



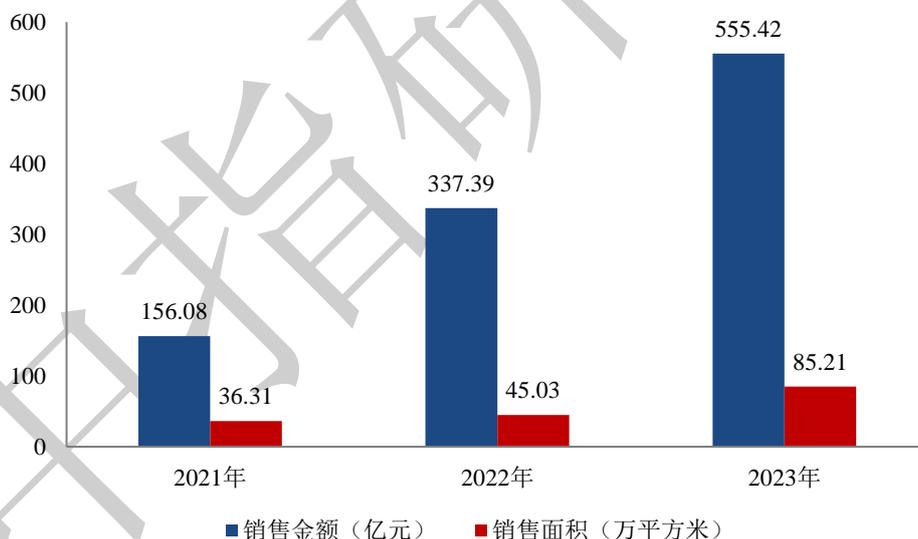
上海保利：在沪深耕二十载，产品服务升级助力业绩持续增长

2023年，中国房地产市场仍处于调整阶段，行业发展逻辑发生重大变化。中指研究院监测，2023年各月保利发展全口径销售额均位于第一位，行业领先地位稳固。在坚持做强做优开发业务的同时，保利发展围绕美好生活服务和产业金融服务布局相关业务，打造不动产生态平台。作为保利发展重要的区域平台之一，上海保利坚持“开发+资管”双赛道模式，业绩持续逆势增长。2023年，上海保利销售额达555.42亿，同比增长64.6%，在上海排名第二，实现500亿销售目标。在中指研究院于2023年12月发布的重点一二线城市房地产市场地位领先企业中，上海保利居于上海市领先企业TOP1。

业绩连续逆势增长，多个项目首开清盘，持续稳健投资

2023年全国及部分省市商品房销售面积与销售金额同比持续下滑，市场仍在修复。上海保利奉行长期主义，打造有地方特色的人文社区，业绩持续逆势增长。2023年，上海保利全口径销售额达555.42亿，同比增长64.6%，在上海排名第二，实现500亿销售目标；全口径销售面积达85.21万平方米，同比增长89.2%。上海保利2021至2023年全口径销售额与销售面积复合增长率分别为88.6%和53.2%，在市场整体低迷的情况下交出优异成绩单。

图：保利发展上海公司销售业绩逆势增长



数据来源：中指数据 CREIS

多个项目亮眼的销售表现为上海保利业绩增长提供了保障。其中，海玥天汇、和樾天汇、保利和颂、天汇玺、静安天悦、滨江天珺等多个项目首开清盘，光合上城、光合臻园、海上臻悦、海玥锦上、嘉悦云上等项目热销。随着房子回归居住属性，产品力成为房企的核心竞争力之一。多个项目获得市场的高度认可，印证了上海保利20年城市深耕的沉淀。



图：保利发展上海公司保利天汇（上）实景交付图与保利天曜（下）效果图



“悦字系”追求东方美学，既讲究东方意境，也蕴含属地文化特色，树立东方与现代融合的人居典范。作为上海悦字系产品首秀，保利海上臻悦将东方精神与海纳百川的海派精神相融合，建筑立面形制从“金”和“玉”中汲取灵感，“金与玉”互相融合彰显东方传统美学；借鉴海上第一名园张园的空间布局手法，营造可行、可望、可游、可居的度假感园林氛围；针对新婚家庭、三口之家、三代同堂等不同需求深度研磨人居空间，满足多元的生活需求。



图：保利发展上海公司保利海上臻悦实景图



“和字系”追求生活美学，生活所需一应俱全，体贴入微，满足年轻群体需求，强调趣活、邻里等活力空间，聚焦年轻社区打造。保利和颂以“新烟火主义”产品观，在室内采用全屋飘窗、厨房灵动岛等设计方式，增加使用功能性的同时也满足年轻群体渴望“亲密联结”的体验需求，在室外将景观空间塑造成为活力空间，包括社区客厅、多功能草坪、儿童游乐区等活力空间节点，满足 Z 世代的生活社交需求。保利虹桥和颂打破户型、邻里、社区与城市等多重边界，利用沿河自然景观设置社交、健身、阅读、儿童游乐等多功能主题架空层，连续 75m 城市生活界面打造烟火归家动线，为 Z 世代创作城市新烟火主义。

