

押注产品力竞逐下半场 地产行业重塑生存逻辑

本报记者 方超 石英婧 上海报道

随着地产行业进入下半场,高呼践行“长期主义”的众房企,正将“产品力”提升至前所未有的位置。

“回望行业发展的20年,房地产业是高歌猛进的,真正回归产品的时间太少,企业规模被更多地关注,这让营销人员冲在一线,产品人则是‘默默无闻’地为企业发展、品牌打造付出。”

在12月1日由克而瑞举办的“2022中国房地产产品力TOP100发布会”上,易居企业集团CEO丁祖昱同时表示,上述行业发展趋势在“今

超四成房企产品定位同比上升

尽管地产行业身处深度调整周期,产品力仍成为不少房企的重要追求目标。

《中国房地产企业产品力TOP100》榜单显示,绿城中国登顶榜首,而龙湖集团和万科地产则分别荣登第二名和第三名,中国金茂、保利发展、中海地产、金地集团、招商蛇口等房企则紧随其后。

引发外界关注的是,位列上述产品力榜单第一的绿城中国,其秘诀何在?

“产品,是绿城的立身之本,也是绿城一以贯之的核心竞争力,只有持续创新,才能维持产品活力。”绿城中国方面强调,在市场面临下行压力的背景下,绿城始终坚持产品研发和创新。

如在2022年,绿城重点侧重归家动线、餐厨优化、园区景观、全屋收纳、新青年画像等专项研发,“春知学堂”“如意盒子”“生活街角”等创新成果在项目落地,助力产品力升级,优化人居体验。

不仅如此,诸多上榜房企产品力层面出现的新变化,也备受外界关注。

“今年,新房市场改善型特征显露。一方面,从成交结构上来看,刚需、首改类产品成交比重全线收缩,尤其是80~100m²面积段的刚需产品,较2021年合计下行约2.7个百分点。”

克而瑞同时认为,120m²以上改

年有所改变”。

《中国经营报》记者注意到,克而瑞发布的研究数据显示,仅在产品力方面,截至今年10月,约20家规模房企基于自身产品理念及市场环境变化调整产品战略,内容重点集中在交付体系、社区焕新、社区运营等服务升级以及新品落地等产品发布。

“11月的‘三箭齐发’,让行业、企业在较艰难的日子中得到更多鼓励和期望,无论是在信贷、股权融资,还是在发债方面,都为行业点亮了一盏明灯。”丁祖昱表示,未来需让产品力成为中国房地产发展的核心动力。

善类产品成交占比全面上扬,尤其是140~160m²面积段,增幅居各面积段之首,达1.4个百分点。另一方面,产品力TOP100房企中,超过四成房企的产品定位同比上升,其中全口径销售金额榜TOP30房企中有19家的产品定位同比上升,这些房企也基本占据了一二线城市中高端产品市场。

“在此背景下,今年房企在产品研发上从产品系、户型、社区、科技等方面匹配客户需求,提升企业产品力。”克而瑞同时分析称,2022年,房企除了迭代更新产品,另一重点落在交付和服务升级上,具体围绕交付体系、社区焕新、社群营造等维度。

对产品力的坚持,亦最终反馈到房企的销售“成绩单”中。

“就在刚刚结束的11月,整体市场显示,各个城市热销项目多与产品力紧密相关,产品的高竞争力、稀缺性与客户需求的高匹配度成为热销关键。这体现在本年度的产品力测评优秀项目中不乏这些热销项目的身影。”丁祖昱在发言中如此透露。

而展望2023年,在易居企业集团执行总裁、克而瑞CEO张燕看来,户型仍是消费者购房第一要素,企业将持续改善细节提升体验感,实现“小动作大满足”。同时,客户关注点已经扩展至社区环境,规划布局问题有待改善,人文关怀需要重视。

交付力成重要一环

在“保交楼”成为不少房企“头等大事”的情况下,交付力早已成为衡量房企整体产品力的重要指标。

张燕认为,“在交付方面,克而瑞调研发现,今年以来购房者对于交付最关心的问题,主要是质量和延期,房企围绕‘质量’‘时间’‘服务’提升交付力。”

房企高度重视交付力提升的原因何在?

