

贴合购房者需求 回归产品力至上

在“房住不炒”的纲领之下,2022年房企规模增速有所放缓,进而回归产品本身。伴随购房者生活方式、置业需求和消费理念发生转变,消费者的目光也从企业规模向产品细节过渡。在此背景下,房企对产品理念、功能、社区等各方面进行了更为严苛的打磨与升级。更有一些规模房企,结合上海市场的特殊性,因地制宜地对旗下产品“贴标签”,根据不同的目标客户群,打造各具特色的产品体系。项目的产品力、稀缺性与客户需求的高匹配度成为今年热销的关键。而房企如何在贴合客户需求、回归产品至上前提下,平衡利润与产品之间的关系,仍然是房企需要不断探索的道路。

日前,克而瑞上海产品测评发布,今年企业产品力测评指标将“产品交付力”作为一级指标加入其中,从“产品接受度”、“产品系成熟度”、“产品交付力”、“产品美誉度”四大维度对企业产品力进行测评。

严格把控品质 打造区域标杆作品

一线城市相对其他城市而言,受拿地成本、限价等因素影响,企业在产品力方面施展拳脚的机会不大。以上海为例,“双集中”供应模式、“房地联动价”的影响下,企业利润极大程度受到压缩,因而降低差异化产品的打磨,紧抓“流量思维”。尤其在今年,上海快开快销的模式,导致产品同质化现象愈发严重。

不过,上海仍旧有诸多企业秉持一贯高标准,把“用户思维”放在第一位,将高品质产品贯彻到底。比如瑞安、宝华等企业,此前旗下多数产品都位于城央核心区域,与之相匹配产品也按照较高的规格落地,入户大堂、高标准车库、会所等等配置都成为标配。但是,即便他们旗下的项目阵地从核心区域转移至郊区,他们对于产品细节的把控也并未因利润空间、环线等因素进行降级,反而细心打磨,沿用一贯高标准,打造出区域内“标杆”产品。蟠龙天地,将蟠龙古镇的千年江南文化与瑞安“城市更新家”的优质基因相互融合,共同构筑的摩登江南新天地。颛桥·紫薇花园也是从种种细节入手,打破“限价”的桎梏,传承“紫薇”系优秀品质,每一次的热销,都是给予其产品力打磨的肯定。

“绿色”理念深入人心 实用主义落到细节

随着人们对绿色、健康、舒适生活的愈加重视,健康逐渐成为房企打造住宅产品的主



本版图片来源/视觉中国



流维度。尤其是在后疫情时代下,“绿色健康住宅”、“超低能耗住宅”、“科技住宅”等住宅标准逐渐风靡,产品不断探寻“绿”和“低”的新标准,从而满足市场需求。当下,金地、保利、国贸等,越来越多的开发商都在往这个新标准靠拢。

一直以来,金地秉持“智美精工、健康生活”的产品理念,持续探索绿色健康人居方案——金地G-WISE智美精工健康生活。以交付绿色健康产品为要求,围绕家、社区、城市的三大维度,构建起超过127条住宅技术标准,实现住宅绿色健康性能的全面提升。旗下金地虹桥峯汇成为了上海首个被BREEAM认证为5星住宅的项目。保利光合上城也采用Well集和社区,通过规划健康高效空间、健康便捷服务、健康安全科技三大维度,将健康智能科技植入生活。同时,项目更是运用超低能耗绿色建筑,利用建筑设计和技术手段,降低供暖、空调、照明、生活热水、电梯等建筑能耗,并通过合理建筑布局,为空间提供充足的自然采光和通风。除此之外,今年的市场也有不少表现出色的产品脱颖而出。比如品尊国际,项目已获得LEED、WELL双铂金预认证,在空气、水、营养、光线、运动、热舒适等多个要素,将健康无缝嵌入到住区中,可持续的提升居者健康和幸福。

如今,除了绿色健康的生活理念,年轻人眼中美学和社交也都缺一不可。天安1号,

也同时获得美国WELL及中国“健康社区”铂金级认证,在践行低碳、可持续发展理念的基础上,将美学和实用主义落实到产品的每一个细节之上。“艺术馆”式售楼处本就独树一帜,而它在社区打造上更是颇具匠心,把整个社区打造成了一个包含高端住宅、四大社区会所、商业广场、雨林市集、养老中心、体育中心、商业中心及幼儿园的大型开放式居住区,既能满足功能实用性又能促进邻里交流互动性。此次,跻身全国产品力榜单的金地嘉源,在社区打造也是颇有心得,借用邻里中心为载体,打造堂客厅一体化,应对可能出现的生活场景,创造全新邻里生活方式,形成有温度、重体验、全维度的社区空间。

