发展；不断提高环境信息披露和评估质量；加大绿色信贷支持力度；推进碳排放权交易市场建设；支持符合条件的企业、金融机构发行绿色债券和绿色资产支持证券；发展绿色保险和服务；深化绿色金融区域改革；在国家区域重大战略中进一步支持绿色发展等
4月12日	沪深北三大交易所	《上市公司可持续发展报告指引（试行）》	上证180指数、科创50指数、深证100指数、创业板指数样本公司及境内外同时上市的公司应当最晚在2026年首次披露2025年度可持续发展报告，鼓励其他上市公司自愿披露
5月27日	财政部	《企业可持续披露准则——基本准则（征求意见稿）》	目标：2027年我国企业可持续披露基本准则、气候相关披露准则相继出台；2030年国家统一的可持续披露准则体系基本建成。将采取区分重点、试点先行、循序渐进、分步推进的策略，从上市公司向非上市公司扩展，从大型企业向中小企业扩展，从定性要求向定量要求扩展，从自愿披露向强制披露扩展
6月4日	国务院国资委	《关于新时代中央企业高标准履行社会责任的指导意见》	加快绿色低碳转型发展，积极稳妥推进碳达峰碳中和；支持乡村全面振兴和区域协调发展等
8月13日	四川省委金融委员会办公室等10部门	《四川省绿色金融创新发展工作方案（2024-2026）》	支持各类主体发行绿色债券、转型债券、碳中和债券、气候债券等品种和绿色资产支持证券、绿色项目收益债券等资产证券化产品，盘活绿色资源；鼓励金融机构将环境、社会和治理（ESG）及企事业单位的环境信用等级与环境信用信息纳入投融资决策，提升绿色金融业务在其内部业绩考核中的比重
8月20日	商务部	《关于开展商业技术应用创新中心建设的通知》	突出绿色化方向，推动传统商业领域节能减排技术和管理创新，商业绿色发展创新，先进技术技术推广应用创新等
9月10日	河南省政府	《河南省进一步强化金融支持绿色低碳发展实施方案》	通过健全绿色金融服务机制，推动绿色金融产品和服务方式创新，引导各类金融资源向绿色低碳发展领域集聚，努力实现全省绿色贷款增速持续高于各项贷款平均增速，绿色债券发行规模稳步增长，绿色保险、绿色基金等金融产品日益丰富，绿色金融覆盖面和可得性、满意度不断扩大和提升

来源：公开市场，观点指数整理

对于中国企业来说，ESG 践行一方面可以巩固及驱动核心业务，通过技术创新，提升核心竞争力，在升级新发展模式的过程中，带来更多的业务增量；另一方面 ESG 逐步成为中国企业扩展海外市场的“准入条件”，企业必须及时披露并达到一定标准，才能深度参与主要发达市场，在全球获得更多的增长机会。

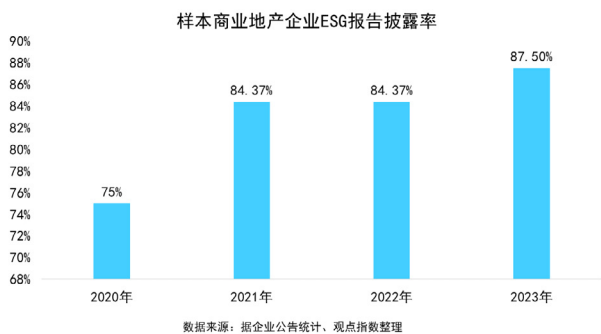
近年来，国内企业 ESG 报告的披露率呈现逐年提升的趋势。Wind 数据显示，2024 年以来共有 2215 家公司披露了 2023 年度 ESG 独立报告，披露率为 41.52%，同比提升 5.09%。

按行业来看，金融行业的披露率最高，达到 91.80%；房地产行业披露率 58.25%，处于偏上水平。



报告质量亦获得提升，主要是过往缺乏统一信披标准的情况已被政策规范，逐步与国际接轨。但 ESG 很多指标存在较大的核算困难，例如温室气体排放范围三（即企业供应链上下游活动的间接排放，又称“隐含碳”）；同时不同企业之间数据可比性问题仍有待解决。

近年来，随着中国商业地产规模的不断扩大，商业综合体、写字楼、购物中心等商业建筑的碳排放逐渐受到关注。企业在建造和运营等环节，以新型科技助力能耗降低，积极推动绿色转型。



观点指数抽取 40 家商业地产企业作为样本，观察其 ESG 披露率，发现 2023 年该数值为 87.50%，和过去两年相比基本持平，总体上来说在稳步推进相关治理。且越来越多的企业制定可持续发展政策，寻求在应对气候变化、供应链管理、可持续金融、雇员权益等方面全面发展。

03 内资和港资关注点各有侧重，头部商业地产企业重视评级

权威机构的 ESG 评级对投资人分析公司基本面对有着重要的参

考作用，助力企业获得前者的信任，降低融资成本。同时，在地产行业低谷期间，部分企业期望借权威评级展现其经营稳定性，树立良好形象；此外头部企业更多以央企为主，在响应国家“双碳”政策中要起到模范作用。

目前，企业可以选择的评级机构范围较广，不完全统计国内外知名的评级机构已超过十余家。以样本商业地产企业参与情况来看，国际上主要包括晨星（Sustainalytics）、明晟（MSCI）、标普全球（S&PGlobal）、GRESB（全球房地产可持续标准）等机构；国内则主要包括万得、商道融绿、国证、中证等机构。

值得一提的是，各评级机构给出的结果会有不同，主要反映了评级者对不同问题的看重程度、对指标选取的独有考量、对定性数据的处理习惯、对公司风险的思考框架，因此较难建立统一客观的标准。

