

观点
指数

2024中国房地产全产业链发展白皮书

暨 影响力指数·博鳌风尚表现报告

观点指数研究院出品

Contents

目录

3 前言

地产发展篇

5 地产开发

11 2024 年度影响力地产企业

12 2024 年度投资价值地产企业

13 2024 年度影响力房地产供应商

14 代建管理

19 2024 年度影响力代建管理企业

资本金融篇

21 地产金融

27 2024 年度影响力地产股权投资机构

28 资产管理

36 2024 年度影响力不动产基金品牌

产业物流科技篇

38 产业运营

45 2024 年度影响力产业运营发展企业

46 2024 年度影响力产业轻资产运营企业

47 物流资产投资运营

54 2024 年度影响力物流资产投资运营企业

55 数字化

物业服务篇

63 物业服务

70 2024 年度影响力物业服务企业

零售商业篇

72 商业地产零售业态发展

78 2024 年度影响力商业地产运营商

不动产投资篇

80 商办与办公空间发展

89 2024 年度影响力办公空间运营服务企业

住房租赁篇

91 住房租赁

99 2024 年度影响力住房租赁运营服务企业

康养文旅篇

101 养老发展

105 2024 年度影响力康养产业综合运营企业

106 文旅发展

ESG 发展篇

111 ESG

120 研究说明

研究体系

活动办法

研究成果构成

122 2024 年度博鳌风尚特别表现

前言

一个影响力巨大的企业，往往能够影响行业未来的发展走向。影响力指数，是观点指数三大指数系列研究之一，旨在研究标杆们给全产业链带来的影响与变化。

从企业影响力、行业影响力到社会影响力，观点指数研究院结合企业运营、模式、品牌、管理、创新、资本等多种因素综合研究，盘点对各业态发展带来深远影响以及未来将产生巨大影响的企业、团体、品牌和项目，组成反映各业态年度发展变化及水平的影响力指数，共同构建出专业、客观的“影响力指数系列”研究成果。

2003年起，博鳌风尚盛典已然22年。观点指数研究院继续对全产业链进行综合研究与分析，于2024博鳌全体大会现场发布《观点指数·2024中国房地产全产业链发展白皮书》暨《影响力指数·2024博鳌风尚表现报告》。同时，发布基于专业的“影响力指数·2024博鳌风尚表现”研究成果，为过去一年在全产业链中极具影响力的企业、项目及人物进行授牌，与同业者们一起见证行业发展、树立企业力量。

地产发展篇

地产开发 去化承压

未来，房地产市场存量消化与增量优化相结合是重要课题。

今年以来，中国房地产市场整体表现低迷，但也有一些积极的景象开始呈现。

从市场来看，今年前6个月新建商品住宅价格下探，三个线城市二季度环比降幅高度一致。二手房房价指数环比下降，延续此前以价换量的趋势。2024年1-6月份，新建商品房销售面积47916万平方米，同比下降19.0%，其中住宅销售面积下降21.9%。

截至今年6月末，商品房待售面积73894万平方米，同比增长15.2%。其中，住宅待售面积增长23.5%。如果考虑在建商品房，房地产广义库存水平预计要更高。

这些数据表明，销售去化压力依然较大。1-6月商品房累计销售数值均同比下降，市场还在底部徘徊。不过，5月环比上升了13.2%。随着政策效能不断释放，6月份商品房销售额为1.1468万亿元，环比上升50.93%。

政策面上，上半年重要的政策主要围绕几方面展开：防风险，保交房、去库存、促销费。上半年房地产的政策方向已经明确，下半年市场走趋向好的积极因素增加。

**1 上半年权益销售 1.36 万亿，
千亿房企数量仅 2 家**

2024年1-6月房地产企业销售表现”研究成果显示，1-6月，

前100房企实现累计权益销售额13624.72亿元，同比下降40.71%。中海、保利发展和华润置地占据前三甲，分别录得权益销售金额1379.9亿元、1352.3亿元以及860.2亿元，其中三家同比降幅均超过15%。

从月份的变动情况来看，3月、5月、6月销售额成交量环比上升。尤其在“517新政”后，带看量显著增多。据保利发展6月公告显示，其全国项目5-6月周均总来访维持在5万组左右，较新政出台前的4月环比提升32%，已恢复至与2023年3-4月相当的较高水平。



2024年1-6月全口径销售金额录得千亿及以上的房企为6家，而权益销售录得千亿以上仅有2家。2024年1-6月前20房企实现权益销售金额9463亿元，同比下降36.31%。与2023年上半年相比，前20房企仍有19家在列，有1家被电建地产取代。（与2022年上半年相比，2023上半年前20房企有17家在列，其余3家则被中国铁建、保利置业、卓越集团取代）

前20房企权益销售金额变动（亿元）		
房企	1-6月	同比
中国海外发展	1379.9	-17.6%
保利发展控股	1352.3	-18.4%
华润置地	860.2	-32.0%
万科	827.7	-37.6%
招商蛇口	686.0	-33.8%
绿城中国	608.0	-3.9%
建发房产	508.6	-32.4%
越秀地产	360.1	-33.8%
龙湖集团	348.4	-46.9%
中国金茂	307.3	-48.2%
华发股份	300.8	-46.6%
滨江集团	290.4	-39.0%
绿地控股	286.5	-48.7%
碧桂园	259.5	-79.8%
金地集团	237.5	-25.3%
中国铁建	199.9	-50.1%
保利置业	185.1	-33.6%
新城控股	168.0	-42.3%
融创中国	149.4	-50.0%
电建地产	147.4	-40.6%

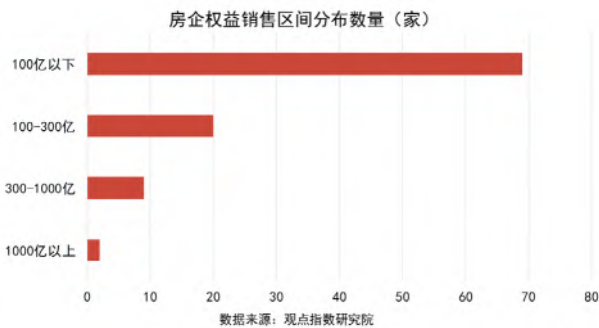
数据来源：观点指数整理

销售均价方面，上半年前100房企录得全口径销售金额19522.4亿元，销售面积11178.8万平方米，销售均价为1.746万元/平方米，较去年同期上升3.74%。

政策刺激不断，购房者信心短期有所恢复

从二十届三中全会的表述来看，涉及到多个方面，即健全保障和改善民生制度体系，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。

可以看到，促进房地产市场平稳健康发展是会议关注的重要方向。当下，在进一步落实和完善房地产新政的同时，市场也正在出现积极变化，如成交数据向好。未来，消化存量和优化增量相结合，加快构建房地产发展新模式将成为关键，消除过去“高负债、高周转、高杠杆”的模式弊端，建设更多满足多样化需求的住房。与此同时，建立与之相适应的融资、财税、土地、销售等基础性制度，同样值得期待。



期内重要政策表述							
时间	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
机构	住建部 金管局	金管局	国务院	中共中央	央行 金管局等	住建部、央行	中共中央
文件	关于建立城市房地产融资协调机制的通知	\	两会政府工作报告	\	\	\	二十届三中全会
要点表述	1、建立城市房地产融资协调机制 2、精准支持房地产项目合理融资需求 3、促进房地产市场平稳健康发展	进一步部署落实城市房地产融资协调机制相关工作	1、强调了房地产领域的风险防控 2、提出加快构建房地产发展新模式，满足多样化住房需求	1、持续防范化解重点领域风险，压实各方责任 2、统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施 3、抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展	1、下调住房贷款最低首付比例5个百分点 2、取消全国层面房贷利率政策下限 3、下调公积金贷款利率0.25个百分点	1、支持地方以合理价格收购存量房用作保障性住房 2、推动县以上城市有力有序开展存量商品房用作保障性住房工作	1、健全保障和改善民生制度体系，加快构建房地产发展新模式 2、支持城乡居民多样化改善性住房需求 3、充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权等

资料来源：公开资料，观点指数整理

据观点指数观察，上半年重要的政策主要围绕几方面展开：防风险，保交房、去库存、促销费。

可以看到，上半年国家层面对房地产的政策方向已经明确，

而下半年市场走势要继续向好，还需要房地产政策持续发力，此外宏观经济环境亦要进一步改善，居民信心和收入预期更需进一步趋稳。

地方层面，广州取消 120 平方米以上住房限购，上海放松非本市户籍单身限购，苏州则全面取消住房限购。深圳缩短非户籍家庭购房社保年限至 3 年，北京优化通州区“双限”政策。3 月以后，杭州二手房限购全面放开，深圳取消了对住宅户型比例要求，北京取消了离婚限购，郑州则宣布计划今年完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”10000 套。长沙支持居民购买改善型住房，给予一定利率优惠。

6 月 26 日，北京发布房地产政策，内容包括调整商业住房贷款最低首付比例和利率下限，调整公积金贷款最低首付比例，支持多子女家庭改善性住房需求，组织开展住房“以旧换新”活动等。

其中，对于使用贷款购买首套商品住房的居民家庭，最低首付比例调整为不低于 20%。使用贷款购买二套商品住房的居民家庭，所购住房位于五环以内的，最低首付比例不低于 35%；所购商品住房位于五环以外的，最低首付比例不低于 30%。

一线城市重要房地产政策整理			
城市	首付比例	房贷利率	限购
北京	首套不低于 20%	首套商贷利率：利率 3.5%	在京拥有 2 套住房的京籍居民家庭、在京拥有 1 套住房的京籍单身人士、在京拥有 1 套住房且连续 5 年在京缴纳社保或个税的非京籍居民家庭和单身人士，在五环外限购 1 套住房
	二套首付五环内不低于 35%，五环外不低于 30%	二套利率：五年期五环外 3.9%，五环外 3.7%	
上海	首套不低于 20%	首套利率 3.5%	非沪籍人士单身可买，外环内买二，外环外可买一手 非沪籍居民购房所需缴纳的社保或个税年限“五改三”；离婚赠与限制取消；多孩家庭增加一套
	二套首付不低于 35%（非主城区不低于 30%）	二套利率：主城区 3.9%，非主城区 3.7%	
广州	首套为不低于 15%	首套和二套住房取消利率下限	在越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区购买住房的，非本市户籍居民家庭缴纳的社保或个税证明年限由原来 2 年下调至 6 个月
	二套不低于 25%		
深圳	首套调整为 20%	首套房贷利率为 3.5%	非深户，只需要缴纳 1 年社保即可在非限购区域买房，而此前需 3 年；深户有 2 个及以上未成年子女的家庭也可以在限定区域再购买一套房；对于纳税 100 万元以上或 10 人以上的公司，可以公司名义在限定区域买房
	二套调整为 30%	二套房贷利率为 3.9%	

资料来源：公开资料，观点指数整理

在一线城市中，广州的首套首付比例最低，北京、上海和深圳的首套首付比例持平。

本次北京首套贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减 45 个基点，调整后 5 年期以上房贷利率下限为 3.5%。购买二套住房的，如住房位于北京市五环以内，调整后 5 年期以上房贷利率下限目前为 3.9%。位于五环以外的，调整后 5 年期以上房贷利率下限目前为 3.7%。

二套房方面，北京、上海仍执行相对严格的首付比例，深圳次之，广州最为宽松。

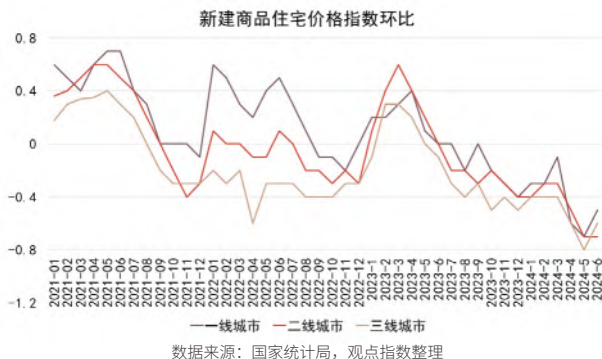
不过，本次北京房地产政策与深圳一样，优化的地方主要体现在信贷端，而未涉及限购政策。支持多子女家庭改善性住房需求中，也只是对京籍二孩及以上的多子女家庭，购买第二套住房的，在个人住房贷款中认定为首套住房。也即对于京外籍人群仍有限制。

当前市场正在不断补充有力的政策，短期来看购房者信心有所恢复。

三个线级城市价格趋势趋同，环比逐步探底

国家统计局数据显示，6 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.5%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降 0.6%、1.2% 和 0.7%，上海上涨 0.4%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.7%，降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.6%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。

一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 3.7%，降幅比上月扩大 0.5 个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降 2.4%、9.3% 和 7.7%，上海上涨 4.4%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降 4.5% 和 5.4%，降幅比上月分别扩大 0.8 个和 0.5 个百分点。



从今年的前 6 个月来看，新建商品住宅价格趋势不断下探，并且三个线级城市二季度环比降幅高度一致。近四年（2021 年 -2024 年），三个线级的城市环比价格逐步探底，趋势趋同，仅 2022 年出现较大的分化。



数据来源: 国家统计局, 观点指数整理

6月份, 一线城市二手住宅销售价格环比下降0.4%, 降幅比上月收窄0.8个百分点, 其中北京、上海年内首次转涨, 分别上涨0.2%和0.5%, 广州、深圳分别下降1.5%和1.0%。二线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%, 降幅比上月收窄0.1个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%, 降幅与上月相同。

一线城市二手住宅销售价格同比下降9.0%, 降幅比上月收窄0.3个百分点, 其中北京、上海、广州和深圳分别下降7.8%、6.3%、12.4%和9.5%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降7.9%和7.7%, 降幅均比上月扩大0.4个百分点。

观点指数认为, 二手房房价指数环比下降, 主要还是延续此前以价换量的趋势。新房市场获得政策支持, 对二手房跌价预期增加, 二手房挂牌量上涨, 一定程度上冲击了价格。

4 大额支出更为谨慎, 购房门槛和成本有效降低

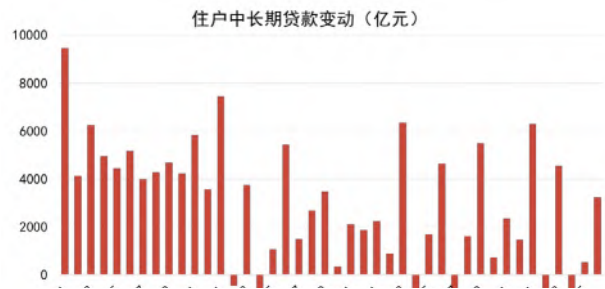
央行发布的2024年第一季度城镇储户问卷调查报告数据显示, 倾向于“更多消费”的居民占23.4%, 与上季基本持平; 倾向于“更多储蓄”的居民占61.8%, 比上季增加0.7个百分点。

未来三个月准备增加支出的项目时, 居民选择比例由高到低的排序为: 教育(28.6%)、医疗保健(26.3%)、旅游(25.4%)、社交文化和娱乐(20.5%)、大额商品(17.7%)、购房(15.0%)和保险(14.0%)。

时间	物价预期指数	收入感受指数	收入信心指数	就业感受指数	就业预期指数
2021. Q1	58.4	51.7	51	43.9	53.1
2021. Q2	59.5	51.2	51	44	52.2
2021. Q3	58.7	49.7	49.5	40.8	49.4
2021. Q4	63.8	49.9	50	41.4	49.3
2022. Q1	58.7	50.2	50	42.4	50.5
2022. Q2	60.4	44.5	45.7	35.6	44.5
2022. Q3	61	47	46.5	35.4	45.3
2022. Q4	62.8	43.8	44.4	33.1	43
2023. Q1	58.6	50.7	49.9	39.9	52.3
2023. Q2	57.7	49.7	48.5	37.6	48.7
2023. Q3	59.1	47.4	47.4	35.3	46.1
2023. Q4	59.2	47.1	47	34.1	45.1
2024. Q1	56.1	48	47	35.1	45.2

数据来源: 中国人民银行, 观点指数整理

由此可以看出, 居民对房产购置消费支出持保守态度。从上述调查指数表亦可看出, 收入和就业基本低于50%, 预期偏向悲观, 而对于物价则认为会上涨, 这些都导致收入和支出预期的背离加大, 大额支出会更为谨慎和敏感。



数据来源: 中国人民银行, 观点指数整理

个人贷款方面, 前6个月人民币贷款增加13.27万亿元。分部门看, 住户贷款增加1.46万亿元。其中, 短期贷款增加2764亿元, 中长期贷款增加1.18万亿元(同比下降19.18%)。今年前6月住户中长期贷款变动额分别为+6271、-1038、+4516、-1666、+514、+3202亿元。

观点指数认为, 1月、3月、6月住户中长期贷款的大幅增长体现了需求集中释放时贷款购房人群占据较大份额。2月、4月住户中长期贷款购房数量锐减。

自2024年5月18日起, 下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点, 5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%, 5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

商业贷款方面, 取消全国层面首套住房和二套住房商贷利率下限。各省级分行按照因城施策原则, 指导各省级市场利率定价自律机制。

据观点指数了解，不少城市在消息公布后就同步下调了房贷利率。对于居民来说，将有效降低购房门槛和成本，缓和观望情绪，激发潜在的购房需求。

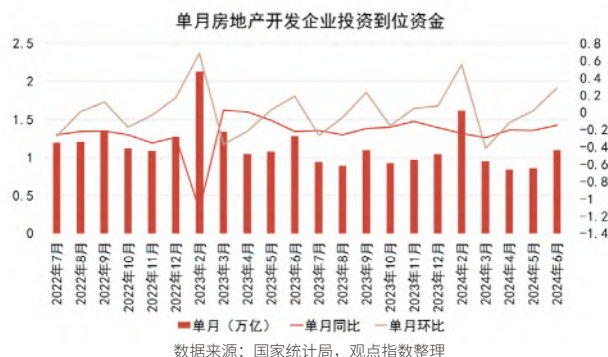


1-6 月份，新建商品房销售面积 47916 万平方米，同比下降 19.0%，其中住宅销售面积下降 21.9%。新建商品房销售额 47133 亿元，下降 25.0%，其中住宅销售额下降 26.9%。

按地区来看，东部地区销售 28924 亿元，同比下降 25.4%；中部地区 8481 亿元，同比下降 26.7%；西部地区 8528 亿元，同比下降 23%；东北地区 1200 亿元，同比下降 17.8%。

观点指数认为，1-6 月商品房累计销售数值均同比下降，市场还在底部徘徊。4 月房地产市场受季节性影响，相比 3 月呈现回落趋势。不过，5 月环比上升了 13.2%。随着政策效能不断释放，6 月份商品房销售额为 1.1468 万亿元，环比上升 50.93%。

5 投资规模下行，房企到位资金仍缺乏支撑



1-6 月份，房地产开发企业到位资金 53538 亿元，同比下降 22.6%。

其中，国内贷款 8207 亿元，下降 6.6%；利用外资 13 亿元，下降 51.7%；自筹资金 18862 亿元，下降 9.1%；定金及预收款 15999 亿元，下降 34.1%；个人按揭贷款 7749 亿元，下降 37.7%。

可以看到，个人按揭贷款、定金及预收款两个指标下滑幅度最大，也说明当前房企来自需求端的销售回血仍较为艰难。

从上半年来看，2 月份是最高峰值月，主要受到 1 月融资协调机制的支持。1 月 12 日，住房和城乡建设部、金融监管总局联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》。从单月来看，5 月、6 月环比上升。

截至 6 月，郑州市共向银行推送三批次房地产融资“白名单”项目 144 个，授信金额 478.23 亿元，投放金额 173.77 亿元。广东辖内银行机构共为两批次 307 个“白名单”项目授信 933.77 亿元，已提供融资 392.88 亿元。

从数据上看，房企到位资金仍缺乏支撑，融资政策传导到房企还需要一定时间。因为资金缺乏，1-6 月房地产土地购置费用 19812.87 亿元，同比下降 6.1%。

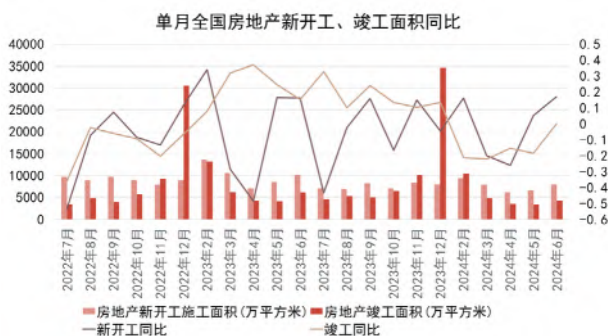


房地产投资规模的下行趋势亦反映在国家的土地财政收入表现上。今年前 6 个月，国有土地使用权出让收入 15263 亿元，同比下降 18.3%，降幅较前 5 个月扩大 4 个百分点（2023 年 1-6 月国有土地使用权出让收入 18687 亿元）其中，国有土地使用权出让收入相关支出 22000 亿元，同比下降 9.2%。

广义库存水平预计要更高， 去化压力大

施工方面，1-6月房地产累计新开工面积38023万平方米，同比下降23.7%，降幅较上月收窄0.6个百分点。6月单月房地产新开工面积7933万平方米，环比上升17.06%。

竣工方面，1-6月房地产累计竣工面积26519万平方米，同比下降21.8%。6月单月房地产竣工面积4273.8万平方米，环比上升20.8%。



数据来源：国家统计局，观点指数整理

观点指数认为，累计新开工面积和竣工面积涨幅下滑，主要原因在于拿地规模下降。观点指数发布的“2024年1-7月房地产企业新增土地储备报告”显示，1-6月前50房企新增土地建筑面积2686.68万平方米，同比下降37.97%。

6月末，商品房待售面积73894万平方米，同比增长15.2%。其中，住宅待售面积增长23.5%。（2023年6月末，商品房待售面积64159万平方米，同比增长17.0%。其中，住宅待售面积增长18.0%）

可以看到，今年商品房库存量的涨幅与去年同期相比基本

保持一致，并且住宅待售面积涨幅升至历史高位。

如果考虑在建商品房，房地产广义库存水平预计要更高。

期内，自然资源部提到城市商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让。也即是从土地端控制新房供应。

另外，央行设立3000亿元保障性住房再贷款，支持地方国企以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作配售型或配租型保障性住房。既是为了解决商品房的库存问题，也可以为刚需住房人群提供更为优惠的住房体验。

可以看到，一些城市已经在跟进。杭州临安区由政府临安区范围内收购一批商品住房，用作公共租赁住房，收购房源面积预计将达到1万平方米，以整栋为单位收购现房。江门发布公告征集已建成未出售的商品房用作保障性住房。以江门为例，明确由市、县国企作为收购主体，以合理价格征集已建成未出售的商品房，随后这些商品房将用作保障性住房。

此前，广州市增城区发文，为落实广州（新塘）至汕尾铁路项目（新塘段）符合条件的被征收人拆迁安置事宜，现项目拟采用购买市场化商品房作为该项目安置房源，并向社会征集符合条件的住宅房源（房企），再依照相关流程选定安置房源小区（房企）。本次属于国企下场收储，这同样给市场传递了正面信号。

此外，各地方开展“以旧换新”去库存。

市场数据显示，全国已有超过100个城市陆续推出住房“以旧换新”政策。一线城市中，广州、上海、深圳、北京已启动商品住房“以旧换新”。如北京市商品住房“以旧换新”活动自7月19日启动，持续至12月31日。首批参加倡议的新建商品房项目共31个，涉及房源9000余套。住房“以旧换新”有助于刺激置换群体入市购房，从而带动更多需求入场，这是消化库存的重要途径之一。

2024 年度影响力地产企业

企业不分先后，按拼音排序

保利发展控股

万科

滨江集团

五矿地产

华发股份

新城控股

华润置地

新世界中国

建发房产

越秀地产

金地集团

招商蛇口

龙湖集团

中国海外发展

路劲地产

中国金茂

绿城中国

中交地产

首开股份

中粮大悦城

2024 年度投资价值地产企业

企业不分先后，按拼音排序

保利发展控股

滨江集团

华发股份

华润置地

金地集团

龙湖集团

绿城中国

越秀地产

招商蛇口

中国海外发展

2024 年度影响力房地产供应商

企业不分先后，按拼音排序

飞利浦

海尔智家

海康威视

霍尼韦尔

科勒

日立电梯

三星中央空调

商汤科技

四季沐歌

西门子

代建管理 蓝图驱动

 代建专业化的趋势下,需要摒弃不良竞争,合作才能共赢。

在房地产下行周期中,代建行业表现出强大的逆周期性。2023年全国商品房销售面积111735万平方米,比上年下降8.5%。这个下降的趋势在今年上半年依然存在。2024年1-6月份,商品房销售面积47916万平方米,同比下降19.0%。相反,2023年代建行业新签约项目建筑面积同比增长超过40%,显示出强劲的市场需求。

代建需求充分释放,尤其体现在政府类、城投合作、纾困类等合作比例上升上。不少企业开始加入代建赛道,上半年开设自媒体平台,加大对自身代建品牌的投入力度,增强市场影响力。另一个行业特点是代建企业对业务区域的选择方向有明显差异,一个是东部沿海地区,另一个是依托集团或母公司覆盖的管理半径开展业务。同时,期内为了拓展业务,不少代建企业开始招募合伙人,并积极与大主体合作,寻求更多更持久的业务。

对于企业来说,代建业务的专业能力事关企业的可持续发展。当下,代建行业沉淀出不少具有特色的企业,如综合型、政府型、住宅型、写字楼型、文旅项目型等企业,这意味着和不同主体合作可以探索更多符合自身能力的业务。

要关注到的是,由于竞争加剧,如恶意价格战、交付项目质量堪忧等市场乱象频出。代建领域开始成立行业协会,预备发布自律公约,对企业进行约束,促进行业的良性发展。

1 头部代建增长量领衔,中部和新进代建企业增长加速

国家统计局数据显示,1-6月份,新建商品房销售面积

47916万平方米,同比下降19.0%,其中住宅销售面积下降21.9%。新建商品房销售额47133亿元,下降25.0%,其中住宅销售额下降26.9%。

在房地产行业下行期间,代建行业的逆周期特征明显,商业和政府代建齐发展,助推市场规模持续提升。

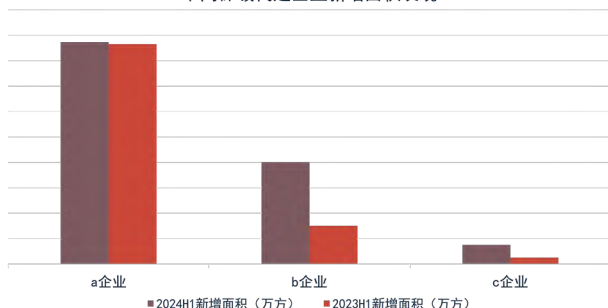
2023年,代建行业新签约项目建筑面积同比增长超过40%,显示出强劲的市场需求。2022年,我国房地产代建行业的新签约项目建筑面积为11059万平方米,比2021年增长了11.3%。



根据观点指数测算,如果按照此前年均增长率25%进行测算,预计到2026年全国代建新拓面积将会超过3亿平方米。

从2024年上半年来看,行业集中度较高,头部企业保持较高的市占率。其中,根据观点指数监测的代建企业来看,头部代建新拓面积增长总量领超其他企业,中部和新进代建企业增长加速。

不同梯队代建企业新增面积表现



注：a 企业为头部企业代表，b 企业为中部企业代表，c 企业为新进企业代表
数据来源：观点指数统计

截止 2024 年上半年，旭辉建管累计签约项目超 150 个，累计签约面积近 2800 万平方米，与年初相比增长 800 万平方米。龙湖龙智造在上半年新签约了 26 个代建项目，总建筑面积达到 432 万平方米。截止 2024 年年中，融者共创业务布局 38 个城市，已服务涉及高端综合住区、文商旅产业、城市公建及配套等百余个项目，总服务面积近 3180 万方。截至目前，招商建管已承接项目超 530 个，遍布超 23 个城市，总建筑面积突破 1800 万平方米。

代建企业逐渐增加，其中开发商、政府机构、建筑公司、金融机构以及独立的代建企业是主要参与者。而大型开发商凭借资金实力和项目资源，占据市场主导地位。不过由于竞争加剧，即使是深耕多年的代建企业，亦难免受到其他入局者的挑战。

上半年，融者共创建管、招商建管、远洋建管、金建管、东原睿建等企业建立其品牌宣传推广的微信公众号，加大对自身代建品牌的投入力度，增强市场影响力，与深耕多年的代建企业直接竞争。

2024年上半年部分代建企业新设公众号		
平台公司简称	微信公众号	公众号成立时间
远洋建管	远洋建管	2024年1月
融者共创	融者共创建管	2024年2月
复地管理	复地管理	2024年4月
金建管	金建管	2024年4月
招商建管	招商建管	2024年5月
东原睿建	东原建销服	2024年6月

来源：企业资讯，观点指数整理

通过微信公众号，可以及时发布企业资讯，展现品牌故事与核心价值，有助于代建企业推广品牌。同时，也能让其迅速响应市场变化，有效触达并吸引目标客户群体。

2 代建收入规模显著上升，行业规范持续进行

据观点指数测算，全国代建收入持续增长。



数据来源：观点指数测算

万科 2023 年年度报告显示，万科已累计代建 341 个项目，总建筑面积 3997 万平方米；当前管理项目个数 89 个，建筑面积 1506 万平米。2023 年万科 EPC 及代建业务实现收入 123.1 亿元。（此前并未单独披露该部分收入）。华润置地 2023 年年度报告披露，其代建代运营营业额为 17.4 亿元。

尽管某些公司的代建收入占营业收入的比重较低，但代建业务已成为较稳定的收入来源之一，并对利润有一定的贡献。不过，由于竞争加剧，短期内代建企业的收入上升后稳定在一定水平，然后轻微下降。

首先受到影响的是深耕多年的企业，如 2024 年上半年绿城管理新拓代建项目代建费预估 41.9 亿元，较去年同期下降约 18.1%。其中，最直接体现在费率的变化上。如某企业以往的代建费用是项目销售额的 5%-6%，且不包含代建企业的人工费用。现在则是项目销售额的 3%-4%，含代建企业的人工费用。

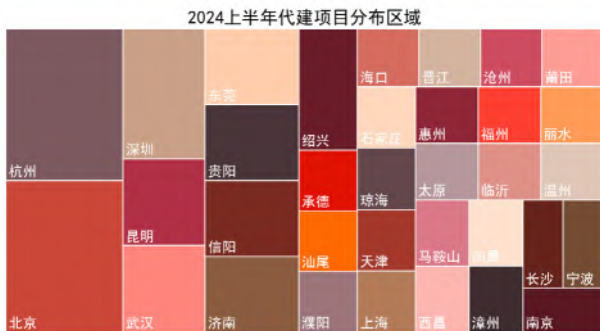
观点指数观察到，一些新进的代建企业由于自身品牌影响力有限，较难通过品牌管理输出来获取客源，而降低价格是有有效的策略。当然，价格战容易引发市场无序竞争，最终导致各方利益受损。代建企业管理费取费标准的现状存在不统一、偏低等问题。为了促进代建制的健康发展，需要进一步完善取费标准，实现专业化、规范化。

除此之外，不少企业通过实际行动为代建行业的标准化、合规化发展出谋划策。如金地管理通过近三年的产品实践经验，发布了《委托方驾驶舱 2.0》。绿城管理发布了《2023 年度 C 端客户研究白皮书》和《2024 绿城管理集采发展白皮书》。

此外，地方性政策的出台，也有利于规范代建行业发展。如期内《石家庄市政府投资项目代建制管理办法》、《南阳市人民政府发布关于印发南阳市政府投资项目代建制管理办法（试行）的通知》和《湖南省政府投资项目代建制管理办法（征求意见稿）》发布等。

3 东部沿海竞争白热化，部分企业另辟蹊径求发展

据观点指数不完全统计，代建企业对于区域业务获取的意识高度一致，上半年代建项目发生的交易主要集中在东部沿海地区，其中长三角区域尤为突出。



资料来源：公开市场，观点指数整理

以长三角的浙江市场为例，部分城市的项目存在多家企业竞争，但其他城市的竞争对手则较少。如浙江文成县樟山片区 ZS-03-22 地块（全过程代建代销），开标记录内容显示投标人有 103 家公司，4 家公司入围候选，最后有 1 家中标，中标比为 103: 1。成都凤栖湖小区、金凤中心居住小区代建开标记录显示有 3 家投标公司，3 家公司入围候选，最后有 1 家中标，中标比为 3: 1。

该区域城市需求旺盛，背后是人口巨量聚集、较高的城市水平，以及旧改所带来的一系列项目建设机会。同时，长三角区域的政府代建法律法规较为完善，为代建企业提供

了良好的项目拓展环境。

诸葛数据研究中心的监测数据显示，人口净流入城市数量增多，特别是江浙一带出现“聚团式”流入现象。长三角经济圈，2023 年人口流入规模达到 107.67 万人，较 2022 年增加约 4 万，创近三年新高。最近沪苏浙皖三省一市 2024 年上半年的经济运行成绩单发布，长三角地区 GDP 总量突破 15 万亿元，占全国 GDP 的四分之一。该区域新兴产业生态和产业链将更加完善，对全国经济增长的带动作用进一步加强。

从上半年代建企业新拓区域来看，仅浙江省就聚集了绿城管理、蓝城集团、蓝绿双城、融者共创建管、滨江管理、光影管理、开元建设、宋都管理、久筑共建、德信绿建等企业。

不过也有企业选择以自身的业务管理半径进行业务拓展。以金地管理为例，主要以大湾区的项目为主。

在此过程中，可以发现许多全国化布局的代建企业会优先选择过去地产业务有深耕优势的城市。即是利用母公司的品牌、供应链等资源为代建赋能，在母公司建立口碑的地区还可以带动代建企业增加新拓项目和复订项目。

据龙湖披露，1-6 月份，龙湖龙智造的代建项目累计销售额达 40 亿元，累计销售面积 19.7 万平方米，主要在重庆、天津、济南、合肥、昆明等核心一、二线城市。远洋建管新签代建项目的数量达到 23 个，覆盖北京、深圳、杭州、武汉、长沙、青岛、贵阳等 17 个城市。

4 政府代建在扩容，非住项目存需求

政府代建是代建企业极力争取的一大业务来源。国家提出的“三大工程”（保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设）建设将使政府代建容量进一步扩大。

2024 年上半年，保障性住房建设方面，中国人民银行提出设立 3000 亿元保障性住房再贷款给予支持。“平急两用”公共基础设施建设方面，相关部门和单位将推动地方动态更新正式项目清单，搭建银、企、政对接平台，定期向银行机构推介项目，共享项目融资信息，加快项目授信投贷。

城中村改造方面，根据《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，对符合条件的城中村改造项目，中央通过现有渠道适当给予补助。目前，国家开发银行和中国农业发展银行已发放城中村改造专项借款 1800 多亿元。2024 年，上海将大力推进“两旧一村”改造，启动 10 个城中村改造项目。广州市规划至 2035 年，累计推进城市更新约 300 平方公里。

从企业的业务结构来看，企业新增的政府代建项目比例明显增加。

绿城管理在 2023 年业绩会上透露，政府代建业务已经成为其最重要的业务和业绩贡献来源。新拓代建业务中，政府、国企和金融机构占比 74.7%。新拓代建项目代建费中，政府、国企和金融机构占比为 69.4%。2024 年上半年，金地管理城投平台与政府代建占比超 40%。旭辉建管政府 / 国企类代建合同额占比超 50%。某代建企业新增政府代建比例从原来的 30-40% 提升到现在的 70%-80%。

期内，不少企业获取了政府代建项目。如建发建管中标漳州九龙江医院配套商住综合体项目，建筑面积达 31 万平方米。今年 6 月旭辉建管首个代建的保障性租赁住房社区——上海松江西部科技园柚米社区正式开业，该项目是松江区当前最大的保租房社区。可以观察到，一些代建企业获取的政府代建主要以保障房、保租房、安置房等住宅类产品为主。

但是并非所有项目代建企业都可以消化，尤其是一些重大的项目需要企业具备很强的综合实力。

如此前华润置地中标南宁 TOD 项目。该项目包含 4 个地块需要开发建设管理，占地面积约 394476.30 平方米，折合 591.71 亩。项目投资估算 65.1 亿元，华润置地的中标费率为 4%。其为该项目的开发提供运营、开发、设计、人力行政等全过程管理工作。

根据中标要求，其中有两项将不少投标人排除在外。一是，投标人或其最终控股母公司需入围 2022 年《财富》世界 500 强排行榜。二是，不接受联合体投标。这就要求代建方实力较强。从竞标人来看，有中国五冶集团有限公司，投标费率为 4%，评标综合得分第二。中建三局第二建设工程有限责任公司，投标费率为 4%，综合得分第三。费率没

有差异，主要在综合评估的总分差异上。

据观点指数观察，这些项目的招标不一定是唯费率论，还会考虑代建企业的建设管理能力。在政府招投标平台的新项目中，非住开类的项目更倾向于由地方政府的平台企业去承接，像期内的广州元宇宙未来世界代建服务项目、同济大学扩建项目以及郑州管城医院等项目。

观点指数认为，非住开类项目的利润较薄，代建企业缺乏拓展的动力。另一方面，传统住开企业转型做代建，对于其他类型的项目也存在经验不足的现实。

开发商转型代建这条轻资产道路，脱颖而出的关键是找到自己的特色。

据观点指数观察，这些企业定位有很强的集团业务色彩，如融者共创建管定位是专注高端不动产，这与母公司融创中国做高端项目的基因分不开。

新城建管则是根据母公司新城控股的吾悦广场为蓝本，输出自身的商业项目。期内，新城建管与濮阳开投集团、河南崛起集团共同签约濮阳吾悦广场项目。由新城建管负责项目代建及代管服务，从规划设计、成本管理、招采管理、工程管理、竣工验收、交付管理，再到商业策划定位、品牌招商、运营管理等，为委托方提供全链条一体化综合解决方案。

新城建管借助新城控股集团的商业资源统筹和管理运营能力，统领上下游产业链及商业链，把品牌、创新、渠道有机融合。最近，新城建管成功签约淄博华光路商业项目。

金地管理的商办代建项目是特色，尤其是应对非标商办项目所体现的管理能力。此前，在接手深圳新华保险大厦项目之前，施工图设计已基本完成，金地管理在项目有限的框架下进行了再度挖掘，节约的成本达到数千万元。

根据金地管理今年 6 月的简报，目前其商办代建项目中，深信服科技大厦项目于 6 月份如期完成了项目交付。广州新华保险大厦项目处于收尾阶段。此外，还有深圳新华人寿大厦项目、佛山虎牙三龙湾总部项目、广州诗悦创想大厦项目、前海金融控股大厦项目等项目正在进行中。

5 代建企业资源整合趋势明显， 招募计划频现

不少房地产企业正逐步由开发商向运营商、服务商转型，而代建模式无疑是开发商轻资产转型和管理服务输出的一次重要选择。

由于代建模式所呈现的资源整合属性，也就意味着在开发链条中承担了“桥梁”的角色。因此，一些代建企业会更倾向于寻求其他主体进行合作。

为了拓展业务，企业开始尝试与非开发的主体企业合作。

如杨柳春风项目由济南城市建设集团与蓝城集团共同打造，属于 24 万方的商业综合体项目。金地管理则积极与中国平安、信达资产、厦门资管等机构展开合作，创新资方资管等服务模式。

期内远洋建管与世盟物流签署代建协议，于北京打造华北供应链管理中心。远洋建管受托为项目提供招标采购、施工建设、竣工验收、交付服务、产权办理等专业定制服务。该项目规划业态为仓库及配套用房，位于北京南六环与京沪高速交汇点西南角，地处亦庄核心区南部金桥科技产业基地内部，占地面积约 4.8 万平方米，规划建筑面积约 5.2 万平方米。

对于该类管理咨询服务，代建费用的收取毛利更高，但也要求代建企业必须要有过硬的服务水平，凭借自身业务能

力增加管理服务的附加值。

期内，绿地集团与重庆市铜梁区人民政府签署战略合作协议，签约打造重庆铜梁文旅标杆项目，将重点围绕铜梁文旅产业、现代山地特色高效农业、高新产业园建设等系列产品开展合作。负责这一项目的是绿地城市建设运营集成服务平台。今年初，绿地集团整合文旅、商业、酒店、科创等领域的资源，以赋能代建业务升级，形成新的业务增长点。据悉，平台将重点聚焦文旅、度假等综合性项目，主要向合作方输出“P+EPC+O”的集成服务解决方案。

上半年，观点指数重点监测的企业中有涉及代建合作动作的众多。当下代建企业基于与公司主体、地方政府合作的倾向要多于项目层面的，这说明代建企业在与大主体合作中想要寻求更多更持久的业务，侧面反映了代建企业获取新项目的急迫性。

代建企业合伙计划（部分）

企业	中原建业	绿城管理	旭辉建管	金建管	朗诗管理	复地管理	新城建管
计划	城市合伙人	百川计划	千帆计划	同路人计划	城市合伙人	外部合伙人	同新计划

来源：公开市场，观点指数整理

期内，旭辉建管回顾千帆计划第一阶段的成果，复地管理也发布外部合伙人的招募海报以及新城建管外部合伙人计划。此前，类似的计划有如中原建业城市合伙人机制、绿城管理的“百川计划”，金建管同路人计划以及朗诗管理的城市合伙人。

总的来看，合伙人模式主要是寻找有资源的合作方，合作方式包括资源合作、引荐合作、服务合作等。这些合作方式本质是为了拓展业务，尤其是在越来越激烈的市场竞争中分食代建“蛋糕”。

2024 年度影响力代建管理企业

1 绿城管理

2 华润置地

3 金地管理

4 蓝城集团

5 龙湖龙智造

6 招商建管

7 旭辉建管

8 万科

9 中原建业

10 融者共创

资本金融篇

地产金融 调整持续

地产企业融资仍处于调整阶段，资金面整体承压。

今年以来，有关部门出台一系列融资方面的利好政策。年初“白名单”的设立和运行缓解了地产开发企业的资金堵点，在提高房企融资效率的同时，有效地分隔了企业和项目风险。

此外，430 政治局会议带动有关部门出台“517 新政”、“3000 亿保障性住房再贷款”等利好政策，通过刺激购房者的有效需求和加速处理地产企业存量房等措施，改善了地产企业融资闭环难以完成的状况，进而提高地产企业的融资信心。

从行业数据表现来看，期内开发到位资金同比呈现 U 型特征，至四月起降幅减少。从时间节点来看，这一拐点与国家利好政策的提出到落实基本保持一致。信用债方面规模与去年基本持平，但仍有部分地产开发企业处于债务违约状态。地产企业融资仍处于调整阶段，资金面整体承压。

地产的私募基金和信托在报告期内依旧发力，期内有多家上市开发房企发行了多期信托基金，以补充标的项目的融资途径。尽管近年来私募基金和信托基金的规则和制度在不断完善，但由于地产市场仍处于相当长时间的调整期，因此信用防线依旧不容忽视。

1 政策利好接踵而至，“白名单”和“517 新政”持续发力

上半年有关部门纷纷出台地产企业融资利好政策，主要聚焦于房地产存量资产的维护和增量的调节，双管齐下回应

地产企业的融资诉求。在增量合理增长上，有关部门通过降低利率、减少首付等措施，鼓励购房者购买住房。另一方面，在存量的持续优化上，政府通过收储、融资“白名单”等措施，为地产企业存量资产提供针对性解决措施，是地产企业融资闭环得以改善的重要支撑。

上半年有关扶持地产行业发展的政策及导向

发布主体	时间	文件名称/内容
住房和城乡建设部 国家金融监督管理总局	1月12日	《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》
中共中央政治局会议	4月30日	经济回升向好面临的主要挑战是有效需求不足；结合供求关系变化，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。
中国人民银行	5月17日	《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》
中国人民银行	5月17日	《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》
中国人民银行	5月17日	《关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》
国家金融监督管理总局 中国人民银行	6月3日	《关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》
住房和城乡建设部 国家金融监督管理总局	6月7日	《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用满足房地产项目合理融资需求的通知》
自然资源部	近期	拟出台政策支持地方政府以合理价格收回企业无力继续开发的闲置土地用于建设保障性住房或建设公共配套服务设施等。

来源：政府公布、观点指数整理

从“白名单”情况来看，今年一月份住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局联合印发了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，明确提出建立给予融资支持的房地产项目名单。对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立绿色通道满足企业融资需求；对于有重大违法违规行为或是逃废债务的地产企业，其满足上述要求的正常项目也能在审慎的授信上适当得到融资。

从“白名单”进展来看，5月17日国务院政策例行吹风会上，有关部门披露了目前全国 297 个地级及以上城市已经建立了房地产融资协调机制，同时商业银行已按内部审批流程审批通过贷款金额 9350 亿元。

据观点指数统计，截至6月初包括广东、福建、重庆、河北在内的多省均已完成第二批“白名单”项目审批，其中广东实际提供的融资金额达392.88亿元。包括万科、绿地控股、融创中国和旭辉控股集团在内的多家上市地产企业均披露其“白名单”项目进展情况。截至六月底，旭辉控股集团有68个项目入围白名单，其中43个项目已经获得实际融资支持，同时有3个项目获得新增融资。

“白名单”项目披露情况					
企业	公布时间	项目入围数	授信额度	实获融资	备注
旭辉控股集团	6月30日	68+	/	/	1到6月43个项目获得融资支持，其中三个项目有新增融资。
中国奥园	6月30日	/	/	/	1到5月，广州、重庆、成都、郑州、西安、湘潭、南宁、天津等多地多个项目获纳入属地融资“白名单”
首开股份	6月5日	14	80亿	/	2023年度暨2024年第一季度业绩暨现金分红说明会公布
万科企业	3月29日	42+	/	/	2023年度业绩推介会
融创中国	3月28日	120+	/	/	
保利置业	3月21日	/	/	/	公司不需要白名单保护
绿地控股	2月23日	49	/	近15亿	拟获融资185.6亿
世茂集团	2月4日	16	/	/	16个项目主要分布在广东、湖北、重庆、江苏、天津、辽宁和山东等省市

