



研究部

2024年9月

[joneslanglasalle.com.cn](http://joneslanglasalle.com.cn)

# 高质量城市不动产管理战略： 时代命题，城企共赢

## 新型需求下的国企不动产管理和物业改造路径

# 目录

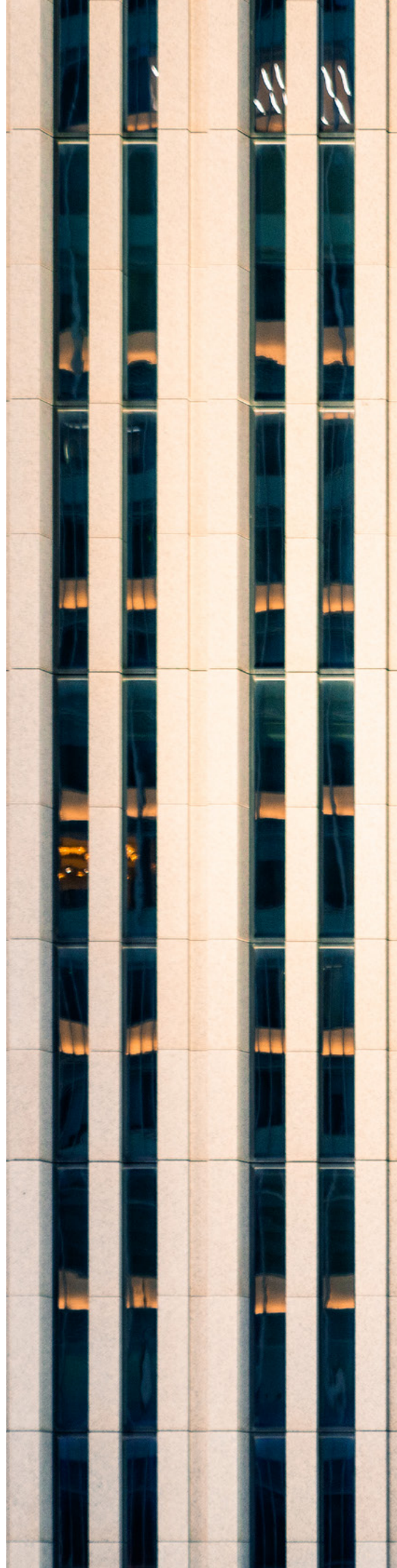
**01**

**02**

**03**

**04**

**05**



# 01

## 国资国企改革大势所趋， 深化企业不动产管理势在必行

国有资本与国有企业是中国国民经济的支柱，在打造世界领先企业的进程中发挥关键作用。为了进一步增强其竞争力，中共二十届三中全会提出了深化国资国企改革战略部署，旨在优化国有经济布局，并推动国资国企高质量发展。

通过战略性重组与专业化整合，国企将资源和注意力集中于关系国家安全和国民经济命脉的重要行业和领域，同时积极布局前瞻性战略性新兴产业，实现产业迭代和价值升级。

历史发展过程中，国企积累了闲置资产和低效无效资产，影响国有资产保值增值。因此，强化国企不动产管理，已经成为提高国企效益、优化资源配置的必经之路。

### 国有企业低效无效资产

即所谓的“两资”，是指国有企业在运营中盈利能力差又缺乏战略安排，不能为企业创造价值的资产。这些资产包括但不限于：

- 股权投资：长期亏损且未能带来效益的股权投资，缺乏控制力的股权投资
- 实物资产：闲置的或出租收益率较低的房屋、建筑物、设备等实物资产
- 企业：非持续经营的企业，未纳入主业范围且不具有竞争优势的企业

本文聚焦于闲置的或出租收益率较低的房屋、建筑物等实物资产。尽管本文不涉及因股权投资而获得的实物资产抵押物，但也为这类资产利用效率提升提供一定思路。

国企业的资产管理以服务功能使命与体制机制两个方面的深化改革为导向。企业不动产管理与全流程资产管理能够有效提升国企业主业经营效率, 推进辅业功能升级, 甚至输血反哺主业。

#### 国企业的不动产管理可以分为两个方面:

- **其一是服务于主业的不动产。**相当部分国企面临着重组后业务职能整合、落实产业链强链补链等一系列业务发展的挑战, 却受制于现有办公空间分散、利用效率有待提升、老旧办公载体不匹配当下业务发展需求的困境。体系化的企业不动产管理 (Corporate Real Estate, 以下简称“CRE”) 可以通过选址优化、硬件智能化、管理平台数字化、购买专业服务与灵活用工等方面赋能国企业主业效率提升。这一部分内容将在第二章具体论述。
- **其二是国企业主业经营利用之外的不动产,** 包括土地及开发建成的物业。这些由于企业整合、旧有生产性物业淘汰改造、债务抵押等复杂的历史原因获取的经营性物业, 以及大量住宅、职工宿舍及其裙楼, 往往因为且其资产类别、分布、权属与利用限制等诸多特殊因素, 而处于招租困难、资产管理成本高的困境。盘活此类存量“两资”物业的解题思路在于建立全方位全流程资产管理模型。国企需要通过整合规划和定位重构的方式积极对接市场, 引入新兴物业需求, 实现物业经济价值和社会价值的再发现。这一部分内容将在第三章及第四章分类阐述。

通过详尽的分析, 我们认为鼓励与支持性的政策、多样化的改造模式以及技术上的可行性、新兴物业需求的出现, 都为国企存量物业的改造提供了前提条件和广阔的空间。同时, 国企存量物业具备整体规模大、主要位于老城区和改造空间大的特征, 可通过“一盘棋”统筹推进, 容易形成规模效应以及起到快速提升城市资产效能和城市形象的作用。

从企业资产管理上升到城市资产管理, 仲量联行创新性地提出了**高质量城市不动产管理 (Urban Real Estate Strategic Approach, 以下简称“URE”)**概念, 旨在通过从整体规划的角度改善资本市场资源配置供需匹配, 推进利旧焕新。通过纵向挖掘资产市场综合管理创新增长点, 横向引入金融活水, 助推资产与资本的双轮循环, 将有益于推进城企共赢, 并加速城市高质量发展与内涵式增长, 增强整体经济的稳定性。



## 02

# 利用企业不动产管理助力 国企改革深化和提质增效

### 2.1

## 以企业不动产管理提升国企战略功能价值、 建设现代新国企

仲量联行于2022年发布的《中国企业不动产管理图鉴》中调研显示,由于国企在管理体系和汇报制度方面要求较高,相较于外企或民企,国企各类型不动产管理模式统一,但功能较为单一,采购部门管理权限也较大。

在业务实践中,国有企业不动产管理受到各项管理规范的严格管控,合规与风控意识高。但在全流程管理效率和与统一大市场对接等方面,部分国企,尤其是公益型国企和传统制造业国企的CRE实践仍具备一定的提升空间。

以中共二十届三中全会精神深度深化国资国企改革,国务院国资委明确了四大重点任务及改革路径。行之有效的CRE实践优化,将推进改革路径的深层次操作,增强国企改革实效。

**企业不动产管理:**以赋能企业高效运营、持续创新、提升财务表现、增强人性化体验为核心指导的企业不动产综合解决方案。



清晰的企业战略与不动产管理目标



高效的企业不动产职能部门组织架构



不动产管理团队与领导层密切沟通、  
与其他业务部门间紧密协作



企业不动产架构集约化和技能专业化



提高经营效率、灵活性和生产力



保持资产增长和规模合理两者间的平衡



多元定制的服务采购及交付合作模式

图1:  
国资国企改革重点任务引领下, 国企CRE实践促进管理优化与效益提升

功能使命类改革					
重点任务	优化国有资本布局、提高资源配置效率				
改革路径	完善主责主业管理, 制定完善国有企业主责主业动态管理办法, 进一步明晰不同类型国有企业功能定位, 构建依法履职、分类监管、动态调整、灵活授权的管理机制。	健全国有企业投资管理制度, 完善投资负面清单, 建立投资后评价制度, 坚决遏制部分国有企业盲目多元、“铺摊子”倾向。	推动国有资本向关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域集中, 向关系国计民生的公共服务、应急能力、公益领域等集中, 向前瞻性战略性新兴产业集中。	健全国有资本合理流动机制, 统筹推进战略性重组和专业化整合, 加快调整存量结构, 优化增量投向。	深化国有资本投资、运营公司改革, 打造国有资本投资布局、整合运作和进退流转的专业化平台, 有效发挥投资公司产业投资功能和运营公司资本运作功能, 促进存量资产盘活和低效无效资产处置。
对CRE管理提出要求	对于非房地产国企而言, 不动产管理为辅业, 一方面需要为主业经营提供保障并辅助其高质量发展, 另一方面也需持续推进降本增效。因此, 国企的不动产管理需要积极引入专业化的合作机构, 推进办公场所的现代化升级, 实现低效闲置物业的加速清退或盘活利用。				
CRE相关实践	在辅业领域采购第三方专业服务, 实现成本优化、规避潜在风险与提升资源利用灵活性。可在企业不动产的管理、运营等环节引入外部专业服务团队。	利用专业资产管理平台和合作机构, 探索多元投资退出路径, 加速处理不动产债权。	办公空间利用效率提升, 实现企业不动产领域的降本增效。例如, 采用空间利用数据指导空间规划策略。	统筹办公职场重组与整合, 实现成本节约的同时, 增强企业内部办公流程与文化的融合, 提高企业竞争力。	利用专业资产管理平台和合作机构, 探索低效资产盘活利用的新路径, 并加快实现无效资产的剥离。

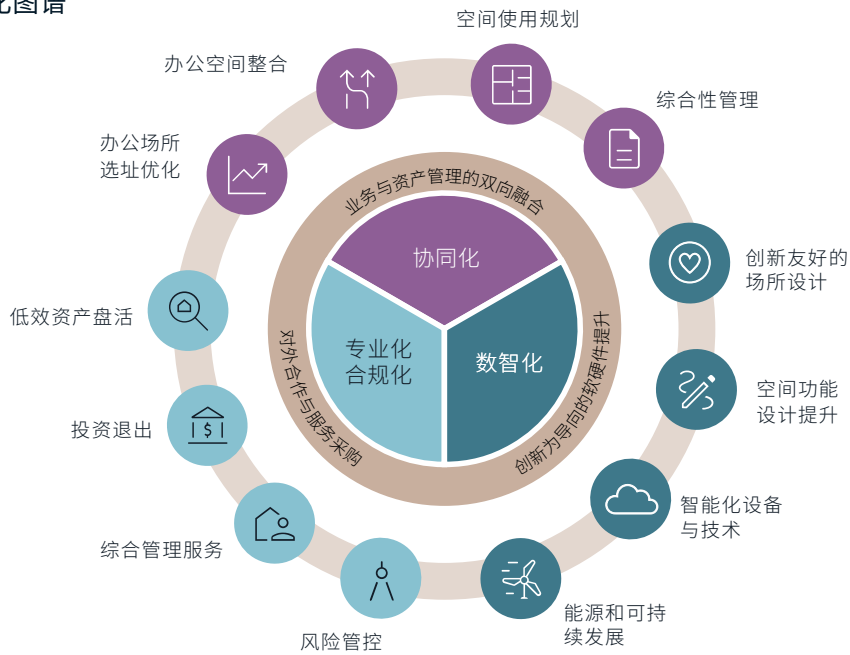
资料来源: 深化国资国企改革(学习贯彻党的二十届三中全会精神)《人民日报》, 2024年8月16日, 09版; 仲量联行



