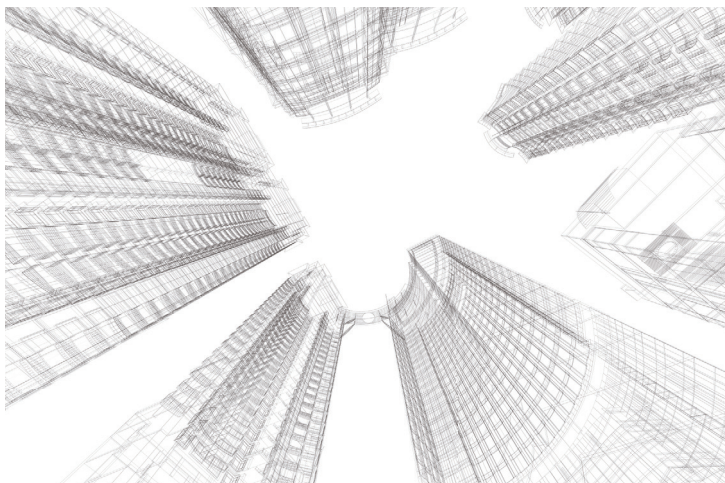


W H I T E P A P E R



# 2018 年中国城市价值白皮书



每日经济新闻 中国指数研究院

—— 联合发布 ——

# 前言

今年，是改革开放 40 周年。40 年来，中国经济社会发展取得举世瞩目的历史性成就：GDP 增长超 220 倍，跻身世界第二大经济体；外贸总额增长超 200 倍，跃居世界第一位。

今年，又恰逢房地产市场化改革 20 周年。20 年来，房改政策的刺激，房地产业迅猛发展并成为支柱产业，对国民经济产生了巨大的带动作用。

“得一房而居”本是百姓的朴素追求。但房价的快速上涨，始终牵动着大众的神经。20 年来，房地产调控在稳增长和控房价之间几经反复。

过去的 2017 年，我国的商品房销售额达到 13 万亿元规模，在刷新历史记录的同时，也对带动国民经济的发展起着积极作用。

尽管如此，以“限购”“限售”“限贷”“限价”等为关键词的调控，才是 2017 年中国楼市的主基调，并一直延续到 2018 年。

从 2017 年的“房子是用来住的、不是用来炒的”“租购同权”，到 2018 年的“遏制房价上涨”“因城施策”“租赁住房”。这波始于 2016 年 9 月的调控，席卷全国、持续高压。仅年初至今，全国各地出台的楼市调控政策就已近 300 次。

回顾中国房地产市场过去 20 年的巨大发展，始于房改，得益于改革开放，更与中国的城镇化进程密切相关。作为最终的“消费者”，人往哪儿去、人的消费如何升级，将直接影响着中国房地产市场未来的发展方向。

人往哪儿去？

“要以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化。”十九大报告的内容，早已明确了我国城镇化的路径和方向。

---

从发展规律看，在大城市承载力趋于饱和后，产业、人口等生产要素一定会向周边城镇转移。随着外溢效应的产生，核心城市与周边区县联系会加强，进而形成城市群。

未来，城市群将成为农业转移人口市民化的重要承载区域。

人的消费如何升级？

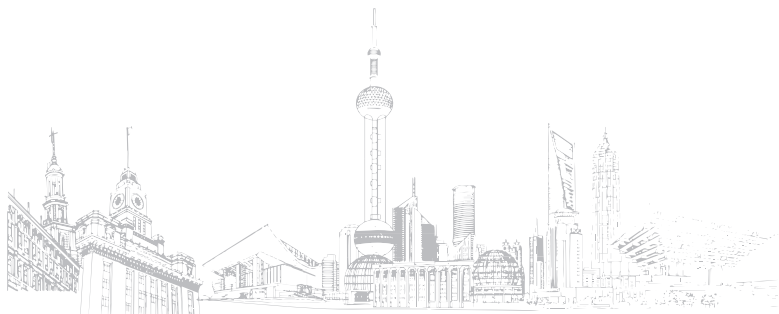
“人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分发展之间的矛盾。”党的十九大报告，对中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾的转化已有科学表述。

房企“城乡建设与生活服务商”“城市配套服务商”等“服务生”的定位因此而生。不论是新商业、长租公寓、特色小镇，还是健康养老、冰上滑雪、高科技产业等创新领域的布局，都与国家政策导向密切相关。而这些，也正是提升城市活力与吸引力，进而让人留下来、留得住的关键。

房企加速向“服务生”转型，这是企业成长的必然选择，更是顺应政策方向，实现可持续、高质量发展的核心诉求。

中国正进入新时代，新时代房地产市场的定位和调控方向也已明确。唯有深谙城市格局变化、准确把握市场趋势，才能把握新的历史机遇。在这一历史关键时期，《每日经济新闻》于2018年9月27日主办第八届中国价值地产年会，并联手中国指数研究院，从城市群的价值分析、房企的战略新机遇等多个维度，发布《2018年中国价值地产白皮书》。

我们希望，这份白皮书不仅仅是一份年度总结，更能为业界提供投资参考价值。



# 大城无界

## 城市群价值分析

每日经济新闻 中国指数研究院

—— 联合发布 ——

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| <b>NO.1 / 城市群概况</b>       | <b>06</b> |
| <b>NO.2 / 城市群一：京津冀城市群</b> | <b>10</b> |
| <b>NO.3 / 城市群二：长三角城市群</b> | <b>17</b> |
| <b>NO.4 / 城市群三：珠三角城市群</b> | <b>21</b> |

# NO.1 / 城市群概况

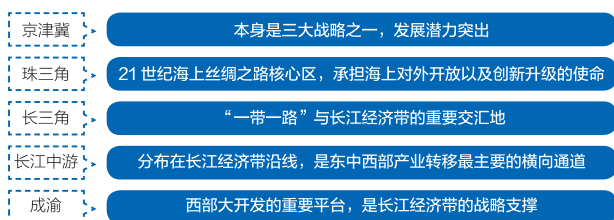
城市发展经历“城市 - 都市圈 - 城市群”的过程，城市群是城市发展到成熟阶段的最高空间组织形式。在这种组织形式下，人口、资金、基础设施等各种资源高度共享，城市间实现优势互补、协同发展。随着经济全球化的加速和城市化的发展，城市之间的竞争不再仅仅表现为单个城市的竞争，而是越来越表现为以核心城市为中心的城市群之间的竞争。只有城市群才能有足够的产业集聚和经济规模参与全球性的城市竞争和合作，应对全球化的挑战。近期，以“雄安新区”、“京津冀一体化”、“粤港澳大湾区”为代表的国家区域战略相继出台，城市群化战略开始提速，并有望成为中国经济新一轮增长的引擎。

在国家规划层面，城市群的发展将进入加速期，未来中国核心城市群的空间格局也逐渐清晰。“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展三大战略的叠加区域将是未来最具发展潜力的区域。长三角、珠三角、京津冀、成渝和长江中游五大超级城市群地处国家三大战略叠加区，是目前中国整体上最具潜力的城市群。

### 中国城市群等级结构



## 中国五大超级城市群格局形成



此外，山东半岛、海峡西岸以及新晋崛起的中原城市群，或地处沿海地区，经济基础雄厚，或位于连接东西与南北的交通要塞，整体潜力向好。而呼包鄂渝、兰州-西宁、哈长、辽中南等其他区域则是多以独立城市形态发展为主。

对全国 19 个城市群的经济、人口等指标对比后可以看出，五大城市群以及山东半岛、海峡西岸和中原城市群这 8 个城市群整体实力领先，而其他城市群未来将更多地聚焦当地发展，区域核心城市短期仍以吸聚周边资源为主。

## 中国五大超级城市群等级分布

| 城市群     | 城市数量 (个) | 城市群面积 (万 km <sup>2</sup> ) | 2017 GDP (万亿) | 2017 常住人口 (亿人) | 人均 GDP (万元) | 地均 GDP (万/km <sup>2</sup> ) | 2017 房地产开发投资额 (亿元) | 2017 商品房销售面积 (万 m <sup>2</sup> ) |
|---------|----------|----------------------------|---------------|----------------|-------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|
| 珠三角     | 9        | 5.5                        | 7.6           | 0.62           | 12.3        | 13782                       | 9828               | 10445                            |
| 长三角     | 26       | 21.2                       | 16.5          | 1.53           | 10.8        | 7783                        | 22194              | 25146                            |
| 京津冀     | 13       | 21.5                       | 8.3           | 1.12           | 7.3         | 3860                        | 10606              | 8631                             |
| 长江中游    | 28       | 34.5                       | 7.8           | 1.25           | 6.2         | 2261                        | 8738               | 18012                            |
| 成渝      | 16       | 24.0                       | 5.4           | 0.98           | 5.5         | 2250                        | 8797               | 16823                            |
| 全国      | --       | 963.4                      | 82.7          | 13.9           | 6.0         | 859                         | 109799             | 169408                           |
| 五大城市群占比 | --       | 11%                        | 55%           | 40%            | --          | --                          | 55%                | 47%                              |
| 山东半岛    | 17       | 15.9                       | 7.3           | 1.00           | 7.3         | 4588                        | 6637               | 12781                            |
| 海峡西岸    | 17       | 22.8                       | 5.0           | 0.80           | 6.2         | 2181                        | 7181               | 10027                            |
| 中原      | 25       | 24.1                       | 5.5           | 1.30           | 4.2         | 2286                        | 8969               | 16498                            |