来源：企业公布、观点指数整理

可以预见，“白名单”在一定程度上缓解了地产企业承压的资金面，其在疏通地产融资堵点的同时也保障了存量地产项目的质量，重构新常态下人们对地产行业的信心。

4月30日中共中央政治局会议指出，我国经济回升向好面临的主要挑战是有效需求不足，并强调要统筹研究消化存量房和优化增量住房的政策措施。随后，中国人民银行、国家金融监督管理总局纷纷出台政策积极响应。

优化增量住房方面，5月17日中国人民银行、国家金融监督管理总局连续发布三大利好政策，被称为“517新政”。从内容来看，第一个是：取消全国层面首套房和二套住房的个人住房贷款利率下限。第二个是：下调个人住房公积金利率0.25个百分点。第三个是：央行、国家金融监督管理总局联合发布的下调首套房和二套房的首付比例。

据观点指数了解，今年五月的调整是继2023年8月政策下调首套房和二套房首付比例分别至20%和30%后，对首套房和二套房再度下调5个百分点，调整后分别为15%和25%。

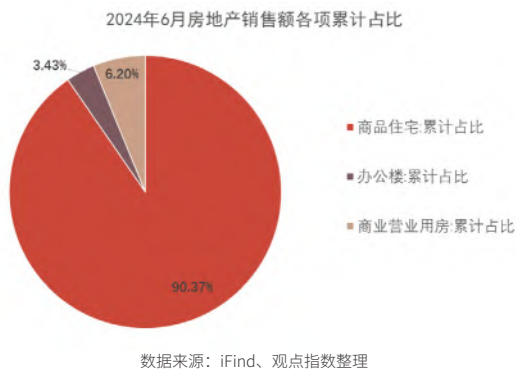
观点指数认为，首付比例调整的影响最为深远。据统计，截至六月底已有超过200个城市执行最低15%的首付比，在六大城市中上海、北京、深圳首付比例降幅较小，从30%降至20%。实际上，首付比例的降低在一定程度上能刺激市场的刚性和适应性需求，为地产企业去库存提供一定保障，同时也能推动其顺利形成融资闭环。

整体来看，期内政策的持续发力，满足了企业合理的融资需求，通过降息促需的方式提振消费者的有效需求，从而促进企业的融资开发和现金回流。

2 资金“自我造血”能力整体承压，房企融资信心逐步提升

激励购房的政策为何能对样本地产企业的融资行为产生积极影响？

据观点指数统计，截至6月我国房地产商品房累计销售额约为47133.33亿元，累计同比减少25.29%，降幅有所缩减。从销售金额占比来看，上半年商品住宅销售额累计值为41269.74亿元，占销售总额的90.37%。



从房企业务来看，万科、华润置地等企业在2023年年报中均透露开发销售业务是营业收入的核心，占比超过50%。实际上从近几年地产行业的持续调整也可以看到，企业仍在积极寻求新型发展模式和转型途径。

7月9日，万科、保利发展均公布了上半年初步测算的业绩预告，归属母公司所有者净利润及其扣非净利润的同比预亏信号，给投资者带来了一定的担忧。其中毛利下降是今年大幅预亏的主要原因之一。

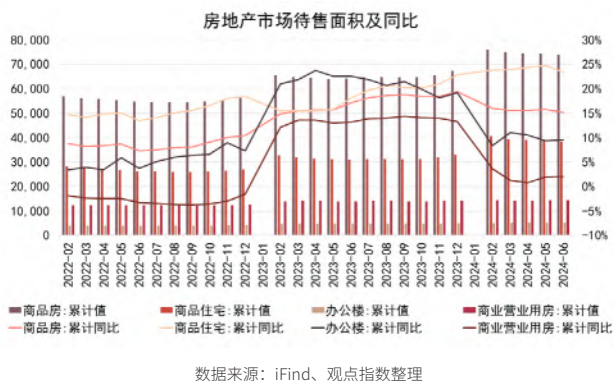
由此来看，在房地产行业持续调整下，目前房企资金回流的重任仍集中在商品住宅销售上。激励购房的政策在一定程度上缓解了房企整体承压的现金流，为其债务的去杠杆化提供一定助力。

因此观点指数认为，从目前行业发展的情况来看，地产开发企业的融资积极性实际上取决于当下融资能否顺利闭环，即当下商品房销售业务所带来的现金回流是否达到企业预期。鉴于目前地产企业正处于转型初期，住宅销售额在企业资金回流中仍占有相当大的比例，购房者的有效需求提升对地产企业融资的良性循环而言至关重要，同时能为企业融资情绪带来一定的向好信号。

存量优化方面，主要绕“收储”、“收回和回购土地”进行支持，去库存、降空置仍是目前的主要工作任务之一。6月3日人民银行向全国21家银行印发的《关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》中，通过设立3000亿保障性住房再贷款支持地方国企按需购买已建成未出售的商品房，“按需购买”“以买代建”等词构成这一政策的特点。截至6月末，央行显示保障性住房再贷款余额为121亿元人民币，政策效果响应迅速。

据观点指数了解，目前广州市增城区政府、昆明市住房和城乡建设局、杭州市临安区等，均已积极响应政策号召，为地产企业存量房提供消化渠道，同时有望缓解地产企业整体承压的资金面。

从房地产市场待售面积数据来看，近两年来该指标仍保持一定的增长态势。今年上半年，商品房待售面积突破7亿平方米大关，其中商品住宅仍是存量消化的重点。除2022年商业营业用房待售面积同比下降外，后续两年内商品住宅、办公楼和商业营业用房待售面积都存在逐年增长。因此存量商品房的消化任务仍是重中之重。近两年的去库存工作能够为企业流动性的释放和债务的偿还提供保障，为其再融资提供一定的信用支撑。



企业层面，万科在业绩预测中披露净利润大幅减少的原因之一是2022年以前高昂的拿地成本加上未正确预估销售市场的疲软，使得企业上半年的净利润变薄。观点指数认为，

万科企业面临的问题是整个地产行业的缩影，房价下跌和销售额的下降使得较高的债务杠杆难以为继。

如今地产存量房的价格同样涵盖着过去高昂的拿地成本。尽管大部分地产企业近两年来已经为积压的存量房进行折价销售，通过经营转型、优化财务报表和抛售资产等措施，积极应对偿债压力。但未来地产企业或仍面临长时间的存量优化调整，才能带动其融资回暖。

此外，自然资源部拟出台支持地方政府在不增加隐性债务的基础上，收回或收购地产企业无力开发的土地，或有望为地产企业存量优化提供一定程度的支持。

总体来说，无论是“517新政”的促需求还是围绕“收储”和收购土地进行存量去化，归根到底都是为了提高地产企业资金的“自我造血”能力，关系着行业整体的融资情绪。虽然过去房企融资牛市所积压的诸多风险和杠杆的化解仍需要一段时间，甚至可能是相当长时间的优化调整，但目前来看政策引导下房企的融资信心正逐步构建。

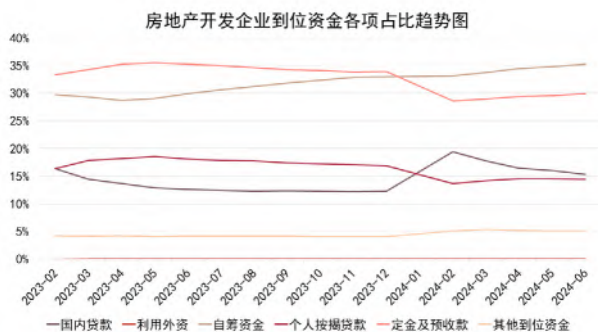
3 房市融资暖意渐显，“调整期”仍在进行

从开发到位资金来看，2024年上半年累计金额为53538亿元，同比减少22.6%。同时受一月“白名单”政策的影响，上半年开发到位资金同比降幅呈U型，从四月份开始降幅有所减小。从四月份的拐点来看，房市暖意稍有显现，但这一回温能否持续仍需要一段时间验证。



从结构上看，定金及预收款和自筹资金仍是开发到位资金的主要资金来源。1-6月累计数据来看，定金及预付款、个人按揭贷款之和的同比降幅接近五成，购房者的有效需求

不足仍是地产企业融资情绪低迷的主要影响因素。



数据来源：iFind、观点指数整理

近年来定金及预付款、个人按揭贷款的占比之和集中在45%-55%之间，是目前开发房企房市融资闭环的关键。因此，地产行业销售额和实际开发到位资金的落差可以作为观察其融资表现是否展现出一定积极性的窗口。若销售额与开发到位资金的差值越大，则表明地产行业对市场的预期和实际有较大落差，地产开发企业融资表现比较低迷。



数据来源：iFind、观点指数整理

观点指数认为，上半年地产企业的融资表现虽然仍旧不佳，但相较去年有少许回温。从“落差”图的数据可以看出，上半年地产企业的融资预期和实际发生额仍有37.9%的落差，但较去年同期的40.2%有所缩减。值得注意的是，剔除周期性因素后，上半年的落差主要集中在1月至4月，4到6月的落差面积经初步测算为-0.5%（定积分为负），几乎可以忽略不计。

观点指数认为，融资预期与实际的“落差”在4月之后骤减，可以归结于年初“白名单”政策效果逐步显现，以及其与430政治局会议后以“517新政”为代表的各大利好政策共同作用的结果。以首付比例的调整为例，其在一定程度上刺激了消费者的需求，房市融资暖意渐显。这一调整有

望提升地产企业现金回流和融资规模扩展的预期，因此政策效果初期便在“落差”上表现出几乎为零甚至有超预期的融资扩张。同时也解释了2024年初开发到位资金在同比一度跌破至-20%以下后，4月仍产生降幅缩减这一利好现象。

从上市企业表现来看，地产企业仍处于稳健经营的“调整期”。据观点指数统计，近期万科企业、绿地控股、保利发展等企业均公布了上半年业绩预告。在解释业绩较去年有所下滑的原因之中，“项目结转毛利率”一词高频出现。由此可见，项目实际盈利水平较差外，拿地成本、建筑成本、管理费用等成本控制方面也需要进一步改善。

半年度业绩预告公布情况一览			
企业	发布时间	归属母公司所有者净利润	归属母公司所有者扣非净利润
万科A	7月9日	-70到-90亿元	-65到-50亿元
绿地控股	7月9日	2.0到2.5亿元	0.6到1.1亿元
保利发展	7月11日	75.1亿元	73.1亿元
金地集团	7月10日	-36到-30亿元	-30.6到-24.6亿元
首开股份	7月9日	-24到-19亿元	-26到-21亿元
中交地产	7月5日	-10亿元	-10.2亿元
大悦城	7月5日	-4.9到-2.6亿元	-5.9到-3.4亿元

数据来源：企业公布、观点指数整理

以万科为例，今年上半年万科通过大宗资产交易实现回款93.4亿元；股权交易上，其在上海最赚钱的两大商业项目七宝万科广场和南翔印象城MEGA均已出售，仅保留了在后者2%的股权。

从财务数据来看，万科在去年年报中就“其他应收款”项目按往来方分类中指出，应收子公司款和联营企业款累计达4000亿以上。同时按账龄来看均在一年以内，其今年的偿债压力也是意料之中。

观点指数认为，上述样本企业的整体经营情况是绝大多数地产开发企业的缩影，行业主体的资金面还是普遍承压。

“三道红线”指标一览				
企业	剔除预收款后的资产负债率	净负债率	现金短债比	企业所在档位
万科A	64.90%	59.30%	0.99	黄色档
绿地控股	84.71%	129.15%	0.28	红色档
保利发展	67.16%	71.02%	1.98	绿色档
金地集团	61.14%	56.75%	0.62	黄色档
首开股份	72.44%	170.95%	1.33	橙色档
中交地产	82.05%	282.61%	0.53	红色档
大悦城	71.81%	102.86%	1.20	橙色档

数据来源：iFind、观点指数整理

以“三道红线”为标准来看，观点指数整理了上述企业一季报的有关数据，发现除保利发展外其余样本房企均有不同程度的“触线”情况。稳健经营仍是目前地产行业发展的主基调，从另一个角度解读即企业仍面临不同程度的资金周转问题，融资积极性难以在短时间内迅速提升。观点指数认为，地产企业仍需要较长时间的调整，融资方能实现正增长。

4 债券规模基本持平，信用防线仍需坚守

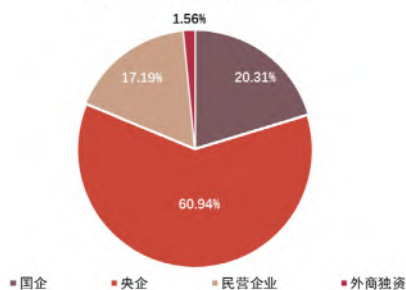
观点指数统计发现，期内地产企业的信用债融资规模约为2700亿元，同比基本持平。单只信用债的发行规模基本集中在10-20亿元，分布较为集中。从发行数量上看，据观点指数不完全统计，期内地产企业共发行329只债券。其中上市的样本房地产开发企业发行的信用债数量为63只，约占所有房地产企业的20%，占比较少。地方国有企业承担了约80%的债发数量，是期内信用债发行的主力军。

此外，近一年来信用债平均发行利率总体呈下降趋势，甚至在今年五月后跌破3%，行业融资成本明显下降。



发行主体方面，据观点指数统计，期内首开股份、华发股份、金融街、保利发展和华润置地等为首的上市国央企是信用债发行的主力，数量占比约81.25%。在民营企业中只有美的置业、新城控股和滨江集团发行少量信用债。而从公开发布的债券信息来看，债券的筹资金用途几乎都集中在“借新还旧”上。

期内发行人企业性质占比图



数据来源：iFind、观点指数整理

观点指数初步统计了20家上市地产企业的偿债资金，万科企业、中国海外发展、华润置地、招商蛇口、保利发展和龙湖集团的资金正缺口达到2000亿元以上，可变现资产整体较厚。期内如万科、保利、金茂、华润、中铁等企业均通过出售商办资产或住宅资产来维系企业现金流正常。在持续化债的路上，尽管头部央企面临的债务压力较小，不断优化财务状况和缓解现金流压力仍是目前的工作重心。

当前，适当出售一些无营收或营收不足导致的净利润为负的资产无可厚非，企业持续“减重”反而能为其精细化运营打下深厚基础。但出售关键资产项目对自身底蕴可能会造成不可挽回的后果。结合目前地产企业的融资循环仍面临着销售疲软，拿地成本过高和项目毛利降低等诸多问题，关键可变现资产作为企业长期经营发展的底蕴，从长远发展来看“投资物业/投资房地产”不应成为企业缓解现金流紧张的办法。

从违约债余额来看，截至目前碧桂园、龙光集团、旭辉控股集团、雅居乐集团、绿地控股、和世茂集团均面临着不同程度的违约债券偿还问题。

旭辉控股集团在5月27日成功与境外债权人磋商取得进一步进展，其债务重组进入了关键阶段。同时，融创中国作为国内首家债务重组成功的大型房企，虽然其目前没有面临债券违约等问题，但摊薄的潜在现金流状况表明其仍需持续调整和优化自身经营模式。

而碧桂园则没有如此好运，作为曾经千亿级的头部房企，如今面临着清盘状态。从4月2日停牌后，碧桂园的清盘呈请聆讯已多次延期。

同时，债券发行在地产企业融资中的占比不大，银行贷款仍是地产企业融资的最主要途径。围绕资金正缺口小于500亿的企业，龙光集团、雅居乐集团、美的置业仍需持

部分地产开发企业偿还债务的现金流状况

企业	存量债券	其中： 海外债余额	其中： 违约债余额	现金及 现金等价物	受限制现金	权益销售	投资物业/ 投资房地产	合计： 潜在现金流	偿债的资 金缺口
万科企业	723.64	127.93	0.00	969.43	28.71	823.70	1282.16	3104.00	2380.36
碧桂园	685.48	(未公布)	120.16	(未公布)	(未公布)	262.30	(未公布)	262.30	-423.18
龙光集团	182.48	182.48	19.60	103.25	28.47	40.50	392.92	565.14	382.66
旭辉控股集团	148.33	0.00	72.69	27.65	109.88	105.10	459.10	701.73	553.40
雅居乐集团	282.07	282.07	19.47	86.30	39.16	73.40	95.86	294.72	12.65
融创中国	2077.43	2077.43	0.00	70.56	175.67	148.50	220.99	615.72	-1461.71
绿地控股	212.55	174.75	33.15	238.40	132.89	302.00	150.11	823.40	610.85
世茂集团	243.89	243.89	34.20	152.44	62.46	119.60	608.47	942.97	699.08
新城控股	115.48	21.39	0.00	128.22	61.49	167.70	1195.16	1552.57	1437.09
中国金茂	165.10	156.89	0.00	309.20	69.16	307.90	372.99	1059.25	894.15
中国海外发展	355.60	355.61	0.00	1053.44	2.85	1379.20	2077.46	4512.95	4157.35
华润置地	163.89	163.89	0.00	1126.75	16.65	860.20	2628.08	4631.68	4467.79
招商蛇口	581.53	0.00	0.00	876.52	6.38	686.00	1270.28	2839.18	2257.65
保利发展	1006.71	0.00	0.00	1466.16	13.66	1352.00	326.35	3158.17	2151.46
美的置业	144.90	0.00	0.00	175.53	25.39	131.60	61.99	394.51	249.61
龙湖集团	97.88	97.88	0.00	592.24	11.98	346.60	1997.52	2948.34	2850.46
滨江集团	77.40	0.00	0.00	326.49	0.55	290.40	85.77	703.21	625.81
华发股份	374.50	0.00	0.00	454.69	8.51	300.80	276.11	1040.11	665.61
金地集团	92.76	34.23	0.00	286.61	10.77	237.50	271.89	806.77	714.01
绿城中国	70.89	70.89	0.00	697.71	36.86	618.00	104.63	1457.20	1386.31

数据来源：iFIND、观点指数整理

续改善其经营状况。美的置业在6月23日发公告称，计划将房开业务剥离到私人公司，并称此举是为剥离企业重资产业务所带来的信用风险和房开业务的投资风险，同时减少企业沉重的债务负担和优化企业财务状况。

公告发出后，6月24日美的置业股价迅速拉升，涨幅高达67.73%，在此后两日仍保持一定上升态势。观点指数认为，美的置业剥离业务的行为，为地产企业精细化业务操作和调整企业经营状况提供新的解决方案。

地产企业融资虽然主要集中在银行贷款和发行债券上，但私募基金、信托基金等亦是地产企业项目融资的重要融资

渠道，其面临的信用风险往往更深。

私募基金管理上，2023年9月1日起《私募投资基金监督管理条例》正式实行。至此，私募投资基金业务活动将进入更严格的法制化、规范化监管状态。

信托基金发行上，据观点指数不完全统计，期内共有四家上市地产企业在项目公司发行了多期信托基金。样本地产企业私募基金的投资标的往往集中在其新设立的项目公司的某个工程项目中。尽管地产私募基金拥有十分庞大的基金管理团队进行风险把控，但在地产企业仍不断调整的今天，其信用防线更是不容忽视。

2024 年度影响力地产股权投资机构

企业不分先后，按拼音排序

保利资本

鼎信长城

光大安石

国寿资本

弘毅投资

华润资产

首金资本

信保基金

元联基金

中信资本

资产管理 蓄势待发

 在市场下行、资金紧张的压力里，时刻准备应对。

上半年，地产资管机构偏好于获取可持续发展贷款，资金投向也向新能源等新兴市场靠拢。而对于地产商来说，则与去年同期不同，今年的募资投向从运营转移部分至偿还存量借款、债券上。

在市场下行、资金紧张的形势下，市场环境是促使资产交易的重大因素。较多企业选择出售成熟甚至是未建造完成的资产来换取大额现金流，但是此种交易并非“一锤定音”，企业仍会保留一定的权益。

具体而言，与去年同期相比，今年的并购事件明显增多，且交易增加的资产类型大多为商业地产，并多数位于上海。对于地产商、资管机构而言，成熟资产的区位、项目所属业态及质量等，依然是上半年交易的主要考虑因素。此外，资管机构在海外同样出售或收购多项商业地产，其中学生公寓资产是重仓的主要标的。

2024 年上半年，REITs 产品整体呈现先下跌后上升再进入横盘调整的过程。得益于政策支持，较多的民企不断布局 REITs 市场，已上市发行的保租房公募 REITs 也开始进行扩募准备。

CMBS 方面，发行数量及发行金额均较去年同期有所下降，观点指数认为这主要与房地产景气程度相关，相关指数 1-5 月整体呈下降趋势，6 月才开始缓慢回升。

1 主要资管融资事件达 2823 亿， 投资倾向新能源等新兴市场

2024 年上半年，观点指数不完全统计的地产资管主要融资事件合计 26 起，融资金额约 2823.78 亿元。这些资金主要投向商业或新经济地产行业，不仅涵盖了商业地产、物流仓储、产业园等，还包含了 ESG 方面，且部分样本企业的贷款是可持续发展贷款，同时还有部分资金用于偿还债款。融资方式涉及发行债券、银团贷款、设立基金或财务资助等。

其中，相较地产商，今年上半年资管机构更倾向于获取可持续发展贷款，资金投向也往新能源等新兴市场靠拢。

3 月 1 日，大华银行、澳新银行及渣打香港联合向基汇资本牵头的财团提供了 144 亿港元的可持续发展贷款。这笔贷款与 ESG 目标密切相关，旨在减少电力消耗、管理可回收废料、实施绿色租赁实务以及获取 WELL 认证。

3 月 5 日，ESR 宣布完成其首笔跨境日元银团可持续发展相关贷款，据了解，此次是 ESR 完成的第 10 个可持续发展贷款，且迄今为止已完成可持续发展相关贷款融资总额约 44 亿美元。这项贷款由五年期和七年期组成，金额超

出原银团目标的 1.7 倍，并设有分级激励机制，当 ESR 的 ESG 目标实现时，也将有权享受利息减免。

博枫资管方面，与 Alterra Management Limited 宣布成立 CTF，旨在引导资金投向新兴经济体的清洁能源和能源转型资产。据了解，CTF 为新兴市场的清洁能源和转型资产提供了独特的私募融资方式。该基金将由博枫管理，并由 ALTERRA 的促进资金推动，将加速脱碳化投资，同时为长期缺乏资金的新兴市场带来极具吸引力的风险调整后回报。

而于地产商，与去年同期不同今年的募资投向从运营的需求转移部分至偿还存量借款、债券上。

如 4 月 12 日，光大嘉宝发布公告称已成功发行 2024 年度

第一期中期票据，实际发行金额为人民币 10 亿元。此次中期票据发行，旨在拓宽光大嘉宝的融资渠道，优化债务结构，并满足经营发展的需求。

另外 5 月下旬，新鸿基地产公布与 23 家内地、国际及本地金融机构签订一笔 230 亿港元的 5 年期银团贷款协议。新鸿基地产主席兼董事总经理郭炳联表示，计划将部分款项用作债项再融资，其余则作日常营运资金。

2024年上半年融资事件一览

时间	融资人/设立人	金额 (亿元)	类型	投向
7月3日	招商蛇口	90	小公募债	/
6月28日	中国海外	40亿美元	有担保中期票据	/
6月26日	太古地产	3-5亿美元	美元债	内部贷款和一般企业用途
6月21日	华润置地	73	定期贷款融资协议	/
6月18日	博枫	50亿美元	CTF基金	新兴市场
6月17日	上海金茂	30	中期票据	补充中国金茂已用于偿还到期票据的营运资金
6月16日	华润置地	42.08	资产支持计划	/
6月14日	恒隆地产	2.13	股代息股份	/
5月22日	国寿资产	50	股权投资计划	兰沧项目
5月21日	新鸿基地产	230亿港元	银团贷款	部分作债项再融资，其余作日常营运
5月16日	新城控股	13.6	中期票据	/
4月25日	华润置地	10	超短期融资券	/
4月12日	光大嘉宝	10	中期票据	拓宽公司融资渠道，优化债务结构
4月8日	中国金茂	40亿港元	银团贷款	偿还将于6月21日到期的2.5亿美元债券
4月2日	光大嘉宝	4.1	财务资助	/
3月20日	凯德投资	10	可持续发展熊猫债	用于偿还旗下子公司的现有借款
3月19日	国寿资产	41.31	资产支持计划	用于服务保利发展供应链上下游企业
3月5日	ESR	220亿日元	银团贷款	资助现有借款、投资、运营的再融资本和一般公司目的
3月1日	基汇资本	144亿港元	银团贷款	为基汇资本“民坊”品牌的16个香港购物商场物业组成的零售资产进行再融资
2月23日	大连万达集团	/	364天的贷款协议	/
2月21日	华润商业REIT	12.3	经营性物业抵押贷款	偿还原始权益人存量借款本息
2月18日	普洛斯	3.5亿美元	基金	中国优质的先进制造及科创产业园资产
2月6日	招商蛇口	13	超短期融资券	/
1月26日	普洛斯中国	近百亿	基金	长三角、京津冀等多个核心城市的25处物流园、科创产业园等新型基础设施
1月17日	黑石集团	3.08亿美元	打包成CMBS	偿还黑石集团的曼哈顿写字楼抵押贷款
1月2日	隐山资本	80	基金	重点投资于现代物流服务、物流供应链科技及新能源等领域的创新龙头企业

数据来源：公开市场信息，观点指数整理

2 资产并购频繁， 商业地产为主要投资标的

2024 年上半年，观点指数收录的地产资管领域并购事件共有 25 起，总披露金额约 1771.75 亿元。城市商业类（商办、酒店及公寓）有 19 起，仓储类 3 起。交易标的资产除了位于北上广深等一线城市，还有部分位于江门、西安、济南等二三线城市，其余交易资产则位于英、美、法等国家。

与去年同期相比，今年的并购事件明显增多，且交易增加

的资产类型大多为商业地产。

2 月 20 日，领展房地产投资信托基金发布公告称，已完成收购七宝万科广场剩余 50% 的权益，交易作价 23.84 亿元。目前领展已持有七宝万科 100% 的股权，且领展表示将持有七宝万科作为长线投资，若在此项收购完成后的未来 12 个月内，任何由于该物业引入战略合作伙伴而出现股权转让予第三方的情况，将会按照预先订立的算式，与万科分享相关股权转让所得收益。

这笔交易对于并购方领展而言，是一笔划算的买卖。观点指数了解到，七宝万科的出租率稳定维持在 95% 的水平，并于 2023 年录得租金调整率 11.2%，2024 年 1 月净收

2024年上半年并购事件一览

时间	出售方	并购方	金额（亿元）	标的类型
7月4日	印力	GIC	/	购物中心
6月30日	永辉超市	大连一方全资子公司	45.3	股权
6月27日	恒力	基汇资本	/	股权
6月27日	酒店运营商Village Hotels	黑石不动产基金	/	酒店
6月26日	多家企业	KKR	21亿美元	公寓
6月26日	新世界发展	周大福	14.4	写字楼
6月26日	豫园股份	/	17.1	文旅项目
6月24日	UPS子公司Coyote Logistics	物流巨头RXO	超10亿美元	物流企业
6月19日	融创地产	济南融创酒店管理有限公司	4.74	酒店
6月14日	博枫	ARA Korea	4.15亿美元	酒店
6月7日	远洋集团	国寿、太古	40	商业体
6月4日	/	黑石	/	酒店
6月3日	丰树泛亚商业信托	PAG	7.75亿新元	办公楼
5月31日	黑石	Host Hotels and Resorts	7.25亿美元	度假村
5月28日	PBB	黑石	10亿美元	商业地产
5月27日	基汇资本	/	/	数据中心
5月22日	黑石	亨德森公园	7.05亿美元	酒店
5月15日	美国签名银行	摩根士丹利与黑石等	7亿美元	地产贷款
5月13日	ESR	喜达屋资本等财团	/	股权
4月26日	黑石房地产投资信托基金	KKR	16.4亿美元	学生宿舍物业
4月25日	铁狮门	鹏欣集团	3.6	商业地产
4月17日	万科	/	/	股权
4月15日	CuscadenPeak Investments	丰树资本	13亿美元	学生公寓
4月12日	AIR Communities	黑石	100亿美元	公寓住宅
3月11日	ESR附属公司	Sumitomo Mitsui Finance等	2.7亿美元	ARA私募基金业务的权益
3月5日	丰树投资	丰树物流信托	2.34亿新元	物流仓库
3月4日	黑石集团	新加坡城市发展公司	2.44亿欧元	酒店
3月1日	新世界发展	华懋集团	40.2亿港元	购物中心
2月20日	基汇资本	平安人寿	超20亿元	物流、产业园
2月20日	领展	万科	23.84	购物中心
2月6日	富力地产（香港）有限公司	London One Limited	62.74亿港元	住宅、酒店
1月27日	凯德中国信托	/	8.42	购物中心
1月11日	基汇资本	雅诗阁	2.4亿新元	酒店
1月6日	铁狮门	润中国际	3.6	酒店

数据来源：公开市场信息，观点指数整理

入 4060 万元。2023 年全年客流量约 2150 万人次，约为闵行区常住人口的 8 倍及七宝镇常住人口的 80 倍；相较 2021 年及 2022 年，该商场的客流量分别按年增长 11% 及 45%。

此外，2 月 20 日据消息称，基汇资本向平安人寿出售由三个内地物流资产组成的投资组合，当中包括位于广东江门的两个工业园区及一个位于陕西西安的物流园，作价超 20 亿元（约 2.8 亿美元）。

据公告披露，平安人寿收购鹤山市合能商贸有限公司（简称“鹤山合能”）、维龙（江门蓬江）供应链管理有限公司（简称“维龙蓬江”）、安华维龙（西咸新区）仓储服务有限公司三家公司 100% 的股权，以达到 100% 持有位于江门鹤山、江门蓬江及西安空港的三个稳定运营的物流园区资产的目的。

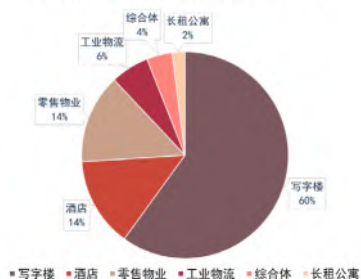
是次平安人寿收购的三个物流园，项目整体运营稳定，后续也无需投入大量资金建设、改造。此外，加大对优质、现金流稳定的物流园区项目的投资，也有助于稳定及提升资产回报率。

据观点指数不完全统计，上半年国内商业地产的并购项目大多位于上海。

此前世邦魏理仕数据显示，66% 的中国受访投资者选择上海作为 2024 年最受青睐的国内商业地产投资目的地，北京以 26% 的占比位居次席，广州及深圳则各占比 2%，其余二三线城市则占 5%。

总的来说，对于地产商、资管机构而言，成熟资产的区位、项目所属业态及质量等，依然是上半年交易的主要考虑因素。虽然年内各业态物业表现一般，但写字楼交易依旧最多，对于资管机构及地产商而言，优质写字楼依旧能提供长期，且较为稳定的租金收益。

上海2024年上半年大宗交易各类资产占比

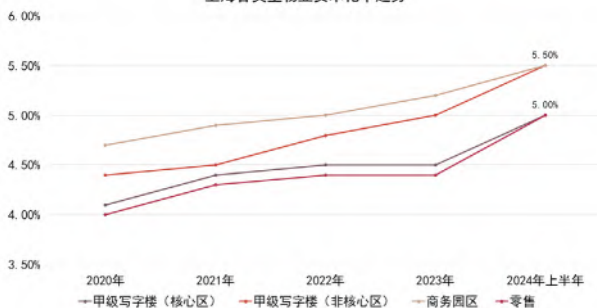


数据来源：世邦魏理仕，观点指数整理

据了解，上海物业投资市场录得 50 笔交易，交易金额共计 323.3 亿元，较去年同期微降 6.6%。市场情绪仍在缓慢修复，资产价格步入磨底阶段，物业投资表现逐步分化，核心资产投资吸引力愈发凸显，上半年录得的约 12% 的交易位于陆家嘴、南京西路等传统核心商务区。

据戴德梁行披露的数据，上海各类型物业资本化率呈持续上升的趋势，而受到产业用地企业股权变更监管收紧的影响（上海市 3 月 1 日起实施《关于加强本市涉产业用地企业股权变更联合监管的通知（试行）》），商务园区相关资产的交易规模在上半年较为有限。

上海各类型物业资本化率趋势



数据来源：戴德梁行，观点指数整理

海外的商业地产交易市场同样繁荣，其中学生公寓资产为重仓的主要标的。

4 月 26 日，KKR 宣布以 16.4 亿美元收购 Blackstone 房地产投资信托基金 (BREIT) 旗下的学生宿舍物业组合。此次交易涉及约 1 万个宿位，分布在美国 10 个州的 19 个物业中。

相比其他波动较大的资产，学生公寓的抗风险性较强，主要是因为新的学生住房建设相对较少，且目前较多的欧美大学都存在住房供应短缺的问题，这也推高了校园附近租赁住房的租金。戴德梁行数据显示，英国学生公寓租金在 2023-2024 学年上涨了 8.02%，而床位供应年增长率仅为 1%，这也显示该领域存在供需缺口和投资潜力。

3 海内外市场环境致资产甩卖， 但非“一锤子买卖”

7 月 4 日，据公开资料显示，上海南翔印象城 MEGA 的股权在 6 月发生变更，万科印力集团将其持有的 48% 股份出售给另一外资股东，同时保留 2% 的股份。

据了解，上海南翔印象城 MEGA 商业面积约 18.6 万平方米，可租赁面积超过 10 万平方米，位列上海已开业商业体前 10 位。2023 年，南翔印象城总销售额突破 46 亿元，同比增长 15%，位列上海销售额前 10 位。从租金收入角度来看，上海南翔印象城位列万科运营管理的商业项目第二位，增长势头稳定。

对于这一笔仍有利可图的资产，印力选择此时出售的原因，观点指数认为与其在 2023 年年报中披露的信息有关，也即是通过大宗资产、股权交易兑现蓄水池，大规模增厚安全垫，并透露 2024 年实现交易回款不低于 300 亿元。

而在其 4 月底举行的万科 2023 年度公司股东大会上，董事会主席郁亮也表示，万科将展开瘦身计划，已制定一揽子方案，通过坚定瘦身，调整融资模式，降解风险。除综合住区开发、物业服务、租赁公寓三大主业外，将清理和转让非主业的财务投资，每年完成 200 亿元商办等大宗资产交易。

而启动这种资产出售计划的并不止万科，万达、远洋等企业均有所动作，更甚者选择折价转让出售。

6 月 7 日，远洋集团发布公告称，转让北京颐堤港二期 64.79% 的股权及相关债权，总代价 40 亿元，由中国人寿、太古地产联合接手。其中，中国人寿出资约 31 亿元，太古地产出资约 9 亿元，分别获得颐堤港二期 49.895%、

14.895% 股权。项目交易完成后，中国人寿与太古地产将持有同等比例的股权，而远洋集团则不再拥有北京颐堤港二期的任何权益。

据远洋的公告披露，颐堤港二期出售事项预计录得未经审核亏损约 17.63 亿元。但受房地产市场下行的影响，集团面临重大流动性压力，难以通过惯常渠道取得融资。截至 2023 年末，集团流动负债超出流动资产约 84.5 亿元；借款总额约为 961.4 亿元，其中约 697.5 亿元须于一年内偿还、约 110.3 亿元须于一至两年内偿还，而现金及现金等价物仅 19.9 亿元。

目前这个项目仍在建造中，远洋在为颐堤港二期提供开发资金中遇到极大困难，且该项目短期内不会为远洋集团带来现金回报。在市场下行、资金紧张的现况下，这个项目也自然成为出售的目标。虽是折价出售，却能带来大量现金流入，也有助于缓解远洋目前的流动资金困境。

不过，对于这个以办公为主的综合发展项目，远洋的出售也非“一锤定音”，同万科印力仍保留上海南翔印象城 MEGA 2% 的股份一样，远洋对于颐堤港二期依然具有优先报价权，可继续参与该项目的开发与运营。

整体来看，资产交易背后的原因不仅有将项目出售而达到“瘦身”、削减开支等目的，还有部分企业的项目因租金收入不高无法完全覆盖其贷款利息而进行出售。

2024年一季度全国各城市房地产市场情况						
资产类别及关注指标		各城市				
资产类别	关注指标	北京	上海	广州	深圳	香港
写字楼	新增供应 (万㎡)	6.30	26.70	10.30	34.00	92.5万平方呎
	净吸纳量 (万㎡)	7.30	2.50	5.20	15.00	61.2万平方呎
	空置率	22.00%	20.90%	18.40%	21.60%	16.70%
	空置率环比情况	0.30%	1.10%	0.20%	0.70%	/
	平均租金面价 (元/月/㎡)	283.30	266.00	143.30	173.10	/
	平均租金面价环比情况	-2.00%	-0.70%	-1.00%	-1.40%	-1.20%
零售物业市场	新增供应 (万㎡)	7.80	0.00	0.00	8.00	/
	净吸纳量 (万㎡)	-0.90	2.20	-0.20	8.30	/
	空置率	7.70%	7.90%	8.10%	4.90%	6.60%
	空置率环比情况	-0.30%	-0.20%	-0.20%	-0.10%	-2.50%
	首层平均租金报价 (元/月/㎡)	32.60	33.50	24.30	19.20	/
	首层平均租金报价环比情况	0.50%	0.00%	-0.20%	-0.10%	2.7%(核心区)
仓储物流市场	新增供应 (万㎡)	3.90	25.30	13.70	0.00	0.00
	净吸纳量 (万㎡)	-1.90	-8.40	6.50	7.80	/
	空置率	16.40%	18.10%	4.10%	0.80%	5.50%
	空置率环比情况	1.40%	3.70%	1.40%	-2.90%	0.16%
	首层平均租金报价 (元/月/㎡)	56.50	48.80	39.20	48.80	/
	首层平均租金报价环比情况	-1.40%	-0.90%	0.20%	0.50%	-1.10%

数据来源：世邦魏理仕，观点指数整理

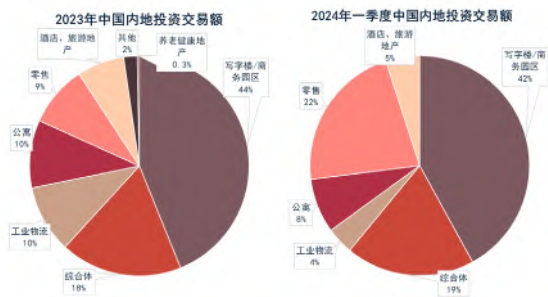
据世邦魏理仕数据，今年一季度北上广深及香港的写字楼、零售物业、仓储物流市场大多有租金环比下降的情况出现，这也带来大量资产易主的可能。

6月27日消息称，基汇资本计划向恒力收购太古城中心第三及第四座剩余35%的股权，此前二者在2019年以150亿港元的价格向太古城地产收购了上述物业的部分股权。

据悉，基汇资本与恒力原计划利用太古城中心第三座及第四座产生的租金收入来支付一年两次的贷款利息。然而这两座物业的空置率较高，加之高利率的持续困扰，最终租金收入并不足以支付全部利息。消息称，恒力尚未支付有关贷款利息。该项目位于香港岛东区鲗鱼涌太古城，是港岛区规模最大的购物中心之一。从香港整体零售消费市场来看，2024上半年持续疲软，据香港零售管理协会统计数据，5月香港总销货价值的临时估值为305亿元，同比下降11.5%，相比4月不到300亿元略有好转，环比上月仅上升3%，由于7月中国内地游客旅游模式的改变（不以购物为主）、港人外游或北上以及奥运会举行，预计下半年香港零售行业可能依旧疲弱。

而近期惠誉评级也表示，其评级覆盖的中国及香港房地产公司在面临高息环境和写字楼业务压力下，利息覆盖率和评级空间均有所降低。近期香港零售销售的疲弱，如果情况持续，可能导致对零售租金收入构成下行风险。

此外，戴德梁行数据披露，工业物流投资额在2023年的投资交易额中占比10%，而2024年一季度工业物流投资额进一步降低至4%，下降了6个百分点。



数据来源：戴德梁行，观点指数整理

观点指数了解到，华东地区的物流园区平均空置率为19.2%，为中国五大地区（华东、华南、华北、华中及西南地区）之首，其二为华北地区，物流园区平均空置率高达19.0%。

从仓储物流市场的具体情况来看，2024年上半年上海地区净吸纳量为-24.1万 m^2 ，空置率上升至26.5%，全市租金报价上半年累计下跌2.3%，报47.4元/ m^2 ·月。这主要源自两方面：一方面是受新增供应的影响，另一方面则是受退租影响，原因包括食品、护肤品和家居行业的缩减面积或整合，进出口业务下滑以及新能源汽车相关企业的重新选址。

2024年上半年北京区域的物流租户同样由于自身业务量和利润率收缩导致退租及降级搬迁，上半年连续两个季度净吸纳量录得负值，合计-5.4万 m^2 ，空置率升至历史最高点23.4%，上半年平均租金报价也下降至54.1元/ m^2 ·月。

除却国内市场处于水深火热之外，海外同样面临着这种“困境”。

6月11日消息称，美国房地产巨头Related Companies将打折出售一栋写字楼，这栋物业地处纽约曼哈顿，降价幅度达到67%。该物业在2018年以1.53亿美元购入，如今或不到5000万美元出售，售价抵不过该栋写字楼的贷款余额（超过1亿美元）。

据市场数据，截至2023年年底，美国约1/5的写字楼处于空置状态，达到近40年来最严重的状态。

4 民企 REITs 走到台前，保租房类集体扩募申报

2024年上半年，REITs产品整体呈现先下跌后上升再进入横盘调整的过程。其中1月-6月的区间涨跌幅分别为-6.4%、12.27%、0.12%、1.15%、-1.18%、-0.48%，2月的区间涨跌幅变化最大。

而2024年上半年中证REITs(收盘)指数的区间涨跌幅为4.65%，这也表示今年以来，国内基础设施公募REITs表现有所企稳。

纵观年内的REITs申报及发行情况，民企不断展示“存在感”。成功上市的嘉实物美消费REIT，与其他申报发行的消费基础设施REITs不同，不仅是首单民企消费基础设施REITs，还是首单具有商超零售业态的社区商业REITs项目。

该 REIT 是民营企业资本盘活存量资产的样本，不仅展示了民企在推动资本市场创新上的积极作用，同时有助于引领民企不断推动 REITs 的申报发行。



若顺利发行，3月1日申报的中金联东科技创新产业园 REIT 也将成为我国首单民企园区公募 REITs。观点指数了解到，中金联东科技创新产业园 REIT 的原始权益人是北京联东金园管理科技有限公司，联东作为不上市的企业，却一直未停下资产资本化的步伐。

例如 2019 年发行的“国资管管-联东 U 谷一期资产支持专项计划”，这项 CMBS 是中国产业地产市场首个成功发行的民营标准厂房租金类 CMBS。

而民企不断走到台前也得益于 2023 年 8 月 1 日国家发改委等部门颁布的《关于实施促进民营经济发展近期若干举措的通知》，其中提及扩大基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行规模，推动符合条件的民间投资项目发行基础设施 REITs，进一步扩大民间投资。

截止至 7 月 18 日，2024 年成功上市发行的 REITs 还有华夏华润商业 REIT、华夏金茂商业 REIT、国泰君安宽庭保租房 REIT、中金印力消费 REIT 及华夏深国际 REIT。

其中消费 REITs 是发行的主要类型，另两只为保租房 REITs 及仓储物流 REITs，上交所今年以来未上市但状态更新为“通过”的 REITs 共 8 只，深交所今年以来未上市但状态更新为“注册生效”的 REITs 共 3 只。

其中易方达广州开发区高新产业园 REIT 于 4 月 3 日正式获批，也是广州市获批的首单园区基础设施 REITs 项目，易方达广州开发区高新产业园 REIT 的底层资产包括创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区，均位于广州开发区科学城核心区域，总面积约 27 万平方米。

就广州市而言，5 月 31 日，其发布了“1+3”政策，其中“1”

是《广州市关于优化空间载体支撑制造业高质量发展的实施意见》，《实施意见》包括“总体要求”“主要任务”“保障措施”3 大部分 23 项内容；“3”为 3 个“若干措施”，分别为《关于推动工业用地高效利用的若干措施》《关于支持工业厂房建设的若干措施》《关于加快工业园区高质量发展的若干措施》，共 21 条具体举措。

而政策中就提及支持产业园区开展 REITs 试点，对成功发行基础设施 REITs 产品的原始权益人发放一次性激励补贴，单个企业补贴最高不超过 500 万元。于此，易方达广州开发区高新产业园 REIT 在成功发行后也可直接享受政策的激励性补贴。

年内，已上市的 5 只保租房 REITs 中，华夏北京保障房 REIT、红土创新深圳安居 REIT、华夏华润有巢 REIT 三只保租房 REITs 也陆续发布了扩募启动公告。

5 月 23 日，红土创新盐田港 REIT 发布扩募公告表示，拟购入基础设施项目暂定为北京市房山区朗悦嘉园项目、通州区光机电项目、大兴区盛悦家园项目、海淀区温泉凯盛家园项目。5 月 30 日，华夏华润有巢 REIT 表示此次拟购入基础设施项目暂定为上海市的保障性租赁住房项目。6 月 1 日，红土创新深圳安居 REIT 则表示认购深创投-深圳安居保障性租赁住房 2 号资产支持专项计划，并最终投资于红土创新深圳安居 REIT 承福苑项目、南馨苑项目和空港花园项目三个保障性租赁住房项目。

CMBS 方面，上半年共发行 27 只，发行总额为 358.01 亿元，占 ABS 总发行数的 3.29%，占总发行金额的 4.65%。与上年同期相比，数量及总额比重均有一定程度的下降，降幅为 36.66%，去年同期共发行了 37 只 CMBS，发行总额为 613.22 亿元。



观点指数认为 CMBS 的发行情况与房地产景气指数相关，且这项指数 1-5 月整体呈下降趋势，6 月才开始缓慢回升。

7月15日，国家统计局发布2024年1-6月份全国房地产市场基本情况。据了解，1-6月份全国房地产开发投资52529亿元，同比下降10.1%（按可比口径计算）。其中