同时，中小企业主动参与评级的积极性并不高，观点指数认为主要是考量了参与评级额外成本投入以及自身融资需求小等因素。

从样本商业地产企业的评级结果来看，太古地产、恒隆地产、希慎兴业、瑞安房地产、嘉里建设及龙湖集团表现较优，获得明晟（MSCI）AA 评级，晨星（Sustainalytics）低风险评级。

样本企业评级情况					
企业	明晟 (MSCI)	晨星 (Sustainalytics)	企业	明晟 (MSCI)	晨星 (Sustainalytics)
太古地产	AA	低风险	万科A	BBB	低风险
恒隆地产	AA	低风险	中国海外发展	BBB	低风险
希慎兴业	AA	低风险	新城控股	BBB	中风险
瑞安房地产	AA	低风险	华润万象生活	BBB	低风险
嘉里建设	AA	低风险	金地商置	BBB	低风险
龙湖集团	AA	低风险	领展房产基金	BBB	低风险
新鸿基地产	A	低风险	越秀房产信托基金	BBB	低风险
九龙仓集团	A	低风险	保利发展	BB	中风险
中国金茂	A	低风险	越秀地产	BB	中风险
招商蛇口	A	中风险	宝龙地产	BB	低风险
远洋集团	A	低风险	百联股份	BB	中风险
绿城中国	A	中风险	合生创展集团	BB	中风险
恒基地产	BBB	低风险	世茂集团	B	中风险
新世界发展	BBB	低风险	金融街	B	中风险

来源：公开市场，观点指数整理
注：MSCI为截至2024/9/27评级，Sustainalytics为截至2023/12/1日评级

具体来看，太古地产 2023 年“实现 1.5 摄氏度科学基础减碳目标”的工作进展顺利，范围一及二绝对排放量较 2019 基准减少 29%。恒隆地产视广泛合作为可持续发展的重要一环，强调共同推进减碳工作的重要性，在 2023 年 12 月推出供全体租户自愿参与的可持续发展合作计划 Changemakers，并于今年 4 月初宣布，旗下内地半数运营物业已通过绿点采购协议，使用可再生能源供电，进一步巩固其房地产可持续实践中的领导地位。

瑞安房地产作为内地首家参与 SBTi(科学基础目标倡议组织)的发展商，其 1.5°C 科学碳目标于 2023 年 7 月正式获得批核。

该目标来自《巴黎协定》，是指将全球气温上升限制在不超过工业化前 1.5°C 的范围内。为此，瑞安房地产与中电集团建立战略合作关系，为其南京商业物业提供可再生能源电力。同时还聘请外部顾问对所开发项目和管理资产进行项目层面的气候实体风险情景分析等。

龙湖集团于 2021 年设立节能减排目标，到 2030 年集团单位面积碳排放强度较 2020 年降低 15%；此外还提倡绿色低碳及健康的建筑理念，以所有新建项目 100% 达到国家绿色建筑星级标准为目标，持续深耕绿色低碳建造领域，致力于做低碳绿色建筑科技的推动者和引领者。

其于 2023 年全新打造的双碳智慧平台，从目标管理、能源采集分析管理、减碳技术实施管理等不同维度，将绿色低碳的理念贯穿到建筑全生命周期。截至目前，龙湖集团在被动房、清洁能源、海绵城市、装配式等多项绿色低碳技术方面保持行业领先，并将这些技术广泛应用于集团旗下众多项目中。

除评级外，各企业重要性议题矩阵旨在帮助企业识别和评估在运营中可能产生重大影响的因素。观点指数观察到，内资和港资企业在环境、社会及公司治理维度上的关注点不同，但均以双重重要性原则（即影响和财务重要性）呈现。

据企业 ESG 报告，太古地产及恒隆地产均将减少碳排放置于首位；而中海、招商蛇口、中国金茂等均视“产品质量与安全”为首要议题。

同时，多数内资企业未将可持续金融列入重要性议题矩阵，但恒隆地产、希慎兴业将其视为管治维度，嘉里建设将其视为环境维度。另外，环境维度上内资普遍对绿色建筑关注度更高，港资则更看重能源效益管理。

社会和治理维度也略有差别。一般来讲，社会维度主要包括了员工权益、职业安全与健康，服务质量与客户满意度，客户信息及隐私保护、供应链管理、技术创新、公益慈善等，而内地企业更多涉及了助力乡村振兴；治理方面主要涉及商业道德与诚信、风险与危机管理、董事会多元化等。

观点指数认为，随着监管新规和信披指引不断完善，头部商业地产企业将建立起兼具自身特色与行业特性的 ESG 生态体系，更好应对风险和抓住机遇。

04 能源使用效益持续提高，绿色租赁热度将上升

商业地产作为城市重要的组成部分，其建设和运营对整体碳排放具有深远影响。随着技术手段的进步，越来越多的商业地产企业开始注重各环节的能耗管理，这也有助于降低企业运营成本，提升经济效益。

从数据来看，商业物业运营业务的能源消耗、温室气体排放及用水强度应远超房地产开发及其它业务。中海 2023 年 ESG 报告显示，其商业物业运营的能源、温室气体排放及用水密度分别达到 34.73 兆瓦时 / 百万元、17.17 公吨二氧化碳当量 / 百万元及 460.83 立方米 / 百万元，远高于其它业务板块。

中国海外发展2023各业态能源消耗及碳排放强度				
具体指标	单位	房地产开发业务	商业物业运营业务	其它业务
能源总耗量	兆瓦时	48841	220952	12396
能源密度	兆瓦时/百万元	0.25	34.73	3.77
温室气体排放总量 (范围一+范围二)	公吨二氧化碳当量	28719	109205	6528
温室气体排放密度	公吨二氧化碳当量/百万元	0.15	17.17	1.99
总耗水量	立方米	847673	2931728	462919
耗水密度	立方米/百万元	4.39	460.83	140.93

