

朱家尖酒店式公寓返租市场悄然生变

年回报率缩水至2%左右



图为绿城朱家尖东沙度假村南区

□记者 裴驰宇 文/摄

又是旅游旺季到来时，绿城朱家尖东沙度假村南区的部分业主，接到了经营方绿城东沙直营酒店的电话：新一轮三年租赁周期即将开始，因旅游大环境影响，新一轮返租回报率调整为房价的2.3%。

2.3%的年返租回报率，较此前的3%有所下调。一套当年买价在150万元左右的海景公寓，扣除税费、物业费，年租金实际到手不到3万元。租约到底签是不签？这让度假村的业主有些为难。

酒店式公寓高于3%的返租回报率，已是明日黄花

十多年前，绿城朱家尖东沙度假村海景公寓的发售价在1.5万元/平方米以上，当年，向业主推出的返租回报率在房价的3%以上，每年还有业主积分回报，能折抵淡季时的十五天免费客房居住权益。

同时期，在朱家尖景区的璞缇海酒店、东航南沙假日公寓等，与业主签订的返租回报合约，在一定期限内，也多是在3%以上。但随着返租年限到期，3%的回报率难以继续。从璞缇海酒店的经营方了解到，目前，该酒店一套8楼的海景公寓，给业主的回报率约在2.5万元（包括税费、物业费）。而早期开发的东航南沙假日公寓，由于物业撤出，已无人再以返租模式运营，客房多作平常家居之用，一间40平方米带装修的房间年租金仅四五千。

返租回报率下挫，原因何在？

与银行利率的下调同步，朱家尖酒店式公寓返租回报率也呈现一条下滑曲线。当年购入朱家尖旅游房产的业主，除了自住以外，有相当一部分是期望取得投资回报。但现在的情况是：事与愿违。

舟山绿城物业朱家尖区域经理叶先生说：“从全国范围来看，旅游市场呈现结构性变化，游客的意向有所改变。”

“从今年暑期朱家尖的旅游市场来看。7月份的双休日，朱家尖车行基本畅通，以往7月份的周日傍晚，朱家尖返程车辆一般要堵上半小时到一个小时。”游客主动避开人流，选择高性价比、低密度的小众目的地。

还有是供给端的变化。位于朱家尖西岙的保利自在海公寓，体量庞大，大量房源以酒店式公寓形式进入租赁市场，对周边存量项目形成了明显的分流效应。保利自在海凭借低总价优势，吸引了大量投资者，其酒店托管房源对传统返租公寓的价格体系造成了一定冲击。

从“流量”到“留量”的考题

绿城东沙度假村南区的返租签约，已经于7月20日结束。据透露，业主签约达到了一个令人意外的数字，共计有190间客房与酒店经营方签约。

在返租回报率下调的背景下，这样的签约率超出了经营方的预期。叶经理坦言，说明较多业主还是接受了这样的返租回报率。

一名不愿具名的东沙度假村业主表示：“只能承认现实，房产大形势如此。度假村房子放在那里，自己打理更麻烦，交给专业团队好歹能有一些收益。希望能形成正向循环。”

出人意料的高签约率，也意味着酒店方面面临着更大的经营压力。近年来，朱家尖当地正推动旅游业从“流量”向“留量”转变。大青山景区通过举办音乐节、环岛挑战赛等活动，带动周边酒店周末入住率增长；朱家尖老市场改造为“福兴夜市”，补齐了海岛夜间消费业态的短板。这些努力，正在为区域旅游注入新的活力。

对于酒店式返租公寓而言，挑战依然不小。一方面，持续增加的酒店新项目入市，持续挤压着存量项目的市场空间；另一方面，旅游消费从景点观光向深度体验转变，对住宿产品提出了更高要求。“要努力搞好经营，回报业主信任。”叶经理说。

中国平安亮相世界人工智能大会

发布医疗、保险、支付领域最新AI成果

7月17日至19日，2026世界人工智能大会（WAIC 2026）在上海隆重举行。会上，中国平安全面发布人工智能领域的最新业务成果，包括医疗、保险、支付等核心场景的创新产品与服务体系，积极践行AI驱动“综合金融+医疗养老”服务升级。