功能使命类改革		体制机制类改革		
重点任务	健全国有企业推进原始创新制度安排		完善国资国企管理监督体制机制	
改革路径	发挥新型举国体制优势, 强化项目、基地、人才、资金一体化配置, 促进创新要素向企业集聚, 推动国有企业真正成为原创技术创新决策、研发投入、科研组织、成果转化的重要主体。	发挥国有企业市场需求、集成创新、组织平台优势, 推进产学研用深度融合, 完善产业链上下游、大中小企业协同创新合作机制, 打造创新联合体升级版, 推进从基础研究到产业化应用的全链条创新, 促进科技创新与产业发展的良性循环。	完善中国特色国有企业现代公司治理, 深化落实三项制度改革, 推动国有企业真正按市场化机制运营。	以党内监督为主导, 促进出资人监督和纪检监察监督、巡视监督、审计监督、社会监督等各类监督主体贯通协调, 健全国有资产监督问责机制, 不断提升监督效能, 坚决防止国有资产流失。
对CRE管理提出要求	在办公、生产等环节, 通过科学选址、利用前沿技术和设备、提升数字化水平等方式, 赋能企业构筑创新集群优势。		利用数据驱动与技术赋能, 优化企业整体管理水平, 尤其是在成本管控、人才服务、企业合规等方面推进治理水平对标世界一流企业。	
CRE相关实践	主动开展技术创新、管理创新、商业模式创新, 利用传感器、数据分析及人工智能领域的最新发展辅助办公场所与流程的创新提升。	提升办公选址的合理性。利用产业集群建设顶层设计、聚集效应, 增强产业发展基础; 靠近人才集聚与人才配套服务, 以才兴产。	优化科技创新人才发展的软环境, 科学合理的办公空间设置, 提高员工体验, 提升人才使用效能。加强办公空间员工意见调研, 增设创新导向的办公点位等。	完善企业不动产相关审批、决策流程, 规避履约、交付、售后服务等各个环节的潜在合规风险。



图2: 国企CRE全流程优化图谱



**办公场所选址优化**

- 产业搬迁评估
- 物业搜索与研究
- 物业选址
- 租赁/购买战略评估与总体规划
- 财务分析及定性分析
- 商业条款谈判

**办公空间整合**

- 必要性与可行性评估
- 制定与整体战略相符的具体目标
- 员工沟通与管理变更
- 基础设施和技术整合

**空间使用规划**

- 项目立项书支持
- 企业房地产组合使用调研
- 企业房地产组合优化: 面积和使用策略

**综合性管理**

- 企业文化策略和办公评估
- 企业房地产目标运营模型建议
- 企业内部变革沟通策略
- 企业内部变革沟通实施
- 入驻后调研及变革效果固化

**创新友好的场所设计**

- 会议服务及活动管理
- 个人工位舒适度
- 多样化的空间类型, 包括各种独立办公区和协作空间

**空间功能设计提升**

- 办公场所利用率调研
- 设计愿景共创、员工办公模式分析、新办公模式探索
- 办公场所功能、面积、设计原则规划

**智能化设备与技术**

- 智能传感器
- 能源监控设施
- 空间利用率检测
- 集成式指挥中心
- 数字孪生

**能源和可持续发展**

- 重塑ESG目标和战略并进行数字化管理
- 制定能源和公用事业费用的改进措施
- 通过可持续发展或健康和福祉的评级工具 (如LEED、WELL和其他同等工具) 取得一系列的认证

**低效资产盘活**

- 项目总体战略规划
- 项目重新定位、开发、招商、运营管理咨询
- 项目营销与推广
- 租赁代理/销售代理
- 租务管理

**投资退出**

- 投资销售及咨询
- 债务咨询
- 企业资产包/城市资产策略
- 财务分析

**综合管理服务**

- 租约管理
- 项目和施工管理
- 工程机电服务
- 软服务
- 技术咨询

**风险管控**

- 可行性分析、价值评估、规避风险
- 项目现场查验支持
- 24/7 数字化平台实时监控
- 供应商管理、寻源 (招标)、合同管理、供应商绩效管理

资料来源: 仲量联行



## 2.2

# 国企CRE改革逻辑框架

### 搭建整体战略

仲量联行认为, 功能升级与降本增效是统领国企CRE改革逻辑框架的基调。

一方面, 随着国企市场化进程加快与公司治理创新, 提升企业不动产管理水平成为必然趋势。这体现在办公物业的区位及配套、硬件设施、内部设置、多维服务等多个环节。过去, 国企

对于办公空间的关注点主要集中于合规性、保密性、临近政府机关、配备食堂车位等硬性要求, 但随着国央企业务功能升级、创新战略功能的加强, 更多与新兴产业、人才、配套相关的空间管理理念以及硬件与软件的改造和升级迫在眉睫。

图3: 中国特色国有企业办公场所设置

	区位及配套	硬件设施	职场配置	多维服务
硬性需求	<ul style="list-style-type: none"> <li>靠近行政单位机关</li> <li>具备政策优势</li> <li>交通便利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高效的电梯配置</li> <li>高质量的空调及新风系统</li> <li>网络通讯安防级别高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>合规的办公室面积划分</li> <li>充足且高质量的会议室设置</li> <li>涉密机房及档案柜</li> <li>专门的党建展示区域</li> <li>良好的采光照明</li> <li>体现庄重、朴素、实用和节约资源原则的装修陈设</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>职工食堂</li> <li>专业的安保团队</li> <li>良好的安全运营管理</li> <li>充足的停车位</li> </ul>
功能升级	<ul style="list-style-type: none"> <li>多样的员工居住配套</li> <li>产业集聚、人才聚集</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>怡人的绿化景观</li> <li>洗手间厕格配比高</li> <li>以传感器为代表的物联网空间利用效率检测设备</li> <li>智能化的能源、空气质量管理系统</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>优化的空间功能设计</li> <li>办公资产数字化管理平台</li> <li>专业的办公空间使用效率评估</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>醒目的企业标识或冠名权</li> <li>运动场所配套</li> </ul>

资料来源: 仲量联行



另一方面, 专注增强主业效益的优先度提升, 国企寻求以更具高效的方式部署在员工、办公场所、管理流程和科技等方面的投入。在体系化的CRE管理指导下, 国企可以通过借助市场专业化团队的经验和服 务, 精准优化成本、提升管理合规性, 并降低物业运营的相关风险。

图4:  
企业房地产服务采购的优势



**敏捷性**

迅速提高能力,  
适应即使或意外的需求



**提高效率**

简化行政程序和操作



**专注于战略目标**

采用第三方专业团队服务解决方案  
来管理核心业务活动



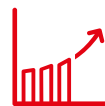
**专家资源**

经验丰富的专家资源  
唾手可得



**成本优化**

通过节约基础设施和技术  
升级费用, 实现从资本支出到  
运营支出的成本优化



**提高效益**

通过控制运营成本,  
按需扩大或缩小规模



**风险管理**

专业化流程管控,  
建立风险隔离机制

资料来源: 仲量联行

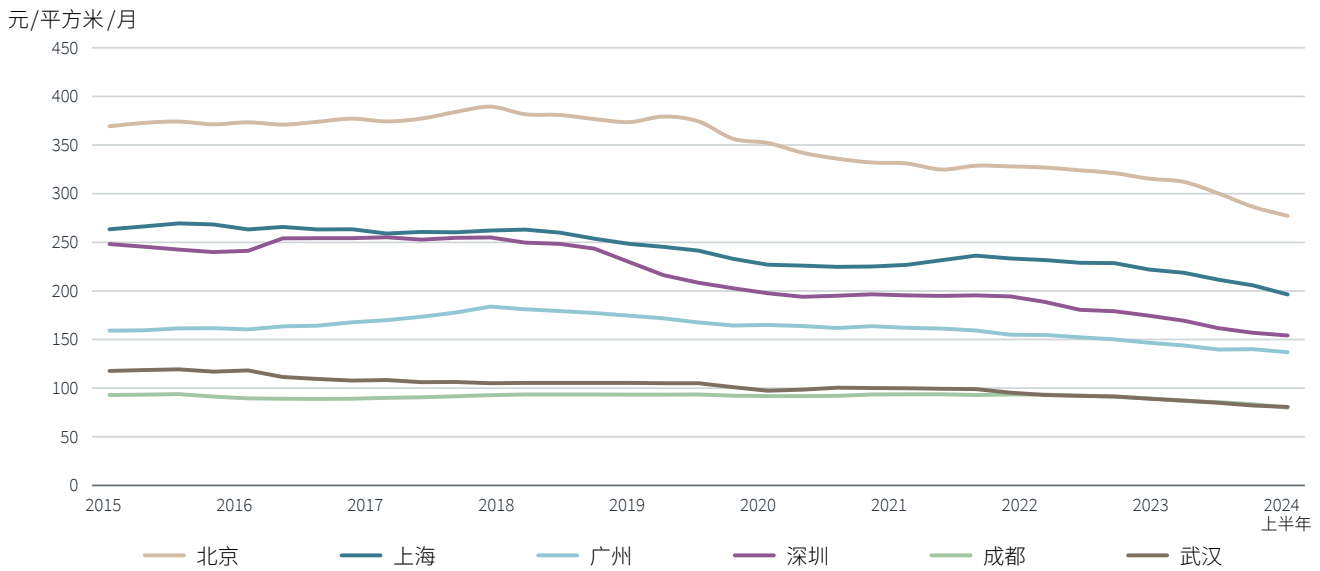
## 办公选址策略

国企改革过程中, 通过横向合并及纵向联合实现了企业间的战略性重组与专业化整合。为实现创新联合, 重组后的国企面临着业务职能整合的挑战, 而办公空间的整合与合并为其提供了重要的基础, 也为国企实现降本增效提供可行的路径。

由于供需矛盾短期内较难得到缓解, 目前全国主要办公楼市场普遍面临挑战。据仲量联行统计, 截至2024年上半年, 全国

20个重点城市中有10个城市的甲级办公楼空置率水平高于30.0%, 一线城市中除北京以外, 上海、广州、深圳的空置率均落在20.0%-25.0%区间。大部分城市租金走势波动于底部区间, 价格竞争愈发激烈。其中, 一线城市由于租金仍有较大调整空间, 下行斜率较显著。

图5: 甲级办公楼租金走势 (2015年-2024年上半年)



注: 租金指净有效租金基于建筑面积。

数据来源: 仲量联行

面对市场成本窗口期, 国企需把握机遇, 重新审视现有的不动产资产组合。除了对现有老旧总部进行软硬件升级以符合业务需求外, 国企可以通过租赁、购买、建造新总部的方式实现搬迁升级。在成本管理方面, 除了购置或建造导致的一次性资本支出外, 后期物业维护、人才留存、审批及时间等成本同样需要被计入考量的范畴。在各种方案的收益比较上, 也应综合统筹配套设施、办公体验、人才团队建设、对业务的支撑、资产负债及

损益管理等内部收益, 以及企业形象、市场连通、市场机遇等外部收益。

对于各国企而言, 应切实针对自身的业务拓展需求和资金实力, 综合权衡、精准投资, 选择最合适的解决方案, 以求推动企业业务功能整合与实现成本的有效管理。

图6:  
老旧总部改造与建造、购买新总部大楼的方案对比

		自建楼宇	购置已建成楼宇	老旧总部改造	
成本	前期投资	购置成本	主要成本来自购买土地或自有土地用途变更导致的补缴地价。地理位置理想的土地成本相对高昂, 但相关政策可能提供一定的费用减免。	标的的市场价值, 在当下的投资窗口期有望降低。	不纳入考虑。
		建造成本	受到地理位置、选材、规模等方面的影响。	无	
		设备设施	根据实际需求, 如电梯、空调等设备。	无	
	后期投资	装修改造	装修成本受企业具体要求影响浮动较大。	装修成本一般低于自建楼宇, 但市场化物业可能需要一定改造, 如重新调整办公面积、增设保密相关设施等。	随着设施设备老化与淘汰, 可能面临重大维修或持续的更新, 但也受到国有企业办公用房装修标准限额约束。
		物业维护	维护成本较低, 但需要自行组建或外聘物业管理团队。	维护成本较低, 可以选择保留原有物业团队。	维护成本相对略高。
	其它成本	审批成本	较为复杂的审批过程、施工许可和环评要求, 但优质企业落地总部经济区可以获得提速审批。	需严格遵守国家投资和采购相关法律法规, 以及办公用房管理规定。审批复杂性低于自建, 但高于改造。	翻新成本受到控制, 如超过限额将面临严格审批。但能源管理等增效改造不受上述管理规定影响。
		时间成本	项目建设周期较长, 工程复杂。	交易完成后可以迅速搬迁, 时间成本较短。	有一定时间成本, 但是在改造同时使用物业。
风险		前期投入大, 未来收益不明确, 需要较强的市场前瞻性。人事变动可能导致项目持续性问题。	决策风险和交易风险。	改造资金来源的限制, 建筑结构局限改造效果, 施工情况下物业正常使用受到影响, 对项目价值提升不明确, 节能技术性改造等投资的回报周期长。	