办公楼开发投资额为2160亿元，同比下降5.6%；商业营业用房开发投资额为3611亿元，同比下降13.2%。

2024 年度影响力不动产基金品牌

企业不分先后，按拼音排序

保利资本

鼎晖投资

高和资本

光大安石

国寿资本

华润资产

平安不动产

信保基金

元联基金

中信资本

产业物流科技篇

产业运营 动能转换

“8+9”的产业类型为产业的存量园区锚定了发展方向，未来将逐步进行产业迭代转型，同时也为增量园区提供了新的指引。

2024年上半年，北上深的商务园区市场出现新增供应远大于净吸纳量的情况，这一表现较往期更甚。租金报价及空置率方面，则表现为租金下降，空置率上升。从国家统计局披露的数据来看，进入二季度后，目前竣工面积同比增速有所下降，若保持此种趋势，未来供需不平衡的差距有望缩小。

租户方面，TMT类的租户在北京市场的租赁需求占31%，上海市场的租赁需求占16%。这类租户实际属于新质生产力的范畴，此外还有新一代信息技术、生物技术、新能源、绿色环保等“8+9”的产业类别。

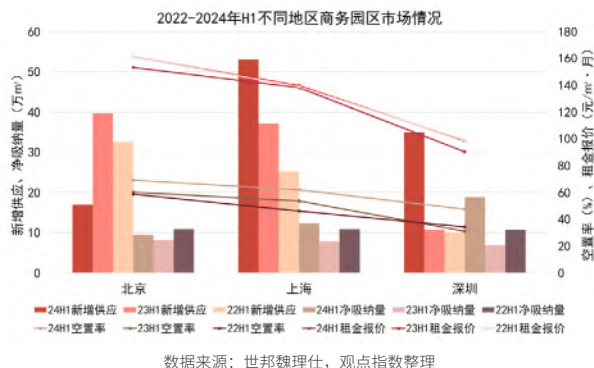
而纵观目前多个投资项目的更新动态，也可发现新质生产力类客户逐渐在产业园区招商中占主导，其不仅为产业的存量园区锚定了方向，未来逐步进行产业迭代转型，同时也为增量园区规划了新的发展方向。

今年一季度，上市样本企业营收承压，且多个企业发布了上半年预亏预警。而融资方面，笔数虽少，但主要用于建设产业园区，这也与期内较多城投企业融资受限有关，这些企业选择更名为产业类国企，又或直接新设立产业公司，来应对融资困境和适应政策的要求。

除此之外，REITs业绩表现分化，大多数产业园REITs均盈利，但仍有两只REITs录得净亏损。市场表现方面，产业园REITs则呈现先跌后升再进入横盘调整的状态，与整体REITs市场表现类似。期内，易方达广州开发区高新产业园REIT，中金联东科技创新产业园REIT这两只REITs也正式获批。

1 “以价换量”趋势下，新质生产力逐渐占主导

据世邦魏理仕，2024年上半年，三城（北京、上海、深圳）的商务园区市场呈现新增供应与净吸纳量不匹配的情况，且新增供应远大于净吸纳量。租金报价及空置率方面，则表现为前者下降，后者上升。



其中深圳产业园区的租金报价同比下降8.12%至每月每平方米90.5元，这主要由于经济放缓导致的需求收缩；而由于整体市场空置率受新项目入市及个别项目的退租影响，空置率则同比上升1.5个百分点至15.9%。

厂房类园区租金保持平稳，每月每平方米45.4元，半年度则无变化。研发办公园子市场受需求波动影响，租金半年

度下降 0.5 个百分点至每月每平方米 72.2 元。而工业写字楼市场因业主持续以价换量，平均租金半年度下降 1.8% 至每月每平方米 140.3 元。

观点指数对比北上深 2022-2024 上半年的情况，发现供需不平衡的情况在今年上半年尤为突出，且上海的商务园区市场新增供应 53 万 m²，同比上升 53%，净吸纳量 12.3 万平方米，同比上升 57%，这种集中供应也推动了空置率至 20.7%，同比上行 2.7 个百分点。



但从国家统计局披露的数据来看，进入二季度后目前竣工面积同比增速有所下降，若保持此种趋势，未来供需不平衡的差距有望缩小。

具体来说，从 2020 年开始，厂房及建筑物竣工面积逐年增长，且 2021 年 -2023 年的竣工面积保持两位数的增长，今年上半年一季度竣工面积同比增速为 13.24%，而二季度明显回落，上半年整体同比增速降至 6.43%。

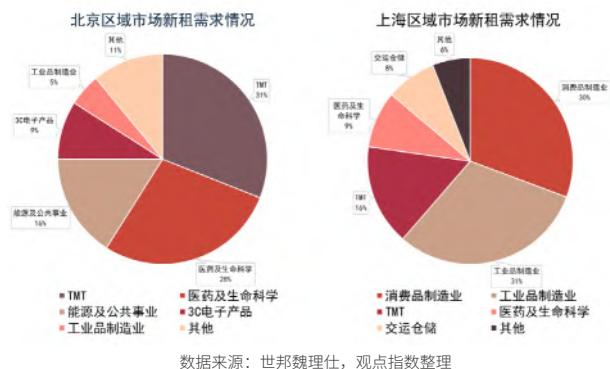
值得注意的是，不同类型子市场租金表现出现分化，这主要是由于不同行业的租户对于园区的需求不同，加之政策支持的方向也不同。

目前，据北京及上海区域市场新租需求情况，可以发现 TMT 类的租户均在租赁需求中占据很大份额，在北京市场占比 31%，上海市场占 16%。

TMT 行业也即是指未来电信、互联网以及信息技术这三种融合所产生的行业。而据仲量联行披露的《深圳产业园白皮书》中，优质产业办公项目的产业办公面积中同样是软件与信息技术服务的产业办公面积占比最高，为 26%，而新一代信息技术也占比 14%，这些都属于 TMT 行业。

据此可以发现，这些科技类、电子信息类行业占据主导，都属于新质生产力的内容。新质生产力也即指创新起主导

作用，摆脱传统经济增长方式、生产力发展路径，具有高科技、高效能、高质量特征，符合新发展理念的先进生产力质态。



2024年1-7月产业新质生产力相关政策一览			
时间	机构/省市	事件	政策名称
7月12日	杭州市规划和自然资源局	杭州临平区丰收湖单元元控规公示 规划面积约5.66平方公里	《杭州市临平区丰收湖单元详细规划（草案）》
7月7日	深圳市政府	深圳河套深港科技创新合作区深圳园区法定图则获批总面积3平方公里	《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》
7月3日	广东省人民政府	广东：支持惠州加快构建绿色低碳产业体系	《关于支持惠州加快构建绿色低碳产业体系打造广东高质量发展新增长极的意见》
7月1日	湖南省人民政府	《湖南省数字经济促进条例》7月1日实施 为数字经济提供支撑保障	《湖南省数字经济促进条例》
6月26日	上海市政府	到2027年基本形成“+”现代化产业体系，工业总产值达5万亿，打造先进材料、时尚消费品2个五千亿级产业集群	《上海市加快推进新型工业化的实施方案》
6月14日	北京市政府	北京市出台《北京市信贷支持建筑绿色发展的指导意见》	《北京市信贷支持建筑绿色发展的指导意见》
6月5日	广东省政府	广东：对既有各类园区实施绿色化改造 2030年光伏覆盖率不低于50%	《广东省推进分布式光伏高质量发展行动方案》
5月14日	天津市	天津：到2027年工业领域设备投资规模计划比2023年增长25%以上	《天津市推动工业领域设备更新和技术改造实施方案》
4月29日	河北省	河北发力战略性新兴产业 助推9大产业集群发展	实施战略性新兴产业融合集群发展行动
3月26日	深圳市工业和信息化局、科技创新局、财政局	深圳推高端装备产业措施 聚焦特种材料 资助最高千万	《深圳市关于推动高端装备产业集群高质量发展的若干措施》
2月21日	深圳市坪山区	深圳坪山发力产业集群：2025年初步建成大湾区新兴产业发展高地	《坪山区人民政府关于打造具备国际竞争力的产业集群和培育具有发展潜力的产业集群的意见》
1月2日	国家发改委	国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2024年本）》	《产业结构调整指导目录（2024年本）》

数据来源：公开市场信息，观点指数不完全统计

新质生产力主要涵盖了战略性新兴产业、未来产业等，其中有如新一代信息技术、生物技术、新能源、绿色环保等。观点指数了解到，这些新质生产力也逐步在实践中形成并表现出对高质量发展的强劲推动力和支撑力。

2023 年，上海市工业战略性新兴产业总产值占规模以上工业总产值的比重达 43.9%，集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业规模达 1.6 万亿元，软件和信息服务行业规模增长 17.2%。

2023 年，深圳战略性新兴产业增加值同比增速达 8.8%。其中，机器人产业链总产值同比增长 8.7%，新能源汽车整车制造业产值增长 85.3%。

近期，二十届三中全会提出了与新质生产力相关的内容，即传统产业是现代化产业体系的基底，也是我国制造业发展的“基本盘”，要完善传统产业转型升级体制机制，通过科技赋能，使传统产业成为形成新质生产力的重要载体。

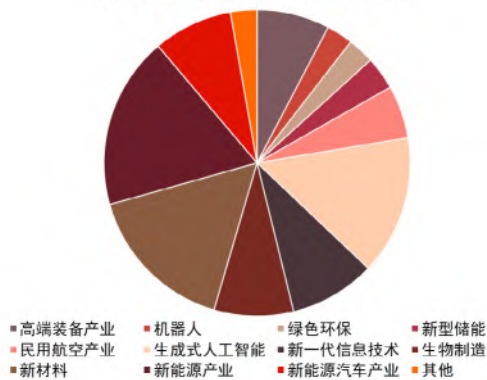
8月4日，上交所也表示将推动提升制度的适应性和包容性，以更好地支持科技创新和新质生产力的发展。

2 “8+9”规划存量与增量发展方向，民企和国企均聚焦数字科技

2023年8月22日，工业和信息化部联合科技部、国家能源局、国家标准委印发《新产业标准化领航工程实施方案（2023—2035年）》，聚焦新一代信息技术、新能源、新材料等8大新兴产业，以及元宇宙、脑机接口、量子信息、人形机器人等9大未来产业。

这“8+9”的产业类型为产业的存量园区锚定了方向，未来将逐步进行产业迭代转型，同时也为增量园区规划提供了新的发展指引。据观点指数不完全统计，截止至7月15日，共计有292个产业项目更新相关动态（含已签约、已开工、预计完工等），其中共有143个项目与新能源、机器人、绿色环保等有关。

投资项目中引入“8+9”产业布局情况



数据来源：世邦魏理仕，观点指数整理

据统计，项目中与新能源有关的投资项目较多，共计26起。样本企业中则有如中电光谷、临港集团等均进行了相关布局。

5月8日，中电光谷与海陵区签约中电光谷东部智造港项目，

总投资约120亿元。该项目计划用地1062亩，一期投资约30亿元，将打造新能源、新材料及电子信息类产业集聚区，推动海陵区经济与城市建设高质量发展。

4月9日，临港集团在临港产业区琥珀园项目现场举行2024年绿色能源项目集中签约暨开工仪式。此次活动涉及集中签约光伏项目容量约50MW，总投资额约1.75亿元。该批次项目预计2024年陆续开工及并网，合作伙伴包括临港产业区、临港航空等多家平台公司及临港交通、三思光电等。

此外，新一代信息技术产业同样是企业在园区建设、招商时关注的重点，观点指数共录得13起相关项目的投资，中电光谷、中南高科是促进这类产业发展的主力军。

5月11日，中电光谷与广东河源市江东新区签订投资协议，计划投资50亿元打造OVU智造园（河源）。项目旨在促进江东新区成为珠三角产业转移的重要基地，预计2024年三季度动工。

据了解，项目将围绕河源市及江东新区“十四五”规划要点和“五大产业”方向，以“整体规划、分期供地、敏捷定制”策略进行开发建设和招商运营，重点打造以电子信息、先进材料、汽车配件、食品健康等为代表的产业集群。

5月7日，中南高科·成都温江智造云谷项目在成都医学城正式动工。该项目由中南高科产业集团主导，致力于智能制造和电子信息产业发展，预计投产后年产值达4亿元，年创税3000万元。该项目位于成都医学城，占地面积82亩，建筑面积9.6万平方米，包括10栋厂房和研发办公楼，旨在打造国内领先的智能智造产业研发生产基地。

近期在观点与鼎界实业的对话中，对方也表示下一个风口会是数据，“新型储能已经倒逼行业必须往数据化发展，会发现应用场景越来越多，原来的盈利卡点性问题会越来越少，所以非常关注。”这一赛道会带来大量鼎界实业投资性项目，可以延伸到各个行业的应用场景。

目前，企业对于园区的管理也逐渐往数字化靠拢，且数字科技的分量也越来越重。多家样本企业均设有数字科技公司，如新建元、华夏幸福、中电光谷等。

观点指数了解到，新建元旗下有数科公司，承接苏州工业园区大数据公司、数字经济专门公司的相应职能，可以数科公司为基础，向数字智慧城市、数字经济等方向进发。此外，还将数字化划分了几条不同赛道，包括数字城市、

数字政务、数字金融、数字基建、数字生活等，此外具体区分了 TO B 端和 TO C 端，全方位支持苏州工业园区发展数字经济。

4 月 28 日，国内 AI 鉴定企业图灵深视（苏州）科技有限公司在新建元旗下苏州 2.5 产业园落地，该园区便是新建元数字化转型最直接的案例，主要聚焦生物医药、先进制造、信息科技等科技领域。

华夏幸福则设立了华夏幸福数字科技中心，建立了中国领先的企业选址平台立业云，同时为政府提供专业招商引资与产业发展的数字化解决方案。此外，华夏数科自主构建了园区大数据与产业大数据，将数据、算法、算力与业务场景深度融合，并在世界人工智能大会上发布首个企业选址大模型。该模型能够迅速完成需求分析、园区匹配、政策咨询和方案制定。

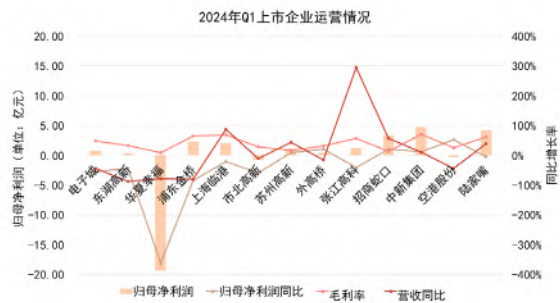
据悉，华夏数科积极参与数字园区建设，与 30 多个区县政府建立合作伙伴关系，在安徽、辽宁、河南、江苏等省份打造数字园区的项目，为 200 多个开发区、1000 多个产业园提供数字化服务，推动区域经济的数字化转型和智慧化升级。

除了民企关注数实结合外，国资背景产业企业同样关注智慧城市的建设。

7 月 31 日，中新广州知识城共签约 10 个重点项目，预计总投资超 15 亿元。其中，知识城（广州）投资集团有限公司与新加坡吉宝综合能源服务有限公司将共同推进综合能源管理与运营“能云系统”在知识城建筑和项目中的集成供应、运营和管理；中新广州知识城投资开发有限公司、广东智光综合能源有限公司与吉宝公司将合作开发智能低碳城市能源基础设施，将知识城打造成为践行国家“双碳”战略的标杆和智慧城市发展典范。

3 融资受限，租赁和物业销售下降致营收承压

2024 年一季度，多家上市产业运营样本企业营收同比、归母净利润同比均录得负值，整体承压。据企业一季报，上述表现不如预期主要源于租赁和物业销售下降，这也与上文所述的市场表现一致。



数据来源：企业公告，观点指数整理

据电子城 2024 年一季度报，其一季度营收同比下降 43.41%，主要是项目开发、结算等周期因素带来的收入阶段性减少导致。

由于上半年经营收缩，多家企业如中电光谷、外高桥、电子城等均发布了 2024 上半年预亏预警。

7 月 9 日，外高桥预计 2024 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润约为 1.41 亿元，与上年同期相比约减少 3.8 亿元，同比减少 72.92% 左右。

预计 2024 年半年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 8083 万元左右，与上年同期相比，约减少 3.33 亿元，同比减少约 80.45%。

外高桥表示，本年度资产转让及商品房销售的实现主要集中在四季度确认，因此本期无商品房销售结转面积、收入和毛利，导致主营业务产生的利润较上年同期减少。预计公司能按照全年业务计划基本实现相关利润目标。

电子城同样公布了预亏预警，7 月 5 日，电子城预计 2024 年上半年净利润将出现亏损，预计亏损范围在 5600 万元至 3800 万元之间。扣除非经常性损益后的净利润预计亏损范围为 5800 万元至 4000 万元。

与上年同期相比，电子城的财务数据出现了明显下滑。2023 年上半年，公司的利润总额为 1.83 亿元，归属于上市公司股东的净利润为 1.10 亿元，扣除非经常性损益的净利润为 9815.27 万元，每股收益为 0.10 元。

融资方面，据观点指数不完全统计，共录得 10 起融资事件，总披露金额为 117.12 亿元，样本企业中仅东湖高新、东久新宜进行了相关融资动作。

虽然融资笔数及金额较少，但大部分仍主要用于建设产业园区。

2024年上半年融资事件一览					
时间	企业	融资金额 (亿元)	类型	事件	资金用途
7月4日	空港股份	4.3	银行授信	空港股份拟向四家银行申请4.3亿银行授信	满足经营发展
7月1日	东湖高新	6	增资	陕西金资6亿增资东湖高新控股股东湖北建投集团	增资控股股东
5月23日	科学城(广州)融资租赁	4.27	ABS	科学城租赁大湾区产业制造(第一期)ABS成功发行,利率低至2.24%	/
5月22日	中新智地	5.8	公募REITs	中新智地开展常州、镇江两处产业园资产证券化	产业园区
5月20日	东久新宜、申万宏源	5	Pre-REIT基金	东久新宜、申万宏源携手设立规模5亿Pre-REIT基金	项目位于上海产业核心区及长三角地区
5月12日	招商资本、辽宁金控	50	产业基金	招商局与辽宁省签署产融合作系列投资协议,并合作设立产业基金	产业基地发展
4月23日	中新广州知识城高新智创园	9.52	ABS	中新广州知识城高新智创园ABS更新状态为“已反馈”	产业园区建设
3月29日	江苏宜兴环保科技工业园发展集团	7.5	私募债	江苏宜兴环保科技工业园集团7.5亿元私募债券项目更新至“已受理”	/
3月29日	南通崇川高新产业园区发展(集团)	20	私募债	南通崇川高新产业园区20亿元私募债券项目更新至“已受理”	/
3月21日	东湖高新	4.73	/	东湖高新调整4.73亿募集资金投向三个新园区项目位于武汉、重庆	调整募资投向

数据来源：公开市场信息，观点指数整理

5月20日，申万宏源与东久新宜联袂发起的东久新宜申万宏源智能制造基础设施园区基金于近日完成基金备案，总投资规模为人民币5亿元。据了解，该园区基金的拟投资项目位于上海产业核心区及长三角地区，基金成立后将与东久新宜运营的其他产业园区形成协同效应，并为国泰君安东久新经济产业园REIT提供扩募项目储备，促进智能制造产业聚集。

期内，政策对于企业融资有所促进，包括最高1000万元专项贷款额度支持“专精特新”企业融资；最高600万元奖励“专精特新”企业上市等。

值得注意的是，5月23日，科学城租赁大湾区产业制造(第一期)ABS成功发行，发行规模为4.27亿元，其中优先A1级发行规模为2.40亿元，票面利率2.24%；优先A2级发行规模为1.87亿元，票面利率2.50%。这项发行利率也创全国区属国企品种ABS历史最低纪录。

2024年以来，一众城投更名为产业类国企，又或者直接新设立产业公司，正在加速转型的步伐。

观点指数了解到，城投改名潮归根究底还是为了应对融资困境和适应政策要求。由于地方政府融资平台的债务风险受到严格监管，城投公司试图通过改名和转型，绕开融资限制，提高发债成功率。

“国办发〔2023〕35号”文即《关于金融支持融资平台债务风险化解的指导意见》中的城投新规，指向“335指标”，即城投非经营性资产占总资产比重不超过30%，非经营性收入占总收入比重不超过30%，财政补贴占净利润比重不

超过50%。

只有满足“335指标”，城投才可以被认定为产业类国企，从而在公开市场融资，降低融资成本，这也是这波城投改名潮的根本原因。

不过，单纯的更名并不能实质性解决城投公司的转型问题，即便短期能获得融资空间，但若要实现真正、长久、可验证的转型，城投公司需要做的还有很多。

在业务模式上，城投公司需要从传统的土地财政模式，转变为以产业投资和运营为主的业务模式，挖掘新的增长点。推进这个转变就需要结合国有资本投资、运营公司去改革，通过资产重组、资本运作、投资并购、基金管理、金融服务等方式建立起立足于当地的“产融结合”平台。

另外，转型需更注重市场化机制的建立，提高平台公司的运营效率，减少对政府补贴的依赖，增强自身的“造血”能力。

3 业绩分化，产业园REITs申报发行加速

期内，产业园REITs产品呈现先跌后升再进入横盘调整的状态，与整体REITs市场表现类似。

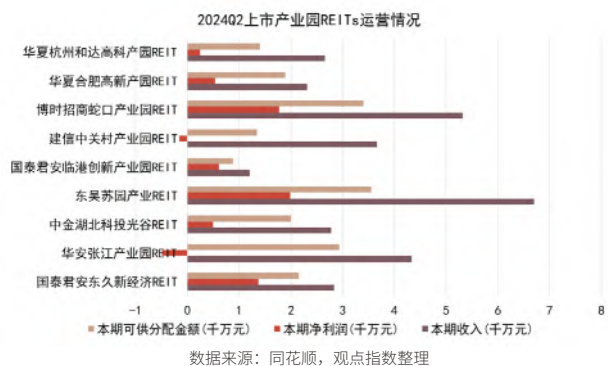
2024产业园REITs涨跌幅						
产品简称	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末
博时蛇口产业园REIT	-10.81%	25.98%	4.44%	0.92%	2.35%	-6.16%
华安张江产业园REIT	-16.98%	16.29%	1.15%	2.25%	-0.75%	-3.81%
东吴苏州工业园REIT	-10.66%	10.94%	-0.64%	6.18%	2.01%	-0.65%
建信中关村产业园REIT	-8.05%	15.93%	2.82%	6.99%	4.52%	-5.54%
合肥高新产业园REIT	-9.11%	9.75%	3.75%	4.83%	-2.20%	0.60%
东久新经济REIT	-15.55%	12.25%	1.13%	2.08%	0.92%	1.09%
临港创新园REIT	-14.55%	10.81%	1.83%	3.20%	-1.14%	0.05%
和达高科产业园REIT	-6.54%	12.20%	2.80%	6.62%	0.66%	3.19%
湖北科技光谷REIT	-14.01%	17.94%	3.65%	2.57%	0.61%	1.89%

数据来源：同花顺，观点指数整理

而今年上半年资本市场最大的热点为4月12日，国务院印发新“国九条”，文件中三次提到对REITs的支持。

其中包括：推动债券和不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展；研究制定不动产投资信托基金管理条例；落实并完善上市公司股权激励、中长期资金、私募股权创投基金、不动产投资信托基金等税收政策。

纵观今年二季度产业园REITs的运营情况，可以发现不同REITs的业绩分化，其中大多REITs净利润为正，但仍有如建信中关村产业园REIT及华安张江产业园REIT的净利润为负。



这两只REITs的季报中并未对该亏损进行解释。在2023年年报中，华安张江产业园REIT已录得净亏损2853.81万元，2024年一季度净亏损136.94万元。

观点指数认为，这与目前的宏观经济周期有关，且由于部分产业园区出现租户到期不续约、提前退租等情况，导致业绩修复还需要一段时间。

2023年，华安张江产业园REIT大租户哲库科技退租，今年1月29日又收到租户A的退租通知函。据悉，该租户计划于1月31日提前退租位于张润大厦的部分面积，退租面积为3904.58平米，占原承租部分的49.8%。而建信中

关村产业园REIT今年二季度同样出现部分提前退租（占总体可租面积的1.64%）和到期不续租（占总体可租面积的0.52%）的情况，此部分客户承租面积较分散，共5家，承租面积合计为2746.31 m²。

报告期内同样不乏有业绩表现较好的产业园REITs，如东吴苏园产业REIT、中金湖北科技光谷REIT等。

6月30日，中金基金管理有限公司发布公告，宣布中金湖北科技光谷REIT将进行2024年度第二次分红。本次分红的收益分配基准日定于2024年3月31日，基准日公募REITs份额净值为2.6458元，可供分配金额达到1952.11万元，应分配金额为1951.80万元。分红方案为每10份基金份额分配0.3253元。

此外，2024年上半年有多笔产业园REITs申报发行，如易方达广州开发区高新产业园REIT，中金联东科技创新产业园REIT等。

其中，据8月2日上交所消息，中金联东产业园REIT项目状态更新为“已通过”，发行主体为北京联东金园管理科技有限公司，计划发行的总金额达到人民币16.17亿元。

观点指数了解到，该项目的底层资产包括北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园。项目建筑面积总计19.84万平方米，整体出租率94%，估值经过调整后为16.17亿元，平均估值单价约8150.20元/平方米。具体来看，3个产业园区项目均位于北京中关村国家自主创新示范区。

值得注意的是，这个产业园REIT也是我国首单民企园区公募REITs，联东作为不上市的企业，却一直未停下资产资本化的步伐。例如2019年发行的“国君资管-联东U谷一期资产支持专项计划”，这项CMBS是中国产业地产市场首个成功发行的民营标准厂房租金类CMBS。

此外，易方达广州开发区高新产业园REIT于4月3日正式获批，也是广州市获批的首单园区基础设施REITs项目，易方达广州开发区高新产业园REIT的底层资产包括创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区，均位于广州开发区科学城核心区域，总面积约27万平方米。

就广州市而言，5月31日，其发布了“1+3”政策，其中“1”是《广州市关于优化空间载体支撑制造业高质量发展的实施意见》，《实施意见》包括“总体要求”“主要任务”“保障措施”3大部分23项内容；“3”为3个“若干措施”，

分别为《关于推动工业用地高效利用的若干措施》《关于支持工业厂房建设的若干措施》《关于加快工业园区高质量发展的若干措施》，共 21 条具体举措。

而政策中就提及支持产业园区开展 REITs 试点，对成功发

行基础设施 REITs 产品的原始权益人发放一次性激励补贴，单个企业补贴最高不超过 500 万元。于此，易方达广州开发区高新产业园 REIT 在成功发行后也可直接享受政策的激励性补贴。

2024 年度影响力产业运营发展企业

1 招商蛇口

2 张江高科

3 临港集团

4 联东 U 谷

5 中电光谷

6 苏高新集团

7 中新集团

8 天安数码城

9 中城新产业

10 星河产业

11 金地威新产业

12 东久新宜

13 普洛斯 GLP

14 华夏幸福

15 中南高科

16 中关村发展

17 东湖高新

18 中集产城

19 凯德集团

20 深圳湾科技

21 广州高新区集团

22 成都产业投资

23 广开控股

24 外高桥

25 西安高新区配套公司

26 新建元

27 e 通世界产业园

28 MAX 科技园

29 市北高新

30 万洋集团

2024 年度影响力产业轻资产运营企业

企业不分先后，按拼音排序

菜根科技

灯塔瓴科

金地威新产业

联东 U 谷

麦动控股

木棉中国

深圳湾科技

幸福产城

中创盈科集团

中电光谷

物流资产投资运营 审慎前行

 市场承压，谨慎选择，才能走得更远。

2024 年的前两季度中，二季度投资事件明显多于一季度，这些投资项目大多是供应链中心、物流中心等，而非传统的仓储园区，且大多以物流、货运枢纽的形式存在。政策端不仅支持企业建成这些枢纽类项目，还会对这些项目进行财务补助。

纵观上半年中国 32 个城市仓储物流市场的表现，可以看到整体呈现平均租金下降而空置率上升的“剪刀差”态势，市场情况不容乐观。主要原因是供需不平衡，也即是新增供应量仍处于较高水平，但租赁需求偏弱，导致部分城市的仓储空置率保持在高位。

此外，华东、华南、华北、华西、华中各区域表现不平衡。无论是高标仓市场抑或是整体仓储物流市场，华南地区的空置率均为最低，且租金最高。观点指数认为，这也与跨境电商的发展有关，其快速向前刺激了电商企业对于仓储的需求。

结合现阶段跨境电商发展增速放缓的情况，这也让华南区域市场承压，表现在 PMI 及仓储指数上。

融资方面，相比以往年份，企业显得更为谨慎，且样本企业中京东产发选择暂缓 IPO，菜鸟则选择撤回 IPO，背后可能是不满意市场估值。

1 仓储投资增多， 枢纽类项目建设加速

2024 年上半年，据观点指数不完全统计，行业内共录得投资事件 36 起，其中一季度仅 7 起，二季度 29 起，数量明显提升，总披露金额达 253.18 亿元。

可以发现，这些项目大多为供应链、物流中心等，而非传统的仓储园区，且这些项目大多以物流、货运枢纽的形式存在。样本企业中也有如 ESR、深国际等样本企业选择进行枢纽类项目的建设。

4 月 8 日消息称，惠州保税物流中心（B 型）项目即将完工，待取得保税物流资质后，将启动投产试运营，这一项目将成为惠州市物流枢纽建设的重要一环。

4 月 11 日，ESR 在广州增城宁西片区成功获得近 12.7 万平方米的物流用地，将建设为大湾区现代化供应链中心。据悉，增城是连接广州、东莞、深圳、香港等珠三角重要城市的

2024年上半年投资事件一览			
时间	企业	状态	项目名称
6月30日	玉湖冷链	已开仓	玉湖冷链（成都）交易中心物流区
6月28日	京东产发	已开仓	希音物流仓储中心
6月26日	普洛斯	拟动工	宝马西部区域配送中心
6月20日	江西省宣丰县农投公司	已封顶	冷链仓储物流配送中心
6月18日	京东物流	已开仓	京东物流（卢氏）物流港
6月18日	江苏久祥医药有限公司	已开仓	久祥医药冷链物流项目
6月17日	乐歌股份	拟建设	美国佐治亚州E1label海外仓项目
6月7日	至美通供应链集团	已开仓	至美通美东新仓
6月7日	汇源集团	已签约	汇源集团智慧冷库项目
6月4日	首衡集团	已开工	首衡集团智慧冷链二期项目
6月3日	广东汕头	已开工	汕头天环冷链物流仓储项目二期
6月3日	上海松江	已封顶	普洛斯临港松江物流园
5月29日	京东物流	已落地	京东香港供应链产业基地
5月29日	中国供销集团	已开工	湖北宜昌中国供销·宜都商贸物流园项目
5月28日	安徽建工集团	试运营	合肥港首个仓储物流基地
5月21日	罗森	已投运	罗森浙江综合性生鲜供应链基地
5月16日	京东物流	已启用	京东智能产业园·上海嘉定四期项目
5月16日	ESR	已竣工	ESR常熟李庄现代产业园
5月15日	诺力股份	竞拍中	智能物流设备生产基地
5月15日	圆通速递	已设立	运城圆通物流有限公司
5月15日	深国际	已动工	深国际西部公路枢纽物流园
5月11日	南航物流、肇庆高新区智旺城市货站管理有限公司	拟打造	肇庆大旺跨境电商国际货站
5月9日	/	拟开工	安徽淮南国际物流港
5月9日	京东物流	拟投运	京东物流供应链（晋城）产业基地项目
5月7日	圆通速递	拟落地	圆通冀中智创园项目
5月7日	申通快递	已投产	申通快递合肥新转运中心
5月7日	东百物流	拟完工	东百物流福州华威项目
4月28日	深圳市宝深国际数字物流港	拟打造	西部公路枢纽物流园项目
4月11日	ESR	拟打造	大湾区现代化供应链中心
4月9日	DHL Express	已启用	香港西运作中心
4月8日	惠州保税物流投资有限公司	即将完工	惠州保税物流中心
4月7日	玉湖冷链广州公司	已开园	玉湖冷链（广州）交易中心
3月25日	宁波梅山国际冷链有限公司	已开仓	中国（梅山）国际冷链供应链项目
3月25日	申通快递	今年4月投产运营	长沙智慧物流产业园
3月14日	阿里巴巴	消息称拟打造	/
3月5日	丰树物流信托	已收购	东南部莎阿南市的物流设施、越南南部的丰树物流园3号、越南北部的兴安物流园一期
3月1日	瀚博	已竣工验收	瀚博太仓港物流园
2月19日	北京首发绿色物流	已竞得	京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理（二期）F2地块项目W1物流用地
2月9日	万纬物流	待支付1.69亿权益	佛山里水冷链项目、济南高新二期项目

数据来源：公开市场信息，观点指数整理

交通枢纽，随着交通基础设施的完善，增城已成为大湾区“1小时生活圈”的关键节点。

而现代化物流中心是增城重要的物流枢纽标签，帮助客户打造现代化物流体系，并助力地区各行业客户完善粤港澳大湾区产业布局，同时推动客户优化供应链、产业链管理，提高响应速度。

5月15日，深国际西部公路枢纽物流园在宝安区松岗街道正式动工，占地面积7.5万平方米，是深圳生产服务型国家物流枢纽的旗舰项目、核心载体，是深圳市“7+30+N”三级物流场站体系规划的七大对外物流枢纽项目之一，也是深圳市“平急两用”公共基础设施项目之一。该项目预计2025年末投产运营，总投资约10亿元，由深国际湾区投资发展有限公司主导。

观点指数了解到，该物流园是国家物流枢纽体系的重要组成部分，旨在构建现代智慧物流设施集群，推动制造业与物流业的深度融合，支持深圳“工业立市”战略。

枢纽类项目的大力建设少不了政策端的支持，据不完全统计

计，今年上半年共有5项与枢纽建设有关的政策出台。

其中1月10日国家发改委出台的《城乡冷链和国家物流枢纽建设中央预算内投资专项管理办法》里面就提及，以投资补助方式支持物流基础设施补短板项目；冷链物流设施项目；城郊大仓基地项目，以及党中央、国务院决策部署，需要支持的其他物流基础设施项目的建设。而已纳入年度建设名单的国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地等都属于物流基础设施补短板项目。

2024年上半年与枢纽建设有关政策一览				
时间	机构/省市	事件	政策名称	具体政策
1月10日	国家发改委	发改委：支持城乡冷链和国家物流枢纽建设	《城乡冷链和国家物流枢纽建设中央预算内投资专项管理办法》	物流基础设施补短板项目包括：重点支持已纳入年度建设名单的国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地
2月23日	中央财经委	推动新一轮大规模设备更新和消费品以旧换新 有效降低全社会物流成本	/	统筹规划物流枢纽，优化交通基础设施建设和重大生产力布局，大力发展临空经济、临港经济。
5月19日	广州	广州：2035年出行1小时通达大湾区 全球主要城市12小时抵达	《广州市综合立体交通网规划（2023-2035年）》	物流服务方面，将实现国内城市1天送达，东南亚主要城市2天送达，全球主要城市3天送达。为达成目标，广州将致力于建设具有全球影响力的综合交通枢纽，促进粤港澳大湾区的互联互通和对外开放。
6月17日	交通运输部	交通运输部：推进多层次的国家港口枢纽体系建设 打造世界级港口群	《关于新时代加强沿海和内河港口航道规划建设》	推进多层次的国家港口枢纽体系建设，加快打造世界级港口群。包含环渤海、长三角地区，粤港澳大湾区、东南沿海、环北部湾和长江上下游港口群。
6月21日	国家发改委	国家发展改革委发布2024年国家骨干冷链物流基地建设名单	《关于做好2024年国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	相关基地立足自身地处多省交汇或城市群都市圈结合带等区位条件，密切联系农产品优势产区和大中城市主要消费市场，支撑冷链物流深度融入“通道+枢纽+网络”的现代物流运行体系。

数据来源：公开市场信息，观点指数整理

观点指数了解到，国家物流枢纽涵盖陆港型、空港型、港口型、生产服务型、商贸服务型、陆上边境口岸型6种。

前文提及的深国际西部公路枢纽物流园，正是深圳生产服务型国家物流枢纽的核心载体。根据2023年7月28日国家发改委披露的《2023年国家物流枢纽建设名单》，深圳生产服务型国家物流枢纽入选，也即是深国际的这个物流园有机会可以享受国家的投资补助。

对于这类物流枢纽，尤其是“平急两用”的项目，新型债务融资工具也有助于企业融资，且在十四届全国人大二次会议期间，住建部和国家金融监管总局也表示将继续推进“平急两用”设施建设和相关融资支持。

具体来说，2023年12月，全国首单“平急两用”债务融资工具和首单“平急两用”资产证券化产品分别在银行间债券市场和深圳证券交易所成功发行上市，这也为“平急两用”项目融资开创了新路径。

2 租金和空置率成“剪刀差”，供需不平衡是主因

纵观 2024 年上半年中国 32 个城市仓储物流市场的表现，可以看到整体呈现平均租金下降而平均空置率上升的“剪刀差”态势，市场情况不容乐观。



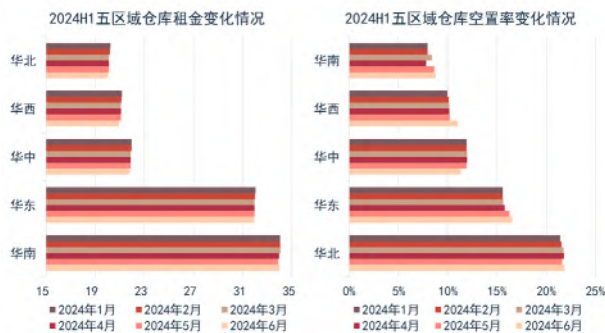
造成物流市场整体出租表现承压的主要原因是供需不平衡，也即是新增供应量仍处于较高水平，但租赁需求偏弱，导致部分城市的仓储空置率保持在高位。

具体来说，据仲量联行披露，2024 年一季度的净吸纳量为 116 万平方米，相比去年同期水平有所增长，而季内新增供应 191 万平方米，较去年同期下降 21%，整体维持在较高水平，净吸纳量依然无法覆盖新增供应，去化承压。

此外，整体租赁需求的相对偏弱归因于季节性因素影响，包括春节及去年年末消费旺季后短租的到期退租等；其次，部分第三方物流和传统电商租户受市场情绪影响保持谨慎，导致短期内扩张势头放缓，且华东、华南、华北、华西、华中各区域表现不平衡。

具体来看，华南地区租金最高，其次是华东地区。从月份来看，除却华南地区部分月份稍有上涨外，其余月份整体呈现下降趋势，而空置率方面则大多表现为上升，与整体市场情况表现一致。

高标仓市场方面，据戴德梁行数据，2024 年一季度西南地区及华北地区均无新增供应，而华南、华东、华中地区一季度新增供应分别为 9.4、6.96、9.3 万 m²。



对于华南地区的高标仓市场来说，电商及制造业仍是深圳的主要去化力量，而 3PL、电商则仍为广州市场的主要去化力，本季度租约到期项目较少。预计未来，跨境电商类租户将迈入通过预租锁定大面积新增供应的阶段。华中区域方面，武汉地区的主要租户为快递、电商及城配，长沙地区的主要租户为高标仓市场中的电商、三方物流。

值得注意的是，无论是高标仓市场抑或是整体仓储物流市场，华南地区的空置率均为最低，租金最高，观点指数认为这也与跨境电商的发展有关。

7 月 26 日，广东省商务厅发布数据表示，2024 年上半年广东省跨境电商进出口总额为 4273.4 亿元。且该值从 2015 年的 113 亿元跃升至 2023 年的 8433 亿元，年均增速高达 71.4%，占全省外贸总量的比例超过 10%，占全国跨境电商进出口的比重超过 1/3，总量规模稳居全国第一。而潮州市跨境电商进出口额在 2023 年达到了 16.8 亿元，同比增长 950%，在广东全省的增速排名中居于第一，深圳的跨境电商进出口额也同比增长 130%。

2023 年，深圳跨境电商进出口额达 3265.3 亿元人民币，同比增长 74.4%，规模居全国第一。据了解，2023 年底，亚马逊全球开店亚太区首个创新中心宣布落户深圳前海；此外，东南亚虾皮、俄罗斯 OZON、非洲 jumia 等跨境电商平台也将中国区总部落户在深圳。

相比中国其他区域，华南区域的跨境电商快速发展刺激了电商企业对于仓储的需求，其中样本企业中有如普洛斯近期也与跨境电商企业签订租约。

普洛斯在 2024 年一季报中披露，一季度中国物流及产业基础设施新开工面积超 16.4 万平方米，新交付面积超 34 万平方米。在客户服务方面，一季度签订租约近 2000 个，新签租约面积近 520 万平方米，与去年同期相比稳中有升，

其中新能源汽车、跨境电商、食品冷链等行业客户需求旺盛。

其中，普洛斯在华南地区相继与两家新生代跨境电商头部企业签订租约，新签约面积近 8.5 万平方米。普洛斯在华南服务跨境电商新兴企业的园区总面积已超过 130 万平方米，同比增长约 164%。

政策方面对于跨境电商的发展也有一定的促进作用。

2024年跨境电商相关政策一览			
时间	机构/省市	事件	政策名称
1月15日	商务部	商务部：加快培育外贸新动能 拓展中间品贸易和跨境电商出口	/
4月7日	山东青岛	2024年度青岛市加快推进跨境电商高质量发展若干政策措施的实施细则	/
4月26日	商务部	商务部发布政策促进跨境电商出口	《数字商务三年行动计划（2024-2026年）》
6月11日	商务部等九部门	商务部等九部门：推动跨境电商海外仓高质量发展	《关于拓展跨境电商出口推进海外仓建设的意见》
7月15日	珠海横琴粤澳合作区	珠海横琴粤澳合作区推1亿元扶持 助力跨境电商产业发展	《横琴粤澳深度合作区促进跨境电商产业高质量发展扶持办法》
7月22日	北京市	北京支持跨境电商创新发展 最高补助百万元	《2024年支持跨境电子商务发展项目申报指南的通知》

数据来源：公开市场信息，观点指数不完全统计

7月15日，珠海横琴粤澳深度合作区发布了《横琴粤澳深度合作区促进跨境电商产业高质量发展扶持办法》。根据该办法，符合条件的跨境电商示范园区将获得最高1亿元的扶持资金。此外，对于落户横琴的直播电商基地，最高可获得300万元的补贴。

该扶持办法包含九条措施，旨在推动合作区内跨境电商产业的高质量发展。

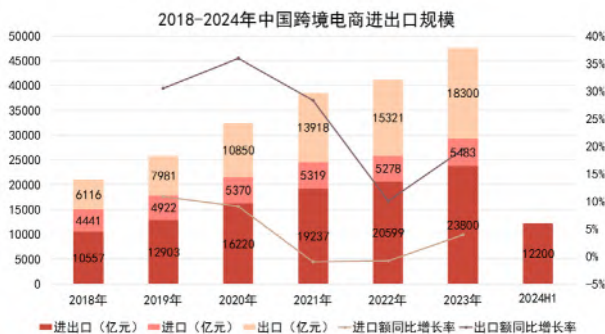
值得注意的是，对于澳资企业，扶持标准将按照1.2倍执行，以加强横琴与澳门的产业协同，促进澳门产业的多元化发展。此外，为吸引澳门青年投身电商产业发展，鼓励基地为澳门青年提供专项培训，每年最高给予基地150万元扶持。对于完成培训课程、获得证书并入职合作区企业的青年人才给予最高2500元的培训补贴，若青年人才为澳门居民或者外籍人员，可提升至最高4000元补贴。

3 跨境电商发展增速放缓， 仓储需求减弱

根据 eMarketer 的数据，全球跨境电商销售增长从 2020 年的 26.7% 下跌至 2022 年的 7.1%，而未来三年内的预计增幅亦不会超过 10%。据高盛统计，全球电商销售额在 2023 年达到 3.6 万亿美元，预计 2024 年将同比增长 8% 至 3.9

万亿美元，相比 2019、2020 年的高增长，现在跨境电商市场仍保持稳健增长趋势，但增速已面临放缓的趋势。

而纵观中国的跨境电商进出口额，此种现象较为相似，2023 年整体增速虽有所修复，但仍不及 2020 年的跨境电商“红利期”。



数据来源：中国海关总署，观点指数整理
(注：2024H1数据为中国海关初步测算的结果)

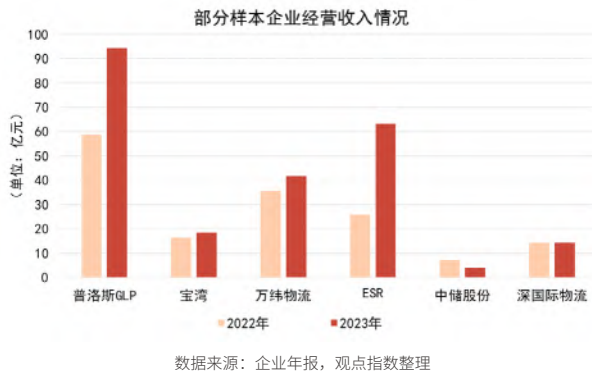
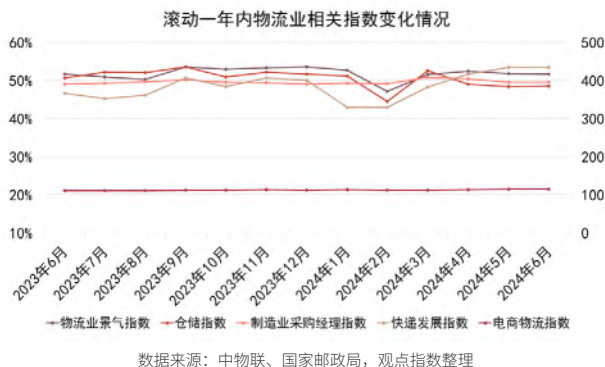
据海关统计，2024 年上半年中国跨境电商进出口 1.22 万亿元，同比增长 10.5%，增速高于同期中国外贸整体 4.4 个百分点。

此外，据中物联数据，2024 年 6 月份中国制造业采购经理指数 (PMI) 为 49.5%，与上月持平。从分项指数变化来看，生产端稳中有增，新动能加快增长，微观主体活力有所改善，原料成本压力短期回落，经济运行整体稳定。

观点指数了解到，当前我国制造业市场需求仍面临整体偏弱的问题，主要是受基础原材料市场需求收缩拖累。6 月新订单指数为 49.5%，较上月小幅下降 0.1 个百分点；新出口订单指数为 48.3%，与上月持平。从新订单指数和新出口指数变化幅度来看，当前整体市场需求波动较小，但从指数水平和企业反馈来看，市场需求持续处于偏弱状态。