数据来源：企业公告，观点指数整理

据观点指数对样本企业的观察，由于企业披露的量化指标单位不统一，不同企业之间效益优化的可比性较差。但绝大部分企业均实现了能耗、温室气体排放等指标的同比下降，也就是提升了各类能源的使用效率，可持续发展推进顺利。

举例而言，华润万象生活过去一年推动搭建“双碳”战略落地体系，通过低碳节能改造、自建光伏、采购绿色电力等方式，单位管理面积碳强度同比下降 3.80%，实现年度降碳控制目标。招商蛇口 2023 年累计 27 个持有项目接入能耗管理系统，其中商业项目 2023 年公区碳排放强度相比 2019 年下降 13.30%；新城控股旗下吾悦广场 2023 年碳排放 45.32 万吨，比 2022 年下降 5.49 万吨，降幅 10.80%，碳排放强度（碳排放量 / 面积）34.09 千克 CO₂ / m²，对比 2022 年下降了 20.79%。

而目前，数字科技管理平台正逐渐成为企业精细化能源管理的重要工具。例如，中国金茂旗下金茂绿建碳资产综合能源管理平台可以对建筑光伏发电情况、楼层照明用电、新风用电、供冷供暖、天然气消耗以及碳资产数据进行实时监控分析，可以实现企业碳资产清晰、碳管控到位、碳分配合理、

碳交易高效的管理等。

据观点指数了解，我国碳排放权交易市场于 2021 年 7 月开市，目前仅有电力行业被纳入全国碳市场，纳入超过 2000 家重点排放单位。截至今年 8 月底，全国碳排放权交易市场累计成交量 4.76 亿吨，成交额达 279 亿元，总体处于初级阶段。

另外，越来越多的商业地产企业开始推行绿色租赁，以应对租户不断提升的脱碳意愿，合作达成净零目标。

据世邦魏理仕（CBRE）2023 年的办公楼租户调查，19% 的受访租户计划在未来租约中放入绿色条款，绿色装修、废弃物处理和循环利用、碳排放和能耗数据披露的相关条款，可再生资源使用等和脱碳息息相关的实践，都可以以租赁条款的形式，在租户和业主的谈判阶段提出讨论，并在租户入驻后得到落实。

同时，愿意对可持续楼宇支付租金溢价的租户占比自 2022 年的 3% 提升至 16%，其中已设置净零目标的租户，以及金融、专业服务、医药及生命科学等行业的租户愿意支付租金溢价的占比显著高于平均，这些通常是商业地产企业吸引的目标优质租户。

CBRE 预期，租户与业主之间的合作将通过绿色租赁得到有效推进和落实。通过在租赁条款中明确业主和租户的相关义务和权利，租赁双方共享绿色改造和运营所带来的成本和收益，更主动地参与脱碳行动，成为“绿色共同体”。

据悉，嘉里建设已成功试行深绿色租赁计划，实现环比年度能源消耗量下降的租户可获得经济上的奖励，并称 2030 年该计划要覆盖拥有和管理商业物业的 30%。越秀房托在租赁合同中包含绿色公约，设立低碳环保相关条款，对前线运营商、租户、装修人员和员工等在装修、运营等环节保持环保性能做出约定；截至 2023 年末，超甲级写字楼绿色公约覆盖率已达到 100%，亦持续将绿色公约普及至更多物业。越秀地产也已实现自持项目 100% 执行租户区域碳管理体系，全面推行《绿色公约》租赁协议。

可以看出，未来租户与商业地产企业共同推进可持续发展将成为主流，绿色租赁的热度将持续上升。

05 政策助推绿色建筑发展，绿色融资领域热度放缓

商业地产单位面积能耗显著高于住宅，影响力更广，也成为

绿色建筑推行的重点领域之一。获取相关绿色建筑的认证是商业地产企业普遍的做法，其中美国绿色建筑委员会 LEED 及 WELL 认证被广为接纳。

部分商业地产企业项目获绿色认证情况		
企业	代表性项目	获得认证情况
中海	深圳中国海外大厦	国家近零能耗涉及认证；健康三星级涉及标识；绿建三星级预认证；LEED金级预认证，WELL金级预认证
万科	深圳大梅沙万科中心	LEED铂金级认证
招商蛇口	海南招商局大厦	LEED金级运营认证
中国金茂	雄安中国中化大厦	绿建新国标及LEED铂金双认证
越秀地产	武汉越秀财富中心	「净零碳建筑卓越级」认证以及LEED v4.1 O+M铂金级认证
新城控股	常州飞龙香悦广场	LEED金级预认证
保利发展	广州保利发展广场	LEED金级设计认证、绿建二星级设计标识和WELL金级运营认证
华润置地	武汉长江中心B1地块塔楼	LEED OS金级认证
太古地产	广州太古汇购物中心	LEED铂金级认证及WELL铂金级认证

来源：企业公告，观点指数整理

以广州太古汇为例，该项目设有购物中心、两座甲级办公楼和一间酒店。其中购物中心是全球首个取得能源与环境涉及先锋评级（LEED）（运营与维护：既有建筑）铂金级认证的密闭式商场，并于 2022 年取得 WELL 健康建筑标准铂金级认证。自 2021 年 7 月起，广州太古汇全面采用可再生电能。除此之外，广州太古汇已安装机械人巡查监控系统；还安装了无油冷冻机，估计每年可节约 15 万千瓦小时电力，节约运营成本。

除此之外，绿色楼宇还有租赁需求及租金等优势。以办公楼为例，CBRE 报告显示，其此前对中国区写字楼租户进行调查显示，15% 的租户大部分办公室已经位于绿色楼宇内，与之相对的是，56% 的租户表示有意愿租赁绿色健康认证楼宇。同时，市场震荡期，绿色办公楼租金较其它优质办公楼回升更快。另外，绿色办公楼渗透率越低的市場，项目租金溢价越高。