图：保利发展上海公司保利虹桥和颂实景图

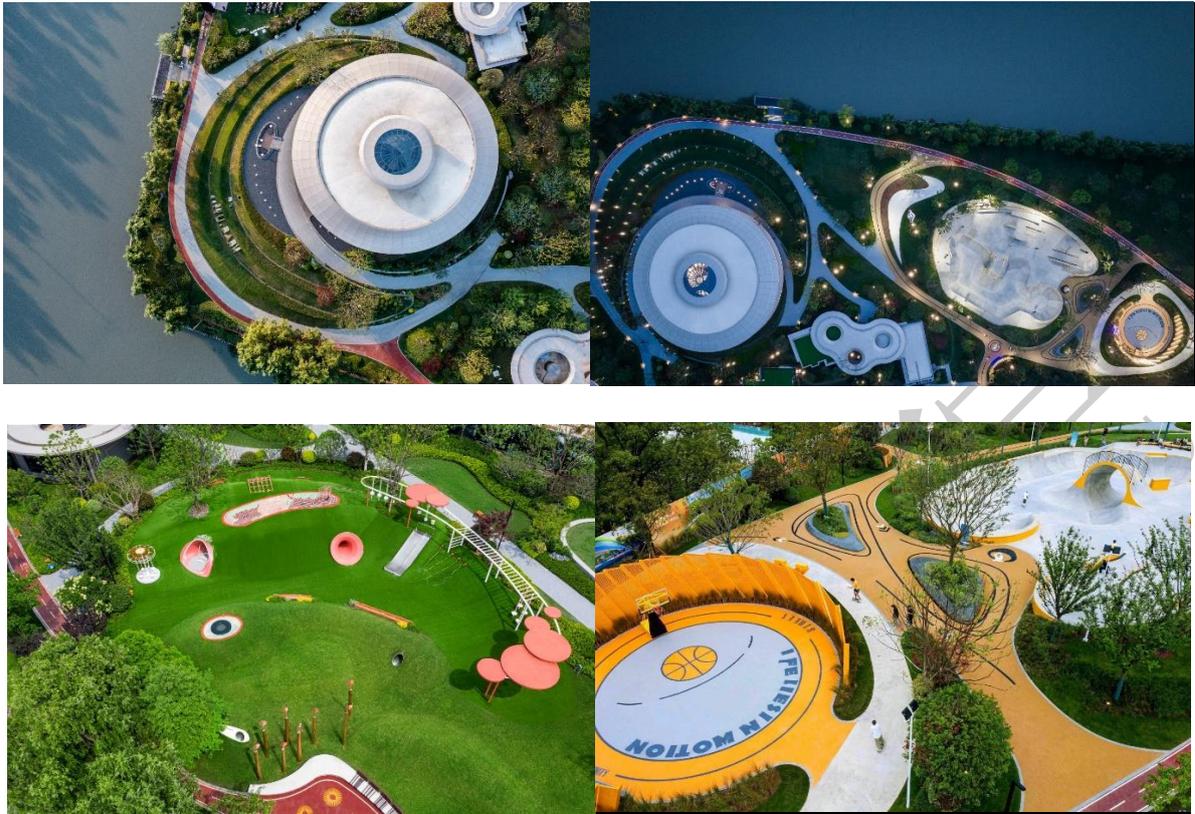


光合 TOD 项目以 TOD 上盖的“微型城市”为亮点，融合多重业态，打造都市田园生活范式。区别于传统的 TOD 模式，光合 TOD 以 TOD+PARK+CENTRE 的创新理念，探索“站、城、人、自然”一体化的新模式，以 3D 造城策略建造垂直生长的立体城市系统，叠合住宅、商业、办公、文化、教育、公寓、生态等 7 重场景业态，以更高的绿化率、更绿色的出行方式和更节能的建筑，营造更加健康的居住空间。

所见即所得，是上海保利在品质时代给出的答卷。光合 TOD 采取分批呈现的策略，一展以“城市生态”的全龄儿童活动区展示，结合高品质精装，实践花园中的城市理念；二展以“城市生活”为展示，以社交、打卡、展览、滑板、市集等多元生活方式建立城市活力；三展从“城市生活”升级到“城市服务”，实景展示生活馆，以极具都市感的“叠趣”凌空立体商街，消融生活边界；四展以“城市舞台”的开放式视野，营造约 40 米天光舞台，营创公共场景与社交引力场。光合 TOD 在一展、二展、三展、四展中持续百分百兑现大城生活场景，实现约 4 万 m² 立体场景交付。