资料来源: 仲量联行

		自建楼宇	购置已建成楼宇	老旧总部改造	
收益	对内收益	配套设施	部分新兴产业集聚区商业配套仍待建设。	可以通过选址核心商务区更靠近现代化配套设施。	周边设施提升较为缓慢。
		办公体验	空间设计优化, 利于建设现代化的企业文化, 提升办公效率与员工满意度。		物业设计落后, 层高、空调系统等硬件难以改造。但具备历史传承的物业可以增强企业文化建设。
		人才团队建设	利于招聘优质人才。		提升作用较不明显。
		对业务发展的支持作用	科学选址可促进企业加强新兴产业的产业链建设。		远离知识聚集区, 不利于企业推进新兴产业发展。
		资产负债表管理	做大资产规模, 可能有利于企业上市及其它融资。		有助于维持稳健的资产结构。
		损益表管理	长期降低运维成本, 但前期折旧支出较大, 暂时对利润产生不利影响。		老旧物业普遍已完成折旧, 对收益影响较小。
	对外收益	公关形象	利于提升品牌形象、增强社会认可度。		支持可持续发展, 提升企业的社会责任形象。
		市场连通	贴近新兴产业的产业链上下游, 降低信息获取成本。		有利于维持与传统本地客户和供应商的关系。
		市场机遇	可能符合政府重点支持产业, 更有利于获得地价优惠和经营期产业扶持政策。	决策落地链路相对较短, 利于抓住市场机遇。	一般地理位置较好, 商业部分的改建利用价值高。
方案对比		涉及高额的资本性支出和复杂的审批流程, 且后期管理成本较高, 可能通过总部经济相关政策优惠降低落地难度。对业务发展与品牌建设产生积极作用, 适用于规模较大、业务前景明确的企业。	前期资本性支出较大, 面临严格合规审计。相较于自建总部选址灵活度较高, 且对业务发展与品牌建设产生积极作用。适用于大部分具备长期发展空间的企业。	资本性支出少, 有一定的采购合规审计要求。但对于业务发展与品牌建设的积极作用较不显著, 适合过渡期企业或较小规模的企业。	

资料来源: 仲量联行

图7:  
老旧总部改造与租赁搬迁方案对比

		租赁新办公室	老旧总部改造
成本	租赁成本	租金根据市场情况浮动, 可以利用当下成本窗口期锁定高性价比的长期合约。	无
	建安/装修成本	无建安成本, 可能需要额外的装修以适配企业需求, 但严格遵循国有企业办公用房装修标准限额。	如涉及结构改造则需要一定的建安成本; 装修成本较高。
	运营成本	能源、水电、物业费等。	能源利用效率可能较低, 导致更高的能源成本。
	人才成本	如果跨区域搬迁, 可能会影响现有员工的通勤, 但有利于招聘优质人才。	通常位于老旧城区, 可能远离新兴人才聚集地, 增加相应招聘成本。
收益	内部收益	更加现代化的办公空间有利于提升员工满意度。	稳定的办公地点有利于保持员工稳定性。
		可以通过选址核心商务区更靠近现代化配套设施。	周边设施通常成熟但老旧, 且较难提升。
		根据市场和业务灵活调整空间布局和大小, 更好地支持团队合作和项目管理。	规模普遍较小, 可能有利于集团总部的内部沟通; 但子公司办公地点分散, 增加与总部的沟通成本。
	外部收益	现代化的办公空间可以提升企业形象。	支持可持续发展, 提升企业的社会责任形象。
		优质的访客接待区和会议设施给客户留下积极印象。	有利于维系与现有本地客户和供应商的关系。
		积极的投资表现提振市场信心。	稳健的财务模式。
方案对比	增加租金支出, 提高了办公空间使用成本, 但可以获得内部效率提升和外部连通成本降低等收益。较适合中小规模且具备成长空间的企业。	产生一定的改造、维修费用。办公场所的稳定有一定内外部价值, 但老旧物业对于企业的变革与创新支持较不显著。适合过渡期企业或较小规模的企业。	

资料来源: 仲量联行

# 03

## 国企“两资”:时代命题

普遍而言,非房地产国企业主业经营利用之外的不动产,包括土地及开发建成的物业,由于缺乏专业的地产管理能力,这些资产常常陷入长期闲置或低效使用的状态,从而转化为无效低效资产,即所谓的“两资”。

近年来,随着国有企业改革的不断深入,大多数“两资”已经通过剥离和清退程序得以处理,并交由专业的资产托管平台进行统一管理。然而,那些剥离难度较大的资产仍然由原国有企业自行承担运营管理责任。此外,即使部分物业经过原址改造和更新,也可能因为区位与业态定位错配、物业市场变化或经营管理不善等原因,面临着进一步调整经营策略或二次改造的需求。

据各地发改委、规划局和住建局统计,全国各主要城市普遍面临大量闲置或低效利用资产的问题。国有企业名下也集中了大量此类“两资”,亟待通过有效的运营管理充分发挥其潜在价值。随着城市转到聚焦内涵式、集约化的发展,这些资产的活化利用成为提升城市活力和竞争力的关键路径之一。



# 3.1

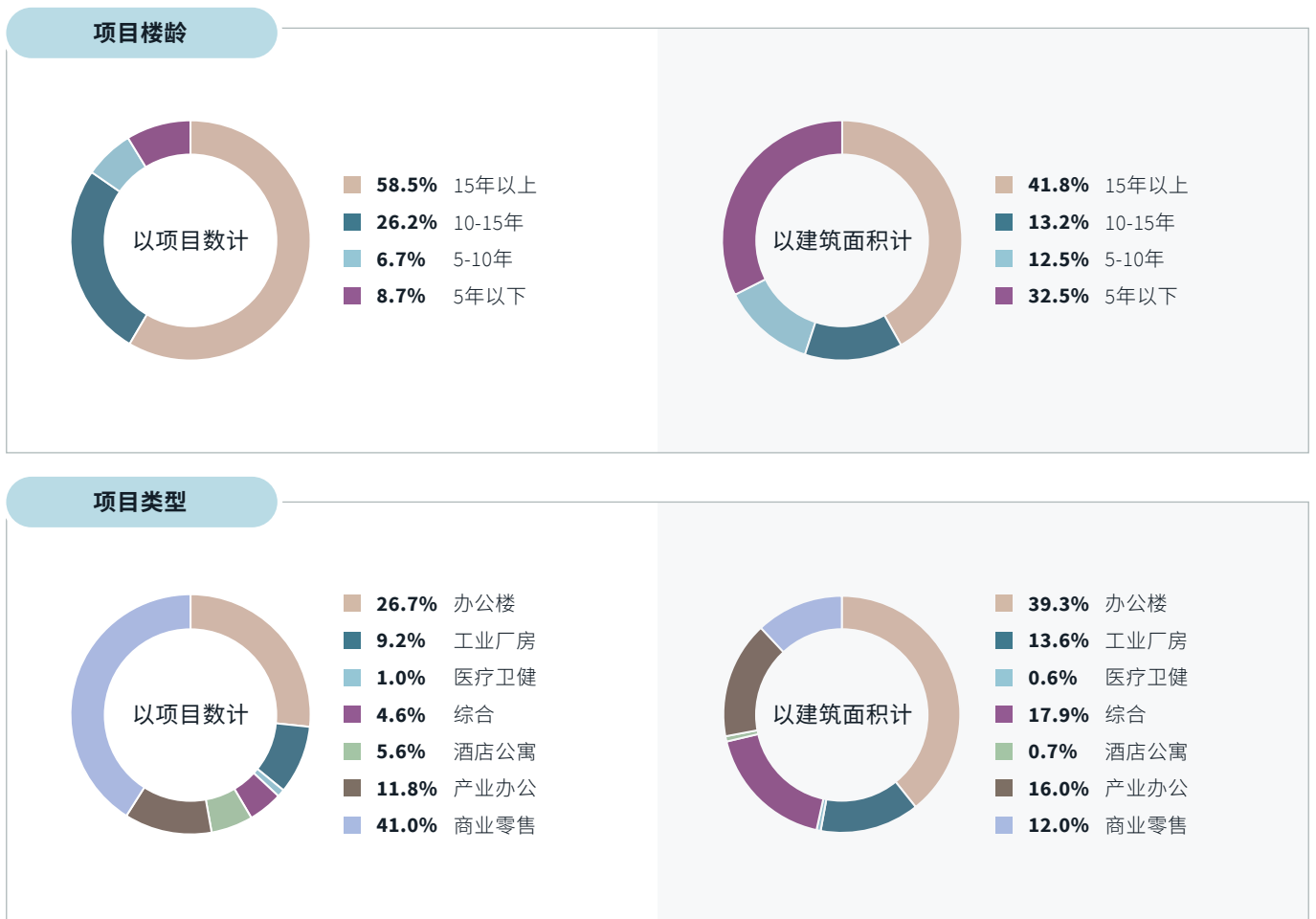
## 国企存量物业的结构特征

以广州市为例, 共统计了13家广州市属非房地产类国有企业及其控股子公司公开披露的195个项目物业样本(除住宅、基础设施配套、物流仓储项目之外), 合计建筑面积约537.5万平方米。

样本整体呈现以下特征:

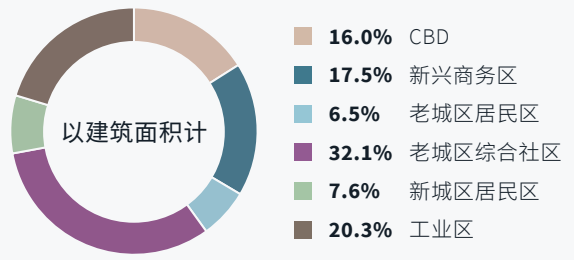
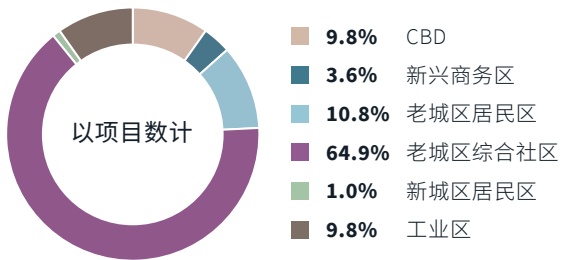
- 整体物业楼龄较老, 15年以上老旧项目占总数的约六成, 占总面积的比重约42%;
- 按项目数量, 以办公楼、商业零售类型为主, 数量占比约七成, 商业零售物业数量最多, 办公楼物业面积占比则最大;
- 多数国企存量物业主要分布在老城区内, 同时CBD中也有一定面积分布。

图8: 广州市属国企存量物业样本结构特征

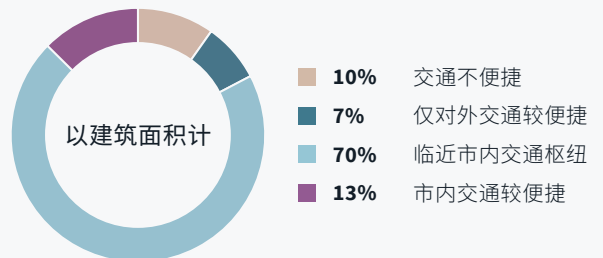
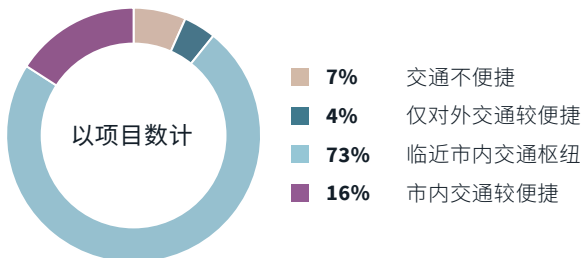




