

实业巨头“淘金”上海商办市场

本报记者 方超 张振 上海报道

“公司在上海市浦东新区买了楼，但目前还没有装修好。”10月15日，针对在上海市浦东新区购入商用物业的信息，《中国经营报》记者以加盟商身份致电张亮麻辣烫总部，其工作人员如此表示。

商办市场迎“抄底”良机？

目前，市场上出现了许多具有投资潜力的收购机会。

各路资本纷纷加码上海商办市场，尤以实业企业最为显著。

张亮麻辣烫是最新入局者。日前，张亮麻辣烫在上海市浦东新区前滩购入一栋商用物业。财报社报道显示，张亮麻辣烫所购项目为前滩地区一个大型综合体项目的其中一栋商用物业，建筑面积约3500平方米。

事实上，自今年下半年以来，“空调大王”“纸业大王”也在纷纷加码上海商办市场。

此前，港股上市公司上海证大

作为餐饮细分赛道龙头企业的张亮麻辣烫，是实业巨头“淘金”上海商办市场的一个缩影。自2023年以来，民企、国资企业及个人投资者纷纷进入上海市场，写字楼、公寓及酒店等商办资产备受青睐。例如，“山东空调大王”瑞冬集团收购上海证大(0755.HK)资产

发布公告，为重组集团不良及困境资产，改善财务状况，对外出售包括上海证大大拇指广场商铺、酒店、停车位等在内的物业资产，资产包合计价值28.766亿元。买家为瑞冬集团全资附属公司升瑞祥(香港)有限公司。

官网资料显示，瑞冬集团是一家集中央空调、通风产品的设计、生产、销售、安装及维保为一体的现代化大型综合企业，年产值约40亿元。

除瑞冬集团外，上海联合产权交易所官网显示，8月21日，上海广

包，金光集团或接手上海星荟中心40%股权。

在多方资本角逐下，上海市大宗交易市场热度也在进一步提升。世邦魏理仕统计数据 displays，2024年三季度，上海市物业投资市场共录得36笔交易，成交金额共计217.4亿元，环比上涨81.5%。

田房地产开发有限公司40%股权以底价约17.2亿元成交。据多家媒体报道，该标的物对应的主要资产是位于上海市北外滩的上海星荟中心，接手方或是被称为“纸业大王”的印度尼西亚金光集团。

公开信息显示，今年第三季度，锦和资管联合其他机构收购上海杨浦区创邑MIX·安波路商业项目，山西能源买家购入静安NEO项目，而徐汇滨江的龙华万科中心T1办公楼也已完成出售。

实业巨头更加青睐上海市商办

“三季度，上海市大宗交易市场表现更为积极，买家类型更为多元，不同投资者对于各类资产的投资需求逐步释放。”世邦魏理仕华东区投资及资本市场部负责人王晶认为，鉴于上海市优质的产业资源及城市能级，更多的外地企业或政府平台也将陆续布局上海，购入优质资产。

资产的原因何在？

“在过去，不仅是国内实业企业，许多外资实业企业也在上海市布局商办物业。上海市作为全球第二大经济体的经济中心，战略地位不言而喻。”某外资地产机构投资负责人雷弘祺向记者表示，目前，市场上出现了许多具有投资潜力的收购机会。这让一些企业看到了入场的最佳时机，尤其是一些现金流相对充沛，具有长期自用和投资需求的企业，选择在此时进入上海商办市场。



近期，多家实业巨头在上海市购入写字楼，以打造区域总部。图为上海市浦东新区前滩区域的写字楼。 本报资料室图

市场活跃度或将提升

由于商办市场“供过于求”，价格有所回调，为外地资本入场提供了机会。

在多方资本“角逐”的背后，或与上海市商办市场发展现状密不可分。

以甲级写字楼市场为例，仲量联行向记者提供的数据显示，今年三季度，上海全市共计两个甲级办公楼项目竣工交付，总建筑面积163856平方米。在中央商务区，南京西路板块有一个项目竣工交付，总建筑面积为91161平方米。新项目交付，进一步推升中央商务区空置率环比上升0.6个百分点至16.2%。

此外，今年三季度，上海市非中央商务区有一个项目竣工，总建筑面积72695平方米。仲量联行方面分析认为，尽管新竣工项目预租有限，但租金驱动下的搬迁升级需求，使整体非中央商务区空置率环比下降0.5个百分点，达到29.6%。

