

新周期之下 保利上海以“双赛道”破题高质量发展

孙鑫

作为房地产行业的龙头企业,保利发展在2022年迎来30周年生日。在过去的30年间,面对行业周期起伏,保利发展始终保持着自己的稳健节奏。

在今年8月底出炉的半年报中,保利发展上半年销售金额达2102亿元,销售规模行业排名第三;经营业绩保持稳健,营业总收入达1108亿元,归母净利润达108亿元,保持了稳健、高质量发展。

作为企业战略版图中的重要组成部分,上海一直是保利发展重点发力和深耕的城市。基于对城市发展的深刻洞察,保利发展始终践行央企使命,持续激发城市的内在活力,更深更广的参与到城市共建中,并持续构建与上海的“美好城市共生圈”。

在此基础上,保利发展也在思考如何与城市更进一步。2022年,保利发展上海公司推动“双赛道”战略升维,推行不动产投资开发和资产管理同步开发的战略转型升级。一方面,坚持以地产开发为主业,为居民提供高品质人居,引领行业稳健发展;另一方面,在资管领域发力,针对办公、商业、公寓等持有型存量资产,实时调整运营策略,提升运维能力。两条赛道,同步发展,互为支撑,推动企业持续稳健发展。

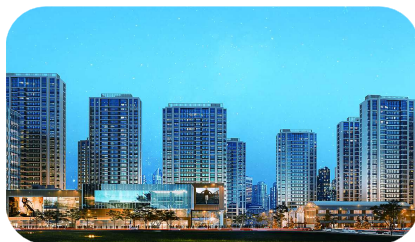


保利浦开金融中心

拓展地产开发的深度与广度 与上海共建共融



静安天汇世纪玺



静安天悦

在上海迈入全球卓越城市的进程中,保利发展作为与城市美好共生的同行者,紧跟城市发展脉络,坚持以“一江一河”城市战略为导向,全面挖掘上海海派文化及城市精神,并持续谋篇城市热土板块。而随着深耕力度的持续推进,保利还不断深化城市共建的广度和深度,从住宅产品线到综合业态开发,从城市更新到城市共建,为上海城市发展和升级注入强大动力。

·战略版图深拓,谋篇城市建设的广度

上海的城市文明从大江大河中走来,黄浦江、苏州河这“一江一河”见证了上海的伟大变迁。而回看保利在上海的布局,从保利One56、保利香槟苑、保利西岸、到保利世博项目、保利浦开金融中心、天字系四子的开发建设,与“一江一河”城市战略完美契合,不仅为江河两岸带来高品质人居生活,也推动了上海建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

·开发模式多元,强化城市共建的力度

除了拓宽城市布局的广度外,保利发展在上海的开发模式也更多元、更具竞争力,进一步强化其参与城市建设的力度。基于多年来在住宅开发、综合体运营、全域服务等领域的多年积淀,保利发展在上海的综合运营日趋成熟,更不断延伸开发建设模式。

在保利西岸、one56等城市综合体项目基础上,近年,保利发展相继落地浦东花木和静安大宁两大核心区域,为城市带来保利浦开金融中心和静安天悦两座超级综合体,从建设城市金融新地标以及传承城市文化的综合角度深度参与城市共建。

今年,保利发展更是于上海开启“TOD+未来社区”开发模式的探索与创新,携手申通地铁集团共同开发建设轨交15号线元江路项目,以更强大的复合能力,更无界的多元业态交融、更包容的社会结构,为上海塑造一个覆盖全业态、具有引领力的城市综合体标杆。

·产品迭代升级,聚焦城市更新的深度

从城市开发建设者到美好城市运营商,保利发展深怀央企的责任与担当,通过

产品端的迭代升级,在打造美好人居的同时,持续推动城市更新与发展。以在上海落地的4座“天字系”为例,从纯人文住宅社区徐汇天悦、北外滩天性审美住区杨浦天汇,再到2021年全新亮相的“双静安天字系项目”,保利发展在产品打造上不仅仅在对城市美好人居需求的解决,越来越多的在思考如何更好地赋能城市实现真正的有机更新,所以在双静安天字系项目中,保利发展通过对历史建筑的保护、城市记忆的留存等方式,激活上海街区的活力,塑造基于历史建筑保护的公共空间,全面发挥央企运营实力,做到有保留、有更新、有传承、有创新。

2022年,保利发展也将进一步扩大着滨江轴线发展的城市格局,秉承与城市共建共荣的使命,再携三座天字系作品落子杨浦与普陀,为城市打造更为活力、开放的发展引擎。

·绿色产品打造,释放品质人居的温度

在产品端,保利发展积极响应国家“双碳践行”号召,打造绿色建筑,持续释放品质人居的温度,以更具健康人居的思考方式致敬城市美好生活。随云上系应运而生,全面落地全生命周期2.0——Well集和住区,以3大健康体系、10大健康客户、106个生活场景,持续探索更健康的人居方式。

