

见微知著：浙江未来社区分析

行业评级：看好
2023年9月12日

分析师	杨凡
证书编号	S1230521120001
邮箱	yangfan02@stock.com.cn
电话	13916395118
研究助理	吴贵伦

并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费

1、未来社区来龙去脉

- 1) 启动时间及进展：2019年3月20日，浙江省政府印发《浙江省未来社区建设试点工作方案》，标志着浙江省未来社区建设试点工作全面启动。截至2023年8月底，浙江省已先后公布七批创建名单，项目数量达1270个，浙江省计划2025年创建1500个未来社区。
- 2) 改造方式：未来社区创建类型主要为整合提升类、全拆重建类、拆改结合类、规划新建类和全域类，强调“三化九场景”的建设。旧改与未来社区在改造范围及改造内容上均较为相似。同时政府鼓励城镇老旧小区与未来社区一体化改造建设。
- 3) 资金平衡方式：政府相关部门多次出台相关政策用以支持未来社区的资金平衡，我们将相关方式总结为以下4项：①土地带方案出让；②三化九场景中部分业态政府进行补助，包括部分业态回购；③容积率可突破；④融资政策支持。

2、典型案例

- 1) 杭州七彩未来社区：首个实现了“三化九场景”中部分场景运营的项目，C地块“带方案”出让要求既定建筑设计方案、社区建设运营特别约定协议等相关要求和约定进行开发建设和运营管理。
- 2) 丽水莲都灵山社区：浙江省首宗“带方案”整体公开出让的未来社区，《履约监管协议内容》明确回购费用及后续运营要求。

3、未来社区受益产业链

- 未来社区项目与传统房地产项目及城市更新项目相比，更加注重设计规划、场景打造及后期运营。设计院、工程机械、建筑材料、商业运营及物业服务等板块均有望受益。长期来看，房企开发商亦能受益于未来社区不断推荐带来的片区价值提高。

4、投资建议

- 未来社区模式为房企提供“转移战场”可能性，资金实力强、具备资产运营能力、区域深耕的房企具备受益潜力。我们看好，①深耕浙江，有望受益于区域价值提升的房企：滨江集团；②代建标杆，可参与安置房代建等业务，有望受益于未来社区规模扩张：绿城管理控股。

5、风险提示：

- 1) 房地产市场修复不及预期；2)

目录

CONTENTS

- 01 未来社区的来龙去脉
- 02 案例：杭州七彩未来社区
- 03 案例：丽水丽水莲都灵山社区
- 04 未来社区受益产业链
- 05 投资建议

01

未来社区的来龙 去脉

1.1 未来社区相关概念

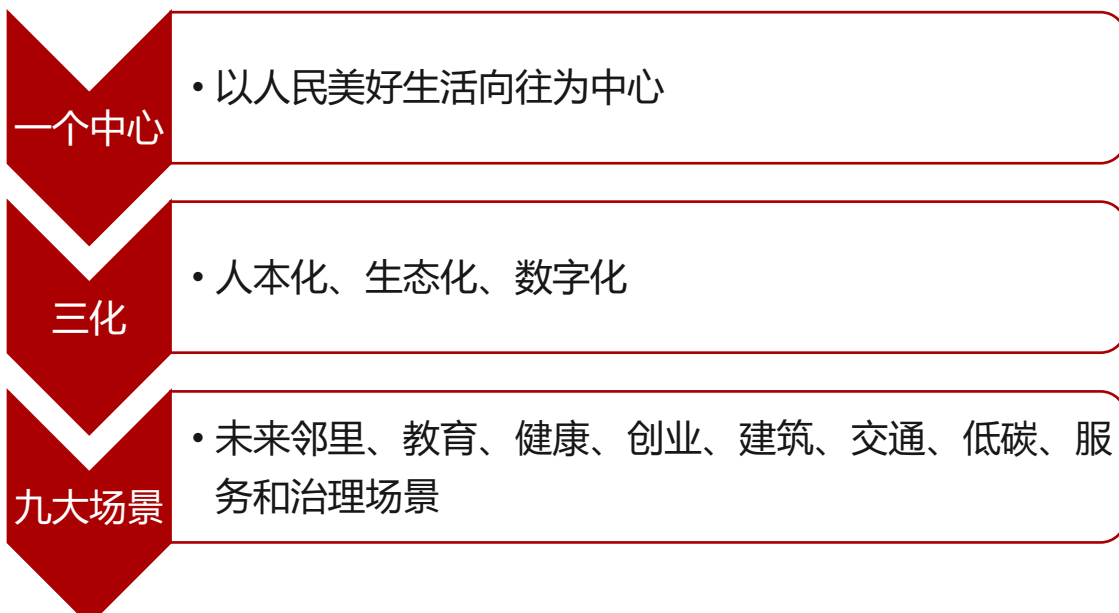
2019年3月浙江全面推进未来社区试点

- 2019年3月20日，浙江省政府印发了《浙江省未来社区建设试点工作方案》，标志着浙江省未来社区建设试点工作全面启动。未来社区将聚焦人本化、生态化、数字化三维价值坐标，以和睦共治、绿色集约、智慧共享为内涵特征，突出高品质生活主轴，构建以未来邻里、教育、健康、创业、建筑、交通、低碳、服务和治理等九大场景创新为重点的集成系统（“三化九场景”），打造有归属感、舒适感和未来感的新型城市功能单元，促进人的全面发展和社会进步。
- 2019年9月4日 浙江省发改委公布了首批试点项目，主要包括改造更新类和规划新建类，项目共计24个，总投资约1982亿元；其中改造更新类项目21个，投资额占比67%。

浙江省首批未来社区试点创建项目名单

名 称	总投资 (亿元)	类型	名 称	总投资 (亿元)	类型
杭州上城始版桥社区	92.9	改造更新类	温州永嘉雅林社区	62	改造更新类
杭州江干采荷荷花塘社区	112	改造更新类	湖州南浔顿塘社区	61.8	改造更新类
杭州拱墅瓜山社区	11.8	改造更新类	嘉兴南湖用里社区	71.7	改造更新类
杭州西湖之江社区	265.9	规划新建类	绍兴上虞鸿雁社区	32.7	改造更新类
杭州萧山瓜沥七彩社区	45.8	改造更新类	金华义乌下车门社区	202.9	改造更新类
杭州萧山亚运社区	290	规划新建类	金华永康田川社区	64	改造更新类
杭州钱塘新区云帆社区	106.9	规划新建类	金华开发区山嘴头社区	38.5	改造更新类
宁波鄞州划船社区	83.6	改造更新类	衢州柯城礼贤社区	53.4	改造更新类
宁波鄞州白鹤社区	74	改造更新类	舟山定海城西社区	20	改造更新类
温州鹿城集新社区	53.4	改造更新类	台州椒江心海社区	45.7	改造更新类
温州龙湾富春社区	42.5	改造更新类	台州高新区沙北社区	49.4	改造更新类
温州瓯海南湖社区	55	改造更新类	丽水莲都灵山社区	45.6	改造更新类

“139” 总体框架



旧改与未来社区在改造范围及改造内容上均较为相似，城市更新是实现未来社区的重要方式

- 旧改的重点改造对象为**2000年底前建成的老旧小区**，未来社区的改造对象主要为**20世纪70—90年代老旧小区**，改造范围重合。旧改从市政配套和墙体基础设施维修、小区环境及配套优化、公共服务智慧化升级三方面确定改造内容，与未来社区规划新建类、改造更新类等方式所强调的“三化九场景”在细分领域上建设方向相近。
- 根据《浙江省人民政府办公厅关于全域推进未来社区建设的指导意见》，**要求按照未来社区理念进一步完善城镇老旧小区改造技术导则。将城镇老旧小区改造项目优先纳入未来社区创建项目范畴，鼓励城镇老旧小区与未来社区一体化改造建设，鼓励相邻的城镇老旧小区成片联动创建未来社区。**