企业调查显示，反映市场需求不足的制造业企业比重为 62.4%，较上月上升 1.8 个百分点，表明制造业企业对市场需求偏弱的感受强烈。各项扩内需稳外贸政策仍需继续加码推进加快落实，着力夯实经济回升动力。

仓储方面，2024 年 6 月份仓储指数为 48.5%，较上月回升 0.1 个百分点。从分项指数来看，期末库存指数、企业员工指数环比上月升幅分别为 4 和 1.3 个百分点；新订单指数、平均库存周转次数指数、业务活动预期指数下降，降幅在 2.3 和 3.8 个百分点之间。



据海关统计，2024年上半年中国跨境电商进出口1.22万亿元，同比增长10.5%，增速高于同期中国外贸整体4.4个百分点。

此外，据中物联数据，2024年6月份中国制造业采购经理指数（PMI）为49.5%，与上月持平。从分项指数变化来看，生产端稳中有增，新动能加快增长，微观主体活力有所改善，原料成本压力短期回落，经济运行整体稳定。

观点指数了解到，当前我国制造业市场需求仍面临整体偏弱的问题，主要是受基础原材料市场需求收缩拖累。6月新订单指数为49.5%，较上月小幅下降0.1个百分点；新出口订单指数为48.3%，与上月持平。从新订单指数和新出口指数变化幅度来看，当前整体市场需求波动较小，但从指数水平和企业反馈来看，市场需求持续处于偏弱状态。

企业调查显示，反映市场需求不足的制造业企业比重为62.4%，较上月上升1.8个百分点，表明制造业企业对市场需求偏弱的感受强烈。各项扩内需稳外贸政策仍需继续加码推进加快落实，着力夯实经济回升动力。

仓储方面，2024年6月份仓储指数为48.5%，较上月回升0.1个百分点。从分项指数来看，期末库存指数、企业员工指数环比上月升幅分别为4和1.3个百分点；新订单指数、平均库存周转次数指数、业务活动预期指数下降，降幅在2.3和3.8个百分点之间。

4 融资谨慎，IPO脚步暂停背后的战略考量

样本企业的经营情况方面，可以发现大部分企业的经营收入均录得较高的增长。

融资方面较为谨慎，上半年观点指数不完全统计行业共录得13起融资事件，数量较去年同期少，融资主体主要为快递物流类企业，样本企业中仅ESR完成首笔220亿日元跨境银团可持续发展相关贷款。

据了解，此次是ESR完成的第10个可持续发展贷款，且迄今为止其已完成可持续发展相关贷款融资总额约44亿美元。

值得注意的是，此次可持续发展贷款由五年期和七年期组成，金额超出原银团目标的1.7倍，并设有分级激励机制，当集团的ESG目标实现时，也将有权享受利息减免。观点指数了解到，所得款项将用于资助集团现有借款、投资、运营的再融资资本和一般公司目的。

样本企业中，期内普洛斯中国进入债券集中兑付、回售潮。据了解，“18GLPR2”此前在3月8日-3月14日就已经实施了一次债券回售，此次征求意见是拟实施的第二次债券回售，回售价与第一次相同，均为100元/张。

与回售计划一起的还有此项债券拟下调利率，由原来的存续期内第4年-第6年4.35%的票面利率下降为1.00%，并在存续期的第7年-第9年固定不变。

事实上，“18GLPR1”同样是普洛斯中国进行了三次才全额回售。可以注意到报告期内的债券回售均伴随着票面利率的下调，而这些下调利率的发行人主体通常被市场认为现金流较为充裕，为了优化融资结构、减少有息负债，使用下调利率的方式降低融资成本，同时还可以促使债权人行使回售权。

此外，回售债券的发行人主体也给市场发送了新信号：之后可以发行更“有利可图”的债券来降低融资成本，提高利润率。

2024年上半年融资事件一览				
时间	企业	融资金额 (亿元)	类型	事件
7月15日	顺丰泰森	5	公司债	顺丰泰森发行2024年第二期公司债 规模5亿元
7月15日	招商局港口集团	20	中期票据	招商港口成功发行20亿中期票据 利率2.10%及2.30%
7月15日	珠海港股份	15	永续中期票据	珠海港计划发行15亿永续中期票据
6月14日	广州开发区交通 投资集团等	2.02	创投基金	广州开发区低空产业创投基金成立 出资额2.02亿元
5月17日	建发股份	90	可续期公司债	建发股份拟发90亿可续期公司债 首期规模不超15亿
5月15日	顺丰控股	80	可交换公司债	顺丰控股股东质押3.4亿股 用于发行80亿元可交换公司债券
5月8日	极兔速递	数千万美元	投资人增资	极兔速递中东获易达资本及中东投资人千万美元增资
4月28日	中国物流集团	10	中期票据	中国物流集团成功发行10亿元中期票据 期限10年
4月3日	顺丰控股	不超过200	债务融资产品	顺丰控股拟发行不超200亿元债务融资产品 用于偿还银行贷款等
4月2日	长久物流	2	综合授信额度	长久物流拟向金融机构追加申请2亿元综合授信额度
4月2日	广西物流集团	8	私募债	广西物流集团8亿元私募债券项目更新至“已反馈”
3月19日	顺丰泰森	5	公司债	顺丰泰森5亿元公司债将于3月20日深交所上市 票面利率2.6%
3月15日	顺丰泰森	5	超短期融资券	顺丰泰森完成发行5亿元超短期融资券 利率2.24%
3月11日	顺丰泰森	10	超短期融资券	顺丰控股子公司成功发行10亿元超短期融资券 利率2.24%
3月5日	ESR	220亿日元	可持续发展贷款	ESR完成首笔220亿日元跨境银团可持续发展相关贷款
2月26日	申通快递	20	中期票据	申通快递20亿中期票据获交易所协会注册

数据来源：公开市场信息，观点指数整理

此外，3月20日，ESR发布内幕消息公告，披露一则关于公司非执行董事及联席首席执行官在禁售期内进行的证券交易。

观点指数了解到，此次交易涉及的非执行董事包括 Charles Alexander Portes 和 Stuart Gibson。交易实体为 Redwood Investment Company, Ltd. (RIC) 和 SOF-12 Sequoia Investco Ltd (喜达屋资本集团旗下企业)。

公告中披露，Sequoia Investco 已同意全额偿还 Redwood Investor (Cayman) Ltd. 在现有保证金贷款下的未偿还款项，并解除其融资义务。作为交易的一部分，RIC 将其在 ESR Group Limited 的全部持股，约占公司已发行股本总数的 10.657%，转让给 Sequoia Investco。此次交易前，RIC 持有 ESR Group Limited 约 10.657% 的股权。交易完成后，Sequoia Investco 将持有相同比例的股权。

此外公告中还提及，此项股份转让交易对 ESR 的未来发展产生重要影响，同时还展示了喜达屋对 ESR 的投资信心。从二级市场的表现也可看出，此次股权转让对于 ESR 的利

好作用明显。截止至 3 月 21 日收盘，ESR 报 8.88 港元，涨幅 1.72%。而在其公布喜达屋资本集团旗下企业接手 10.657% 股权的当天（3 月 20 日）早盘高开超 10%，收盘报价 8.73 港元，涨幅为 12.5%。

IPO 方面，5 月 30 日消息称，京东产发已暂缓赴港上市计划，将待时机适合再筹备上市。而 3 月 26 日晚间，阿里巴巴表示，菜鸟已撤回在香港联交所的 IPO 申请。

暂停 IPO 脚步的背后既有战略考量，也有估值层面的考量。据安永大中华区较早前发布《中国内地和香港 IPO 市场》报告指出，2023 年全球 IPO 活动持续放缓，预计共有 1244 家企业在全全球上市，集资 1192 亿美元。与去年同期相比，IPO 宗数和集资额分别下跌 12% 和 35%，对港股估值的不满意可能是造成京东产发暂缓上市的原因之一。

而对于菜鸟，据了解，今年 2 月市场传 IPO 募资总额已低于招股书预期的 10 亿美元。此前阿里巴巴新任董事会主席蔡崇信也已表示，目前市况并不理想，无法真正反映业务的真实内在价值。

5 仓储物流 REITs 发力， 资产证券化非主要融资渠道

2024 年 7 月 9 日，华夏深国际 REIT 成功上市，但上市当日整体表现平淡，华夏深国际 REIT 上市首日开盘价 2.49 元，开盘后轻微下跌，收报 2.49 元，首日成交额 2445.99 万元。

截止至 7 月 30 日，开盘价 2.307 元，收盘价 2.397 元，涨幅 2.22%，从上市当天到 7 月 30 日的区间涨跌幅为 -3.73%。

年初至今，已上市的三只 REITs 中，嘉实京东仓储 REIT 及红土创新盐田港 REIT 的区间涨跌幅均为负，分别为 -20.66%、-6.83%，而中金普洛斯 REIT 的区间涨跌幅仅为 1.7%，仓储物流 REITs 二级市场表现平平。

据了解，华夏深国际 REIT 的底层资产是位于杭州市钱塘区和贵州省龙里县的两个深国际物流港项目，均为已经步入成熟运营阶段的高标仓项目。

其中，杭州的深国际物流港杭州（一期）项目位于杭州市钱塘区，可租面积约 21 万平方米；贵州的深国际物流港贵州·龙里项目位于贵州省龙里县，可租面积约 14 万平方米。

据观点指数了解，杭州项目未来的稀缺性来自供应规划，贵州项目的稀缺性则更多地来自地理属性，且由于大湾区的物流资产多处于在建阶段等因素，深国际先行选择了长三角、西南地区的成熟资产。

此外出租率方面，2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，杭州一期项目整体出租率分别为 100%、95.57%、94.56% 及 90.06%，贵州项目整体出租率分别为 97%、96.86%、97.52% 及 92.08%。

申报的 REITs 中，华泰紫金宝湾 REIT 状态显示为“注册生效”，中航易商仓储物流 REIT、华夏万纬 REIT 的状态则显示为“通过”。

5 月 7 日，据深交所官网显示，华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金审核通过。根据申报时的募集说明书，宝湾物流 REIT 底层资产为天津宝湾物流园、廊坊宝湾物流园、南京宝湾物流园和嘉兴宝湾物流园四个仓储

物流园。

后基于审慎考虑，为避免廊坊项目影响 REITs 的整体收益，保护投资者利益，华泰证券（上海）资产管理有限公司表示拟去掉廊坊宝湾物流园，以天津宝湾物流园、南京宝湾物流园和嘉兴宝湾物流园三个仓储物流园作为基础资产申请首次公开发行。调整之后整体入池资产的估值为 12.26 亿元。

名称	拟募资规模 (亿元)	状态	底层资产
华夏深国际仓储物流 REIT	14.94	注册生效	深国际物流港杭州（一期）项目、深国际物流港贵州·龙里项目
华泰紫金宝湾物流仓储 REIT	12.24	注册生效	天津宝湾物流园、南京宝湾物流园和嘉兴宝湾物流园
中航易商仓储物流基础设施 REIT	28.8	通过	江苏富莱德（一二三期）物流园区项目
华夏万纬仓储物流 REIT	11.59	通过	佛山南海物流园、绍兴诸暨物流园和湖州德清物流园

数据来源：上交所、深交所，观点指数整理

分红方面，7 月 30 日中金普洛斯 REIT 发布 2024 年度第二次分红公告。公告指出，以 3 月 31 日为基准日，一季度累计可供分配金额为人民币 8884.01 万元，本次分红约分配前述金额的近 100%，即人民币 8883.09 万元。权益登记日定于 8 月 1 日，采用现金分红方式，每 10 份基金份额分红 0.4583 元，且免收分红手续费。此次分配后，2024 年累计分配金额将达到约 1.94 亿元。

观点指数了解，此次分红是中金普洛斯 REIT 自上市以来的第 8 次分红，累计分红金额约 8.56 亿元，分红比例接近 100%。

而红土创新盐田港 REIT 进行了 2024 年度第一次分红，一季度可供分配金额为 5089.75 万元，拟分配金额为 5089.52 万元，本次分红约分配前述金额的 99.99%，权益登记日定于 4 月 3 日，采用现金分红方式，每 10 份基金份额分红 0.5337 元，且免收分红手续费。

此外，嘉实京东仓储 REIT 在 2024 年度同样仅进行一次分红，一季度可供分配金额为 3539.58 万元，应分配金额为 3445 万元，本次分红约分配前述金额的 97.33%，权益登记日定于 5 月 6 日，采用现金分红方式，每 10 份基金份额分红 0.689 元，且免收分红手续费。

资产证券化方面，对比其他业态，物流企业以资产证券化方式进行融资或发行 REITs 实现真正退出的案例较少，更多还是倾向于传统发债或出售资产的形式，未来随着 REITs 市场的不断发展，这一渠道有望拓宽。

2024 年度影响力物流资产投资运营企业

- 1 普洛斯 GLP
- 2 京东产发
- 3 万纬物流
- 4 宝湾
- 5 丰树中国
- 6 ESR
- 7 顺丰丰泰产业园
- 8 安博中国
- 9 东久新宜
- 10 深国际物流

数字化发展 低谷寻路

目前看来，泛房地产行业的数字化、智能化和智慧化呈现出的前景值得期待，而未来头部级公司的合作将成为主流。

不动产及相关行业逐步从追求高速增长转向聚焦高质量发展。在承压的情况下，行业内仍保持对数字化发展的重视，希望借助“新引擎”寻求出路，谋划新局。

房企数字化程度已呈现出分化态势，头部取得断层式领先，而中小企业因为经营压力，数字化建设速度较缓。

物企方面，面临人力成本上升，竞争加剧等情况，也希冀数字化转型助力“降本、增效、提质”。目前，其发展方向主要包括了业财一体化覆盖、客户满意度提升、人工效能改善、增值服务赋能和专业能力打造。

产业园区企业则普遍以互联网+的绿色智慧、生态共聚来打造特色化、差异化的优势地位，其中，构建互联网+的O2O (Online To Offline) 智慧园区平台成为关键举措，主流的发展模式是“平台+生态圈”。

不动产科技服务商受到下行周期影响，目标客户逐渐转向优质国企或头部房企。同时，房企旗下的科技企业与大型互联网科技公司合作成为一大趋势。目前，头部不动产科技服务商对行业的智慧建筑领域较为关注，这或与各巨头的生态战略相关。

1 房企数字化程度分化明显，线上营销常态化

科技浪潮正助推各行业加速转型的步伐，房地产行业也不例外。尽管整体承压的情况未明显改观，但房企对数字化

转型仍旧保持重视。从各不同体量房企已公布的 ESG 报告来看，创新与数字化产品、装配式与绿色建筑、绿色及可持续供应链、节能减排等多被列入重要性议题中，企业仍期待科技助力提升运营效率和管理水平。

目前，房企的数字化转型呈现出分化态势，头部房企由于较早开始寻求数字化转型，已通过数字技术与各产业链条、各种业务场景的融合，在行业内取得断层式领先；而中小企业因自身经营压力较大，投入数字化建设中的资金有限，因而多处于数字化 1.0 阶段。

不动产行业数字化三大阶段			
相关指标	数字化1.0内部管理	数字化2.0业务应用	数字化3.0创新颠覆
目标	通过ERP、CRM等应用，加强内部人员、资源的调配管理，提升运营效率	以客户为中心，向B端提供产业、办公相关服务线上平台，向C端提供全渠道、个性化、定制化的物业、社区、商业等服务	数字化赋能的生态平台，围绕用户的生活、生产需求提供消费及体验服务，建立多元化产品和服务组合
互动连接	交易为核心	场景为核心	生态为核心
产品服务	单一价值链，往多样化扩展	延伸附加值，往个性化定制发展	生态平台化
组织治理	管控有行，多维矩阵	职能共享，平台型组织	生态化组织
人才要求	响应需求，建立人才供应链	人机协作	重新定义工作边界
运营	流程精益	流程自动化、智能化	流动自适应
数据资产	数据采集基本完成，但割裂	跨域数据联通，支持决策	数据资产变现
技术	技术架构	本地部署为主	整体上云，云上联通
技术应用	探索效率提升	健全业务赋能，促进场景融合	云上智能，生态系统协同

来源：观点指数整理

同时，中小型企业之间的数字化发展程度也具有明显差异，部分企业已取得良好进展。例如，雅居乐集团的数字化成果已涵盖地产、工地、社区即办公等信息化建设，还推出了在线售楼平台E乐购，支持在线VR看房，推广智能化综合管理平台实现楼宇智能化控制等。远洋集团已搭建“远洋质造”数字化平台，全周期跟踪项目技术质量把控，加强对供应商资源管理等。

总体来看，房企在数字化研发投入方面还比较谨慎，占营业收入的比例微小，多不足1%。例如绿地控股、新城控股、

信达地产及招商蛇口，这一比例分别为 0.40%、0.02%、0.04% 及 0.23%。与此同时，2023 年度多数房企的投入金额同比有所下降。



据观点指数了解, 房企数字化转型主要涉及四个方向, 包括规划设计、建造施工、营销与交易、空间管理与运营。旨在赋能核心业务、改善用户体验、优化操作流程、创新商业模式等。当下的趋势主要为运营数字化、生产科技化、空间智慧化以及数据资产化。

以行业内数字化转型标杆企业之一的华润置地为例, 其在运营数字化方面建设供销存管理、投资地图、企微运营、精准投放、营销风控、智慧案场等系统, 升级全渠道获客体系, 提升精准营销, 赋能案场减员增效。

在生产科技化方面, 应用 BIM (建筑信息模型)、物联网、AI、机器人、装配式建筑等技术对生产业务全过程进行科技赋能, 实现生产管理全要素的全面升级。

另外, 在空间智慧化方面对内赋能主业, 打造智慧化标准产品, 提升置地产品力; 对外构建能力, 探索智慧城市建设及空间智慧化服务输出。数据资产化方面, 经集中治理, 数据质量大幅提升, 建设了 CDP、各专业 BI 和 E 掌控等系统, 融合开发、商业、物业、长租 4 个业态客户数据, 沉淀 5664 万+ 的客户数据资产。

其它行业内头部企业的数字化建设也各有涉及, 其中在规划设计方面, 生成式人工智能当前已得到应用。

据悉, 万科专注于不动产科技研发的万翼科技, 基于华为云盘古大模型, 结合自研的创新算法集和图纸 RAG 技术, 攻克了多层次、多模态、非结构化等工程图纸的识别难点, 正式推出万翼图纸大模型。

招商蛇口于年报中披露, 2023 年其研发投入项目中就涉及

AIGC 装配式建筑设计系统研究, 旨在基于 AIGC 智能生成设计成本一体化最优方案, 达到缩短设计周期、降低成本、提升效率、提升质量的目标。

建造施工领域, 企业重视智慧工地管理平台建设, 可持续供应链打造、绿色建筑和全屋智能业务的探索等。

部分房企绿色建筑面积		
企业	符合绿建标准面积	项目数量 (个)
保利发展	8829.2 万平方米	-
中国海外发展	1.1 亿平方米	636
万科	3.28 亿平方米	-
华润置地	5572.08 万平方米	366
招商蛇口	5792.72 万平方米	486
龙湖集团	1.3 亿平方米	581
绿城中国	-	293
越秀地产	2667.63 万平方米	163
华发股份	2670 万平方米	163
中国金茂	3099.4 万平方米	308
雅居乐集团	5276 万平方米	153
融创中国	1035 万平方米	55

数据来源: 企业ESG报告, 观点指数整理

其中, 中海采用中建电商“云筑智联平台”进行视频监控及绿色施工数字化管理, 现已实现在建项目智能工地 100% 覆盖。龙湖集团开发了 AIoT 智能建造平台, 使用人工智能和大数据的技术, 通过可视化、智能化的方式赋能施工安全。

全屋智能领域, 华为终端成为众多房企合作的主要对象, 自 2024 年以来, 其先后与石家庄城发投集团、中交城投、华润置地、中建三局等达成了全屋智能领域的合作。以中交城投与华为终端合作为例, 双方旨在共同助推全屋智能行业的发展, 促进智慧建筑生态体系建设。

此外, 数字化营销愈发流行, 很多房企已将其上升至集团战略层面, 在人员和资金方面优化配比。

部分房企线上营销战略			
企业	战略	企业	战略
保利发展控股	其子公司保利和润致力打造全城营销生态圈, 代运营保利云和+线上房产平台, 核心业务包括保利和润新房代理、房小宝新房分销和保利爱家存量房租售, 业务覆盖超 100 座城市, 同期代理项目超 700 个。	华润置地	自研营销数字化平台, 支撑营销、销售全流程线上化, 搭载“小润选房”一站式购房服务平台, 实现客户线上全链条需求, 全面助力营销业务变革与创新。
万科	不断完善线上化的对客服务能力, 通过自研工具为客户提供了解项目信息到签约、收退款、再到售后服务的全流程的线上化服务能力, 持续加强私域运营, 通过“易选房”等工具, 让客户快捷地获得项目产品信息、参与营销活动 and 预定专属服务等。	中海地产	从平台建设、数据能力、数据服务三个方面发力, 以汇聚运营、客服、物业等多系统数据为基础, 实现客户全周期、全触点行为数据分析, 建设集客户价值挖掘、客户洞察、客户体验提升为一体的一站式客户大数据营销平台。
龙湖集团	建立成熟的产品平台, 包含针对 C 端的龙湖 U 享家小程序, 针对兼职人员的蜜蜂派, 针对渠道人员的 LBS 数据魔方、智能外呼系统等以及集成了置业顾问、销售主管、营销经理、渠道、策划、商机运营、费用、销管 8 个岗位的作业/门户营销工作台。	招商蛇口	通过在安居客平台开展线上 3D 售楼处的建设提升线上获客效率, 通过对案场置业顾问在安居客微聊客的“四率”监控与提效, 提升客户转化质量, 利用安居客云通的开放平台成为案场跟客客管的有效抓手, 综合成交转化率持续提升。
绿城集团	全面应用数字化营销系统平台, 利用大数据和人工智能技术, 显著提升业务和销售成果, 在管客运营的重点环节, 高度重视自建平台绿城云、绿城智、云销+等数字产品同步落地运营。	越秀地产	数字营销平台布局较早, 线上线下融合, 平台创新、团队强大, 善于数据分析指导业务, 智慧社区构建和数字化战略落地也是其重要亮点, 共同推动了越秀地产在数字化营销领域的领先地位。
金地集团	在营销上已经建立全面的数字化管理体系, 通过系统打通, 实现了全国在售楼盘信息在 C 端客户 APP 和 B 端经纪人 APP 两大平台的实时同步。房产交易相关的业务流程也完成了自动同步, 帮助开发商与经纪人、开发商与客户之间实现无缝连接, 提高了交易效率。	碧桂园	自主研发“凤凰云”平台, 通过数字化营销的创新模式和营销活动的 IP 化打造, 提升数字化营销团队的专业化, 以及推动与客户服务的深度融合, 尤其是数字化营销团队市场化运作和贴近业务, 资源更集中、协同更高效。

来源: 公开市场, 企业公告或官网, 观点指数整理

据了解，越秀地产在数字化营销方面布局较早，2021年起便在年报中明确深化数字营销战略，2023年在行业销售额普遍下滑的情况下，越秀地产实现合同销售金额1420.3亿元，完成全年销售目标的107.6%，同比增长13.1%。

万科在各个城市开通各类服务和直播账号，为客户提供更便利的购房信息咨询，从2023年9月至年底共完成1.5万场直播活动，积极助力成交；全年通过“分享家”（线上获客工具）获得的客户线索量同比增长了39%，占集团整体成交比例的14%。

数据显示，今年1-6月中海、保利发展、华润置地、万科、招商蛇口、绿城中国等头部企业的权益销售同比均有不同程度的下降，数字化在助力房企销售能力提升方面能力有限。

尽管如此，观点指数认为，数字化营销为面临销售压力的房企提供了更加多元化的解决方案，同时也帮助其摆脱过往被分销渠道牵制的局面，因而预期未来线上营销仍将常态化。

2 物企深化科技战略，数字化创收压力仍明显

物业服务行业进入了“红海”竞争阶段，规模增速放缓，人力成本上升等致使企业增收不增利的问题凸显。在科技浪潮的冲击下，物企正不断通过“智慧”赋能，助力“降本、增效、提质”。

据观点指数了解，物企采用“精益式”数字化转型的模式较为普遍，通常企业会基于战略需要、从产品和服务、生产方式、管理方式或商业模式等层面，找到重要和急需的场景进行数字化变革。例如碧桂园服务提出对核心运营体系做数字化管理；永升服务表示要减少人为错误及有效控制运营成本等。

目前，物企数字化转型的方向包括了业财一体化覆盖、客户满意度提升、人工效能改善、增值服务赋能和专业能力打造。新的领域中，智能充电桩、储能系统、AIGC客服、

部分物企数字化发展战略

企业	战略
碧桂园服务	对核心运营的体系做数字化管理，以此赋能运营提升服务质量与管理效能。将继续对现有的业务、流程、商业模式进行精益化的塑造，通过数字化的方式让未来的方向更加清晰：从业主反馈问题再到解决的服务闭环；到对服务过程改进的跟踪，从工单运营体系调度到批量审核的运营闭环，到每一个环节均需数字化的对应落地。将推广数字化工作在更多项目的试点，打造出更多「智慧」小区。
万物云	将加大研发投入，以科技创新推动业务技术提升和知识累积。同时，拓展科技市场渠道，实现科技产品的增收。通过全面技术升级，提升内部效率和市场竞争力。
雅生活服务	在数字化运营及管理方面，集团以运营为核心，持续夯实主数据系统，规范项目运营及管理，强化质量、风险及安全管控。持续推进业财一体化系统覆盖，有效提升收费效率以及对于成本及预算的管控。通过信息化手段持续推进融合，例如成员企业广泛应用跨组织流程，显著提升工作流程效率及控制成本，并可保证外包人员的有效管理。
保利物业	强化数字运营中台与客户服务中心的组织建设和功能发挥，优化工单调度效率与客户需求响应速度，为客户提供精准、高效的服务，焕发新的业务活力；加大科技赋能，在增值业务系统工具建设、数字运营中心、对客使用体验等方面加大投入，赋能过程管理智能化和一线作业效率提升，加大AI人工智能技术在业务领域的应用与推广。
中海物业	加大对物业管理行业数字化解决方案的创新探索与实践，积极搭建健康养老智慧平台，践行「智慧+物业+养老」新模式。坚持「平台+生态」战略，基于星启物联网中台技术打造星启端脑、星启云屏等一系列软硬件产品，以中台技术为内核基础，实现建筑内智慧设备的高效率部署，提升建筑运维效率和管理效能。
绿城服务	用更全面的数字化转型提升管理效率，通过升级数字化组织、推进机构精简、人才向业务流通等一系列组织优化，带来人均效能的持续改善。
招商积余	加快业务与科技的融合，进一步推动对客服务数字化、项目现场数字化、业务发展数字化、后台管理数字化升级。对客服务方面，拉通各对客服务产品，丰富服务内容，构建“空间即服务”体系；项目现场方面，打造数字化管理处，有效保障服务标准落地，业务发展方面，根据“沃土云林”各业务需求，不断完善各业务系统功能，助力业务快速发展；后台管理方面，围绕公司各职能管理要求，搭建或迭代管理系统，提供管理数字化解决方案，赋能内部管理提效。
世茂服务	世茂服务主要聚焦于基础物业管理、运营、招采、财务及人力系统的数字化提升；覆盖各个业务领域与业务过程，根据业务变化持续更新。在前端业务系统层面，完善客户数据，构建客户画像，提升客户服务精细化水平；在后台支持系统层面，重点提升系统间的整合与融通；提高数据质量，提升使用效率。
永升服务	将加大对内部管理系统的升级投资，优化企业资源规划信息系统、办公自动化系统、财务系统、人力资源系统及合同管理系统等。还将建立大数据信息共享平台，包括客户关系管理云、物业管理云、账单管理云及停车场云等管理工具，以实现业主、员工及业务伙伴之间的信息互联。同时，计划建立集中指挥中心，实现远程监控运营、开展数据分析，减少中间物流，提升管理精准度及效率。
彩生活	打造小区服务的在线平台彩之云，实现缴付物业管理费、通知以及投诉等功能的在线平台化，一方面增加了小区居民的生活便利性，另一方面也加深了小区业主与本集团在线平台的联系。
金茂服务	持续优化市场拓展、增值营销、投运一体、业财衔接、成本管理、供应链建设、考核激励等关键领域的机制迭代，通过长期持续的数字化投入，提升管理和决策效能，持续降低业务成本与销管费用。

来源：公司公告，观点指数整理

数字人服务、集中管控监控、AI 无人巡逻、电子工牌、机器人等开始被越来越多的物企关注。

效果方面，行业中近三年的平均管理费用率呈现出下降态势，但幅度变化微小。观点指数统计的 52 家物企 2021 年 -2023 年的平均管理费用率分别为 10.77%、10.48% 以及 9.97%。其中，下降幅度较明显的主要有万物云、华润万象生活、华发物业等。

同时，一些物企还有能力实现对外输出科技服务，但创收能力面临压力。除万物云、招商积余的该类业务 2023 年取得同比增长外，另外如绿城服务、金科服务、时代邻里等企业都有较大幅度下滑，主要受到国内市场环境及房地产行业环境影响，市场需求减少。

企业	业务名称	收入(亿元)	同比变动
万物云	AIoT及IPaaS解决方案服务	27.8	16.90%
招商积余	平台增值服务	5.84	1.42%
绿城服务	科技服务	4.28	-12.60%
世茂服务	智慧场景解决方案	0.856	-74.70%
彩生活	网上推广服务	0.36	-17.00%
佳兆业美好	智能解决方案服务	1.24	-11.40%
金科服务	数智科技服务	0.57	-31.72%
时代邻里	智联科技服务	0.28	-46.55%

数据来源：企业公告，观点指数整理

尽管如此，多数物企仍计划加大对数字化的投入或深化科技战略。

在 AI 技术应用方面，万物云去年推出物业行业首个大模型——AI 智能助手，并上线了首个物业行业大模型应用“天秤业委会工作台”，“天秤业委会工作台”的 AI 顾问为超过 21 万业委会成员和业主提供服务，答复满意度达 85%，有效提升了小区治理效率。

合景悠活则与腾讯云在去年达成合作，共同开发客服大模型，通过对物业行业的特定语料、法律法规、客户服务数据和业务信息进行深度学习和训练，从而构建一个能够自动聚合工单的智能系统。此后推出了“码上悠享”、超级管家等产品，以 AIGC 智能客服替代人工。

今年以来，有物企合作探索电梯后服务市场、推动无人零售以及环卫智慧大模型应用落地。

观点指数了解到，过往绿城服务便围绕基础生活需求，有效运营小程序、园区前置仓及园区市集等载体，提供园

区产品及服务业务。数据显示，该业务 2023 年同比增长 11.7% 至 12.72 亿元，此次与“无人零售第一股”友宝在线的合作也将助力双方实现优势互补。

物企	合作方	涉及内容
绿城服务	友宝在线	推动无人零售落地普及
绿城服务	大华股份	探索智慧园区管理模式，共同研发人工智能应用新技术和新方案
永升服务	奥的斯机电	提供电梯后服务市场“一站式”解决方案
众安智慧生活	快准车服	提供社区汽车售后服务
雅生活服务	奥的斯电梯	成立合资公司，深化电梯后服务市场合作
彩生活	华为	将共同推动鸿蒙操作系统在多行业深度融合及创新发展
永升服务	太的科技	推动环卫智慧大模型应用的落地

来源：公开市场，观点指数整理

同时期内，远洋服务首家线下自营店开业。一方面，该店将作为“亿家生活”线上业务的线下自提点，助力打通线上销售+线下服务，有效促进销售转化与落地；另一方面，线下便利店可填补远洋服务社区“一刻钟生活圈”的购物功能空白，有利于其“强化增值优势赛道建设，搭建深度小区服务属性的可持续商业模式”的战略。

此外，随着城市服务业务的推进加深，打造全场景城市运营数字化解决方案也成为当前的趋势。

3月11日，永升服务称旗下霖久科技、美中环境与太的科技举行了战略合作签约，三方将基于 Tide Cloud 环卫大模型平台，共同推动环卫智慧大模型应用的落地，并于 2024 年在永升美中城市服务各项目逐步落地，首批计划完成 20 个项目的平台上线。

观点指数了解到，太的科技（上海太的信息科技有限公司）是国内专业的物联网云平台服务商，提供的产品服务主要有智慧环卫平台、智慧监管平台、智慧车联网平台、大数据服务以及智能设备。

3 商业地产推动“大会员”体系建设，能耗管理备受关注

当前大部分头部房企的业务范畴涵盖了住宅、商业、物业服务、租赁公寓等多种类型，由于这之间的客群是具有关联性的，因此一些企业近些年开始推出能够整合并经营所有业务板块客户的新体系——大会员体系。

据悉，龙湖早在 2021 年初便上线了珑珠积分，通过珑珠串联旗下住宅、购物中心、冠寓、智慧服务等各个业务板块，各业务单元的会员也统一升级为“珑珠用户”，施行统一的等级划分和升降级制度。

另外，华润 2022 年 5 月上线了“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。同年内，中国金茂采取“多前端一后台”的体系，拉通旗下地产开发、商业运营、物业管理和酒店四大板块，并在后台对总部各个渠道的会员、积分和消费等数据信息进行整合打通，数据互通互认，以“金钡积分”作为流通工具，实现各业态会员相互转化和引流。

商业运营企业会员情况			
企业	平台名称	会员数量	备注
印力集团	印享星	3432万	月活会员数量429万+
华润万象生活	万象星	4625万	新增会员1225万人
新城商业	吾悦广场	3000万	活跃会员2000万+
宝龙商业	宝龙悠悠	1200万	会员总数同比增长40%
百联股份	i百联	3289万	年消费会员规模1114万
天虹股份	天虹APP平台	4700万	月活会员数量400万+

数据来源：企业公告，观点指数整理

目前来看，会员体系及智慧化运营仍是商业地产企业数字化发展的主攻方向。印力集团截至 2023 年末已与超过 12000 家品牌建立良好合作，数字化会员数量 3422 万，月度活跃会员数量最高超过 429 万，月活同比增长 39.6%。“万象星”规模也在持续做大，截至 2023 年底会员总数超过 4625 万人，年内新增会员约 1225 万人。

近年来，招商蛇口也在会员体系打造方面发力。2023 年年报显示，招商蛇口研发投入“ONE 蛇口全业态赋能研究”，已完成商业、地产、物业、客服的会员打通，接入 ONE 蛇口会员数突破千万。已完成荟豆场景上线；助力营销，打通好房、高频服务；打通停车和商业积分兑换，聚焦经营痛点，打通物业费提高客户满意度。

另外，运营过程中的能耗管理也正备受关注，主要有两方面原因，一是宏观上“双碳”目标不断推进；二是在微观方面，企业通过能耗管理系统，实现能源精细化的管理，可以明显降本增效，增强竞争力。

公告显示，华润万象生活 2023 年累计实施绿色改造项目 315 个，节能减碳改造投入约 10,559 万元，每年可节约天然气 977,296 立方米，节约用电量 35,407,352 千瓦时，预

计可减少碳排放 23,589 吨。

龙湖集团的重庆礼嘉天街运用智慧楼宇系统、智慧能源系统以及智慧安品系统，实现系统能耗、安全检测的在线联结控制，将公司项目例行巡检时效提升 20%，此业态项目年节省能耗较同行提升 15%。

新城控股在智慧商业建设方面，打造了信息一体化管理平台“新城云控平台”，囊括新云智能管控平台、工程物业管理平台、天眼自动轮巡平台、智慧闭店平台、智慧消防管理平台、智慧油烟管理平台等六大平台，构建总部、区域、项目三级架构的智能化管理体系。

4 产业园区向智慧园区演进，“平台 + 生态圈”模式是主流

当前，随着国内智慧城市建设加速和园区信息化发展趋向成熟，智慧园区呈现出广阔的发展空间。

园区开发企业可以利用数字化技术更加完整、及时地了解园区总体的运行状况，并为园区入驻企业提供“智能化、精细化、高效能、主动性、全周期”的营商服务。通过数字化技术有效提高园区经济活力、环境质量、服务品质及运营效率，已成为园区开发企业推动园区转型发展的全新切入点和落实路径。

据观点指数观察，产业园区类企业普遍以互联网+的绿色智慧、生态共聚作为发展方向，这有助于其打造特色化、差异化的优势地位。其中，构建互联网+的 O2O (Online To Offline) 智慧园区平台成为关键举措，主流的发展模式是“平台 + 生态圈”。

部分产业园区企业发展战略	
企业	战略/方向
张江高科	打造具有产业特色的专业化产业空间，集聚集成电路、生物医药和人工智能三大产业集群，服务从孵化到上市的全周期的市场主体；构建面向全球科技创新企业的发展平台；构建无限链接的科创服务体系，打造智慧服务沉淀数据资产等。
上海临港	上海临港将推动旗下产业园区的发展动能从要素驱动转向创新驱动，推动特色园区发展由“大而全”向“特而精”转变，着力通过运用数字化技术强化旗下园区的特色化、差异化发展能力，从而突破园区传统同质化竞争的发展局限，加速形成旗下园区的特色化和差异化发展优势。
中电光谷	建立以数字化引领的全生命周期产业园区运营服务体系，以数字园区系统为基础，整合园区项目策划、空间规划、建筑设计、工程总承包、装饰工程、不动产代理、区域能源服务、物业管理、联合办公、长租公寓、园区金融服务、餐饮、酒店等 15 类业务能力，形成以咨询服务引领、智能化技术与数字化解决方案为支撑、综合运营体系为依托的全生命周期「P+EPC+O」服务模式，为客户提供多样化服务。
中新集团	践行国家双碳战略，立足园区绿色发展方向，绿色发电业务作为重点，轻重并举，在保持质量的前提下，对标同行，强化自身的资产运维，搭建光伏智慧管理平台，形成轻资产核心竞争力，将中新绿发打造为国内一流的园区绿色发展服务商。
东湖高新	以智慧园区、产业大脑等科技产品点燃科技创新“主引擎”，立足数字创新，持续丰富应用场景和产品研发，深耕产业大数据计算，以“数据驱动+定量分析”，创新开启产业治理新模式。

来源：企业公告，观点指数整理

上海临港在年报中介绍，在面对园区地产加速进入存量时代，传统重资产、高负债、快周转、同质化的发展模式已不可持续，集团将推动旗下产业园区的发展动能从要素驱动转向创新驱动，推动特色园区发展由“大而全”向“特而精”转变，着力通过运用数字化技术强化旗下园区的特色化、差异化发展能力，从而突破园区传统同质化竞争的发展局限，加速形成旗下园区的特色化和差异化发展优势。

张江高科 2023 年重点关注产业链招商，在深挖集成电路设计细分领域的基础上，针对材料、检测、设备零部件等薄弱环节开展招商工作，推动产业链上下游联动，构建更完善的产业生态。

同时，不断创新产业活动形式和加快建设产业服务平台。年内，积极搭建了集成电路产业交流平台，主办张江高科（第九届）集成电路产业领袖峰会等大型产业活动。完成了张江芯片测试公共服务平台建设，将为园区中小型芯片设计企业提供完整且高性价比的工程测试方案，设立国产测试设备示范中心，提供完整的国产设备测试方案，加快国有测试设备及相关软硬件的推广应用。探索建设国际合作服务平台，统筹海外资源和海外创新中心布局，开展跨境资本对接和跨境创新服务业务。

此外，东湖高新 2023 年 9 月新成立索元数据公司，自主研发的“百业先问™产业大数据计算平台”，为内部产业研究、产业精准招商、产业投资标的筛选评估等提供技术支持的同时，也对外为政府产业治理、企业产业创新等提供便捷、精准、高效、智能的数据分析、产业规划服务。

科技服务商聚焦国企， 期内华为终端积极拓展

过往，科技+行业的发展模式让许多结合不动产行业特色业务场景的新技术有了较为成熟的落地，诞生了众多不动产科技服务商，为投资、建造、销售、运营及退出等各个环节的优化升级、降本增效带来广阔空间。

近两年房地产行业的不景气对这些科技企业也有所冲击，营收下降、利润率下滑、现金流回笼困难成为常态。但以生成式人工智能、数字孪生为代表的新兴科技在不动产行业涌现出充满前景的应用空间。例如通过数字孪生，可以

在虚拟环境中模拟项目运营和管理过程，针对建筑物、设备及环境等要素的可能变化进行模拟，并依据结果辅助物业人员日常运营管理。

不动产科技服务商情况	
类型	代表性企业
建筑工艺和设计、建造技术创新	智建云、众智软件、蔚建、绿城建筑科技、小库AI云、华为终端、腾讯云
资产管理、运营与服务	中海科技、兴海物联、万翼科技、越创智数、中建壹品
项目全生命周期管理	爱德数智、蓝墙互联
ESG/可持续发展	博锐尚格、创冷科技、施耐德电气
项目投资决策/产业数据	脉策科技、榆叶飞云
产业数字化产品/服务解决方案	中投创展、得帆、华云中盛、海康威视、华为终端、用友、金蝶、阿里云
不动产数字营销与客户管理	原图科技、明源云
不动产买卖及租赁交易	中正云星

来源：公开市场，观点指数整理

期内，施耐德电气曾介绍其人工智能等先进技术应用落地情况，该公司基于数字化、自动化与电气化三大技术的融合，大规模收集并实时处理运营、资产、碳排放、能源使用等数据，搭建覆盖从设计、建造到运营、维护全生命周期的数字孪生模型，打通生产流程和能源系统，实现统一管理，从而全面提升生产效率和能源效率，节能降碳。

另外，国企或头部房地产企业也纷纷将其原本的科技部门整合成科技公司，并陆续走向市场化。

观点指数预测，随着头部房企下属科技企业对业务能力和发展需求不断提升，其与大型科技公司的合作将变得较为普遍，报告期内，中建集团旗下“云筑”便与腾讯云宣布达成合作，共同推进建筑行业数字化升级。另外，一些小型不动产科技企业被整合收购的可能性将会逐渐增加。

目前，头部科技企业对不动产行业的助力主要聚焦在智慧建筑等领域，有观点认为，各巨头都有自己的生态战略，将智能单品与场景玩法整合，走一站式路线，即可以带动单品销量，又能充实生态的外延内涵。

观点指数了解到，2023 年 9 月初，腾讯云公布了最新智慧建筑与不动产行业战略，基于“建筑连接器”与“客户连接器”两大核心产品，提供建筑企业数字新基建、建筑空间数字孪生、建筑产业智能升级、数据驱动营销与运营、智能打造新一代服务等五大核心场景解决方案，实现建筑产业全链路的智能连接与不动产客户的精细化运营。

此外，华为终端今年以来表现十分活跃，先后与中交城投、华润置地、石家庄城投集团在全屋智能领域达成合作。

华为终端2024年以来与不动产企业合作情况		
时间	合作对象	合作内容
2024年7月5日	集美发展集团	在全屋智能领域开展合作，携手共筑集美发展·心居厦门首个华为全屋智能住区的新人居
2024年7月2日	远洋华南	通过“美+”远洋一站式全屋智能整装服务为业主提供华为全屋智能加载选择，让便捷的智慧生活解决方案走进更多家庭
2024年5月21日	华润置地	在全屋智能业务及商业购物中心、写字楼、长租公寓、物业管理及综合体建筑等其他相关领域探索更多合作
2024年4月7日	华发集团	深入开展智慧城市、智慧社区、智慧建筑、全屋智能、智慧生活、智慧办公等方面的合作，共同打造智慧化体系标杆
2024年3月24日	金马房地产有限公司	在社区空间智能化、绿色建筑以及改善性住宅领域的深度携手，共同开启全新的合作模式
2024年3月11日	中文城投	探索未来城市与数字家庭（全屋智能）的有机融合，共同打造一批智能化精品示范工程，共筑未来城市标杆人居
2024年3月1日	石家庄城投集团	结合各自优势，在城市片区开发、项目建设、城市更新等领域开展合作

来源：企业微信公众号，观点指数整理

观点指数了解到，华为终端先前还与万科等众多头部房企就全屋智能进行深入合作。

目前看来，泛房地产行业的数字化、智能化和智慧化呈现出的前景值得期待，而未来头部级公司的合作将成为主流。

物业服务篇

物业服务 高质增长起点

进入存量竞争阶段，各企业纷纷转变发展战略，致力于摆脱关联方依赖，放弃过往粗放式增长，回归服务本质，以优质和专业的服务能力保障独立经营。

2024 年上半年，宏观环境与房地产行业周期依旧给物业行业发展带来压力，资本市场上笼罩的寒意短期内难以褪去，多数物企股价与市值持续探底，各种市值管理措施尽出却难以见效。

进入存量竞争阶段，各企业纷纷转变发展战略，致力于摆脱关联方的依赖，放弃过往粗放式增长，回归服务本质，以优质和专业的服务能力保障独立经营的实现。

规模扩张上，企业更加注重收益与成本平衡，以及优势区域、业态及业务的深度发展。报告期内，非住业态拓展渐趋多元，竞争也变得激烈。一些头部企业正以 IFM、智慧化解决方案输出以及商业运营等业务为根基，打造差异化竞争路径。

同时，今年上半年物企收并购有所回温，但交易金额较小、以扩大业务规模与业务补强为主要目的。期内企业也通过合作在多元赛道上积极寻找新的业务增长点，并呈现新的发展趋势。

1 注重高质量增长，非住业态拓展热度不减

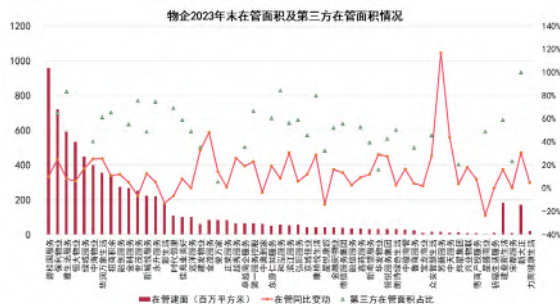
物业行业进入“红海”阶段，以往粗放式的规模增长战略开始调转，企业普遍开始寻求高质量发展。多家物企 2023 年报告中提到，主动退出盈利能力弱，管理成本高的低质项目；同时，更加注重城市或区域深耕，以特定区域高质量项目和服务打造自身品牌优势，提升管理密度。