此外,保利世博项目获得国际LEED金级认证、WELL绿色建筑证书,静安天汇世纪玺以超低能耗住宅为设计标准,荣获WELL V2金级品质住宅;保利浦开金融中心构建26项可持续设计,并荣膺绿建三星认证和LEED金级预认证等,以国际化标准让生活更满足于城市发展所需。

不难看出,从全面回应上海“一江一河”城市战略到多元业态开发的谋篇布局,从参与城市更新的战略思考到绿色健康生活方式的打造……保利发展正以更广深的眼光和思考参与到上海的城市建设和美好蓝图之中。而多元化业态以及多年来构建的美好城市共生圈,也将成为保利发展上海公司推动战略升维的底层逻辑。

推进资产管理的“三大转变” 持续聚焦长期发展

地产业务的开发建设,为保利发展后期的资产运营管理提供了坚定保障。聚焦城市建设,保利发展持续推动战略规划、商业运营和长租公寓领域的“三大转变”,谋篇在上海的发展新路径。

·战略规划升级,由城市开发建设者向美好城市运营商转变

面对行业新常态,房企纷纷从原来单纯的造房者向城市建设者、美好生活缔造者角色转换,作为其中的佼佼者,保利发展正以上海为锚点,推动“双赛道”战略升维,实现从不动产投资开发为主向开发与资产管理并重的转变。

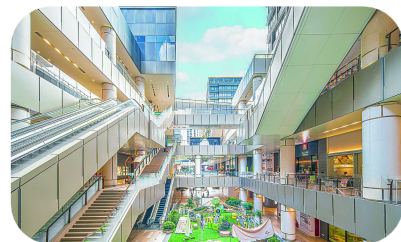
事实上,凭借多年来在传统地产领域积累的优势,以及对每个项目覆盖前中后的全周期、专业化运营管理,都为保利后期的资产发展奠定坚实基础。同时,保利还持续发力商业管理、公寓运营、健康养老等业务支线,多元业务协同发展,加速培育未来业绩增长的第二曲线。

·商业模式进阶,由“单一”向“合力”转变

消费升级的背景下,保利发展也在思考如何为市场带来更符合当下和未来趋势的商业模式。为此,在30周年发展之际,保利将商业、酒店、旅游产业三个业务版块整合为一个商旅平台,推动各个业务系统的统一整合,满足新消费需求的同时,在规模、质量和效益上实现“1+1>2”的协同效应,提升保利发展商旅板块的整体影响力。而聚合后的保利商旅不仅为内部提供资管生态产品,也为市场轻资产的合作方定制全链条的资管服务内容。



保利元江路TOD项目



上海保利时光里

以上海为核心的华东商旅板块为例,不仅服务于企业内部的不动产开发主业,也为第三方输出轻资产服务,包括传统购物中心业务,以及城市更新、产城融合、存量资产处置等多维度的商业作品。而针对如何实现商业项目的资产发展,保利发展表示,无论是前期差异化的产品定位,还是筹建阶段切实服务项目的品牌招商,亦或是后期携手合作方持续发展等,公司都将通过全周期的精细化运营和服务提升运营收益和资产价值。

·长租公寓,由分散式单体向规模型社区做转变

在长租公寓领域,保利发展在上海加速发力自持型租赁住宅,并且制定了3年内成为上海规模前三的目标。事实上,不同于其他发力长租公寓的开发商,保利发展的长租公寓项目都坚持综合运营的理念,很多公寓原本就是销售住宅项目中的自持住宅,这不仅让其有更多整体规划的空间,更为其后期资产收益的提升奠定坚实基础。

以保利发展上海公司今年新获取的元江路项目为例,项目位于15号线元江路地铁上盖,拥有3000多间的租赁社区规模体量,并有着70年产权,在匹配客户需求层面上有着更多经营空间。业内人士表示,在保障性租赁住房的背景下,保利发展积极肩负央企责任,推出相关人才租赁产品,为更好地满足人民住有所居、安居乐居的住房需求添砖加瓦,这是责任央企的担当与表现。

[笔者手记]

“双赛道”升维致力长期主义

多年来,保利发展扎根上海这片城市热土,积极参与城市共建与运营。而依托企业自身市场领先的不动产规模以及成熟的资产管理模式,保利发展将持续推动“双赛道”同步发展。

未来,发展强大的产品营造能力与有力的资产运维能力相辅相成,互为支撑,在构建保利发展长期竞争优势的同时,持续与上海美好共生。