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

注：长江中游城市群和成渝城市群均出现规划中只含某城市部分县、区的情况，为方便计算，本次研究中城市群面积、GDP 和人口等指标均按地级市全体计算。

五大超级城市群以11%的国土面积贡献55%的经济规模，以及47%的商品房销售面积占比，是我国经济增长的重要引擎和房地产的主战场。从2017年的数据来看，长三角GDP总量最突出，达16.5万亿，略高于珠三角和京津冀两地区GDP总和，是目前我国最发达的地区。从人均经济效益来看，珠三角、长三角的人均GDP均超过10万元，其他城市群尚存较大差距；长三角、京津冀、长江中游汇聚着更多人口，常住人口规模均超过1亿人，而珠三角的人口密度最大；长三角房地产市场规模最大，房地产开发投资额超过2万亿，商品房销售面积超2.5亿平方米，长江中游、成渝商品房销售面积增长率2017年也分别达到1.8和1.7亿元。综合来看，长三角、珠三角与京津冀三大城市群的综合发展水平具有绝对优势，仍将是未来中国经济发展的领头羊；其中京津冀城市群规划规格高、政策执行力度大都表明京津冀将呈现追赶之势，与长、珠三角城市群的差距将缩小。长江中游和成渝城市群人均效益与发达城市群仍相差较远，但作为国内产业转移主要承接地，是带动整个中西部崛起的核心，未来增长空间较大。

长三角与长江中游城市群均为横跨多省的城市群，内部包含多个核心都市圈，多中心结构使资源相对分散。长三角城市群横跨江浙沪皖四省，除上海以外，苏州、杭州、南京等城市的经济规模均较大，已形成以各自为核心的都市圈结构，第一大城市与第K大城市的GDP实际值多小于理论值。长江中游城市群横跨湖北、湖南和江西三省，武汉和长沙的经济体量明显高于其他城市，南昌位列第三，虽然省会城市具备规模效应，但城市群内三四线城市差距并不明显。

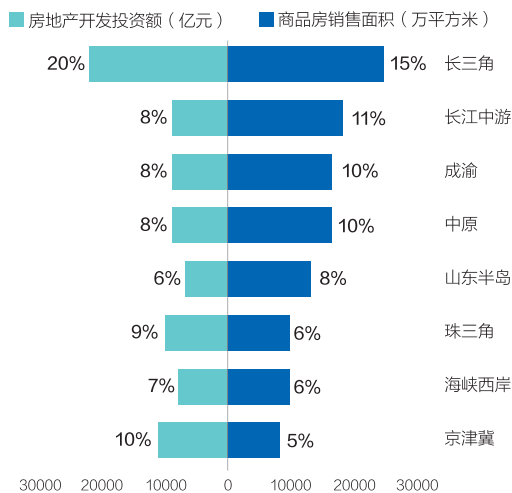
山东半岛和中原城市群中，首位城市的经济规模较大，其他城市与其有一定的差距。其中山东半岛城市群中，济南作为省会城市，GDP规模仅位列第三，落后于沿海城市青岛和烟台，难以对城市群发展起到有效带动作用。中原城市群中郑州领先优势明显，其他城市普遍经济落后，郑州仍处于吸附周边的阶段。海峡西岸城市群核心城市泉州、福州和温州并无明显领



先优势，厦门紧随其后，厦漳泉闽三角都市圈同城发展效应日渐显著。

房地产市场表现方面，长三角城市群投资及销售规模显著高于其他城市群，房地产投资机商品房销售面积占全国比重均超过 15%。长江中游、成渝及中原城市群商品房销售面积均超过 1.6 亿平，新房市场规模大。珠三角和京津冀城市群受房价、地价影响较大，销售面积虽不及中西部城市群，但投资占比较高。

### 2017 年主要城市群房地产市场规模及全国占比



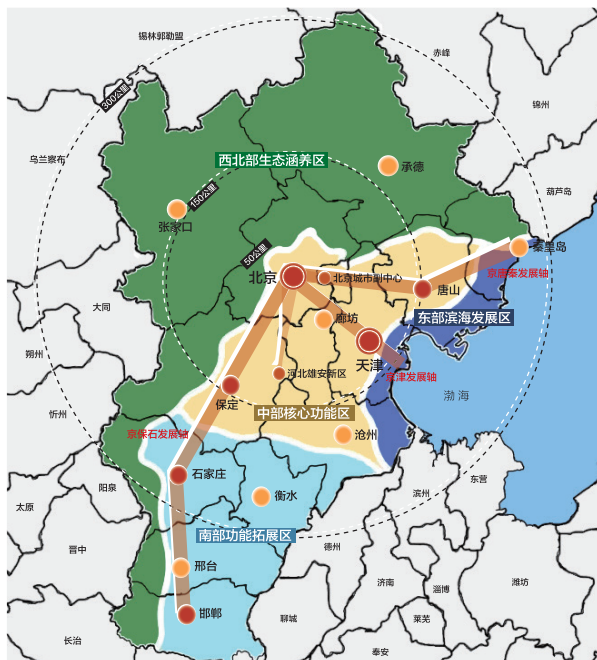
数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

## NO.2 / 城市群一：京津冀城市群

京津冀城市群由首都经济圈发展而来，包括北京、天津两大直辖市和河北省全境13个城市，其中北京、天津、保定、廊坊为中部核心功能区。京津冀是政府大力推动发展的城市群，在尊重市场规律的基础上，政府意志推动京津冀一体化进入实质性建设阶段，顶层设计与规划决定了京津冀的空间格局与城市前景。

京津冀协同发展将以“一核、双城、三轴、四区、多节点”为构架进行空间布局，构建以北京为核心，京津双城为支点，京津、京保石邯、京唐秦三大发展轴为纽带的立体网络，京津保廊四区共同构成中部核心功能区，重点承接北京市非首都功能的疏解，力争率先启动京津保地区联动发展。

京津冀城市群空间格局

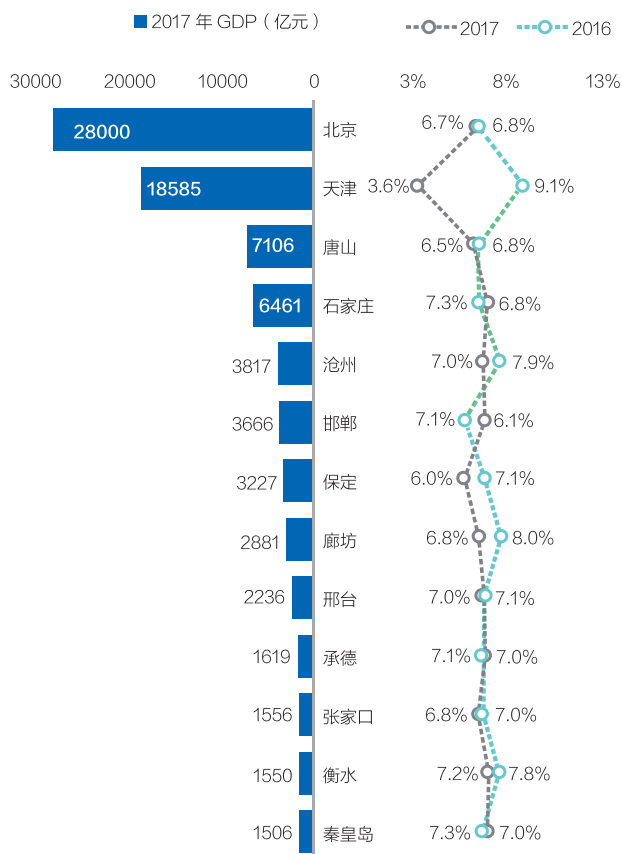


京津冀整体定位是“以首都为核心的世界级城市群、区域整体协同发展改革引领区、全国创新驱动经济增长新引擎、生态修复环境改善示范区”。京津冀城市群内部城市的功能定位上：北京是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心；天津为“制造业+服务业”驱动型城市，以及北方国际航运核心区；雄安新区为京津冀发展新引擎，肩负改革创新使命；石家庄是冀中南中心，立足于制造业发展；保定地处环京片区，直接受到北京辐射带动，且雄安新区主要规划区域落在保定范围内，发展前景看好。



从 2017 年京津冀城市群的经济表现来看，京津保持规模优势，但天津受结构调整影响，经济增速从 91% 明显下降到 36%。经济下行压力较大。河北省各市中，从经济总量来看，唐山经济总量位居首位，石家庄位列其后，其他城市的经济规模与其均有较大差距；从经济增速来看，河北大部分城市经济增速均在 7% 以上，但增速最高的石家庄也仅为 7.3%。

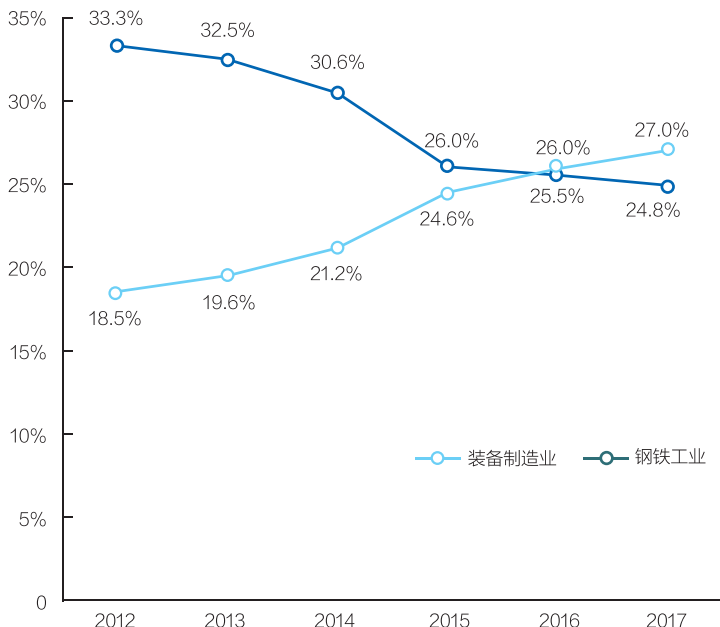
## 2017 年京津冀城市群各市 GDP 及增速



资料来源：各市统计局，CREIS 中指数据，fdc.fang.com

传统钢铁行业仍是河北支柱，装备制造业占比提升。河北目前处于工业化中期阶段，钢铁产品占全国比重较高，环保治理倒逼钢铁产能去化。2017 年，河北装备制造业占规模以上增加值 27%，连续两年超过钢铁工业成为河北第一支柱产业。未来，随着北京产业向河北转移，尤其是装备制造业、商贸物流等落地河北，石家庄、廊坊、保定等城市的经济实力将得到进一步提升。