部分物企2023年退出项目情况	
企业	退出项目情况
万物云	主动退出144各住宅物业项目，涉及6.149亿元饱和收入；退出41个物业及设备管理服务项目，涉及1.252亿元饱和收入
雅生活服务	城市服务业务重视项目质量，退出部分回款不佳但毛利率较高的项目
绿城服务	对部分非核心城市及存在交付风险的储备项目进行了主动退出；储备面积净减少740万平方米
世茂服务	主动调整项目组合，终止部分管理难度大及管理成本高的项目，从而降低了成本
金科服务	退管低质效、低收缴率、负贡献项目，全年撤场在管面积约3570万平方米
时代邻里	将资源重新分配给收益更高的业务，2023年终止项目在管建筑面积2800万平方米，合约在管建筑面积2937.9万平方米
永升服务	2023年终止合约建筑面积4178.1万平方米，在管建筑面积3066.4万平方米，原因包括重新分配资源至盈利能力更强的项目，以优化其物业管理组合
恒大物业	聚焦有质量的规模扩张，主动退出经营效益不佳的项目
融创服务	坚决把控盘面质量，主动撤场了一些经营界面不佳的项目
远洋服务	维持在管建筑面积现有规模，并主动退出长期亏损或现金流无法自平衡的项目

来源：企业公告，观点指数整理

物企管理规模增速放缓，第三方外拓实力成为企业及投资者所看重的关键，更是衡量物企市场竞争力，品牌价值及独立性的重要指标。

据观点指数统计，已经公布在管面积的 55 家物企平均增长速度为 14.17%，较观点指数 2022 年度样本物企 22.3% 的在管面积增速大幅下滑。其中，有超 70% 的物企公布第三方外拓的成果，合景悠活、雅生活服务、和泓服务等截至 2023 年末第三方在管面积均超过 80%。银城生活服务虽然未公布在管面积，但表示超过 97% 的项目是从市场上获得，来自业委会或独立第三方物业开发商。

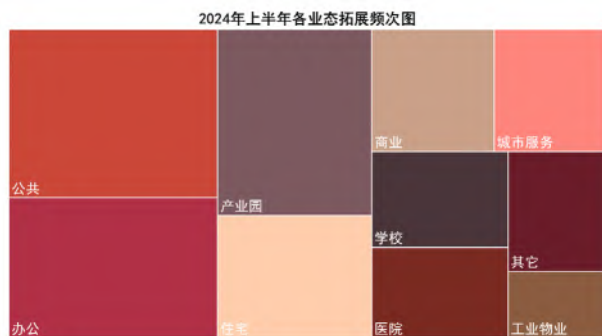


数据来源：企业公告，观点指数整理

同时，行业集中度正在上升，在管面积超过 1 亿平方米的上市物企共 19 家，合计在管面积约为 63.34 亿平方米，占到 55 家样本物企总在管面积的 81.3%。

另外，物企在非住宅业态上的拓展逐渐多元，竞争也日趋激烈。据观点指数上半年跟踪发现，产业园、办公、商业、学校、医院、城市服务、工业物业等均成为物企抢夺的“高地”。

以企业来看，披露较为活跃的头部门物企主要包括招商积余、世茂服务、中海物业、龙湖智创生活、保利物业、万物梁行等。业务上，综合设施管理服务（IFM）、智慧化解决方案输出以及商业运营等正成为头部企业进行差异化竞争，培养自身护城河的重要赛道。



数据来源：公开市场，观点指数整理
(注：其它包括公寓、保租房、机场、停车场、实验室及酒店)

净利润与营收规模增速持续放缓，但行业整体企稳。58 家样本物企 2023 年度录得的净利润约为 157.21 亿元，较 2022 年度的 124.9 亿元同比增长 25.84%；营收总值约为 2803 亿元，较 2022 年度的 2590 亿元同比增长 8.22%。

具体来看，基础物业管理服务仍是压舱石，主要表现在收入及毛利占比较高，普遍在 60% 以上；业务增长稳健，抗周期性较强等。



数据来源：企业公告，观点指数整理

同时，住宅业态的营收总额及增速优于非住宅业态，观点指数监测下的 23 家样本物企 2023 年的住宅物业服务收入为 338.75 亿元，同比增长 15.53%；而非住物业服务收入为 304.62 亿元，同比增长 14.45%。

其中，招商积余非住宅物业管理服务收入最高，同比增长 26.19% 至 87.12 亿元，占营收的比重为 55.75%；各业态在非住业态营收中的占比如下：办公 44.54%、公共 15.17%、园区 11.05%、政府 10.74%、学校 9.27%、城市空间及其它 5.34%、商业 3.90%。



数据来源：企业公告，观点指数整理

社区增值服务呈现增长态势，部分物企社区增值服务对整体收入的增长带动明显，例如建发物业、滨江服务以及中海物业等，该业务分别同比增长 189.0%、172.5% 以及 70.9%。但也有部分物企的该业务收入有所下滑，例如碧桂园服务、融创服务等。行业内的社区增值服务盈利能力承压，毛利率普遍下降。

具体原因包括：新房交付面积下降带动家装中介服务收入下降；整体环境下行，企业经营收缩，居民消费降级，使得社区传媒、社区零售业务趋缓；一些物企调整增收不增利的业务，如金科服务、时代邻里等。



数据来源：企业公告，观点指数整理

此外，受到房地产销售下降带来的案场协销服务萎缩影响；开发商的前期交付和顾问服务下降；开发商车位和尾盘销

售业务减少；施工现场服务、开荒清洁服务减少，2023 年度物企非业主增值服务滑坡明显。

观点指数预测，未来基础物管服务将会出现分化，有央企背景或基本面优质的开发商强支持的公司，有望维持一定增速，而部分民企将面临增速下降的压力。虽然各家企业社区增值服务探索的重点不同，但利润率差别将缩小。非主业增值服务短期内还将持续收缩。

2 头部企业布局创新型业务，赛道先行者优势明显

受到整体环境的不利影响，近些年物企积极布局探索多赛道，其中创新型业务逐渐成型。

据悉，该业务具体包括物企侧重发力的城市服务、综合设施管理（IFM）、商业运营服务、智能科技服务等业务。企业从事创新型业务主要是关注到该类业务盈利能力和回款情况表现更优，可与基础物业管理服务产生联动，回报较为可观。

目前，创新型业务收入占比仍较低，头部企业由于布局较早，实力强劲，已经形成了较大的业务量，规模优势和先发优势明显，而其它企业则是保持跟进态势，纷纷在新领域试水探索。

其中，城市服务领域，头部物企已具有较大的规模，但增长速度放缓，毛利率较低等压力也渐渐呈现。数据显示，碧桂园服务、雅生活服务 2023 年城市服务收入分别为 48.84 亿元和 13.87 亿元，分别同比增长 1.0% 及 5.5%；毛利率分别为 16.8% 及 16.7%，同比下降 2.0 个百分点和 2.6 个百分点。



数据来源：企业公告，观点指数整理

业内人士称，城市服务前期偏向重资产投入，其中购买大型设备、自建智慧平台等都需要较大资金、技术及人才的投入。行业内的共识是城市服务规模虽大，但想获取超额利润的可能性却很低。

另外，各地方当前面临一定财政压力，影响城市服务市场开放并延长支付周期；服务对象的支付能力及回款情况成为物企考虑是否进驻的主要因素。

与城市服务相比，IFM 的价值正不断涌现，是名副其实的“新蓝海”，众多物企将其视为拓展的主要赛道。

企业	项目	客户	客户类型
万物梁行	内蒙新华三中央实验室	新华三集团	互联网企业
万物梁行	苏州现代传媒广场	苏州广电集团	大型综合传媒集团
万物梁行	上海外企德科大厦、前湾中心等	外企德科	综合性人力资源服务企业
世茂服务	科莱恩一体化园区	科莱恩中国	特种化学品公司
招商积余	荣瑞全国代表处（南区）项目	荣瑞	智能设备制造商
招商积余	海康威视滨江五期项目	海康威视	智能物联网解决方案提供商
招商积余	骏亚数字技术有限公司园区	骏亚数字技术有限公司	高新技术企业
弘阳服务	十一科技院南京分院	十一科技	大型设计院
淮河运物业	苏州国寿金融中心项目	国寿投资控股	专业另类投资管理公司
金碧物业	合肥三只羊集团东部中心	三只羊（合肥）控股集团	互联网销售
金碧物业	北京瑞斯康达大厦	瑞斯康达	光网络产品及系统解决方案提供商

来源：公开市场，观点指数整理

IFM (Integrated Facility Management) 直译为综合设施管理，是指将工作空间所需的物业资产、家具设备、工作流程和人员等要素整合在一起进行管理的综合性空间服务体系。实际可以理解为 B 端或 G 端客户的非核心业务外包服务。

根据不同场景和需求，服务内容可分为 7 类，包括设施维修及维护、环境与能源管理、安保服务、保洁服务、企业和资产管理、餐饮服务 and 综合服务（空间规划、员工福利管理、饮水服务、会务服务、制服服务、礼宾服务等）。其中，设施管理服务和能源管理服务壁垒高；而餐饮服务和综合服务的壁垒则较低。

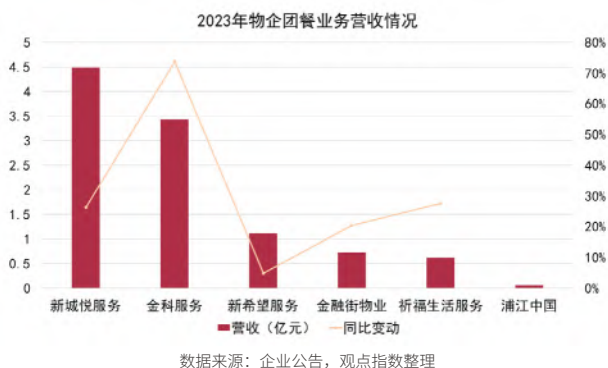
实践过程中，物企在 IFM 领域主要聚焦于团餐、综合服务和设备设施管理等业务。

企业	IFM 服务聚焦内容	主要客户类型
万物梁行	设施管理服务/综合服务	互联网、金融、新能源、高端制造等工商业类企业
招商积余	设施管理服务	科技、互联网、新能源等工商业类企业
金科服务	团餐	产业园区、商业体、政府机关、学校、医院
新城悦服务	团餐	企事业单位、医院、高校、商务楼、产业园区
特发服务	政务服务	行政机构、事业单位
卓越商企服务	设施管理服务/综合服务	现代制造业、互联网企业

来源：企业公告、公开市场，观点指数整理

其中，“中西合璧”的万物梁行在该领域率先起步，营收情况主要反映在万物云的物业及设施管理服务板块，2023年万物云的物业及设施管理服务收入已达到了83亿元，同比增长10%。截至年末，该业务板块合约饱和收入为158.49亿元，合约项目数量2531个；在管饱和收入134.3亿元，在管项目数量2241个，其中第三方项目个数为1916个，占比85.5%，在商企市场中有突出的品牌优势及拓展能力。

另外，招商积余主要在设备设施管理服务领域领先，旗下招商设施、招商楼宇科技、招商建筑科技等业务已覆盖全国；金科服务、新城悦服务主要聚焦于团餐业务，已初步形成新的业务增长点。



观点指数认为，目前IFM领域的竞争已经趋于激烈，尤其是客户在选择供应商方面会看重过往服务的经验和品牌实力等，这使得进入该赛道的难度加大。

3 行业风险加速出清，回归强现金流与低毛利率

近年来物企对于关联方以及过往收并购扩张的风险出清，备受市场关注。年报显示，2023年碧桂园服务、雅生活服务、金科服务、弘阳服务等多家物企进行了商誉减值和关联方出险导致的计提拨备。

其中，碧桂园服务2023年商誉及其它无形资产减值为14.76亿元，金融资产及合同资产减值损失净额约为25.94亿元，给利润造成较大影响；年报显示，碧桂园服务2023

年的净利润约为5.17亿元，同比下降77.2%。

从行业来看，地产关联方的影响已减弱，物企的独立性、市场化拓展能力正逐渐增强，随着减值压力进一步释放，行业风险出清也渐入尾声。

期内，物企与关联方之间涉及“清偿债务”的案例也有所减少，其中数额较大的主要是金科服务与金科股份、卓越商企服务与卓越置业之间的交易。

买方	卖方	标的	交易/抵消金额	交易目的
宋都服务	宋都股份	杭州桐庐县开元街建筑面积约5232.13平方米的共96个停车位 杭州市桐庐县开元街建筑面积约1849平方米的储藏室 杭州市桐庐县开元街建筑面积约5631.17平方米的共12间商铺	1.0005亿元	清偿债务
鑫苑服务	鑫苑置业	现由鑫苑服务管理或由其他鑫苑置业特作销售的2181个车位	1.975亿元	清偿未偿还合作诚意金
金科服务	金科股份	金科股份位于中国西南、华中及华北等地区的停车位使用权	5.33亿元	清偿债务
卓越商企服务	卓越置业	深圳市10301个停车位使用权	5.98亿元	抵消欠付的部分贸易应收款
德商产投服务	各债务人(关联方)	各债务人位于成都的共计1512个停车位	5164万元	清偿债务

来源：公开市场、企业公告 观点指数整理

观点指数认为，此举一方面可以降低坏账损失，另一方面，也象征着双方的关系由此前的依赖转向“隔离”。

此外，2023年度物企强调回归现金流，注重回款情况，以多种策略提升物业缴费率和预缴率。在此基础上，物企应收款增速与营收增速之间的“剪刀差”有所下降。

据观点指数统计，57家样本物企2023年度应收账款及票据总额为823.8亿元，同比增长9.03%；而样本物企2023年度营收增速为8.22%。



同时，超6成物企现金及现金等价物实现增长，57家物企总现金及现金等价物达到1165.6亿元，较上年度增长

8.12%。其中，万物云以 155.72 亿元居首。另外，碧桂园服务、华润万象生活、保利物业在手现金均超过百亿。

但物管行业受到人工成本上升，物业费提价谈判难度大、政策限制较多、市场竞争加剧以及增值服务孵化难等影响，不可避免地进入了“微利”时期。

据观点指数统计，2023 年样本物企的净利率与毛利率均值分别为 5.84% 及 23.49%，较上一年度的 7.71% 和 24.64% 分别下降 1.87 个百分点和 1.15 个百分点。其中，招商积余、万物云、中海物业、绿城服务及雅生活服务头部物企的毛利率较低，盈利能力有待改善。

现下，盈利能力提升已是物企的重要课题。例如，中海物业推行“项目合伙人制”，打造以项目总经理为核心的“1+N”敏捷团队，实现一套职业物业经理人团队管理支撑多个项目的效果，提升管理效能；万物云介绍 2023 年其自研产品凤梨一号及黑猫系通行设备使用人次分别达到 3.2 百万及 4115 百万次，助力了蝶城的变革，促使基础住宅物业毛利同比提升 3.5 个百分点，实现了服务力与效率的双赢。

4 物企收并购回温，多领域合作补强业务

今年上半年物企收并购有所回温，但交易金额都较小，目的主要包括扩大业务范围以及与现有业务产生协同。

2024年物企收并购情况		
收购方	收购标的	交易目的
福星股份	惠之美生活服务集团100%股权	加强房地产主业与物业服务业务协同效应
德商产投服务	四川德商绿建工程建设管理有限公司100%股权	将通过该公司进入代建业务领域
第一服务	世纪金源服务8%股权	扩大优质资产投资组合
东原仁知服务	上海常青社康养企业发展有限公司约90.73%股权	致力于实现业务增长
未来世界控股	美联行物业的全部股权及股东贷款	扩大物业管理服务业务
	知盈物业的10%股权	
龙城服务	深圳市宝鑫城清洁服务有限公司	扩大在相关服务领域市场份额
鲁商服务	山东鲁健全部股权	扩大业务范围
丰盛生活服务	北京新城全部股权	进一步扩大业务范围
第一服务	大连世航建设工程有限公司51%股权	与现有业务产生协同效应
金茂服务	北京市润物嘉业全部股权	扩大业务规模和接管物业组合
兴业物联	河南正商兴缘酒店管理有限公司90%股权	—

来源：公开市场，观点指数整理

值得一提的是，金茂服务年初宣布以 3.24 亿元收购北京润物嘉业企业管理有限公司，后者主要通过旗下非全资附属公司北京市圣瑞物业服务服务有限公司及其附属公司开展物业管理及相关服务、酒店运营等业务。

据悉，圣瑞物业 2002 年成立，是国资品牌房企华远地产关联的物业企业，收购时总合约面积达 866 万 m²，其中在管面积 798 万 m²，2022 年营业收入约 2.56 亿元，除税后净利润 3658 万元。

金茂服务称，此次收购将推动公司在北京区域的管理规模、管理密度大幅提升，有利于地域集约管理，实现规模经济并创造协同效应，进一步优化金茂服务业务布局，提升整体盈利能力。

同样地，企业也通过合作在多元赛道积极寻找新的业务增长点，并呈现出新的趋势。

例如，珠江城市服务与文远知行合作探索无人技术与城市服务融合，逐步扩大无人驾驶车辆在不同业态场景的投放推广，推动传统环卫服务向数字化、绿色化、智能化方向转型。保利物业携手清华大学技术团队，开启 IEIM 综合能源智慧管理全链合作，通过建设自主可控的绿色供应链，创建新型能源智控体系，构建环境友好型低碳循环经济。

2024年物企合作部分动态		
物企	合作方	合作内容
保利物业	清华大学技术团队	开启IEIM综合能源智慧管理全链合作
珠江城市服务	文远知行	探索无人技术与城市服务的融合
新大正	飞书	通过数字化手段提升服务效率，优化客户体验
世茂服务	麦动控股	在工业园区综合服务领域展开深度合作
绿城服务	友宝在线	推动无人零售落地普及
绿城服务	大华股份	探索智慧园区管理模式，研发人工智能应用新技术和新方案
永升服务	奥的斯机电	提供电梯后服务市场“一站式”解决方案
雅生活服务	奥的斯电梯	成立合资公司，深化电梯后服务市场合作
彩生活	华为	推动鸿蒙操作系统在物业行业深度融合及创新发展
永升服务	太的科技	推动环卫智慧大模型应用落地
众安智慧生活	快准车服	提供社区汽车售后服务
美置第一太平	恒博国际	在物业管理和资源整理方面携手
融创服务	外交服务集团	在物业管理和外交服务领域展开深度合作
万物梁行	北京京城机电资产	提供综合运营能力，推动合作向资产服务等方向拓展

来源：公开市场，观点指数整理

报告期内，电梯后服务领域的合作较为频繁，永升服务、雅生活集团及越秀服务均和奥的斯电梯达成了合作共识；其中，雅生活集团还将与奥的斯电梯设立合资公司，基于雅生活全域电梯协管治理，在电梯维修、保养、更新、改造等电梯服务“后市场”、数字化创新等领域深化合作，打造智慧化电梯管理平台。

市场空间方面，广发证券的测算显示，2023 年国内电梯维保市场空间约 550 亿，仅考虑未来高梯龄占比持续增加及平均维保费用有望每年提升 0.5% 的情况，预计未来几年维保市场仍将以接近 10% 的增速稳健增长。

当前，头部物企主要通过股权收购和成立合资公司方式布局这一领域，一些外资电梯企业成为主要的合作对象。例如，

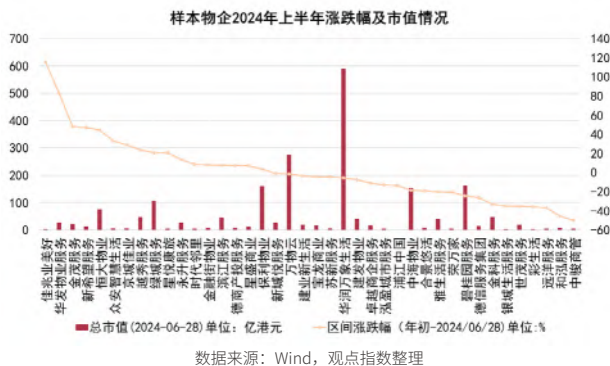
去年万物云旗下的万御安防与日立电梯合作推出“万御电梯”、中海物业与奥的斯机电联手开拓电梯增值业务发展新空间等。

总体来看，头部物企专业化的物业服务和较强的市场化能力，叠加电梯行业龙头的技术优势，将大大增强双方在电梯后市场服务上的影响力。

5 二级市场起伏，市值管理仍难见效

报告期内，港股物业板块仍呈现下行压力，40家港股样本物企年初至6月末的区间涨幅约为1.42%，其中有11家物企区间跌幅超过20%，中骏商管的跌幅达到50%。

平均市值由年初的57亿港元缩水至52.44亿港元，截至6月末市盈率均值为8.45倍，整体处于低位水平。



从上半年的情况来看，港股物业股在4月下旬之后受到国际资金流入等多方面影响，短期内有明显回升。观点指数5月份的报告显示，重点监测的30家样本物企平均区间涨幅达到20.84%。

有观点认为，物业股板块下行压力一方面是受到全球经济形势、利率变动、汇率波动等宏观经济因素影响；另一方面，投资者对当前房地产行业前景仍悲观，且部分物管公司财务表现未能达到市场预期。

今年以来，物企明显重视市值管理，加强了分红和股权回购的力度，同时也有企业对股权架构或员工持股平台进行调整，推出股权激励计划等。

首先在分红方面，A股和港股共有37家物企已宣布发放现金红利，金额共计111.02亿元，创下历史新高。

具体来看，华润万象生活、万物云、融创服务及碧桂园服务宣布分红金额均超过10亿元；祈福生活服务、碧桂园服务、康桥悦生活的分红率分别为402%、336%以及96%。



其次，上半年万物云、绿城服务、德信服务集团、中海物业、永升服务等均有不同规模的回购，万物云回购金额超过1亿元，绿城服务回购股份达到2313万股。

2024年上半年港股物企回购情况		
证券简称	回购数量（万股）	回购金额（百万元）
万物云	548.65	111.135
绿城服务	2,313.60	64.806
金科服务	626.1	54.126
德信服务集团	1,942.70	38.51
永升服务	1,472.40	21.798
中海物业	290	12.362
越秀服务	117.2	3.744
星盛商业	76.1	0.98

数据来源：Wind，观点指数整理

万物云6月4日祭出了最大金额的物企回购计划，拟动用自有资金上限58亿港元回购H股。同时还对员工持股平台进行架构调整，进一步加强内部监管透明度、增强员工持股的长期稳定性、促进公司的可持续发展。

此举显示了公司对自身业务发展及前景充满信心，并最终

使公司受益及为股东创造价值回报。

但市值管理的效果并不明显，万物云上半年区间跌幅约为1.254%，较平均跌幅稍低；总市值也由年初的293.44亿港元下跌至6月末的275.1亿港元。

期内，由于长期的低估值和低流通量，华发物业宣布私有化退市。该公司称，港股流动性越来越紧的情况下，上市平台融资能力也近乎于无，同时还要花费大量成本，维系该平台日常运营，预计继续上市不会带来任何有意

义的裨益。

此外，上市的两家物企也难逃整体行情的影响，泓盈城市服务上市第二天较发行价跌15%；而西安经发物业上市当天即遭遇了“破发”。

观点指数预期，资本市场短期内很难改变对物管行业估值的看法，当前企业应优化运营效率，降低成本，提高利润率；重视有质量的规模增长，增加差异化服务优势；同时加强与投资者的沟通，对市值管理做长期性规划。

2024 年度影响力物业服务企业

1 万科物业

2 碧桂园服务

3 雅生活集团

4 招商积余

5 华润万象生活

6 龙湖智创生活

7 绿城服务

8 保利物业

9 中海物业

10 金地智慧服务

11 世茂服务

12 融创服务

13 永升服务

14 金科服务

15 新城悦服务

16 越秀服务

17 卓越商企服务

18 彩生活

19 合景悠活

20 新大正

21 金茂服务

22 远洋服务

23 建发物业

24 深物业集团

25 建业新生活

26 滨江服务

27 深业运营

28 时代邻里

29 特发服务

30 瑞森生活服务

零售商业篇

商业地产零售业态发展 征途未竟

当下的商业市场环境使得项目要创造更高的业绩面临挑战，也对企业的运营能力提出更高的要求。

新的一年，商业地产市场仍在持续修复中，消费发展面临一定压力，企业和项目的挑战未止。

企业层面，受困于市场需求放缓，以零售商业业务为主的企业，2023 年的业绩增长优势并未延续到 2024 年，收入出现下滑。

此外，在租金下行、消费市场疲软等影响下，不同能级项目的收入、销售额及出租率等均面临较大考验。

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，样本项目在巩固现有优势的前提下，均进行了创新尝试，如为增强差异化竞争力引入小众热门品牌等。

重点品牌表现上，零售业态下的细分品类正面临不同的市场竞争，但以业绩增长为导向的改变势在必行；餐饮业态价格战仍在持续，下沉市场更是成为诸多品牌的必争之地。

从观点指数选取的 15 家代表性样本来看，大部分企业 2023 年零售物业均实现了营收的同比增长。

样本企业内地零售物业组合的收入情况

企业	收入（亿元）	同比
恒隆地产	49.63	8.00%
太古地产	45.91	20.00%
新鸿基地产	28.96	16.00%
新世界发展	8.36	4.00%
九龙仓集团	42.81	-1.00%
领展	11.72	0.20%
凯德中国信托	13.36	6.20%
华润万象生活	32.38	30.50%
万达商管	471.00	4.40%
宝龙商业	21.37	3.80%
龙湖集团	102.78	9.00%
新城控股	113.24	13.17%
印力集团	57.00	4.10%
大悦城地产	29.98	38.90%
华联股份	8.40	10.53%

数据来源：企业公告，观点指数整理

备注：统计时间：1、新世界、新鸿基财报期为 2023 年 6 月至 2023 年 12 月；
2、领展财报期为 2023 年 3 月 -2024 年 3 月；
3、其余无特殊备注企业均为 2023 全年；

统计口径：1、新鸿基、新世界、九龙仓为内地投资物业收入，领展为内地零售、办公楼及物流收入；
2、华润万象生活、宝龙商业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）
3、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）

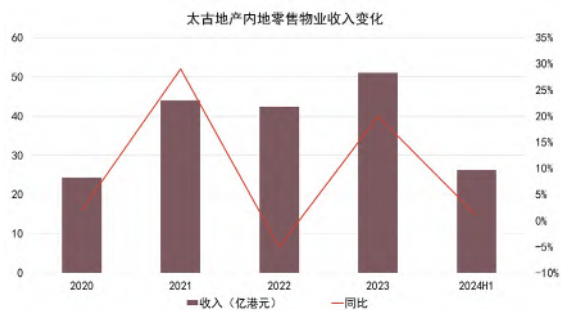
1 消费市场疲软下， 样本企业业绩由升转跌

当前，商业地产企业紧抓消费恢复契机，但市场的疲软还是给企业发展带来了较大的挑战。

但这种趋势在 2024 年并未得到延续。以九龙仓集团为例，其 2024 上半年内地投资物业整体收入下跌 4% 至港币 23.26 亿元，营业盈利下跌 6% 至港币 15.51 亿元。

观点指数认为，这与 2024 年以来面临的市场环境有关。实际上，经历 2023 年上半年的强劲反弹后，市场动力转弱，市况放缓至 2024 年仍未见起色。

这点在太古地产的业绩上也有所体现，不同于 2023 年内地产零售物业组合收入实现 20% 增长的突出表现，其 2024 上半年内地零售物业的应占租金收入总额为港币 26.15 亿元，仅上升 1%。



数据来源：企业公告，观点指数整理

回顾近五年来的表现，可以发现，大部分时间太古零售物业收入都能维持较快的增速，但今年的增速远不如以往，也说明了内地商业市场目前正面临较大的挑战。

不过长期来看，这类以高端商业运营为主的企业有较大的优势。如恒隆内地商场上半年收入同样有所下降，但项目整体出租率持续上升，租户对其零售物业在各地的市场领导地位具备信心。

对此，恒隆方面也表示将持续优化租户组合，推动以客为尊的推广方针和举办相关活动，为业务注入增长动力。

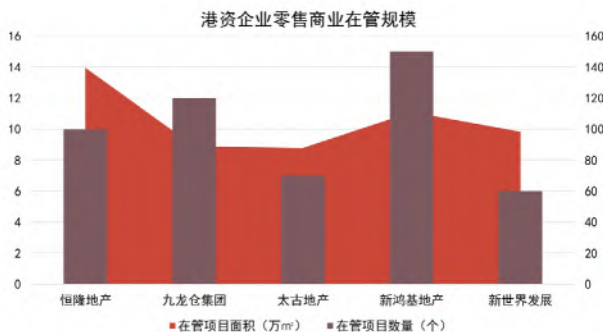
在管规模方面，购物中心依然是商业地产企业目前发展零售业务的的首选。



数据来源：企业公告、公开资料，观点指数不完全整理
(备注：时间截止 2024 上半年，部分数据或与实际情况有出入)

内资企业方面，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，目前万达商管、华润万象生活、新城控股等整体规模靠前，且项目数量均已破百，在管面积均处于千万级。

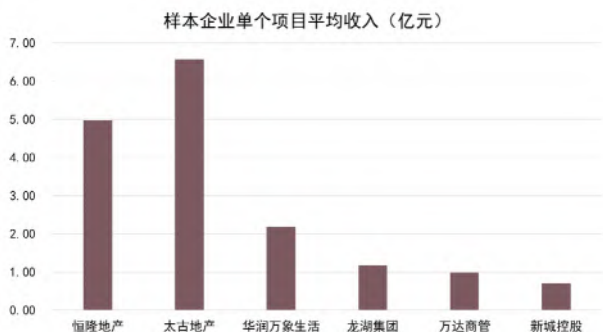
而目前这个队伍将继续扩大。2024 全年龙湖计划开业 14 座商场，届时运营商场数量将达到 102 座，有望成为继万达、新城、华润等之后又一家拥有超百个 MALL 的企业，规模效应相信也会进一步凸显。



数据来源：企业公告、公开资料，观点指数整理
(备注：时间截止 2024 上半年，部分数据或与实际情况有所出入)

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，并不以规模取胜。据观点指数统计，大部分港资企业在内地发展的商业项目数量不多，最多的也仅运营数十个。

其中较为积极的是太古，其一边增强现有项目竞争力，一边从合作方手中收购优质项目股权。2024 以来，太古从远洋手中获取部分项目股权，持股比例进一步提高，如北京颐堤港二期项目的相关股权。



数据来源：观点指数整理

若从运营项目所能创造的租金收入来看，港资企业遥遥领先。太古、恒隆等为代表的企业以较少的项目数量创造了可观的收入，共同点在于大量物业分布于上海、广州等商业发达城市，项目定位高端并运营得当，整体租金水平较高。

部分内资企业也有较好的表现，华润万象生活实现了在重奢、中高端、非标项目领域的规模化布局。从运营质量来看，华润万象生活作为商管平台的能力可圈可点。

观点指数认为，华润在高端项目运营方面较其他内资企业有优势，目前国内的高端运营商基本为港资企业，内资企业较少，华润是较为突出的存在。

2024 全年，华润万象生活将开出 16 座商业项目，其中 6 座万象城，7 座万象汇，3 座城市更新场。观点指数认为，凭借长久积累的商业运营能力和品牌资源，上述项目有望在竞争中突围，但同样需要面对市场的考验。

2 大众消费动力有限，项目业绩增长难度增大

经济增速放缓下，大众消费动力增长有限，消费品牌在开店拓展上也表现得更为审慎，重点商业城市的零售商业租金面临一定的下行挑战。

相关数据显示，2024 上半年一线商业城市的零售物业首层租金均有不同程度的下滑，而二线城市虽有增长，但幅度不大。



一线城市中，广州和北京下降幅度较大，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%；而其余的上海、深圳则分别录得 33.2 元 / 天 / 平方米和 19.1 元 / 天 / 平方米，同比下滑 2.35% 和 2.05%。

二线城市方面，大部分首层平均租金有一定程度上升，但幅度不大。如南京、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%。

同时，部分城市出现下滑，如成都 2024 上半年的首层平均租金水平为 12.34 元 / 天 / 平方米，与 2023 年同期相比微跌 0.05%。

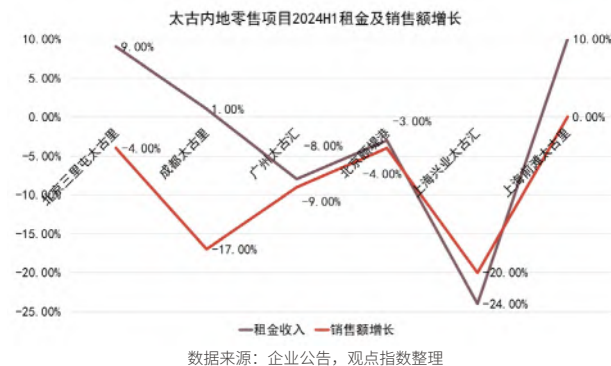
据观点指数了解，租金水平下滑背后，除了有新增供应给市场带来的冲击外，消费品牌的租赁需求放缓也是重要原因。

当前知名零售商以提升单店业绩为主要目标，对选址的要求提高，且租金成本控制严格，承租能力有所下降，部分项目或将面临空置面积的去化问题。

而在此背景下，出租率稳定、客群品质较高的零售项目对消费品牌的吸引力强，去化压力相对小。

在市场表现较为疲软之际，项目创收也面临诸多挑战。高端商业方面，不少项目出现收入和销售额同比增长不如预期的现象。

太古地产发布的 2024H1 业绩显示，由于不同国家对中国内地提供免签证政策以及个别外币贬值，出境旅游上升以及 2023 年的高基数效应等因素，2024 年上半年中国内地的零售销售额下跌。



其中北京三里屯太古里、成都太古里、广州太古汇、北京颐堤港和上海兴业太古汇 2024 上半年的零售销售额较 2023 年同期分别下跌 4%、17%、9%、4% 及 20%，上海前滩太古里则保持不变。

租金增长方面，广州太古汇、上海兴业太古汇、北京颐堤港出现下滑，分别录得 8%、24%、3% 的跌幅；其余的北京三里屯太古里、成都太古里、前滩太古里租金则保持了增长，分别增长 9%、1%、10%。

结合具体项目情况来看，租金下滑的项目均受到高端消费放缓、出境旅客增加等因素影响。

但个别项目同时也受到改造工程影响，如上海兴业太古汇为改善租户组合进行了大型结构和改造工程，装修期间的空铺、围挡会对商场的营业效率和消费者的购物体验造成一定影响，相关销售额也受到冲击。

租金增长的项目，则主要得益于高端化调整及出租率的上升。如三里屯太古里因品牌定位成功升级、新旗舰店开业等因素人流强劲，租金录得上升；而上海前滩太古里租金收入总额则因租用率上升而稳步增长。

观点指数认为，在市场环境愈发严峻之际，上述高端商业项目后续的业绩增长将面临更大挑战。除高端消费外流外，2024 年多个奢侈品牌收入均出现放缓或下跌，而高端商业项目以奢侈品牌为重，销售额难免受波及。

值得注意的是，城市高端商业市场竞争加剧，也带来进一步挑战。如成都太古里虽然是成都的地标性商业项目，有着较强的商业竞争力和稳定客群。但，定位同样是高端的成都 SKP 等新兴商业项目的崛起，仍给其造成分流。

此外，租金单价下降的情况也在发生，中端项目尤甚。大悦城一季度数据显示，旗下部分零售商业项目出租率、平均租金单价出现下滑。



出租率方面，2024 年一季度大悦城地产旗下的自持零售物业总体出租率较高，北京西单大悦城、成都大悦城、杭州大悦城的出租率均在 95% 以上。

而另一王牌项目朝阳大悦城的出租率录得 91%，与 2023 年同期相比下降 7 个百分点。当前品牌租户入驻商场较为谨慎，有一定的退租压力存在。

平均租金单价方面，大悦城地产在营的 12 个大悦城项目中，

除了于 2023 年末才开业的成都天府大悦城外，剩余 11 个项目中有 5 个的平均租金单价同比回调，包括王牌项目朝阳大悦城和西单大悦城。

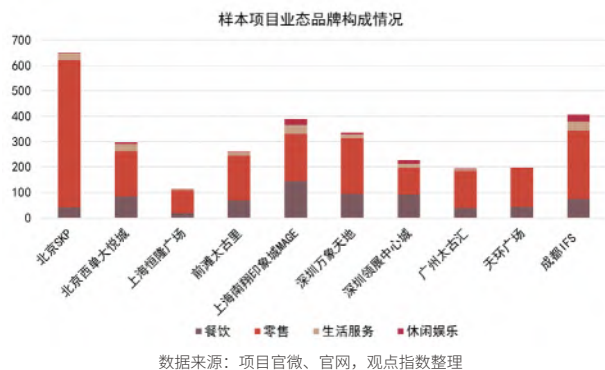
观点指数认为，当下的商业市场环境使得项目要创造更高的业绩面临挑战，也对企业的运营能力提出更高的要求。

3 不同定位下招商差异明显，调改优化成项目运营重点

商场中琳琅满目的品牌，给消费者带来了丰富的购物体验。而基于不同的定位、目标客群等因素，项目在品牌组合上呈现出不同的招商特点。

观点指数选取 10 个位于核心一二线城市的样本项目，可以看到租户类型主要分为零售、餐饮、休闲娱乐及生活服务四大类。

运营策略上，大部分项目在巩固现有品牌优势特点的同时，会着力挖掘新的增长动力，如焕新奢侈品组合门店、引入潮奢抓住年轻客群、发掘细分小众品牌增强独特性等等。



据观点指数了解，高端商业项目方面，零售业态占比多在 6 成以上，部分的占比更是高达 8 成。

零售品牌的承租能力相对较高。如业绩表现突出的上海恒隆广场零售占比近 8 成。但实际上，在国内众多高端商场中，上海恒隆广场面积并不大，仅 5.4 万平方米。不过其在奢侈品矩阵上却表现突出，包揽了最多的顶奢门店，其中包括 LV 中国大陆首座路易威登之家、Gucci 全球旗舰店、Dior 国内首家综合性旗舰店等高能级奢侈品店铺，这与其坐拥上海核心商圈地块、运营能力突出有较大关系。

而太古系列项目也以零售业态为主，标杆项目广州太古汇、前滩太古里均如是，其中广州太古汇占比约7成，餐饮占比约2成，生活服务不足1成。太古汇、太古里两条产品线的侧重点有一定差异。太古汇零售业态主要在奢侈品、美妆品类上见长，而太古里除引入部分奢侈品牌外，还偏重服装、小众潮流品牌。前者是传统高奢定位，后者则更倾向于潮奢。

以百货为买点的 SKP 系列，零售业态的倾向更为明显。最负盛名的北京 SKP 占比超8成，其中时尚生活如奢侈品、美妆等品牌占比略高于服装，餐饮占比不足1成，是所有样本项目中零售和餐饮比例最为悬殊的存在。

需要注意的是，当下消费者对高端商业提出了奢侈品之外的多元业态需求，这也使得高端购物中心不再只看重奢侈品，而是在巩固优化现有业态的基础上，注重引入符合项目定位的热门业态。

中端项目方面，除零售占比较大外，餐饮也较突出，主要是出于吸纳多元餐饮及生活体验业态，实现引流考虑。

印力运营的印象城系列，零售业态占比超4成，餐饮占比超3成。当下，通过丰富的餐饮增强客群黏性，已成为印象城客流表现持续优异的重要秘诀。

大悦城也采取类似的思路，其旗下的西单大悦城项目零售业态占比超6成，而餐饮占比则近3成，其中服装、时尚生活、休闲餐饮占比突出，紧扣该产品线年轻、潮流的核心定位。

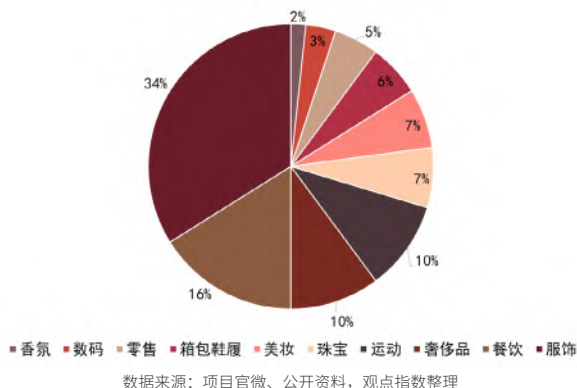
餐饮品牌组合的占比差异，实际上是由商场本身定位决定的。高端商场的优势在于品牌稀缺，并不以数量取胜；而中端定位商场面对的是大众客群，丰富的餐饮业态更能吸引该类人群前往消费。

租户需求方面，观点指数选取的样本项目中，上半年引进的品牌以餐饮和服饰为主，此外香氛、美妆、珠宝和奢侈品也占据一定比例。

据观点指数了解，虽然线上销售如火如荼，但线下门店基于体验感更强、能更好地推广新产品等优势，仍是不少零售品牌的重要渠道，门店扩张产生的租赁需求也仍然存在。

观点指数认为，未来购物中心预计在调整优化现有业态组合的基础上，还将继续引入热门业态。招商方面，除了品牌知名度，差异化也是重点考虑的因素。

样本项目2024H1引进品牌类型



4 零售业态冰火两重天，餐饮价格战进一步加剧

在项目运营难度增大的同时，作为零售商业基石的各类消费品牌，目前也面临来自市场和行业的诸多挑战。

奢侈品方面，多家公司财报显示，奢侈品行业承压已是确定的事实，超头部奢侈品牌开始告别高增长，这也给重奢定位的商场销售额造成影响。

财报显示，LVMH 集团 2024 年上半年销售收入同比下降 1% 至 417 亿欧元，净利润下跌 14% 至 73 亿欧元；以中国为首的亚洲市场（除日本）销售收入同比下降 10%。

Gucci 古驰、Yves Saint Laurent 圣罗兰的母公司开云集团，最新公布的上半年业绩同样疲弱。除日本外的亚太市场作为最重要的市场，期内收入下跌了 20%，其中第二季度跌幅为 23%。

7大奢侈品集团2024一季度业绩对比

企业	营收	同比变化
LVMH集团	207亿欧元	销售额同比下降2%
开云集团	45亿欧元	下降10%（在可比基础上）
历峰集团	53亿欧元	销售额实现1%的稳健增长
Hermès集团	38.05亿欧元	依固定汇率计算增长17%，亚洲市场营收同比增长14%
PRADA集团	11.87亿欧元	同比增长16%
Burberry集团	29.68亿英镑	同比下降4%
Moncler集团	8.18亿欧元	同比增长16%

数据来源：企业财报，观点指数整理

但也有例外，爱马仕 2024 年上半年录得营收 75 亿欧元，同比增长 15%，其中二季度营收 37 亿欧元，同比增长

13.3%，亚太区（除日本外）增长 9.9% 至 35.21 亿欧元。

观点指数认为，这或是出于稀缺和保值性的双重考虑。于高净值人群而言，产品的稀缺性能带来更高的社会地位展示价值；于中产消费者而言，购买入门级产品也能获得较高的保值回报。

在此背景下，顶奢品牌今年继续贯彻涨价策略，如今年以来爱马仕、香奈儿等继续对部分产品提价。而于行业而言，中国仍然是各个公司和品牌聚焦的重点市场。

运动品牌上，随着飞盘、滑雪、钓鱼、徒步、爬山等运动的盛行，行业也迎来发展新机遇，此外巴黎奥运会、欧洲杯等全球体育盛事营造出的浓厚运动氛围，也给运动品牌的业绩增长提供了动力。

受益于全民运动趋势和体育赛事催化，2024 年运动鞋服品牌迎来了稳健增长。安踏集团业绩显示，2024 上半年，安踏品牌零售金额同比录得中单位数正增长；FILA 品牌零售金额同比录得高单位数正增长；其他品牌零售金额同比录得 35%-40% 正增长。

在此过程中也要关注到，运动鞋服市场虽然整体上升，但品牌间的竞争也愈演愈烈，分化愈加明显。其中，部分专注于跑步、户外远足、瑜伽等细分品类的品牌增长潜力不可小觑。

专注瑜伽服赛道的加拿大品牌 lululemon，2024 财年一季度净营收同比增长 10% 至 22 亿美元，超出预期。其中，中国大陆市场净营收同比增长 45%，在一众运动品牌中遥遥领先。

零售商超方面，目前传统商超仍在持续出清，但会员店表现优异。2023 年，以山姆、Costco 为代表，主打“硬折扣”仓储会员店模式的企业业绩稳步攀升，无论是店效，还是单客产值都让传统商超企业望尘莫及。

以山姆为例，在中国市场上，山姆会员店 2023 年约实现销售 800 亿元，同比增长约 21.21%，其中线下占比 53%。

截至 2023 年底，沃尔玛共在国内布局了 47 家山姆会员店，拥有超 400 万付费会员。按此测算，山姆会员店平均每店的年销售额为 16.7 亿元，每位会员 2023 年在山姆的消费额为 2 万元左右。

新兴业态上，新能源汽车是当下商场重点引入的热门业态，

部分项目的新能源汽车销量突出，更是带动项目整体业绩实现提升。



新能源汽车领域，一些头部的传统车企在转型升级过程中表现突出。目前，比亚迪依然稳坐新能源汽车销量头把交椅，此外奇瑞汽车、吉利汽车和长安汽车等也表现不错。

此外部分新能源新势力也收获不少市场关注，它们通过推出新的产品，吸引更多消费者的关注，更是在市场竞争中站稳了脚跟，如小米 SU7、华为问界 M9 等。

相信随着新势力与传统车企的同台竞技，以及细分市场的深入角逐，中国新能源汽车市场将更加成熟和多元化。

餐饮赛道上，价格战愈演愈烈。除此前瑞幸、库迪、喜茶、奈雪等咖啡茶饮品牌外，海底捞、九毛九等餐饮品牌也纷纷打起价格战，如九毛九旗下的怂火锅今年就进行了新一轮菜品和价格调整。

虽然价格优势下客流有所增长，但利润水平却受冲击。以瑞幸咖啡为例，财报数据显示，瑞幸推出 9 块 9 活动之后的财报季内，经营利润率出现下滑，2023 年 Q2-2024 年 Q1 的经营利润率分别为 18.9%、13.4%、3%、-3.6%，呈现走低趋势。