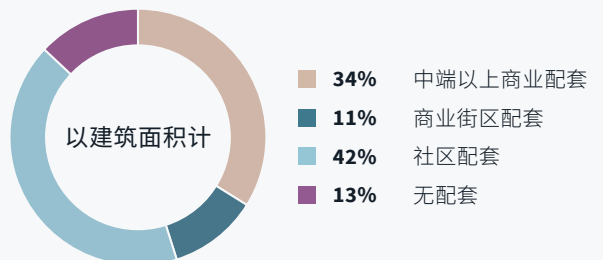
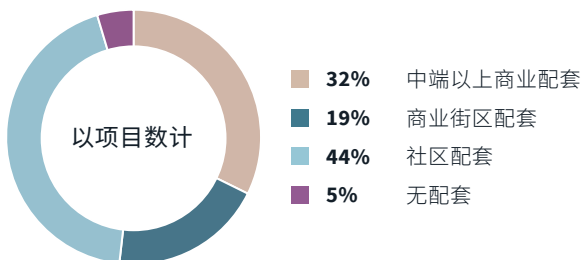
区位特征



交通通达度



周边商业配套



数据来源: 仲量联行

## 3.2

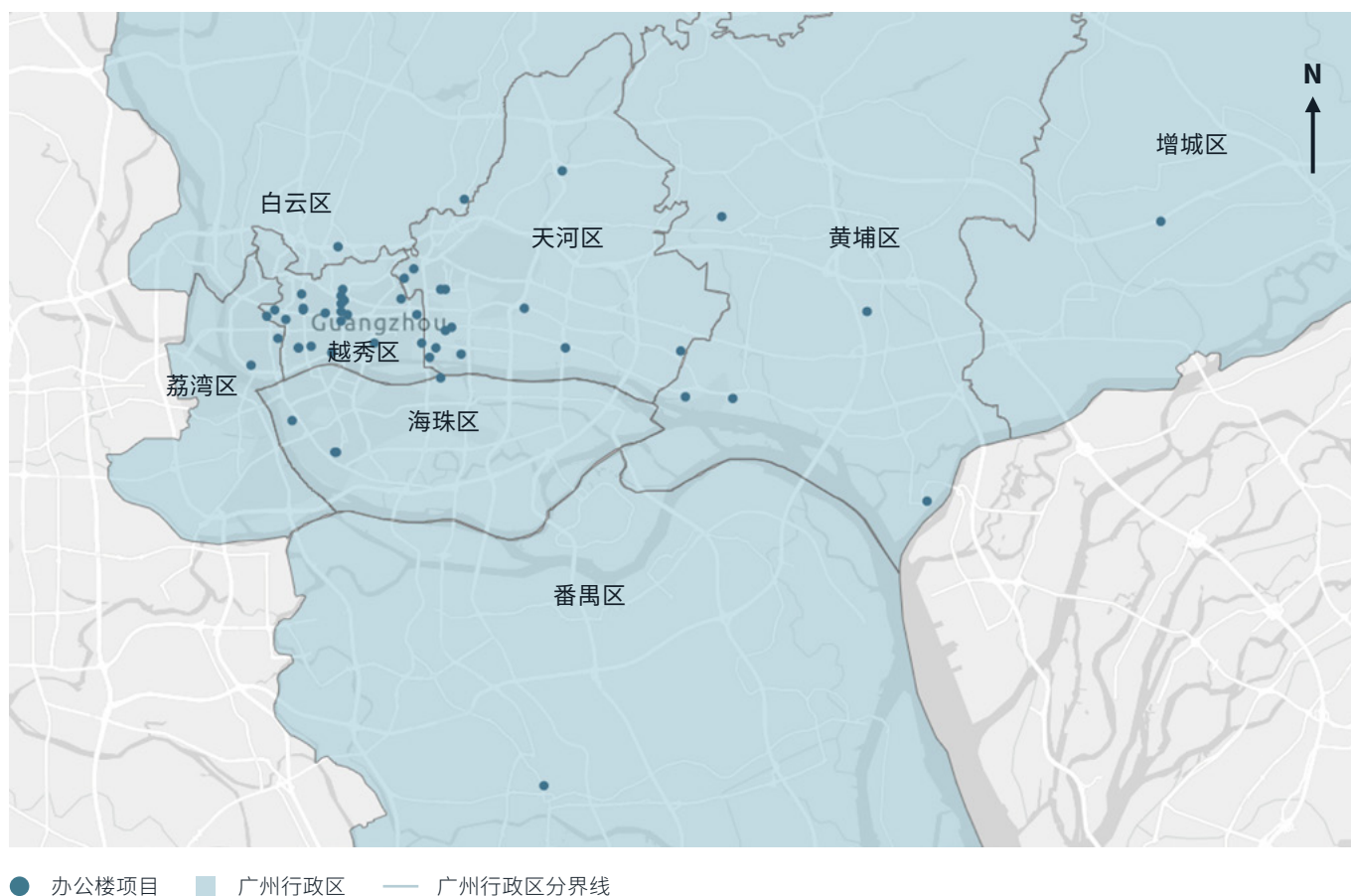
# 国企存量物业潜力空间

### 办公楼

195个存量物业项目样本中, 办公楼占比约40%(按建筑面积), 呈以下特征:

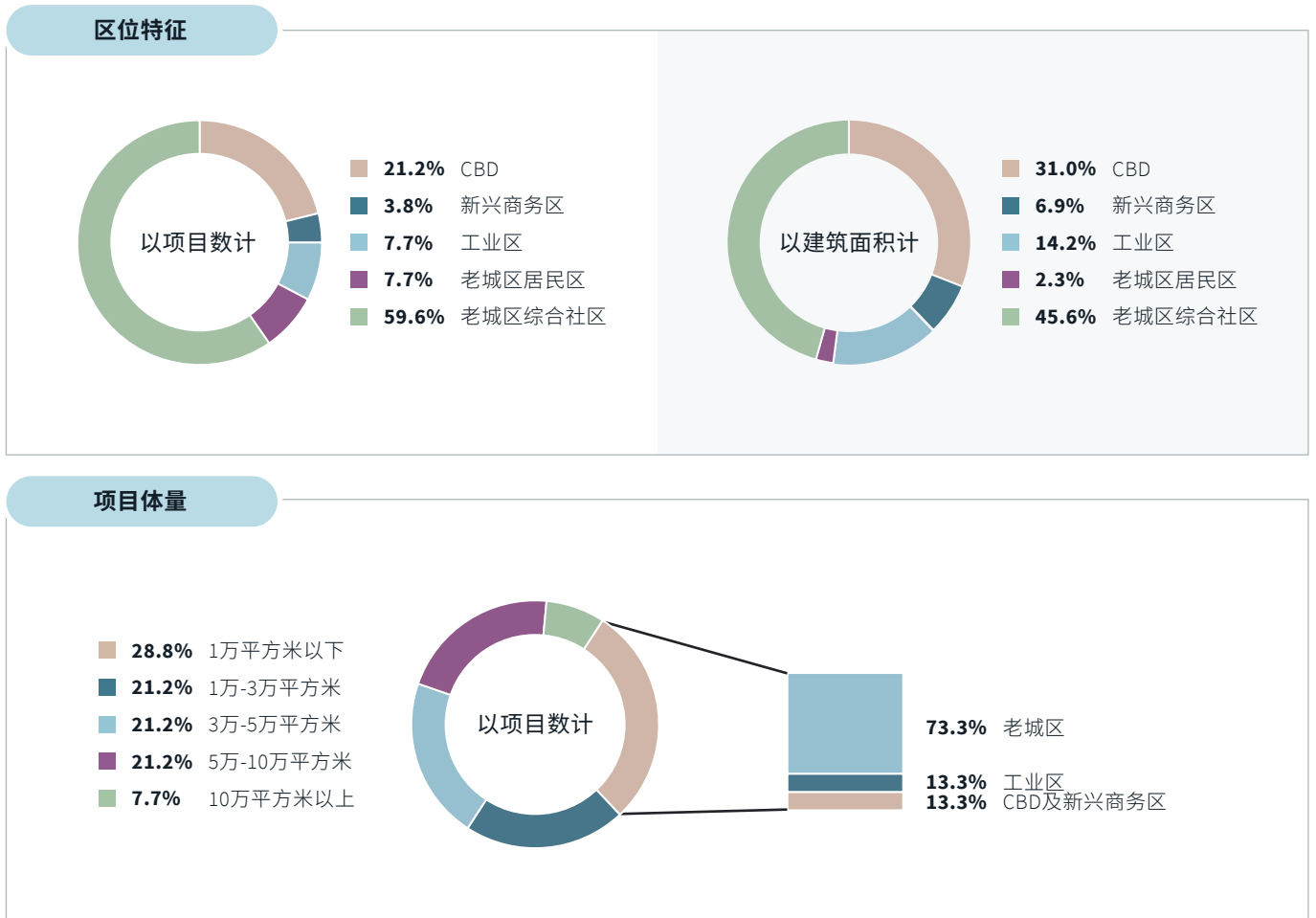
- 六成以上数量分布在老城区, 以越秀区和荔湾区为主, 占总面积约48%, CBD中的项目仅占总面积不到四成, 存在区位错配情况;
- 绝大多数办公楼项目交通便捷, 临近市内交通枢纽;
- 多数项目周边商业配套完善, 约44%的项目有中端及以上商业配套, 占总面积约53%;
- 多数体量在1万-10万平方米(建筑面积)之间, 小体量项目(1万平方米以下)主要分布在老城区;
- 超过八成办公楼项目周边住宅租金较低, 具备增长空间。

图9:  
广州市属国企存量办公楼项目地理分布

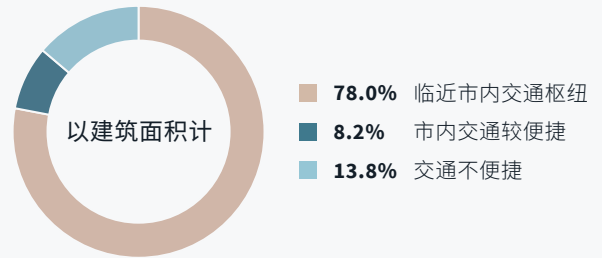
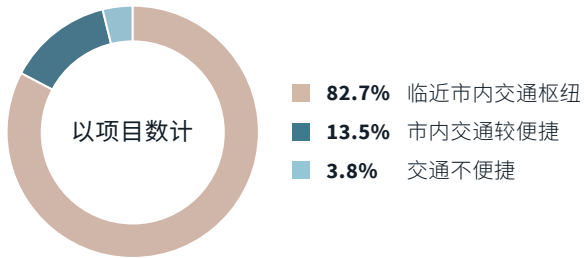


数据来源: 仲量联行

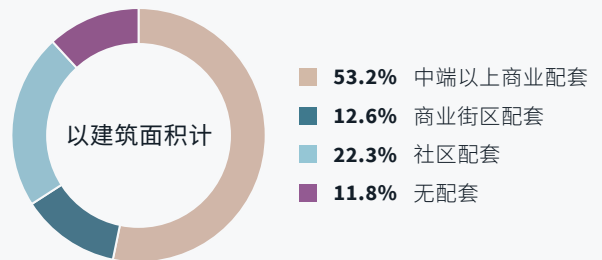
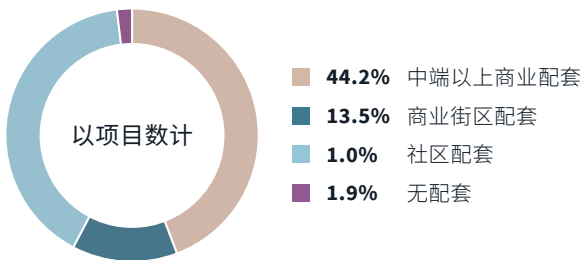
图10:  
广州市属国企存量办公楼项目样本结构特征



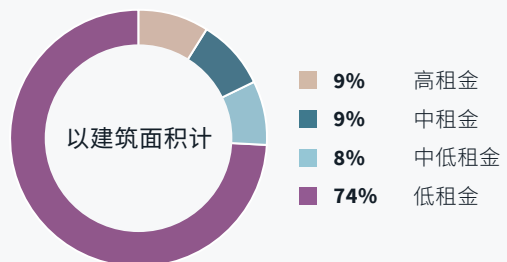
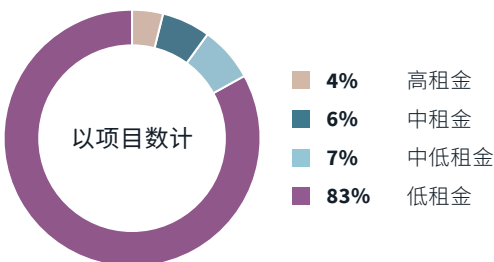
交通通达度