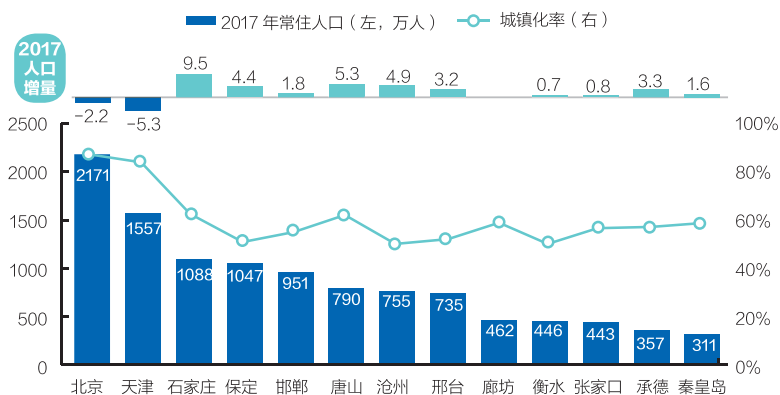
### 河北装备制造及钢铁产业占规模以上工业增加值比重



资料来源：河北统计局，CREIS中指数据，fdc.fang.com

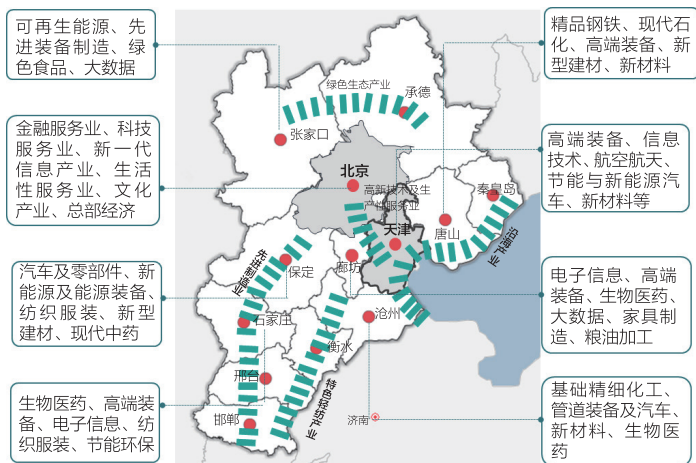
2017年，北京人口疏解效果开始显现，常住人口较上年小幅下降22万人。因经济回落，天津人口规模也相应回落，较2016年减少了53万人。近期，天津为吸引人才放开落户条件，以防止人口进一步外流。与京津人口回落不同，石家庄、唐山、沧州、保定等城市人口规模则呈增长趋势，人口增量分别为95万、53万、49万和44万。石家庄、保定等城市不仅保持较大的人口正增长，而且人口规模较大，庞大的人口规模及较快的增长速度为当地房地产市场带来大量需求。

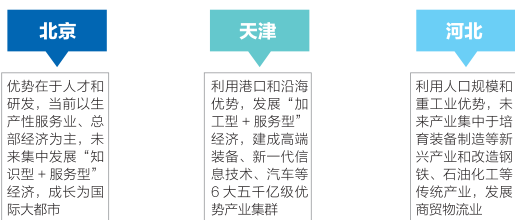
## 2017年京津冀各市常住人口、人口增量及城镇化率



资料来源：河北统计局，CREIS中指数据，fdc.fang.com  
注：2017年廊坊常住人口未公布，图为2016年数据，故人口增量缺失

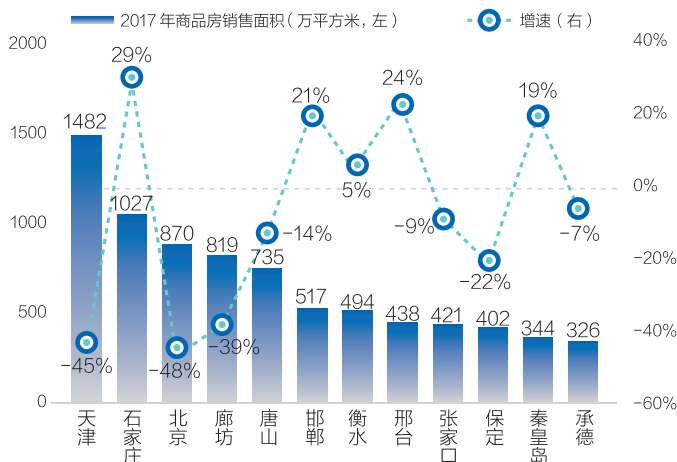
## 京津冀地区产业格局



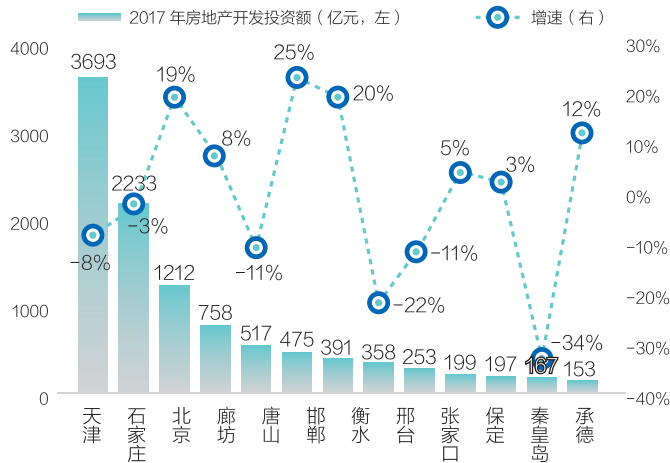


2017年环京城市受政策严控销售面积回落，天津、石家庄市场规模增大，是未来新房主要集中地。北京正经历专项存量市场的过程，开发商多主体供应逐渐成为主流模式，商品房市场继续缩小。环京地区，如保定和廊坊因上轮房价上涨均受到政策压控，市场降温明显。天津市场规模大、石家庄销售面积超千万且保持快速增长。天津虽受到政策严控及前期需求透支的影响，但其新房市场空间依然巨大。石家庄处于城市扩张期，内生需求旺盛，2017年销售面积增速达29%；随着轨道交通的延伸，城市空间不断扩大，未来市场空间十分可观。环京片区的严控及京津冀地区整体潜力的提升导致楼市向冀中南地区传导，邯郸和邢台市场热度较高，两市销售面积增长率分别达21%和24%。投资方面，邯郸投资额增速为京津冀地区最高，达25%，张家口和石家庄依次位列其后，北京、天津投资额增速均为负值，环京地区城市投资额增速均出现回落。

2017年京津冀各市商品房销售面积及增速



## 2017年京津冀各市房地产开发投资额及增速



资料来源：河北统计局，CREIS中指数据，fdc.fang.com

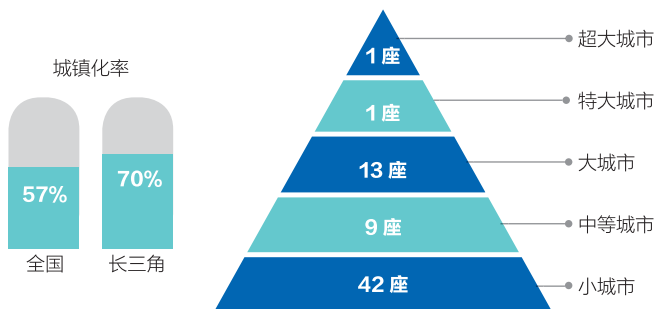
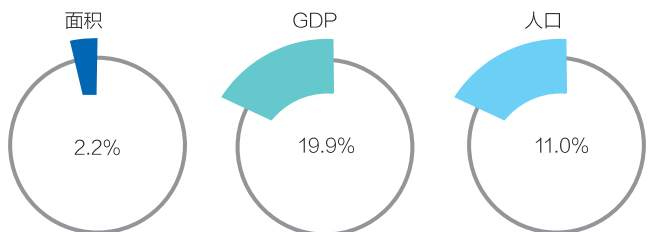


## NO.3 / 城市群二：长三角城市群

长三角城市群是国内最成熟、辐射范围最广的城市群，经济水平领先、活跃性高，横跨四省、城市等级完备。长三角城市群城市已形成较稳定的“一核五圈”协同发展格局，即以上海为核心发挥龙头带动作用，杭州、南京、苏锡常、合肥、宁波五大都市圈沿 Z 字形发展带布局、起到辐射带动作用。长三角城市群以创新为发展的驱动，产业门类齐全，城市协同与博弈共存。长三角城市群未来省际合作、协同创新领域将得到快速推进，是我国最具发展前景的区域之一。

长三角城市群是“一带一路”与长江经济带的重要交汇地带，包括上海、江苏、浙江和安徽四省 26 市，国土面积 21.17 万平方公里，2017 年地区生产总值 16.5 万亿元，总人口 1.53 亿人，分别约占全国的 2.2%、19.9%、11.0%。2017 年，长三角城市群的城镇化率达 70%，超过全国平均城镇化率，仅次于珠三角城市群。

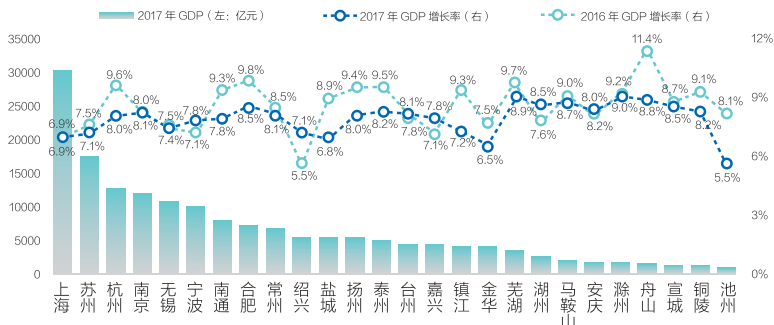
2017 年长三角城市群面积、GDP 及人口占全国比例



数据来源：各省市统计年鉴，CREIS 中指数据，fdc.fang.com

从经济总量看，2017年上海GDP首次突破3万亿，苏州、杭州和南京的GDP也均超过万亿，无锡为新晋万亿城市，宁波即将突破万亿。从经济增速看，虽然多数城市经济增速放缓，但过半数城市经济增速仍超过8%，经济活力高、韧性足。其中，宁波、绍兴、台州、嘉兴和湖州等多个浙江城市GDP增速均高于2016年。