克而瑞认为,首先,“保交付”成为房企存活的命脉,成为企业调整过渡阶段的重中之重;其次,行业回归居住属性,在“保交付”的基础上,房企回归制造业,重拾工匠精神,交付成为展示房企从产品设计、成本预算、工程技法、产品质量到服务能力的重要连接端口。

“较之以往,房企更加注重全周期交付体系的搭建,优化客户交付体验,同时更加聚焦前端建造施工环节,重标准、强品质。此外,将交付体系作为品牌宣传的一部分,塑造鲜活的交付IP,加深品牌印象点。”克而瑞如此认为。

“让业主安心、省心、放心,新城以幸福360°客户服务体系3.0赋能品质交付,从等待期到

租赁产品创新趋势进一步凸显

在租购并举日益成为行业未来发展趋势的背景下,住房租赁产品的新变化也颇受市场关注。

“本年度克而瑞首度将租赁纳入2022整体产品力报告。”张燕在发言中指出,有数据显示,租房主力已转变为90后的年轻一代,占比达68%。年轻一代对长租的意愿增强,更注重生活品质和仪式感,愿意为更好的居住体验买单。

在市场趋势面前,住房租赁企业又是如何反应、进一步推进产品创新的呢?

“在变化的时代去抓住不变的东西,回到生意最底层逻辑,以客户为中心。”万科长租公寓BU产品负责人黄婷表示。因

入住后,将温暖植入每一个服务细节中。”新城控股方面表示,在业主的等待期,新城控股提供家的成长档案、客户实时推送、工地现场直播、工地开放日等便捷式服务与体验,让交房不再变成“拆盲盒”,每一步都清清楚楚。交付前,新城控股完成客户信息专户专档传递,保障服务的无缝衔接。

无独有偶,融创上海的融创超级交付体系,“是贯穿全产品周期和全生命周期的交付体系”,2022年,融创上海计划为3W+户业主实现美好交付,在长三角更多城市、更多社区落地品质美好,截至11月初,已累计交付26个项目。

梳理可发现,在持续提升交付力的情况下,截至目前,不少房企已交出高分成绩单,如2022年前10个月,绿城自投项目累计交付101批次,交付面积超1000万m²;2022年前11个月,旭辉累计于42城112个项目交付约6.4万套新房,其中,“多个社区保质提前交付”。

此,泊寓在这一轮着重关注的是租房人群在细分领域生活观念的变化。洞察年轻人在消费时代更加注重内在化的选择和品质需求,更加关注与他人的关系。

“瓴寓在实践中得出租赁大社区是既满足社会效益,又满足经济效益的最优解。大社区产品的诞生过程经历了客研、产品、建设、筹开、运营和营销,最终呈现给用户最优的体验,让瓴寓的产品价值可以落地。”瓴寓国际CEO张爱华如此表示。

而微领地集团副总经理李

2022年企业交付力TOP10
保利发展
滨江集团
华润置地
金地集团
龙湖集团
绿城中国
万科地产
新希望地产
招商蛇口
中海地产
榜单说明
1. 参评企业的交付数据来源为企业公告、公开媒体信息、调研访谈等 2. 排名不分先后,以企业拼音首字母顺序排序

克而瑞发布2022房企交付力榜单。

本报资料室/图

“在‘保交楼’广受关注的背景下,今年围绕交付前、中、后阶段,贯穿全周期的服务力再更

新,房企趋于将服务力朝体系化发展,拓宽服务维度,并细化服务颗粒度。”克而瑞如此分析道。

数字化赋能绿色转型 深圳数字产业迎来发展新机遇

本报记者 陈靖斌 广州报道

深圳市作为中国特色社会主义先行示范区,在“十四五”规划纲要中就将数字经济核心产业增加值占GDP比重纳入“十四五”经济社会发展调控指标体系中,因此,深圳市的数字经济发展也一直被视为国内数字经济发展的样板城市。