数据显示，截至 2023 年底，全国城镇累计建成的绿色建筑面积约为 118.5 亿平方米，获得绿色建筑标识的项目累计 2.7 万余个，实现跨越式增长。

从样本企业来看，万科截至 2023 年底满足绿色建筑评价标

部分商业地产企业2023年度未符合绿色建筑标准项目			
企业	符合绿建标准面积	项目数量（个）	备注（项目类型）
万科	3.28亿平方米	-	住宅、公共、物流、商业
中国海外发展	1.1亿平方米	636	住宅、商业
龙湖集团	1.3亿平方米	581	住宅、商业（包括TOD项目）
保利发展	8829.2万平方米	-	住宅、商业
招商蛇口	5792.72万平方米	486	住宅、商业、产业园等
华润置地	5572.08万平方米	366	住宅、商业
中国金茂	3099.4万平方米	308	住宅、商业
越秀地产	2667.63万平方米	163	住宅、商业
宝龙地产	1133.9万平方米	-	商业、住宅
融创中国	1035万平方米	55	住宅、商业、滑雪场

来源：企业ESG公告，观点指数整理

准的面积累计超过 3.28 亿平方米，2023 年新增 25 个绿色建筑二星级认证项目，42 个绿色建筑三星级认证项目，5 个 LEED 金级认证，1 个 LEED 铂金级认证；其中，满足绿建的项目中，100% 的新建商业项目引入了可再生能源设计。

今年以来，政策仍在助推绿色建筑发展。6月14日推出的《北京市信贷支持建筑绿色发展的指导意见（试行）》指出，鼓励金融机构利用绿色金融标准或转型金融标准，加大建筑等领域绿色发展和低碳转型的信贷支持力度。9月27日通过的《上海市绿色建筑条例》提出，鼓励金融机构通过提供绿色信贷、绿色保险、绿色债券等金融产品和服务等方式，支持绿色建筑发展。

对于商业地产企业来说，绿色金融通道拓宽了融资渠道，也可一定程度上节约融资成本。过往来看，不少头部不动产企业均尝试通过绿色金融工具进行融资，具体包括绿色债券、绿色银团贷款、可持续发展表现挂钩贷款及碳中和 CMBS 等。

不过，由于近两年整体环境下行和企业经营压力增加，商业地产企业在绿色融资领域也渐趋放缓。今年以来，样本企业中仅太古地产、保利发展、越秀地产、新鸿基地产及中国金茂等有绿色融资动作，且均为人民币融资。但，可以看出总体上票面利率保持较低水平，仍有成本优势。

实际过程中，企业绿色融资也会存在不同的成本，主要体现在商业地产企业在绿色转型过程中的技术投入和绿色融资项

目的设计、评估、披露及管理等方面。而且，通常情况下，绿色项目的等级越高，其付出的成本也将越高。中小型企业受限于发展能力，绿色融资需求难以获得满足。

2024年以来部分商业地产企业绿色融资情况			
发行人	融资工具	融资金额（亿人民币）	票面利率
太古地产	人民币绿色债券	35	3.10%及3.40%
恒隆地产	港元绿色债券	4.3亿港元	4.0%及4.15%
保利发展	绿色中期票据	6	2.34%
越秀地产	离岸人民币点心债券	16.9	4.10%
新鸿基地产	绿色资产支持专项计划（碳中和）	20.01	2.15%
中国金茂	绿色资产支持专项计划（碳中和）	34.99	3.20%

数据来源：公开市场，观点指数整理

据8月28日消息，太古地产宣布发行两只绿色债券，总金额达35亿人民币，其中3年期债券票面利率为3.10%，5年期债券票面利率为3.40%。实际上，太古地产也是首家公开发行绿色人民币债券的港企，2023年7月，太古地产通过绿色点心债共筹集人民币32亿元，在当时全球加息的背景下，债券的票面利率只有3.3-3.55%左右，体现出较好的资信水平。

另外，当前仅有头部和一些港资企业（如招商蛇口、越秀地产、太古地产、恒隆地产等）搭建了绿色金融框架或设立了绿色金融目标。在观点指数看来，商业地产企业对绿色融资的整体重视程度仍有较大的提升空间。

2024 年度商业地产企业数字化发展表现 10

排名不分先后，按拼音排序

恒隆地产

华联 SKP

华润万象生活

凯德投资

龙湖集团

太古地产

万达商管集团

新鸿基地产

招商商管

中海商业

数字化发展 拥抱变革

在新旧模式转换、消费场景引领的当下，商业地产企业对数字化的看法是积极和迫切的。

科技的力量于人们日常生活和工作中扮演着日益重要的角色，在商业领域的影响也已渗透至方方面面，成为重要的赋能工具，助力企业精准定位市场，提升租赁管理、优化销售等多维度素质，实现运营能力的跃迁。

数据显示，商业地产企业研发费用普遍同比下滑且数额较小，但观点指数认为，在新旧模式转换、消费场景引领的当下，商业地产企业对数字化的看法是积极和迫切的，以百联股份、首创钜大为主的公司，在 2024 年中报中提及对深化数字化建设和打造线上商城系统的重视。

零售商大部分已通过微信小程序或独立 APP 等工具完成了线上平台的打造，建立起了私域流量池。这有助于完成引流，提升客户到访率、提供多元化服务，进行精准互动、提高销售转化率和增加客户粘性。同时，直播电商、社区电商、即时零售等新型消费模式崛起，全渠道融合成为趋势。

商办等企业更注重能耗管理，践行绿色发展要求；办公空间服务企业更加关注为租户提供个性化及有效率的办公解决方案，一些智能设备（如智能会议室、智能环境调节系统等）正成为标配。在数字化技术的赋能下，亦有企业合作推出办公空间升级计划。