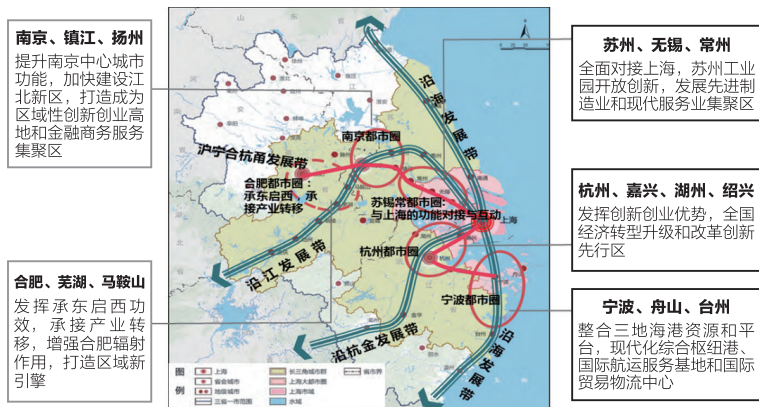
2017年长三角城市群各城市GDP及增速



数据来源：各省统计年鉴，CREIS中指数据，fdc.fang.com

长三角地区是一核多中心的城市群样板，区域内上海的强心脏地位不断强化，5大都市圈将成为长三角主要动力来源，他们已经形成“Z字形”空间格局。依托“建设长江经济带”和“一带一路”国家战略，核心城市的龙头带动与辐射作用将沿主要交通轴线释放。

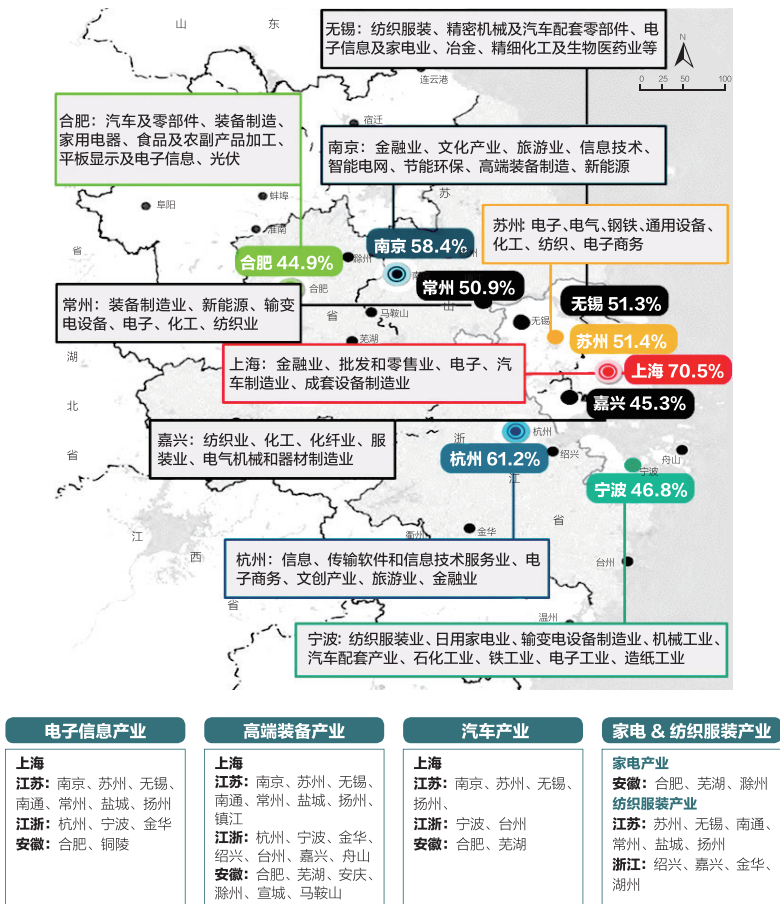
### 长三角城市群“一核五圈四带”发展格局



长三角城市群以“制造业高地”著称，其中上海作为资源配置中心和科创高地，技术、品牌优势日益突出；杭州、南京等区域中心城市地位不断提升，杭州是我国最重要的电子商务中心，

南京则是电子信息通讯和高教科创基地；苏锡常则主要对接上海，形成先进制造业和现代服务业集聚区，宁波依靠枢纽港地位，经济实力显著增强；合肥、芜湖、马鞍山和滁州等地是装备制造和家电产业的主要承接地，安徽多个城市因融入长三角城市群将在产业承接中显著受益。

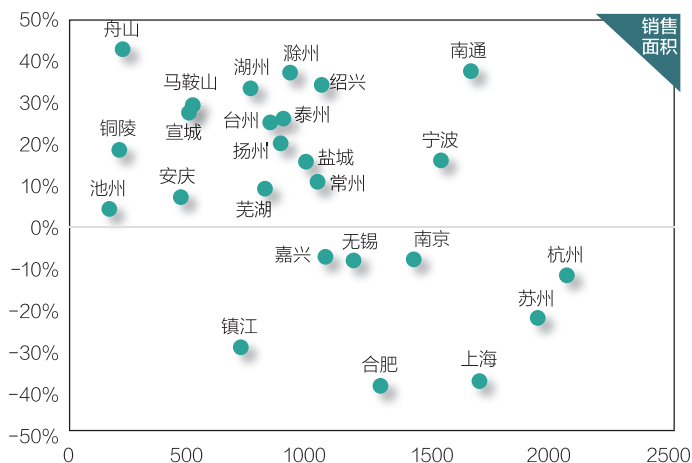
## 长三角城市群产业结构分布



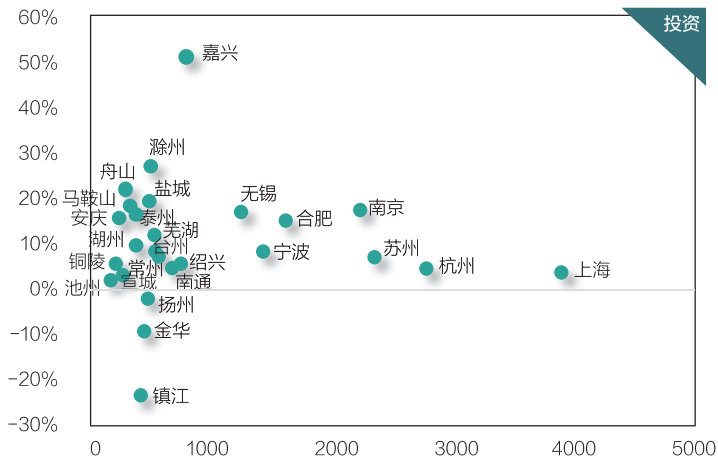
长三角核心城市规模优势突出，但三四线城市投资、销售规模快速增长。在商品房销售方面：2017年长三角商品房销售面积位居前列的是杭州、苏州、上海、南京等中心城市，但热点核心城市在政策严控下销售规模都有所回落，如上海和合肥同比下降近四成。由于热点城市政策收紧，购房需求传导至更多周边地区，如南通、绍兴、湖州、舟山、滁州等地因承接需求外溢，或棚改带动，销售规模都实现快速增长。

在房地产开发投资方面：2017年上海房地产投资额稳居长三角首位，与去年基本持平；杭州、苏州、南京和合肥依次位列其后，仅扬州、金华和镇江3个城市开发投资额负增长，区域整体投资热度不减。在市场热度传导下，长三角更多城市成为房企投资重点，嘉兴、滁州、舟山、马鞍山等三四线城市开发投资额增速位居前列。

2017年长三角城市群各城市商品房销售面积及同比增速



2017年长三角城市群各城市房地产开发投资额及同比增速



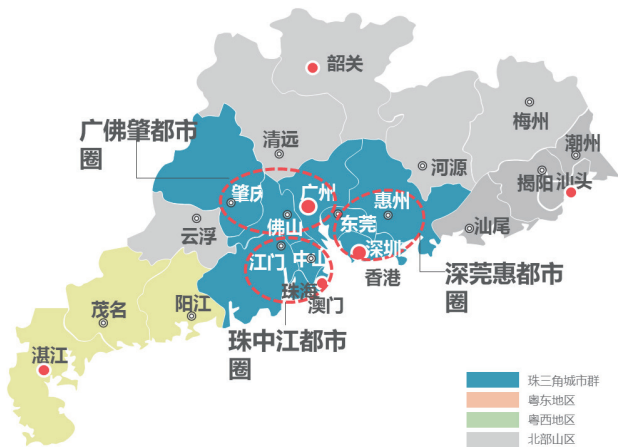
数据来源：CREIS中指数据，fdc.fang.com

注：商品房销售面积、房地产开发投资额（单位：万平、亿元，横轴）及同比增速（纵轴）

## NO.4 / 城市群三：珠三角城市群

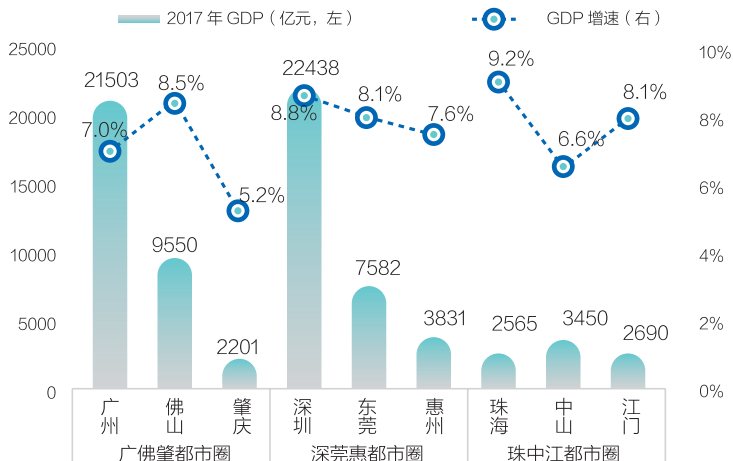
珠三角内部城市均隶属于广东省，不存在省际间行政壁垒，城市间协同效应明显，并形成广佛肇、深莞惠、珠中江三大都市圈。广深“双引擎”效应明显，已进入辐射带动周边城市的阶段；广佛同城化推进较快、东莞受益于广深科技走廊，佛莞两城发展潜力巨大；惠州主动承接深圳人口和产业外溢，发展空间较大；珠海未来对接港澳，战略地位提升。珠三角地区是我国改革开放的先行区，依托毗邻港澳的沿海区位优势，抓住国际产业转移机遇，奠定世界制造业基地的地位。2017年，粤港澳大湾区上升为国家战略，湾区内部逐渐形成研发-制造的产业链闭环，珠三角发展潜力将持续提升。

