

# 時代疾步邁向新藍海

## 政策市場雙輪驅動 中投瞄準商業地產存量改造

鄭州是國家中心城市，也是創建中的國際消費中心城市，還是首批國家文旅消費試點城市，在多層政策疊加之下，城市更新將是一項持續行動。在城市更新中加速現代服務業提檔升級是最現實的需求，其中提升商業寫字樓的服務水平、鏈接能力，和促進消費業態的創新、升級，是城市更新的題中應有之義，這離不開存量空間的盤活、產業鏈的打造。

鄭州市在城市更新進程中，實施了一系列市場外遷、產業上樓，低效產業改造文旅消費場景等措施，鄭州市引入運營商盤活老廠房建成的油化廠創意園、二砂文化創意園等，都是不動產盤存打造現代商業的典範。當前的經濟環境下，商業寫字樓租金下行，空置率居於高位，租金承壓嚴重，中小型托管租賃公司難以為繼。中投國控集團2004年成立，在城市物業管理、商業管理、酒店管理方面積累了豐富經驗和資源，城市更新的趨勢以及市場因素，讓中投國控集團堅定了盤活城市低效產業的發展戰略。

截止2024年5月，中投國控集團運營的商業樓宇



位於鄭州市的中投國控集團總部國弘巨正廣場

資產已達110萬平方米，規模接近國內第一梯隊。數據顯示，截止2024年一季度，鄭州市甲乙級寫字樓存量為518.4萬平方米，零售物業超700萬平方米，加上國企推向市場的閑置、低效資產，鄭州市存量可商用不動產不低於1500萬平方米，其中近年內有環境改造、設施更新需求的超過半數。

據住建部數據顯示，截至2023年11月底，全國共實施各類城市更新項目約6.6萬個，其中城鎮老舊小區改造佔據多數，低效、存量產業改建盤活也佔到一定的比例。據《佳兆業2021年全國城市更新報告》，我國城市更新市場規模日益擴大，存量總市值為500萬億，按年城市更新速率2%計算，城市更新項目將每年釋放出10萬億元的市場，落後、低效資產的改擴建及盤活升級也是萬億級市場的新藍海。

“從市場角度來看，商業寫字樓庫存量比較大，目前一線城市寫字樓空置率大概在10%—20%，二線城市空置率大多超過30%，均處於相對較高的空置狀態，租金承壓。”中投國控集團董事長韓帥分析說，“面對商業辦公地產去庫存及降低空置率的壓力，國家及各地都開始陸續釋放利好新政，通過提供稅收優惠、簡化審批流程等政策支持，鼓勵房地產投資者和運營商積極參與寫字樓改造和運營。借勢政策東風，新政下商業地產必然重拾價值，這給了我鎖定低效商業地產盤存市場的信心。”

商管部副總經理袁斌向記者介紹，中投集團致力於構建“主業突出，上下產業鏈垂直深耕”的商業發展模式，以寫字樓運營為主業，同時發展物業管理，酒店管理，企業服務等上下游產業鏈，垂直深耕下去。我們不做開發建設，只做樓宇的輕資產運營。目前集團僅在河南省持有的商業寫字樓面積近110萬平方米，服務10000+企業客戶，我們也始終在朝着IPO上市的方向前進。