01 各有抓手，龙湖集团、华润万象生活、万达商管数字化进程有奇效

快速迭代的数字技术正推动着商业实体向更加智慧化、人性化的方向前行，是在未来竞争中优胜的关键砝码。

从行业发展趋势来看，近年来国家鼓励线下实体经济发展，

倡导智慧商圈、智慧城市的理念，商业地产领域迎来新旧模式的转换时机。此外商业地产行业已然进入存量竞争时代，复杂的市场环境需要企业创新业务流程、构建新体验、提升运营服务水平，找到破局之路。再者，消费者需求和购物习惯发生深刻变化，线上购物、社交媒体互动等日益流行，商业地产企业需要通过数字科技建立有效的“流量池”，增强与消费者间的粘性。

毫无疑问，数字化已是转型的必由之路。同时，商业地产也将成为数字科技应用的重要载体与创新引擎。目前，越来越多的商业地产企业在项目筹备或运营时期树立起与数字科技融合的典型。

2024 年以来，观点指数继续跟进研究典型商业地产企业的数字化发展表现，重点关注企业线上线下一体化平台建设、会员及营销服务体系打造、能耗管理平台应用成效、研发团队及研发投入等领域相关指标，发布“2024 年度商业地产企业数字化发展表现”研究成果，龙湖集团、华润万象生活、万达商管集团等一众企业脱颖而出。

其中，龙湖集团在商业地产领域通过探索基于深度学习、模式识别技术的应用，更高效、科学地管理庞大的商业中心。龙湖天街早在 2021 年初便迭代了会员体系，正式应用珑珠积分，随后，珑珠商城的升级产品“珑珠优选”也正式上线，使珑珠的应用场景被大大扩展，在各个业态之间统一了权益体系和客户体验。消费者可以享受停车、寻车、全方位无线网便捷上网、移动支付、优惠在线核销、会员打赏、及时回馈、专享外送、室内导航等多项便捷服务。

其旗下千丁数科为龙湖集团打造的能碳运营驾驶舱系统去年正式上线，成为龙湖达成减碳目标的重要“法宝”。得

益于千丁数科的助力，龙湖南京龙湾天街根据实时收集的数据对冷机设备进行优化、改造暖通空调冷站，在保证温度适宜的同时，提高了能源运营效率，节能效率不断提升；一年节约用电量 50 万 kwh，制冷系统节能率约达 17.4%，降低二氧化碳排放量约 250 吨。

华润万象生活坚定落实数字化转型，有序推进科技赋能“四化”建设。在生产科技化、运营数字化方面，商业航道通过门店管理系统和商业业财自动化，显著提高一线岗位工作效率，并为商家提供全面在线服务。此外，基于用户画像的智能化经营报表，助力商家提升营业水平。在空间智慧化方面，商业航道利用 AI 技术优化了商场客流管理、消费者积分和停车体验。在数据资产化方面，商业航道通过整合品牌内容和卡券资源，推动“一点万象”平台日活用户数达到 123 万，实现了 44% 的同比增长。

同时，华润万象生活运营的大会员体系亦在稳步推进。截至 2024 年 6 月 30 日，“万象星”会员总量达到 5220 万人，较 2023 年末增长 12.9%，万象星积分发放与兑换总额共 8.4 亿元，同比提升 20.0%。

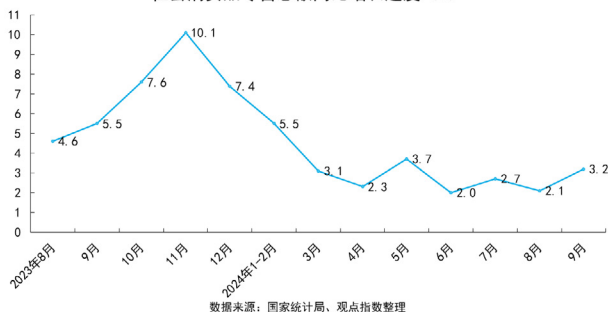
万达商管集团凭借广泛的经营布局、庞大的业务规模、多元化的物业管理组合、先进的科技化应用，以及众多商户以商业广场为载体提供的多样化的零售、文化、消费服务，已发展成为全球领先的数字化商业管理服务商。

于 2024 年 5 月 17 日，万达商管集团在珠海举办品牌峰会，展示万达智慧商业 2.0 版本，预示着属于万达商管及万千商户的 AI 智慧商业时代徐徐展开。2.0 版本的万达智慧商业创新推出了数字万达广场，并且立体地展示了 500 多座万达广场的全貌，贯穿选址、租铺、开店、经营四大场景。并且通过线上+线下的通力衔接，发挥了巨大能量，为商户提供了实实在在的便利及发展契机，更是为整个实体商业下一阶段发展提供了新的思路和方向。

02 存量经营提效成主线， 商业地产企业数字化转型迫切

2024 年以来宏观环境延续低迷状态。据国家统计局数据，1-9 月社会消费品零售总额约为 35.35 万亿元，同比增长 3.3%，增速较为平缓，意味着消费者信心徘徊在低位。同时，商业客流恢复增长，但客户消费心态更加谨慎；新开商业增速进一步放缓，存量经营提效成为商业地产行业的核心主线。

社会消费品零售总额同比增长速度 (%)



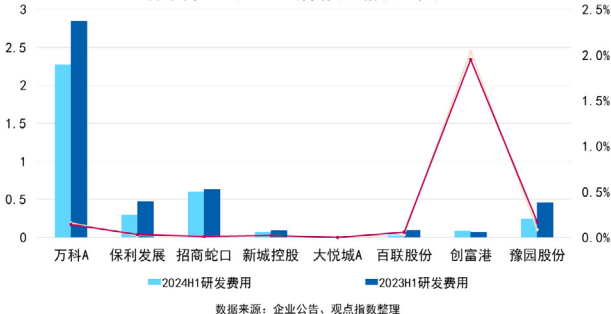
企业经营层面，涉及商业不动产领域的企业整体展现出较强的韧性，多数企业的商业地产运营、住房租赁等业务给总体经营带来了较强的支撑，经营效益在房地产市场压力加剧的情况下保持了稳定。