老旧小区改造

《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》	改造对象范围	重点改造2000年底前建成的老旧小区。经住建部调查， 全国2000年底以前建成的老旧小区 约22万个，涉及居民近3900万户。	
	改造内容	基础类	为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是 市政配套基础设施改造提升 以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。
		完善类	为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是 环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等 。
		提升类	为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是 公共服务设施配套建设及其智慧化改造 。
	工作目标	到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。	

未来社区

《浙江省未来社区建设试点工作实施方案》	改造对象范围	规划新建类按照 人口集聚潜力大 等要求选择试点；改造更新类以 20世纪70—90年代老旧小区 为主体，鼓励采取全拆重建和插花式改修建等方式，综合政策处理难度小、居民意愿高、改造需求强等因素选择试点。	
《关于开展2021年度未来社区创建的通知》	改造内容	整合提升类	针对整体建筑质量与环境品质较好，但离“美好家园”要求还有差距的存量社区，主要以 数字化智慧化改造 和“补短板”式“三化九场景”功能嵌入为主。
		拆改结合类	针对存在 质量安全隐患 的老旧小区与建筑环境品质较好的住宅小区混杂的社区，统筹协调保留与拆建区域， 宜拆则拆、宜留则留 ，以保留为主，实现城镇老旧小区改造与片区联动城市更新相结合。
		全拆重建类	以建设具有 浙江特色的高级改造形态 为目标，系统性打造“三化九场景”体系。主要针对2000年以前建成且 普遍采用多孔板建材、存在较大安全隐患 的住宅小区。
		规划新建类	优先在人口集聚潜力大、公共交通便利、地上地下空间复合开发禀赋好的 城市发展核心区 中，开展规划新建类创建。
	全域类	在条件成熟的相对独立城市区域或主要平台范围内开展，应系统制定未来社区创建中长期规划和实施计划，滚动实施、整体推进包含 整合提升、全拆重建、拆改结合、规划新建 等多类别创建项目群建设。	
《杭州市人民政府办公厅关于高质量全域推进未来社区建设的实施意见》	工作目标	到2023年底，全市累计创建未来社区300个以上、覆盖不少于20%的城镇社区，累计建成未来社区达到100个； 到2025年底，全市累计创建未来社区约500个、覆盖40%左右的城镇社区； 到2035年底，全市基本实现未来社区全域覆盖。	

“未来社区”概念确立后，浙江省多次出台相关政策推进未来社区发展。2023年1月及7月，浙江省政府及杭州市政府先后发文推进未来社区发展。

未来社区相关政策

2019年3月 《浙江省未来社区建设试点工作方案》（浙政发〔2019〕8号）

- 提出“139”系统框架—以人民美好生活向往为中心，以人本化、生态化、数字化为价值导向，以和睦共治、绿色集约、智慧共享为基本内涵，构建未来邻里、教育、健康、创业、建筑、交通、低碳、服务和治理九大场景。
- 明确试点社区的基础条件、申报的基本程序以及建设要求。

2019年11月 《关于高质量加快推进未来社区试点建设工作的意见》（浙政办发〔2019〕60号）

- 创新突破政策供给、充分挖掘政策潜力，确保试点项目高性价比落地。全方位、突破性指引，让未来社区试点建设“放开手脚”。
- 允许依法采用邀请招标方式、评定分离办法选择设计、咨询单位。在建筑设计、建设运营方案确定后，可以“带方案”进行土地公开出让。

2020年6月 《浙江省未来社区试点建设管理办法（试行）》（浙发改基综〔2020〕195号）

- 为指导未来社区有效建设设立明确一系列规范要求，包括职责界定、明确创建流程、规范创建申报、规范方案编制、强化过程监管、明确相关要求、约定相关责任。
- 鼓励和支持第三方专业智库为试点建设提供创新研究的智力技术支持和第三方服务。试点建设过程中鼓励委托第三方提供全过程工程咨询服务，鼓励采用总承包方式进行工程建设。

2020年9月，浙江省四部门联合印发《关于进一步加强财政金融支持未来社区试点建设的意见》（浙发改基综〔2020〕297号）

- 积极引导财政金融支持未来社区试点建设持续推进；
- 加大银行信贷支持力度，在“房住不炒”前提下，鼓励金融机构积极探索，通过专项授信、银团贷款、债贷结合等多种方式为未来社区试点建设全过程提供融资支持。
- 畅通金融多元支持渠道。探索发行未来社区REITs产品，推进未来社区项目融资证券化、抵押贷款证券化。

2023年1月《全域推进未来社区建设的指导意见》（浙政办发〔2023〕4号）

- 加快完善未来社区建设标准，迭代优化未来社区创建指标体系和验收办法。
- 统筹推进增点扩面，各县（市、区）按照到2025年创建未来社区覆盖30%左右的城市社区目标，逐年落实项目计划。
- 推动未来社区公共服务集成落地，鼓励机关、团体、企事业单位开放所属场所、设施，为未来社区建设运营提供空间和资源。
- 持续迭代数字化平台，建立人、房、小区、未来社区关系数据库和未来社区公共服务设施数据库，形成全省统一的城乡房屋编码系统，推广通用基础应用和公共组件，完善社区智慧服务平台。

2023年7月 《杭州市人民政府办公厅关于高质量全域推进未来社区建设的实施意见》（杭政办函〔2023〕52号）

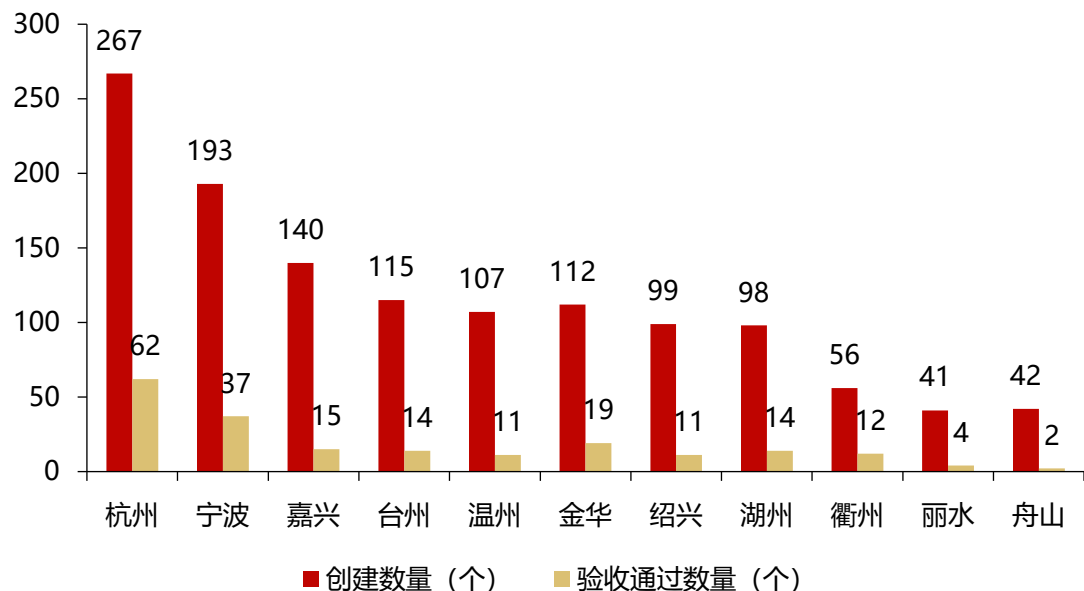
- 到2023年底，全市累计创建未来社区300个以上、覆盖不少于20%的城镇社区，累计建成未来社区100个；到2025年底，全市累计创建未来社区约500个、覆盖40%左右的城镇社区；到2035年底，全市基本实现未来社区全域覆盖。
- 建立长效运营机制。鼓励将社区服务交由专业运营机构承担，积极探索“市政服务+物业服务+商业服务”的综合运营模式。
- 建立多元化资金筹集机制。开展旧改类未来社区建设的，可申请使用(补建、续筹)住宅专项维修资金、住房公积金等。