周边商业配套



周边住宅租金水平



注:周边住宅租金水平参考广州市住房和城乡建设局发布的《2023年广州市房屋租金参考价》。

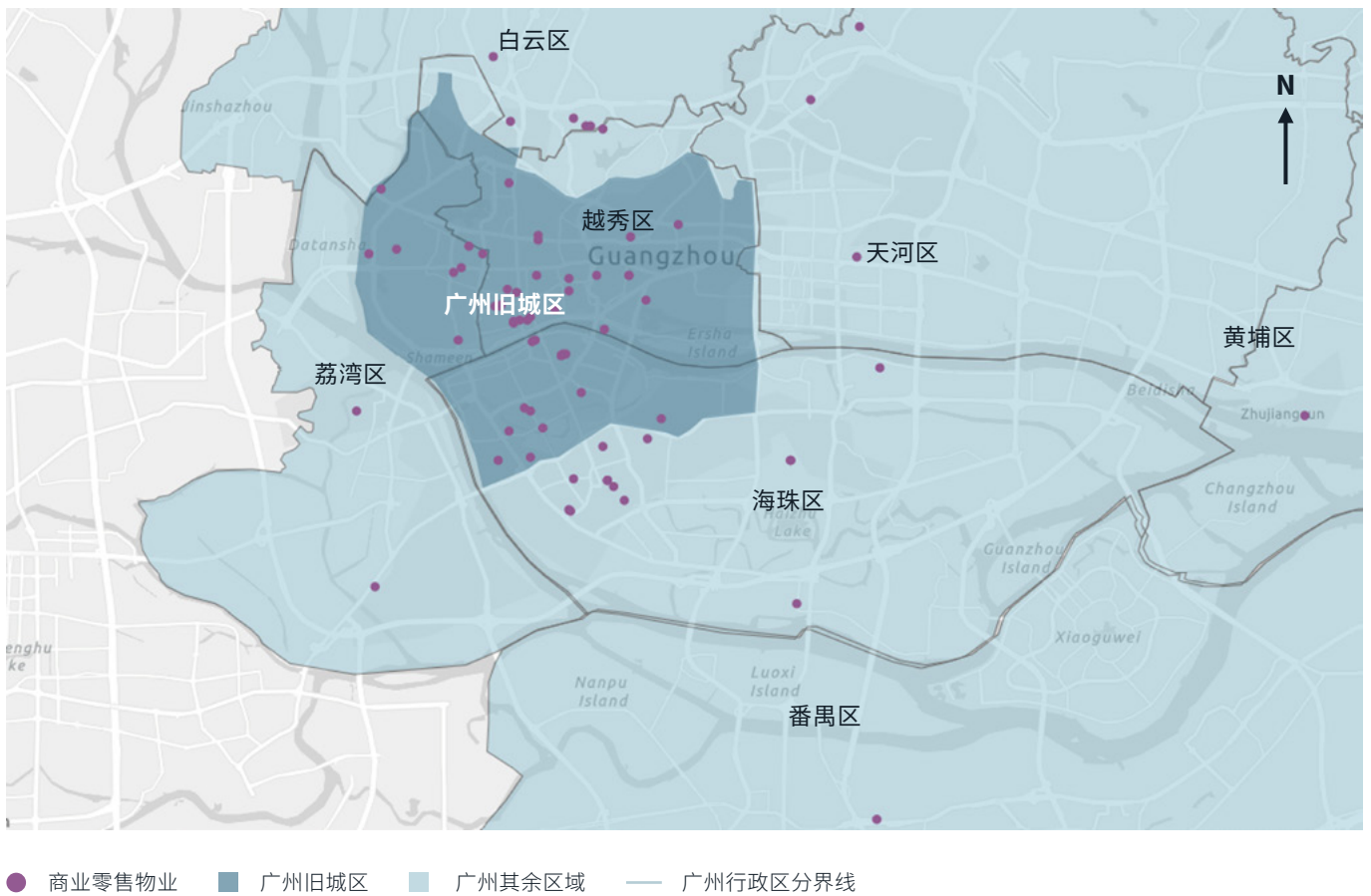
数据来源:仲量联行

## 商业零售

195个存量物业项目样本中,单一商业零售业态物业占比约41%,呈以下特征:

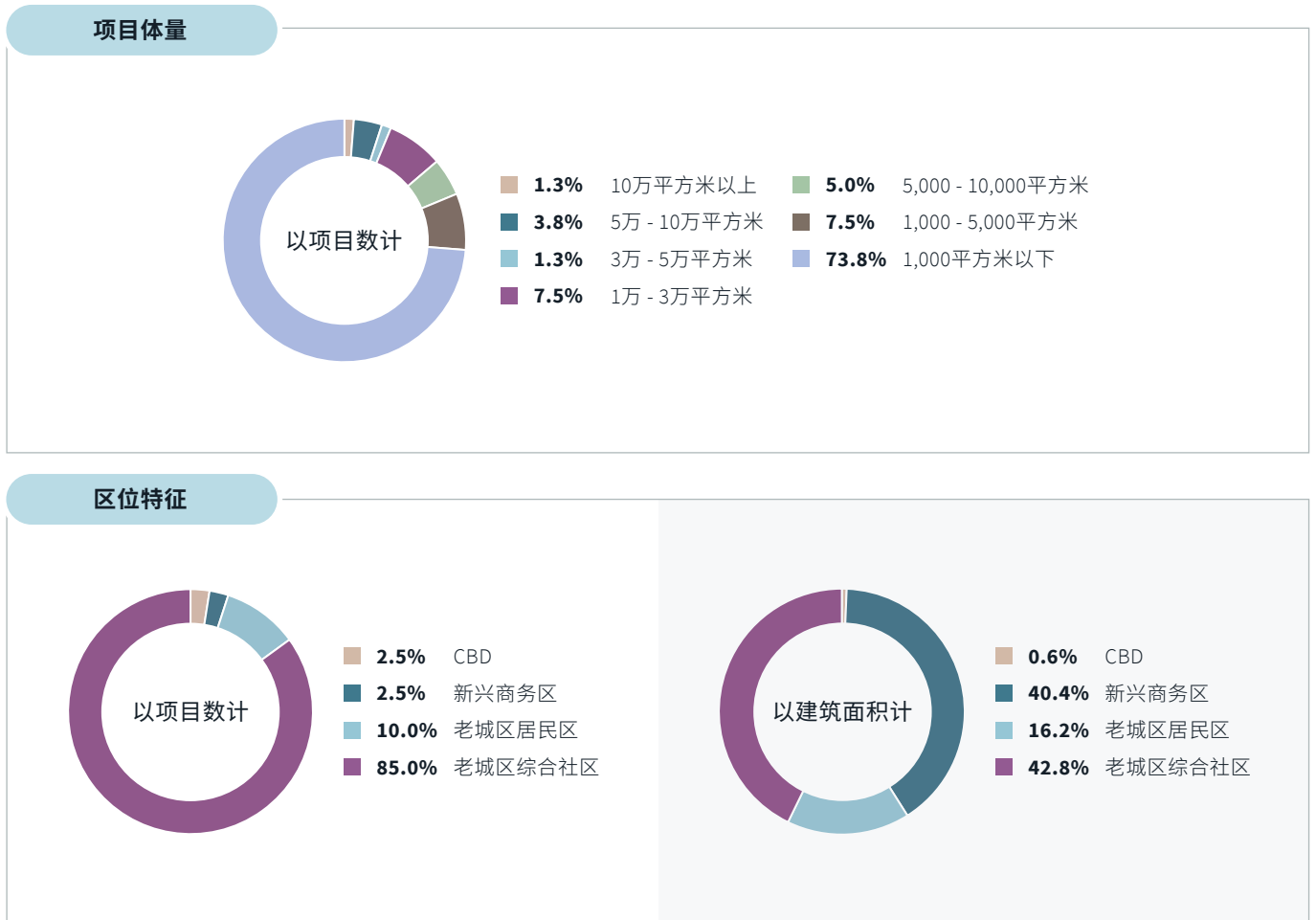
- 小面积项目占绝大多数,大型单一商业零售项目数量相对较少,但在综合类物业中存在较大体量的商业零售面积;
- 1,000平方米以下的小型商业零售项目多是街铺形态,主要零散分布在城市各类住宅物业裙楼中;
- 尽管位于CBD中的项目数量较少,但其面积占比约四成。

图11:  
广州市属国企存量商业零售项目地理分布



数据来源:仲量联行

图12: 广州市属国企存量商业零售项目样本结构特征

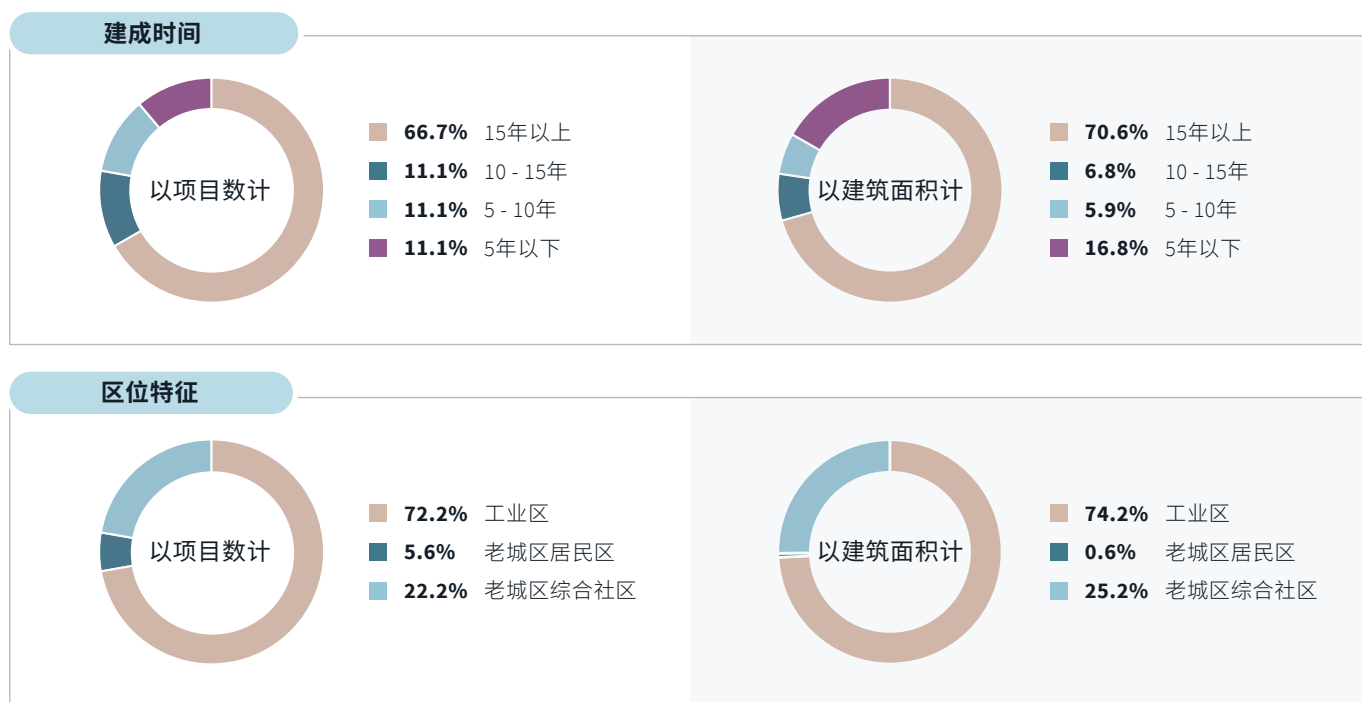


## 工业厂房

195个存量物业项目样本中, 有18个工业厂房项目, 呈以下特征:

- 整体物业建成时间较早, 建成15年以上项目数量和面积占比都在70%左右;
- 七成以上工业厂房位于工业区, 约四分之一面积的工业厂房位于老城区之内且建成时间都在10年以上, 存在改造提升的空间和可能性。