近年来，随着科技领域不断革新突破，数智化已成为各行业重要的赋能工具。在商业地产方面，数智化能够帮助企业，亦可增强客户体验，降低人力成本，提升运营管理能力。

从各企业披露的中期业绩公告来看，谈及数字化相关成果或将数字化发展定为重要战略的企业占少数，披露研发费用项目的更是寥寥无几。观点指数认为，这主要受到两方面影响，一是大部分头部企业已有成熟的数字化运维系统；二是中小企业数字化转型深化过程中遇到挑战，这也是不动产行业数字化领域呈现出来的整体特点。

据观点指数不完全统计，样本商业地产企业 2024H1 的研发费用出现同比下滑是普遍现象。其中，联合办公空间服务提供商创富港重视对技术研发的投入，2024H1 研发费用较上年同期增长 12.89%，但总金额仍较小。

样本商业地产企业研发费用情况 (亿元)



尽管投入金额及比例小，但观点指数认为商业地产企业对数字化发展的看法是积极和迫切的。主要因为传统模式动力不足，利润较薄，数智化是“突围”的必经之路；另外，

消费场景的引领作用不可忽视，一些企业利用移动应用、社交媒体和在线商城，与顾客建立更紧密的联系，提供无缝的线上线下购物体验。

据悉，百联股份于2024中报中表示要深化数字化建设。具体目标：一是落实各项数字化转型重点项目，确保信息系统稳定运行，不断积累数据资产，提升管理效能与客户体验，持续创造业务增量，推动公司数字化战略落地。二是深化会员管理体系建设，利用数字化分析工具对顾客数据进行深度挖掘，利用数字技术提升顾客的体验。

另据首创钜大介绍，首创奥莱会员线上商城系统于今年3月底在北京首创奥特莱斯开启内测，为客户提供24小时随时随地下单，快递直达、线下提货多重选择，开启了首创奥莱会员专属的线上“云逛街”+线下“实体验”的全新购物体验。随着会员商城系统后续在其它首创奥特莱斯逐步完成推广，线上业务效能将得到有效提升，会员权益体系将得到充分完善，营销网络也将实现线上线下全覆盖。

总体上，商业地产企业需要围绕经营流量提升的核心，通过数字化赋能经营管理，持续推进从会员管理、营销、服务、销售到中后台的供应链和品类管理的数字化全流程覆盖，实现线上、线下业务的双向引流和协同发展，打造自身品牌、生态、流量以及管理等优势。

03 零售企业重视一体化平台打造，行业全渠道融合成趋势

随着新一代年轻人成长为消费主力军，零售商面临着消费需求与行为的巨大变化。消费者更习惯与手机等工具交流，更注重个性化、便捷化和体验化的购物体验，因而数字化于零售商的目标是将所有资源整合，打造“线上线下一体化平台”，完成引流，提升客户的到访率，提供多元化服务、进行精准互动、提高销售转化率和增加客户粘性。

期内零售商业企业公布的最新会员数量情况			
企业	名称	会员数量	备注
华润万象生活	万象星	5220万	积分发放与兑换总额共8.4亿元
印力集团	印享星	3086.4万	月活会员数量341.4万
新城商业	悦会员	3800万	吾悦广场平均出租率97.24%
宝龙商业	宝龙悠悠	1200万	-
天虹股份	天虹APP平台	4900万	新增2.5万大客户会员
百联股份	i百联	3289万	年消费会员规模1114万
广百股份	广百&友谊	314万	其中电子会员超258万
茂业商业	茂悦荟	449.90万	其中活跃会员约42.46万
东百集团	东百会员中心	380万	较年初增长6%

数据来源：企业公告、公开市场，观点指数整理

据观点指数了解，零售商业企业大部分通过微信小程序或独立APP等工具完成了线上平台打造，建立起私域流量池。

目前来看，各平台功能大同小异，主要包括智慧停车、品牌导览、会员权益、商场活动等；同时，“大融城商业”上线了AR（增强现实）等功能。“广州太古汇”还提供代客泊车及新能源代充电服务，赋能和链接全场景的购物体验。

观点指数认为，数字会员的积累是形成竞争力的重要表现。数据集采后，信息将经过数据清洗、分类标签、二次分析等数字化的处理和整理，让品牌基于每个会员的特定情况，开展定制化的场景营销。

实际实践中，头部企业由于业务涵盖范围广，各客群间具有关联性，近年来先后推出可以整合并经营所有业务板块的大会员体系，即通过核心入口搭建大会员系统，整合集团内部的多个业态的会员数据、账号、积分、权益，实现一个会员管理系统，串联起跨业态运营的机制。

例如，在2022年5月上线的“万象星”，其打通了华润置地旗下住宅、有巢公寓、木棉花酒店、悦年华颐养中心、万象影城、文体场馆，以及万象生活运营的购物中心和物业社区等各处场景，突破不动产物理空间的局限，实现“高频服务”与“低频服务”的相互赋能，以及线上线下的交叉赋能。

华润万象生活2024中期报告提及，大会员体系正稳步推进，会员数量与积分规模更进一步发展。截至2024年6月30日，万象星会员总量达5220万人，较2023年底增长了12.9%，万象星积分发放与兑换总额共8.4亿元，同比提升20.0%。

部分商业零售企业打造的线上平台			
企业	线上平台	平台接口	主要功能
华润万象生活	一点万象	微信小程序及APP	全品牌的线上购物及新品推介
新城商业	新城吾悦广场	微信小程序	智慧停车、品牌导览、会员权益
龙湖集团	龙湖天街	微信小程序	品牌导览、珑珠积分
印力集团	印享星	微信小程序	智慧停车、优惠券、发票服务、公共设施导引
万达商管	万达广场	微信小程序	智慧停车、会员福利、好店推荐
凯德集团	凯德星商城	微信小程序	提供快速配送或门店自提、停车缴费、积分兑换
恒隆集团	恒隆会	微信小程序	商户列表、积分换礼、停车缴费、即买即退
太古地产	广州太古汇	微信小程序	代客泊车及代充电服务、线上精品店、消费记录
光大安石	大融城商业	微信小程序	云上导购、AR、积分换礼、商场品牌、停车缴费
瑞安房地产	iTiandi	微信小程序	停车缴费、无感积分、商场活动、商户列表