1.4 未来社区推进进展

截至2023年8月底，浙江省已先后公布七批创建名单，项目数量达1270个，浙江省计划2025年创建1500个未来社区

- 根据《浙江省人民政府办公厅关于全域推进未来社区建设的指导意见》，2025年全省计划创建1500个未来社区。自2019年发布首批未来社区名单以来，未来社区创建数量逐批增加，规模日益扩大，截至2023年7月底，浙江省已先后公布七批创建名单，项目数量达1270个，距离2025年目标仍有230个项目。
- 从未来社区项目的地区分布来看，杭州是未来社区项目的聚集地，以267个创建项目、62个验收通过项目，分别占已创建项目、已验收通过项目的21.02%、30.85%。随着未来社区的逐渐推进，目前浙江11个地级市均有未来社区创建及验收通过项目分布，未来社区的全面建设初见成果。

浙江省各城市省级未来社区创建及验收通过数量



浙江省未来社区申报批次及数量

创建批次	未来社区创建数量 (个)	其他
第一批	28	
第二批	36	
第三批	93	引领型79个，普惠型14个
第四批	131	旧改类100个，新建类31个
第五批	186	旧改类173个，新建类13个
第六批	316	引领型112个，普惠型204个
第七批	480	引领型106个，普惠型374个
总计	1270	

未来社区建设总框架

	分类推进	资金平衡
改造更新类	重点考虑70—90年代存在多孔楼板安全隐患的老旧小区全拆重建，原则上【3年】左右完成试点建设，其他老旧小区改造则综合居民意愿、改造需求和资金平衡等因素，鼓励模式多样化、差异化、特色化。	在满足原权利人利益、符合未来社区建设标准、 可市场化操作前提下，测算设定改造地块容积率 ，提升混合开发强度，整合有机更新资源，通过地上地下增量面积合理限价售租，基本实现资金平衡。
规划新建类	严格落实房地产调控要求，参照三化九场景建设框架，提高综合配套水平，原则上【2年】左右完成。	参照“标准地”做法， 实行带方案土地出让模式，适度降低用地成本。
滚动实施	综合考虑交通及环境容量、建设资金平衡、城市文脉传承等因素，做好“城市级”增存空间开发统筹规划。以“ 5—10—15分钟社区生活圈 ”为单元，按照先易后难、滚动实施原则，制定行动计划，建立未来社区建设项目储备库。 高质量创新设计项目方案，优先采取“ 全过程咨询+工程总承包 ”模式，打造高标准样板与标杆。	
有为政府	一是健全协同机制。成立省未来社区建设 工作专班 ，加强试点项目的政策保障、 督促指导 和服务工作。 二是加强政策研究。加快提出高质量推进试点创建工作的 政策意见 ，从 空间、用地、资金、机制 等各个方面保障试点高性价比落地。（见下页） 三是营造良好氛围。举办新闻发布会，编发《浙江经济》专刊，印发未来社区宣传读本、大众口袋书，开展多媒体立体化宣传。	

1.6 未来社区资金平衡方案

未来社区资金平衡方式

- 因未来社区“九大场景”建设内容中所需要的硬件设施和软件配套投入较传统社区较高，且部分不可售业态的建设成本沉淀期较长，部分项目资金难以平衡。政府相关部门多次出台相关政策用以支持未来社区的资金平衡，我们将相关方式总结为以下4项：①**土地带方案出让**；②**三化九场景中部分业态政府进行补助，包括部分业态回购**；③**容积率可突破**；④**融资政策支持**。

未来社区资金平衡相关方案及政策

空间	集约高效利用空间：按照公共交通导向开发(TOD)理念，有效进行疏密有致、功能复合开发。加大城市存量用地盘活利用力度，打破一刀切模式，科学合理确定地块容积率、建筑限高等规划技术指标。……支持试点项目合理确定防灾安全通道、架空空间和公共开敞空间不计费容积率。支持试点项目空中花园阳台的绿化部分不计入住宅建筑面积和容积率。 容积率突破：改造更新类在满足原权利人利益、符合未来社区建设标准、可市场化操作前提下，测算设定改造地块容积率，提升开发强度，通过地上地下增量面积的合理限价售租，基本实现资金平衡。
用地	土地“带方案”出让：对符合条件的土地高效复合利用试点项目，纳入存量盘活挂钩机制管理，按规定配比新增建设用地计划指标。允许依法采用邀请招标方式、评定分离办法选择设计、咨询单位。在建筑设计、建设运营方案确定后，可以“带方案”进行土地公开出让。
资金	融资支持：积极争取相关国家补助资金……省财政出资，联合其他主体共同组建未来社区建设投资基金，通过市场化运作，撬动更多的社会资本共同参与和支持未来社区建设。……改造更新类试点项目对应土地出让收益，剔除上缴国家部分，其余全部用于支持试点项目建设，保障资金总体平衡，切实提升财政资金使用绩效。……按照市场化可持续原则，综合运用宏观审慎管理，采用窗口指导和再贷款、再贴现等货币政策工具，引导银行业金融机构给予信贷支持。允许依法采用邀请招标方式、评定分离办法选择设计、咨询单位。 2020年杭州四部委：要求积极引导财政金融支持未来社区试点建设持续推进，确保群众搬得进、住得起、过得好；鼓励多渠道加大金融支持，以股权受让和合作开发等形式联合未来社区市场化建设、运营主体，通过债权、股权和信托计划等融资方式对试点项目予以支持，形成投资-建设-运营共同体，共担风险，共享收益。
机制	吸引人才：人才公寓租购同权。对试点项目新引进的人才给予住房激励、购房优惠、房租减免等奖励政策。 数字化建设：落实未来社区实体建设和数字建设孪生理念，加快推广应用社区信息模型(CIM)平台，集成数字化规划、设计、征迁、施工管理，提升试点项目建设质量和效率。 物业平台：加快建设应用社区智慧服务平台，探索社区居民依托平台集体选择有关配套服务，探索“时间银行”养老模式，推广“平台+管家”物业服务模式，鼓励共享停车模式，推进社区智慧安防建设。

1.7 未来社区选址

未来社区的试点选择优先考虑公共交通便利、人口聚集潜力大区位开展试点，助力城市核心资产保值增值

- 根据2019年浙江省人民政府《浙江省未来社区建设试点工作方案》，未来社区的选址更加偏向于公共交通便利、人口聚集潜力大的区域。杭州市首批次启动的未来社区基本上均位于地铁沿线。杭州市的拓展和轨道交通延伸而确立。
- 我们认为，在城市核心位置、交通便利、人口聚集潜力大的位置开展未来社区项目，有助于城市核心资产的保值增值，此外，有助于将新市民、年轻人及外来人口留在城市的核心区域，从而带动城市消费能力提升及整体发展向好。

《浙江省未来社区建设试点工作方案》中试点选择标准

浙江省人民政府《浙江省未来社区建设试点工作方案》

试点选择

1.基础条件

基于5-10分钟生活圈服务需要，原则上以50-100公顷为规划单元，试点实施单元不低于20公顷。统筹规划新建和改造更新两大类型，**优先考虑公共交通便利、地上地下空间高强度复合开发的区块开展试点**。规划新建类按照**人口集聚潜力大**等要求选择试点；改造更新类以**20世纪70—90年代老旧小区为主体**，鼓励采取全拆重建和插花式改建等方式，综合政策处理难度小、居民意愿高、改造需求强等因素选择试点。

2.资金平衡

按照系统设计、去房地产化要求，立足社区建设运营资金总体平衡，在交通和环境容量允许前提下，改革城市核心资源要素配置机制。改造更新类在满足原权利人利益、符合未来社区建设标准、可市场化操作前提下，测算设定改造地块容积率，提升开发强度，通过地上地下增量面积的合理限价售租，基本实现资金平衡；规划新建类参照“标准地”做法，实行带方案土地出让模式，适度降低用地成本，提高综合配套水平。

2019年首批未来社区部分项目位置

02

未来社区案例： 杭州七彩未来社区

杭州七彩未来社区——改造更新类

七彩未来社区是“新建”与“改造”结合的典型，是浙江未来社区建设试点的“样板间”