交付力成关键 服务力再升级

如果说产品力是房企坚持长期主义的立足之本,那么交付力则成为稳定市场信心、保障良性循环的关键基础。虽然房地产市场“三箭齐发”,政策利好频频,但由于前期市场信心的缺失,“交付问题”仍然是购房者最关注的问题之一,“保交付”成为房企存活的命脉,也成为房企健康发展的重中之重。

尤其是在今、央、企,更是将“稳健”二字刻入公司发展基因,全力“保民生,保交付,保稳定”,更是不容忽视的使命担当。譬如保利旗下的“天”字系——徐汇天悦,也是如期兑现高品质交付承诺,此次交付也成为保利发展在上海,全面提升交付力、产品力与竞争力的更深层次表达,更是立足长期主义穿越长周期的关键。除此之外,保利发展也是以居者需求为核心,打造“6321”交付体系,真正把客户全周期关爱落到了实处,进行了“服务力”再升级。

市场资讯

2022年保租房快速发展

2022年,市场租金有所下行。普通住宅方面,根据中指50城住宅租赁价格指数,2022年1-11月50城住宅平均租金累计下跌1.97%,其中有6个月租金环比下跌,年内租金累计下跌的城市有46个。长租公寓方面,在中指监测的30个重点城市中,2022年1-11月长租公寓租金累计下跌的城市有27个。

据中指研究院指数事业部研究副总监徐跃进介绍,2022年,住房租赁相关政策密集出台,住房租赁市场发展支持力度持续加大。一方面,中央和地方持续出台保租房支持政策,自2021年7月国务院出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》以来,截至2022年11月,累计已有超90个省市出台了推动保租房发展的地方性文件,从筹集方式、财政补贴等方面提供了政策支持。另一方面,各城市积极出台租赁市场监管政策,北京住房租赁条例正式施行,上海亦跟进发布相关条例,通过地方立法进一步规范住房租赁市场,营造良好的租房环境。

值得注意的是,2022年保租房发展十分迅速。一方面,各城市积极完成保租房筹集任务。2022年,全国计划筹集保租房240万套,住建部统计数据,1-10月全国保租房已开工建设并筹集233.6万套,占年度计划的98.8%。另一方面,保租房公募REITs快速推进并落地,目前已共有4支保租房公募REITs正式上市,保租房公募REITs提供了宝贵的融资退出渠道,保租房“融投管退”的商业闭环得以形成。

2023年,住房租赁市场亦有望企稳并迎来增长。2023年,保租房预计仍将保持一定的发展速度,政策支持将会持续,保租房公募REITs有望进一步扩围。从已公布计划的城市来看,2023年保租房计划筹集规模较2022年略有减少,但总体规模预计仍将维持在较高水平。

2023年物企板块基本面向好

2020-2021年上半年,港股物业板块在整体处于上升趋势,板块总市值一度突破万亿港元,而后受地产关联方拖累,物业板块估值回归理性;近期,随着国家对房地产调控政策的改善,物业受地产关联方拖累影响有所缓解,港股物业板块开启反弹模式;目前港股物业板块市盈率均值约为11倍,较近三年板块估值PE均值的33倍,仍有较大提升空间,未来将加速实现价值回归。市值方面,2022年初至今港股物业板块总市值涨跌幅均值为-32.2%,民营企业为-35.8%,国资企业为-18.5%。收缩至2018年水平2022年,物业服务企业IPO节奏明显放缓,截至目前成功在港股上市企业共6家,分别是金茂服务、力高健康生活、东原仁知服务、鲁商生活服务、苏新服务、万物云,2022年企业IPO融资总额为74.4亿港元,新增上市企业数量及融资水平收缩至2018年水平。

中指研究院物业事业部总经理牛晓娟表示,回顾2022,行业规模仍在持续扩张,但增长速度有所放缓,企业更懂取舍“因企制宜”,从资本市场来看:物业价值加速回归,独立性不足带来较大不确定性,但物业品牌缺乏独立性,易受关联方拖累,需要引起重视。

展望2023,物企板块基本面向好,市场倒逼物企提供质优价廉的服务,长期投资价值可期。并且,物企由盲目扩规模向追求有质量的增长转变,头部企业战略方向多元化,仍有IPO空间,未来或出现国企上市新浪潮,品牌建设和城市服务成为重点。

