

文/邹晨钰

日前,网上房地产公布了今年沪上第四批次集中入市楼盘名单。本次上新 24 个项目,共约 77.9 万平方米,合计 6808 套,分布在浦东、徐汇、普陀、杨浦、闵行、宝山、嘉定、青浦、崇明、临港 10 个区域。从供应上看,浦东、嘉定是供应大户,入市套数均超过 1000 套,松江、奉贤缺席、闵行供应量也有所减少。

浦东、嘉定成供应大户

从区域来看,在四批次中,市区共 5 盘入市,供应量集中在普陀和杨浦。其中备受期待位于徐汇区的云锦东方新盘即将推出 105 套房源,而位于杨浦东外滩的缦云上海则仅推出 26 套房源,均为大面积改善户型。浦东在第四批次合计推出千余套新房源。分别为华发半岛华庭、安高·申宸院、大华锦宸府、浦发虹湾以及横沔玫瑰瑞府 5 个项目。

五个新城中,嘉定此次上新了 4 个项目合计 1600 余套房源,成为供应主力。其中,有 3 个新盘为轨交盘,位于嘉定新城的嘉定未来城此次推出了 870 套新房源,在本批次中体量最大,也是今年来供应体量



图片来源/视觉中国

四批次 24 盘入市 改善型住宅发力

第二大、仅次于金怡名庭的项目,该项目位于轨交 11 号线嘉定新城站附近;其次是越秀保利嘉悦云上,位于轨交 11 号线马陆站附近;嘉定的南山嘉荟领峯项目,均价仅约

41000 元/平方米,性价比颇具看点。此外,青浦徐泾的虹桥公馆三期再次加推,此次房源量突破了 300 套,相比往期有所增加,此外,青浦还有两大新盘入市,

分别为富绅名邸和祥源溪悦,均位于青浦新城板块,适合预算在 500 万元以内的大刚需购房者。

改善型楼盘集中发力

从备案均价的价格段来看,四批次新盘供应中,均价 100000 元/平方米以上的项目有 4 个,其中位于徐汇的云锦东方以 164907 元/平方米的备案均价位列榜首;此外,缦云上海,备案均价 119800 元/平方米;杨浦鞍山板块的瑞仕云曜璟庭,备案均价 109900 元/平方米;浦东北蔡的大华锦宸府,备案均价 103411 元/平方米。

在 50000 元/平方米-100000 元/平方米的价格区间内,四批次共推出 11 个项目,其中备案均价最高的为普陀桃浦板块的金茂景泰府,83341 元/平方米,宝华紫薇花园以 82216 元/平方米价格紧随其后,随后则是位于浦东唐镇板块的浦发虹湾、安高申宸院、华发半岛华庭,备案均价分别为 80807 元/平方米、70620 元/平方米、70620 元/平方米。

备案价格在 50000 元/平方米及以下的新盘共有 9 个,其中备案均价最高的为嘉定未来城市,50000 元/平方米;嘉定马陆的越秀保利嘉悦云上次之,为 49800 元/平方米;价格排在第三位的则是宝山顾村的保利和颂,47500 元/平方米。

四月 市场综述

● 2023 年一批次集中土拍落幕 4 月 18 日-4 月 21 日,历时四天,2023 年一批次集中土拍落幕,19 宗地成功出让。其中,4 宗地块底价成交,15 宗地块溢价成交,成交总建面 198.86 万平方米,成交总金额 518.83 亿元,平均溢价率约 7.3%,预计至少新增 15164 套新房。□

● 2023 年四批次房源官宣入市 4 月 28 日,2023 年沪上第四批次房源官宣入市。该批房源共涉及 24 个项目,总建筑面积约 77.9 万平方米,共计 6808 套,分布在浦东、徐汇、普陀、杨浦、闵行、宝山、嘉定、青浦、崇明 9 个区。备案均价在 6 万元/平方米以下的项目 11 个,面积占比约 48.5%。□

● 市住房公积金管理委员会发布《关于本市实施多子女家庭住房公积金支持政策的通知》。自 2023 年 5 月 1 日起,符合本市住房公积金提取规定的多子女家庭,可按照实际房租支出提取住房公积金。符合本市住房公积金贷款规定的多子女家庭购买首套住房,最高贷款限额(含补充公积金最高贷款限额)在本市最高贷款限额的基础上上浮 20%。

● 在一手住宅的新增供应上,CRIC 中国房地产决策咨询系统相关数据显示,4 月上海楼市整体供应增长动能减弱,本月供应节奏放缓,环比下降 49%,同比下降 18%。□

● 在新房成交方面,上海佑威房产信息服务有限公司统计的数据显示,2023 年 4 月商品住宅成交面积 90.22 万平方米,环比上月下跌 9.66%;4 月全市商品住宅成交套数 8014 套,环比下跌 12.29%;4 月全市商品住宅成交均价为 61562 元/平方米,环比上月上涨 0.76%。□

● 在新房认购方面,上海佑威房产信息服务有限公司统计的数据显示,4 月全市共计 28 个楼盘进行开盘,总计开盘 6927 套房源,主要以刚需、改善住房为主。12 个触发积分制,15 个楼盘未触发积分制,开盘项目超 4 成触发积分,触发积分制的楼盘比例与上月持平,平均入围分 66.47 分。□

