

存量时代亟需城市更新力

文 孙鑫 王琪莹

随房地产行业由增量时代转向存量时代，城市更新市场规模持续扩大,各大房企当仁不让成为主力军。据克而瑞最新数据显示,TOP100上市房企中,约 60%房企加入了城市更新赛道,其中 TOP50 上市房企的比例更达到了 78%。

在城市更新时代,考验房企的不仅是资金和土地拓展能力,更是一种全面复合的能力。相比住宅开发模式,城市更新需要房企理解城市历史文脉传承和未来产业规划,导入产业资源以实现城市产业升级,导入商业资源以推动消费升级;房企不仅要有产品设计和建造能力,还需要有持久的自持运营能力;房企不仅要能让老建筑旧貌变新颜,还需要引入新业态提升物业资产价值。

本期,我们将细数 2020 年上海城市更新进程中,对城市变化、区域面貌以及价值提升中多年来持续付出努力,为区域价值提升做出贡献的优秀房企以及特色产业园。

龙头房企领衔复合型城市更新

2020年,上海迎来新一轮城市更新,龙头房企在多重形态、不同区域进行更多尝试和探索,持续践行有温度的城市更新。

在城市多中心布局中,融创重点发展滨江战略,积累城市更新的经验和方法论。瞄准徐汇 9.4 平方公里的滨水区以及虹口北外滩,打造滨江标杆作品,推出融创徐汇滨江壹号以及融创北外滩壹号。9 月底,融创上海区域集团召开“点亮城市生命力” 作品实践发布会,从桃花源、壹号院,到上海城市更新样板案例上海广场、董家渡项目,到产城一体化复合型文旅项目曹山未来城,从美好生活到美好城市,对融创上海区域 8 年深耕做了一次回顾,体现了龙头房企在城市更新进程中的综合实力。

与此同时,上海城市更新逐步实现“向存量要空间,以质量求发展”,从单一由政府主导转向多方共建。上海万科联合杨行镇政府、同济大学建筑与规划学院、上海诚卫兴置业一起对杨行老集镇城中村进行微更新改造,推出“城市再生长”设计竞赛,联合高校学子参与,以竞赛制为创意想法提供舞台,鼓励创新和具有远见的建筑理念,探索新的生活模式以及城中村背景下的居住策略。事实上,自 2016 年起,万科就以多种形式参与了“旧改”及城市更新项目,坚持“与城市共同成长”,不断探索实践。此外,上海万科还发布“中兴城”作为上海万科“兴”计划代表作品,呈现创新的退红线街区设计、自身复合商业体,助推静安实现十四五“国际文化大都市核心区”的重点任务。

持续实践不断投入迎来区域焕新

有些房企虽然拿地速度并不快,开发规模也有限,但却用数年如一日进行区域深耕,为区域更新和产业提升做出努力。以长江实业为



图片来源/站酷海洛

例,在真如城市副中心开发的明星项目高·尚领域,伴随 2013 年首次开盘到 2019 年再度开盘的屡屡热销,见证真如城市副中心天翻地覆的变化。短短几年内,真如城市副中心内的山水果品市场、铜川路水产市场、利民冻品市场、三官堂禽蛋批发市场、金盛好来福家居市场全面关闭拆除,换言之是鳞次栉比的商业配套,如建设中的高·尚领域超大综合体;交通方面,轨道交通 7 号线和 11 号线已建成运营,轨道交通 14 号和 15 号线正在建设,同时规划建设轨交 20 号线。回想长江实业当年在普陀拿地时的景象,那时区域环境不太好,但长江实业很早就看中了普陀区内的发展潜力,在区政府的总体规划下,和其它房企一同打造出普陀新面貌。

提及片区升级,就不得不提到紫竹园区,从 2002 年紫竹园区奠基,到 2011 年国务院批复同意升级为“国家高新技术产业开发区;

再到 2019 年紫竹高新区在全国 169 家高新区中综合排名位列第 12 名。紫竹园区目前已有 156 家外资企业入驻,包括英特尔中国总部、微软中国上海科技园区、可口可乐中国总部等世界 500 强企业。经过 20 年的持续投入和不断营造,紫竹已成为全球科创示范基地。与之相对应,各项配套也全面升级,教育方面,师大紫竹基础教育园区、紫竹国际教育园区齐聚;商业方面,49 万方紫竹科技金融广场、26 万方紫竹数码广场和 45 万方紫竹数字创业港已成规模,近期园区又将推出黄浦江边的全新湖景大宅——兰香湖壹号,更是为紫竹园区的高知群体生活品质提升带来了新契机。