人工智能正成为破解医疗资源分布不均、优质诊疗供给不足的关键路径。本次大会上，平安全面展示医疗AI领域的最新落地成果，聚焦复杂疾病诊疗、日常健康管理两大维度，助力推动优质医疗资源普惠化。

在复杂疾病诊疗方面，中国平安首次正式发布面向肿瘤等重疾患者的平安“专病AI产品矩阵”，包括专病预测、专病保险和北大医疗AI专病管家三类产品及服务。其中，专病预测识别风险，及早发现高危人群；专病保险承接风险，服务慢病、癌症等高风险人群；北大医疗AI专病管家提供肿瘤全程管理，连接

医生、医院和康复资源，为重疾客户提供连续服务，共同打通疾病风险发现、保险保障和专业医疗服务。

大会期间，平安集团旗下平安产险自主研发的鲲鹏智能体平台成功入选WAIC 2026《数据要素赋能智能体典型实践》。据悉，鲲鹏智能体平台首创保险行业知识全生命周期自动化管理体系，实现零代码构建专属智能体。

在智能运营领域，平安产险应用AI技术搭建了智能出单机器人，实现全流程自动化出单。目前平安产险93%的新车保单作业由机器人自动完成，平均耗时从6分钟下降到1.2分钟。

本次大会开幕当天，平安银行信用卡正式推出全场景AI信用卡——平安悦享白金卡AI生活版。该产品联动国内头部AI厂商，构建起开放式AI权益生态与全流程智能用卡服务体系。

（平安人寿浙江分公司）

工行舟山分行爱心认购滞销西瓜

以“文明力量”守护瓜农“甜蜜”收成

近日，受第九号台风“巴威”影响，舟山朱家尖瓜农面临困境，西瓜严重滞销，瓜农们心急如焚。作为“全国文明单位”的工行舟山分行闻讯即动，第一时间发出爱心助农倡议，用实实在在的行动为瓜农纾困解难。

倡议一出，响应如潮。从分行领导干部到一线员工，从党员骨干到青年力量，大家纷纷主动自费认购，短短一天内，认购总量即突破3400斤。每一次接龙、每一笔订单，都承载着工行人对乡土的真切牵挂，也

映照着重担的责任担当与民生温度。一颗颗清甜脆爽的西瓜，从田间地头直达员工手中，既及时缓解了瓜农的燃眉之急，也让金融服务多了一点温度。

近年来，工行舟山分行始终将文明创建与社会责任深度融合，依托覆盖全市28家营业网点的“工行驿站·便民小屋”志愿服务平台，常态化开展助农促销等公益活动。此次购买朱家尖西瓜，正是其扎根乡土、持续助农的又一生动剪影。

（王立）

建行舟山分行

开展农产品助销专项活动

7月11日至12日，台风“巴威”强势过境舟山，骤雨狂风席卷沿海。朱家尖片区瓜农辛勤种植的西瓜因灾出现大面积滞销，传统销售渠道受阻，40万斤成熟瓜果积压，农户心急如焚。

建设银行舟山分行始终秉持“与客户同发展，与社会共繁荣”的发展理念，将风雨同舟的担当底色转化为服务地方、纾困农户的务实行动。7月13日，了解到相关情况后，分行第一时间响应部署，积极联系舟山市农业农村局与朱家尖街道，精准摸排受灾瓜农库存底数与实际需求，次日便在本部大楼落地爱心助销专场，以不到24小时的响应速度打通农产品应急销售通道，用金融温度助力受灾农户渡过难关。

为提升助销效率，分行将助农

场景搬进本部大楼，依托集中办公地点的流量优势开展专场认购。7月14日活动当日，大堂内整齐码放着来自朱家尖的新鲜西瓜，清甜果香吸引大批员工与到访客户驻足选购。大家纷纷慷慨解囊，以消费助农的实际行动为瓜农分忧，现场气氛热烈而温情，不到一小时，500斤西瓜便被抢购一空。随行的瓜农代表紧锁多日的眉头终于舒展，连连向分行工作人员道谢，直言建行的行动如同一场“及时雨”，不仅帮他们挽回了实打实的经济损失，更让他们真切感受到了国有大行的责任与温度。

疾风知劲草，危难显担当。此次台风灾情中的快速响应，是建行舟山分行扎根海岛乡村、服务“三农”的生动缩影。

（张帆舟）