

# TOD模式、城市更新成新增长极：进博会中房地产业“机”与“遇”

本报记者 郭阳琛 石英婧  
上海报道

11月10日，第五届中国国际进口博览会(以下简称“进博

会”)落下帷幕。五年来,进博会不仅是全球新品首发地、前沿技术首选地,还成为创新服务首推地,带动“全球好物”源源不断进入中国市场。

《中国经营报》记者注意到,作为全球知名的房地产咨询机构,戴德梁行和仲量联行均在今年亮相服务贸易展区,而第一太平戴维斯更是连续第

3年参加进博会,纷纷为中国乃至全球房地产业出谋划策,探寻房地产业“机”与“遇”。多名参展机构负责人告诉记者,目前,房地产行业正经历

大变革,但是房地产仍然是跨行业整合的底层资产,是经济的压舱石和支柱性产业。为了降本增效,房地产行业数字化转型迫在眉睫。与此同时,由

于核心城市土地存量越发紧张,TOD模式和城市更新也成为城市发展的新增长极,越来越多的房地产企业在这两大领域加大投入。

## 破题城市存量土地高质量开发

本届进博会上,戴德梁行、日建设计、中铁二院和成都轨道交通集团签订合作框架协议,未来在交通、规划、建设、开发、运营等领域深入开展研究合作,TOD站城发展中心(CDTOD)首次亮相。

近年来,随着城市土地资源的日趋紧缺,在国务院、住建部、自然资源部等部门的统筹部署下,我国各城市在轨道交通建设的基础上,陆续出台TOD开发相关政策。包括上海在内的诸多城市,更是积极探索“轨道+物业”的TOD开发模式,重点考虑轨道交通周边及沿线规划的一体化,重构城市空间与服务。

正因如此,本届进博会上,戴德梁行、日建设计、中铁二院和成都轨道交通集团签订合作框架协议,未来在交通、规划、建设、开发、运营等领域深入开展研究合作,TOD站城发展中心(CD-TOD)首次亮相。

西南交通大学交通运输与物流学院院长刘晓波表示,TOD站城发展中心将践行“三步走”战略——着力前置研究、致力项目开发、发力产品运营。

“前置研究对TOD工作方向及内容起提纲挈领作用,是整个TOD开发科学、开展高效的保障。而开发是项目实施的核心环节,利用相关技术,挖掘片区的大数据资源,深化指导规划、设计、开发建设各阶段。”刘晓波说,产品运营主要集中在TOD项目建成后期,分为业态植入、场景设计、招商落地、商业运营以及区域管理五部分,让轨道交通从单纯的交通方式真正成为生活方式。

如果说TOD模式能够最大程度地提高土地利用率,城市更新更是成为中心城区“腾笼换鸟”的重要手段,取得的大片宝贵土地资源能够进行高起点规划、高



作为全球知名房地产咨询机构,戴德梁行今年首次参加进博会。

本报资料室/图

标准建设、高质量开发。

在第一太平戴维斯中国区战略顾问中心、华东区策略顾问服务部负责人朱锋在进博会现场告诉记者,上海城市更新是全国的标杆,在黄浦、虹口等中心城区土地资源异常紧张,每年能够供给的土地非常有限,正是由于城市更新才有了北外滩以及豫园等片区的集中规划、开发。

“过去30年,上海已经做到了城市更新的从0到1,如今已进入城市更新的3.0乃至4.0阶段。”朱

锋表示,随着人民生活水平的提高,如今城市更新更为注重保护历史文化,建设项目时也更加精细化,就如同雕琢一块美玉一般,这也是城市更新写入党的二十大报告的主要原因,也体现了“人民城市人民建,人民城市为人民”的理念初衷。

随着长三角一体化的持续推进,上海的城市更新经验也在南京、苏州、温州等长三角城市广为传播。“5~10年前,二三线城市还更加倾向于规划、建设新城区,如

今在和地方政府交流中感受到一个很明显的信号——城市再造、老城焕新反而成为了城市发展的主流。”朱锋说。

朱锋表示,随着上海中心城区成片二级旧里以下房屋改造全面收官,下一步上海城市更新重点将是城中村改造以及五大新城建设。“加快更新、改造城市郊区也是践行乡村振兴战略的一种体现,乡村振兴也会成为上海乃至整个长三角地区城市更新的新篇章。”