● 在二手房住房市场,根据沪上多家机构的统计,4 月上海二手房成交量约 1.72 万套。相比 3 月的 2.4 万套,下降约 7000 套,环比跌幅约 28%。

(陈心怡整理)

住房租赁行业探索轻资产运营模式

文/孙鑫

随着行业的转变以及市场专业化分工的加剧,机构化租赁运营商也开始向轻资产模式聚焦。日前,以“奋楫逐浪,‘轻’行致远”为主题租赁住房轻资产白皮书研讨会举办,探讨轻资产运营在保障性租赁住房 and 国企、基金公司合作现状及未来发展趋势。

住房租赁市场亟需转换经营模式

在国家“租购并举”、“租售同权”的顶层设计下,经历了萌芽期、起步期和加速器后,我国住房租赁市场迈入了高质量发展阶段。针对《中国住房租赁行业轻资产运营白皮书》的核心内容,克而瑞租售总经理王伟表示,房地产行业的发展模式转变、城镇化率、长期的人口结构变化以及消费者住房观念的转变等因素,促使住房租赁市场蓬勃发展。在国家“租购并举”大的住房体系下,只有加快培育专业化、规模化的住房租赁企业才能更好地规范租赁市场发展。

从租赁市场轻资产运营模式探究角度看,住房租赁行业的轻中重三种资产模式侧重点各不同,但轻资产运营门槛较高,需塑造自身核心优势。轻资产模式主要是通过品牌价值和管理体系输出获得管理收益。品牌力、产品力、连锁运营管理能力以及获客能力是轻资产运营模式的必要条件。从轻资产运营参与者来看,窝趣首创长租公寓轻资产运营,租赁企业纷纷入局轻资产赛道。轻资产运营企业主要通过与国企、开发商、投资机构以及



图片来源/视觉中国

中小公寓业主进行多维度合作。

值得注意的是,轻资产运营机遇和挑战并存。保租房大规模建设,运营的链接价值逐步凸显,给轻资产企业带来发展机遇。在存量房源以及资金支持都能比较快速到位的背景下,轻资产运营管理能力成为是否能真正盘活存量,提供有效租赁住房供应的通关法宝。通过轻资产运营,可促使资产方、运营方、房源和租客四方协同合作,形成良性循环。未来,轻资产运营将顺应时代变化,朝着更加精细化、专业化的方向发展。

轻资产运营追求精细化管理

目前,住房租赁的商业模式主要有轻、中、重三种,不同的资管模式侧重点不同,相对中、重资产,轻资产运营商更关注运营体系及品牌建设,追求精细化运营管理,轻资产还可以参与重资产的前期研判和产品设计、中

资产的物业改造和后期销售等环节。据百瑞纪集团联合创始人杨稷介绍,作为中国住房租赁市场的行业赋能者之一,百瑞纪集团是典型的轻资产企业,以 4 大核心优势构建行业竞争力。

据百瑞纪集团副总裁刘海文介绍,轻资产服务以中小投资者为主,物业也相对较小。2021 年保障性租赁住房正式提出,住房租赁行业发生了翻天覆地的变化,将对行业产生 5-10 年的影响。目前各地纷纷响应保租房筹建政策,鼓励企业申报保租房,这其中也是因为保障房的发展影响城市对人才吸引力,进而影响城市发展。在保租房筹建过程中,轻资产在其中大有可为,通过百瑞纪已经落地的十余个具体案例,刘海文介绍了集团在合作经营、管理直营、委托管理、咨询服务+委托管理、模块化输出等不同方式运营管理项目的经验做法。

市场/资讯

业主方与运营商共创双赢 赋能行业高质量发展

2013 年以来,人们出行需求的空前高涨推动旅游市场持续回暖。仲量联行大中华区酒店及旅游地产事业部董事总经理周涛表示,作为仲量联行酒店资产价值管理系列的最新力作,《中国酒店管理合同白皮书》聚焦让业主方、运营商共创双赢的关键因素,旨在帮助业主方充分理解酒店管理合同条款的内容及其深刻含义,赋能单个项目和行业整体长期稳定、健康、可持续、高质量发展,以更好的服务持续满足商旅需求。

自 1948 年希尔顿酒店集团签署世界上第一份酒店管理合同至今,作为酒店全权委托管理模式下,约束业主方和运营商最重要的文件,管理合同被大量采用。尤其是在中国酒店市场上,业主方和运营商往往对合同条款“字斟句酌”。白皮书以仲量联行收集到的中国内地市场近 10 年间签署的,涵盖行业主流品牌 and 不同酒店类型的近 80 份管理合同为研究对象。其中高端酒店和奢华酒店分别占比 54% 和 28%,拥有 101-200 间和 201-300 间的酒店

项目分别占比 32% 和 35%,是一次对中国酒店管理合同的“全景扫描”。

仲量联行对初始签约年限、基本管理费、奖励管理费、技术服务费、家具装置及设备储备金、区域发展限制、审批权限、人事审批、业主方其它权限、业绩测试、酒店开业运营物资和筹开预算、违约及相关赔偿等十大类关键条款的底层逻辑进行解析,深入分析其深层含义以及相关影响,寻找能够促成业主方、管理方双赢的利益平衡点,诠释酒店资产高效管理的精髓。