珠三角城市群空间格局



珠三角城市群经济活力强，广深双核优势明显、辐射作用显著。珠三角9市GDP占广东省80%，广深GDP均超2万亿，经济规模遥遥领先其他城市。深圳GDP已接近香港的GDP总量，若两地保持当前的增长趋势，预计五年内深圳GDP规模将超过香港。佛山、东莞紧随其后，两地均保持8%以上增速，且处于快速发展阶段。广佛肇都市圈、深莞惠都市圈经济体量明显大于珠中江都市圈。随着“粤港澳大湾区”进入提速阶段，未来港澳与珠三角在产业、交通等方面联系将更加紧密，珠三角携手港澳具备成为世界级经济区域的潜力。

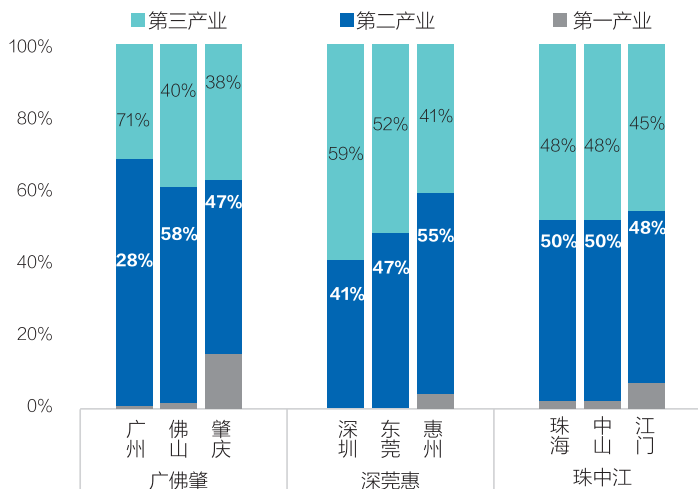
## 2017 年珠三角三大城市圈 GDP 及增速



数据来源：各市统计年鉴，CREIS 中指数据，fdc.fang.com

珠三角地区除广州外，第二产业产值占比整体较高，制造业基础雄厚与创新驱动使区域保持高速增长趋势。广州作为区域政治中心、经济、文化中心，第三产业占比达到 71%；深圳作为创新高地、着力发展高新技术产业，佛山、东莞、惠州等城市立足科技成果转化基地，重点发展制造业。

## 2017 年珠三角三大城市圈产业结构

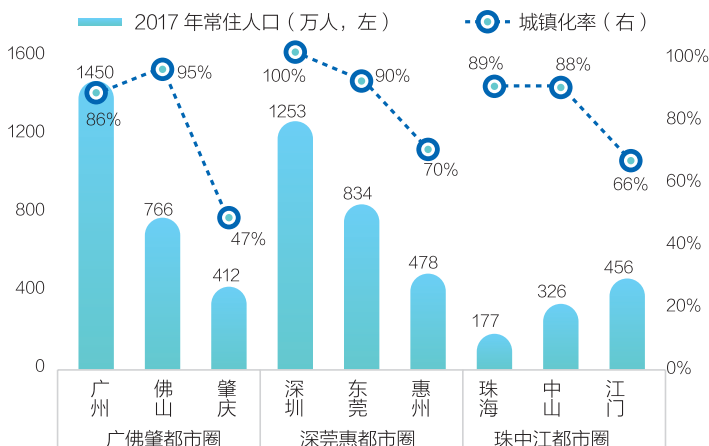


数据来源：各市统计年鉴，CREIS 中指数据，fdc.fang.com

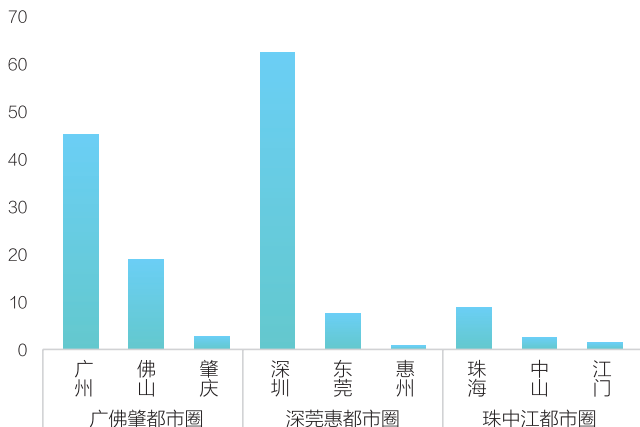
珠三角城市群加速制造业转型升级，迈进智能制造阶段，广佛、深莞惠产业链逐渐形成。珠江西岸先进装备制造产业带以珠海、佛山为龙头，重点打造智能制造、新能源汽车、高性能船舶与海洋工程装备、轨道交通装备、通用航空装备等先进装备制造产业集群。珠江西岸先进装备制造配套产业区支持韶关等地发展铸锻件、精密零部件等先进装备制造产业，培育特钢产业集群。珠江东岸电子信息产业集群以广州、深圳为核心，围绕电子信息技术、生物技术等重要领域，进一步拓展芯片设计、装备、模组制造及下游终端和应用开发产业链，在珠江东岸打造一批具有国际竞争力的电子信息产业集群。

广深人口规模大，人才吸引力显著高于其他城市。广州和深圳不同于京沪严控人口增长的政策，两地对人才引进、人口落户相对积极。2017年，广深常住人口分别达到1450万人和1253万人，分别较上年增长45万和62万，均保持较高增速。东莞和佛山处于第二梯队，其中佛山不断加码人才引进政策，2017年人口增加19万。珠三角城市群城镇化率居全国首位，达到85%以上，深圳和佛山的城镇化率均超过95%。

### 2017年珠三角各市常住人口规模



## 2017 年珠三角各市常住人口增量

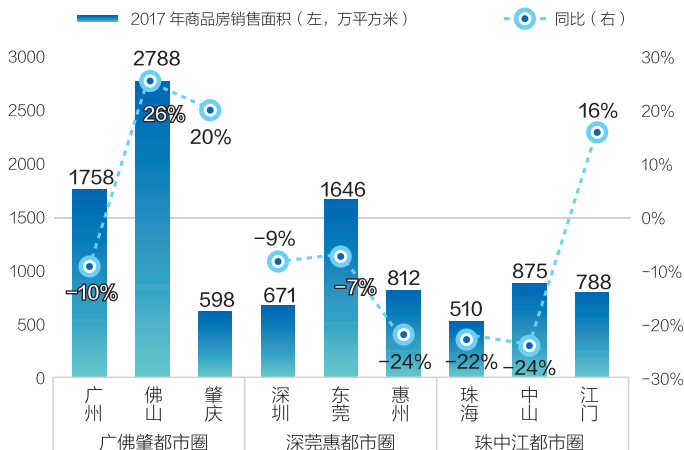


数据来源: 各市统计年鉴, CREIS 中指数据, fdc.fang.com

受政策调控影响, 珠三角地区多数城市商品房销售面积回落, 且新房市场不断向核心城市周边转移。2017 年, 受调控深化扩围影响, 珠三角除佛山、肇庆和江门以外, 其余城市商品房销售面积均下降, 广深两城已开始向存量市场转变, 新房市场逐渐向周边地区转移。佛山和肇庆 2017 年均进入快速增长期, 销售面积增速分别达到 26% 和 20%; 而东莞、珠海和中山的销售面积下降均在两成以上。

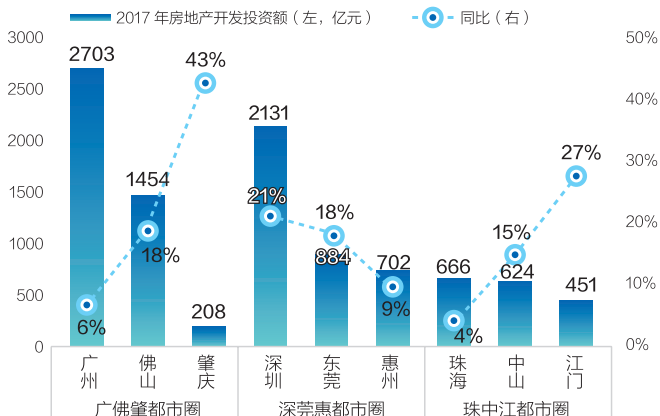
从投资看, 多个城市投资增速超过 15%, 整体热度较高, 肇庆、江门成为近期房企投资热点。其中, 肇庆和江门的投资增速分别为 45% 和 27%, 佛山和惠州均为 18%。