仲量联行数据还显示，今年三季度，上海市投资市场共完成28宗交易，成交总额达172.6亿元，较二季度环比增长14.3%。三季度，市场成交仍由小体量项目引领，在成交项目中，金额在10亿元以下的占比高达79%。

仲量联行方面认为，虽然部分外资机构和内资保险机构有所动作，但大多数投资者仍选择谨慎观望。

不过，上海市商办市场处于

调整过程中，也极大增强了对国内外企业的吸引力。

“一方面，正是由于商办市场‘供过于求’，价格有所回调，为外地资本入场提供了机会；另一方面，外地资本的进入可能会在一定程度上缓解供需失衡状态，通过吸纳部分过剩的供应，帮助市场逐渐恢复平衡。”雷弘祺向记者表示。

“外地资本相继进入上海商办市场，将带来诸多积极影响。”雷弘祺向记者分析称，“首先，资本流入将有助于提升市场的活跃度，为市场注入新的资金和需求，尤其是来自外地的实业资本，他们往往具备长期持有的意愿，能够为市场提供稳定性；其次，外地资本的进入也会促进市场主体多元化，更多种类的资本和投资者进入，将提升市场活跃度，促使更多优质项目推出。”

上海市大宗交易市场热度也有望进一步回升。仲量联行华东区投资及资本市场负责人孙翎表示：“随着美联储降息政策实施以及中国央行降息降准落地，一系列举措共同推进市场向好发展。房地产市场将再迎利好，预计未来将有更多大型机构投资者重返市场，共同推动上海市商办市场成交量迈上新的台阶。”

打造总部渐成趋势

商务区支持各类总部企业立足虹桥创新发展，鼓励跨国公司设立全球或区域资金管理中心。

实业巨头购入的上海商办资产，其最终用途受到市场密切关注。

“我们总部最开始是在哈尔滨，上海总部是后设立的，现在位于闵行区。”10月15日，张亮麻辣烫总部一位工作人员向记者介绍。不过，对于上海总部何时搬迁至浦东区域，上述工作人员坦言“不清楚”。

近期，一家汽车零部件企业也在上海市浦东新区购入办公楼，欲打造上海区域总部。

根据第三方商业机构发布的消息，其成功协助一家深耕汽车零部件制造的头部企业完成上海区域办公总部选址。该商业机构表示：“基于业务发展和企业战略规划，客户计划加大投入，选址购置新的办公

地址作为其接待、销售等业务的核心总部。”

记者根据相关消息梳理发现，上述汽车零部件制造企业或系浙江省企业，记者多方联系但并未得到明确回复。上述第三方商业机构相关负责人也对记者表示，不便透露具体客户信息。

事实上，今年以来，不少国内外知名企业选择在上海市打造区域总部或第二总部，如中交集团、费尼亚、鄂尔多斯、第四范式等。上述企业在上海市布局的总部项目，或正处于落地过程中，或已开启正式运营。

“上海市综合实力和国际化程度高，对于外地企业具有极大的吸引力。”雷弘祺告诉记者，“上海市

拥有极为完善的基础设施、丰富的人才资源以及先进的产业集群，汇集了全国乃至全球的顶尖人才，尤其是在金融、科技、创新等领域，吸引了大量企业作为业务扩展的重要基地。”

在雷弘祺看来，上海市区位优势非常突出。作为中国东部沿海的核心城市，上海市不仅具备强大的国内市场辐射能力，还拥有极为便利的国际交通枢纽设施，方便企业连接全球市场。

值得注意的是，近年来，上海市各区域纷纷出台一系列措施，吸引企业在区域内设立总部，进一步增强对国内外企业的吸引力。虹桥国际中央商务区就是典型案例。

“目前，虹桥国际中央商务区

累计引进各类总部211家，成为各类总部机构加快集聚的热点地区。”在此前举行的“2024虹桥国际中央商务区投资促进大会”上，虹桥国际中央商务区管委会党组书记、常务副主任钟晓咏表示，商务区支持各类总部企业立足虹桥创新发展，鼓励跨国公司设立全球或区域资金管理中心，为民营企业设立总部创造便利条件，推动各类总部机构拓展研发、销售、贸易、结算、数据等功能。