图13: 广州市属国企存量工业厂房项目样本结构特征



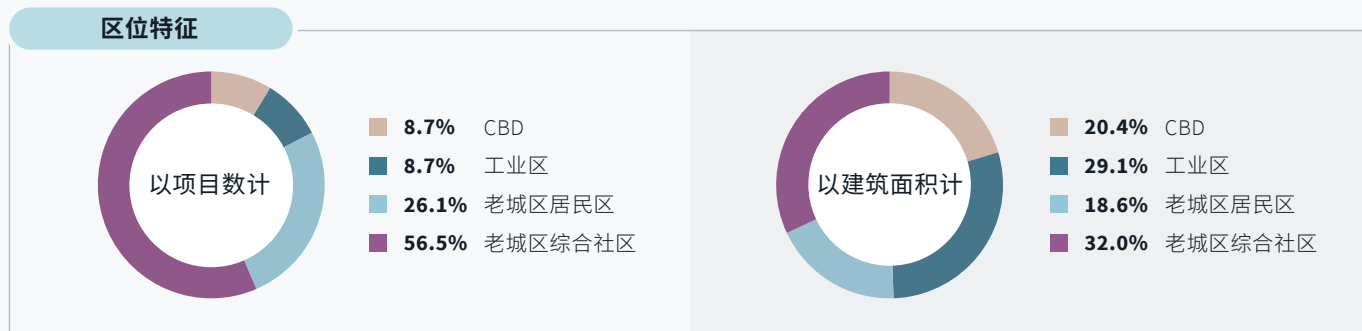
数据来源: 仲量联行

## 产业办公

195个存量物业项目样本中, 有23个产业办公项目, 呈以下特征:

- 多数项目位于老城区, 产业集聚效应相对较弱;
- 产业办公项目基本经过一定改造更新, 定位多数为文化创意产业园区, 产业类型相对单一, 存在进一步提升的空间。

图14: 广州市属国企存量产业办公项目样本结构特征



数据来源: 仲量联行

# 04

## 以URE理念统筹促进 供需高质量匹配

### 4.1

#### 人口的结构性转变

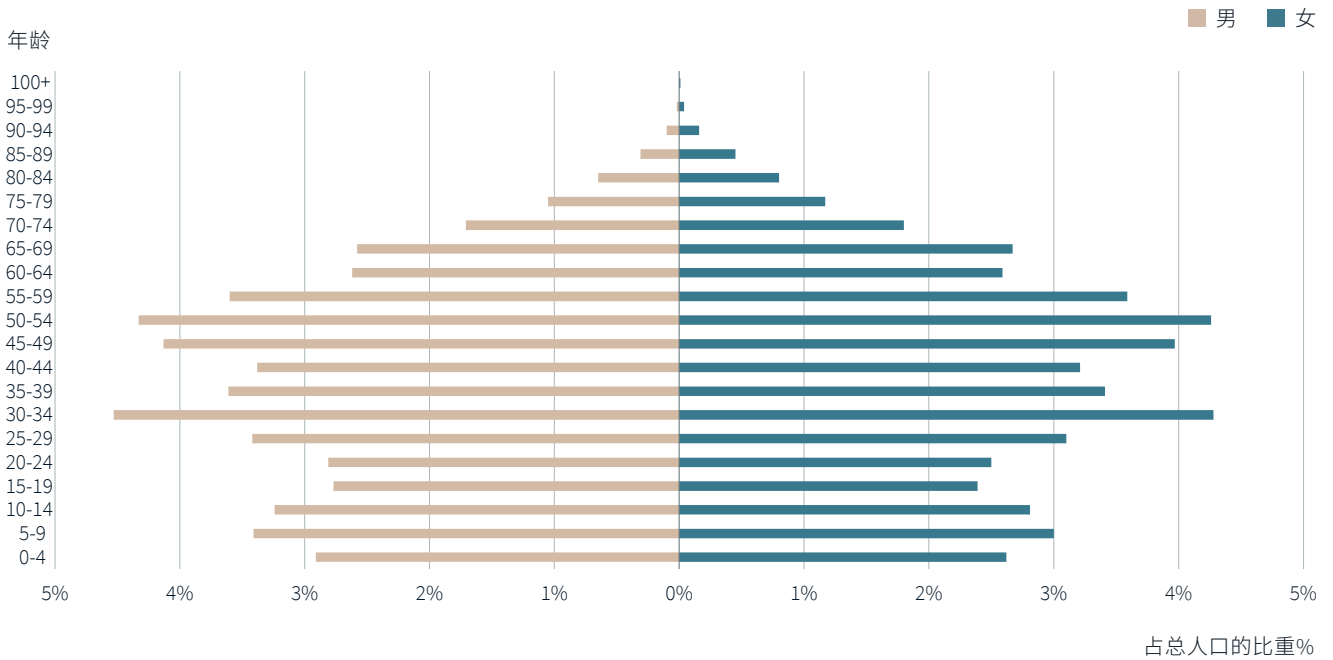
随着社会经济的发展和医疗卫生条件的进步, 中国人口年龄与家庭结构正迎来前所未有的结构性转变。根据国家统计局数据:

- **老龄化与少子化:** 到2023年末, 60周岁及以上人口达3亿人, 占总人口的21.1%。据国家卫生健康委预测, 到2035年左右, 60岁及以上老年人口将突破4亿, 在总人口中占比将超过30%, 进入重度老龄化阶段。同时, 2020年总和生育率约为1.3, 低于国际公认的1.5警戒线, 人口年龄结构正朝“倒金字塔”形状演变。
- **家庭结构小型化:** 伴随着平均寿命的延长、代际价值观的差异化等变化的发生, 家庭户均规模逐渐降低, 核心家庭逐渐成为主流家庭类型, 单人户家庭比例不断增长。2020年的家庭户均规模为2.62人, 而该指标在2010年为3.1人。



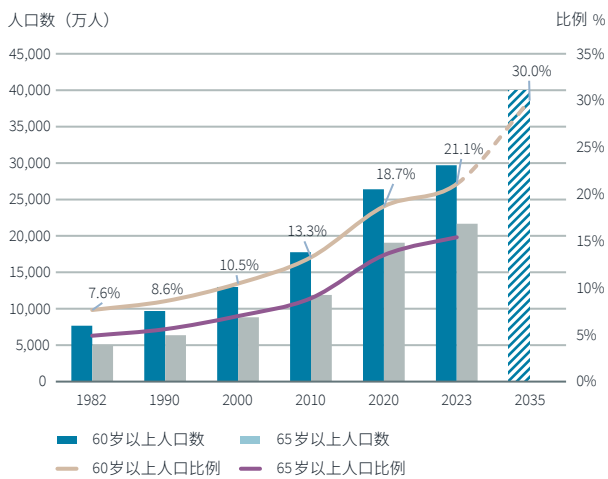


图15:  
中国人口年龄结构(2020年)



数据来源:中国第七次人口普查年鉴

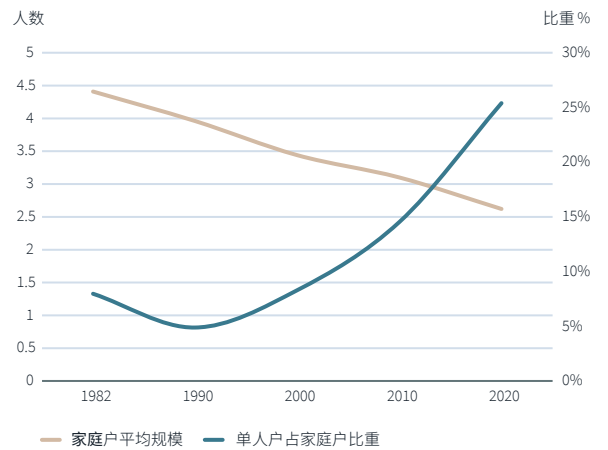
图16:  
中国老年人口变化趋势



注:2035年预测数据来自国家卫生健康委。

数据来源:中国人口普查年鉴, 国家老龄事业发展公报

图17:  
中国家庭户平均规模变化趋势



数据来源:中国人口普查年鉴

## 4.2

# 消费新热点激活新兴商业市场需求

### 消费市场涌现新趋势

近年来, 随着人口基本面与经济环境的影响, 中国整体消费市场趋势衍变复杂多样。一方面, 受到消费观念转变与收入预期影响, 消费的务实性普遍增强, 消费者更加注重衣食住行游购娱的体验感与效用。

另一方面, 消费呈现多元需求特征。年轻消费者追求以性价比的方式提升生活品质, 例如重视租住环境、“特种兵式”旅游等。与此同时, 在居住环境、养老、医疗健康等日常生活方面, 大众消费者的关注度也在不断提升。随着老龄人口规模的提升和“新老年人”消费观念更新、消费能力提升, 康养旅游、品质养老等现代化养老服务具备较好的市场潜力。

图18:  
国内消费市场新趋势

人口特征		收入特征	
老龄化趋势	<b>约 20%</b> 预测2025年中国60周岁及以上人口占总人口的比重	人均可支配收入持续增长	<b>6.1%</b> 2023年全国居民人均可支配收入实际同比增长
少子化趋势	<b>约 1.3</b> 2020年中国总和生育率	人均可支配收入增长速度较疫情前放缓	<b>8% ~ 9%</b> 2015至2019年全国居民人均可支配收入实际同比增长
户均规模小型化	<b>25.4%</b> 2020年单人户占家庭户比重	中等收入人群比重持续上升	<b>47.2%</b> 2023年我国中等收入人群占比
人口教育水平提升	<b>24.9%</b> 2021年劳动年龄人口受过高等教育的比例	高收入群体占社会总收入比例相对高且稳定	<b>44.7%</b> 2020年收入排在前20%的人群占有的收入份额

#### 消费新趋势



#### 消费信心与行为分化:

城镇Z世代、一线富裕银发族与三线富裕中老年消费信心较为乐观



#### 基础型品类消费趋势:

质价比要求高, 注重提高自身生活质量



#### 发展型品类消费趋势:

体育、健康关注度高



#### 享受型品类消费趋势:

情绪消费、娱乐消费、体验消费等兴起

资料来源: 全国老龄工作委员会办公室, 国家统计局, 中国国际经济交流中心, 世界银行, 麦肯锡, 仲量联行



## 商业物业需求呈现新热点

受到消费趋势的影响, 一线及部分二线头部城市的商业业态也呈现对应的结构性新热点。在良好的经营表现支持下, 相关业态的市场规模不断攀升。

### ① 长租公寓:

近年来, 长租公寓已经成为住房租赁市场的新趋势。尤其是在一、二线城市, 由于流动人口、青年人口的聚集, 初婚初育年龄延后、家庭小型化等趋势, 租赁需求持续扩大。与此同时, 房价收入比高, 租房性价比凸显。据统计, 2023年上半年, 全国长租公寓管理规模排名前30的品牌管理总规模达到133万套, 比2022年年末的水平净增8.2万套。根据仲量联行统计, 北京、上海、广州和深圳四个一线城市的长租公寓平均出租率均达到较高的水平, 充分显示出长租公寓需求的旺盛。这也与品牌披露信息一致, 泊寓、龙湖冠寓、金地商置、窝趣公寓、相寓等品牌2023年已开业房源整体出租率均在95%以上, 华润有巢、中海整体出租率也非常接近95%, 充分显示出长租公寓需求的旺盛。根据仲量联行统计, 北京、上海、广州和深圳四个一线城市的长租公寓平均出租率均较高。其中, 广深两城在高比例的租住人口的支持下, 2024年上半年平均出租率分别达到98%和96%。

图19:  
2024年上半年一线城市长租公寓市场表现

	平均租金 (元/平米/月)	平均出租率
北京	156	93%
上海	125	88%
广州	101	98%
深圳	98	96%

注: 租金基于可租赁面积;  
北京的租金及平均出租率为2023年上半年数据。

数据来源: 仲量联行

### ② 有限服务型酒店:

有限服务型酒店指以住宿为核心业务, 只提供B&B(住宿+早餐)服务, 其他业务有限衍生的酒店, 其性价比较高。近年来, 有限服务型酒店发展迅猛。多数品牌倾向于在一线、二线城市的核心商圈以及经济发达的三线城市进行布局。