图：保利发展上海公司保利光合上城实景图



回顾保利发展的产品发展历程，经历了从无到有、从有到优、从优到全、从全到精的进阶过程，从“自然和谐最舒适”到“全生命周期居住系统”，再到如今的“新人文社区”，始终引领适应新时代的人居需求。上海保利坚持集团各产品系的理念与标准，并在细节上结合上海区域特点与人群需求，在“标准化”与“定制化”之间找到最佳平衡，同步迭代升级产品与服务，推动业绩持续增长。

实力践行国家战略，走高质量发展之路

上海保利近年来在上海市场持续领航，不断升级产品与服务，其根本原因在于上海保利加强自身能力打造，进行体系化的建设与创新，走高质量发展之路。

一方面，上海保利坚持产品回归居住本质，紧跟国家战略布局重点区域，践行人文社区核心理念。上海保利秉持“核心城市+核心地段”的战略布局，围绕大虹桥、滨江、五大新城、临港等国家战略布局重点区域，在每个区域打造穿越周期的实力作品。依托集团产品线，上海保利凭借成熟的开发经验和完善的前置准备，面对需求不断变化市场环境抢占机会窗口，综合对上海城市的理解和客户的需求升级迭代产品服务形态，以“天字系”产品引领高端生活方式，首次成功落地“和字系”产品保利和颂与“悦字系”产品海上臻悦，打造彰显文化自信的人居标杆。

另一方面，上海保利坚持“开发+资管”双赛道模式，探索新发展路径，履行央企社会责任。随着房地产行业由物业开发逐渐向服务供给过渡，头部房企发展方向也从“增量为主”转向“增量存量并重”。上海保利在城市服务、商业管理、物业服务、养老服务等多领域共同发展，促进地产开发与多元业务协



同发展，在行业变革期积极探索新发展路径。同时，上海保利践行“租购并举”发展理念，持续开展“优居焕新”行动，形成“绿色设计+智慧建造+高品质交付”的一体化开发模式，探索 ESG 领域“保利模式”，彰显央企责任担当。

2023 年，保利发展董事长刘平首次对外提出“品质时代”，强调要回归企业经营本源。商品房开发由“峰值时代”向“品质时代”过渡将会带来巨大的结构性机会，房企只有不断提升品质、锤炼品牌，才能在大浪淘沙中占得先机。上海保利二十载扎根上海，围绕“一江一河”保持区域深耕，以客户为核心回归居住本源，凭借卓越的产品品质获得市场认可，走高质量发展之路。展望 2024，上海保利将坚持一贯打造精品的原则，以“和者筑善”的品牌理念不断提升产品和服务品质，用人文社区定义人居新高度，为上海城市发展注入新动能。



联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136696

广州 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场605-606
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025999

深圳 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268866 传真：022-89268998

杭州 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层
邮编：400020
电话：023-88952599 传真：023-88952138

南京 地址：南京市秦淮区太平南路305号江苏饭店5楼
邮编：210001
电话：025-86910268 传真：025-86910200

成都 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-86053600 传真：028-86053000

武汉 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59600194 传真：027-59600145

苏州 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1602室
邮编：215021
电话：0512-67905729 传真：0512-67627290

宁波 地址：宁波鄞州区天童北路933号和邦大厦A座6F
邮编：315100
电话：0574-28838666 传真：010-56319191

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与合作化路交口五彩国际25楼2510室
邮编：230031
电话：0551-64903210 传真：010-56319191

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

南昌 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座24层
邮编：330000
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

郑州 地址：郑州市郑东新区金水东路心怡路楷林IFC-A座20层
邮编：450000
电话：0371-86560068 传真：010-56319191

石家庄 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室
邮编：050000
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

沈阳 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室
邮编：110000
电话：024-22559187 传真：024-22559187

西安 地址：西安市高新区沣惠南路34号摩尔中心A座2502室
邮编：710077
电话：029-87237100 传真：029-87237100

济南 地址：济南市市中区中海广场1107
邮编：250000
电话：0532-58555306 传真：010-56319191

青岛 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼909
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

昆明 地址：昆明市盘龙区穿金路金尚俊园A座17楼1702
邮编：650000
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

南宁 地址：南宁市良庆区万象航洋城2号写字楼3901
邮编：530000
电话：0771-2099960 传真：023-88952138

太原 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

佛山 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

东莞 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室
邮编：523076
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

珠海 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477 传真：010-56319191