- 瓜沥七彩未来社区是浙江省首批 24 个未来社区试点创建项目之一，位于杭州市萧山区瓜沥镇新区核心地块，是新建与改造结合的未来社区。
- 社区规划单元面积约79公顷，实施单元约40公顷，总投资约47亿元，建筑总面积48万平方米。社区共规划 ABCD 四区，其中A区10万平方米的社区邻里中心已投入运营，融合公共服务、智慧治理、交通出行等7大功能；B区用地面积为4.6万平方米，包含新加坡数字科创研发中心、创新型产业生产与办公、城市配套服务业态，2023年3月B区之江七彩云创城竣工；C区为人才公寓、幼儿园、商业服务等居住配套区，杭州七彩集团正在开发；D区规划为安置房与老旧小区提升。

七彩未来社区位置示意图



七彩未来社区规划示意图



C地块“带方案”出让要求既定建筑设计方案、社区建设运营协议等相关要求和约定进行开发建设和运营管理

- 2021年3月8日，杭州萧山七彩未来社区开发有限公司溢价封顶竞得瓜沥镇核心区单元XSGL1406-03、07、08地块（七彩未来社区C地块），成交总价为14.52亿元，成交楼面价6924元/m²，自持面积比例为10%。
- 该地块采用带方案出让，核心要求为①竞得人与瓜沥镇人民政府签订《杭州萧山瓜沥镇核心区单元XSGL1406-03、07、08地块建设运营协议》，并根据相关要求和约定进行开发建设和运营管理；②自持市井老街商业及7幢小型独立商业建筑至少5年；③配建公租房面积7325m²，打造未来社区“三化九场景”。

项目基本信息	
城市	浙江省杭州市
项目位置	萧山区瓜沥镇
地块名称	瓜沥镇核心区单元XSGL1406-03、07、08地块（C区土地）
出让面积	7.07万平方米（约106亩）
容积率	2.97
建筑面积	20.97万平方米
起始价	11.22亿元
精装限价	17000元/平方米（含装标2500元/平方米）
成交楼面价	6924元/平方米
溢价率	29.42%+自持10%
竞得时间	2021年3月8日
竞得单位	杭州萧山七彩未来社区开发有限公司
备注	03地块含17517m ² 老街和7幢独立商业(需自持满5年后方可分割转让)和23334m ² 人才公寓(需自持)以及1500m社区配套用房；07地块需配建约5949m幼儿园(装标1500元/m),13567m地下空间以及7325m公租房；08地块含服务型公寓11500m(自持，引入健康及养老设施)

特别说明	
1	该地块采用带方案公开挂牌出让，受让人须在签订该地块《国有建设用地使用权出让合同》之日起1个月内，与瓜沥镇人民政府签订《杭州萧山瓜沥镇核心区单元XSGL1406-03、07、08地块建设运营协议》，并根据《杭州萧山瓜沥镇核心区单元XSGL1406-03、07、08地块设计方案》、《杭州萧山瓜沥镇核心区单元XSGL1406-03、07、08地块建设运营协议》等相关要求和约定进行开发建设和运营管理。
2	该地块商业商务用房中用于邻里场景建设的市井老街商业及7幢小型独立商业建筑面积不少于17570平方米，由竞得者自持5年，5年后可分割销售、分割转让。
3	该地块商业商务用房中设置不大于34834平方米的服务型公寓需全部自持。
4	除以上2、3项约定外，其余部分按规定允许（预）销售。
5	需代建用地面积为2924平方米的道路和1439平方米的绿地。建成后按审计认可的成本价有偿移交给萧山区瓜沥镇人民政府。
6	需配建面积为7325平方米的公租房，建成后无偿移交萧山区瓜沥镇人民政府，并由杭州市萧山区住房和城乡建设局负责监管。

首个实现了“三化九场景”中部分场景运营的项目

- 该社区是浙江省县域 68 个小城市培育试点镇首个未来社区创建项目，也是最早运用新加坡社区规划理念先行先试的典型案列，是所有试点项目中首个实现“三化九场景”中部分场景运营的项目。

三化九场景专项建设内容	表现形式	落位	标准要求
创业场景	XSGL1406-03地块服务型公寓	位于XSGL1406-03地块，用于人员租住服务型公寓不大于23334平方米，须引入满足未来社区评审要求的人才不少于800人。	符合浙江省未来社区试点项目创建要求。
健康场景	XSGL1406-08地块服务型公寓、社区养老配套服务用房	位于XSGL1406-08地块，服务型公寓引入健康及养老设施不大于11500平方米；社区配套养老服务用房位于XSGL1406-03地块，不少于600平方米。	符合浙江省未来社区试点项目创建要求。
邻里场景	市井老街及7幢小型独立商业建筑 社区礼堂	位于XSGL1406-03地块内，建筑面积不少于17570平方米。 位于XSGL1406-03地块，社区配套服务用房内设置社区礼堂不少于800平方米。	符合浙江省未来社区试点项目创建要求。 装标不低于1500元/平方米(硬装，不含设备)。
治理场景	居民自治俱乐部、志愿者联络中心 数据化平台建设	位于XSGL1406-03地块，社区配套服务用房内设置居民自治俱乐部不少于50平方米，设置志愿者联络中心不少于50平方米。 BIM/CIM/3D可视化运营管理平台	装标不低于1500元/平方米(硬装，不含设备)。 数据化系统搭建不低于600万元。
教育场景	幼儿园	位于XSGL1406-07地块，地上用地面积约8000平方米，设置12个班。	室内装标不低于1500元/平方米(硬装，不含设备);室外场地标准不低于600元/平方米。
服务场景	管家服务点	位于物业办公用房，提供社区管家服务。	按设计方案要求。
建筑场景	立体绿化系统、底层架空空间	采用地面、平台与屋顶相结合的方式，打造立体多层次复合绿化系统；住宅底层部分架空，创造开放共享空间。	按设计方案要求。
交通场景	立体连廊、物流驿站、自助快递柜	构建绿道+连廊慢行系统；将物流用房与社区公共用房、物业用房统一规划建设，设置一处物流驿站。	按设计方案要求，其中连廊慢行系统不低于500万元。
低碳场景	气动垃圾收集系统、住宅超低能耗建筑、商业集中供能、光伏技术	XSGL1406-03地块服务型公寓每层公共部位设气动垃圾两个投放点位，每个点位设置3类垃圾投放口(可回收垃圾、其他垃圾、易腐垃圾),设置一个气动垃圾中央收集站，建筑面积不少于400平方米；住宅为超低能耗建筑；XSGL1406-03地块邻里场景市井老街商业集中供热供冷；部分建筑屋顶设置光伏阵列。	气动垃圾收集系统投入不低于1000万元；住宅超低能耗建筑投入不低于250元/平方米，总投入不低于3600万元；邻里场景中市井老街商业集中供热供冷，投入标准不低于400元/平方米，总投入不低于700万元；光伏技术投入不低于300万元。

《建设运营协议》明确后续运营要求及违约责任

- 运营要求：根据运营协议，①合未来社区统一运营的要求，保障三化九场景业态打造；②要求竞得者自持市井老街商业及7幢小型独立5年；自持服务型公寓10年。
- 违约责任：设置违约罚则，根据运营协议，如乙方未在本项目取得竣工备案证书之日起3年内通过浙江省未来社区试点项目验收的，乙方应向甲方支付违约金人民币10000万元，同时，甲方有权要求乙方继续无条件整改，直至验收通过。