乘着疫情后商务活动重启与旅游市场火爆的东风, 以具备一定的消费能力和对住宿体验有较高要求的商务及休闲旅客为主要目标群体, 提供品质化的设施、居住环境与服务的各个档次的有限服务型酒店市场规模不断扩大, 投资热度高涨。以酒店行业四家代表性企业, 包括锦江集团、华住集团和首旅酒店, 及在有限服务型市场中拥有较大的市场影响力和品牌优势的亚朵酒店为例, 2023年度该四家酒店集团的有限服务型业务增长迅猛, 旗下中高端市场客房数量同比增速均在两位数以上。

图20: 四家国内代表性酒店企业快速扩张\*

2022年中高端产品客房数合计	2023年中高端产品客房数合计	同比增长率
1,330,361	1,539,080	15.7%

\*注: 四家国内代表性酒店企业指锦江集团、华住集团、首旅酒店和亚朵集团。  
数据来源: 各企业2023年年报

由于有限服务型酒店不提供泳池、宴会厅等服务, 因此项目的投资回报率较高, 回报周期短, 在同等客房收入的情况下, 更具投资价值。

### ③ 消费医疗:

消费医疗涵盖了诸如口腔服务、眼科、医疗美容、健康体检等兼具消费和医疗性质的服务板块。随着大众消费者对于自身健康与外表的关注度提升, 消费医疗市场在过去十年内快速增长, 在重点城市已基本完成全面布局, 通过市场下沉进一步拓展业务增长空间。

图21: 中国非政府办专科医疗卫生机构数量与10年复合年均增长率

	2021年总量	10年复合年均增长率	2021年收入数据(单位: 亿元)	10年复合年均增长率
口腔医院	891	19.3%	386.51	20.53%
美容医院	524	19.3%	201.66	33.71%
眼科医院	1,150	17.5%	431.77	23.37%
康复医院	692	13.5%	230.46	22.87%

数据来源: 中国卫生健康统计年鉴

健康检查板块目前主要由医院和其他专业医疗部门主导, 随着商业化医疗体系的进一步发展, 体检中心及专业公共卫生机构将拥有更加广阔的发展前景。

图22: 中国健康检查市场规模及增长

2021年总市场规模(亿元)	10年复合增长率	专业公共卫生机构市场占有率	2024年市场预估规模(亿元)
1,678.61	9.32%	8.54%	2,192.99

数据来源: 中国卫生健康统计年鉴, 中商产业研究院

除了上述业态以外, 月子中心、活力老人养老公寓等高附加值服务业在一线及头部二线城市也呈现较大的未来发展空间。随着人口结构的进一步演化与消费理念更新, 其市场渗透率有望逐步提升, 将成长为新的市场亮点。

# 4.3

## 国企物业资产适配新型物业市场需求

### 新需求的选址特征

新型消费业态普遍具有较强的区位要求, 人口密集、毗邻公共设施、交通便利的城市区域是其最重要的市场。此外, 新型需求对于不同规模的物业载体适应性普遍较好, 但在消防、空间改造的灵活性等方面有一定的要求。

本文第三章分析指出, 广州市属国企管理的经营性物业较多位于城市人口聚集的老城区, 轨道交通通达度高, 且部分物业在建筑规模、消防、设施设备等方面具备改造的基础条件, 因此适配新型消费需求业态的选址要求。

图23: 部分新型消费业态的选址特征

		长租公寓	有限服务型酒店	消费医疗**、月子中心	广州国企存量物业样本
软件条件	区位选择	白领公寓靠近商务区, 蓝领公寓临近产业园	靠近商务区或旅游景区	居民区等人口聚集区域	六成以上项目位于城市人口聚集的老城区
	交通配套	临近轨道交通站点	靠近交通枢纽, 交通便利性高	便捷公共交通	轨道交通通达度高, 七成以上临近市内交通枢纽
	商业配套	丰富生活配套选择	靠近商业中心、购物中心、餐饮场所、娱乐设施等, 医疗机构、教育机构等公共服务设施也是重要的考虑因素	靠近其它医疗设施或医院	多数项目有丰富商业或生活配套
	邻避设施*	与居民住房一致	与居民住房一致	避开污染工业区	多数位于居民区和商业区, 远离工业区和污染源
硬件条件	总规模	一般不小于2,000平方米	一般80-100间	根据需求制定	较多项目体积超过1万平方米, 具备改造价值
	房间面积	使用面积一般不小于15平方米	基础房型不小于20平方米	根据需求制定	多数办公楼项目进深符合改造条件, 其他物业类型看平面布局及其他条件
	消防	与居民住房一致	参照旅馆建筑防火要求	参考卫健委及消防规范	消防合规化改造便利
	设施设备	适合的电梯配比, 水电(燃气)等基础生活能源	适合的电梯配比, 供应水电燃气	供应水电, 满足水电气管道及其检修空间和其它医疗设施布置的层高	供应水电, 多数办公楼项目具备电梯、管道等设施的加装空间
	其他	最好具备适宜改为大堂、公区的空间	最好具备适宜改为大堂、公区的空间, 需要配备一定规模的停车场	符合无障碍标准以接待行动不便的客户, 需要配备一定规模的停车场	办公楼或体量达一定规模商业项目普遍具备大堂、公区改造空间, 部分整栋物业配备停车场
共性: 位于人口聚集区、交通通达度高、商业配套丰富, 具备建筑、消防、设施设备改造安装条件					

\*\*注: 指3km范围以内可能对邻近居民带来不良影响的公共设施, \*\*指口腔科、眼科、美容院、体检中心。

资料来源: 仲量联行根据市场信息整理

## 新需求的财务模式

新型消费业态大多通过轻资产运营输出管理和品牌的模式扩张经营, 与存量物业合作是其中主要的渠道之一。从物业业主的角度出发, 有两种主要的经营参与方式, 即单纯作为业主出租物业获取租金, 或通过引进品牌方利用自持物业参与经营。

相比于仅仅出租物业, 通过与品牌方合作并一定程度参与经营可以为业主带来更多的收益。在基础的租金收入以外, 业主能享受经营活动产生的额外利润。在这样的模式中, 业主能更

好地监控和优化自有资产的利用效率, 对市场变化做出更灵活的响应, 调整业务策略以适应经济和行业的变动, 从而最大化投资回报。

在财务收益方面, 新型消费业态的轻资产的合作模式及良好的市场经营表现, 符合国企在合规要求的指导下盘活资产的资产经营模式。因此, 可以通过改造或重建实现这些物业的再利用。

图24: 部分新型消费业态的合作模式

	长租公寓		有限服务酒店		口腔、眼科医院、美容院、体检中心	
运营模式	业主引入运营——长期租赁	业主引入品牌方——委托运营	业主引入品牌方——委托管理	业主引入品牌方——特许经营	业主引入品牌方——长期租赁	与公立医院合作
业主角色	物业出租	利用自持物业经营	利用自持物业经营	利用自持物业经营	物业出租	利用自持物业经营
经营链条	业主将物业出租给运营方, 无需运营	品牌方负责招租、日常运营和设施维护	业主只投资, 品牌方负责日常运营管理	业主独立运营, 品牌方提供品牌支持和标准化服务	业主将物业出租, 无需运营	业主投资, 公立医院派出管理团队运营
业主盈利方式	租金收益	品牌方获取基础管理费和租金提成, 收入的剩余部分归业主	品牌方从营运收益提取管理费, 业主获得剩余利润	经营收益(房租和其他服务费)	租金收益	按照合资合同分配经营收益
运营风险	运营方完全承担	大部分由业主承担, 小部分由品牌方承担(影响管理费)	大部分由业主承担, 小部分由品牌方承担(影响管理费)	业主完全承担	运营方完全承担	业主和公立医院根据合资合同约定分别承担各自份额
业主主要开支	装修改造费、招商成本	装修改造费	管理费(基础+提成)、装修改造费和运营成本	特许经营费、装修改造费和营销费等运营成本	改造费、维护费	改造费、维护费和管理费
改造融资方式	业主自有资本或物业抵押贷款	业主自有资本或物业/经营收入抵押贷款	业主自有资本或物业/经营收入抵押贷款	业主自有资本或物业/经营收入抵押贷款	业主自有资本或物业抵押贷款	业主自有资产、物业抵押贷款或政府补贴
退出方式	业主: 资产出售; 运营方: 收益证券化	业主: 资产证券化或出售	相对复杂, 需根据合约具体分析	业主: 转让特许经营协议或资产出售	资产出售	转让合资合同或股权
方案对比	业主不需运营, 不承担风险, 收益最稳定	业主引入品牌管理, 承担运营风险, 收益上限更高	业主引入品牌方帮助运营管理, 共享收益	业主独立运营并获取绝大部分收益, 对运营能力要求最高	业主不需运营, 不承担风险, 收益最稳定	业主借助公立医院背书, 合作经营共享收益

资料来源: 仲量联行根据市场信息整理

# 05

## URE引导资产资本双轮循环下的城企共赢

### 5.1

#### 以新型消费需求激活 国企存量物业价值

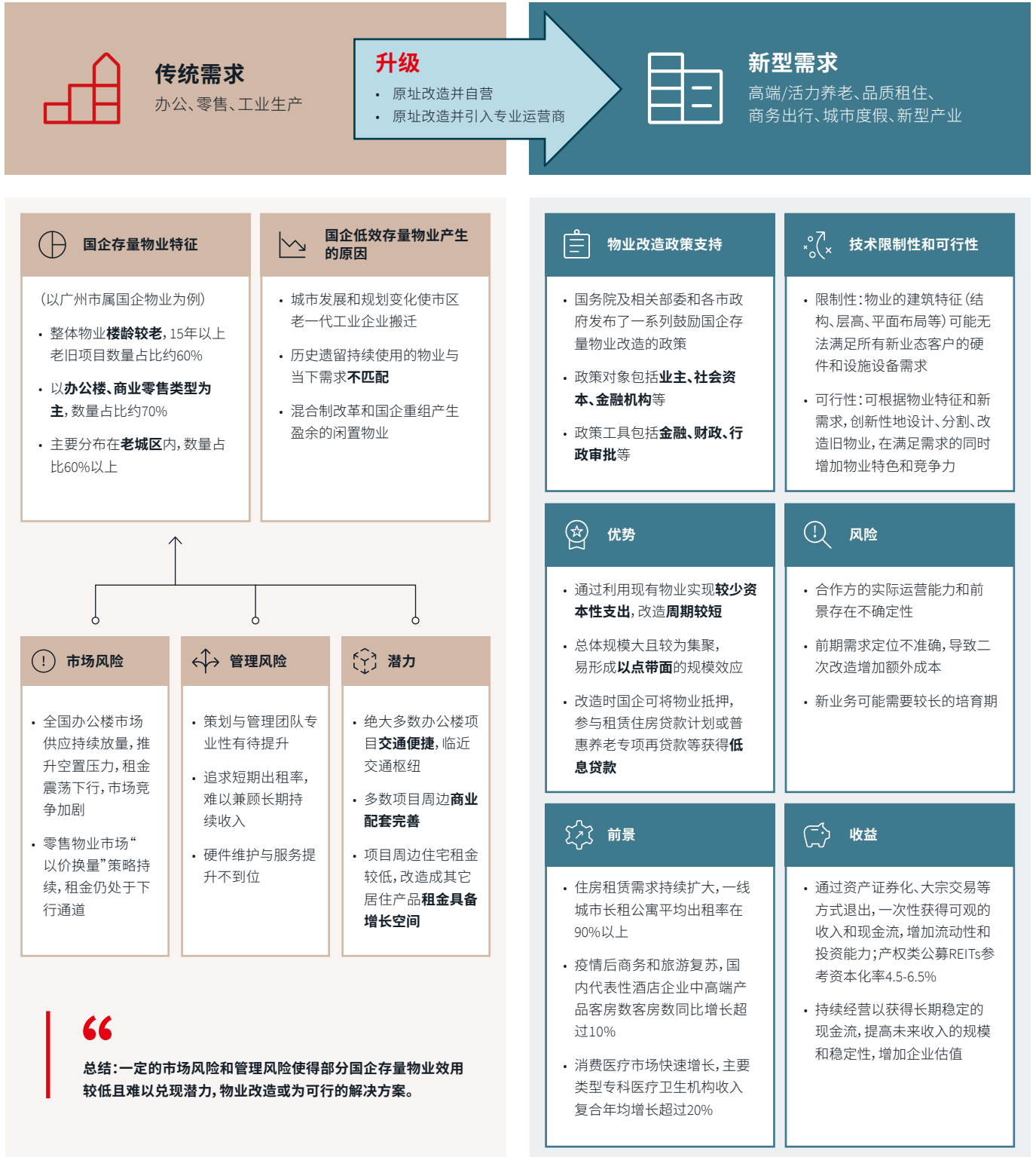
前文分析指出, 由于存在较高的市场风险和管理风险, 部分国有企业的存量物业未能充分发挥其潜在价值。尤其值得注意的是, 在这些存量资产中, 办公物业占据了相当大的比例, 而市场环境的不稳定则进一步加剧了这些资产保值增值的难度。