近日,深圳市数字产业再次迎来政策利好。中央网信办、国家发展改革委、工业和信息化部、生态环境部、国家能源局联合印发通知,确定在广东省深圳市、河北省张家口市、辽宁省大连市等10个地区首批开展数字化绿色化协同转型发展综合试点。

据了解,开展数字化绿色化协同转型发展综合试点是贯彻落实中央网络安全和信息化委员会决策部署,建设现代化产业体系,加快发展方式绿色转型的重要举措。

曾在亚洲某知名管理咨询公司担任通信和ICT部门总监的蔡建军向《中国经营报》记者表示,新的政策的出台,将推动深圳“数字化与绿色化”双化融合的深度发展,作为试点城市,必然在新模式、新机制、新业态上有突破性的探索,对于产业壮大、技术创新和人才培养方面都有全面提升。

数字化绿色化双化融合

据了解,按照上述通知内容,试点工作自2023年1月开始,为期2年,重点围绕数字产业绿色低碳发展、传统行业双化协同转型、城市运行低碳智慧治理、双化协同产业孵化创新、双化协同政策机制构建等方面探索可复制、可推广经验。

通知明确,各试点地区要结合本地实际,制定具体实施方案,明确试点目标和任务,细化工作举措,提出可操作、可落地的实施举措。加快推动数字产业绿色低碳发展,推动数字技术赋能行业绿色化转型,发挥行业绿色化转型对数字产业的带动作用,形成数字化绿色化良性循环,带动新的技术进步、引领新的发展方式,为全国提

共享数字经济红利

数字经济在推动我国达成“双碳”目标、实现零碳经济的过程中发挥着举足轻重的作用。

在深圳,低碳转型正与数字经济不断“擦出火花”,通过各类场景的打造,构建起了全民参与的碳普惠体系,小微企业、社区家庭和个人通过绿色出行、绿色消费、绿色生活、绿色公益等节能减排行为产生的减排量,均可量化成碳积分。

此外,深圳的数字经济还助力传统企业和行业进行低碳转型。数字化技术与传统产业的深度融合,促进了传统产业和企业减少对资源能源的消耗,实现转型升级与产业链结构的优化。

在多位专家看来,数字化和绿色化都是新时代的国家战略,也成为经济发展的主旋律。

“一方面,各行各业都在推进数

字化转型,数字技术可以帮助企业提高智能化水平、提升生产效率、推动业务转型,是企业 and 行业实现‘绿色’发展的重要赋能手段;另一方面,数字经济占GDP比重不断提升,我们在享受数字红利的时候,也需要充足的能源支持,5G耗电多,数据中心能耗高等问题依然突出,数字化本身也是能源消耗的大户,如何有效降低数字化的能耗,也是绿色发展的一个重要课题。”蔡建军表示。

在北京社科院研究员王鹏看来,近年来,随着数字技术、数字经济

的勃然而兴,数字化转型也成为了主要产业方向以及未来重要的发展渠道,而产业数字化、数字产业化也是数字经济的一个重要组成部分。“传统的制造业,尤其是能源,在数字化的背景下是可以通过提质增效降本增效的方式方法,让它更

业体系,打造高质量发展的新动能,推动生产生活方式的深刻变革,助力碳达峰、碳中和目标实现。

10月28日,深圳市发改委印发《深圳市关于促进绿色低碳产业高质量发展的若干措施(征求意见稿)》,制定提升绿色低碳技术创新能力、鼓励绿色低碳新模式新业态创新发展等八大类共30项措施。

