

# 四批次新盘认购过半 九成触发积分

文/李尚治 邹晨钰

## 已认购新盘备受市场追捧

截止5月20日，第四批次共有9盘结束认购，共1867套房源，其中，尚有3盘正在认购中，分别是位于浦东北蔡的大华锦宸府二期、嘉定南翔的虹桥嘉悦府二期和临港105片区的中铁·诺德璟宸。而位于嘉定南翔的虹桥嘉悦府二期于5月21日结束认购，根据已公布的数据来看，该项目触发的概率不大。其余两盘尚未公布认购数据，截至5月20日，四批次新盘中还有12盘尚未开启认购。

从四批次已认购结束的9盘来看，位于徐汇滨江的云锦东方三期以905%的认购率高居近期认购榜首；位于闵行吴泾的象屿招商公园1872北区共推出288套房源，总认购数超过1000组，认购率为357%，位居此次认购率第二，入围分数为62.65；位于杨浦东外滩的缦云上海仅推出了26套房源，认购率为262%；紧随其后的是位于青浦新城的富绅名邸，共推出168套房源，认购数400+，认购率为238%；位于青浦徐泾的虹桥公馆三期在此次认购中的表现中规中矩，认购率为185%；位于嘉定新城的南山嘉芸领峯共推出194套房源，认购率为137%。

四批次已认购新盘中，推出房源数量最多的是位于普陀桃浦的宝华·紫薇花园，推出了347套新房，认购率为121%；位于临港103片区的鹏瑞·云璟湾在认购最后一天触发积分，以109%的认购率收尾；此次认购率最低的新盘为位于青浦新城的祥源·溪悦，也以85%的

认购率收尾，认购近九成，可见四批次新盘认购的火爆。

## 待认购新盘唐镇看点颇多

回顾唐镇过往推出的项目，如华发半岛华庭，一期入市认购超过1670组，认购率达499%，入围分达到75分；而浦发唐城前期入市入围积分更是达到76.77分。从过往新房认购情况可以看出，唐镇的购买力不容小觑。在四批次即将认购的其它新盘中，浦东唐镇三盘齐发，共推出934套房源，成为后续关注焦点。除了备受瞩目的华发半岛华庭二期加推，还有全新项目安高申宸院入市，以及稀缺的浦东别墅产品——浦发虹湾三期叠墅。

表：2023年上海第四批集中供应楼盘认购情况（截至5月20日）

认购时间	楼盘名称	均价(元/m <sup>2</sup> )	版块区域	房源数	认购率	入围积分	入围比	开盘日期
5.10-5.14	象屿招商公园1872北区	52000	闵行吴泾	288	357%	62.65	1.8	5.27
5.10-5.14	虹桥公馆三期	64367	青浦徐泾	312	185%	已触发	1.8	5.28
5.10-5.14	南山嘉芸领峯	41000	嘉定新城	194	137%	已触发	1.3	5.28
5.11-5.15	富绅名邸	45000	青浦新城	168	238%	已触发	1.8	5.31
5.12-5.16	云锦东方三期	164907	徐汇滨江	105	905%	已触发	2	6.3
5.13-5.17	鹏瑞·云璟湾	33692	临港103	267	109%	已触发	1.8	5.27
5.14-5.18	宝华·紫薇花园	82216	普陀桃浦	347	121%	已触发	2	6.4
5.15-5.19	缦云上海	119800	杨浦东外滩	26	262%	已触发	2	5.27
5.17-5.21	祥源·溪悦	44748	青浦新城	160	85%	未触发	1.8	5.28
5.18-5.22	大华锦宸府二期	103411	浦东北蔡	272	未公布	未公布	2	6.9
5.18-5.22	象屿同进·虹桥嘉悦府	58229	嘉定南翔	282	59%	未公布	1.8	5.31
5.21-5.25	中国中铁·诺德璟宸	30000	临港105	404	未公布	未公布	1.8	6.3

数据来源/网上房地产

## 物业行业增长放缓 优质企业寻求高质量发展

日前，“2023中国房地产上市公司研究成果发布会暨第二十一届中国地产投融资大会”召开。经过阶段盘整，物业服务企业市值等方面出现了较大的分化，优质企业注重高质量发展。部分优秀上市公司把握发展机遇，结合自身实际，拓宽服务边界，补齐服务业态，夯实基础服务能力，在行业整体增长放缓的大背景下，持续调整发展战略，顺势而为。

物业企业分化加剧，优质标的价值彰显

于2023年5月5日收盘，64家上市物业服务公司总市值为3546.49亿元，较历史最低点回升36.35%；TOP10企业市值合计2667.90亿元，占总市值的比例为75.24%，是尾部10名企业市值总和的145倍，市值分化显著。市盈率方面，板块整体市盈率反弹至14.54倍，优质企业及特色企业估值更高。IPO热度减退，2022年，物业管理行业新股发行数量6家，均在香港主板，较2021年减少8家，募集资金金额74.4亿港元，融资总量收缩至2018年水平。2023年至今，仅一家企业登陆资本市场。虽然IPO放缓，但是，凭借信用好、资源足、稳健性强等诸多优势的国