## 2017 年珠三角各市商品房销售面积及增速





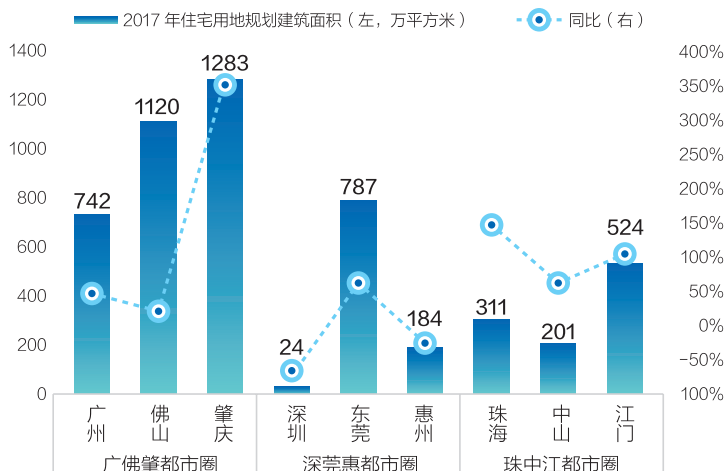
## 2017年珠三角各市房地产开发投资额及增速



数据来源：各市统计年鉴，CREIS中指数据，fdc.fang.com

2017年珠三角各都市圈住宅用地成交规划建面差异较大，广佛肇都市圈住宅用地成交活跃，深莞惠都市圈供应集中于惠州。2017年，肇庆住宅用地供地面积达历史最高水平，佛山宅地成交规划建面也超过千万平方米。深莞惠都市圈因前期开发强度大、土地资源紧张，深莞供应降幅明显，近惠州土地供应规模较大。惠州已成为深莞惠都市圈房地产发展的主力区域，未来将继续承接深圳溢出需求，市场潜力大。珠中江都市圈宅地成交面积增长平稳，珠海宅地供应大幅上升。

## 2017年珠三角各市住宅用地成交规划建面及增速



数据来源：各市统计年鉴，CREIS中指数据，fdc.fang.com



# 大城无界 房企的战略新机遇

每日经济新闻 中国指数研究院

—— 联合发布 ——

## NO.1 / 新时代，新格局

- 社会发展步入新时代，人民渴望美好生活 28
- 新时代需求催化房企转型多元化发展新格局 28

## NO.2 / 新格局，新特点

- 房企多元化分化趋势明显 29
- 房企多元化发展衍生多个热点领域 29
- 多元化发展助力房企转型升级 30

## NO.3 / 新时代，新机遇

- 长租公寓 31
  - 抢滩租赁市场万亿蓝海，打造业务新增长点 31
  - 轻重资产模式并举，快速拓展，抢占先机 32
  - 全方位提升产业链专业运营实力，破解长租公寓盈利痛点 32
- 商业地产 33
  - 消费进入新时代，商业地产升级换代进入加速期 33
  - 围绕消费新时代需求结构变化，优化城市布局与业态结构 34
  - 拥抱人工智能、大数据等新技术，商业产业链迭代升级 34
- 产业地产 35
  - 产业地产红利释放，房企抓机遇、扩布局 35
  - 运营模式升级，创新产品满足市新需求 36
  - 产融突破打造产业新生态，轻重并举扩业务规模 36
- 养老地产 37
  - 老龄化加速，供需矛盾突出，催生巨量养老市场 37
  - 健康养老、智慧养老持续深化，产业链布局加强 38

# NO.1 / 新时代，新格局

新时代下，美好生活的内涵被不断丰富充实，住房需求将逐渐完成由量到质的升级蜕变，“不断满足人民日益增长的美好生活需要”成为房企在业务拓展方面上下求索的基本出发点。

## 社会发展步入新时代，人民渴望美好生活

2017年，党的十九大明确指出“中国特色社会主义进入了新时代”。目前我国“社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”。同时“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期”。

## 新时代需求催化房企转型多元化发展新格局

在社会发展进入新时代的同时，房地产行业也步入由量变到质变的新时代，逐渐构建起全新发展格局。（1）供求关系发生逆转，由追求规模向创造美好生活的高质量发展转变；（2）租赁市场激活巨量市场空间；（3）城市群为主体城镇格局成为主体形态，城市功能及需求升级为商业体验、文化旅游等房地产各特色领域赋予新空间；（4）协同发展的产业体系为产业转型升级提供持续利好、动力；（5）人工智能、大数据、物联网等数字经济与实体经济深度融合，培育新增长点、赋能房地产新时代。

房地产行业悄然变革，房企逐步聚焦商业地产、长租公寓、产业地产、特色地产等地产新领域。截至目前，一批优秀企业已经在多元化的发展领域积极进行运营模式的不断升级，产品、技术和服务的不断创新，通过质量、效益和动力的全方位变革推动产业的协同发展，探索在新时代背景下的可持续发展路径，引领行业高质量发展。

### 新时代背景



## NO.2 / 新格局，新特点

### 房企多元化分化趋势明显

伴随着多元化发展格局的确立、运营模式的不断升级，房地产市场逐渐由增量转向存量，不同规模企业的发展路径呈现出不同的分化趋势：大型企业持续专注于新房开发销售，继续提升增量市场份额或转型综合开发运营商，同时深化金融资本模式，实现产融结合；中型企业在继续提升新房开发销售规模的同时，依据自身资源积累和核心优势重点提升房地产某一细分领域的运营能力，充分利用资产证券化盘活存量资产；小型企业则受规模、实力等因素的限制，将逐渐退出新房开发销售业务，围绕存量房市场转型为服务商，提供物业服务等。

大中小规模企业发展路径分化示意图



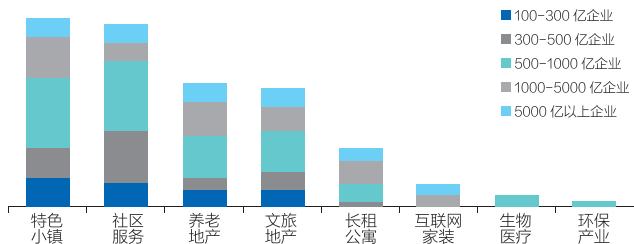
### 房企多元化发展衍生多个热点领域

百亿企业以横纵向多元化拓展为主，聚焦长期持有型业务和地产服务型上下游业务。据统计，百亿代表企业中以横纵向多元化拓展为主，横向积极拓展长期持有型经营业务，如长租公寓、特色小镇、文旅地产等，纵向进行产业链延伸，挖潜开发主业服务附加值，如互联网家装、社区服务等。

百亿各阵营间分化转型态势显现，大型企业地产相关转型方向大而全，小型企业聚焦主业，部分进取型中型企业寻求跨界突围。千亿以上企业的业务布局数量较多，在特色小镇、长租公寓、文旅、社区、养老等方面均有布局；500-1000亿企业主要集中于特色小镇、文旅、养老、社区布局，较少涉足长租公寓领域，部分瞄准千亿的进取型企业则积极培育地产外的业务如生物医药、环

保等领域,谋求更多增长触角;300-500亿以及100-300亿企业则主要为特色小镇、社区服务领域,养老和文旅稍有涉足,多元化布局相对单一,以扩大主业为目的。

### 百亿代表企业在热点领域的布局

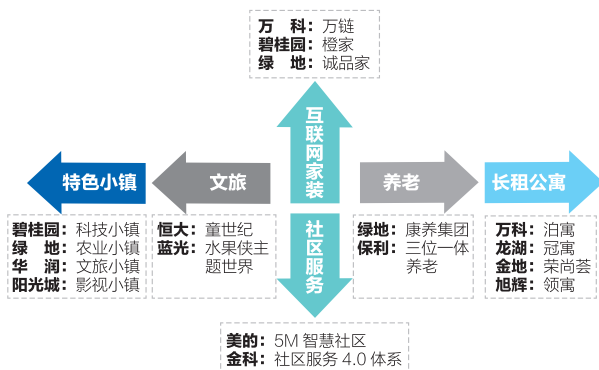


### 多元化发展助力房企转型升级

纵向方面,百亿企业挖潜互联网家装、社区服务等生活服务型附加业务,打通上下游产业链,依托平台化发展模式的优势,形成产业集聚效益。如万科、碧桂园等企业均建立了自身的家装品牌,通过产业链的纵向延伸,提供增值服务,最大可能挖掘客户需求。同时,随着向服务商的转变,百亿企业围绕社区服务,进行产品的升级改造。如美的地产的5M智慧社区,充分运用互联网智慧,建立真正满足未来的互联网+社区。

横向方面,百亿企业顺应特色小镇、租赁住房等政策利好,把握资本参与契机,加速进行横向拓展。在市场空间逐渐见顶的背景下,百亿企业重点布局长租公寓、养老、文旅等存量运营领域,如龙湖将长租公寓品牌冠寓列入其四大主航道业务,挖掘万亿级存量蓝海;恒大推出童世界主题乐园,填补旅游市场空白,拉动旅游增长;北大资源携手国际一流养老运营机构,致力于为城市打造“医、康、养”及产业孵化一体的医疗产业生态圈等。而特色小镇则为企业追求新型城镇化增量空间的重要选择,实现多维多层协同等。

### 百亿企业产业内转型方向



## NO.3 / 新时代，新机遇

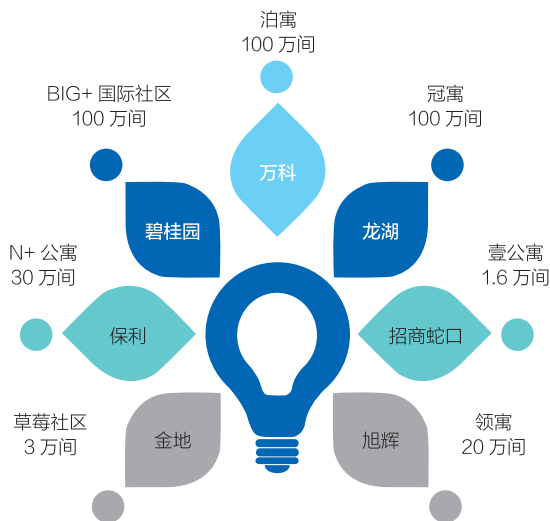
在新时代下，房地产行业逐步进入到多元化转型的准备和实践阶段，为房地产特色地产领域提供了更多的机会和挑战。在行业悄然变革的转折期，房地产企业只有积极拥抱新时代才能创造新的辉煌。目前，长租公寓、商业地产、产业地产、养老地产等特色地产领域在房地产向新时代转型升级的过程中，已经成为房企挖潜多元化、打造产业链闭环、实现产业协同发展的行业价值新风口。