来源：公开市场，观点指数整理

近年来，外部环境严峻性及不确定性明显上升，国内结构调整持续深化等给企业带来了新的挑战，但宏观政策效应持续释放，外需有所回暖，新质生产力加速发展等因素也

形成新支撑。

观点指数了解到，宝龙商业自 2018 年起与合作伙伴在多个领域建立起深度合作，致力于智慧零售、智慧运营等方面的探索。该公司的科技驱动业务发展战略得以在数字支付、全域营销及 AI 自动化管控等方面与腾讯形成联合探索。通过携手合作伙伴，宝龙商业不仅在内部打造了数字 AI 员工，同时升级线上线下服务，为百万级全域用户带来优质的体验。

据王府井集团中报披露，2024 上半年公司全力推进百购 ERP 系统、业财协同平台、会员系统三大子项目平台建设，同时为适应全渠道接入、全域营销以及统一运营的要求进行技术重构与升级。稳步开展一体化商城项目建设，设立了线上运营公司，专职开展一体化商场的运营工作。强化私域运营，会员服务小程序进入四期迭代，进一步完善停车支付等功能，给顾客带来良好的购物体验。

目前，该集团围绕“同一个消费者，同一个王府井”的目标，通过线上商城、新媒体、短视频、直播带货等运营模式，初步实现了顾客在线、服务在线、营销在线、商品在线的全渠道经营场景，实现线上线下的全面融合。

目前，零售行业全渠道融合已成趋势，直播电商、社区电商、即时零售等新型消费模式正在快速发展，网上消费增长渐成主流，传统零售业在适应市场变化方面要做出更多的改变。

这方面，打造更优质的供应链体系成为提升运营效率的前置条件。观点指数获悉，已有零售商确立建设智慧供应链，以改善仓库周转天数和门店缺货率，从整合仓储资源、共享库存、缩短供应链履约路径、减少搬运次数方面提升与供应商的合作效率。

具体到目标上：通过建设全球采购网、生鲜直采基地、打造自有品牌及 3R 商品（即食即煮即烹商品）；通过战略合作，与供应商共创、联合生意计划等方式，为客户提供具有差异化价值、高质价比的商品与服务；弹性定制中心型门店和社区型门店的内容组合，实现高顾客满意度及高坪效。

04 商办企业推进“双碳目标”， 办公空间服务助推空间升级

零售及商办企业更加注重能耗管理，企业通常需要搭建覆

盖多领域的能源管理体系 / 平台，亦或由市场上诸多不动产科技服务商提供智慧写字楼、商场等各类解决方案，用以完成能源数据收集、监测、审计和分析等活动。

这样做，一方面是为了推进“双碳目标”，践行绿色发展要求；另一方面，企业可以通过降低能耗来实现降本增效，或是获得绿色项目认证拿到政策端的补贴或税收优惠等。

例如，深圳住建局 2022 年发布的《关于支持建筑领域绿色低碳发展若干措施》显示，对于达到国家、广东省或深圳市超低能耗或（近）零碳零能耗标准，且被认定为国家或深圳市超低能耗或（近）零碳零能耗示范项目的，按照建筑面积每平方米资助 150 元，单个项目资助金额上限为 500 万元，且不超过项目建安工程费用的 5%。对于集成应用国际及粤港澳大湾区等区域先进技术标准 2 部及以上，且经市建设主管部门评定达到相应综合示范要求的建筑工程项目，按照建筑面积每平方米资助 60 元，单个项目资助金额上限为 500 万元，且不超过项目建安工程费用的 3%。

观点指数了解到，中海于 2017 年建立的全国能源管理平台现已覆盖全部自持商业项目，助力其成功打造多个绿色建筑行业标杆，如深圳中国海外大厦，北京中海金融中心、成都天府超塔项目。

其中，北京中海金融中心是北京首个大型商业办公零碳建筑和光储直柔技术集成示范项目，节能率可达到 70%，可再生能源利用率达 54%，减碳率达 68%。

官网显示，北京中海金融中心零碳建筑示范项目位于北京市西城区菜市口大街与骡马市大街交汇口东南角，建筑面积 3.15 万平方米，建筑高度 45.0 米，地上 11 层，为中海自持写字楼项目。在技术路径上，主要聚焦被动技术降需求、主动技术提能效、能源转型降排放、低碳建造降隐含碳等 4 大类 18 项技术措施，致力于推动零碳技术产业化应用。

北京中海金融中心零碳建筑示范项目技术路径			
被动技术降需求	主动技术提能效	能源转型降排放	低碳建造降隐含碳
合理规划	温湿度独立控制空调	地源热泵	低碳建材
天然采光	高效制冷机房	光储直柔	高装配率建造
自然通风	新风热回收	—	全过程 BIM 技术应用
高性能围护结构	智能照明	—	信息化碳排放管理
建筑遮阳	高效电梯	—	临建建筑可再生能源利用
—	智慧运维	—	—

来源：企业官网，观点指数整理

另外，商办空间服务类企业更加关注为租户端提供智能会议室、智能工位、智能访客、智能环境调节等应用，旨在通过提升业主及租户的个性化体验和办公效率，提高商办空间利用率和运营收益率。

中海商业旗下国际化商办资产综合运营商——COOC 中海商务，目前已形成了完整、集约、多元的品牌矩阵，包括综合商办服务品牌 Officloud 中海云商、创新型联合办公品牌 OFFICEZIP 等。其中 OFFICEZIP 定位为“未来办公实验室”，项目引入了环境智能管家系统、大、中、小型各类会议室，配备投影仪、语音及视频会议设备等。