除价格战外，餐饮品牌对下沉市场的争夺也更加白热化，不少火锅、茶饮、咖啡品牌选择降低加盟门槛，抢占下沉市场。

相比高线城市，下沉市场的增长潜力更大。如星巴克 2024 第二季度财报显示，在中国县城，星巴克二季度会员增速超过高线城市，销售增速为高线城市的两倍，县级城市新门店持续表现卓越，成为了星巴克重要的业务增量之一。

而肯德基旗下肯悦咖啡 (K Coffee) 主攻下沉市场，门店数在一年多的时间里也突破 200 家，并计划在 2024 年底达到 300 家。

2024 年度影响力商业地产运营商

企业不分先后，按拼音排序

保利商旅

世纪金源商管集团

光大安石

太古地产

恒隆地产

新鸿基地产

华润万象生活

印力集团

嘉里建设

越秀商管

九龙仓集团

招商商管

凯德集团

中海商业

领展

中粮大悦城

龙湖集团

中信和业

瑞安新天地

珠海万达商管

不动产投资篇

商办与办公空间发展 开拓新境

有效办公需求不足、租金下行、租户流失等挑战仍存，办公租赁活动复苏缓慢，办公运营商仍面临多重压力。

回顾过去的上半年，商业办公市场仍面临较大的挑战。

首先在办公租赁市场表现上，重点城市写字楼租金继续下行，以价换量仍是主流。空置率表现上，第二季度，一线城市变动幅度不大，甲级写字楼空置率开始出现企稳信号。具体来看，金融、科技以及专业服务等行业企业占据重点城市写字楼租赁市场的主导地位，同时也是商办运营商旗下办公物业组合的重要租户力量。

在有效办公需求不足、重点城市新增供应、租户流失等冲击下，办公租赁市场持续承压，商办运营商租赁活动也面临较大的压力，已披露上半年运营数据的写字楼物业表现欠佳，但优质写字楼资产的创收能力仍值得肯定。

办公投资市场上，险资成为商办资产交易市场中不可或缺的部分，险企积极配置写字楼资产也显示了对办公资产投资收益的认可。同时，上半年发生多起由股东接盘的交易案例，股东方的支持尤为重要。

1 办公房产投资和开工延续颓势，增量市场规模继续收缩

今年上半年，国内生产总值（GDP）实现 616836 亿元，同

比增长 5.0%，国民经济运行总体平稳，稳中有进。

随着宏观经济稳步恢复，重点城市写字楼市场活跃度提升，但面对有效办公需求不足、供给持续增加、经济不确定性等因素，下半年的办公市场仍面临多重挑战。



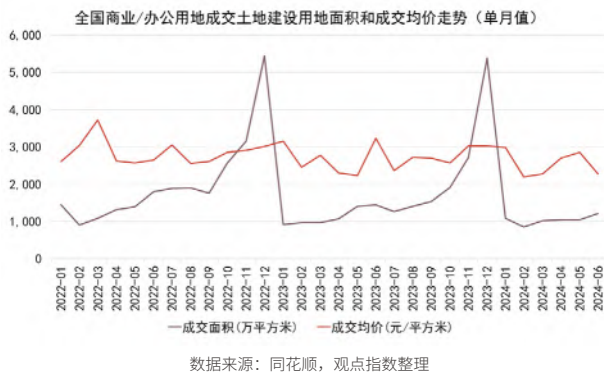
数据来源：国家统计局，观点指数整理

据国家统计局披露的数据，2024年1-6月，全国办公楼开发投资额和办公楼销售额累计值分别为2160亿元和1567亿元，分别累计下滑5.6%和9%，商办投资和销售市场表现欠佳。

全国办公楼建设上，截止到6月，全国办公楼新开工面积和竣工面积累计值分别为964平方米和733平方米，累计下滑28.7%和28.1%。

从数据来看，上半年全国办公楼新开工和竣工面积均出现不同程度的累计同比下滑，办公楼的开发速度下降，企业投资、开工意愿不足。

不过，去年增长的办公楼累计竣工面积将持续为办公市场带来增量面积，今年写字楼存量面积仍将保持增长。



商业/办公用地成交上，同花顺数据显示，6月单月，全国商业/办公用地成交面积和成交均价分别录得1222.04万平方米和2278元/平方米，均出现同比下滑，下滑幅度分别为15.62%和29.52%，环比则分别为上涨16.45%和下滑20.21%。

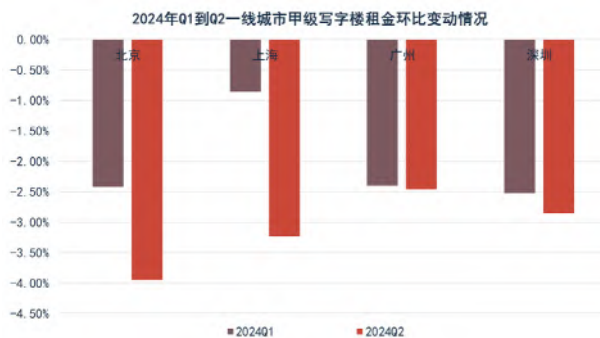
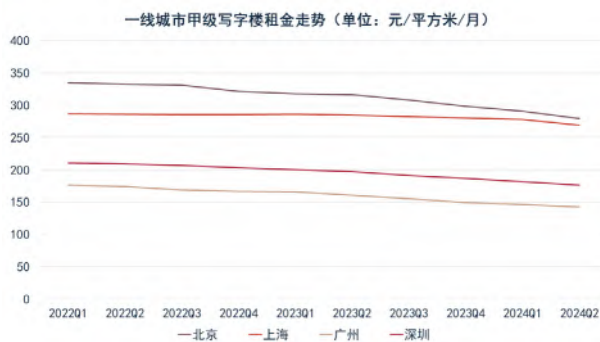
2024年1-6月，全国商业/办公用地成交面积为6283.68万平方米，同比下滑7.57%，较去年下半年成交总面积下滑55.84%，商办用地成交量也有所下滑。

成交均价上，上半年全国商业/办公用地成交均价为2551.33元/平方米，同比下滑5.28%，较去年下半年下滑9.14%。

从数据来看，今年上半年全国商业/办公用地成交面积和成交均价都出现不同程度的同比和环比下滑，商办市场增量规模将持续收缩。

2 以价换量趋势不变，中海商业、陆家嘴办公租赁收入优势明显

租赁市场端，上半年一线城市空置率继续攀升，涨幅有所收窄，以价换量的市场环境下，重点城市写字楼租金继续下探。

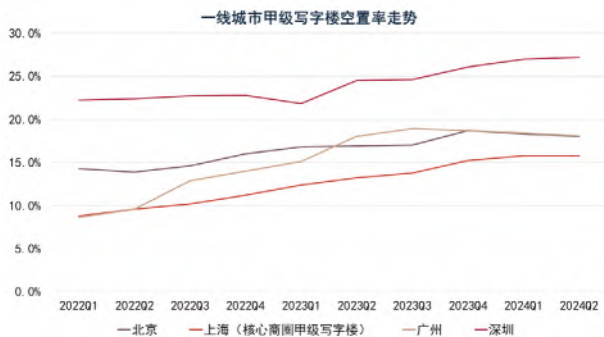


数据来源：戴德梁行，观点指数整理
注：上海空置率数据取核心商圈甲级写字楼数据

租金表现上，戴德梁行数据显示，第二季度，北京、上海、广州及深圳甲级写字楼市场平均租金分别录得279.2元/平方米/月、268.8元/平方米/月、142.5元/平方米/月以及176.6元/平方米/月，北京租金水平继续保持首位。

值得注意的是，四大一线城市甲级写字楼租金均出现不同程度的环比下滑，降幅在2.46%到3.96%不等。

另外，从租金环比变动走势图可以明显看出，北京、上海、广州及深圳第二季度租金环比降幅均出现扩大，写字楼租金继续处于下行区间。在经济下行压力下，企业搬迁、换租等活动还将继续，写字楼租金仍将承压。



数据来源：戴德梁行，观点指数整理

注：上海空置率数据取核心商圈甲级写字楼数据

空置率方面，具体来看，第二季度北京、上海、广州及深圳甲级写字楼市场空置率分别录得 18%、15.79%、18.1% 以及 27.2%。

相较第一季度，四城空置率变动幅度均不大，甲级写字楼空置率开始出现企稳信号。其中，北京和广州的甲级写字楼空置率对比第一季度均下滑 0.3 个百分点，上海和深圳空置率未下滑，微涨 0.02 个百分点和 0.2 个百分点。

净吸纳量表现上，北京和广州全市第二季度的该数值分别录得 4.5 万平方米和 10.3 万平方米，存量物业的租赁成交活动为两城写字楼租赁市场提供了重要支撑。



数据来源：企业公告，观点指数整理

企业经营层面，2023 年，13 家样本企业平均出租率为 84.45%，同比下滑 2.21 个百分点，商办运营商在项目去化端仍面临较大的压力。

全年平均出租率出现同比下滑的企业主要由于新入市项目去化不佳，拉低整体出租率水平。可以看到，新投入使用的办公物业在租赁去化端仍面临较大的压力。

其中全年平均出租率实现同比上升的企业包括华润万象生活、嘉里建设、招商商管、恒隆地产、金融街以及大悦城地产，

上涨幅度从 0.3 个百分点到 5 个百分点不等。平均出租率超 90% 的企业包括太古地产、恒隆地产，写字楼物业运营成果显著。



数据来源：企业公告，观点指数不完全统计

具体项目表现上，观点指数选取重点城市 31 个写字楼样本项目，跟踪出租率变动情况。2023 年，31 个样本项目平均出租率达 90%，同比减少 1.2 个百分点，其中出租率超 95% 的项目数占比为 29.03%，较 2022 年有所下滑。

从企业披露的最新业绩表现来看，今年上半年，写字楼物业去化仍面临压力。截至 6 月底，太古地产旗下广州太古汇、北京颐堤港以及上海兴业太古汇办公楼出租率较 2023 年末均出现轻微的下跌。恒隆地产旗下部分写字楼物业出租率同样有所下滑。

另外，今年第二季度，北京华贸中心 1 座、2 座写字楼平均出租率为 87%，相较第一季度下跌 2 个百分点。中国国贸写字楼（包括写字楼一期、二期、三期 A 和三期 B）今年第一季度出租率数据相较去年年底均出现不同程度下滑。

面对市场有效办公需求不足，写字楼租赁市场仍将在波动中承压。



数据来源：企业公告，观点指数整理

注：金茂商业收入为商务租赁及零售商业运营收入；金融街收入不含北京通泰大厦；陆家嘴收入包括甲级写字楼与高品质研发楼

收入端，得益于新增办公物业投入运营拉动收入的增长，以及商办运营商稳健的经营管理能力，2023 年全年 13 家样本企业内地写字楼物业经营收入共计录得 175.04 亿元，同比增长 5.07%。（其中太古地产 2023 年和 2022 年办公收入均按 1 港币≈ 0.923 人民币计算。）

从图中可以明显看出，中海商业和陆家嘴办公物业收入有明显优势，两者全年创收均超 30 亿元，分别实现同比增长 0.29% 和 15.08%，其中陆家嘴办公物业收入包括甲级写字楼与高品质研发楼在内。

全年写字楼租赁业务创收实现同比增长的企业还包括华润万象生活、招商商管、恒隆地产、太古地产、金融街、中国国贸以及中国金茂（中国金茂没有单独披露写字楼业务收入，这里指商务租赁及零售商业运营收入实现同比增长）。

其中陆家嘴、金融街以及中国国贸实现超两位数的增长。

写字楼轻资产运营商以华润万象生活为代表，其针对写字楼业务可提供商业运营服务以及物业管理及其他服务。按披露的数据可以计算出其写字楼商业运营服务收入为 1.33 亿元，同比增长 5.23%。

不过，从已披露今年上半年业绩表现的企业来看，写字楼物业租赁收入表现欠佳。举例来说，由于商业零售以及写字楼租赁业务承压，九龙仓集团内地投资物业整体收入为 23.26 亿港元，同比下跌 4.44%，同时营业盈利下跌 6% 至 15.51 亿港元。

结合出租率表现和创收数据来看，今年内地商办运营商仍面临较大的挑战。

金融、科技及专业服务办公需求维持稳健，科技企业重回中关村

优质租户结构是写字楼物业维持稳定运营的基石。

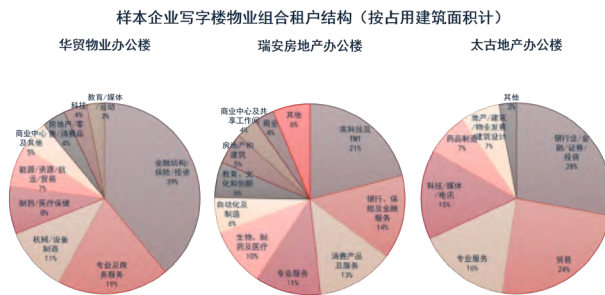
瑞安办公官微披露，上半年，其旗下写字楼物业组合新增签约总面积超 18 万平方米，其中上海项目（包括瑞安广场、企业天地 5 号、太平洋新天地商业中心、瑞虹企业天地、虹桥天地办公楼、创智天地、INNO 创智、鸿寿坊）新增签约总面积约 15.9 万平方米。

从租户结构来看，上半年内新增签约财富世界 500 强企业共计 6 家，签约总面积约 1.9 万平方米，财富中国 500 强新增签约 5 家，总面积为 2.2 万平方米，福布斯全球企业 2000 强新增签约 14 家，总面积为 8.7 万平方米。

以招商商管、瑞安办公、太古地产以及华贸写字楼为例，观察租户所属行业。

可以看到，今年上半年，招商商管深圳区域写字楼业务部成交面积达 45488.11 平方米。目前，其在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。

依托政策导向和蛇口片区资源联动，未来将吸引更多总部经济、科技服务等行业的优质企业。



数据来源：企业公告，观点指数整理
注：太古地产办公楼租户结构为最新披露的 2024 年上半年的数据，其余的为 2023 年数据

另外，从企业披露的具体租户结构数据来看，2023 年，金融行业、专业服务业以及 TMT 行业在运营商旗下写字楼物业组合中占据相当重要的位置。

具体来看，瑞安房地产旗下写字楼物业中占比前三的租户行业包括高科技及 TMT，占比 21%，银行、保险及金融服务占比 14.2%，消费产品及服务占比 13%。

太古地产办公楼占比前三的租户所属行业包括银行业 / 金融 / 证券 / 投资，占比 27.9%；贸易占比 24.5%；专业服务占比 15.7%。

北京华贸中心 1 座、2 座写字楼占比前三的租户所属行业分别为金融结构 / 保险 / 投资，占比 39%；专业及商务服务，占比 19%；机械 / 设备制造，占比 11%。按投资主体进行分类，内资企业占比 44.6%，外资企业占比 55.4%。

一线城市甲级写字楼租赁需求行业占比（主要租赁成交，按面积计）											
2023Q1		2023Q2		2023Q3		2023Q4		2024Q1		2024Q2	
行业	占比	行业	占比	行业	占比	行业	占比	行业	占比	行业	占比
北京											
金融	42.7%	金融业	33.2%	高科技	25.0%	TMT	40.6%	TMT	48.4%	金融业	33.8%
高科技	17.5%	Hi-Tech	29.3%	专业服务业	20.9%	金融业	15.2%	金融业	15.1%	TMT	25.5%
媒体与文化	17.1%	媒体与文化	13.7%	能源	18.2%	专业服务业	11.0%	专业服务业	11.8%	专业服务业	20.3%
专业服务业	16.0%	能源	5.0%	金融业	18.1%	能源	10.4%	能源	10.2%	批发与零售	7.0%
能源	4.6%	医药及医疗器械	2.8%	其他	7.6%	其他	9.7%	医疗健康	5.8%	医疗健康	3%
上海											
金融业	16.4%	金融业	25.8%	TMT	20.0%	专业服务业	20.5%	TMT	23.8%	专业服务业	44.6%
TMT	16.7%	专业服务业	18.4%	专业服务业	19.4%	金融业	19.0%	零售商贸	23.1%	制造业	23.1%
专业服务业	11.0%	TMT	17.0%	金融业	14.4%	制造业	18.9%	专业服务业	20.8%	TMT	15.2%
零售商贸	10.8%	零售商贸	16.4%	零售商贸	13.8%	TMT	18.8%	制造业	10.1%	金融业	5.9%
制造业	7.8%	医疗健康	7.3%	交通物流	9.7%	零售商贸	15.5%	金融业	8.4%	零售商贸	3.7%
广州											
专业服务	43.9%	贸易和零售	30.4%	专业服务	27.8%	贸易和零售	31.8%	专业服务	33.2%	TMT	30.0%
金融业	15.3%	专业服务	18.3%	TMT	19.8%	专业服务	26.5%	金融业	13.0%	专业服务	21.9%
贸易和零售	9.2%	金融业	17.7%	贸易和零售	17.6%	文化娱乐	10.1%	TMT	11.6%	贸易和零售	12.1%
制造业	7.5%	TMT	13.6%	金融业	12.2%	TMT	9.6%	教育培训	11.2%	政府机构/公共管理	10.7%
TMT	7.0%	制造业	9.6%	制造业	9.7%	制造业	8.8%	制造业	9.6%	制造业	8.6%
深圳											
金融业	29.0%	金融业	45.4%	金融业	30.1%	商贸及零售	30.1%	专业服务业	23.1%	金融业	33.2%
专业服务	17.4%	专业服务业	16.0%	TMT	29.9%	专业服务业	28.0%	金融业	16.4%	专业服务业	24.5%
TMT	15.8%	TMT	14.7%	专业服务业	11.5%	金融业	20.2%	TMT	14.7%	TMT	22.6%
商贸及零售	9.1%	房地产及建筑	6.3%	房地产及建筑	11.3%	TMT	12.0%	商贸及零售	9.7%	商贸及零售	6.5%
政府机构与社会组织	8.6%	教育及培训	4.7%	商贸及零售	9.2%	能源业	3.5%	房地产及建筑	7.1%	教育及培训	5.2%

数据来源：戴德梁行，观点指数整理

一线城市甲级写字楼租赁需求行业占比上，据戴德梁行披露，今年第二季度，北京写字楼租户占比前三的行业分别为金融业、TMT 以及专业服务业；上海租户占比前三的分别为专业服务业、制造业以及 TMT；广州前三的租户为 TMT、专业服务以及贸易和零售；深圳前三的租户为金融、专业服务以及 TMT。

结合运营商和一线城市租户结构来看，金融、科技以及专业服务等行业企业占据办公楼租赁市场的主导地位。

另外，今年上半年，北京中关村有多家新企业入驻，涵盖科技创新、数字经济、高精尖产业发展等领域。

据北京统计局披露的数据，2024 年 1-6 月，中关村示范区监测的规模（限额）以上重点企业实现总收入 4.0 万亿元，同比增长 4.9%。

1-6 月，中关村示范区规模（限额）以上国家高新技术企业重点企业实现总收入 1.7 万亿元，同比增长 4.0%。其中，电子信息和高新技术服务领域企业分别实现收入 8083.8 亿元和 5416.2 亿元，收入合计占国高新重点企业收入的 77.3%。

具体来看，今年上半年，包括蚂蚁集团、华为、腾讯等在内的科技企业重新回流中关村区域。

早于去年 8 月，蚂蚁集团与海淀区政府签署战略合作协议，支持蚂蚁集团在海淀区设立创新科技总部，并聚焦科技创

新、发展数字经济、服务数字社会等方面开展全方位合作。

6 月 15 日，蚂蚁集团位于北京海淀区中关村的创新科技总部大楼正式挂牌，预计将于 7 月底正式启用，总部大楼位于丽金智地中心项目东塔。同时，今年 5 月，华为海淀城办宣布进驻丽金智地中心。

而腾讯则在今年年初以 64.2 亿元的价格拿下海淀区学院路北端 A、B、C、J 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、B23 研发设计用地，土地面积约为 7 万平方米，总建面约为 28.6 万平方米。

据了解，本次交易将主要用于满足腾讯对办公用地的需求，为员工提供稳定集中的办公场所。

4 中小企业办公租赁需求仍存，未来办公的多元化发展图谱

有效办公需求跟不上市场供应是重点城市写字楼空置率持续攀升的重要原因，但企业办公方式灵活变动带来的影响也不容忽视。

商业办公细分市场上，联合办公行业发展错综复杂。不可否认的是，灵活办公方式对于提高员工工作效率、降低企

业办公成本、平衡员工的工作与生活等多方面有重要作用。

据国家市场监督管理总局披露，全年新设经营主体 3272.7 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%。截至去年年底，全国登记在册的经营主体达 1.84 亿户，同比增长 8.9%。企业 5826.8 万户，个体工商户 1.24 亿户，农民专业合作社 223 万户，总体发展稳中趋好。

显然，这些创业者的办公需求是确实存在的，如何将市场需求转化为落地的入驻效率正是联合办公企业需要考虑的。

近期，观点新媒体先后与 BEEPLUS、创富港、IWG、木棉中国、WeWork 中国等在内的多家联合办公企业进行交流，可以发现，目前联合办公企业正向差异化发展。

举例来说，创富港继续坚持传统业务模式，在小微企业市

场上优势明显，主要服务于极小及微小企业，入驻企业的规模平均是 2-5 人。入驻物业主要聚焦于核心城市的乙级写字楼物业，基本不会考虑进入产业园区。

BEEPLUS 的模式主要是国企持有民企运营，目前包括有 3.0 产业中心、政企中心、写字楼产品线以及产业社区在内的四条产品线，其中写字楼系列和产业社区系列是今年关注的重点。

值得一提的是，今年以来，样本企业扩张动作放缓，更多聚焦于运营管理能力的提升。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。

这点也可以从观点指数统计到的样本企业新增开店的数据中得到验证。

2024年上半年样本企业开业项目不完全统计

序号	运营商	项目名	城市	面积(平方米)	功能区域
1	优客工场	珠江·优客工场	珠海	4118.39	开放办公区、独立房间、休闲书吧、咖啡吧、共享会议室、洽谈室、电话间、冥想间等
2	BEEPLUS	能达BEEPLUS创智天地	南通	20000	配备了滑板公园、篮球场、足球场、网球场。成为了集合3.0产业与2.5产业深度融合的高品质产业载体。
3	BEEPLUS	湾区数字技术创新中心	深圳	-	还配备了电话间、路演区、贵宾接待室、灵活团建空间以及互动大会议室等
4	创联工场	创联工场世奥国际办公空间	青岛	3500	每层200平方米共享空间，配备可视频智能大小会议室、交流区、咖啡台、健身区等
5	高格办公空间	蕙泮大厦·高格办公空间	杭州	-	独栋写字楼
6		鲁能国际中心高格办公空间	上海	-	项目的户型以满足4-20人团队办公为主
7	IWG	雷格斯台州腾达中心	台州	1700	设有独立办公室、共享办公区域、专业会议室、商务贵宾室等各种功能的办公空间
8		雷格斯烟台创业大厦中心	烟台	-	包括但不限于行政前台服务、会议室、茶水间
9		HQ无锡崇文中心	无锡	-	共享办公空间，定制专属办公室公共会议室、茶水间、露台休憩区等
10		HQ常州宇洋达中心	常州	-	设有前台、办公室、商务贵宾室、会议室、茶水间、共享区域等
11	创富港	创富港赛格科技园3栋西7楼共享办公空间	深圳	1007.24	专享的小型单人间到可容纳多人团队的大开间、1+1套间、接待前台、惬意休闲区等
12		深圳前海香缇大厦20楼	深圳	1615.12	独立办公室、开放式工位、多功能会议室等
13		广州银行大厦6楼B区	广州	1176.51	吧台、前台、开放办公区、独立办公室等
14		百汇广场7层	广州	1428.26	独立办公室、开放办公区、会议室、休闲区、商务洽谈区以及茶室等
15		卡尔丹顿·数字时尚产业园C栋15层	深圳	2188.68	独立办公室、开放办公区、共享会议室、吧台
16		中关村科技大厦8楼共享办公空间	上海	798.87	独立办公室、开放办公位、休闲区、茶室等
17		方大大厦3楼	深圳	1290.28	独立办公室、开放办公区、会议室、休闲区、洽谈区、咖啡自助水吧、茶室
18		前海香缇大厦14楼	深圳	427.53	独立办公室、开放办公位
19		宝鼎大厦26楼	上海	-	独立办公室、开放办公位，配有共享会议室、休闲区、洽谈区、茶水间
20		海运中心12楼	深圳	-	独立办公室、开放办公位，配有共享会议室、休闲区、洽谈区、茶水间
21		西中心T2栋6楼	长沙	-	独立办公室、开放办公位，配有共享会议室、休闲区、洽谈区、茶水间等
22		方大大厦4楼	深圳	-	独立办公室、开放办公位，配有共享会议室、休闲区、洽谈区、茶水间等
23		1983创意小镇D7栋	深圳	-	独立办公室、直播室、台球室、棋牌室等
24		大恒科技大厦7-8层	北京	-	独立办公室、开放办公位，配有共享会议室、休闲区、洽谈区、茶水间等
25		恒祺商务中心4幢12楼	杭州	-	独立办公室、开放办公位，配有共享会议室、休闲区、洽谈区、茶水间等

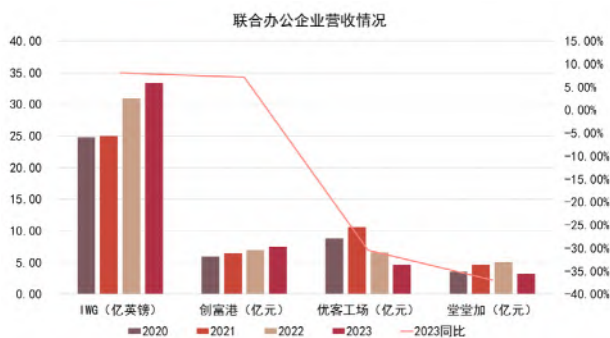
数据来源：观点指数不完全统计

据观点指数不完全统计，2024 年 1 月到 6 月，样本企业共计新增开业 25 个办公空间产品，相较去年上半年，样本企业新开项目数变动不大，但和行业快速增长阶段对比，企业规模增长速度明显放缓。

上半年新增开店的企业主要包括创富港、IWG、优客工场、BEEPLUS、高格办公空间以及创联工场。

城市布局上，以深圳、上海、广州为代表的一线城市依然是企业布局的重点，一线城市灵活办公规模聚集效应明显。今年上半年，深圳以 9 个新开项目数位居首位，占比 36%，其次是上海，占比为 12%。

其中创富港以新开项目数 15 个位居首位，占企业开业项目数的 60%，从其新开门店城市分布来看，其深耕广深两城的同时，也正稳步加大在上海、长沙等重点城市的布局。



数据来源：企业公告，观点指数整理

联合办公企业在业绩数据上同样存在较大的差异。

数据显示，优客工场和堂堂加两者去年的收入同比下滑明显，跌幅分别为 30.41% 和 36.92%，全年收入数值分别录得 4.6 亿元和 3.19 亿元。

同期，两者相应的净利润分别录得 -2255.6 万元和 -4804.7 万元，均出现亏损幅度缩窄，但仍未摆脱亏损。

营收表现较为积极的 IWG 和创富港，去年全年收入分别录得 33.35 亿英镑和 7.48 亿元，同比增长 8.07% 和 7.1%。

(注：IWG 收入按实际货币计增长 8%，按固定汇率计增长 10%。)

其中 IWG 集团目前已在全球 120 多个国家拥有近 4000 个灵活办公空间产品，800 万名客户。全年税息折旧及摊销前利润 (EBITDA) 录得 4.03 亿英镑，同比增长 34%。

商业模式上，IWG 集团已投入轻资产模式的怀抱。其在财报中表示，去年加快了轻资产增长战略的实施，全年签署的合作协议几乎是 2022 年的两倍。2023 年在全球新增 867 个新办公空间产品，其中 95% 的项目采用托管合作的模式，并以更高的利润率实现了有史以来最高的收入。

“IWG 集团现在完全不是二房东了，现在 IWG 集团扩张新网点的模式已经转变成轻资产模式”，轻资产模式的倾向在观点新媒体与 IWG 集团的交流中得到验证。

创富港作为联合办公行业少有的连续多年实现正向盈利的企业，去年全年净利润录得 3536 万元，同比出现下滑，但仍保持一定的盈利能力。今年一季度，创富港归属公司股东的净利润录得 1475.67 万元，同比增长 195.83%。

整体来看，办公空间服务市场虽面临竞争与挑战，但也有不错的增长。这也要求企业需不断提升运营管理能力，以满足不断变化的市场需求。

5 房企成商办资产出售主力，险资继续关注优质不动产投资

近年来，房地产市场经历了一些变化，不少房企通过资产优化、资产处置、业务转型等方式来应对市场挑战。

观点指数注意到，近两年包括万达、碧桂园、万科、复星、旭辉、陆家嘴等多家房企在内加入了资产出售的行列，买方以及资金持有方拥有更大的议价空间。

比如万科计划每年完成 200 亿元商办等大宗资产交易；年初碧桂园拟 38 亿元转让广州多处资产；旭辉集团拟以 8.5 亿元处置上海杨浦区一商业资产等。

同时，商办资产拍卖市场也较为热闹，今年以来已有不少优质商办资产以流拍收尾。其中包括上海环球金融中心 71 层不动产、南京宝能金融中心、北京盘古大观相关资产、世茂深港国际中心、泛海时代中心 2 栋写字楼等。其中世茂深港国际中心经历两次流拍后，中信信托申请抵债，项目即将易主。



数据来源：观点指数不完全统计

注：观点指数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

据观点指数不完全统计，2024年上半年，内地商办资产交易市场总共录得42宗成交，总交易额约383.47亿元，同比下滑3.39%。其中，成交金额低于10亿元的单数超半数，买方更倾向于小体量的资产交易。

按交易城市划分，上海录得27单成交，总交易金额约196.58亿元，同比上涨5%，交易宗数和交易金额均位居城市首位，上海优质商办资产仍备受青睐。

北京紧随其后，交易宗数录得8单，交易金额合计98.39亿元。京沪两城总交易金额占比达76.92%。

按季度来看，第二季度商办资产交易市场明显更为活跃，主要是第一季度受春节假期影响，商办投资市场交易活动量减少以及相关企业机构调休等，基数相对较小。

从买方类型来看，今年上半年险资继续布局办公资产领域的投资，其中包括友邦人寿、新华保险、长城人寿等。险企积极配置写字楼资产，也表明了对办公资产投资收益的认可。

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95%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	德置置业	华泰证券	15.17
3	上海“洛克·海滩源”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责任公司	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	上海美隆大厦	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 拿地使用权	深圳	综合体	深铁集团与深圳百翰迎海公司	万科	22.35

数据来源：观点指数不完全统计

观点指数列举了今年上半年部分超10亿元的商办资产交易代表案例，其中上半年最大额的交易由成都国资创造。

据北京产权交易所交易系统披露，5月20日，成都厚德天府置业有限公司100%股权及约20.24亿元债权由成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司以挂牌价格约43.32亿元接手，交易方式为协议转让（非竞价）。

同时，观点指数从天眼查获知，转让企业原股东方海口远见共创一号基金（有限合伙）和大家投资控股有限责任公司已于今年5月24日退出，变更后由成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司出资66666.6667万人民币，持股100%。

交易涉及成都金融广场的归属，该项目总建筑面积约87.08万平方米，包括酒店、超甲级写字楼、高端公寓、住宅及大型购物中心等多种业态，其中两栋办公楼高度为205米和202米。

观点指数注意到，类似成都金融广场这类大体量在建项目由国资接盘的案例不在少数。

如深铁集团和深圳市百翰迎海投资有限公司接手万科深圳湾总部基地地块，碧桂园为广州白鹅潭国际金融中心引入合作方广东省中为投控科技集团有限公司等，为项目后续持续建设提供重要支撑。

上文提到的深圳集团和百翰迎海接手万科的项目正表明大股东深铁集团以实际行动支持万科。值得注意的是，资产买方为公司股东的案例在商办资产交易市场中并不出奇。

上半年包括北京颐堤港二座、深圳前海周大福金融中心等在内的多宗资产交易案例均由股东方接盘，股东方的支持尤为重要。

在观点指数看来，目前大宗资产交易是写字楼资产的主流退出方式，中国内地市场的发展仍值得期待。

**回归资产本身，
商办资产证券化中的机会**

除了直接出售和租赁活动之外，写字楼物业的融资方式还有更多可能。

1月24日，央行联合金融监督总局印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》（以下简称《通知》）。《通知》主要包括经营性物业贷款的界定和用途、商业开展经营性物业贷款业务的合规流程、商业银行业务开展时的风险管理。

经营性物业贷款可用于承贷物业本身相关的经营性资金需求，以及置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等，还可发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。

这为商业物业融资提供了便利，同时经营性物业贷款作为特定的融资方式，适用于已开发完成并投入运营、可产生持续现金流收益的经营性物业资产，包括写字楼、商业综合体、购物中心等多种业态。

除此之外，办公物业资产证券化方式也有利于企业快速筹集资金，提高资金的使用效率。

值得一提的是，8月1日，新鸿基地产上海国金中心办公楼 CMBS 在上交所成功发行，项目名称为“中信建投 - 上海国金中心办公楼二期 2 期绿色资产支持专项计划（碳中和）”，项目原始权益人为新沪达贸易（上海）有限公司。

产品储架规模为 70 亿元，首期规模 20.01 亿元，标的物业

为上海国金中心二期写字楼 19-23 层、25 层、27 层、30 层、39 层、40 层，评估价值 32.30 亿元，优先级抵押率 61.92%。

上半年，成功发行的写字楼资产证券化产品还包括“中金 - 宁波通商和丰创意广场资产支持专项计划”、“华泰 - 中化国际广场绿色资产支持专项计划”等。

对于写字楼物业而言，CMBS 的发行有助于提升资产价值，同时拓宽企业的融资渠道，提高财务灵活性。早年包括中海、中国金茂、金融街在内的多家企业均有发行写字楼 CMBS 产品，持有优质写字楼资产能为企业带来更多的融资选择，从而增强可持续发展能力。

值得一提的是，以办公物业为标的发行绿色资产证券化产品的趋势正逐步显现，如上文提到的新鸿基上海国金中心碳中和 CMBS 产品。绿色资产证券化产品的发展也倒逼企业重视绿色建筑的打造。

另外，自去年消费基础设施资产类型纳入公募 REITs 试点范围后，消费基础设施 REITs 持续受到市场的关注。截至目前，已有 6 单消费类 REITs 成功上市。

随着公募 REITs 市场的发展，同属商业不动产领域的写字楼资产能否纳入公募 REITs 发行范畴一直备受行业关注，写字楼资产发展值得期待。

2024 年度影响力办公空间运营服务企业

企业不分先后，按拼音排序

ATLAS 寰图

BEEPLUS

IWG 集团

WeWork 中国

创富港

德事

高格办公空间

氪空间

奕桥

优客工场

住房租赁篇

住房租赁 体系渐成

今年上半年中央和地方层面继续推出多项规范和支持文件，培育和发展住房租赁市场，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房支持体系。

回顾住房租赁行业年内的发展，不管是在政策导向、企业发展，还是在市场表现上，都发生了一些变化。

政策端，今年上半年，中央和地方层面继续聚焦于市场供给和租赁需求两端，从存量收储用作保障房、金融支持、规范监管、公积金优化、租赁落户、税收优惠等具体举措入手，推动住房租赁市场发展。

保租房 REITs 市场再上新，年初城投宽庭保租房 REIT 成功上市，同时不少企业正稳步开展保租房 REITs 发行工作。已上市保租房 REITs 产品陆续发布扩募公告，市场开始形成首发和扩募并行的新局面。

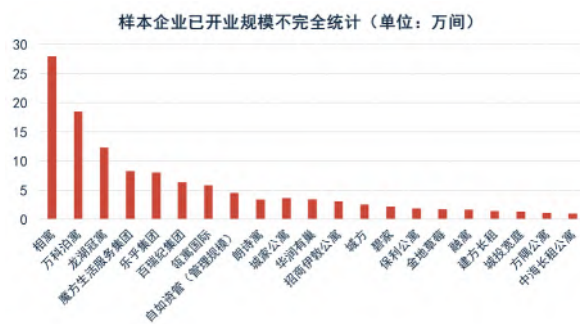
市场需求与政策支持让住房租赁市场受到更多的关注。同时，住房租赁品牌持续上新，长期深耕的企业也开始调整、优化发展战略。

租房市场表现上，观点指数统计到，上半年市场化租赁企业的开店积极性有所提高，各地保租房也陆续面世，市场竞争激烈。可以看到，多元化市场供给以及保租房的较低价格冲击等因素，都给住宅挂牌租金造成一定抑制。

1 强者更强， 市场参与主体呈多元化发展

上半年，在政策和金融的支持下，住房租赁市场快速发展。

同时，市场化租赁企业继续深入布局，行业金融创新发展也在同步加速。



数据来源：企业披露，观点指数不完全统计

在观点指数统计的租赁样本中，已开业规模超十万间的企业包括相寓、万科泊寓以及龙湖冠寓，规模优势显著。同时，已开业规模超 5 万间的企业包括魔方生活服务集团、乐乎集团、百瑞纪集团以及瓴寓国际。

据万科披露，上半年公寓业务新项目拓展 1.5 万间，较去年同期增长 85.3%，现管理租赁住房 24.5 万间，累计开业 18.4 万间，继续保持集中式长租公寓管理规模全国第一的水平。

值得一提的是，随着住房租赁市场逐步走向成熟，市场参与主体呈多元化发展，其中包括投资机构、国资企业等正加速扩大市场占有率。

市场如棋盘，棋手在变。其中，国资企业正逐步成为不可或缺的重要力量。

包括招商伊敦、有巢公寓、城投住房、郑州城发、保利公寓、上海城方、微棠、浦发有家、城投宽庭、融通融寓、陆家嘴乐居、绿地菁舍等国资背景企业持续深耕，发展势头强劲，并逐步成长为住房租赁市场的主导力量。

市场格局基本稳定的同时，行业的房源体量也正稳步增长。



数据来源：观点指数不完全统计

观点指数选取 22 家住房租赁企业作为样本，监测其产品的开业情况。

据观点指数不完全统计，2024 年 1-6 月，样本企业共计新增开业 87 个租赁项目，同比增长 2.35%，房企系、酒店系、创业系等租赁企业均有开店动作。

其中龙湖冠寓、万科泊寓、招商伊敦分别位居开业项目数前五，新开项目数的整体占比分别为 9.2%、9.2%、8.05%。

新增开店产品囊括白领公寓、人才公寓、租赁社区、蓝领公寓以及服务式公寓等，包括改建、新建、R4 新建、城中村改造、非居改造等多种改造方式，企业的多元化产品体系逐渐成型。

2024年1-6月入市的部分租赁社区项目			
城市	项目名称	运营商	房间数(套/间)
上海	有巢国际公寓社区芦恒路店	有巢公寓	1700
杭州	澜芯里人才公寓(梅林店)	瓴寓国际	1828
上海	城方·仁恒派·世博瑞尚社区	城方	1898
上海	上海松江西部科技园柚米社区	瓴寓国际	2252
上海	宝山区大场城家公寓	城家公寓	1384
济南	彭家庄社区	万科泊寓	1319
深圳	泊寓梅林关旗舰店	万科泊寓	1088
济南	寓德国际社区·济南禹瑞城保障性租赁住房	百瑞纪	1689

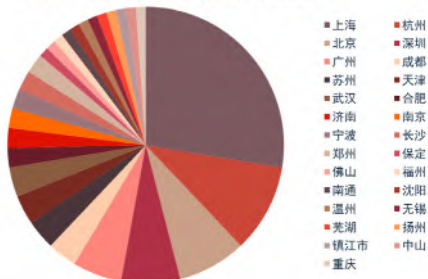
数据来源：观点指数不完全统计

值得注意的是，超千套以上租赁社区产品的发展势头强劲，租赁企业正稳步加大发展力度。代表案例可详见上表，观

点指数列举了上半年一部分新增开业的租赁社区代表项目。

观点指数认为，企业扩张开店速度往往与市场需求以及企业的发展信心相关，从持续增长的入市项目数可以判断，企业对行业的发展前景保持乐观。

2024年1-6月新增项目城市占比情况(按项目数)

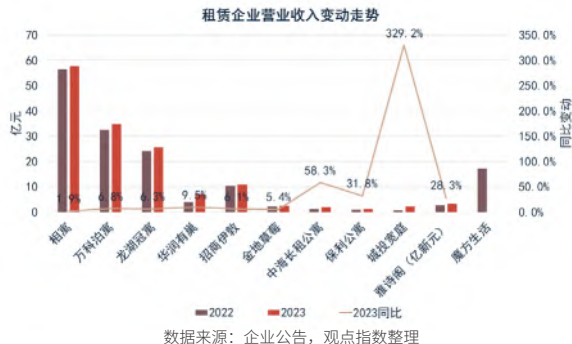


数据来源：观点指数不完全统计

城市布局上，上海新增开业的住房租赁项目数连续多年位居全国城市首位。今年上半年，样本企业在上海新增开业 24 个项目，占比 27.59%。同时，杭州、北京、深圳、广州、成都等同样是租赁企业长期重点布局的城市。

2 租赁企业创收能力再提高，出租和续租率表现可圈可点

营业收入上，从已披露 2023 年业绩的租赁企业来看，全年创收超 10 亿元的包括万科泊寓、龙湖冠寓以及招商伊敦，均实现同比增长，涨幅分别为 6.79%、6.25% 以及 6.15%。



数据来源：企业公告，观点指数整理

注：2022 年的中海长租公寓租金收入 = 投资物业租金收入 - 写字楼收入 - 购物中心收入

除此之外，图表中已披露 2023 年业绩的 10 家租赁企业全年创收均实现同比增长，涨幅处于 1.9% 到 329.23% 不等。其中城投宽庭同比涨幅居于首位，其次是中海长租公寓。

服务式领域的代表企业雅诗阁在营收上的表现同样值得肯定。凯德投资在 2023 年财务业绩报告中披露，雅诗阁已成为整体业务收入的主要贡献者，2023 年全年管理费收入录得 3.31 亿新币，同比增长 28%。

值得一提的是，雅诗阁旗下的住房产品并不局限于服务式公寓，长租公寓、学生公寓、乐龄公寓、共享公寓等产品也同样有涉及。

同时，百瑞纪集团在租金收入端也有不错的增长。据其官微披露，今年一季度，百瑞纪集团租金收入环比增长 7.37%，并呈现稳步增长的趋势。

可以明显看到，租赁企业的创收能力持续提高，当中离不开企业成熟期项目的稳健经营（主要体现在企业的出租率和续租率据中）以及新增入市项目带来的“额外”收入。

出租率数据方面，租赁企业继续展现稳健的项目运营管理能力。包括自如资管、万科泊寓、龙湖冠寓、瓴寓国际、有巢公寓、乐乎集团、金地草莓、百瑞纪集团等在内的多家租赁企业在出租率方面有着不错的表现，成熟期项目平均出租率超 90%。

续租率表现上，2023 年万科泊寓和瓴寓国际全年平均续租率分别为 63% 和 56%，城家公寓续租率超 50%；今年一季度，百瑞纪集团续租率录得 67.8%。

租赁企业在出租率和续租率上表现可圈可点，在营项目实现稳健经营。上文提及，今年上半年样本企业开店积极性高涨，包括万科泊寓、瓴寓国际、有巢公寓、龙湖冠寓、招商伊敦、城家公寓等多个租赁企业继续深入布局住房租赁市场，这些项目实现长期稳定经营后，也将成为营收的重要组成部分。

结合案例来说，城投宽庭 2023 年全年新开 5 个社区，新增房源数量 9357 套。截至 2023 年底，其在运营的社区总数达 7 个，已入市租赁房源累计约 1.2 万套。

2023 年全年，雅诗阁在华新开 20 余家物业、超 5000 套公寓及酒店单元，今年规模扩张步伐继续加快。据雅诗阁官微披露，2024 年计划在华新推出 27 个项目，布局全国 18

个城市，将带来超 8000 套客房的增长。

3 保租房赛道拥挤， 企业间资源互补和优势共享

细分赛道上，保租房市场规模正稳步扩大。“十四五”期间，全国计划筹集保障性租赁住房的目标为 870 万套（间），重点 40 城计划筹集目标为 650 万套（间），其中一线城市北京、上海、广州及深圳建设筹集目标均超 40 万套（间）。

2023 年，全国保租房筹建 213 万套（间），截至 2023 年底，全国共筹建约 573 万套（间），完成十四五目标的 65.86%。

2024 年上半年，已有多个城市先后披露了 2024 年的保租房筹集计划，其中已有部分城市完成年度筹集目标。北京和上海今年计划建设筹集保障性租赁住房的目标均为 7 万套（间）；广州和深圳计划筹集目标均为 10 万套（间）。

总体来看，今年重点城市计划筹集规模缩减，但体量仍保持较高水平，保障性租赁住房市场规模仍将进一步扩大。

保租房热度居高不下，各类企业积极布局，其中包括但不限于深圳世联行集团、万科泊寓、龙湖冠寓、瓴寓国际、有巢公寓、建信住房、城璟租住集团、上海城方、招商伊敦等在内的多个市场参与主体，显然保租房市场正在形成地方城投、国有企业、央企、金融机构、市场化租赁企业、房企、投资机构等多主体并行的新局面。

举例来看，深圳世联行集团股份有限公司表示，公司空间运营业务聚焦于保障性租赁住房领域，2023 年多个服务项目相继落地。

对于市场化租赁企业而言，除了奖赏补贴、政策推动之外，纳保的吸引力还在于提升产品的市场竞争力、推动企业规模增长以及发行公募 REITs 产品等。

其中万科泊寓的纳保体量在市场化租赁企业中具有明显优势，截至一季度末，已有 10.82 万间纳入保障性租赁住房。

值得一提的是，今年上半年包括万科泊寓、龙湖冠寓、瓴寓国际、有巢公寓、乐乎公寓等多个租赁企业在内，均有

多个保租房项目入市。举例来说，建万基金·泊寓佛山禅城中心旗舰店、上海松江西部科技园柚米社区、有巢国际公寓社区江南路店、窝趣南通颐景苑轻社区等均是新入市的代表性保租房项目。