鉴于国企物业资产的特性, 它们具有适应新型物业市场需求的潜力。通过针对性的改造升级, 并与新型业态运营商合作, 不仅可以增强资产本身的市场竞争力, 还能更好地满足市场的实际需求。此外, 政府政策的支持、多种改造模式的选择以及技术上的可行性, 为国企存量物业的转型升级提供了坚实的基础和无限的可能性。

借助创新的设计理念与改造策略, 老旧物业得以重获新生, 迎合新型业态的发展需求。同时, 结合产权类公募REITs等金融工具的运用, 可以有效提升资产退出时的收益率, 从而打通资产市场中的供应、需求与金融之间的良性互动与循环。



图25:  
以新型需求驱动国企存量经营性物业改造



资料来源: 仲量联行



# 5.2

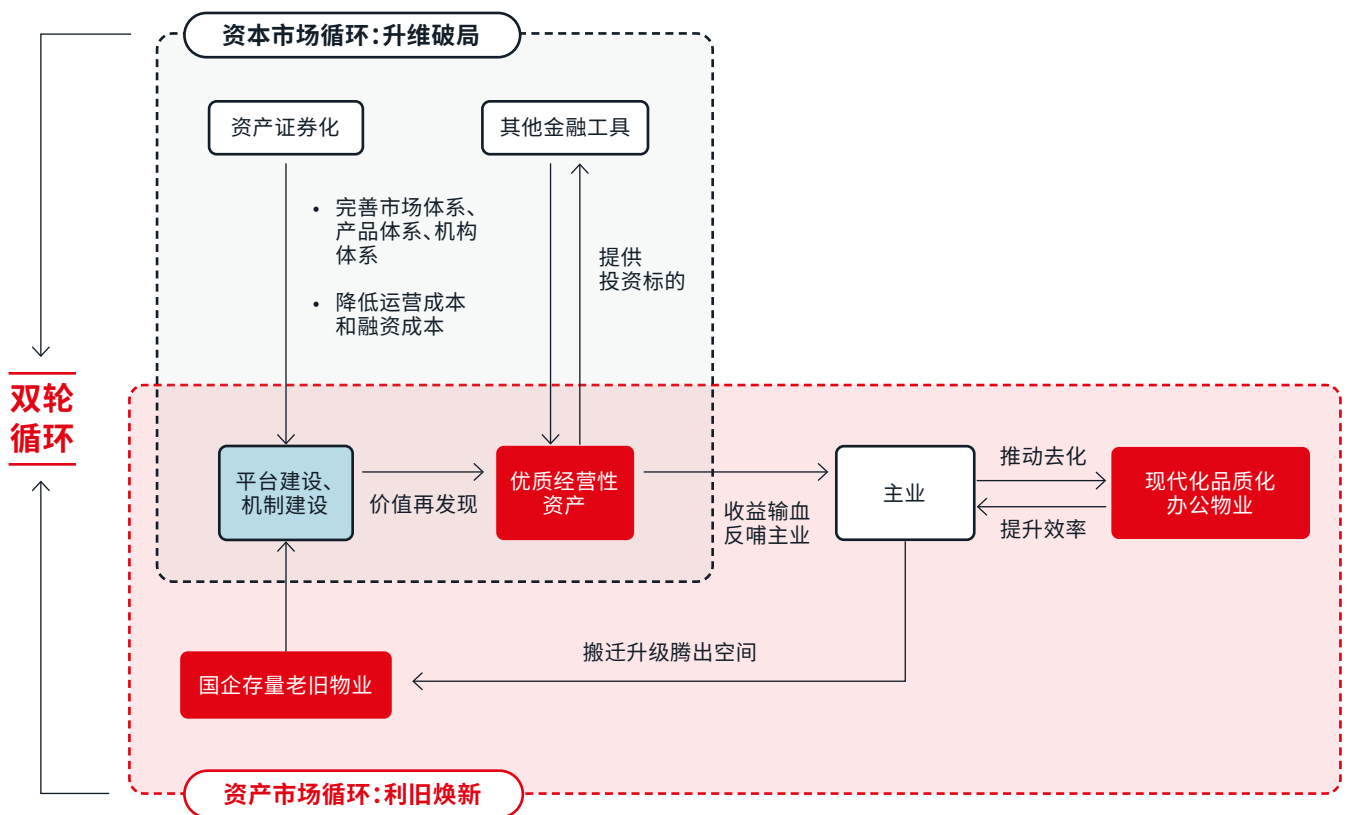
## URE:助力城市资产的良性循环与高质量发展

盘活国有资产需要金融支持, 而站在金融市场建设的角度来看, 通过资产管理平台和制度的建设, 实现老旧物业的价值再发现, 也为金融市场提供了大量优质经营性资产作为投资标的。

从城市管理与经营的角度, 仲量联行创新性地提出了**高质量城市不动产管理 (Urban Real Estate Strategic Approach, 以下简称“URE”)**概念, 旨在**通过从整体规划的角度改善资本市场资源配置供需匹配, 推进利旧焕新。**

通过纵向挖掘资产市场综合管理创新增长点, 横向引入金融活水, 助推资产与资本的双轮循环, 将有益于推进城企共赢, 并加速城市高质量发展与内涵式增长, 增强整体经济的稳定性。

图26: 资本与资产双轮循环



资料来源: 仲量联行

图27:  
参与URE双轮循环, 提升国企战略价值



### ■ 实践前提

- 技术可行性: 存量物业存在改造及发展空间
- 市场可行性: 有效实现资产增值
- 制度可行性: 符合国资国企管理规定与金融制度要求



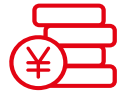
### ■ 政策工具

- 一系列允许、支持、引导性政策, 统筹消化存量房产:  
多样的融资工具, 土地、房屋用途更改许可, 水电、税费减免, REITs等更多元的退出渠道



### ■ 内部收益

- 财务方面: 收益增长, 优化债务结构
- 管理方面: 治理规范化、市场化, 增强活力与效率
- 人力方面: 吸引优质人才、保障员工的职业发展、提升员工获得感



### ■ 外部收益

- 社会形象: 提升国企品牌价值, 展现国企担当与社会责任
- 激活市场: 形成示范效应、提供借鉴价值, 提升资本市场活跃度
- 城市升级: 更新老城区城市界面, 优化城市产业功能分布, 促进就业、带动地方政府财税收入增长, 推动经济高质量发展、内涵式增长

资料来源: 仲量联行

对国企而言, 利用多元化募资盘活手段推进资产升级改造与定位转型、加强专业化运营管理, 降低融资成本、增强募资的灵活性, 有利于盘活后项目维持长线经营, 并充分实现国有资产盘活、保值增值。除资产运营效益之外, 国企可在二级市场 / 交易所, 通过资产的合规剥离实现企业瘦身。对接金融端, 国企也能以更加规范化和市场化的要求提升资产管理水平及治理能力。

站在社会功能角度, 国有资产的利旧焕新有助于提升其企业形象, 并为资产运营市场提供宝贵的示范和借鉴价值, 激活投资活跃度。以国有物业的功能优化与创新为抓手, 也将有效推进城市界面更新。

## 作者

曾丽  
仲量联行华南区研究部总监  
silvia.zeng@jll.com

许佳苗  
仲量联行华南区研究部助理经理  
veronica.xu@jll.com

张栋磊  
仲量联行华南区研究部高级分析师  
dylan.zhang@jll.com

## 业务联系人

吴仲豪  
仲量联行华南区董事总经理  
jex.ng@jll.com

夏春毅  
仲量联行深圳董事总经理,  
华南区战略顾问部总监  
edward.xia@jll.com

马炜图  
仲量联行华南区商业地产部总监  
victor.mar@jll.com

卢盛  
仲量联行华南区投资与资本市场部总监  
kelvin.lu@jll.com

李灿兴  
仲量联行华南区物业与资产管理部总监  
albert.lee@jll.com

## 特别贡献

苏彦  
仲量联行华南区研究部经理  
yan.su@jll.com

刘堂兴  
仲量联行华南区研究部高级分析师  
fidel.liu@jll.com

谢润霖  
仲量联行华南区研究部分析师  
nicole.xie@jll.com

吴丰  
仲量联行华南区研究部分析师  
jimmywf.wu@jll.com

## 仲量联行大中华区分公司

### 北京

北京市  
朝阳区针织路23号  
国寿金融中心8层  
邮政编码 100004  
电话 +86 10 5922 1300

### 成都

四川省成都市  
红星路3段1号  
成都国际金融中心1座29层  
邮政编码 610021  
电话 +86 28 6680 5000

### 重庆

重庆市  
渝中区民族路188号  
环球金融中心45楼  
邮政编码 400010  
电话 +86 23 6370 8588

### 广州

广东省广州市  
天河区珠江新城珠江东路6号  
广州周大福金融中心  
2801-03单元  
邮政编码 510623  
电话 +86 20 2338 8088  
传真 +86 20 2338 8118

### 杭州

浙江省杭州市  
上城区新业路228号  
杭州来福士中心  
T2办公楼802室  
邮政编码 310000  
电话 +86 571 8196 5988  
传真 +86 571 8196 5966

### 南京

江苏省南京市  
中山路18号德基广场  
办公楼2201室  
邮政编码 210018  
电话 +86 25 8966 0660  
传真 +86 25 8966 0663

### 青岛

山东省青岛市  
市南区香港中路61号  
远洋大厦A座2308室  
邮政编码 266071  
电话 +86 532 8446 8816  
传真 +86 532 8579 5801

### 上海

上海市  
静安区石门一路288号  
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼  
邮政编码 200041  
电话 +86 21 6393 3333  
传真 +86 21 6393 3080

### 沈阳

辽宁省沈阳市  
沈河区北站路61号  
财富中心A座21层  
邮政编码 110013  
电话 +86 24 3195 8555

### 深圳

广东省深圳市  
福田区中心四路1号  
嘉里建设广场第三座19楼  
邮政编码 518048  
电话 +86 755 2804 5388  
传真 +86 755 2263 8966

### 天津

天津市  
和平区南京路189号  
津汇广场2座3408室  
邮政编码 300051  
电话 +86 22 5187 4087

### 武汉

湖北省武汉市  
硚口区京汉大道688号  
武汉恒隆广场办公楼3908-09室  
邮政编码 430030  
电话 +86 27 5959 2100  
传真 +86 27 5959 2155

### 西安

陕西省西安市  
雁塔区南二环西段64号  
凯德广场2202-03室  
邮政编码 710065  
电话 +86 29 8932 9800

### 香港

香港鲗鱼涌英皇道979号  
太古坊一座7楼  
电话 +852 2846 5000  
传真 +852 2845 9117  
www.jll.com.hk

### 澳门

澳门南湾湖5A段  
澳门财富中心16楼H室  
电话 +853 2871 8822  
传真 +853 2871 8800  
www.jll.com.mo

### 台北

台湾台北市信义路5段7号  
台北101大楼20楼之1  
邮政编码 11049  
电话 +886 2 8758 9898  
传真 +886 2 8758 9899  
www.jll.com.tw

## 关于仲量联行

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行（纽交所交易代码：JLL）始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业，公司2023财年收入达208亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过110,000人。2024年是仲量联行进入中国内地市场的30周年，我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，整合全球平台资源并深耕本地市场，携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。

更多信息请浏览 [www.joneslanglasalle.com.cn](http://www.joneslanglasalle.com.cn)。

### 仲量联行

© 仲量联行 2024 年版权所有。保留所有权利。  
此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。  
但我们不对其准确性做出任何保证或担保。

仲量联行微信号



仲量联行小程序



仲量联行评估咨询微信号

