

《2015 年中国房地产企业商业运营能力 TOP20》排行榜发布

一、榜单发布

2015 房企商业运营能力 TOP20 榜单

排名	企业简称	综合评分
1	万达集团	94.6
2	华润置地	91.0
3	凯德集团	89.8
4	大悦城	87.9
5	恒隆地产	87.6
6	新鸿基	87.0
7	中国金茂	85.7
8	金融街	85.4
9	银泰集团	85.2
10	金隅股份	85.1
11	陆家嘴	85.0
12	绿地集团	84.9
13	瑞安房地产	84.7
14	龙湖地产	84.6
15	新世界中国	84.5
16	宝龙地产	84.4
17	卓越集团	83.8
18	太古地产	83.7
19	华南城	83.4
20	中海地产	83.1

二、榜单解读

随着电商的迅速发展，传统的商业地产受到了冲击。在行业变革阶段，这就更加考验房企在商业运营方面的能力。总体而言，房企在管理运营商业时，一是积极开展营销活动，提高客流量；二是注重搭建 O2O 电商平台，增强消费者互动体验的同时完善会员数据体系，提升客户服务；三是升级业态，结合多产业链挖掘并提升商业地产价值。

商业运营能力 TOP20 榜单解读

商业运营能力榜单关注的领域包括房企在营业规模、运营效率、组织运营、创新能力及品牌贡献度等方面的表现。一方面反映房企在商业地产的规模实力，另一方面也考量了商业未来的发展潜力。

1、万达购物中心营业规模已超 1100 万方，遥遥领先

营业规模可以说是衡量一家房企运营能力的基础指标。目前来看，万达集团表现最为抢眼，其累计持有物业面积达 2632 万方，其中仅购物中心营业规模便超过 1100 万方，在 TOP20 房企中遥遥领先。规模致胜的万达集团，其优势在于业态不断升级的“万达广场”。在全国范围内万达广场已达 133 座，布局 70 多个城市。万达集团之外，凯德集团、华润置地同样值得关注，两家房企的营业规模均在 300 万方以上。在国内，凯德集团主要布局一二线城市，商业覆盖商业综合体、办公楼及购物中心，来福士广场、凯德广场是企业开疆辟土的利器。华润置地则形成比较成熟的商业产品线，涉及购物中心、写字楼及社区商业，目前国内已有 9 座华润万象城开业运营，体量均在 10 万方以上。

2、大悦城、金隅、卓越主营一线城市，平均租金超 200 元/平/月

从运营效率来看，大悦城、金隅股份、卓越集团三家企业表现突出，不但平均租金水平较高，均在 200 元/平米/月以上；而且整体出租率也不错，其中大悦城和金隅股份的出租率可达 90%以上。原因是这三家企业物业主要分布在北京、上海、深圳等重点城市的核心区域，商办需求量较大，租金水平较高，加上企业定位均为高端，租金水平和出租率整体运营情况都比较好。如大悦城旗下商业项目均定位于消费能力较强的年轻群体，且集中于北京、上海、天津等城市的核心板块，其商业物业平均租金高达 271 元/平米/月，出租率高达 93%。

3、创新升级商业业态，万达、大悦城尤为典型

商业项目的运维及创新能力主要衡量的是业态升级调整、O2O 电商平台的构建与结合运用。这一方面，万达集团、大悦城的表现最为突出。万达商业一方面不断升级商业产品，

经历“单体店”、“商业组合体”、“城市综合体”到“万达城”的业态发展，逐渐增强体验型业态并倾向于轻资产模式的转型；另一方面还联合腾讯、百度打造了万达电商“飞凡”，构建大数据平台优化客户服务。中粮集团将大悦城项目注入中粮置地，并更名为大悦城地产，成为发展“大悦城”为品牌的商业综合体平台，重点将文化创意与商业进行了跨界结合；此外，大悦城也打造了官方微信轻应用、O2O平台（网页、APP），整合线上线下资源，起到营销宣传、消费引导、完善客户数据体系等多重作用。