“上海市的营商环境在全国处于领先水平，政府出台的诸多支持政策、市场开放举措，以及日益优化的法治和政策环境，都极大提升了企业在上海设立总部或第二总部的意愿。”雷弘祺向记者表示。

对话中欧国际工商学院芮萌：银发经济将成经济发展新动能

本报记者 杨让晨 石英婧 上海报道



芮萌
中欧国际工商学院金融与会计学教授、
中欧财富管理研究中心主任

“要培育银发经济经营主体，强化老年用品创新以及丰富发展养老金融产品、大力发展康复辅助器具产业等。”今年年初，国务院办公厅印发的《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》(国办发〔2024〕1号)(以下简称“《意见》”)明确提出上述内容。

这也是国务院出台的首个支持银发经济发展的专门文件。在政策东风加持下，银发经济正展现出巨大的市场潜力和广阔的发展前景。

日前，由中欧国际工商学院、中欧国际工商学院社会保障与养老金融研究院主办的2024社会保障与养老金融国际高峰论坛在上海市召开。多位专家学者就银发经济发展、社会保障制度“三支柱”体系建设等各抒己见。

中欧国际工商学院院长汪泓表示，未来，要立足于以科技赋能养老产业，进一步拓宽老年消费市场新赛道，以养老金融支撑养老服务和养老产业的高质量发展。同时，推动政府、社会、企业、个人多主体协同，全面促进老龄产业的高质量发展，从而为中国老年人提供健康、快乐、幸福的晚年生活。

我国银发经济市场潜力如何？应如何大力发展银发经济，壮大养老服务产业？《中国经营报》记者专访了中欧国际工商学院金融与会计学教授、中欧财富管理研究中心主任芮萌。在他看来，发展银发经济将惠及多个行业，从医疗健康到旅游休闲，再到智能家居和智能机器人，以及教育和金融科技等行业都将从中受益。

或成新经济增长点

据咨询公司弗若斯特沙利文发布的《2024年中国银发经济发展报告》，2023年，我国银发经济市场规模已达到7.1万亿元。随着产业不断成熟和政策进一步优化，预计到2028年，我国银发经济市场规模将达到12.3万亿元，复合年增长率约为11.8%。

银发经济拥有广阔的市场前景，或将成为新的经济增长点。上述《意见》指出，未来，银发经济将聚焦多样化需求，培育潜力产业。具体包括完善智慧健康养老产品及服务推广目录，推进新一代信息技术以及移动终端、可穿戴设备、服务机器人等智能设备，在居家、社区、机构等养老场景集成应用，发展健康管理类、养老监护类、心理慰藉类智能产品，推广应用智能

护理机器人、家庭服务机器人、智能防走失终端等智能设备。

江苏省政府办公厅近日印发的《促进银发经济高质量发展实施方案》也明确提出，要加快银发经济规模化、标准化、集群化、品牌化发展，培育高精尖产品和高品质服务模式，着力打造国内一流银发经济发展高地。根据发展目标，到2027年，江苏省银发经济产业体系基本健全，建设10个以上银发经济特色园区，新增省级以上“专精特新”企业20家左右。

在芮萌看来，银发经济在中国的发展潜力巨大，不仅因为其市场规模的预估数值惊人，更在于其背后深刻的社会需求和政策导向。“随着中国逐步进入深度老龄化社会，银发经济将成为经济发展的新动能，不仅能

满足老年群体日益增长的多元化需求，还将促进相关产业的升级和创新，形成新的经济增长点。”

银发经济兴起，不仅是应对人口老龄化的战略选择，更是推动经济高质量发展的新机遇。芮萌告诉记者：“在政策推动下，银发经济正迎来技术创新和服务升级的新机遇。例如，推广智能护理机器人、家庭服务机器人，发展康复辅助器具产业，以及培育抗衰老、智慧健康养老等潜力产业，都将为银发经济注入新的活力。”

值得注意的是，全国人大常委会日前审议通过《关于实施渐进式延迟法定退休年龄的决定》，将自2025年1月1日起施行。这将对银发经济中的私人养老金产生一定影响。

相关资料显示，养老金替代率

成为衡量退休后生活水平是否能维持不变的关键指标。目前，我国养老金替代率距离世界银行建议的理想替代率还有一定差距。

对此，芮萌表示，进一步发展私人养老金市场显得尤为迫切，以弥补公共养老金的不足，让公私养老金资产更加充足。在他看来，考虑到中国人口老龄化呈加速趋势，发展私人养老金不仅是经济问题，更是社会问题，需要全社会的共同关注和努力。

