

每经记者：刘颂辉 每经编辑：魏文艺

2022年，虽然房企的住宅销售整体受挫，但在商业运营业务上却显示出较强的韧劲。

据金地商置（HK00535，股价0.54港元，市值89.69亿港元）近期发布的2022年报，报告期内实现营业收入103.02亿元，同比下降27%；归属母公司净利润23.11亿元，同比下降42.44%。不过，商业项目录得租赁及相关服务总收入约10.17亿元，同比增长了约50%。

金地商置方面表示，公司持有人应占溢利减少主要有三个方面原因：一是2022年较少物业交付以使其所贡献收入减少；二是一次性议价收购收益下跌；三是待出售及发展中物业的减值拨备增加。

4月12日，戴德梁行华东区商业部高级助理董事陈云九在接受《每日经济新闻》记者采访时表示，随着房地产发展模式从传统投资开发型收益向营运收益转变，企业越来越将业务关注点放到自持型物业上来，包括商场、长租公寓、酒店和办公楼等。



金地商置近年来收入情况 来源：企业年报

商业地产方面，截至报告期末，金地商置持有在营运的商业项目总建面约92万平方米。由于租金增长及新商业项目开业，公司从商业及产业园项目合共录得租赁及相关服务总收入约16.87亿元，较2021年同期增长47%。

2023年，金地商置将开业的商业项目包括北京、上海、苏州、杭州及南昌共8个商业/写字楼项目，建筑面积约40万平方米。据公司官网介绍，5个筹备中的项目中，有2个位于上海，分别位于闵行区七宝地铁站和七莘路地铁站附近。

4月11日下午，记者来到上海轨交12号线终点站，在金地商置上海七莘路项目现场看到，1栋高层写字楼、6栋低层办公楼和商业街区已建设完成，建筑外墙显示的项

目名为平金中心，“金地商置最后两层独立大堂屋顶花园、总部独栋办公销售”字样的巨幅广告正对着地铁口。现场一位工作人员介绍，该项目计划今年7月份开业，目前商业门店和办公室还在装修中。

主营构成



金地商置2022年收入构成 来源：企业年报

截至2022年12月31日，金地商置的土地储备合共1934万平方米。其中约20%位于北京、上海、广州及深圳四个一线城市；59%位于二线城市（包括南京、苏州、杭州、青岛、武汉、长沙、成都、徐州、南昌、昆明、济南、天津等）；其余21%位于三线及其他城市。

不过，对于商业地产的布局和发展，仲量联行上海商业地产部资深董事朱熙东表示，房企的商业地产业务需要重视运营人才，通过自行组建或引入专业国际化管理团队，来补充运营人才的软肋。“我们观察到，有部分品牌地产商开发的商业地产项目，延续了高端豪宅的风格和品质。硬件方面不存在问题，但是后期运营和维护能力是软肋，”

陈云九也认为，随着上海、南京、苏州等房地产热点城市市场成交趋向分化，开发商未来将越来越关注自持型物业的运营收益。当中，与传统高周转的住宅销售模式不同，转变之后将面临收益周期拉长的现实问题，这将进一步考验公司掌舵人及职业经理人的能力和水平。

对于2023年的业绩展望，金地商置方面在年报中表示，房地产市场已于2022年下半年触底，并将于2023年逐步反弹。“公司作为管理最完善的房地产企业之一，且具有良好的财务纪律，应能把握房地产市场恢复需求的机会。”

【每经房产原创，喜欢请关注微信号Real-estate-Circle】

每日经济新闻