

# “新势力”加速入局 各路资本混战上海租赁住房投资江湖

中经记者 杨让晨 张家振 上海报道

上海市租赁住房市场正成为险资争相布局投资的热门赛道。

日前,上海城投控股股份有限公司(以下简称“城投控股”,600649.SH)发布公告称,公司拟以城投宽庭·浦江社区和城投宽庭·九星社区两个租赁住房项目作为底层资产,参与国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“城投宽庭REIT”)扩募申报工作。

对于此次扩募计划,城投控股证券部一位工作人员向《中国经营报》记者表示,选择城投宽庭·浦江社区和城投宽庭·九星社区作为此次扩募项目,经过了公司的内部评估。“未来,城投宽庭REIT扩募发行后还会考虑引入其他资金。”

## 两大项目均已满租

早在2024年1月12日,城投控股全资子公司上海城投房屋租赁有限公司参与的城投宽庭REIT就已在上海证券交易所上市。

根据城投控股公告,城投宽庭·浦江社区和城投宽庭·九星社区均为保障性租赁住房,项目公司分别为上海城源房地产有限公司和城兆星置业(上海)有限公司,租赁住房套数分别为2362套和1230套,建筑面积分别为15.36万平方米和8.18万平方米,总建筑面积达到23.54万平方米。

上海市“随申办”App显示,上述两大项目均已满租。具体来看,城投宽庭·浦江社区的户型面积在25.43平方米至100.99平方米之间,租金价格为2480元—10560元/月。截至8月12日,城投宽庭·浦江社区所有户型均处于轮候状态,其中一居室轮候人数达到30人。

城投宽庭·九星社区户型面积则在33.76平方米—68.74平方米之间,租金价格区间在3900元—9000元/月,一居室、二居室户型目前均处于轮候状态。

据了解,早在2024年1月12日,城投控股全资子公司上海城投房屋租赁有限公司参与的城投

宽庭REIT就已在上海证券交易所上市,首次发售基金规模为30.5亿元,基金期限65年。公募基金托管人为中国银行,基金管理人为上海国泰海通证券资产管理有限公司。

相关数据显示,截至今年上半年,城投宽庭REIT累计可供分配金额6337万元,年化现金流分派率4.19%,市值42.72亿元。但城投控股方面并未在公告中注明此次拟扩募发售的基金规模。

记者注意到,为了满足此次扩募要求,项目公司将进行股权重组,股东将由上海城置地(集团)有限公司变更为上海城投房屋租赁有限公司,并且重组过程中需履行相应的国资流程。

在完成基金募集后,将同时设立第2期资产支持专项计划,由基金认购全部资产支持证券份额。“在履行相关法律法规规定的必要程序、国资流程后,原始权益人向专项计划转让项目公司100%股权。”城投控股方面表示。

在2025年1月12日,城投控股全资子公司上海城投房屋租赁有限公司参与的城投

宽庭REIT就已在上海证券交易所上市,首次发售基金规模为30.5亿元,基金期限65年。公募基金托管人为中国银行,基金管理人为上海国泰海通证券资产管理有限公司。

相关数据显示,截至今年上半年,城投宽庭REIT累计可供分配金额6337万元,年化现金流分派率4.19%,市值42.72亿元。但城投控股方面并未在公告中注明此次拟扩募发售的基金规模。

记者注意到,为了满足此次扩募要求,项目公司将进行股权重组,股东将由上海城置地(集团)有限公司变更为上海城投房屋租赁有限公司,并且重组过程中需履行相应的国资流程。

在2025年1月12日,城投控股全资子公司上海城投房屋租赁有限公司参与的城投

## 多方资本强势入局

包括长租公寓在内的租赁住房市场正受到基金、险资等资金方的青睐。

“本次扩募完成后,上海城投置业经营管理有限公司将作为基础设施项目的运营管理机构,负责其运营管理工作的实施。”城投控股方面表示,公司此次参与基金扩募是城投宽庭REIT的重大突破和延续。

不过,此次城投控股的最终基金扩募方案、协议签署、股权转让等与本次扩募相关的事项还将依据监管机构审批情况最终确定。

据了解,包括长租公寓在内的租赁住房市场正受到基金、险资等资金方的青睐。据克而瑞统计数据,今年上半年,全国保障性租赁住房大宗交易成交宗数达到7宗,其中上海市占据半壁江山,达到4宗。

以柚米社区为例,该项目由上海松江经济技术开发区管理委员会联合瓴寓国际竞得,由旭辉建管代建、瓴寓国际负责后期运营,项目客群定位为服务松江大学城与科技园区青年人才,房源以26平方米—80平方米的小户型为主。