资背景物企，在商业运营、城市服务、IFM等专业赛道中的佼佼者以及有一定规模的物企仍然具备冲击资本市场的实力。

管理面积增速下降，基础服务占比提升

截至2022年底，物业服务上市公司管理面积均值约1.3亿平方米，同比增长18.18%，合约面积均值1.8亿平方米，同比增长约12.50%，管理面积与合约面积增速较去年显著下降。市场竞标成主流拓展方式，2022年，物业服务上市公司管理面积中来自第三方的占比较去年提升2.37个百分点，达53.89%，继续创新高。并购更加理性，国资背景企业成并购主力军。2022年行业发生并购交易共43宗，较2021年减少102宗，国资企业涉及总交易金额超40亿元，占比过半。营业收入均值46.44亿元，同比增长19.38%；其中，基础物业服务收入占比为66.71%，同比增加7.77个百分点，占比为近四年来首次正增长。毛利润均值为11.57亿元，较去年略增0.25亿元，净利润均值为3.66亿元，回落至2020年水平，同比大幅下降28.66%，毛利率均值和净利率均值分别为24.91%和

7.88%，较去年分别下降4.19和5.32个百分点。利润大幅下降主要在于关联交易等风险出清是主因，疫情管控导致的成本增加以及并购带来的商誉减值等为次因。

行业前景广阔，价值有望回归

行业前景广阔主要表现为，根据“中国房地产中长期发展动态模型”，全国商品房竣工面积、学校、医院、产业园区、交通枢纽站、文体场馆等建成面积及老旧小区等存量面积近300亿平方米；2022年受多重因素影响，社区增值服务增速放缓，部分上市公司甚至出现下降，但长期看，社区增值服务市场空间广阔，增长潜力大；创新型服务处于发展初期阶段，近年来，以城市服务、IFM、商业运营等为代表的创新型服务强势崛起，为物业管理行业打开了更大的想象空间。

此外，上市公司独立性增强、稳健发展正当时，行业基本面未变，板块价值预期有望回归。上市公司关联方风险逐步出清，独立性增强，行业聚焦核心业务、回归本质，此为物业股价值回归的直接动因；2022年，物业管理行业发展的脚步放缓，上市公司逐步改变经营战略，由“重规模增长”转变为“重持续经营”，由“高速增长”转为“高质量发展”，节奏更稳健而可持续，此为物业股价值回归的预期动因，有助于改变投资者对物业板块的预期，提振投资信心；从长期来看，物业管理行业基本面未改变，此为物业股价值回归的根本动因。

## 市场/资讯

### 投资上海新蓄力 共话产业新未来

日前，第一太平戴维斯2023中国城市高质量发展论坛上海首站，由上海市投资促进服务中心与第一太平戴维斯联合主办的上海产业升级论坛“投资上海新蓄力 共话产业新未来”活动举办。

第一太平戴维斯中国区产业及物流地产服务部/中国区投资及资本市场部负责人罗瑾致辞：“作为产业升级的重要载体之一，产业地产在当下中国产业升级背景下，拥有广阔的可持续发展空间。我们的服务集中在4大板块：生产制造、仓储物流、产业研发以及新兴产业。特别是智能制造、研发办公、生命科学、数据中心、冷链发展等孕育出勃勃生机。未来第一太平戴维斯将协助市区促促部门做好安商稳商工作，释放产业营商的积极信号，鼓励更多优质企业投资上海、深耕上海。”

在今年上海全球投资促进大会上，上海发布的新版“24条”招商引资政策措施，市投资促进服务中心主任王东从三方面进行解读。一是围绕招商奖励、模式和空间，推出招商引资政策新工具。其中，对于投资规模大、带动作用强、示范效应好的产业项目最高奖励1亿元；二是围绕“三大先导产业”和“四个新赛道”，提出具体招商措施，强化重点产业招商新优势；三是围绕强化市级招商统筹，完善项目服务保障，构建招商引资工作新机制。王东表示，新政旨在增强企业投资信心，吸引更多高端资源和重大项目加速集聚。

为强化高端产业引领功能，打造产业新高地，在上海这一轮最新地投资促进政策中也包括打造高质量招商新载体，为新兴产业拓展发展新空间。谈及“工业上楼”现状与未来发展趋势，第一太平戴维斯华东区产业及物流地产服务部主管、中国区制造业负责人缪博文表示，无论从政策和还是经济背景来说，都有必要提高产业土地的利用率，标准的厂房园区也将会进化成为一个产业社区，功能更加复合化，不单单是有生产制造，还会有办公、实验研发的需求也在增加，甚至有一些深圳工业楼宇里面，还会有配套住房和公寓等。未来工业上楼是一定会成为智能制造业和数字经济发展的一个重要的名片，也是土地集约利用和产业升级必经之路。