## 数字化转型进入“快车道”

超过八成的企业人力资源负责人表示,增加对科技和数据的投资将有助于他们成功有效地管理新的混合办公模式。

经历了“至暗时刻”的房地产行业正在企稳。与此同时,叠加数字经济浪潮,房地产企业迎来了新的发展机遇,地产行业拥抱数字化已经成为大势所趋。

当前,房地产行业数字化转型已进入“快车道”。据仲量联行统计,目前全球房地产科技企业数量已达到8000家,是2010年的3倍以上,仅2021年上半年,房地产科技行业就吸纳了97亿美元投资,创历史新高。

自2010年以来,中国已经募集了超过160亿美元的房地产科技资金,成为全球第二大房地产科技市场。与此同时,在国家“创新驱动”战略的推动下,房地产科技的运用场景愈加丰富,赛道也更加多元。

“仲量联行始终致力于引领中国产业及商业地产发展的前沿理念与创新变革,推动房地产行业主动拥抱科技,深挖房地产科技应对挑战和把握机遇的新动力。”仲量联行大中华区首席执行官李倩玲表示,在中国实施创新驱动发展战略的过程中,房地产行业相关联的产业链及产业生态都在加快数字化、信息化、智能化的转型升级。科技在房地产行业的应用更加迅速而广泛。众多科技初创企业也在这个过程中不断寻求与房地产结合的场景和落地方案。

数字化也是房地产企业推进“双碳”与ESG可持续发展工作的重要手段。第一太平戴维斯中国区物业及资产管理部主管、高级董事孟喆说,房企须有“科学素养、创新意识、跨界能力”,在已有的

平台能力基础上整合作业,做结合企业战略的配套规划,同时解决实实在在的需求。以业务思维开展数字化工作,助力公司业务数字化转型升级的同时,确保阶段性“双碳”达成及企业ESG可持续发展的目标实现。

孟喆进一步指出,房企应当践行长期主义,由易到难结合可行性资源制定可持续数字平台建设路径,从单业务场景切入快速开展“双碳”及ESG策略落地行动。

记者注意到,办公领域的数字化转型,已经在行业内部处于领先地位。仲量联行研究表明,超过八成的企业人力资源负责人表示,增加对科技和数据的投资将有助于他们成功有效地管理新的混合办公模式。对智能科技的加大投资将是企业把握新机遇、提升绩效和生产力的关键,高质量的企业不动产数据以及先进科技和系统的应用可以赋予企业不动产管理者更强大的实时洞察力,以进一步优化企业不动产组合,并提升办公场所的韧性和灵活性。

仲量联行智动办公中国区业务开发执行总监尹松娇表示,中国企业将通过合作伙伴关系来增强自身技能,最主要的服务外包领域是可再生能源供应和采购、可持续发展项目管理、数据分析及洞察以及可持续发展战略。“未来三年将成为中国企业抓住机遇窗口部署企业不动产战略的关键时期,科技将是推动这一变革的关键,因此企业不动产部门需要在智能科技领域加大投入。”

## 优质物流仓储地产更受青睐

# 外资企业逆势加码国内房地产市场投资

本报记者 方超 张家振 上海报道

多家外资企业逆势加码国内房地产市场投资,一时引发关注。

近日,贝莱德、大和房屋、易商红木、铁狮门、凯德和博枫等外资企业相继在国内房地产市场加码投资,除收购地产项目之外,亦有

外资企业增持上市房企股票。其中,优质物流仓储地产更受外资企业青睐。

“这反映出外资看好中国未来发展,还想继续在内地投资。”中指研究院华东分院常务副总经理高院生在接受《中国经营报》记者采访时表示,“外资企业

希望在国内市场长期发展,目前可能是相对较好的出手时机。”

与此同时,也有受访专家提醒称,外资企业对国内的一些优质房地产项目进行并购或投资,是正常的市场经济行为,最终目的仍是发展和盈利,市场不应过度解读。

## 外资企业加速入局

“受益于电商的持续扩张、国内消费的平稳增长、基础设施的逐步改善以及政策对产业多元化需求的充分支持,市场对优质新基建资产的需求持续提升,尤其是高标准物流仓储。”

在国内房地产市场仍处于深度调整周期之际,多家知名外资企业正逆势入局。

11月8日,黑石房地产基金持有及管理的多元资产管理平台龙地对外宣布,即将完成对粤港澳大湾区内面积约28万平方米的优质现代仓库的收购。但龙地并未进一步披露收购的详细信息。