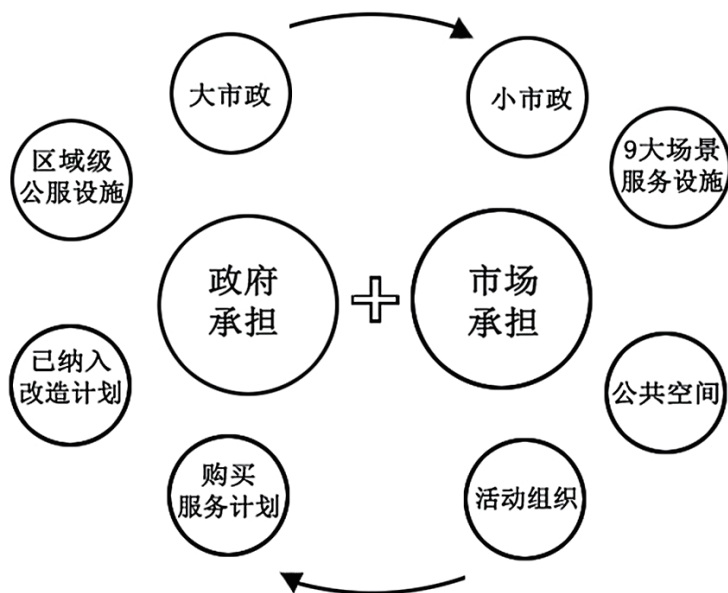
七彩社区C地块建设运营协议部分内容

甲方	杭州市萧山区瓜沥镇人民政府
乙方	竞得者
第三条 项目运营要求	为符合未来社区统一运营的要求，保障三化九场景业态打造，乙方5年自持的XSG1406-03地块邻里场景市井老街商业及7幢小型独立商业建筑、全自持的XSG1406-03地块创业场景服务型公寓和XSG1406-08地块健康场景服务型公寓须委托甲方指定的运营公司进行整体运营。 乙方5年自持的XSG1406-03地块邻里场景市井老街商业及7幢小型独立商业建筑，委托运营期限为自取得竣工备案证书之日起满5年；乙方全自持的XSG1406-03地块创业场景服务型公寓和乙方全自持的XSG1406-08地块健康场景服务型公寓，委托运营期限为自取得竣工备案证书之日起满10年。 在本项目取得竣工备案证书之日起3年内，因乙方原因或甲方指定的运营公司原因导致未能通过浙江省未来社区试点项目验收的，委托运营关系终止，违约方应按相关协议要求承担违约责任。
第四条 违约责任	乙方未在本协议签订后1个月内履行3.2条签订相关协议要求的，乙方应向甲方支付违约金人民币5000万元。 乙方未在本项目取得竣工备案证书之日起3年内通过浙江省未来社区试点项目验收的，乙方应向甲方支付违约金人民币10000万元，同时，甲方有权要求乙方继续无条件整改，直至验收通过。

分地块考虑资金平衡，成本控制与综合收益相结合

- 根据《浙江省未来社区建设试点工作方案》，允许未来社区实行带方案土地出让模式，适度降低用地成本，改造类社区提升开发强度，通过地上地下增量面积的合理限价售租，基本实现资金平衡。
- 成本控制：七彩集团通过带方案公开挂牌出让方式，摘牌B区、C区土地，控制开发区域土地价格，获取开发收益。
- 综合收益：①通过提高容积率增加销售收入：A区总投资成本5.43亿元，销售50%物业，自持50%物业；B区总成本10.3亿元，销售50%物业，自持50%物业，建设阶段能达到资金自我平衡（不含公共设施面积）。②通过商业收益反哺运营成本：A区商业运营收入反哺公益运营成本；B区规划了大量创新办公空间，建成后导入数字产业，引入社会资本市场化运作，形成长期税收来补贴运营投入。

未来社区中政府与市场资金承担边界



七彩未来社区与周边项目地价对比

瓜沥镇及周边项目成交楼面价情况			
周边项目	拿地时间	成交楼面价(元/m ²)	地块限价
七彩社区项目C地块	2021-3-8	6924 (自持10%)	17000元/平方米 (含装标2500元/平方米)
新丝路瓜沥镇新区项目	2019/12/19	5162(自持3%,住宅建面占比32.3%)	毛坯销售均价不高于14500元/m ² , 毛坯销售最高单价不高于15950元/m ² , 装修价格不高于2500元/m ² 。
万泰瓜沥镇项目	2021/1/11	9036(自持5%,公租房2088m ²)	毛坯销售均价不高于14500元/m ² , 毛坯销售最高单价不高于15950元/m ² , 装修价格不高于2500元/m ² 。
宝润瓜沥镇项目	2021/2/7	5718(商业建面不小于40%,公租房927m ²)	毛坯销售均价不高于17000元/m ² , 毛坯销售最高单价不高于18700元/m ² , 装修价格不高于2500元/m ² 。

杭州七彩未来社区——改造更新类

项目后续开发顺利，销售通畅，“三化九场景”逐渐兑现，树立未来社区标杆

- 项目C区销售保持通畅，根据克尔瑞数据统计，2021年开盘当年销售金额为8.82亿元，成交均价17121元/平方米。截至2023年7月项目整体销售金额19.4亿元，成交均价为17028元/平方米，销售均价保持稳定。
- 2023年3月，七彩未来社区B区之江七彩云创城竣工；C区之彩城项目预计于2024年交付面世。

七彩未来社区C区销售情况

七彩未来社区C区销售情况			
日期	成交面积 (万平方米)	成交金额 (亿元)	成交均价 (元/平方米)
2021年	5.15	8.82	17121
2022年	5.17	8.76	16960
2023年	1.06	1.80	16902
合计	11.38	19.38	17028

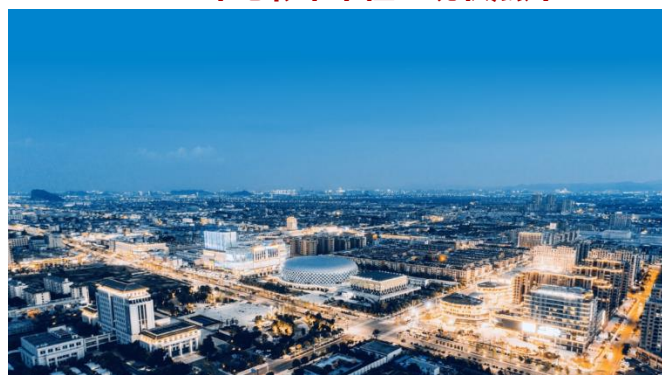
七彩未来社区现状照片



2015年七彩未来社区照片



2023年七彩未来社区现状照片



B区萧山区瓜沥文体中心



C区之彩城效果图



03

未来社区案例： 丽水莲都灵山社区

丽水莲都灵山社区——改造更新类

浙江省首宗“带方案”整体公开出让的未来社区

- 浙商省丽水莲都灵山未来社区项目于2019年12月24日完成“带方案”整体公开出让，项目是浙江省首批24个未来社区试点之一，也是浙江省第一个完成实施单元土地“带方案”整体公开出让的未来社区。
- 莲都灵山未来社区项目位于丽水市区东侧，总占地约330亩，计容建面约44万平方米，由大家房产以20.58亿元竞得，溢价率为44%，成交楼面价为4634元/平方米。当前项目已全部竣工验收。

丽水莲都灵山社区位置示意图



丽水莲都灵山社区项目基本信息

项目基本信息	
城市	浙江省丽水市
项目位置	寿元路与青林路交叉口东北侧
土地用途	城镇住宅用地、商服用地、公共设施用地
土地面积	宗地总面积22.02万平方米（约330亩），其中出让宗地面积19.62万平方米（约294亩）
计容建面	≤44.41万平方米 其中：住宅21.33万平方米，安置住宅9.67万平方米，人才公寓3.47万平方米，公寓式酒店6.81万平方米，北侧商业中心1.44万平方米，幼儿园4100平方米，托儿所1400平方米，医养中心3900平方米
项目起拍价	14.3亿元
项目成交价	20.58亿元
成交楼面价	4634元/平方米
溢价率	43.92%
成交时间	2019年12月24日
竞得单位	杭州市城建开发集团有限公司（大家房产）

“带方案”出让要求既定建筑设计方案、社区建设运营特别约定协议等相关要求和约定进行开发建设和运营管理

- 未来社区“带方案”公开出让合约由《国有建设用地使用权出让合同》《履约监管协议》和未来社区实施方案三部分组成。为保障未来社区试点项目“139”理念顺利落地，合约以附件的形式增加未来社区履约监管协议，这也有别于一般的土地出让合约的最大特点。