### ▶▶▶ 长租公寓

#### ▶ 抢滩租赁市场万亿蓝海，打造业务新增长点

根据中国指数研究院测算，目前中国租赁市场规模为 1.38 万亿左右，租赁人口占比为 13%，市场规模和人口占比均远低于美国等发达国家，机构渗透率较低。随着国内城市化进一步发展，以及租赁制度的健全和配套政策的跟进，预计 2020 年我国租赁市场规模将达 1.71 万亿元。长租公寓作为处于风口上的市场，成为具备巨大市场空间和大量政策红利的新战场，吸引了房企、运营商等各路“诸侯”的强势布局。

#### 部分长租公寓运营企业长租公寓发展计划



面对长租公寓市场崛起的巨大蓝海，截至 2017 年底，已有超过 30 家房企积极拓展长租公寓业务，捕捉该业务领域的发展机遇，并将其作为后房地产时代的新增长点。多家房企将长租公寓业务作为公司战略的一部分，如万科作为长租公寓的先行者，2017 年万科泊寓获取房间数 8.4 万间；龙湖将冠寓作为继住宅、商业、物业后的第四大主航道业务，至 2017 年底已成功开业逾 1.5 万间。

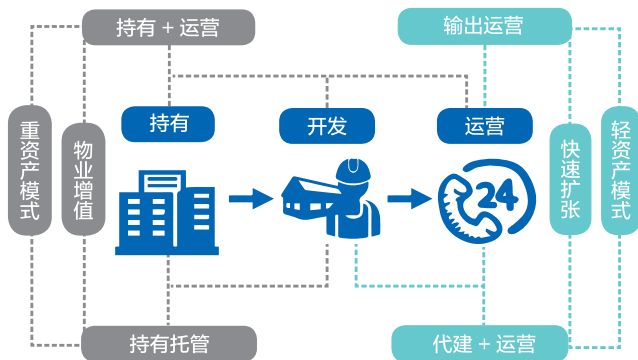
### ► 轻重资产模式并举，快速拓展，抢占先机

长租公寓领域的一些运营优秀企业，通过轻重资产模式并举的方式，快速拓展市场，抢占先机：

**1. 重资产模式：**多见于房企旗下长租公寓，通过开发或并购获取项目，获取租金收入及物业增值收益，在运营端则分别选择自主运营或与运营商合作运营的“持有+运营”或“持有托管”模式。万科、龙湖等房企以组建自有运营团队为主，以时间换取运营业务成长空间；保利以持有资产与运营商合作的方式，在短时间内快速拓展市场，降低运营成本与风险。

**2. 轻资产模式：**运营企业基于已获取的租赁用地、闲置厂房或商业用房等房源，通过输出专业化开发、建筑改造及运营服务，减轻资金压力，加快公寓品牌扩张。

## 长租公寓主要运营模式



### ► 全方位提升产业链专业运营实力，破解长租公寓盈利痛点

长租公寓运营优秀企业通过在项目获取 - 开发 - 营销 - 运营 - 退出的全产业链条上提升综合运营能力，实现租金及其他收益最大化、成本管理最优化及现金流变现，以期突破当前的盈利困局：

**1. 租金及其他收益最大化。**长租公寓盈利主要来自租金差及其他增值性收益。长租公寓运营优秀企业主要通过完善“平台化标准服务+生态圈”，增加租客黏性、提升租金溢价和出租率，



并赚取平台服务利润。龙湖打造集长租公寓、联合办公与配套商业于一体的小综合体业态产品 CityHub，将生活服务、文化娱乐与商业配套的资源互通形成生态圈，扩大衍生获利空间。

**2. 成本管理最优化。**一方面，长租公寓运营优秀企业可通过工业商业存量资产改造、集体用地等多渠道获取项目资源，降低项目获取成本，万科、龙湖、魔方等企业均将集体用地或旧厂房改造纳入拓展方向；另一方面，可搭建标准化产品线形成规模效应，提升装配、运营效率，降低装修改造成本。魔方公寓较早实行标准化产品模型和体系化管理方式，有效提升了运营效率，实现长租产品的快速推出。

**3. 以租金收益权变现。**长租公寓行业的金融创新将为房企提供新的融资渠道，借助长租公寓资产证券化获得长期稳定的融资来源，以实现规模化经营，同时打造完整商业模式闭环，盘活存量资产。随着资产证券化市场的发展完善，运营企业在未来有望通过其打通长租公寓的流程闭环，加速项目资金回收，完成轻资产转型。

### 长租公寓项目运作各环节的运营手段

| 项目获取      |                                  | 项目开发                  |                          | 项目营销                 |     | 项目运营                   |                         | 项目退出    |      |
|-----------|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|-----|------------------------|-------------------------|---------|------|
| 重资产       | 新增租赁用地<br>集体用地<br>存量改造<br>已有自持资产 | 标准化<br>节约装配时间<br>加速扩张 | 多媒体营销<br>深度合作需求<br>多渠道传播 | 标准服务<br>提升租金溢价       | 重资产 | 项目出售                   |                         | 轻资产     | 租约到期 |
|           | 轻资产                              | 租赁                    |                          | 多产品线<br>覆盖客群<br>提升租金 |     | 平台合作<br>合作引流<br>降低营销成本 | 平台服务<br>引入合作方<br>收取平台收益 |         |      |
| 租金收入      |                                  |                       |                          | 服务收入                 |     |                        |                         | 物业升值    |      |
| 获取成本      |                                  | 装配费用                  |                          | 营销费用                 |     | 人工、维修费用                |                         | 退出、结算费用 |      |
| 专项债券、银行融资 |                                  |                       |                          |                      |     | 资产证券化                  |                         |         |      |

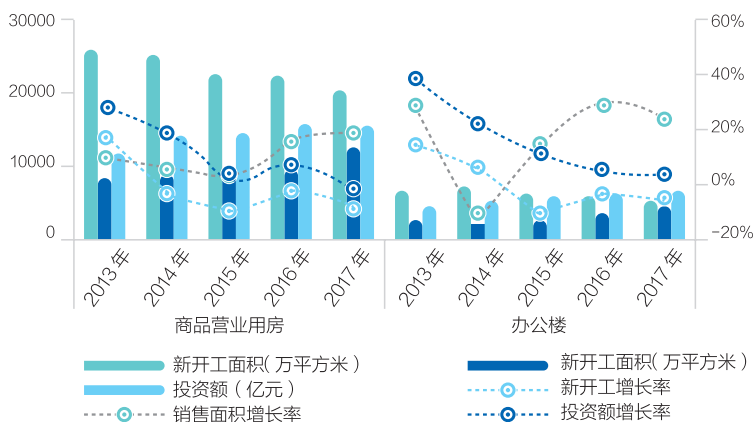
## 商业地产业

### 消费进入新时代，商业地产升级换代进入加速期

在新时代高质量发展阶段，消费将成为经济增长的主要动力，国内进入以中高端、个性化、多样化的消费为主流的消费新时代。消费需求结构的升级、新技术主导下消费行为的变迁正在重新定义商业地产的价值，对商业地产的开发和运营提出更高要求。未来商业地产的升级换代进入加速期。

2017年，受益于实体零售回暖、双创政策等因素，商业地产销售仍然保持较高增速。其中，办公楼、商业营业用房销售面积分别增长24.3%、18.7%，去库存效果显著。商业地产逐渐从电商冲击和库存高企中缓和过来，探索消费新时代的发展方向。

## 2013-2017年全国商业地产投资、新开工及销售情况



### ► 围绕消费新时代需求结构变化，优化城市布局与业态结构

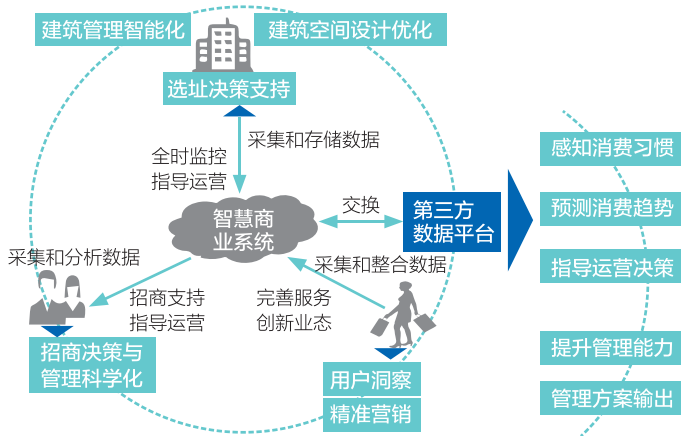
在结构性更新、变革的驱动下，商业地产迎来了新的发展契机。商业地产运营优秀企业通过优化布局、升级产品业态，满足商业消费转型升级下的新需求。具体来看，一方面商业地产紧跟消费需求的梯度性转移，挖掘一线城市存量改造机会，加大二三四五线城市布局；另一方面，商业地产围绕消费需求变化升级产品线，加大社区商业布局力度，掘金万亿级社区商业市场，同时围绕满足美好生活需要，构建实体商业场景化体验下的新业态、新内容，以业态组合更新打破招商同质化带来的模板式市场。

### ► 拥抱人工智能、大数据等新技术，商业产业链迭代升级

行业科技以及消费者需求的巨大改变，驱动商业地产运营思路的全新变革。商业地产运营优秀企业充分运用人工智能、物联网、大数据以及云计算等技术，实现市场决策、运营管理、业态创新等整条产业链的升级和迭代。

1. 结合新零售思维强化与互联网跨界整合，落地新物种、搭建孵化平台，满足新一代消费观念与方式的双重升级，重塑新实体经济商业格局。例如，万达携手阿里口碑，试水全渠道新零售模式，借助其丰富的线上用户流量和强大的数据分析能力，向“预测和智能性”运营转型，重构零售生态。

