

“商务驱动”到“生活方式” 复合型需求带动服务式公寓焕新发展

近日,第一太平戴维斯发布《服务式公寓住户调查报告》,调研显示当下服务式公寓租户不再满足于单一的地段或户型,更倾向于为“地段+空间+服务+配套”的系统性体验付费,为稀缺的“稳定感”与“确定性”买单。

第一太平戴维斯公寓运营及资产管理部董事朱逸卿表示,服务式公寓市场正围绕极致的品质化与差异化需求形成独立赛道,市场对产品定位、空间质感与服务标准提出更高要求,也让具备历史底蕴、场景化体验与稳定运营能力的项目更具长期竞争力。

服务式公寓市场已完成从“商务驱动”到“生活方式”主导的核心转变,租住需求也从单一目的转向复合化。未来,兼顾多元需求、提供精细化服务、满足房型多功能性的服务式公寓项目,将成为突围市场、长效运营的关键。

客群之变:

核心客群收窄,两端客群增加

第一太平戴维斯市场研究部调查数据显示,25岁以下与50岁以上的客群占比显著提升。其中,25岁以下群体更注重体验价值,愿意为高品质支付溢价,偏爱社交功能、智能科技与交通便利性。期待在公寓中享受到无缝连接工作与生活、兼顾效率与体验的复合型场景;而50岁以上人群:部分人士希望居住城市和住所不受限于一处,也有住户选择“以租代购”,从大屋换租服务式公寓,追求“去家务化”的精致生活。

针对客群变化,服务式公寓可在空间设



计和服务配置上兼顾两端需求。一方面为年轻人打造社交型公共空间、共享办公区和智能化设施;另一方面,对中老年群体则需强化安静私密的居住环境、健康管理服务和应急保障体系。差异化运营而非一刀切标准,将成为赢得多元化客群的关键。

家庭衍化:

两人家庭提升,户型功能需求提升

调查中,两人家庭占比出现明显提升,他

们不一定要“住得大”,但要“住得好”。相比单身住户,他们对功能分区有着更高的要求:比如独立的办公区域、充足的储物空间与独立衣帽间高质量的厨卫设施能够承载社交需求的“第三空间”。

当两人家庭成为主力客群,意味着户型设计的底层逻辑要从“房间数量导向”转向“功能完整性导向”。社区活动层面,可设计适合情侣、夫妻共同参与的社交场景,如双人瑜伽、烹饪课程等,增强住户粘性。通过精准对接不同家庭结构的需求,可实现更为稳

定的客户续租率。

动机之变:

由“工作驱动”趋向“复合生活”

本次问卷调查结果显示,非工作驱动型客群(生活方式+短暂过渡)合计占比达近六年最高,至57%。住户的动机正在从“单一标签”走向“复合诉求”。一个年轻人可能同时集合了短期过渡、工作需要与体验生活三种目的。工作与非工作的边界日益模糊。

鉴于此,第一太平戴维斯建议,项目不应被简单定义为“商务公寓”或“生活方式社区”,运营方需摒弃单一客群思维,建立能够同时服务商务精英、自由职业者和活力长者的复合型运营体系。

存量改造:

文保有“情”,商改有“量”

在历保建筑更新、商改租等城市存量盘活趋势下,租户对改造项目的痛点尤为敏感。其中,文保类项目的租户追求不可复制的文化体验,对采光关注度高,这也关乎历史建筑独特质感的生命力;而商改类项目由于物理结构限制(如柱网密集、纵深过长),租户对空间布局更挑剔,要求通过合理布局实现清晰的功能分区。可以说,存量改造项目的复杂性远高于新建项目。文保类项目应在保护历史风貌前提下,通过智能照明和空间优化,满足采光标准;商改类则需在有限空间中实现高效布局,结构评估是关键。

翡雲悦府 X 外滩瑞府联合呈现 2026 城市地标资产发布会圆满收官

4月9日,华润置地上海“2026城市地标资产发布会——暨外滩瑞府 & 翡雲悦府大宅新品联合发布”于苏河湾中心举行。华东建筑设计研究院有限公司规划中心主任、教授级高工叶钟楠博士,华润置地上海设计负责人金晓芸女士,双项目营销总监等嘉宾联袂登台,共探城市核心人居发展趋势,见证2026上海地标资产的启幕。

地、滋养身心、安顿家庭的低密院落与从容生活。

从外滩传世大宅 到城市核心四代墅的设计解题

产品解读环节,华润置地上海设计负责人金晓芸女士首先聚焦外滩瑞府。金晓芸女士指出:外滩是上海唯一历经两个世纪验证的恒久坐标,其价值不在“规划兑现”,而在“历史已证”。随后,金晓芸女士将视角转向翡雲悦府·悦墅II期。她立足产品本身,聚焦高端大宅营造理念,从3000万级大宅的设计初心、生活场景营造、生活痛点等层面,细致解读翡雲悦府大宅作品从领创上海首个“四代墅”、一户一定制到专业加载模块化配置等产品迭新,为高净值人群提供兼具居住价值与资产价值的理想墅居解决方案。