4、恒隆、太古专注高端精品，品牌影响力优势明显

企业品牌对招商、客户引流等方面均起到持续的影响力，恒隆地产、太古地产及万达集团三家房企在这方面优势明显。由于起家于香港，较早涉足内地商业领域，恒隆与太古均积累不错的口碑。其中，为强化品牌效应，恒隆将内地正在发展的商业项目一律更名“恒隆广场”，突显“恒隆模式”，定位“世界级购物殿堂”，引入国际一线大牌入驻，于高端消费群体中打响知名度。太古则注重商业精品打造，2001年以来在内地发展了5个项目，全部位于城市核心商圈，提振区域商业氛围，典型如北京三里屯太古里，融合时尚、购物和艺术，囊括世界一、二线知名品牌旗舰店，为三里屯客流量最大、最具人气之地。而作为国内商业地产巨头，万达集团触角遍布全国，与之固定合作的品牌商家有百家之余，万达广场所到处往往可以带动区域发展，为当地政府所欢迎。

三、榜单说明

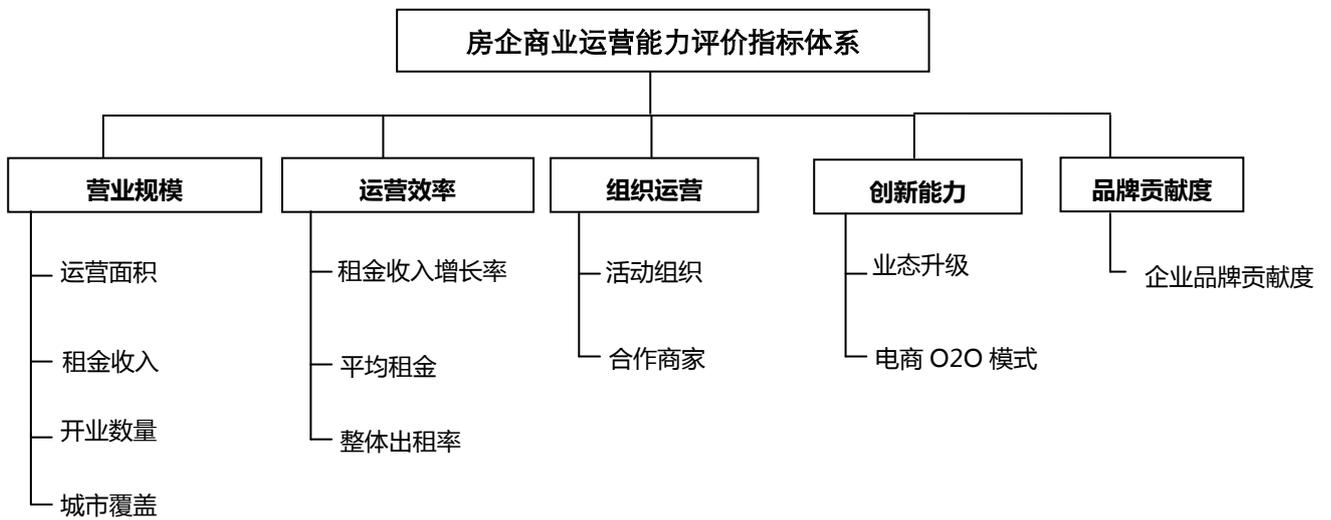
本次榜单由中国房地产测评中心和克而瑞研究中心联合发布，测评研究对象全国房企，且监测的物业属性范围为中国内地的商业、办公；不包含酒店。通过发布房企“商业运营能力”榜单，我们能够科学地评价和度量房企在商业地产领域的竞争力，帮助希望进入该领域或正在发展该领域的房企找到重点拓展的方向，和差异化的品牌定位策略。

各项指标由客观量化指标和主观评判指标共同构成，以保证客观准确性和主观真实性。

客观量化指标主要来自企业公布、CRIC 等，主观评判指标则是通过对业主满意度调研以及邀请业界专家打分等途径为主观指标赋值。

商业运营能力评价指标体系共包含 5 项一级指标，分别为营业规模、运营效率、组织运营、创新能力和品牌贡献度。一级指标下再分设多个二级指标，从具体可量化或可评估的角度对一级指标予以解释。

图：房企商业运营能力评价指标体系



附：指标体系算法

$$\sum k_s w_{si} \left(\sum \frac{a_{sij} - \min(a_{si})}{n_{si} (\max(a_{si}) - \min(a_{si}))} \times 100 \right)$$

注：k 代表一级指标权重，w 代表二级指标权重，a 代表二级指标样本，n 代表二级指标的样本数量，s 代表一级指标编号，i 代表二级指标编号，j 代表样本编号，max 和 min 分别代表样本取值范围的最大值与最小值。