土地竞买特别说明

1	该地块采用带方案网上公开拍卖出让，包括丽水市城规委通过的《丽水莲都灵山未来社区建筑设计方案》和丽水市发改委提供的《浙江省未来社区试点项目—丽水莲都灵山社区建设运营特别约定协议》等。 受让人须在签订该地块《国有建设用地使用权出让合同》后，与丽水市城市建设投资有限责任公司同步签订《浙江省未来社区试点项目—丽水莲都灵山社区建设运营特别约定协议》，并根据《丽水莲都灵山未来社区建筑设计方案》、《浙江省未来社区试点项目—丽水莲都灵山社区建设运营特别约定协议》等相关要求和约定进行开发建设和运营管理，并全程接受丽水市发改委等相关部门和丽水市城市建设投资有限责任公司的监管。
2	受让人取得土地使用权后，须根据《中华人民共和国土壤污染防治法》有关要求，及生态环境主管部门意见，自行做好土壤污染状况调查工作，相关费用由受让人自行负责。
3	丽水莲都灵山社区地块装配式建筑要求按照丽水市住房和城乡建设局出具的《关于丽水市未来社区试点项目-丽水莲都灵山社区地块装配式建筑要求的函》执行。
4	《丽水莲都灵山社区建筑设计方案》设计单位已由丽水市城市建设投资有限责任公司通过公开招标确定为浙江省省直建筑设计院，并已签订设计合同，签约设计合同价柒佰肆拾万元整。受让人须根据要求，履行设计合同的支付义务，具体按照《浙江省未来社区试点项目—丽水莲都灵山社区建设运营特别约定协议》执行。
5	《浙江省未来社区试点项目—丽水莲都灵山社区建设运营特别约定协议》相关条款由丽水市发改委和丽水市城市建设投资有限责任公司负责解释说明并监督执行。
6	《丽水莲都灵山社区建筑设计方案》纸质文本可向丽水市发改委前期办领取。
7	该地块建设的公寓式酒店须整体持有，不得分割销售、分割转让和分割抵押。
8	该地块的出让文件包括《丽水莲都灵山社区地块拍卖出让公告》《丽水莲都灵山社区地块拍卖出让须知》《丽水莲都灵山社区红线图》《丽水莲都灵山社区规划设计条件》《丽水莲都灵山社区建筑设计方案》《浙江省未来社区试点项目—丽水莲都灵山社区建设运营特别约定协议》《丽水市住房和城乡建设局关于丽水市未来社区试点项目-丽水莲都灵山社区地块装配式建筑要求的函》等。

《履约监管协议内容》明确回购费用及后续运营要求，政府回购费用约16亿元

- 回购要求：根据协议，莲都灵山社区项目安置房、人才公寓及邻里中心采用收入统一实施后回购模式。因此协议中对配建工程范围、配建工程建设要求、回购范围及主体、回购费用等进行详细要求。同时约定配建建筑品质同商品房同等品质要求。根据《丽水莲都灵山社区带方案土地出让的实践》测算，该项目剔除上缴国家财政部分，**政府对回迁房、人才公寓、邻里中心、医养综合体、幼托综合体等进行回购，费用约为16亿元。**
- 运营要求：协议在约束性指标基础上，对运营要求、运营验收、运营场所租金方面进行细化要求。协议要求社区竣工交付三年内运营达到相关要求，**如不满足，政府向运营公司收取5000万元违约金。**

《浙江省未来社区试点项目—丽水莲都灵山社区建设运营特别约定协议》

甲方	丽水市城市建设投资有限责任公司（城市城投平台）
乙方	杭州毓展实业有限公司（大家房产子公司）
第三章 配建及回购	
配建工程回购范围	北侧商业中心、回迁安置住宅、人才公寓、公寓式酒店、医养综合体、托育所、幼儿园
回购费用	配建工程包干总价=单方建筑面积包干造价×配建工程项目计价建筑面积
第四章 项目运营要求	
运营总体要求	乙方依法负责灵山社区的整体运营（幼儿园除外），包括但不限于北侧商业中心（综合邻里中心）、医养综合体和托育所等。乙方运营期限为10年
运营验收	在灵山社区竣工交付使用之日起三年内，根据浙江省未来社区试点项目的相关要求，甲方及有权单位对灵山社区运营情况组织验收： (1)如满足未来社区试点项目要求的，自验收通过之日起30日内退还保证金；(2) 如乙方未能在三年内实现满铺、全覆盖、全负荷运营或未能通过运营验收，甲方可向乙方收取违约金5000万元，违约金由甲方在保证金中提取，并有权终止本协议。 终止协议后，乙方须无条件退出运营，并同意按现状交付工程项目，其中装修部分无偿归甲方所有。甲乙双方同意相关单位将乙方及其法定代表人未通过未来社区运营验收的行为作为其不良记录列入省、市公共信用平台。

丽水莲都灵山社区——改造更新类

项目后续开发、销售、运营良好，住宅已售罄且已全部交付，运营项目有序推进

- 项目后续销售保持通畅，根据克尔瑞数据统计，2020年开盘当年销售金额为21.75亿元，成交均价20024元/平方米。截至2023年7月项目整体销售金额42.2亿元，成交均价为20342元/平方米，项目住宅已售罄。
- 2023年6月项目全部交付，集中展示了健康场景、教育场景、社区信用积分体系等业态，运营项目有序推进。

丽水未来社区销售情况

日期	成交面积 (万平方米)	成交金额 (亿元)	成交均价 (元/平方米)
2020年	10.86	21.75	20024
2021年	8.35	17.12	20509
2022年	1.22	2.64	21587
2023年	0.31	0.69	22035
合计	20.75	42.20	20342

社区实景图



社区实景图



社区图书馆



数字化平台



人才公寓选房



幼儿园及托幼所



04

未来社区受益产 业链

4.1 房地产产业链

房地产行业开发链条长，上下游涉及行业广泛

- 房地产链贯穿投资、生产、消费等环节，与多数国民经济行业存在关联。典型的房地产开发链条包括拿地、开工、预售、施工、竣工、交房等流程。其中，开工、施工和竣工与房地产建安和安装活动相关、对上游原材料和中游设备投入需求较大；拿地、预售、交房与房地产业相关、对服务投入需求较大。由建筑业和房地产业定义的广义地产与39个国民经济部门存在互相关联、对经济影响广泛。



4.2 城市更新产业链

城市更新涉及的产业链主要有：建材、工程机械、家居

- 1) 建材方面从大拆大建到“留改拆”并举，以保留利用提升为主。尽可能多地保留建筑、构件和材料，开展适应性改造以提升建筑安全、节能、使用性能；尽可能减少拆除量，少而准地拆危、拆违，拆“建”留“材”，以减少建筑垃圾处理、新建材生产环节的碳排放。
- 2) 工程机械方面最主要的是建设充电桩和电梯，鼓励储充一体桩、私桩共享、居住区公共充电基础设施等模式的应用，有条件的加装电梯。
- 3) 家居方面主要以绿色导向为主，支持旧房装修，鼓励各地结合城镇老旧小区改造等工作，通过政府支持、企业促销等方式，支持居民开展旧房装修和局部升级改造。