2024 上半年，中海商业运营收入为 35.4 亿元，同比上升 19.8%，其中写字楼收入 17.6 亿元。中海表示，上半年写字楼业务顶住市场下行压力，期内新签约建筑面积 56 万平方米，推动收入逆势增长 6.4%；持续优化租户结构，

经营局面稳定可持续。

报告期内，WeWork 中国与瑞安办公于 6 月 13 日官宣达成战略合作关系，联合推出了 Hybrid Easy 2.0 创新办公升级计划。

介绍披露，双方计划在数字化技术的赋能下，打通整合双方系统，使双方的客户便捷、高效共享完善的空间服务、丰富的社区活动，并透过双方空间使用上的流通，创造更大的办公生态。这个过程中，通过智能管理系统来统筹管理双方会员在各自空间的预定、通行、权益兑换等。

简单说，即 WeWork 中国的办公系统不仅可以服务 WeWork 中国，也可以服务瑞安办公，当更多的办公空间或产品接入系统中，客户也就拥有更灵活、更科技的创新办公选择。

研究说明

研究体系及活动办法

参选企业标准 在中国内地针对商业不动产物业进行投资或管理运营的企业及机构。

商业物业包括 购物中心、社区商业、街区商业、奥特莱斯、酒店、商办、写字楼、办公空间服务（灵活办公等）等在内的商业用途物业（所有统计数据仅为内地商业物业的数据）。

研究体系

营运及财务指标

通过各项营运和财务指标来综合衡量企业的硬实力。

品牌指标

通过各项品牌指标衡量企业是否在市场内具有广泛的认知度，消费者是否认可并给予了较好的评价。

管理指标

通过各项商业模式和管理指标来衡量企业是否具有成熟的运营模式与管理经验。

创新能力

通过各项创新指标衡量企业在行业内是否具有独特性或行业领先的能力。

活动办法

调研和资料申报

2024.09-2024.10

通过提名和企业自荐的方式，参与企业填报各种基本资料和数据，并经专家初步评审，列出首批入围企业名单。

综合研究

2024.09-2024.10

观点指数研究院根据“表现力指数·2024 年度商业地产表现”研究体系进行全方位研究，并结合调研、专业权威机构意见等最终入选名单。

研究结果名单展示

2024.10

2024 观点商业年会举行“表现力指数·2024 年度商业地产表现”授牌典礼，盘点并表彰这一年极具表现力和指标意义的商业企业、项目、团队和人物。

研究成果构成

2024 年度商业地产表现，表彰的是中国商业地产中的极具表现力的杰出企业和机构；在这份权威研究成果中，行业标杆们用数据展现实力，用成绩续写辉煌。

2024 年度商业地产企业表现 100

2024 年度商业地产品牌价值表现 20

2024 年度商业地产管理能力表现 20

2024 年度商业地产创新能力表现 20

2024 年度商业不动产投资管理机构表现 10

2024 年度购物中心运营商表现 20

2024 年度购物中心运营表现 10

2024 年度商办运营商表现 20

2024 年度商办资产运营表现 10

2024 年度办公空间服务商表现 10

2024 年度商业地产企业 ESG 发展表现 10

2024 年度商业地产企业数字化发展表现 10

2024 年度商业地产特别表现

2024 年度商业地产特别表现

2024 商业地产年度影响力企业

中海商业

2024 商业地产年度影响力企业

中信和业

2024 商业地产年度影响力企业

南国置业

2024 商业地产年度影响力企业

希慎兴业

2024 年度商业地产品牌价值典范

恒基中国

2024 年度典范商业办公品牌

COOC 中海商务

2024 商业地产年度创新品牌

信悦商管

2024 年度商业运营杰出企业

深业商管

2024 年度消费基础设施 REITs 杰出表现

华夏大悦城商业 REIT

2024 年度消费基础设施 REITs 杰出表现

华夏金茂商业 REIT (长沙金茂览秀城)

2024 年度消费基础设施 REITs 杰出表现

华夏首创奥莱 REIT

2024 城市地标综合体年度典范表现

昆山碧乐时光

2024 年度创新公益实践项目

星扬西岸中心及星瀚广场

2024 年度影响力地标项目

星寰国际商业中心

2024 年度影响力商业项目

北京环球金融中心

2024 商业地产运营年度创新表现

合景·悠方 (上海)

2024 长租公寓年度典范表现

中国电建地产·悦生活公寓

2024 年度资产管理创新表现力企业

蜜蜂科技 BEEPLUS

2024 年度商业地产数字化服务商

海康威视

2024 商业地产年度杰出贡献人物

陈森原

关于观点指数研究院

观点指数研究院作为观点机构旗下的数据研究部门，长期跟踪行业企业表现、行业动态、经济走势，并在此基础上捕捉到精准而全面的市场数据，同时结合专业分析，生产原创、深度的企业报告，解读经营策略。

观点指数将实时、准确的数据与深度的分析相结合，采用实地调研、问卷访问、企业访谈、资料检索、历史研究、数量统计等途径，构建独特的观点指数数据分析模型体系，并于全年不同时间、不同方向、不间断推出各种专业研究报告与行业权威研究成果。通过对企业官网、各大数据平台、行业资讯动态等多渠道实时跟踪，主动获取海量数据信息并进行整理，及时为用户提供准确、全面的专业内容。

基于此，观点指数研究院以全角度视野，把握行业发展走势，对相关资本金融、土地、商业市场等动态、结构、信息，以及复杂的市场和交易数据，进行深入分析。同时，以敏锐的市场眼光，独特的视角，剖析各业态之下的市场万象，如物业、产业、文旅、创新业务等，为企业谋划决策提供参考，共享行业发展红利。



扫一扫，了解指数



扫一扫，了解商业客