

以稳健谋发展,前瞻布局大资管时代

长期主义者招商蛇口的上海战略

孙鑫

在房地产调控不断深化下,从三道红线,到限购令,再到两集中供地政策,房地产回归理性发展,一些综合实力强,基本面坚固的房企依然保持稳健的增长性。

据招商蛇口2021年第三季度报告显示,今年前三季度,公司累计实现营业收入为817.57亿元,同比增长63.13%;归属于上市公司股东的净利润63.51亿元,同比增长189.76%。在今年权威媒体发布的TOP50上市房企“三道红线”榜单中,招商蛇口以28.81%的最低净负债率,综合排名绿档第二,而作为招商蛇口重点部署的上海市场,表现亦较为瞩目,据克而瑞数据显示,今年前三季度,招商蛇口上海公司实现全口径金额和操盘面积双双前三的佳绩。

业内人士分析,房地产开发已由“增量时代”迈向“存量时代”,而“不动产开发+运营”已成优质房企未来可持续发展的必选项。在此背景下,具备扎实稳健的财务力、远见卓识的战略力、精益求精的产品力、以及强大的综合运营能力的房企,才能行稳致远。而长期主义者——招商蛇口就是这样的企业,在“综合开发模式”战略指引下,持续践行在上海打造下一个深圳蛇口的美好愿景。



依托综合发展观,坚定贯彻“四驱战略”

前瞻性的战略布局是房企稳健发展的关键。今年,招商蛇口明确了“1+4”的综合发展观,并联合中指研究院撰写行业首份综合运营白皮书,助力城市经济的长远发展。此外,还对外公布在“十四五”末实现100个购物中心、100亿持有营收的“双百”计划,前瞻布局大资管时代。

上海作为招商蛇口的战略要地,紧跟集团战略步伐,深度践行“四驱战略”,即发展结构均衡化、区域聚焦与深耕化、持有物业双百战略践行、城市更新/代建赛道拓展,为实现集团目标夯实战略底盘。与此同时,坚定贯彻“重返上海”战略,在4月16日举办的“重返上海心 序启招商玺”——招商蛇口上海玺系联合发布会上,招商蛇口再次重申“重返上海心”战略,在助力上海城市更新的基础上,勇担“同步上

海发展浪潮的城市助力者”重任。

值得关注的是,上海公司依托综合发展模式,品质住宅、特色商业、城市综合体、长租公寓等品类全面开花,尤其是持有型物业的发展,强势推动其迈入综合发展快车道。未来,还将从养老、文旅、医疗、大健康等多方面入手,进一步丰富其“美好生活圈”多元产品体系,完善综合发展模式闭环。

据招商蛇口透露,在2022年,上海公司将实现高端住宅、TOD产品、城市更新等多条腿走路,持续优化货值结构,锻造更稳健的生长能力。伴随着上海宝山花园城以及森兰花园城的陆续开业,未来还将迎来上海东虹桥中心、上海邮轮母港、阅江汇、上海曹路花园城竞相亮相,并通过提质增效,打造基于全生命周期的服务体系。

发力城市更新,擘画高质量发展新蓝图

回顾招商蛇口在上海发展的高光时刻,紧紧围绕政府规划展开。从大虹桥规划落地,到上海自贸区新片区战略构想出炉,到长三角一体化上升为国家战略及上海重点推进“五个新城”建设,再到城市更新成为未来五年工作的重中之重,招商蛇口都稳稳踏准节奏,与上海城市发展共生共荣。

在城市更新领域,6月初,招商蛇口参与发起上海城市更新基金。该基金总规模约800亿元,为目前全国落地规模最大的城市更新基金,将定向用于投资旧区改造和城市更新项目,促进上海城市功能优化、民生保障、品质提升和风貌保护。未来,招商蛇口在擘画高质量发展新蓝图的同时,将深度参与上海

城市更新事业和经济社会发展,助力上海建成卓越的全球城市和社会主义现代化国际大都市。

近期,招商蛇口深耕虹口再进一步,以弘安里项目为上海城市更新版图添上浓墨重彩的一笔。据悉,弘安里项目是虹口区近年来实施旧区改造体量最大的地,也是“市区联手、政企合作、以区为主”的首个旧改项目,意味着上海已进入存量改造的更新阶段、转型发展的关键时期。改造后的街区,将以分级保护的方式留住风貌肌理,建成上海中心城区成规模的现代石库门建筑群,打造承载上海文脉的价值高地。招商蛇口布局于此,未来将以虹口里弄式的高端别墅项目,掀开区域人居新篇章。

精益求精匠筑精品,刷新城市人居界面



招商云玺效果图

2021年,招商蛇口明确以产品带品牌策略,董事长许永军表示:

“招商蛇口将聚焦能力提升,全力推进综合发展模式有效落地,全面

提升产品力为品牌赋能,为未来五年的高质量发展开好头、起好步。”

上海公司顺应时代人居需求,以最高端的玺系产品——招商外滩玺、招商云玺、招商虹玺、中兴路地块四大明星产品,重仓上海内环,进一步落实“重返上海心”战略布局。对于招商蛇口而言,“重返上海心”是升华产品力和品牌力的必然选择。

而此前,招商蛇口已经成功打造了雍华府、虹桥华府、静安世纪等优质公寓产品;带来引领市场的依云郡、海德花园、中环华府等高品质新标准的别墅产品,还落地了森兰美奂、森兰花园城、宝山花园城等商业、办公等不同形态的作品;更有网红盘虹桥公馆、9号公馆、公元2040。

优越的城市布局与产品设计固然引人入胜,最终的产品交付才能给客户带来更直观的感受。招商蛇口在这一领域同样可圈可点。今年,公元2040二期、枫泾依云四季一期颜值与细节双兑现,上演现象级“交付力”,收获了业主的一致认可与赞许。未来,随着嘉兴溪悦水岸、9号公馆、静安世纪、虹桥公馆二期的不断交付,招商蛇口的产品力将不断深入人心。

绘制可持续发展格局,彰显央企责任担当

作为领先的城市和园区综合开发运营服务商和绿色人居的先行者,招商蛇口在创造可持续经营利润的同时,从绿思想、绿建筑、绿社区到绿生活,持续完善绿色管理体系,不断探索总结绿色发展经验,让绿色生态理念与公司战略、企业文化紧密结合,贯穿于生产运营各环节,着力打造“宜人宜居宜业”的可持续发展生态城市。

今年4月,积极响应“碳中和”要求,邀请供应商代表共同签署《招商蛇口供应链绿色质造公约》,率先发起房地产行业“碳中和”倡议,制定“碳中和”行动纲领。

此外,为践行建设美好生活的理念,展现百年央企对于公益社会的责任与担当,招商蛇口融合旗下多元业务再出发,以“安心守护、



招商云玺效果图

美好活力、健康生命”的精神内涵搭建“安心家园”公益平台。今年,招商蛇口对安心家园品牌进行焕新升级,下设“AED救在身边”、“邻师益友”、“招商急救侠”、“爱行走”4个子项目,不断优化和提升服务体验,为美好社会、美好城市、美好生活保驾护航笃定前行。

从2017年重返上海,到2021年重仓内环内,在全新的市场环境下,招商蛇口或将以其稳健的财务力、出色的产品力、精细化的运营能力走出一条属于他们的增长之路。未来,招商蛇口将继续深耕上海,紧跟城市成长轨迹,同频共振,持续打造精品,赋能美好生活。



招商外滩玺样板间