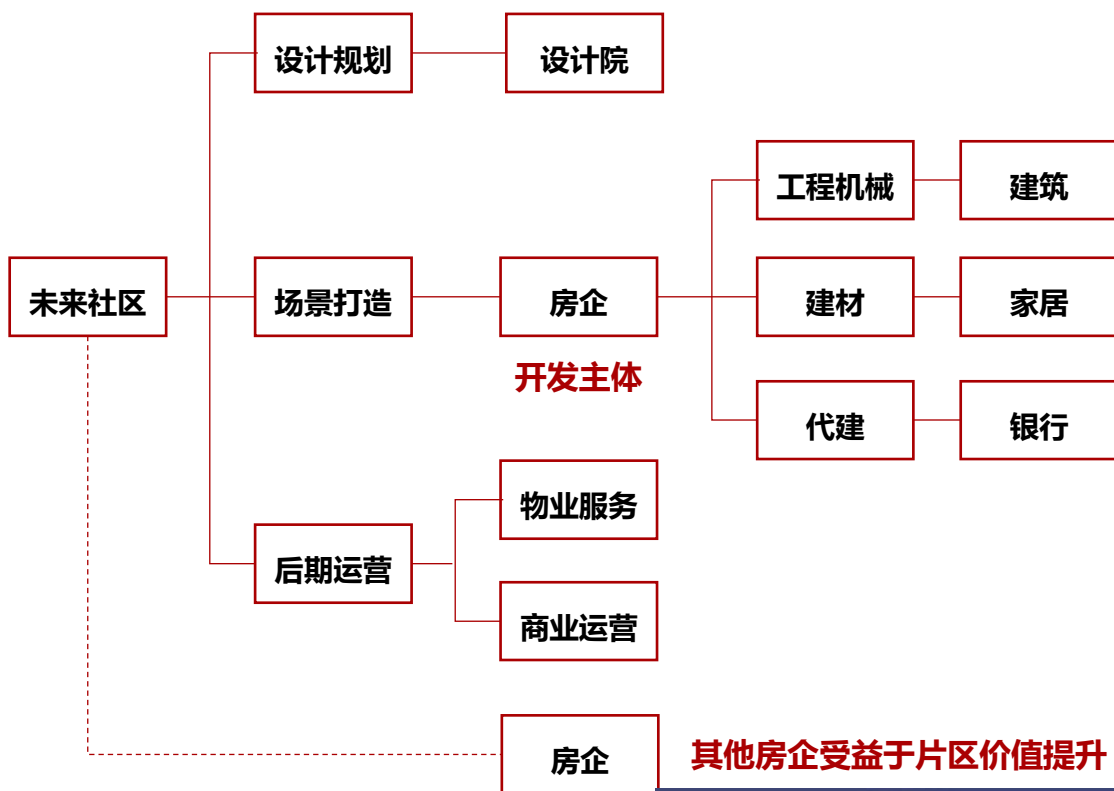
涉及产业链	更新政策	时间	机构或城市	具体内容
家居	《关于促进家居消费若干措施的通知》	2023/7/18	商务部等13部门	支持家居企业开展绿色制造，鼓励有条件的地区对绿色制造示范企业出台针对性政策措施，鼓励有条件的地区对居民购买绿色家电、绿色家具、绿色建材等绿色家居产品给予支持。加强对家居消费的信贷支持。支持旧房装修，鼓励各地结合城镇老旧小区改造等工作，通过政府支持、企业促销等方式，支持居民开展旧房装修和局部升级改造。鼓励企业开展旧房翻新设计大赛，展示升级改造优秀案例，打造旧房装修和局部改造样板间，推出价格实惠的产品和服务套餐，满足多样化消费需求。
建材	《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》	2023/7/7	住建部	坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造，防止大拆大建。坚持统筹发展和安全，把安全发展理念贯穿城市更新工作各领域和全过程，加大城镇危旧房屋改造和城市燃气管道等老化更新改造力度，确保城市生命线安全，坚决守住安全底线。
	《城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程中央预算内投资专项管理暂行办法》	2022/6/14	发改委	小区内的燃气、排水、供水、供热、道路、供电、绿化、照明、围墙、垃圾收储等基础设施，小区的养老托育、无障碍、停车、充电桩、便民等公共服务设施，与小区相关的燃气、排水、供水、供热、道路和公共交通、通信、供电、停车库（场）、充电桩等城镇基础设施项目。
充电桩	《关于完整社区建设试点名单的通知》	2023/7/24	住房和城乡建设部办公厅	通知中提出，各级住房城乡建设、发展改革、民政、商务、卫生健康、体育、能源等部门要建立协同机制，将完整社区建设试点工作与城镇老旧小区改造、养老托育设施建设、充电设施建设、一刻钟便民生活圈建设、社区卫生服务机构建设、家政进社区、“国球进社区”、社区嵌入式服务设施建设等重点工作统筹起来，整合有关资源、资金和力量，完善配套政策制度，指导督促试点社区细化试点工作方案，落实资金来源、建设时序和建设运营方式，确保试点工作取得实实在在的成效。
	《关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见》	2023/6/29	发改委	鼓励储充一体桩、私桩共享、居住区公共充电基础设施等模式的应用；鼓励居住区充电基础设施“统建统服”，统一提供建设、运营、维护等服务；将充电基础设施建设纳入老旧小区基础设施改造范围，同步开展配套供配电设施建设；
电梯	政府工作报告	2022/3/5	国务院	提升新型城镇化质量。有序推进城市更新，加强市政设施和防灾减灾能力建设，开展老旧建筑和设施安全隐患排查整治，再开工改造一批城镇老旧小区，支持加装电梯等设施，推进无障碍环境建设和公共设施适老化改造。
	《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》	2022/3/17	发改委	有序推进城市更新。加快改造城镇老旧小区，推进水电路气信等配套设施建设及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，有条件的加装电梯，力争改善840万户居民基本居住条件。更多采用市场化方式推进大城市老旧厂区改造，培育新产业、建筑，防止大拆大建。

4.3 未来社区产业链

未来社区项目与传统房地产项目及城市更新项目相比，更加注重设计规划、场景打造及后期运营

- 未来社区相比传统的房地产及城市更新项目，因为项目场景更加丰富，因此**更加注重社区的设计规划、场景打造及后期运营**。
- 项目前期的设计规划，涉及到设计院等相关单位；开发过程中的场景打造环节，工程机械、建筑材料等方面涉及较多；在社区开发完成后后期运营过程中，涉及到商业运营、物业服务等业务。长期来看，房企开发商亦能受益于未来社区不断推荐带来的片区价值提高。

未来社区主要相关产业



丽水灵山社区建设运营特别约定协议中设计费相关部分内容

2.6 《建筑设计方案》设计费支付

《建筑设计方案》设计单位已由丽水市城市建设投资有限责任公司通过公开招标确定为浙江省省直建筑设计院（以下简称“设计人”），并已签订设计合同，签约设计合同价**柒佰肆拾万元整**，乙方须根据甲方要求，履行设计合同的支付义务：

杭州七彩社区建设运营约定协议中商业运营相关部分内容

3.2 为符合未来社区统一运营的要求，保障三化九场景业态打造，乙方5年自持的XSGL1406-03地块邻里场景**市井老街商业及7幢小型独立商业建筑**、全自持的XSGL1406-03地块创业场景服务型公寓和XSGL1406-08地块健康场景服务型公寓须委托甲方指定的运营公司进行整体运营。

杭州七彩社区建设运营约定协议中场景打造相关部分内容

健康场景	XSGL1406-08地块服务型公寓、社区养老配套服务用房	位于XSGL1406-08地块，服务型公寓引入健康及养老设施不大于11500平方米；社区配套养老服务用房位于XSGL1406-03地块，不少于600平方米。	符合浙江省未来社区试点项目创建要求。
邻里场景	市井老街及7幢小型独立商业建筑	位于XSGL1406-03地块内，建筑面积不少于17570平方米。	符合浙江省未来社区试点项目创建要求。
	社区礼堂	位于XSGL1406-03地块，社区配套服务用房内设置社区礼堂不少于800平方米。	装标不低于1500元/平方米（硬装，不含设

05

投资建议

未来社区推进模式下为房企提供“转移战场”可能性，资金实力强、具备资产运营能力、区域深耕的房企具备受益潜力

“未来社区”模式下房企投资机会

➤ 热点城市的潜在投资机会，降低拿地风险，保证未来收益

当前房企拿地策略趋同，热门城市土拍溢价率居高不下，拿地竞争压力攀升。未来社区要求土地“带方案”出让，对房企摘牌有一定的要求，可以成为部分房企“转移战场”的优质机会。此外，未来社区规划地块，在土地出让金、容积率等方面能够享受利好，有助于保证房企开发收益。