在观点指数看来，保租房产品加速发展对市场化运营机构而言既是挑战——大规模低价保租房产品入市将更加考验企业的项目运营管理能力，同时也是其实现规模增长的机会。

市场需求与政策支持让住房租赁市场获得更多的关注度，体现在品牌持续上新以及长期深耕市场的企业继续调整、优化发展战略。如万科将租赁住宅业务定为三大主业之一；龙湖冠寓升级为资产管理赛道；保利 N+ 品牌调整升级为保利和寓。

2024年上半年住房租赁市场企业之间合作不完全统计	
企业	详情
自如	自如与北科建在成立了项目合资公司，主要用于盘活存量资产，打造长租公寓、保租房等产品。
瓴寓国际	2023年里，瓴寓国际与多个资（产）方缔结深度合作，全年新增15个合作伙伴，其中中国、央企占比93%，10个资（产）方实现复购。
百瑞纪集团	上半年，百瑞纪集团与郑州城发合作的多个项目成功开业；2月，南通崇一商业管理公司与窝趣合作打造的保租房项目入市，自窝趣提供品牌营销、专业运营、专属管家贴心服务、全新 2.0 产品等服务；3月，华新集团清控实业与百瑞纪集团“窝趣长沙尖山湖公寓”正式开业。
城家公寓	与上实城开签订合作协议、受托管理来自上海电气集团置业有限公司和市北高新联合建设的R4保障性租赁住房静云里。
城家公寓	2023年全年，新增国央企合作项目10余个，新增房量8000+间，囊括北京、上海、济南、保定、昆山等城市，合作企业包含央企、国企、地方城投等。
万科	万科公布的投资者关系活动记录表中披露，住房租赁业务已与济南城投、长春安居、天津滨海建投等多城市国企签署战略合作意向。其中济南城投已明确合作房源约1.2万间。
万科	万科公布的投资者关系活动记录表中披露，深圳平山村项目通过“国企整租+合资运营”模式，获取6000间房源；与小米战略合作，获取北京小米宿舍项目，房源2658间，打造泊寓服务行业头部企业员工宿舍标杆项目。
乐乎集团	与复地管理达成战略合作，双方将围绕住宅、人才公寓、政府保障性租赁住房等项目展开合作。

数据来源：观点指数不完全统计

值得关注的是，住房租赁市场参与主体之间逐步形成资源互补和优势共享的发展新格局。

举例来说，早前3月，自如与北科建成立了项目合资公司，旨在盘活存量资产，打造长租公寓、保租房等产品。

一季度，百瑞纪集团入市的多个项目多为与合作方共同打造的产品，合作方大多数为国有企业，包括郑州城发、华新集团清控实业等企业。同时，国央企同样是瓴寓国际的重要合作伙伴，2023年全年新增的合作伙伴中，国、央企占比达93%。

城家公寓、乐乎集团、万科泊寓等多家市场化租赁企业也不例外。

总结来看，住房租赁市场向好发展的同时，越来越多的项目持有方、资金方等选择与市场化租赁企业合作，共同探索发展新模式。在此过程中，企业的资管能力和可持续发展模式成为关键。

4 首发与扩募并行， 优质资产持续注入保租房 REITs

保租房 REITs 市场同样有新的突破。

已成功上市的保租房 REITs 正在推进扩募工作，拟通过扩募机制注入优质资产。5月，华夏北京保障房 REIT、华夏基金华润有巢 REIT 以及红土创新深圳安居 REIT 先后发布扩募公告，拟注入的资产分别位于北京、上海和深圳。

已上市的保租房REITs资产扩募情况						
公告日	保租房 REITs	上市日期	原始权益人	基金管理人	基础设施项目	拟扩募资产
5月23日	华夏北京保障房 REIT	2022/8/31	北京保障房中心有限公司	华夏基金管理有限公司	文龙家园项目、照悦尚郡项目	北京朗悦嘉园项目、北京光机电项目、北京盛悦家园项目和北京温泉凯盛家园
5月30日	华夏基金华润有巢 REIT	2022/12/9	有巢住房租赁(深圳)有限公司	华夏基金管理有限公司	有巢东部经开区项目、有巢酒泾项目	上海保租房项目
5月31日	红土创新深圳安居 REIT	2022/8/31	深圳市罗湖人才安居有限公司、深圳市福田人才安居有限公司、深圳市人才安居集团有限公司	红土创新基金管理有限公司	安居百景阁、安居锦园、保利香樟苑、凤凰公馆	福苑项目、南馨苑项目和空港花园项目

数据来源：企业公告，观点指数整理

保租房 REITs 底层资产经营稳健，项目收入相对稳定，这给扩募提供了良好的条件。同时，通过扩募，可以提升资产可租赁面积，分散收入来源，有效分散基金的资产组合风险，为投资人进一步创造价值。

随着已上市保租房 REITs 产品扩募工作的推进，市场形成首发和扩募并行的发展新局面。

加上今年年初成功上市交易的城投宽庭保租房 REIT，目前已上市保障性租赁住房 REITs 共计 5 单，其中 4 单于 2022 年上市交易，发行规模合计超 80 亿元，2023 年内无新增产品。

1月12日，国泰君安城投宽庭保租房 REIT 成功上市交易，发行规模为 30.5 亿元，是当前市场上发行规模最大的保租房 REITs，发行价格为 3.05 元/份，底层资产是位于上海市的江湾社区项目和光华社区项目。

除此之外，今年上半年保租房 REITs 首发阵容再扩大，万科、

新黄浦以及越秀集团均表达了发行保租房 REITs 产品的意愿，同时建信住房以及招商蛇口在发行保租房 REITs 上有新进展。

其中招商基金招商蛇口租赁住房 REIT 已于 5 月底获深圳证券交易所受理，建信建融家园租赁住房 REIT 已于 4 月 15 日获上交所反馈，两单基金的原始权益人分别为招商公寓和建信住房。



运营数据方面，截至去年年底，这两单基金底层项目租赁住房的部分出租率超 90%，其中林下项目以 98.26% 的出租率水平位居首位。

运营时长上，本次获受理的招商蛇口租赁住房 REIT 底层资产均超 3 年。建信建融家园租赁 REIT 位于北京和苏州的项目运营时间较短，位于上海的运营时间则同样已超三年。

值得一提的是，已上市交易的五单保租房 REITs 底层项目筹集方式和城市布局较为单一，主要依赖新建租赁住房的方式，同时底层资产分布在同一城市。

对比来看，建信建融家园租赁 REIT 在房源筹集方式上有新的突破，基金若能成功上市交易，将有效推进非居改保项目实现投融管退商业闭环，同时将吸引更多企业参与投资保租房市场。

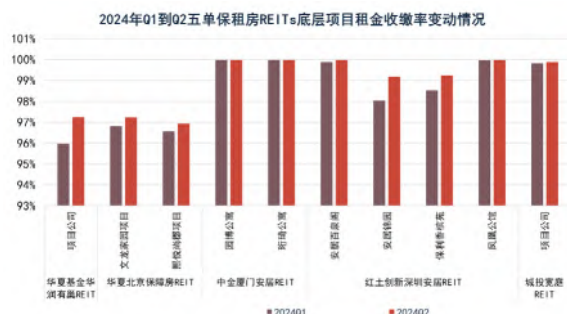
除此之外，7 月初，中国雄安集团对外披露，已向全社会公开邀请基础设施公募 REITs 基金管理人、资产支持证券专项计划管理人、财务顾问或联合体，就租赁住房项目进行合作洽谈。

企业继续加速布局，可以预见的是，保租房 REITs 市场将进一步走向成熟，参与主体将呈现多元化发展，市场规模也会再扩大。

5 只 REITs 租金收缴率超 95%，多元化金融工具齐助力

底层资产的运营效率是保租房 REITs 的核心所在，第二季度保租房 REITs 展现出较强的经营能力。

2024 年 5 只保租房 REITs 连续两季度的租金收缴率均超 95%，继续保持高位水平，其中中金厦门安居 REIT 连续多个季度的租金收缴率达 100%。



出租率上，第二季度保租房 REITs 底层资产出租率继续高位运行，但表现有所不同。半数底层项目出租率对比第一季度出现下滑，下滑区间在 0.09 个百分点到 3.08 个百分点之间。整体来看，住房租赁项目的小幅度波动属于正常现象。

除江湾社区外，其他底层资产出租率均超 90%，长期保持高位运营，得益于项目所处区域旺盛的租房需求。



除此之外，半数出租率环比上升的底层项目（包括有巢东部经开区、文龙家园项目、珞琦公寓、安居锦园以及凤凰

公馆) 的上升区间在 0.07 个百分点到 2.33 个百分点不等。

值得一提的是，中金厦门安居 REIT、华夏北京保障房 REIT 以及红土创新深圳安居 REIT 的底层项目在出租率指标上表现突出，截至第二季度末，底层资产出租率维持在 95% 以上。

国泰君安城投宽庭 REIT、中金厦门安居 REIT、红土创新深圳安居 REIT、华夏北京保障房 REIT 以及华润有巢 REIT 第二季度的净利润分别录得 1869.67 万元、692.7 万元、626.65 万元、832 万元以及 264.18 万元。

包括公募 REITs 在内，住房租赁行业正在通过多元化金融工具的使用，更好地盘活存量资产，提高资金的使用效率。

2024年上半年住房租赁行业金融工具的使用				
序号	时间	企业	产品类型	详情
1	1月	新黄浦	基础设施公募 REITs-保租房	新黄浦：拟开展公开募集保障性租赁住房—基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的申报发行工作
2	4月	建信住房		建信建融家园4亿元租赁住房公募REITs更新至“已反馈”
3	5月	招商蛇口		招商蛇口租赁住房REIT获深交所受理
4	5月	越秀集团		积极推进发行保障性租赁住房REITs。
5	6月	万科		计划以泊寓为标的 申报发行10亿元REITs
6	2月	深圳人才安居集团	类REITs	中信建投-深圳人才安居租赁住房2024年第1期资产支持专项计划在深交所成功发行
7	6月	华发股份	ABS	华发股份50亿元住房租赁类REITs获上交所受理
8	7月	建信住房租赁基金	持有型不动产 ABS	建信住房租赁基金发行11.7亿66年期持有型不动产ABS产品

数据来源：观点指数不完全统计

7月2日，建信住房租赁基金持有型不动产资产支持专项计划（简称建信住租持有型不动产 ABS）成功设立，项目原始权益人为建信住房租赁基金及其与第三方设立的子基金。

本次发行规模为 11.7 亿元，产品期限达 66 年，建信住租持有型不动产 ABS 采用平层结构，相较公募 REITs 的要求会更加灵活。

底层资产包括位于上海市、杭州市和武汉市的三个保租房项目，地理位置优越，现金流稳健。首次发行阶段，建信住租通过认购 ABS 产品 51% 的份额，与投资人共同推动住房金融服务新体系的建设。

除此之外，包括深圳人才安居集团、华发股份等企业正持续探索住房租赁领域创新金融工具的使用，以提升企业的资金使用效率。

总结来看，住房租赁行业通过多元化金融工具的使用，进

一步拓宽行业融资渠道，同时有效提升资产流动性和资金使用效率，推动行业实现长期可持续发展。

监管与支持继续，“保障 + 市场”的住房供应体系逐步成型

为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房支持体系，今年上半年中央和地方层面继续推出多项规范和支持文件，培育和发展住房租赁市场，促进市场平稳健康发展。

2024年上半年住房租赁重点政策及会议工作不完全统计（中央层面）			
时间	类型	发布主体	相关政策文件/会议工作
1月	金融支持	央行、国家金融监管总局	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》
4月	规范监管	国务院	《关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》
5月	金融支持	央行	国务院政策例行吹风会，将设立3000亿元保障性住房再贷款
5月	公积金	住建部、财政部、央行	《全国住房公积金2023年年度报告》，2023年共1846.09万人提取2031.28亿元用于租赁住房
6月	金融支持	央行	保障性住房再贷款工作推进会，设立保障性住房再贷款
6月	市场供给	住建部	收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议
6月	市场供给	自然资源部	贯彻落实国务院常务会议和全国切实做好保交房工作视频会议部署，推动各地有力有效处置闲置盘活存量土地
6月	政策指导	国务院常务会议	加快构建房地产发展新模式。完善“市场+保障”住房供应体系，促进房地产市场平稳健康发展。

数据来源：观点指数不完全统计

中央层面上，今年上半年颁布或推行的住房租赁领域的重点政策文件及相关工作聚焦在金融支持以及收购存量用作保障性住房上。

其中金融支持相关的政策文件及工作会议主要包括今年年初落地的住房租赁金融 17 条、保障性住房再贷款工作推进会以及央行设立 3000 亿保障房再贷款支持各地存量收购用作保障房。

年初落地的住房租赁金融 17 条从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面推出了 17 条举措，培育和发展住房租赁市场。

6月12日，央行在山东省济南市召开保障性住房再贷款工作推进会，调研推广前期租赁住房贷款支持计划试点经验，部署保障性住房再贷款推进工作。

会议指出，设立保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配售或租赁。

2024年上半年住房租赁重点政策及会议工作不完全统计（地方层面）		
文件/工作	城市	相关政策文件/会议工作
政策培育	成都	《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》
	海口	《海口市发展保障性租赁住房实施办法》
	武汉	湖北省首部针对住房租赁的地方性法规《武汉市住房租赁条例》表决通过、《关于印发武汉市落实省进一步保障和改善民生若干措施任务清单的通知》
	郑州	《郑州市住房租赁条例（征求意见稿）》
	广州	《广州市旧村旧厂旧房旧城改造实施办法配套文件（征求意见稿）》、《关于进一步加强城市基础设施配套费征收管理的通知（修订）》
	上海	《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》
	无锡	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》
规范监管	青岛	《关于印发青岛市2024年促进房地产市场平稳健康发展若干政策的通知》
	广州	《关于开展住房租赁资金监管工作的通知》、《广州市住房租赁从业主体信用管理办法》
	北京	北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法（征求意见稿）、《关于规范本市保障性租赁住房租金管理工作的通知（征求意见稿）》
	深圳	《深圳市住房和建设局关于规范我市转租和受托经营房屋租赁行为的通知》
	郑州	《郑州市保障性租赁住房租赁管理办法（征求意见稿）》
	南宁	《关于做好保障性租赁住房项目认定及运营管理工作的通知》
	南京	《南京市保障性租赁住房项目认定细则》
	江门	《江门市保障性租赁住房管理办法》
	西安	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》
	合肥	明确轻资产住房租赁企业纳入住房租赁资金监管
市场供应	杭州	《关于多渠道筹集发展保障性租赁住房的通知》
	深圳	《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（修订征求意见稿）》、《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》
	青岛	关于加快推进实施住房“以旧换新”工作的通知
	惠州	《惠州市住房和城乡建设局关于征集商品房用作保障性住房的公告》
	江门	《关于征集商品房用作保障性住房的公告》
	贵阳	《关于进一步促进贵阳市房地产市场平稳健康发展若干措施》向社会公开征求意见
	常州	《关于印发进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》
	芜湖	《关于优化芜湖市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》
	苏州	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》
	武汉	《关于进一步优化完善促进我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》
	海南	《海南省集体经营性建设用地入市试点办法》
	广州	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》
	济南	《关于进一步加快推进城中村改造的若干细则》（征求意见稿）
	山东	《关于公布2024年山东省保障性租赁住房、公租房保障、城中村改造和配售型保障性住房计划任务的通知》
	上海	《上海市2024年度国有建设用地供应计划》
落户、公积金	北京	《2024年北京市住房发展年度计划》
	沈阳	《关于印发沈阳市进一步促进外来人口落户若干政策措施的通知》
	贵阳	《关于优化住房公积金提取政策的通知》
	成都	《成都住房公积金管理委员会关于印发调整住房公积金有关政策的通知》
	清远	《关于优化我市租房提取住房公积金政策的通知》
	南京	《南京市积分落户实施办法》
	深圳	“住房公积金租房提取+房屋租赁”可联办

数据来源：观点指数不完全统计

地方层面上，包括深圳、惠州、江门、青岛、杭州、广州等多个城市在内，正在推进存量收储用于保障房，多城提到将政府闲置存量用房、非居住存量房屋、存量商办房屋等物业改造用于保障性租赁住房。

一定程度上，存量资产改造为保障性租赁住房项目能有效释放资产价值，实现闲置资产的有效利用，同时增加市场保租房的供给。

存量盘活是必要的，但同时收购标的、参与主体、盘活方式、资金来源等问题仍待明确。在此过程中，市场化租赁企业

是否迎来新的发展机会，仍有待观察。

除此之外，上半年包括北京、广州、深圳、合肥等城市在规范监管侧发力。如广州立足于资金监管，住房租赁企业须设资金监管账户；北京针对保租房租金管理以及租房市场资金监管出台相应规范文件；深圳提出规范“二房东”、监管住房租赁资金、防止“房中房”、规范房源信息发布等。

总结来看，今年以来中央和地方层面继续聚焦于市场供给和租赁需求，从存量收储用作保障房、金融支持、规范监管、公积金优化、租赁落户、税收优惠等具体举措，推动住房

租赁市场的健康发展。

7 住宅租金走势偏弱， 一线城市租房需求持续在线

租房市场表现上，观点指数筛选重点 50 城（包括北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、武汉等城市在内），监测其住宅平均租金走势情况。



数据来源：同花顺，观点指数整理

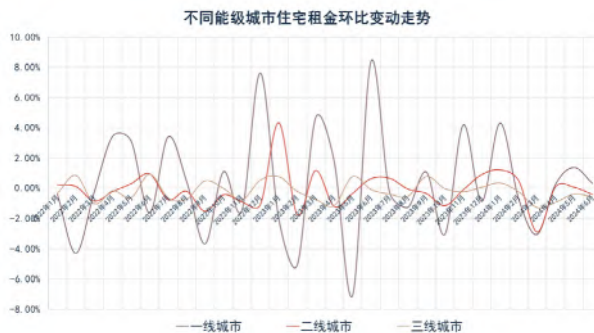
同花顺数据披露，6 月 50 城住宅平均租金 33.74 元 / 月 / 平方米，环比微降 0.47%，同比下滑 1.5%。

上半年，重点 50 城住宅平均租金累计同比下滑 0.04%，租金基本面偏弱。观点指数认为，房源供给量以及各地持续推进保租房项目以较低价格入市等因素，都给住宅挂牌租金造成一定抑制。

同时，上文亦提及，市场化租赁企业的开店积极性明显提高，

除了个人房东挂牌房源之外，市场也迎来保租房、集中式和分散式租赁品牌等多元化房源供应，供给端呈现多元主体并行的发展格局。

以上种种，仍让今年下半年的租房市场面临租金下行压力。



数据来源：同花顺，观点指数整理

分城市能级来看，今年上半年，一线城市住宅挂牌租金平均单价为 100.08 元 / 月 / 平方米，同比增长 5.36%，环比增长 2.87%。

二线城市平均租金单价为 31.33 元 / 月 / 平方米，同比下滑 0.51%，对比去年下半年下滑 0.24%；三线城市平均租金水平录得 20.87 元 / 月 / 平方米，同比下滑 2.05%，对比去年下半年下滑 1.29%。

从数据来看，上半年，一线城市租房市场继续保持活跃，有效租房需求表现强于去年同期。而二线及二线以下城市租房市场呈现以价换量的特点，住宅挂牌租金表现不及去年同期。

2024 年度影响力住房租赁运营服务企业

- 1 万科泊寓
- 2 龙湖冠寓
- 3 魔方生活服务集团
- 4 华润有巢
- 5 招商伊敦公寓
- 6 百瑞纪集团
- 7 乐乎集团
- 8 瓴寓国际
- 9 自如资管
- 10 金地草莓社区

备注：统计类型为集中式长租公寓

康养文旅篇

养老发展 市场需求双驱动

既不能单靠养儿防老，也不能光靠买房养老，合理的养老规划需要利用好长线安排，为全生命周期做好金融准备。

我国已正式迈入老龄化社会。国家统计局数据显示，2023年末全国65岁及以上人口21676万人，占全国人口的15.4%。

因此，如何回答好“养老”这道必答题？已是迫在眉睫。这不仅关乎亿万老年人的生活质量，还是每个家庭关切的话题，更是国家的重大议题。

在这个背景下，2024年开年，国务院办公厅发布了《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》，这是国家层面首份以银发经济命名的政策文件，标志着银发经济发展元年的到来。

政策面，上半年围绕养老服务体系的完善、养老服务设施建设的难点，以及养老产业发展的规范化等做了多项详细的规定。另外，为解决养老发展缺乏廉价物业空间的问题，深圳市、浙江省和河北省都出台响应政策，鼓励利用空置房屋和商业场所改建养老服务设施。

银发经济创新上，政策支持推动银发商业空间和线上平台的建设，希望为老年人提供更丰富、便捷的消费体验，传统商场通过适老化改造以吸引中老年客群。同时，文旅、旅居养老成为行业热词，多主体企业参与到活力老人的异地养老产品提供上。

企业方面，泰康之家、九如城等头部养老服务品牌在一二线城市的布局明显加速，而在下沉市场的拓展则相对放缓，显示了战略上的收缩。以光大养老为代表的国央企，和以九如城为代表的民企都在参与公建民营的普惠性项目建设，

主要是为了控制成本，但需要牺牲价格的灵活性。

1 政策与市场需求双推动，银发经济元年到来

养老是重大民生工程，既不能完全依靠行政，亦不能单靠市场，因此行业发展很大程度需要政策引导。

观点指数对2024年上半年影响养老行业发展的相关政策进行梳理，可以看到政策围绕养老服务体系的完善、养老服务设施建设的难点，以及养老产业发展的规范化等做了多项详细的规定。

首部“银发经济”政策文件解读		
序号	类别	具体举措
1	发展民生事业	扩大老年助餐服务；拓展居家养老服务；发展社区便民服务；优化老年健康服务；完善养老照护服务；丰富老年文体服务；提升农村养老服务。
2	扩大产品供给	培育银发经济经营主体；推进产业集群发展；提升行业组织效能；推动品牌化发展；开展高标准领航行动；拓宽消费供给渠道。
3	聚焦多样化需求	强化老年用品创新；打造智慧健康养老新业态；大力发展康复辅助器具产业；发展抗衰老产业；丰富发展养老金融产品；拓展旅游服务业态；推进适老化改造。
4	强化要素保障	加强科技创新应用；完善用地用房保障；强化财政金融支持；推进人才队伍建设；健全数据要素支撑；打击涉老诈骗行为。

来源：中国政府网，观点指数整理

今年最大的标志性政策在于《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》的发布，这标志着银发经济发展元年的到来。

此前大家对银发经济的了解，更多是指为老年人提供产品和服务。而根据国家发改委最新在 1 月 22 日的国务院政策例行吹风会的解释来看，“银发经济”包含“老年阶段的老龄经济”和“未老阶段的备老经济”两个方面，并提出了将“预备于老”的相关产业纳入银发经济的范畴。

在人才建设方面，面对养老服务行业的人才缺口，政策围绕加强培训、推动跨行业人才流动等措施，努力建设一支专业化的养老服务人才队伍。同时，通过建立养老护理职称体系和发布职业标准，提升养老服务人员的专业水平和服务质量。

如民政部等 12 部门联合印发了加强养老服务人才队伍建设的意见；人力资源社会保障部和国家医保局则发布了《健康照护师（长期照护师）国家职业标准（2024 年版）》，规范了职业技能等级和培训要求。

江苏省则建立了全国首个养老护理职称体系，允许养老护理专业参与职称评定，以此打通养老护理人员的晋升通道，提高他们的社会认可度，从而缓解人才短缺的问题。

金融支持方面，在国家金融监管总局印发的《关于银行业保险业做好金融“五篇大文章”的指导意见》中，有相当篇幅提及了对“养老金融”的支持，并提到在风险有效隔离的基础上。

而同时，民政部联合七部门发布了《关于加强养老机构预收费监管的指导意见》，加强了对养老机构预收费的监管，以规范收费模式，保护老年人权益。

为解决养老发展缺乏廉价物业空间的问题，深圳市、浙江省和河北省出台的政策鼓励利用空置房屋和商业场所改建养老服务设施，以应对土地稀缺问题。如在浙江省印发的《浙江省推进存量资源改建养老服务设施操作办法（试行）》上，就为存量资源改建养老服务设施提供了地方性规范，简化审批流程，鼓励社会力量参与。

养老相关存量资源改造政策	
地方省市	政策资讯
上海	《关于规范委托社会力量运营公办养老服务设施机制的指导意见》
深圳	《深圳市关于促进和规范利用既有房屋改造为养老服务设施试点工作指引》
浙江	《浙江省推进存量资源改建养老服务设施操作办法（试行）》
郑州	《关于郑州市城市居家社区养老服务设施运营管理暂行办法的通知》

数据来源：观点指数整理

可以看到，上半年我国在养老服务体系完善、人才队伍的建设以及养老机构收费方式的监管等方面，都做了相当程度的政策努力，但在个人养老金的推广以及对养老服务企业的支撑上仍面临较大的挑战。

2 头部企业回归一线，轻重并举降成本

2024 年上半年，中国养老产业在挑战与机遇中继续前行，呈现出一系列新的发展特点和趋势。随着老年人口的增长和消费能力的提升，养老产业成为社会关注的焦点，各大养老服务品牌在市场上表现活跃，不断拓展服务范围和探索新的服务模式。

样本养老机构2024上半年开业动态			
养老机构	日期	归类	事件
泰康之家	1月14日	项目开业	泰康之家·蒙园体验馆正式开放
	1月27日	项目开业	宁波泰康脑科医院开业
	1月18日	项目开业	泰康之家·滇园体验馆开业
	3月30日	项目开业	泰康仙林鼓楼医院二期正式开业运营
	5月11日	项目开业	泰康之家·秦园体验馆开放
	6月16日	项目开业	郑州泰康之家豫园康复医院正式开业
九如城养老	5月9日	项目开业	九如城云龙康复医院中医馆开业运营
越秀康养	3月24日	项目开业	越秀康养旗下首个国际活力康养社区悦麓居开业
大家的家	7月6日	项目开业	大家的家·天津泰安道城心社区正式开业

数据来源：观点指数整理

泰康之家、九如城、太保家园等头部养老服务品牌在一二线城市的布局明显加速，而在下沉市场的拓展则相对放缓，显示出战略上的收缩。这一变化与老年人更趋向居家养老有关，而一二线城市老年人对高品质养老服务的需求更为旺盛。

另外，据观点指数了解，近年相当数量的刚退休老年群体选择到养老机构试住，这部分老年人并不是要马上入住，但欲提前了解未来的机构养老生活。可以看到，上述需求正在显著提升。

养老产业的发展离不开人才的支持。期内，泰康之家、太

保家园和九如城等企业 with 教育机构签订合作协议，共同培养养老产业人才，为行业的可持续发展提供人才保障。

另外，以光大养老和九如城为代表的企业参与公建民营的普惠性项目建设，旨在提供更多样化、更可及的养老服务。这种模式有助于降低成本，提高服务效率，同时也响应了政府对民生保障的要求。

据了解，光大金夕延年锡山颐养中心期内推出的普惠养老特惠区，开放床位 70 余张，融合各类政策优惠扶持，入住收费可低至 2000 元 / 月。

除此之外，养老企业上半年在合作与资本运作方面也表现积极。例如，国寿健投发起设立的银发经济产业投资基金，不仅关注养老机构的投资，还可能扩展到康复辅具产业、老年用品产业等领域，为养老产业的降本增效提供支持。

总体来看，尽管面临市场和政策的双重挑战，但养老产业仍然保持着发展活力。企业在产品和服务创新、人才培养、医养结合、公建民营项目等方面积极探索，在资本利用上也作出了一系列的创新。

3 旅居养老产品丰富，银发消费市场成熟土

随着中国人口老龄化的加速，银发经济正迎来前所未有的发展机遇。由于当代老年人消费能力和生活品质不断提升，有着良好经济支撑的老年人更乐于通过旅游、异地居住等方式维持身心健康，越来越多的老年人选择“冬南夏北”候鸟式养老方式，康养旅居产业的市场需求不断扩大。

在银发消费的趋势下，越来越多的企业推出旅居养老产品，传统旅企、OTA 平台以及养老机构都在近年间持续推康旅居相关产品。

在创新实践方面，银发文旅市场兴起，新东方、携程等文旅企业针对活力老年人的需求，推出定制化旅游产品和服务，显示出其在养老服务市场上的深耕。

新东方入局文旅后，对中老年消费市场相当重视；携程也正在为银发族量身定制旅游产品和服务；自由度较高的房

车旅游亦受到了很多老年人的关注，其产品宣传也主要面向老年人。

而对于养老机构来说，其在康养旅居方面也是投入甚多，特别是对于一些在全国或在某区域内布局的连锁机构而言。

如泰康之家·桂园就推出了 3 天 2 晚、8 天 7 晚和 15 天 14 晚三款旅居体验产品；亲和源则在今年先后开启了云南腾冲和河南三城（洛阳·登封·郑州）的旅居活动；万颐养老在春节前后推出了广州、深圳两地榕悦项目的旅居产品，清远·智汇坊则推出了包含温泉的旅居产品。

另外，在三省一市（江苏省、浙江省、安徽省、上海市）行协的引导下，复星康养、泰康之家等 20 家企业上半年联合成立了长三角旅居养老联盟，推动长三角旅居养老事业发展，并拟发行“旅居养老一证通”。

近两年样本养老企业旅居产品					
所属企业	旅居产品	收费	所属企业	旅居产品	收费
泰康之家	泰康之家·桂园旅居 (3天2晚)	单人/单早: 699元; 双人/双早: 899元	亲和源	青岛旅居五天四夜	2688元/人 (会员: 2188元/人)
	泰康之家·桂园旅居 (8天7晚)	单人/单早: 2888元; 双人/双早: 4288元		三亚旅居五天四夜	—
	泰康之家·桂园旅居 (15天14晚)	单人/单早: 4888元; 双人/双早: 7788元		柳州旅居五天四夜	—
绿地康养	齐元山7天6晚研学旅居	2622元/人 (会员价)	光大汇晨	随心住旅居年卡	1999元
	恩施7天6晚研学旅居	2980元/人 (会员价)		旅游舒心短住	4700/月-21600/月 (按评估和护理等级定)
	胶东半岛7天7晚研学旅居	2949元/人 (会员价)	越秀银幸	云南旅居30天	3120元
	千岛湖4天3晚	599元/人 (会员价)		贵阳旅居30天	3600元
	成都7天6晚旅居	3070元/人 (会员价)		镇江旅居30天	3600元
	潮汕旅居6天5晚	2920元/人 (会员价)		深圳旅居15天	2520元
三明旅居5天4晚	2320元/人 (会员价)		西双版纳旅居10天	2400	
	福建旅居7天6晚	2640元/人 (会员价)		清远·智汇坊15次旅居养老套票	3999元
亲和源	青岛旅居五天四夜	2688元/人 (会员: 2188元/人)	万颐养老	清远·智汇坊25次旅居养老套票	5999元
	三亚旅居五天四夜	—		清远·智汇坊50次旅居养老套票	9999元

数据来源: 各企业微信公众号, 观点指数整理

此外，国务院出台政策支持推动银发商业空间和线上平台的建设，希望为老年人提供更丰富、便捷的消费体验。

如北京长安商场的“银发金街”，将商场的地下一层改建为银发一族共享空间，涵盖生活驿站、社区食堂、老龄课堂、白塔寺药店等各种生活服务版块。

而陕西宏帆广场的“银龄金街”，则建成了临渭区养老信息综合服务平台、中心广场社区日间照料中心和养老服务站、爸妈味道食堂、适老化改造样板间和东秀星大健康养老食品展区、银发无忧品牌鞋服以及旅居网红打卡街区等。

4 养老机构增速转负，个人养老金推广难

养老行业发展迅速的同时也面临诸多挑战。如养老机构增速转负，个人养老金推广难，市场投资环境不佳，以及养老基金收益不如预期等问题凸显。

民政部最新的数据显示，截至 2024 年第一季度，我国提供住宿的养老机构 40479 个，环比下跌 0.95%，同比下跌 0.25%。



养老机构和养老床位的数量增速自 2021 年一季度起迅速下跌，季度环比增速已经超过 3 年跌至 1% 以下，且在

2024 年一季度首次跌至负数，大型机构新增较历年减少，显示退出市场的养老机构已较新增机构多，全行业投资趋向审慎。

当前，包括养老机构在内的民政机构内床位数为 545.2 万张，年末抚养人员 229.9 万人，以此计算所得的床位使用率为 42.17%。在低入住率之下，大部分养老机构无法盈利。

如某险企在上海经营 6 年的 CCRC 社区，一室一厅，自理老人全部收费合计 28000-30000 元 / 月，至今入住率仅过 50%，项目整体去化速度大约为一个月 1-2 套。

尽管各种利好和扶持政策层出不穷，还是解决不了眼下的运营和获客难题，养老服务企业往往难以持续发展，扩张和建设更是无从谈起，更不用说当前老年人居家养老的愿望较疫情前更甚。

被视为养老保险体系“第三支柱”的个人养老金近期再有不利消息传出。据媒体报道，截至 2024 年 6 月 18 日，已有 15 只养老 FOF 基金陆续清盘，主要是基金销售不理想，规模不及预期，被强制清盘。目前市场投资环境不佳，投资风险升高，养老基金的收益亦不如预期，令个人养老金的推广遭遇较大的压力。

人社部数据显示，当前有 6000 多万人开通了个人养老金账户，一年内增长近 2000 万人，然而实际缴费人数远低于开户人数，即便缴费也是看中个人养老金的减税功能，大量“空户”无法提升养老 FOF 基金规模。

成熟的养老金融体系是养老产业发展的源头活水，在全社会老龄化持续加深的情况下，既不能单靠养儿防老，也不能光靠买房养老，合理的养老规划需要利用好长线安排，为全生命周期做好金融准备。

2024 年度影响力康养产业综合运营企业

1 泰康之家

2 复星康养

3 中海锦年康养

4 九如城养老

5 远洋椿萱茂

6 光大养老

7 银城康养

8 保利健投

9 吉宝欣岳年

10 越秀康养

文旅发展 县域火热

尽管今年国内旅游持续火热，许多文旅企业的利润还是没有同步增长，出现了“增收不增利”的现象，寻根究底是加大投入后，营销和人员成本快速攀升。

2024 年，文旅市场迎来了复苏。然而，复苏之路并非一帆风顺，旅游企业在业绩增长的同时，也面临着成本上升、市场竞争加剧等多重挑战。

除此之外，尽管今年国内旅游持续火热，许多文旅企业的利润还是没有同步增长，出现了“增收不增利”的现象，寻根究底是加大投入后，营销和人员成本快速攀升。另外，门票经济的局限性、季节性风险等亦制约了各地文旅行业和企业的发展。

酒店方面，面临房价上涨乏力和入住率稳定性的挑战。头部连锁酒店如华住和锦江房价增速下降，但扩张势头不减。供需变化给酒旅经营者带来压力的同时，也让消费者更趋理性，注重性价比。预计未来市场竞争加剧，暑假和国庆假期旺季价格战的情况或愈演愈烈。

期内，文旅市场迎来强劲复苏，元旦和春节旅游热潮超出预期，哈尔滨等目的地游客数量创新高。“南北互换”趋势显现，民俗和深度游受追捧。而清明和端午则以短途游为主，增速有所放缓。“五一”假期县域旅游市场增速超过大城市，出境游随政策放宽快速回暖，新加坡、日本、泰国成热门目的。暑期旅游预订显示出境外需求增长，价格下降。整体市场复苏强劲，但消费者行为更趋理性，更需做出相应的营销策略调整。

要关注到的是，影视剧集对旅游目的地的带动效应愈发显著。《我的阿勒泰》等作品在短时间内提升了目的地的知名度和吸引力，显示出文化产品对旅游市场具有良好的带动作用。如何利用文化产品来促进旅游业的发展成为新的考题。

1 旅企一季度普遍增收，成本上升吞噬利润

在 2024 年第一季度的旅游企业业绩报告中，除了中国中免、天目湖和九华旅游之外，其他旅游公司普遍实现了营业收入的增长。其中，众信旅游以 643.38% 的增长率领先，宋城演艺紧随其后，增长了 139%。

免税/酒店/景区企业2024年一季度业绩					
类别	简称	收入(亿元)	收入同比	归母净利润(亿元)	归母净利润同比
免税	中国中免	188.07	-9%	23.1	0.3%
综合	中青旅	19.22	16%	-0.29	-504%
	众信旅游	10.25	643%	0.3	175%
酒店	首旅酒店	18.45	11%	1.21	50%
	锦江酒店	32.06	10%	1.9	46%
	君亭酒店	1.6	67%	0.05	14%
	华天酒店	1.4	5%	-0.47	-7%
	金陵饭店	5.56	16%	0.07	-26%
旅游演艺	宋城演艺	5.6	139%	2.5	317%
旅游景区	天目湖	1.07	-11%	0.1	-43%
	九华旅游	1.8	-6%	0.52	-16%
	曲江文旅	4.01	23%	0.02	-77%
	张家界	0.59	-8%	-0.46	-55%
	黄山旅游	3	0%	0.3	-61%
	峨眉山A	3	7%	0.7	6%
	长白山	1	84%	0.1	359%

数据来源：公司公告，Wind，观点指数整理

尽管收入普增，许多旅游企业的利润还是没有同步增长，出现了“增收不增利”的现象。整体来看，归属于母公司股东的净利润呈现上升趋势，部分景区企业扭亏为盈，但华天酒店、金陵饭店、天目湖和九华旅游等依然面临亏损，而中青旅的亏损情况最为严重，同比跌幅超过了 500%。

一季度的业绩主要反映了春节期间的经营状况。例如，长白山景区由于其独特的冰雪旅游资源，在春节的旅游旺季期间吸引了大量游客，加上社交媒体的积极宣传和较低的运营成本，业绩得到了显著提升。

宋城演艺专注于现场演艺和旅游服务，一季度的收入也取得了显著增长，其归属于母公司股东的净利润同比增长317.33%。2月10日，宋城演艺的第九个自营千古情景区——广东千古情景区正式开业。

五一小长假期间，宋城演艺旗下的12个千古情景区共演出305场，与2023年同期相比增长了127%，与2019年同期相比增长了187%；总营收也分别增长了128%和140%。

众信旅游的营收增长在所有旅游企业中排名第一，这主要得益于报告期内公司业务量的快速增长。然而，营业成本的大幅增长（630.67%）抵消了利润的增长。在旅游行业迅速复苏的背景下，众信旅游旗下的优耐德旅游和全景旅游利用线上线下相结合的方式吸引了更广泛的客户群体，但仍需进一步利用规模效应降低运营成本。

同样面临成本大幅增加导致利润受损的还有中青旅和曲江文旅。

中青旅一季度归属于母公司股东的净利润大幅下降，幅度达到503.95%，公司解释称，随着业务的逐步恢复，新增的客房和人员投入导致折旧摊销和人工成本同比大幅增长。曲江文旅一季度实现营收4.01亿元，同比增长22.74%，但归属于母公司股东的净利润却同比下滑了76.82%，公司表示，利润下降的主要是本期相关成本和费用增加。

2 转盈未脱险，竞争加剧更需合作和创新

2024年上半年，文旅企业在不断探索新的增长点和业务模式，以适应市场变化和消费者需求。据观点指数观察，文旅企业上半年主要通过合作、投资和营销策略来推动业务发展。

文旅企业2024年上半年部分重点动态			
企业	动态	企业	动态
携程集团	与拉萨市旅游发展局签署合作协议	迪士尼	东京迪士尼海洋乐园第八个主题园区“梦幻泉乡”向公众开放
	与西澳大利亚州旅游局签署合作备忘录	曲江文旅	4201万元转让大明宫遗址公园股权
	百威亚太与携程集团达成战略合作	中青旅	中标英国中国签证申请服务中心项目
新东方文旅	与飞猪旅行、山东文旅、浙江省博物馆学会研学专委会等签署了研学行业全渠道营销推广战略合作协议	武汉城建集团	中标湖北红安县红色文旅融合发展项目
建发旅游、君亭酒店	建发旅游集团与君亭酒店集团达成战略合作	华侨城	北京欢乐谷“玛雅海滩”水公园开业
同程旅行	同程旅行与首都机场达成战略合作	海昌海洋公园	携手印尼地产商PT打造雅加达定制主题娱乐项目
	与葡萄牙国家旅游局签署合作协议	首旅酒店	将再推出两大新品牌：建国燕上、诺岚
岭南股份	与腾讯联手，推进AI赋能文旅产业	黄山旅游	计划投1.5亿升级黄山国际大酒店
融创文旅	武汉融创武地长江文旅城近11亿元挂牌35%股权及债券	融创文旅、国投中电	国投中电近40亿接盘融创四川三岔湖项目
铁狮门	3.6亿元收购上海五角场酒店75%股权	祥源文旅	拟5773.73万元收购齐云山旅游100%股权

来源：观点指数整理

可以看到，期内合作成为企业拓展业务的重要手段。例如，携程集团与西澳大利亚州旅游局签署合作备忘录，以及与百威亚太达成战略合作，这些合作有助于企业拓宽市场和提升品牌影响力。

其次，文旅企业在投资方面也表现活跃。铁狮门以3.6亿元收购上海五角场酒店75%的股权，不仅增强了企业在酒店业务方面的竞争力，也为未来的业务发展奠定了基础。

在营销策略上，文旅企业针对特定节假日进行市场推广。华侨城旗下的北京欢乐谷“玛雅海滩”水公园选择在端午后的6月15日开业，或是为了避开端午节的客流高峰，更好地规划营销活动。同时，中青旅针对暑期市场推出了出境游产品，并匹配市场优惠政策，以吸引更多的消费者。

但是也要看到，文旅企业在转盈的同时，也面临挑战。传统的门票经济和季节性的业务模式限制了收入的长期稳定增长。例如，中青旅在华东地区的古镇项目在冬季缺乏增益，元旦期间乌镇和古北水镇的游客数量和人均消费虽有所增长，但整体增长有限。国内文旅企业还需持续创新，提升产品的复购率和持续盈利能力，同时抵抗季节性风险。

与整体扭亏转盈的大趋势不同，融创集团今年继续剥离文旅资产。融创文旅不仅向国投中电出售了位于四川的三岔湖项目，还转让了其持有的武汉融创武地长江文旅城投资发展有限公司35%的股份以及价值4.37亿元的债权。此外，融创集团在无锡、昆明和成都等城市的文旅项目也被列入了拍卖名单。

目前，融创集团所面临的债务压力依旧较大，预计未来还将继续出售文旅资产，以实现从资产密集型向资产轻型化的业务模式转变，这也是业务调整的必然选择。

为了实现可持续发展，文旅企业需要在产品和服务上进行创新，开发新的业务模式，以适应不断变化的市场需求。例如，可以通过数字化转型，利用大数据和人工智能技术来优化游客体验，提高运营效率。此外，企业还可以探索多元化的盈利模式，如通过文化体验、主题活动、文旅演艺等方式来吸引游客，从而减少对单一门票收入的依赖。

3 酒店供给持续增长，“房价”遇降价压力

相较 2023 年，今年以来酒店业的强劲复苏态势有所放缓，尽管市场没有陷入冷淡，但房价上涨的动力不足，且在稳定入住率上面临挑战。

回顾 2023 年，作为疫情解封后的第一个年头，由于众多酒店和旅馆在疫情期间停业甚至退出市场，导致市场恢复初期无法迅速响应需求，而积压已久的旅游和商务出行需求集中释放，造成了供不应求的局面，市场上出现了大量价格高昂的酒店和民宿。

2024年我国连锁酒店集团开业计划	
酒店集团	2024年计划
锦江酒店	全年计划新增开业酒店1200家，新增签约酒店2500家
华住集团	2024年的目标是开设1800家新酒店
首旅酒店	2024年计划新开酒店1200-1400家
君亭酒店	2024年，集团目标签约项目60家，新开业项目63家
数据来源：公司年报，观点指数整理	

然而到了 2024 年，随着大量改造后的酒店项目和新开连锁酒店的加入，市场供需关系发生了变化，给经营者带来了压力。同时，新时代的旅行者消费习惯也在变化，他们更加理性，注重性价比，开始通过即时预订的方式与商家进行价格博弈。

2024 年第一季度的财报数据显示，华住集团的日均房价为 280 元 / 间，仅比去年同期增长了 1%；入住率提升到 77.2%，同比上升了 1.6%；RevPAR 为 216 元 / 间，同比增长了 3.1%。值得注意的是，华住集团去年同期的日均房

价增速曾达到 23.9%，即便是行业领头羊房价增长也出现了明显放缓，其他竞争者的压力更大。

锦江酒店集团也面临类似的情况。2024 年第一季度，锦江酒店全服务型酒店的平均房价为 500.09 元 / 间，同比增长了 5.9%；有限服务型酒店的平均房价为 242.41 元 / 间，同比增长了 1.3%。相比之下，去年同期，锦江酒店中端和经济型酒店的平均房价增速为 16.4%。

虽然市场供需状况发生了变化，但头部连锁酒店的扩张并未停歇，这预示着未来市场竞争将更加激烈。截至 2024 年 4 月 12 日，华住旗下的桔子水晶酒店数量已接近 200 家，并计划在 2025 年扩展至 750 家。

对于即将到来的暑假旅游市场以及更远的国庆假期，酒店业旺季的定价策略可能会呈现两种不同的方向：一是跟随市场趋势，调整预期，减少旺季的涨价幅度，优先保障入住率，确保成本回收后再考虑价格稳定；二是保持高价策略，与其他同地区同行业的酒店进行竞争，以期在艰难时期保持利润，减少未来几年内价格战的风险。

4 节假日出游火热，县域旅游成趋势

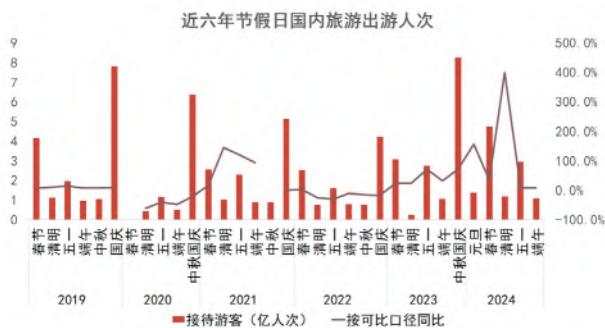
2024 年的元旦和春节期间，国内文旅市场迎来了超预期的热潮。元旦期间，国内旅游出游人次达到 1.35 亿，旅游收入高达 797.3 亿元，哈尔滨接待游客量和旅游总收入创历史新高，成为最大的惊喜。春节假期，国内旅游出游人次更是攀升至 4.74 亿，旅游消费达到 6326.87 亿元，文旅市场复苏势头强劲。