## 商业地产智慧商业系统



2. 打造智慧商业生态闭环，通过对人货场和消费数据的大数据整合、平台化运营实现精细化管理，让数据资产真正成为商业变现的富矿。例如，苏宁置业深化集团产业生态圈的数据链接，围绕内部管理、客户端、合作伙伴端、智能化四个方面完善广场信息系统，实现数据的沉淀、开放和共享，提供一站式智慧零售解决方案，提升顾客体验。

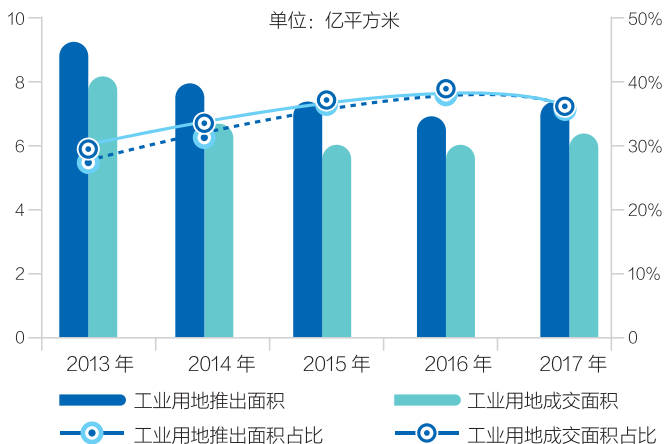
### 产业地产

#### 产业地产红利释放，房企抓机遇、扩布局

新时代下中国新型城镇化建设和产业转型升级的提速使产业地产的开发价值和区域性发展机遇彻底爆发，成为房企及各路资本转型发展的新风口。据不完全统计，截至目前已有近 50 家传统房企入局或加速产业地产布局，包括万科、保利、招商蛇口等品牌房企；而海康威视、思科、华为等制造业翘楚，以及京东、阿里巴巴等互联网巨头亦将产业地产纳入战略版图，分享产业地产时代红利。跨界合作与融合发展正在推动产业地产不断转型升级。

2017 年在产业转型升级与相关政策的推动下，产业地产发展活跃，全国 300 个大中城市工业用地推出和成交面积分别为 7.39 和 6.35 亿平方米，分别较上年小幅增长 5.4% 和 5.1%。从不同城市来看，2017 年一线、三四线城市工业用地成交规划建筑面积分别同比增长 68.0%、12.8%；二线城市则同比下降 10.9%，为连续第 4 年同比下降。

## 2013-2017年300个大中城市工业用地推出、成交面积及占比



### ► 运营模式升级，创新产品满足市新需求

目前，传统产业地产供给与新兴产业升级需求不匹配的结构失衡尤为凸显，产业地产的产业结构、运营模式亟待变革。产业园区运营优秀企业积极变革运营模式、升级产品与服务：一是搭建产业生态闭环，提升运营实力，例如张江高科逐渐改变之前以工业地产开发运营为主导的“高投资、重资产、慢周转”模式，向科技地产商、产业投资商和创新服务商的“新三商”转型模式转型，以“股权化、证券化、品牌化”寻求科技地产和产业投资业务的协同发展；二是构建专业产业运营平台，完善全产业链服务，增加客户粘性，例如启迪协信依托自身独特资源为园区企业提供全方位服务，从产业运营的软件服务到创新创业的资金支持，实现了产业链的闭环示范；三是创新升级产品线，注重多元产业链聚集，满足市场与政策新需求，例如星河产业创新产投融新运营模式，打造出产融联盟新城、双创社区、特色小镇三条产品线。

### ► 产融突破打造产业新生态，轻重并举扩业务规模

随着产业地产的更迭与发展，产业园区迎来新的发展升级机遇，产业园区运营优秀企业整合资本资源，丰富产业园区融资渠道，轻重并举实现规模快速扩张。其中，模式重塑成为产业地产企业谋求长期发展的重要举措，产业地产企业需盘活存量，由“融资驱动”向“投资驱动”转变，有效实现产融结合。例如，星河产业以项目租金收益为标的，成功发行14亿资产证券化

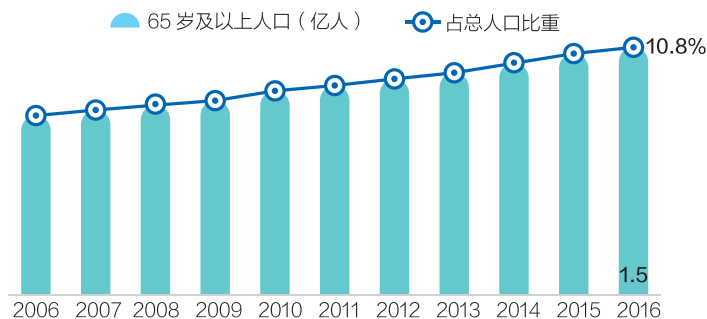
(ABS) 融资, 实现资金迅速回笼反哺后续园区的开发运营。同时, 合纵连横、并购重组等方式亦成为房企谋求业务规模快速扩张的有效手段, 例如, 天安数码城分别与万科和中集产城合作, 凭借产业地产运营经验借助两集团资源优势拿下多个产业项目, 启迪协信则通过股权收购获得恒生科技园位于五地的园区项目, 总建面 100 余万平方米。

## 养老地产

### 老龄化加速, 供需矛盾突出, 催生巨量养老市场

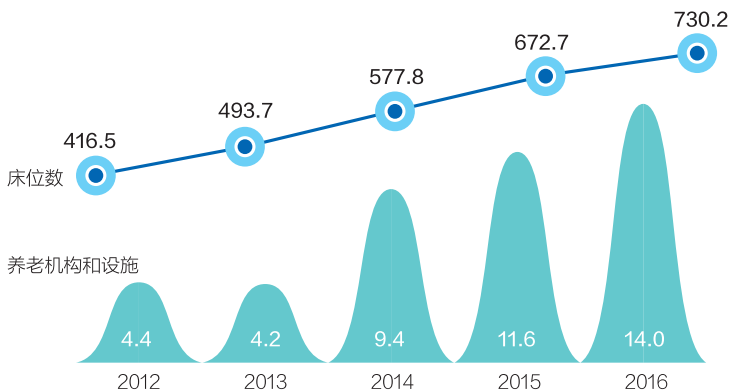
根据国家统计局数据显示, 2016 年我国 65 周岁及以上老龄人口突破 1.5 亿人, 占总人口的 10.8%, 新增老龄人口连续两年超过 600 万人。到 2020 年, 65 周岁及以上老龄人口占比预计达到 12%, 85 岁以上高龄老年人将增加到 2900 万人左右, 独居和空巢老年人将增加到约 1.18 亿人, 老年抚养比将提高到 28% 左右。据相关统计预计, “十三五” 期间, 我国养老市场消费将超过 10 万亿。

2006-2016 年我国 65 岁及以上人口及占比



全国各类养老服务机构和设施、床位数量继续增长, 但明显不足。据民政部统计数据, 截至 2016 年底, 全国各类养老服务机构和设施 140 万个, 比 2015 年增长 20.7%。其中, 注册登记的养老服务机构 29 万个, 社区养老服务机构和设施 3.5 万个, 社区互助型养老设施 7.6 万个。在提供床位方面, 各类养老床位合计 7302 万张, 比 2015 年增长 86%, 其中社区留宿和日间照料床位 322.9 万张。从老龄人口以及市场供应的养老床位来看, 每千名老年人拥有养老床位 31.6 张, 比 2015 年增长 4.3%, 供需不均局面仍然待解。

2012-2016年全国各类养老机构和设施、床位数(万)



万亿老年市场背后潜在着巨大的隐性刚需，而渴求新的利润增长点的房企、养老机构、险资以及养老产业链上下游相关企业等积极抢占养老地产市场。

### 涉足养老产业的企业类型



► 健康养老、智慧养老持续深化，产业链布局加强

1. 银发生活，更需要健康依托，健康养老发展加速

随着我国经济建设的快速发展，生活节奏不断加快，疾病已严重影响了人们的生命与健康，

尤其是对老年人更是一种折磨。加快健康产业发展,必将对我国未来发展产生重大而深远的影响,而先知先觉的企业也抓紧抢食健康养老这一巨大蛋糕。

例如,恒大积极把握国内大健康产业蓬勃发展的绝佳契机,专门成立恒大健康产业集团,立足全球大健康产业前沿,与国内外知名医学院校和专家团队深入合作,引进先进技术及设备。产业板块涵盖健康地产、国际医院、社区医养和医学美容及抗衰老等多个业务领域。12月14日,其旗下的恒大养生谷正式对外亮相。恒大养生谷围绕全龄化健康管理首创了颐养、长乐、康益、亲子四大园,提供852类设施867项全方位健康管理服务。此次通过整合全球医疗技术、人才、设备等资源,有助于打造符合中国国情的全方位全龄化健康管理体系。



未来,随着我国老龄化的深入,以培训医疗、医疗机构等为主的社会资源也将被盘活,助力医养结合向着更深层次发展。

## 2. 政策加码,智慧养老项目加速落地

随着一系列智慧养老政策落地,其市场空间也逐渐被激活。2017年3月9日,深圳市首个互联网智慧养老项目战略合作签约,此次签约的怡锦社区将通过政府购买、免费提供给社区老人使用的服务模式,实现社区智慧养老服务全覆盖。2017年9月,海尔智慧家庭落地首个智慧养老公寓项目——北美小镇,为项目提供了包括智慧客厅、智慧浴室等多个场景的智慧适老解决方案。在智能化、信息化浪潮中,智慧养老从单项趋向整合,为老年人提供一键式、一站式和智能化的服务模式,这种模式将引领未来智慧养老潮流。

此外,随着养老产业持续推进,围绕上下游布局也成为企业关注的焦点,以便于完善其整个养老产业链条。在2年时间里,南京新百在养老领域进行了较为完备的布局。2017年12月26日,南京新百发布公告称,拟收购世鼎香港,而世鼎香港的主要经营性资产为美国生物医药公司Dendreon的所有权。南京新百可借助Provence这一细胞免疫治疗领域的优势,强化其在大健康领域的布局,完善其养老产业链。