目前,该项目的退出通道也已明确。友邦保险联合中宏保险、瓴寓国际、中信系公司设立专项基金,以9.8亿元间接收购柚米社区作为种子资产,以规避直接持有不动产的合规风险。同时,项目平稳

## 改变行业格局与玩法

由于多方资金介入,长租公寓大宗交易市场中的优质项目会出现相对供不应求的局面。

据中指研究院数据,截至2025年7月底,全国TOP30集中式长租公寓企业累计管理房源量达198.2万间,较6月增加约2.4万间。具体来看,TOP30企业中分别有11家房企系住房租赁企业、9家地方国企系、6家创业系、3家酒店系、1家中介系。

为何多方资金开始入局长租公寓市场?卢强告诉记者,目前,长租公寓以及商业REITs的市场表现不错,和产业园、物流园等资



2025年5月16日,上海城投集团、国盛集团、仪电集团合作打造的城投宽庭徐汇社区正式开业运营。

本报资料室/图

运行可以锁定长期收益,明确以公募REITs为出口。

除保险公司外,酒店、科技企业也瞄准了长租公寓这一风口。例如,锦江集团通过多元合作与差异化品牌打造,构建起覆盖不同客群的长租公寓生态。

在具体业务布局方面,除了与雅诗阁联合打造聚焦中高端商旅人群的酒店及服务公寓品牌——Quest外,锦江集团还在2024年推出了全新的企业公寓品牌“途聆公寓”。

锦江集团方面在书面回复记

者采访时表示,公司在企业员工住宿领域推出了“途聆公寓”,专为星级酒店、餐厅、物流、医院等用工量大的企业单位提供员工租住解决方案,致力提供酒店式、连锁化、专业性的“一站式”集体住宿生活服务。

“公司进军长租公寓市场,是基于对行业长期发展趋势的深入洞察与自身战略规划布局,并非短期跟风之举。今年险资与外资不动产基金在长租公寓资产收购方面的活跃表现,确实反映出长租

产相比,这类资产的估值溢价以及二级市场表现会影响到大宗交易、保险资金等方面的投资行为与定价。

对于租赁住房产业未来将如何发展的问题,卢强以长租公寓市场为例向记者分析称,长租公寓大宗交易市场未来仍将趋于稳定。“由于多方资金介入,长租公寓大宗交易市场中的优质项目会出现相对供不应求的局面。但由于定价规则比较明确,也不会出现特别

高的溢价情况。”

克而瑞方面则分析认为,跨界资本力量不断涌入,正在深刻改变长租公寓行业的格局与玩法,逐步构建起“资产持有+专业运营+产业协同”的复合价值体系。专业运营商则通过资源整合、数据赋能、政策利用与跨界创新,构建覆盖“居住—工作—社交—成长”的全链条服务体系,其价值不仅体现在租金收入,更在于对科技企业人力

资源战略的深度参与,以及在城市

创新生态中的重要地位。

另外,REITs进一步入市,也引领租赁住房产业构建发展新模式。以保障性租赁住房REITs为例,开源证券相关研报分析认为,在债券市场利率中枢下行压力下,“资产荒”逻辑将继续演绎,保障性租赁住房REITs作为高分红、中低风险

的资产,在政策力度加强以及社保、养老金入市预期下,将持续提升配置性价比,板块具备较好的投资机会。

此外,城投控股结合公司实际情况拟不再设置监事会、监事,由董事会审计委员会行使监事会职权,同时废止《云南城投置业股份有限公司监事会议事规则》,并对《云南城投置业股份有限公司章程》进行修订。新的公司章程中,董事会

有权决定公司的发展战略和规划。公司设董事会,董事会由7名董事组成,设董事长1人,可以设置副董事长1至2名。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。

与此同时,公司债务压力较大。截至2025年一季度末,云南城投总资产为107.51亿元,总负债为87.01亿元,净资产为20.5亿元,资产负债率达80.93%。公司以流动负债为主,截至今年3月,流动负债占比为58.11%。

近年来,云南城投开启“卖子求生”模式。公司董事会于2020年及2022年通过两次重大资产重组出售议案,合计出售23家商业资产。截至目前,仍有4家公司暂未完成工商变更登记手续,2家公司未完成股权交割。2022年至2024年,云南城投分别实现非流动性资产处置损益8.56亿元、18.41亿元、0.16亿元,债务重组损益2.39亿元、0.66亿元、0.52亿元。

云南城投方面在年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

均下滑。

云南城投在2024年年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

均下滑。

云南城投在2024年年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

# 云南城投持续亏损 管理层“大换血”

中经记者 陈婷 赵毅 深圳报道

业绩预亏近一个月内,云南城投(600239.SH)管理层“大换血”。

近日,云南城投公告因工作调整,崔铠申请辞去公司总经理职务,李扬申请辞去公司副总经理职务。调整过后,崔铠继续担任公司董事长、董事及董事会下设专门委员会委员职务,李扬上任公司总经理。