无独有偶,森瑶中国与高盛(Goldman Sachs Asset Management)也宣布成立了专注于中国新基建投资机会的合资平台。

10月24日,森瑶中国与高盛共同成立合资公司,寻求中国一线城市及周边核心地区优质物流资产及其他新基建投资的机会。合资公司首批种子项目为4个位于大上海地区共计24万平方米的仓储资产,同时计划投入更多资金用于潜在项目的开发及收购。

“受益于电商的持续扩张、国内消费的平稳增长、基础设施的逐步改善以及政策对产业多元化需求的充分支持,市场对优质新基建资产的需求持续提升,尤其是高标准物流仓储。”森瑶中国方面表示,公司和高盛将充分利用双方在地产领域的资源、能力及投资经验,把握发展机遇并积极推动合资平台发展。

对此,中指研究院分析指出,截至9月底,贝莱德、大和房屋、易商红木、铁狮门、凯德和博枫等外资企业正在国内房地产市场加速布局。

克而瑞研究中心此前也分析称,2021年以来,黑石、铁狮门、大和房屋、易商红木、凯德、博枫等外资企业开始大举投资中国房地产市场,同时计划投入更多资金用于潜在的部分外资企业也在积极收购中

国房企的债券或股票。

在业内人士看来,除了看好中国房地产市场发展外,价格因素也是吸引外资企业逆势入局的主要原因之一。

“当前我国房地产市场正处于深度调整期,行业资产整体流动性较差,资产价格相对较低。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水表示,首先在土地价格方面,重点城市通过招拍挂成交的许多地块溢价率很低,甚至以底价成交,近期300个城市住宅土地成交溢价率不足2%,处于近年来的低位。

“第二是上市房企的股票价格较低,股价平均市盈率在5左右,市净率低于1,均处于较低水平。第三是持有性商业物业的价格较低,同时受新冠肺炎疫情及消费影响,导致商业物业的价格较低。”刘水表示。



多家外资企业巨头称将继续加码投资中国。图为凯德集团在武汉阳逻投资的物流园区项目。

本报资料室/图

## 物流仓储地产更受关注

多家外资企业巨头相关负责人也相继发声,将继续加码投资中国。

记者梳理外资企业近期在国内房地产市场投资的项目发现,物流地产、数据中心和租赁地产等资产类型最受关注。

中指研究院分析认为,外资企业近期加速进入中国房地产市场,涉足住房租赁、产业园区、商业地产等不动产资管市场,“从‘抄底’北上广深写字楼扩大到商业地产、长租公寓、工业与物流地产、城市更新和数据中心等项目类型”。

而在外资企业已公布详细收购标的的投资案例中,物流仓储地产最受外资青睐。

例如,龙地方面表示,公司管理的物流资产规模位居中国前五位,总可租赁面积已超过500万平方米。亚太地区不动产管理公司ESR此前也宣布与一家全球领先的机构投资者合作,完成了位于上海大都市圈的一

处优质物流及工业资产组合的收购;摩根士丹利房地产投资在长三角地区收购了逾21万平方米的物流及工业资产。

对于外资企业热衷收购物流地产的原因,艾瑞咨询分析称:“高标准的物流地产设施占总物流地产设施的比例仍然较低(以高标准仓库为例),人均物流地产面积较发达国家差距明显,反映出中国物流地产行业仍具有较大的发展空间。”

摩根士丹利房地产投资全球首席投资官Toru Bando此前也表示:“公司自2015年起布局中国物流地产赛道,在管项目面积超过100万平方米。鉴于目前重点交通枢纽城市优质物流资产存在普遍短缺的情况,公司将通过此次收购为全球客户把握难能可贵的投资机会。”

值得注意的是,在中国经济

长期向好的基本面加持下,多家外资企业巨头相关负责人也相继发声,将继续加码投资中国。

在宣布完成对粤港澳大湾区优质现代仓库的收购后,黑石高级董事总经理、大中华区房地产主管韦增鹏表示:“过去16年,黑石始终积极投资中国市场,我们仍然十分看好中国市场的业务发展。此次收购是扩大龙地的重要一步,我们将继续扩展业务布局,并在整个房地产周期内提供我们的国际性专业知识和经验。”

新世界集团执行副主席兼行政总裁郑志刚也在接受媒体采访时表示,中国房地产市场已经见底,新世界集团计划明年在土地市场的投资将达100亿元(约合14.6亿美元)。“我非常乐观地认为,它(中国房地产市场)将在未来一两年内复苏得非常好,这是我们收购土地和资产的好机会。”