其中,深圳市加快双碳电网综合信息服务平台建设,构建城市级碳监测与评价平台,支撑各行业各领域优化能耗与碳排放表现。汇聚绿色低碳产业情报和行业信息,免费向符合条件的绿色低碳产业企业开放。积极开展碳监测评估试点,并对符合条件的重点企业安

智能,实现数字化转型,同时双碳也是未来发展的重要理念和国家策略。那么在双碳背景下,实际上无论是制造业还是能源,其实都是把智能化、数字化和绿色化、双碳化相结合的点,智能化必然会导致绿色化、绿色化反过来能助推智能化,所以说数字化绿色化两者之间是相辅相成的关系。”

天使投资人、知名互联网专家郭涛也告诉记者,新一代信息技术与绿色低碳产业深度融合是产业发展的新趋势,有利于加速推进新型工业化步伐,构建高质量工业发展体系,使我国加快建设成为制造强国和数字中国。

对于将深圳作为综合试点,蔡建军认为,深圳市作为试点城市,必然在新模式、新机制、新业态上有突破性的探索,对于产业壮大、技术创

装碳排放在线监测设备的,按不超过建设费用的50%给予补贴,每套最高50万元。

值得一提的是,数字化绿色转型在南方电网深圳供电局也已实践。

今年6月,南方电网深圳供电局数字电网体验中心在南山区落成,全面展现了深圳数字电网发展成果,让用户“零距离”体验数字电网给城市带来的巨大变化。

据了解,数字电网通过数字化技术对传统电网改造,实现电网全要素数字化和虚拟化、全状态实时化和可视化、电网运行管理协同化智能化,通过模拟、监控、诊断、预测和控制,解决传统电网规划、运维、管理等复杂和不确定性问题,

新和人才培养方面都有全面提升。

王鹏表示,出台这个政策并将深圳列为综合试点,能为未来深圳在数字化绿色化转型的政策落地,以及总结可复制推广的经验,提供更有力的支持。“首先是体制机制上解决了深圳的定位,并且在此基础上,可以更好地出台一系列配套措施,无论是金融财税政策,还是政府相关的补贴政策,抑或市场准入机制,更好地促进深圳‘数字化绿色化’双化融合转型。此外,通过深圳这个‘先行先试’窗口,还可以探索出好的路径方法,在全国其他地区进行复制。”

郭涛亦称,政策出台后能够推动深圳数字技术赋能行业绿色化转型,发挥行业绿色化转型对数字产业的带动作用,构建数字化绿色化协同发展的新模式。

是承载以新能源为主体的新型电力系统最佳形态。

其中,用能监测平台既能促进数字经济技术的发展,还能助力企业享受绿色能源。

“我们挖掘电、煤、气、油等用能数据,实现基于能源大数据的科学分析与决策。”深圳供电局相关负责人介绍,大数据已经发挥大功能,一方面,结合全市8万多栋建筑物的面积数据,测算建筑物能耗强度基准,协助政府部门制定建筑能耗强度标准;另一方面,随着工业园区供电环境综合升级改造深入开展,接入了1000余个工业园区的用能数据,建成园区用能监测平台,将使企业享受更绿色的能源。

王鹏也指出,数字产业发展瓶颈可能存在安全可控类的卡脖子技术,比如光刻机、新材料、大规模集成电路等需要突破;其次就是人才,随着时间推移,人才住房等问题会凸显出来。

蔡建军也指出,未来数字经济或成为引领深圳转型发展和二次起飞的关键因素,但深圳数字经济面临的挑战来自于产业升级、技术突破和人才困境。“在产业方面,深圳的产业受到高端和低端的两头挤压,工业减速对于经济发展带来了冲击;在技术方面,制造业的卡脖子问题非常突出,直接影响产业的供应和生态构建。”对此蔡建军建议,深圳应该发挥科技创新的优势,持续在数字经济关键领域突破,并通过多手段去吸引和培育数字经济需要的中高端人才。