公告显示,崔铠和李扬同为“80后”,二人已在云南城投工作多年。7月底,云南城投原董事长孔薇然辞职,崔铠被选举为董事长,并担任公司法定代表人。此前,孔薇然已担任云南城投董事长2年有余,为公司近26年来首位女性董事长。

上述人事变动均发生在云南城投披露2025年半年度业绩预亏之后。公告显示,公司预计2025年上半年净利润为-3000万元到-4000万元,与去年同期相比,将出现亏损;扣非净利润为-2900万元到-3900万元,对比去年同期亏损有所减少。

事实上,作为云南省首家上市房企,云南城投自2019年以来持续亏损,其近年来通过资产处置、存货去化等措施试图缓解资金压力,但效果有限。与此同时,公司负债承压。截至2025年一季度末,云南城投资产负债率高达80.93%。

公司近期一系列人事变动是否对2025年上半年业绩直接相关?新管理层上任后公司经营策略是否会发生变化?对此,《中国经营报》记者致电致函云南城投方面,但截至发稿未获回应。

## 权力“闪电”交接

8月4日晚间,云南城投一连发布9则公告,涉及修订公司章程、取消监事会及人事任命等。

其中,云南城投董事会于近日收到崔铠递交的书面辞职报告,其申请辞去公司总经理职务。同时,公司副总经理李扬因工作调整,申请辞去公司副总经理职务。二人原定任期到期日均为2026年5月18日。提前离任后,崔铠、李扬均继续在公司任职。其中,崔铠将继续担任公司董事长,李扬被聘任为公司总经理,任期三年。

至此,由7月底开始的一轮人事变动暂告一段落,云南城投新

## 扭亏路漫长

公司高层权力“闪电”交接前夕,云南城投发布2025年半年度业绩预亏公告。

报告期内,云南城投归属于母公司所有者的净利润预亏主要原因包括为加快销售回款,公司对海南龙腾湾项目部分存货采取降价促销的措施;部分商业运营项目收入有所下滑,导致亏损增加。

外界普遍将云南城投此次人事变动与上述业绩表现相挂钩。事实上,云南城投已连续亏损6年。其中2019年、2020年亏损金额达到25亿元以上。2021年1月,云南城投公告公司股票可能被实施退市风险警示,公司预计2020年度经审计的期末净资产为

负值。2022年1月,云南城投公告公司股票可能被终止上市的风险提示公告。

2021年及2022年,云南城投亏损收窄到10亿元以下。2022年5月,云南城投撤销退市风险警示。2023年5月,云南城投撤销其他风险警示,公司股票顺利“摘帽”。2023年、2024年,公司亏损情况亦进一步好转。

云南城投前身为云南红河光明股份有限公司,被云南省康旅控股集团有限公司重组后于2007年11月在上交所复牌上市,公司经营范围涵盖房地产开发与经营、商品房销售、房屋租赁、基础设施建设投资、土地开发、项目投资与管理。云南城投以房地产投

资与开发为主营业务,其业务区域从云南省拓展至成都、西安、杭州等城市。

近年来,云南城投基于对行业趋势的判断,着力培养“商管+物管”两大服务板块,致力转型为专业的城市综合服务商。

2024年,云南城投营收19.29亿元,其中商管及物业两项主要业务的营业收入为12.29亿元,占比63.73%;公司净利润为-4945.92万元,较2023年减亏2637.36万元。公司主营业务毛利率率34.36%,受地产项目降价销售影响,较2023年下降3.91个百分点。分业务来看,除物业管理外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

均下滑。

云南城投在2024年年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

均下滑。

云南城投在2024年年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

均下滑。

云南城投在2024年年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

均下滑。

云南城投在2024年年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

均下滑。

云南城投在2024年年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

均下滑。

云南城投在2024年年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

均下滑。

云南城投在2024年年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

均下滑。

云南城投在2024年年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

均下滑。

云南城投在2024年年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率

均下滑。

云南城投在2024年年报中表示,一方面,公司面临外部风险,物业管理及商业运营市场竞争愈加激烈,行业营收与利润增速趋缓。另一方面,公司面临内部风险。公司目前正处在轻资产战略转型的关键时期,物管、商管等轻资产运营业务在激烈的行业竞争中,还需不断加强自身能力建设,创新管理模式,提升市场竞争力及抗风险能力。项目历史遗留问题的化解,低效无效资产的处置,以及在战略转型过程中资源、人才队伍、管控、协调机制等,都会影响公司战略转型的达成。另外,报告期内其余三项业务营收均出现下降,全部业务的毛利率