➤ 大量涉及“城市更新”相关项目待释放

2025年浙江省计划创建1500个未来社区，截至2023年7月底，浙江省已先后公布七批创建名单，项目数量达1270个，距离2025年目标仍有230个项目，旧改能力强的房企未来参与机会较多。

➤ 产业导入，形成价值联动

未来社区要求打造“三化九场景”，包含产业业态丰富，包括商业运营、教育产业、健康产业及物业服务等。对于持有资产运营能力强的房企，能够形成价值联动，获取超额收益。

“未来社区”模式下受益房企特点

➤ **资金方面：**财务稳健，资金实力强，具有长线资金，资金成本低。

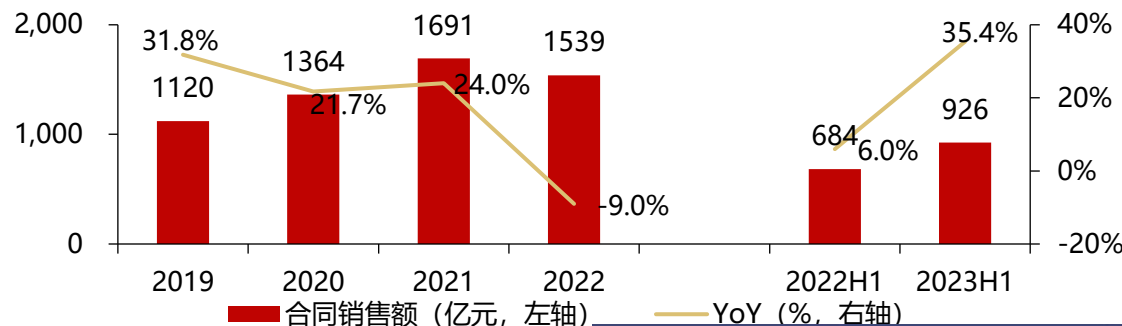
➤ **持有资产运营方面：**具备多业态持有资产运营能力。

➤ **深耕当地：**对于涉及拆改、改造等方面的项目，深耕当地的房企具有天然的优势，熟悉当地旧改情况。

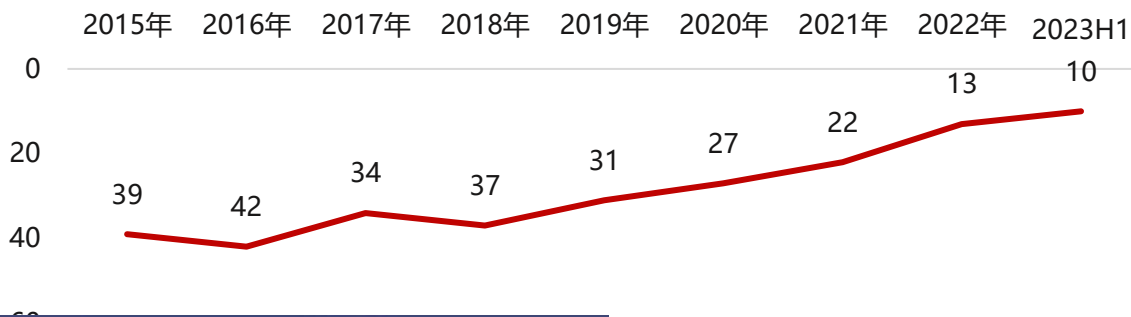
滨江集团：有望受益于区域价值提升，实现中长期高质量发展

- **聚焦核心城市杭州，销售具备较强弹性，排名逆势突破：**公司深耕杭州，城市基本面强劲，房地产市场供需关系健康，具备市场率先复苏的潜力。公司的区域深耕战略为公司带来较强的销售弹性，助力公司实现销售排名的逆势上升，2023H1公司销售金额925.8亿元，同比+35%，公司位列克尔瑞榜单第10位，较2022年提升3位，销售市占率由2022年的1.16%提升至2023H1的1.47%。
- **财务稳健的优质民企，逆势高质量增储，助力中长期毛利率改善、市占率提升：**在2017-2018年，房企普遍大范围扩张，滨江集团稳健发展，持续聚焦主城区，减少杠杆使用，控制拿地规模，虽然短期内公司业绩增速和部分“拿地激进”的公司相比增速较低，但在2021-2022年行业下行周期中，公司凭借较低的杠杆率，能够保持足够的发展和运营资金。2023H1公司新增土地储备项目22个，其中杭州19个，南京、金华、宁波各1个，在大部分公司销售和拿地普遍走弱的情况下，滨江集团凭借较高拿地强度，为销售额提升贡献足够可售货值。公司逆势择优增储，亦有利于公司在中长期迎来毛利率改善及销售市占率提升。
- **产品力广受认可，品牌溢价显著：**当前房地产总量增长趋缓，需求端的研发和创新对于销售的正向拉动作用将会愈加明显。美好品质生活是所有人的向往，品牌和口碑在后续销售方面带来的分化作用会越来越强。滨江集团已建立成熟的产品体系和良好的市场口碑，有利于公司在行业复苏阶段率先打开局面，助力公司在周期过后赢得更多市场空间。

2019-2023H1滨江集团销售额及同比



2015-2023H1克尔瑞全口径销售额排行榜滨江集团排名情况



绿城管理控股：代建标杆，可参与安置房代建等业务，有望受益于未来社区规模扩张

- **参与安置房代建：**2019年2月18日，杭州市下城区城投集团正式携手绿城管理集团，计划于该区石桥、杨家、华丰、永丰4村共建14个保障房小区，计容总建筑面积约113.8万 m^2 ，本次签约项目是下城区有史以来最大规模、最大体量的代建项目。2020年公司参与杭州杨家社区项目4个安置房地块(06、08、47、21地块)的建设，项目公司引入了绿城管理作为项目的代建管理单位，共规划66幢安置房，总建筑面积69万余平方米。2022年，绿城代建的9个项目获得杭州市建委颁发的“最美安置房”称号，代建品质广受认可。
- **重仓核心城市群，行业地位保持领先，品牌价值高：**截止2023H1，公司总合约建筑面积113.6百万平方米，同比+20.4%，对应总可售货值约为8228亿元。公司连续7年市场占有率超过20%，保持房地产企业轻资产开发领域第一名，行业地位稳固。
- **保交楼背景下带来业务增长新机会：**截至2023H1，公司政府类业务为31.9百万平方米，占比28.1%；国有企业委托项目34.7百万平方米，占比30.5%；私营企业委托项目38.7百万平方米，占比34.1%；金融机构委托项目为8.3百万平方米，占比7.3%。

绿城管理与杭州市下城区城投集团签约仪式

绿城管理“最美安置房”——秦忆荣府、望钰和府安置房小区

绿城管理“最美安置房”——南沙新苑安置房小区



- 1、房地产市场修复不及预期。
- 2、各地政策出台速度及力度不及预期。

行业的投资评级

以报告日后的6个月内，行业指数相对于沪深300指数的涨跌幅为标准，定义如下：

- 1、看好：行业指数相对于沪深300指数表现 + 10%以上；
- 2、中性：行业指数相对于沪深300指数表现 - 10% ~ + 10%以上；
- 3、看淡：行业指数相对于沪深300指数表现 - 10%以下。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重。

建议：投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者不应仅仅依靠投资评级来推断结论

法律声明及风险提示

本报告由浙商证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，经营许可证编号为：Z39833000）制作。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但浙商证券股份有限公司及其关联机构（以下统称“本公司”）对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不发生任何变更。本公司没有将变更的信息和建议向报告所有接收者进行更新的义务。

本公司的客户作参考之用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告仅反映报告作者的出具日的观点和判断，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本公司的交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理公司、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权均归本公司所有，未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、发布、传播本报告的全部或部分内容。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明本报告发布人和发布日期，并提示使用本报告的风险。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

浙商证券研究所

上海总部地址：杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场1号楼25层

北京地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦E座4层

深圳地址：广东省深圳市福田区广电金融中心33层

邮政编码：200127

电话：(8621)80108518

传真：(8621)80106010

浙商证券研究所：<http://research.stocke.com.cn>