“私人养老金规模提升是一项系统工程，需要政府、市场和社会三方面协同发力。通过持续的政策支持、市场创新和公众教育，可以有效促进私人养老金市场发展，为劳动者提供更加充足的退休保障，确保退休后的生活水平基本维持不变。”芮萌表示。

妥善解决供需难题

事实上，银发经济在供给端和需求端还面临着一定的发展难题。

从供给端来看，银发经济相关专业人才仍然匮乏。据中国老龄科学研究中心官网发布的《社会服务机构参与居家社区养老服务供给调查报告》，在参与居家社区养老服务中，社会服务机构面临的“工资待遇低”“服务人员匮乏”“员工劳动强度较大”“员工队伍不稳定，流动性较大”等问题整体较为突出。

通过“以旧换新”政策，刺激老年群体消费，正成为挖掘银发经济增长潜力的新途径之一。

记者注意到，今年9月，上海市发布的消费“以旧换新”政策提出，将对适老化产品进行补贴，包括智能摄像头、智能视频门锁、智能呼叫器、防跌倒看护设备、护理功能床等在内的15类适老化产品首次被列入补贴范围，每单最高可减2000元。

对此，芮萌表示，改善当前面临的人才匮乏问题，需要在政策引导与激励、教育与培训体系构建以及行业吸引力提升等多个方面共同发力。

“政府应出台更多的鼓励政策，如税收减免、补贴等，吸引社会资本投身到银发经济领域，尤其是在人才培养和引进方面。”芮萌告诉记者，除了政策支持外，也需要

构建银发经济生态

在芮萌看来，这将对银发经济产生积极影响。“一系列利好政策不仅有助于激活存量市场，促进消费升级，还能够加速适老化产品和服务创新，推动银发经济全面发展。”

“政策实施效果如何，还需关注后续的执行力度和市场反馈情况，确保补贴能够精准到达目标群体，同时鼓励企业提供更多高质量的适老化产品，共同构建健康可持

续的银发经济生态。”芮萌表示。

不过，尽管发展潜力巨大，但银发经济赛道的优质标的仍偏少，资本在老龄产业方面的投资空间有限。拓展银发经济投资空间，不仅需要关注老年人的基本生活需求，更要重视其精神文化、健康运动等高层次需求。除了传统的护理和生活类产品外，老年人对文化、教育以及健康生活的需求也在日益增长。

“应当通过创新产品与服务构建完善的生态链，同时加强品牌建设和细分市场开拓力度，以此实现银发经济高质量发展，为老年人创造更加丰富多彩的晚年生活。”芮萌表示。

大力挖掘银发经济发展潜力，也离不开资本的投资助力。“银发经济作为应对人口老龄化的重要手段，其发展潜力不容忽视。”在芮萌看来，通过政策引导、市场培育、

济行业的吸引力，以减少人才流失。

从需求端来看，“低价团”“高额返利”等诱导老年群体消费甚至进行诈骗的行为，在一定程度上也阻碍银发经济发展。

芮萌向记者表示，要妥善解决围绕老年群体的诈骗行为。一方面，要加强对老年消费群体的教育，提高其对诈骗行为的辨识能力和自我保护意识，避免落入“低价

团”“高额返利”等陷阱。

另一方面，还需要出台专门针对银发经济的法律法规，加强对银发经济相关产品和服务的市场监管，打击虚假宣传、价格欺诈等违法行为，维护公平竞争的市场秩序。芮萌进一步表示，还需要建立健全针对老年人的消费投诉和维权机制，确保老年人遇到问题时有渠道反映，相关部门能够及时介入处理。

产品创新、投资环境优化以及强化吸引力等措施，可以有效激发资本对银发经济的投资热情，推动该领域健康快速发展。

“鼓励资本投资银发经济赛道，需要政府、市场、企业等多方面共同努力。建议出台一系列综合措施，营造良好的投资环境，从而吸引和引导资本流向银发经济领域，共同促进银发经济繁荣发展。”芮萌表示。