在这两个假期中，“南北互换”成为旅游新趋势，南方游客北上体验冰雪魅力，北方游客南下享受温暖气候。此外，传统民俗活动和个性化深度游受到旅客追捧，尤其是富有年味的文化旅游成为新的焦点。

3 月份，甘肃天水因麻辣烫成为新晋网红目的地，吸引了大量游客和美食博主，当地政府为此开通了公交专线以提升游客体验。

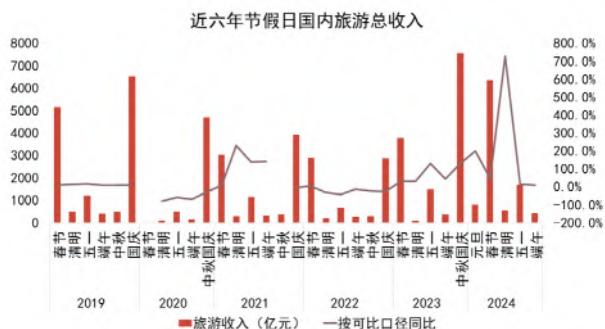
清明和端午假期，由于假期较短，旅游以短途、周边游为主，旅游人次和消费均有所增长，但增速有所放缓。特别是端午假期，由于与“五一”长假相近，旅客出行热情相对减弱。

“五一”假期，国内旅游市场继续旺盛，出游人次达到 2.95 亿，旅游消费达到 1668.9 亿元。县域旅游市场受到更多关注，三、四线城市及县域市场的旅游订单增速超过一、二线城市。



数据来源：文化和旅游部数据中心，观点指数整理

同时，出境游市场也随着航线恢复和签证政策的放宽而加速回暖。暑期旅游预订数据显示，出境游机票预订量同比增长显著，机票价格较去年同期有所下降，马来西亚、日本、泰国等成为热门国际目的地。



数据来源：文化和旅游部数据中心，观点指数整理

整体来看，国内旅游市场在 2024 年展现出强劲的复苏势头，元旦、春节和五一都尤为突出。然而，由于假期分布和经济环境的影响，旅客的消费行为更趋理性和谨慎。同时，文旅市场出现了新趋势：“南北互换”游、县域旅游的兴起以及出境游的回暖，都为旅游业的发展带来了新的机遇和挑战。

5 网红城市频出，影视剧集带动效应强劲

5 月《我的阿勒泰》的播出迅速在网络上引起热议，并立刻对当地的旅游业产生了积极的推动效果。根据同程旅行

的数据分析，该剧播出后的一周时间内，“阿勒泰”作为搜索关键词的热度激增了 562%，其排名也迅速攀升至同程旅行小程序搜索热度的前十位。

与此同时，央视的综艺节目《此生要去的 100 个地方》也正好播放到了新疆伊犁的相关内容，加之独库公路计划于 6 月 1 日开放通车的消息，这些因素共同作用下，使得新疆的旅游业在近一个半月内变得异常火爆。

事实上，自去年《逃出大英博物馆》等微短剧播出以来，就已经开始引领一阵文旅短剧热潮。同样在去年推出的《去有风的地方》也迅速带火了其拍摄地大理沙溪古镇。基于此，各地文旅局积极参与到文旅短剧的创作中。

从近几年的情况来看，影视剧或综艺节目带动旅游目的地走红的案例并不罕见。例如，2015 年，《全中国最孤独的图书馆》的视频推出，全网高达 6 亿的播放量，让阿那亚凭借视频平台和社交网络复活，成为了文旅社区的代表；2019 年电视剧《长安十二时辰》使西安成为热门旅游地；2020 年的悬疑网剧《隐秘的角落》让广东湛江的老街受到关注；去年播出的电视剧《狂飙》和《繁花》分别带火了广东江门和上海的黄河路。

然而，这些因影视剧或综艺节目而走红的旅游目的地中，一部分如西安、大理等地早已是知名的旅游胜地，这些地方的交通条件通常较为便利，例如黄河路位于上海市中心，而沙溪古镇距离大理也仅有 2 小时车程。

本次因《我的阿勒泰》而走红的阿勒泰地区拥有喀纳斯、禾木、贾登峪、哈巴河等著名景点，是新疆最受欢迎的旅游目的地之一，其旅游线路已经非常成熟；虽然地理位置相对偏远，但该地区拥有完善的公路、铁路和机场设施，还设有从乌鲁木齐直达雪都机场的“阿勒泰号”火车。

尽管如此，阿勒泰的爆红也引发了一些负面声音，如当地消费水平较高、自驾途中缺乏公共洗手间等问题，为这次热潮带来一些不利影响。

因此，对于各旅游目的地而言，关键在于首先解决自身在交通、设施、服务人员等方面的不足，以便充分利用短剧、综艺节目、自媒体营销等渠道带来的流量。如果忽视了这些基础条件的建设，即便短期内吸引了大量游客，也只是昙花一现的繁荣。

ESG 发展篇

ESG 发展 稳步推进

 治理效果的最终检验标准应是良好生产经营行为带来的利润增长。

在落实“双碳”目标的指引下，2024 上半年 ESG 领域监管新政纷至沓来，推动着国内 ESG 发展进入新阶段。

A 股三大交易所发布最新指引，一方面补足披露标准不统一，信披质量不高的缺陷；另一方面也意味着强制披露时代的来临。联交所进一步规范气候信息披露，信披体系建设趋向于成熟与完备。

国内不动产企业于下行周期中承受着较大的压力，ESG 作为第二财报，披露率和关注度亦受到重视。从观点指数统计的样本来看，物企 2023 年度 ESG 报告披露率达到 92.06%，房企披露率达到 84.47%。头部企业参与评级的热度也有所增长，整体的评级结果较往年保持稳定。

环境维度上，绿色建筑、绿色金融以及能耗管理是主要关注方向。企业明确绿色建筑发展战略，将其与绿色金融挂钩，拓宽绿色债券、绿色贷款等融资渠道。绿色金融领域主要以头部房企为主，其中中国金茂的 100 亿元碳中和 CMBS 使其在该领域表现亮眼。

社会维度上，保交楼是房地产工作的头号工程；同时，在保障房建设、城市更新及老旧小区改造等领域，企业也积极作为。在乡村振兴参与方面，过往的“输血式”扶贫则向精准扶贫转变。

治理领域，企业致力于完善 ESG 管理架构和策略，通过建

立完善的内部监管和信息披露制度，来提高企业治理的质量，降低治理风险。观点指数认为，治理效果的最终检验标准应是良好生产经营行为带来的利润增长。

1 A 股与港股“新指引”出台， 信披要求提升

作为对传统财务信息披露的补充，ESG 信息披露的质量与标准的统一越来越受到政府、监管机构以及资本市场的关注。

2024 年 4 月，A 股三大交易所分别发布《可持续发展报告（试行）指引》，并宣布 2024 年 5 月 1 日起实施。这一指引标志着国内首次由监管机构正式推出一套系统性且规范化的可持续发展信息披露指南，引导上市公司更好地整合和报告可持续发展相关信息；也意味着强制披露的时刻即将来临。

《新指引》强调，报告期内持续被纳入上证 180、科创 50、深证 100、创业板指数样本公司，以及境内外同时上市的公司应当按照要求披露《可持续发展报告》，鼓励其他上市公司自愿披露，后者主要是考量了创新型中小企业的发展阶段特点。

A股三大交易所新指引主要内容			
披露要求	上交所	深交所	北交所
执行范围	报告期内持续被纳入上证180、科创50、深证100、创业板指数样本公司及境内外同时上市公司应当披露；鼓励其他上市公司自愿披露		自愿披露
报告期	在会计年度结束后四个月内完成《可持续发展报告》编制，经董事会审议通过后与年度报告同时披露，确保两者的报告主体和报告期间一致		
披露时间	首次披露时间不晚于2026年4月30日，需与2025年年度报告同时披露		
汇报原则	客观性；真实性；全面性；一致性；可比性；提升信息化、数字化水平		
披露责任	强制披露 对部分重难点细则提供过渡措施		
披露议题	环境	应对气候变化；污染物排放；废弃物处理；生态系统和生物多样性保护；环境合规管理；能源利用；水资源利用；循环经济	
	社会	乡村振兴；社会贡献；创新驱动；科技伦理；供应链安全；平等对待中小企业；产品和服务安全与质量；数据安全与客户隐私保护；员工	
	治理	尽职调查；利益相关方沟通；反商业贿赂与反贪污；反不正当竞争	
来源：上交所，观点指数整理			

总体来看，《新指引》既借鉴了境内外 ESG 信息披露的准则，上市公司披露经验和最佳实践，又立足于中国国情和资本市场现状，兼收并蓄体现中国特色。

例如，该指引强调“双重重要性原则”，要求上市公司进行信息披露时，既要考虑议题对企业财务的重大影响，也要考虑其对经济、社会和环境产生的深远影响，与 ESRS（欧洲可持续发展报告标准）和 GRI（全球报告倡议组织）准则保持一致，响应了可持续发展议题对企业价值的影响及经济、社会和环境影响的平衡。

披露框架方面，指引指出具备财务重要性的可持续发展议题，应当围绕“治理—战略—影响、风险和机遇管理—指标与目标”四个核心内容进行分析和披露。

《新指引》还指出，披露主体应当分析并披露可持续发展相关风险和机遇对公司当期财务状况、经营成果、现金流的影响，以及相关风险和机遇是否会对公司下一年度财务状况、经营成果、现金流产生重大影响。

观点指数认为，这将有助于提升上市公司可持续发展信息披露的质量，彰显优质公司投资价值，有利于资本市场吸引更多境内外的中长期资金。

期内的 4 月 19 日，联交所也发布最终的有关气候信息披露规定的咨询总结，并刊发协助发行人遵守新气候规定的实施指引，将《环境、社会及管治报告指引》名称修订为《环境、社会及管治报告守则》，进一步强调其强制地位。

《守则》新增 D 部分，即对气候信息披露要求进一步规范，替代原 A 部分气候相关披露要求。此次气候规定根据 IFRS S2（《国际财务报告可持续披露准则第 2 号》）制定，并参考了 TCFD（气候相关财务信息披露工作组）建议的四大核心支柱，即管治、策略、风险管理以及指标及目标；整体上香港 ESG 信披体系建设趋向于国际化标准，正在走向成熟和完备。

联交所新气候规定生效日期		
范围1和范围2温室 气体排放披露		范围1和范围2温室气体排放以外的披露
大型发行人	强制披露 (2025年1月1日或之后开始的财政年度)	“不遵守就解释”：2025年1月1日或之后开始的财政年度 强制披露：2026年1月1日或之后开始的财政年度
主板发行人 (大型股发行人除外)	“不遵守就解释” (2025年1月1日或之后开始的财政年度)	自愿披露 (2025年1月1日或之后开始的财政年度)
GEM 发行人	自愿披露 (2025年1月1日或之后开始的财政年度)	
联交所《ESG报告守则》新增气候相关披露要求		
板块	内容	
管治	治理机构或个人职责 技能和胜任能力 监管方式和频率 策略、重大决策时对气候问题的考量 气候相关绩效指标如何纳入薪酬政策 管理层的角色及职责	
	气候相关风险和机遇（短、中、长期影响） 业务模式和价值链（当前及预期影响） 策略和决策（当前及预期影响） 财务状况、财务表现及现金流量（当前及预期影响） 气候韧性（情景分析）	
策略	用于识别、评估、优先排列和监测气候相关风险的流程和相关政策，包括该流程融入整体风险管理管理的程度	
风险管理	温室气体排放、气候相关转型风险、物理风险、机遇、资本运用、内部碳定价、薪酬、行业指标、气候相关目标以及跨行业指标及行业指标的适用性	
指标及目标	来源：港交所网站，观点指数整理	

据观点指数了解，多市场 ESG 监管趋严态势较为明确，ESG 评级服务和数据产品已成为近年来的监管重点。而境内市场 ESG 监管加强主要体现在信贷、债券、基金等领域。

2024年以来部分涉及ESG领域政策			
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，拓展碳排放权、用能权、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、既有建筑节能改造和运营等
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
来源：公开市场，观点指数整理			

与此同时，ESG 大热现象下也有一些反对的声音出现。有观点指出，ESG 使企业不得不在并非主业和核心竞争力的环境保护和社会责任履行上投入大量的资本与精力；在实操环节，不可避免地导致各种显性的和隐性的公司治理成本持续攀升；本质上 ESG 是公益愿景伪装下的治理陷阱，动摇了企业未来可持续发展的根本。

2 不动产企业 ESG 披露率高，评级保持稳定

国内不动产自 2020 年下半年开始已在下行周期中走过四年之久，企业的压力仍存，ESG 作为企业的第二份财报也受到一定关注，同时近些年企业的 ESG 报告披露率呈现逐年提升的趋势。

Wind 截至 7 月 20 日数据显示，A 股 2024 年以来共有 2146 家公司披露了 2023 年度 ESG 独立报告，披露率为 40.56%。按行业来看，金融行业披露率最高，达到 92.68%；房地产行业披露率达到了 54.37%。



观点指数监测的 63 家样本物企 2023 年度 ESG 披露率达到 92.06%，103 家房企披露率达到 84.47%，均较上年度有轻微下降，主要原因是一些房企及物企出险，年度报告延期，但整体来说披露积极。同时，港股企业披露率较 A 股更高，主要因为港交所 ESG 理念付诸实践更早，市场主导性更强，披露要求也更加严格。

观点指数样本企业2022/2023年ESG报告披露情况					
企业类型	样本数量	披露数量		披露率	
		2022年	2023年	2022年	2023年
物企	63家	60	58	98.41%	92.06%
房企	103家	91	87	88.35%	84.47%

数据来源：企业公告、Wind，观点指数整理

从报告披露的形式来看，主要涉及三类，即环境、社会及管治报告（ESG 报告）；可持续发展报告与企业社会责任报告；也有少部分物企将 ESG 内容整合在年报中共同发布，如东原仁知服务、德商产投服务及建发物业等。

但以上各种形式都展现了不动产企业在可持续发展方面的实践情况。目前，监管新规和信披指引不断完善，企业构建和完善 ESG 生态是必然趋势。

除了披露率保持较高水平，当前头部企业参与评级的热度也有所提高，整体的评级结果较往年保持稳定，极少部分房企（如龙湖集团等）评级有提升。

具体来看，头部不动产企业接受的评级机构既包括国际评级机构，也包括国内评级机构，选择比较多元；中小企业参与评级少，主要以国内机构为主，Wind 是主力，也包括中诚信绿金等。

例如，中海获得的评级就包括晨星（Sustainalytics）、全球房地产可持续标准（GRESB）、明晟（MSCI）、标普全球（S&P Global）企业可持续发展评估（CSA）、秩鼎、万得（Wind ESG）以及商道融绿等。

据观点指数统计，不动产企业的明晟（MSCI）评级结果主要以 BBB 级别为主，即行业平均水平，仅复星旅游文化获 AAA 评级，物企中评级最高的为越秀服务，头部不动产企业整体保持稳定。

不动产企业明晟（MSCI）评级情况		
明晟（MSCI）ESG 评级	企业	企业类型
AAA	复星旅游文化	文旅
	龙湖集团	住开、商业
AA	太古地产	商业
	恒隆地产	商业
	招商蛇口	综合
A	越秀服务	物业管理
	中国金茂	住开、商业
	绿城中国	住开
	华润置地	住开、商业
	远洋集团	住开、物流
	ESR	物流、数据中心等
	中国海外发展	住开
	万科A	住开、商业、物流
	金地集团	住开、商业、产业园
BBB	旭辉控股集团	住开、商业
	碧桂园服务	物业管理
	华润万象生活	商业、物业管理
	雅生活服务	物业管理
	绿城服务	物业管理
	世茂服务	物业管理
	越秀房产信托基金	不动产资管
	领展房产基金	不动产资管
	贝壳	不动产服务
	融创服务	物业管理

来源：企业ESG报告、公开市场，观点指数整理

其中，龙湖集团 2023 年在 ESG 领域成绩优异，MSCI ESG 评级跃升两级至 AA 级，为内地房企的最高评级水平，并成为当年内地首家评级实现两级跨越性提升的房企；首次被纳入“恒生可持续发展企业基准指数”等。

另外值得关注的还有太古地产，该公司连续 7 年获得全球房地产可持续标准（GRESB）的“全球业界领导者 - 综合物业发展类别”，总评分在所有参与企业中高居第二。2015 年至今入选恒生可持续发展企业指数成分股，并获得最高可持续发展评级“AAA”。

3 环境 (E)：企业重视打造绿色建筑，以中长期战略为指引

从各不动产企业公布的 ESG 报告来看，环境维度是最重要的关注方向。涉及的重要性议题包括绿色建筑的设计与推广、绿色/可持续金融、节能减排或能源管理、废弃物与污染物管理等。

绿色建筑通常指在建筑全生命周期内，节约资源、保护环境、减少污染，为使用者提供健康、适用、高效使用空间，最大限度实现人与自然和谐共生的高质量建筑，具体包括民用和工业两种。需要的技术措施包括结构性保温系统、自然通风、天然采光、可再生能源利用、节水型器具应用以及智慧运维管理系统等。

近年来 ESG 热度不断提升的既有环境压力增大、建筑节能减排需求提升的要求，也有政策不断推动与技术进步的影响。例如，报告期内北京、青岛、佛山、六盘水等城市推出了购买绿色建筑公积金贷款额度可上浮 10%-20% 左右等政策。龙湖集团 ESG 报告中提及，目前有 13 个省份（直辖市）明确了对星级绿色建筑的财政补贴额度，补贴范围 10-100 元/平方米。

观点指数统计发现，头部不动产企业（主要以住开、商业为主）在绿色建筑领域已有显著的成果，中小型企业多保持跟进状态。

例如，万科截至 2023 年底满足绿建评价标准的面积累计超 3.28 亿平方米，获得绿色仓库认证或 LEED 金级认证项目超 45 个，合计建筑面积达 319.05 万平方米。新城控股的绿建项目主要以吾悦广场为主，近三年累计获得国家绿色

建筑运行标识项目共计 42 个，国家智慧建筑 4 个，超低能耗建筑 2 个，LEED 认证 12 个，WELL 认证 3 个。ESR 截至 2023 年末，42.8% 的资产组合已获得可持续建筑认证与评级，总建筑面积约 1300 万平方米。

同时，不动产开发企业较多都制定了绿色建筑发展战略，少部分提出了明确的短期及中长期目标。

据雅居乐集团绿色发展中长期规划，2025 年依据雅居乐绿色建筑二星级标准设计占绿色建筑面积比例达 30% 以上；运用海绵城市设计理念及技术 80% 以上；采用装配式工艺 80% 以上。2030 年上述比例分别达到 80%、90% 及 90% 以上。

不动产企业绿色建筑目标设定	
企业	绿色建筑目标表述
华润置地	新建项目100%按绿色建筑标准设计；计划在2025-2030年新持有经营性项目70%以上获得绿色建筑星级认证。
中海	2025年100%新开工项目符合绿色建筑标准，2030年95%的新建写字楼和购物中心项目获得绿色建筑认证，90%自持在运项目获得绿色建筑认证、95%写字楼项目客户开设低碳账户等。
招商蛇口	新建精装修住宅项目100%不低于绿色建筑一星级标准设计，持有商业、办公、产业园区等大型公共建筑（2万平方米以上）100%按高星级绿色建筑标准（国家三星级、国家二星级、LEED铂金级、WELL金级等）设计；2030年起50%新建运营的酒店项目达到最高绿色建筑等级或超低能耗要求，50%其他新建运营的项目达到最高绿色建筑等级或近零能耗要求。
越秀地产	到2025年，努力确保所有新建项目100%获得绿色建筑一星级认证，到2030年，努力实现所有新建项目100%获得绿色建筑二星级认证。
中国金茂	新建住宅和办公建筑100%满足中国绿色建筑基本要求（或LEED/BREEM认证等国际知名同等标准）；2023年至2025年，累计获取不少于15个高星级绿色建筑认证与标识；新开发自持的酒店项目、5A甲级写字楼、集中商业项目100%获得中国绿色建筑一星级标识（或LEED/BREEM认证等国际知名同等标准）；2024年至2025年，累计获取不少于3个高星级绿色建筑认证与标识；新建住宅和办公建筑100%满足中国绿色建筑基本要求（或LEED认证等国际知名同等标准）；承诺在2025年将绿色建筑认证全面覆盖至新项目并积极参与既有建筑绿色建筑改造/认证等。
恒隆地产	所有潜在的资产收购均包括环境、社会即管治尽职调查；为所有新建项目取得绿色建筑认证。
雅居乐集团	2025年依据雅居乐绿色建筑二星级标准设计占绿色建筑面积比达30%以上；运用海绵城市设计理念及技术80%以上；采用装配式工艺80%以上。2030年依据雅居乐绿色建筑二星级标准设计占绿色建筑面积比达80%以上；运用海绵城市设计理念及技术90%以上；采用装配式工艺90%以上。

来源：企业ESG报告，观点指数整理

站在企业角度，绿色建筑主要有三方面助益，即降低运营阶段能耗，从而降低运营成本；享受超低能耗建筑扶持政策带来的政府补贴；有助于企业申请绿色债券、绿色贷款，拓宽融资渠道，节约融资成本。但也面临初始投资成本相对较高及回报周期较长的问题；当前金融渠道缺乏适应建筑较长运作周期的融资方式，存在“期限错配”等问题。

4 绿色金融以头部为主，成本优势显著

随着国内外融资环境的变化，绿色金融的理念更加深入，不少企业都尝试通过绿色金融工具来缓解融资压力，具体包括绿色债券、可持续发展表现挂钩贷款及碳中和 CMBS，另还有 REITs+ 私募等运作模式。

部分不动产企业2023年度末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
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
雅居乐集团	5276万平方米	153	住宅
中国金茂	3099.4万平方米	308	住宅、商业
华发股份	2670万平方米	163	住宅
越秀地产	2667.63万平方米	163	住宅、商业
ESR	1300万平方米	-	物流
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
上海临港	215.7万平方米	-	产业园
绿城中国	-	293	住宅

来源：企业ESG公告，观点指数整理

部分房企近些年绿色金融情况				
企业	融资/信贷额度	单位	融资工具	获得时间
龙湖集团	40.4	亿人民币	3 笔绿色债券	2017年
	34.5	亿港元	绿色银团贷款	2022年
	31	亿港元	绿色银团贷款	2023年
中海	37.01	亿人民币	绿色ABS	2020年
	21.01	亿人民币	碳中和CMBS	2021年
	50.01	亿人民币	碳中和CMBS	2022年
	60	亿港元	可持续发展表现挂钩贷款协议	2023年
万科A	30	亿人民币	绿色中票	2022年
	20	亿人民币	绿色中票	2022年
	20	亿人民币	绿色中票	2022年
华润置地	99	亿人民币	ESG贷款	2023年
招商蛇口	9.5	亿人民币	2期绿色中票	2023年
中国金茂	87.08	亿人民币	碳中和CMBS	2022年
	12.7	亿人民币	碳中和CMBS	2022年
	100	亿人民币	碳中和CMBS	2023年
绿城中国	20	亿人民币	2期绿色中票	2023年
	32	亿人民币	绿色点心债	2023年
太古地产	72	亿港元	可持续发展表现挂钩贷款协议	2023年
	60	亿港元	绿色债券	2023年
	10	亿港元	11笔绿色贷款	2019-2023年
恒隆地产	63.79	亿人民币		
	67.41	亿港元	12 批绿色债券	2020-2023年
ESR	40	亿美元	7笔可持续发展表现挂钩贷款	截至2023年
上海临港	10	亿人民币	绿色债券	2023年

来源：企业ESG公告、公开市场，观点指数整理

国内市场上，中国金茂在绿色金融领域表现亮眼。该公司2022年正式进入绿债领域，当年4月以北京凯晨世贸中心为基础资产设立碳中和专项CMBS，发行额度高达87.08亿元，创下了全国规模最大的碳中和CMBS产品的纪录。

2023年2月，金茂申万-上海金茂大厦第1-5期绿色资产支持专项计划（碳中和）项目获上交所受理通行，计划发行规模达100亿元，为全国最大规模的储架碳中和CMBS。之后两个月内，金茂先后完成了该产品首期和第二期的发行，发行规模合计65.01亿元。

2024年2月26日，金茂申万-上海金茂大厦第3期绿色资产支持专项计划（碳中和）在上交所成功发行，规模34.99亿元，种类为CMBS，期限为5+5+5年，票面利率3.20%。至此，金茂100亿碳中和债券发行完毕。

其底层资产——上海金茂大厦项目是金茂商业的代表作，单体建筑面积达29万平方米，是集现代化办公楼、五星级酒店、会展中心、娱乐、商场等设施于一体的多功能型摩天大楼。

另外，亚太地区领先的新经济不动产资产管理公司，最大的上市房地产投资管理公司之一ESR表示，其已完成共7笔总值约40亿美元的可持续发展表现挂钩贷款（SLLs），包括香港首笔用于建设物流中心的绿色贷款，并在2023财政年度后将可持续发展表现挂钩贷款规模再增加至总额约44亿美元。

其中，用于建设香港葵涌冻仓储存及物流中心的88亿港元绿色贷款为2023年香港最大额度的绿色贷款之一，建设项目计划按照最严格的绿色建筑标准兴建，以取得“领先能

源与环境设计”建筑主体与外壳类别，以及“绿建环评”新建建筑铂金级认证为目标。

据观点指数了解，绿色融资具有一定的成本优势，但在不动产行业总体规模上占比较小。

商道融绿研究显示，2023年共有481只绿债上市，规模上金融业占比最高，达到了58.97%；房地产业只有19只绿债上市，数量占比为3.95%，规模为292.98亿元，规模占比为3.49%。

招商蛇口介绍，其2023年成功发行两期绿色中票，余额合计9.50亿元，占整体债券融资余额的比例为1.50%。其中，2023年注册绿色中票额度6.60亿元，成功发行绿色中票4亿元（3年期，利率2.90%），为同期同类债券最低利率。2023年绿色中票成本低于公司平均融资成本57BP，每年可节约利息费用约228万元。

2024年度部分不动产企业绿色债券成本					
发行人	债券名称	代码	发行金额	票面利率	发行日期
宁波鄞城集团	鄞城集团5.38%20270724	XS2859244720	2亿美元	5.38%	2024/7/24
青岛国信	CONSON6.1%N20270719	XS2853702137	1.5亿美元	6.10%	2024/7/19
越秀地产	越秀地产4.1%N20270712	HK0001007944	16.9亿人民币	4.10%	2024/7/5
华发集团	24华发集团GN001	132480032	3亿人民币	3.49%	2024/4/2
苏高新集团	24苏州高新GN001	132480015	4.5亿人民币	2.85%	2024/3/4
嘉兴南湖城投	G24南湖1	271111.SH	3.8亿人民币	3.25%	2024/1/25
保利发展	24保利发展MTN005（绿色）	102482699	6亿人民币	2.34%	2024/6/20

来源：公开市场，观点指数整理

观点指数认为，当下不动产企业对绿色金融的整体重视度并不高，仅有头部和一些港资企业（如招商蛇口、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。

不动产企业绿色金融战略规划	
房企	绿色金融战略规划
招商蛇口	充分利用绿色中票这一可持续融资工具，逐步提升绿色中票在整体债券融资中的占比，实现绿色发展、降本增效
恒隆地产	可持续金融占公司债项及可用信贷额度总额的50%；2024年底前，可持续金融占公司债项及可用信贷额度总额的60%
太古地产	2025年最少50%的债券及借款融资来自绿色金融，2030年将百分比提高至80%；在2030年前，估计每年可透过与可持续发展表现挂钩贷款等绿色金融工具，节省高达港币1200万元开支
中国金茂	响应联合国负责任投资原则组织（UNPRI）号召，开展责任投融资活动，把握绿色建筑和公募REITs机遇，以绿色金融助推公司绿色可持续发展
越秀地产	探索发行绿色债券、碳中和债券、REITs+私募等运作模式；2024年计划越秀地产的债券及借款融资来自绿色金融的比例达到35%；设立并发布可持续金融框架；2030年目标达到至少50%债券及借款融资来自绿色金融。

来源：企业ESG报告，观点指数整理

例如，恒隆地产计划2024年底可持续金融占公司债及可用信贷额度总额的60%。越秀地产表示2023年实现了超过25%的债券及借款融资来源于绿色金融，并且正朝着2024年将这一比例提升到35%的目标迈进。更进一步，计划到2030年达到至少50%的债券及借款融资来自绿色金融。

智能化平台助力能耗管理， 商业办公场景应用普遍

不动产是耗能“大户”，对双碳目标的实现来说举足轻重。德勤数据估计，房地产行业占全球二氧化碳排放量的40%，其中大部分来自建筑运营阶段的能源消耗。

观点指数观察到，环境维度中，不动产企业普遍借助智能化平台或手段，在商业、办公、产业园、物流仓储、租赁住宅等场景中广泛进行减碳活动。其中，商业和办公场景是应用重点。

太古地产于2019年宣布建设云端智能能源管理平台，现正分阶段启用。该平台应用物联网、大数据分析、人工智能及云端电脑技术，以建筑物营运数据作为依据，提供能源管理和节能的深入分析。

目前，平台于太古坊、太古广场、太古城中心、东荟城、广州太古汇、颐堤港和成都太古里运作，最终将在香港及中国内地所有物业中全面应用。

太古地产部分内地绿色建筑认证情况		
地点	物业/项目	认证类别及评级
北京	颐堤港一座	中国绿色建筑设计标识-两星级
	颐堤港商场	
上海	颐堤港二期(办公楼)	能源与环境设计先锋评级(LEED)(楼宇设计与建筑:新建建筑/核心与外壳发展)-铂金级
	洋泾综合发展项目(办公楼)	
上海	前滩太古里	能源与环境设计先锋评级(LEED)(楼宇设计与建筑:新建建筑/核心与外壳发展)-铂金级
	洋泾综合发展项目(零售)	
成都	成都太古里	
广州	广州太古汇一座	能源与环境设计先锋评级(LEED)(既有建筑:营运与保养)-铂金级
	广州太古汇二座	
	广州太古汇商场	
上海	香港兴业中心一座	能源与环境设计先锋评级(LEED)(既有建筑:营运与保养)-铂金级
	香港兴业中心二座	
北京	兴业太古汇商场	能源与环境设计先锋评级(LEED)(既有建筑:营运与保养)-铂金级
	颐堤港一座	
	颐堤港商场	
	北京东隅	
	三里屯太古里北区	
	三里屯太古里南区	

来源:太古地产ESG报告,观点指数整理

据介绍,2023年太古地产全球物业组合的绝对碳排放较2019年基准减少29%。年内,太古地产继续采用创新的低碳技术及管理措施。部分物业组合的能源需求上升,主要是随着疫情舒缓,商场和办公楼的制冷能耗和人流增加所致。

另外,商业办公场景中的租户也逐渐开始在减碳方面付诸实践。仲量联行的研究显示,42%的投资者和34%的建筑物使用者正在将绿色条款添加到租赁合同中。

据了解,保利发展表示旗下公寓公司与在租住户签署《N+青年公寓租户公约》,鼓励租户采纳低碳生活习惯;商旅

公司更新所有与商业项目商户、租户新签订的《物业管理合同》,将绿色租赁纳入商业合同条款。合同明确要求餐饮商户装修时须安装节能型油烟排风和补风系统,并不在使用时关闭系统以减少能源消耗。恒隆地产则表示自2024年4月1日起,旗下内地半数运营的物业已通过绿电采购协议使用可再生能源供电,绿电能源采购协议覆盖上海、无锡、昆明及济南项目。

房企与租户达成绿色租约情况	
房企	绿色租约情况
中海	2023年,100%写字楼新租户签署《COO中海商务绿色租赁合同计划》
越秀地产	对物业、租户和装修人员在装修和运营环节中保持环保性能的要求进行了明确约定;通过与租户签订《绿色公约》,鼓励他们采取节约能耗和资源循环利用的措施;鼓励业主和租户在可持续发展方面展开合作,以提高租赁建筑的使用效率
中国金茂	制定并推广《租户装修手册》,并在《物业服务协议》及《装修服务协议》中明确对装修建材环保标准、能源管理、水资源管理、资源节约和垃圾分类等要求,并倡导租户在日常运营中选用绿色健康材料、安装节能节水设备、减少一次性塑料制品使用
恒隆地产	2024年4月1日起,旗下内地半数运营的物业已通过绿电采购协议使用可再生能源供电,绿电能源采购协议覆盖上海、无锡、昆明及济南项目;2025年所有租约均包括可持续发展条款
太古地产	《环境绩效合约》基于一份绿色租约,全面涵盖从物业装修到营运整个周期,着眼于能源、水资源及减废三方面,希望发挥重大影响。截至2023年12月31日,太古坊已有61个租户参与《环境绩效合约》计划
ESR	致力于在新的和续签的租约中逐步纳入绿色条款和规定,特别是在主要营运市场。例如,在日本98%的现有租约都包含绿色条款/规定。这些绿色条款和规定包括绿色装修指南及有关能源、水和废弃物管理的建议。其他国家如澳大利亚和新加坡也在可行的情况下实施了绿色租约,以推动更好的合作和环境建筑性能
新城控股	携手商户不断完善绿色租赁体系,共筑商业健康绿色运营生态圈,稳步推进绿色租赁,制定《绿色租赁政策》等制度,推动“绿色可持续”理念贯穿商业项目运营周期

来源:企业ESG公告、公开市场,观点指数整理

观点指数认为,绿色租约有助于租户与业主之间共享绿色改造和运营所带来的成本和收益,共同推进行业的绿色可持续发展,但具体实践效果还有待观察。

社会(S):头部房企重视保障房建设, 供应链管理平台数字化成趋势

社会维度主要涉及四大议题体系,分别为产品与服务质量,健康与安全、雇佣及人才发展、社会发展赋能。不动产企业的重要性议题矩阵显示,供应链管理、客户隐私及信息安全,乡村振兴等子议题被普遍重视。

同时,较多头部房企提及保障房建设、城市更新及老旧小区改造等,旨在提高客户(住户/租户)居住质量,赋能城市发展。另有部分房企(如华发股份、融创中国、旭辉控股等)提到要做好保交楼,保交付工作。

近两年来,这是房地产工作的“头号工程”,购房者作为房地产行业规模最大的利益相关者,维护和保障其权利是房企承担社会责任的重中之重。

据观点指数了解,2023年以碧桂园、万科为首的房企开展

了积极的保交楼工作，其中，碧桂园 2023 年共交付 60 万套，交付面积为 7260 万平方米，位列榜首。今年上半年碧桂园已交付 15.45 万套，累计交付面积 1822 万平方米，仍高居首位，但行业内交付面积均较 2023 年同期明显下降，交付压力依然存在。



金科股份在近期的投资者会上表示，2024 年交付面积将不低于 1200 万平米，套数不少于 7.5 万套。2024 年金科在全重庆范围内的保交楼将全面完成，2025 年二季度，将完成全国范围内的所有保交楼任务。

除此之外，头部房企也在积极承担保障性住房项目。公告显示，保利发展截至 2023 年末已建成保障性住房项目 109 个，建成保障房超 10 万套；参与超 130 个城中村改造项目，改造建筑面积超 1 亿平方米；共落地近 10 个 TOD 项目，推动城市发展的可持续性和宜居性。万科旗下泊寓截至 2023 年末正式纳入保障房体系的项目共计 147 个，涉及房源 10.15 万间。

2023 年末头部房企保障房、城市更新或改造情况	
企业	具体情况
中海	截至 2023 年 12 月 31 日，中海累计完成的各类保障性房屋的建设及验收面积达 1369 万平方米，覆盖全国 30 余个城市，超额完成保障性住房建设目标。
万科	泊寓正式纳入保障房体系项目共 147 个，共计 10.15 万间房源，纳保数量位列行业第一。
华润置地	2023 年，华润置地保障性住房开发业务投资总额合计 117 亿元，新开工面积 76 万平方米，竣工面积 32 万平方米，承建保障性住房施工面积 1478 万平方米，新开工面积 427 万平方米，竣工面积 30 万平方米。
招商蛇口	截至 2023 年底，累计承担建设保障性住房 3.96 万套，累计建筑面积 335.48 万平方米。
越秀地产	通过城镇化城市更新和城区微改造，提升并优化城市空间布局；每年向“春风行动”援款 2500 万元，对老旧小区设备进行改造；到 2030 年，完成至少 10 个城市更新项目，提升城市面貌和功能。
中国金茂	2023 年，包括安置房、廉租房、经济适用房、人才公寓等在内的保障性住房储备面积 77740 平方米，交付面积 215879 平方米。
保利发展	截至 2023 年 12 月 31 日，保利发展已建成保障性住房项目 109 个，建成保障房超 10 万套；参与超 130 个城中村改造项目，改造建筑面积超 1 亿平方米。
张江高科	张江高科已开发了从 1.0 到 3.0 版本的人才公寓，为张江科学城提供近 4000 套保障性租赁住房。

来源：企业 ESG 报告，观点指数整理

在乡村振兴参与方面，不动产企业的策略由“输血式”向精准扶贫转变，主要方式包括打造特色农产品供销体系、购买惠农帮扶产品，招商引资、打造特色项目、公益改造等。

企业乡村振兴或公益参与动态	
企业	参与情况
保利发展	“保利星火计划”已连续开展 6 年，累计招收 580 名定点帮扶地区适龄青年；截至 2023 年末，公益慈善捐赠总支出 1791 万元。
碧桂园服务	2023 年集团社区文化活动投入超 1 亿元；推广广西井冈山黄桃、广西百色芒果、贵州台江鲟鱼、百香果、甘肃东乡羊等农产品。
万物云	2023 年内，“党建引领”参与募集的项目 4330 个，14 个项目申请资金，落地 AED、外墙修复、活动室改造等事项，已累计助力 100 余个小区完成数百项的改造焕新。
卓越商企服务	紧跟深圳援疆部署，打造卓越特色“三产+三站+X”公益模式，卓越公益助力 2023 年班迪尔乡大果沙棘种植总规模至 6500 亩，在塔县“一乡一业、一村一品”产业发展规划下，2023 年班迪尔乡获得 240 万元中央及地方乡村振兴专项财政资金支持。2023 年，卓越文旅试运营，组织“公益+文旅”活动 3 次，参与人数约 50 人。
首开股份	巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作，投入的总金额达 496.92 万元。
华发股份	成功在陆河县打造华发清泉谷项目。
滨江集团	胡家村村的公益改造于 2023 年年底已全部完成。
中海	为山西、重庆、甘肃等地打造特色农产品品牌，产品销往全国 90+ 城。

来源：企业 ESG 报告，观点指数整理

绿色供应链体系建设作为不动产企业社会治理维度的内核，有助于提升企业的运营效率和产品质量，增强企业的市场竞争力和抗风险能力，最终实现企业的可持续发展。观点指数观察到，多数房企在多年的发展中建立了供应链管理平台，当前主要的趋势是以数字化方式促进供应链绿色转型，全面提升采购业务的透明度，促进供需关系优质发展。

以华润置地来看，2023 年 9 月起，其针对绿色建材产品目录中的 51 类产品实施了新的管理措施，逐步提升总部集中采购中绿色建材的应用比例和覆盖范围。其于 ESG 公告中表示，正逐步完善供应链管理制度，将绿色低碳理念及标准纳入供应商管理要求；要强化供应链合规监控，建设产品力数字平台、“润智造”工程智能化平台，推动新兴技术融合，赋能一线生产提效。

7 治理（G）：完善风控体系，与利益相关者沟通是关键

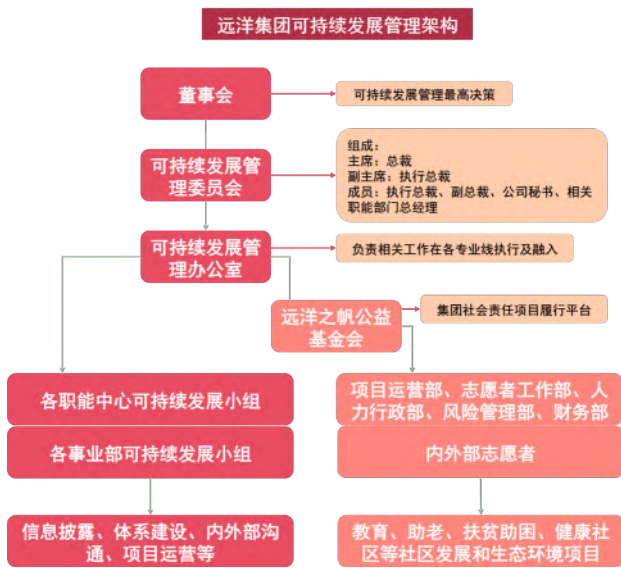
良好的公司治理是企业实现长期稳定发展的必修课。过去几年，不动产行业中“治理不善”的案例频发，以往高速扩张时期，一些房企习惯了简单粗放的发展模式，于融资、拿地、开发、运营等环节缺乏科学的管理体系，决策和信息披露不透明，造成成本管理和风险管控能力难以提升。

随着 ESG 理念被企业和投资者重视，越来越多的企业，致力于完善 ESG 管理架构，制定 ESG 管理策略，通过建立完善的内部监管制度和信息披露制度，来提高企业的治理质量，降低治理风险，促进企业战略部署和 ESG 策略落地实现。

相关成果主要表现在设立可持续发展管理委员会、董事会独立性与多元化、知识产权保护、信息披露与利益相关者

沟通、反贪污与反贿赂制度设立等方面。

据悉，远洋集团可持续发展管理原则为分层负责制，形成“决策层-管理层-执行层”三级工作机制。随着企业整体战略步伐不断升级，远洋集团的可持续发展管理工作已成为嵌入企业运营的多维度系统化专业管理，通过各业务与职能的协同予以保障。



来源：企业 ESG 公告，观点指数整理

同时，远洋集团将风险管理工作嵌入集团所有业务领域和

专业，从风险事项的事前、事中、事后全过程管控，重视风险的预防、梳理、处置、整改。为提高对重大影响事件和高风险系数事件的管控和处理能力，该集团设立了突发及重点事件应对工作组，协调各部门开展相关工作，对于职业健康与安全、信息安全、气候变化、突发事件等情况，做到事前预防、及时响应、妥善处置。

此外，积极与利益相关者沟通有利于提高企业信息披露的透明度，增强市场的信任。

企业公告显示，一般的利益相关方包括投资者和股东、员工、客户、供应商、合作伙伴、政府和监管机构、非政府组织和社会团体、当地社区和公众、环境等。应对的诉求主要包括创造经营业绩、加强信息披露、产品服务质量和贯彻国家政策、保障员工权益、系统培训等。

沟通方式上，绝大多数不动产企业趋同。以金地集团为例，该公司 2023 年度共召开 2 次股东大会、13 次董事会、4 次监事会、3 次审计委员会、1 次薪酬委员会；还通过现场接待、电话会议、安排项目参观等形式，接待投资者约 766 人次；参加 20 场线上及线下交流策略会。

观点指数认为，无论是加强内部监管和风险管理，还是积极与利益相关者沟通，对于身处不动产行业下行周期的各企业来讲，治理效果的最初检验标准应是良好生产经营行为带来的利润增长。

研究说明

研究体系

观点指数研究院在样本企业提供的基本资料上，按照运营指标、发展指标、企业影响力、社会影响力等研究体系，确定最终进入名单的地产企业、上市公司、社会公益表现企业、项目、品牌、人物、营销机构、规划设计机构、建材企业、城市等等。

活动办法

调研和申报资料

2024.04-2024.06

参加企业填报各种基本资料和数据，经核查和调研后，列出首批研究企业名单。

综合研究

2024.06-2024.07

观点指数研究院根据“影响力指数·2024 博鳌风尚表现”研究体系进行全方位研究。

研究结果名单展示

2024.08.14

观点指数研究院将在“影响力指数·2024 博鳌风尚盛典”中重磅发布系列研究成果，同时精选出部分优秀企业的经典案例、项目及人物进行授牌。另外论坛的主办方及支持媒体也将集中展示此次公布的研究成果全名单。

研究成果构成

- 2024 年度影响力地产企业
- 2024 年度影响力物流资产投资运营企业
- 2024 年度投资价值地产企业
- 2024 年度影响力物业服务企业
- 2024 年度影响力房地产供应商
- 2024 年度影响力商业地产运营商
- 2024 年度影响力代建管理企业
- 2024 年度影响力办公空间运营服务企业
- 2024 年度影响力地产股权投资机构
- 2024 年度影响力住房租赁运营服务企业
- 2024 年度影响力不动产基金品牌
- 2024 年度影响力康养产业综合运营企业
- 2024 年度影响力产业运营发展企业
- 2024 年度博鳌风尚特别表现
- 2024 年度影响力产业轻资产运营企业

2024 年度博鳌风尚特别表现

2024 年度影响力城市服务企业

保利发展控股

2024 年度影响力稳健运营地产企业

新希望地产

2024 年度影响力稳健运营地产企业

星河控股集团

2024 年度影响力稳健运营地产企业

卓越集团

2024 年度产品力地产品牌

招商蛇口

2024 居住空间创新典范企业

曲江城发

2024 年度影响力数字化发展企业

五矿地产

2024 年度影响力人居项目

上海龙光·天曜

2024 年度影响力高端住宅项目

清水湾·心海

2024 出海全球化影响力地产服务机构

高力国际

2024 年度影响力房产经纪品牌

乐远

2024 年度物业服务品质影响力企业

彩生活服务集团

2024 年度发展潜力产业园区

招商局智慧城

2024 年度影响力企业服务品牌

科维公司

2024 年度停车产业影响力典范企业

阳光海天

2024 年度成长力康养品牌

悠乐商业·柠月

2024 年度影响力品质康养社区

复星星堡中环养老公寓

2024 建材供应链数字化协同影响力平台

领潮供应链

2024 年度杰出品牌供应商

慕思

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，并于全年不同时点、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