她分享到“上海首个四代墅”并非概念的堆砌,而是拒绝自我复制、坚持创新迭代、叠墅产品的再思考。这次的全新一代定制级“四代墅”,是“城市别墅+四代宅”两大居住形态的巅峰融合。华润置地上海始终坚持持续创新,追求全面打造领先市场的全新墅居体验。

地标地产锚定 时间与市场共同验证的价值所向

在双项目营销总监分享中,外滩瑞府与翡雲悦府大宅新品正式发布。

外滩瑞府,作为外滩一公里范围内罕有的低密传世花园私产,本次以约240平方米的传世平层新品,五进格局的归仪、近90m巨厅的家族从容、270°寰幕所框取的外滩天际线——将世家礼序、城市记忆与外滩生活需求融于一体,成为上海内环核心区难以再生的藏品级资产。每一处细节都在重述:真正的传世恒产,不是概念的堆砌,而是对家族生活方式的系统性作答。

翡雲悦府所处的新杨思板块,是上海内中环继前滩、徐汇滨江之后仅存的城市级成片开发区域。本次发布的翡雲悦府·悦墅II期,作为华润置地首个落地别墅定制化模块的标杆项目,以上海首个“四代墅”之姿,在庭院平权、产品尺度、私密体验、专业加载服务等维度上全面回应墅居生活向往,为城芯墅居树立难以复刻的价值标杆。目前,翡雲悦府·悦墅II期“四代墅”样板间现已开放,认筹将后,欢迎预约品鉴。

市场 资讯

春绽江畔 花神启新 花神咖啡滨江美学盛宴绽放

近日,“溪梦初绽 全球滨江”溪启滨江·花神咖啡馆开放盛典优雅落幕,一众溪启生活挚友、鉴赏家齐聚,共赴这场美学之约。

江风拂面,繁花作序,盛典的开篇便将浪漫氛围拉满。在品牌故事与项目致敬环节,巴黎花神的百年风华徐徐铺展:溪启滨江文艺总登台分享跨界初心,让现场宾客深刻感知,溪启滨江从未止步于复刻经典,而是萃取花神咖啡的文艺气质、艺术氛围、自由精神与精致生活四大内核,让左岸的文艺风骨与黄浦江的滨江肌理深度相融,为全球滨江生活美学写下全新注脚。

盛典的高光时刻,在万众期待中优雅启幕——溪启滨江·花神咖啡剪彩仪式如约而至。多位重磅嘉宾联袂登台,在全场宾客的共同倒数中,执剪启新,彩带翩跹落下的瞬间,掌声与欢呼声响彻江畔,标志着1926年巴黎初绽的花神咖啡,于2026年的上海黄浦江S湾心,迎来了属于东方的全新绽放。2025世界拉花艺术大赛世界冠军陈卓豪亲临现场,现场演绎花神经典咖啡的手冲与拉花技艺,醇厚的法式咖香萦绕鼻尖,精致的马卡龙等法式甜点搭配馥郁咖香,舌尖的甜趣与醇香交织,完美诠释了花神咖啡的精致生活美学。

花神咖啡馆的开放,让百年文艺与滨江日常相融,让精致生活与自然江景共生,也为上海滨江打造了全新的文艺地标与生活灵感聚集地。据了解,溪启滨江四开四燃,累计去化108亿,登顶上海楼市三冠王,逆势封神。如今,溪启滨江又拿出最后一张王牌——五批次压轴藏品,也已加推。这一次07地块滨江头牌“帆屿庄园·天慕”,推出建面约226-510平方米滨江头排压轴席位。



从“外滩——历史地标的当代焕新” 到“新杨思未来生活地标的构建”

发布会现场,叶钟楠博士以一场题为《上海城市核心区的人居演进与空间更新》的深度演说。叶博士分享到,外滩与新杨思,在我看来,就像一枚硬币的两面,完美诠释了上海“地标资产”的两种核心模式:一面,是历史地标如何在当代焕发新生、实现价值飞跃;另一面,则是如何从零开始,构建一个代表未来生活方式的崭新地标。

叶博士指出,回顾上海核心区的人居演进,我们会发现,一座面向未来的卓越城市,它的“地标资产”谱系一定是丰富多元的,就像一曲和谐的双重奏。一种是像外滩这样的“历史传承型地标”。它通过功能焕新与生态重构,在时间的纵轴上不断深化、淬炼价值,代表了厚度、积淀与持续的进化力。与它共鸣的,是那种俯瞰城市交响、与时代脉搏共舞的云端视野。另一种,是像新杨思这样的“未来构建型地标”。它通过前瞻的规划与系统的创新,在生活的横轴上树立新标杆,代表了温度、体验与完整的幸福感。与它共鸣的,是那种近土