产业园区更新提升产业能级

作为沪上产业园区地标,响应

上世纪 90 年代“退二进三”政策,8 号桥 I、II、III、IV 期由黄浦区内闲置的老厂房改建而成,创新模式引领了上海乃至全国的旧厂房改造及创意产业园区的开发浪潮。在 8 号桥,有不少知名入驻企业在那里发展成长,如英国高科技企业 Dyson 戴森,蜜柚网络科技等。据了解,目前 8 号桥园区租户以设计公司为主,包括工业设计、服装设计、广告设计等。伴随城市能级进步,产业园区也正在进行着全面更新,明年上半年,一座兼具人文底蕴与时尚风潮的创意产业园区——8 号桥 V 期将诞生。未来,8 号桥 V 期将引入知识产权、金融、银行、法务、财务、人力资源等领域公司直接入驻,为园区入驻的设计企业提供全面的配套咨询服务,加速产业形态由‘上海制造’向‘上海创造’跨进,进一步提升上海城市能级和核心竞争力。

海外房产投资 危与机的博弈

2020年初,突如其来的疫情对全球经济、医疗产业和房地产市场等方面带来深远影响。从某种程度上来说,疫情改变了人们的生活和生活方式,以及思维模式和商业模式。疫情冲击下,全球楼市呈现出怎样的发展面貌?对投资者而言,海外房地产投资前景如何?

本期,笔者走访第一太平戴维斯中国区国际地产负责人及董事周玉女士,听她解读疫情下的海外房产投资现状、机遇及前景。

跨境投资 大宗交易颇具看点

从全球楼市的整体情况来看,虽有疫情冲击,但部分投资者仍然热情不减。根据第一太平戴维斯最新数据,2020 年上半年,全球最受欢迎的跨境投资目的地是英国伦敦,实现了约 70 亿美金的投资额,居全球第一。其次为美国纽约、法国巴黎,北京排到全球第五名。

从大宗交易量来看,在疫情、金融环境等方面的共同影响下,今年跨境投资大宗交易量相比往年有所缩减,但依然颇具看点。具体来看,华住集团对德国第一大本土酒店集团 Deutsche Hos-

pitality 的收购。此举被视作华住在中高端品牌布局的再一次升级,随后华住也将在中国引入该品牌,为中国消费者提供优质住宿体验。此外,阿里巴巴集团以约 84 亿元的价格,在新加坡收购写字楼安盛保险大厦(AXA Tower)50%的股权,完成了阿里巴巴在海外市场迄今为止最大的一笔房地产交易。

全球楼市 房价走势参差不齐

纵观 2020 全球各典型城市的房价走势,呈现出参差不齐的态度。首先是稳定型,以旧金山、巴黎、北京、伦敦等城市作为代表;其次是受疫情影响跌幅明显的类型,孟买和洛杉矶是其中的代表。对此,周玉表示,孟买的市中心供应量较大,又受到疫情封锁的限制,房价受影响较大,而洛杉矶受疫情冲击,其失业率大幅提升。2 月份时,其失业率约为 4.6%,而到了 5 月,此数值已经达到约 20.6%,这也抑制了当地人的购房需求,使得房价下跌。

值得主意的是,以首尔、莫斯科等城市为代表出现房价逆势上涨。周玉认为,首尔一方面避免了全面封锁型的疫情管控措施,另一

方面,归功于低利率与供应量不足的情况,其房价在前几年就一直处于上涨的趋势之中。因此,即使在今年疫情逆势下,首尔房价仍然大幅上涨,涨幅位居全球第一。而在房价涨幅全球第二的莫斯科,正是因为疫情冲击下金融市场情况不佳,使得房地产优势更为凸显,提升了消费者投资热情,从而实现房价上涨。

有人认为,疫情会对海外房地产投资带来危机,在周玉看来,所谓的危机,其实是“危”与“机”的博弈,关键在于人们如何看待这个问题。事实上,疫情虽对海外投资带来了挑战,但其同时也存在着机遇。在危与机的博弈中,需要投资者、开发商、服务机构的共同努力。从“危”来看,在接下来的一段时间内,疫情极其影响还将存在,周玉认为,对于投资者而言,第一个挑战在于市场不确定性造成的信心下降。其次是由于全球各地采取的疫情封锁政策,线下看房还将受到限制。与之相对应,海外房产投资机遇颇多。事实上,在市场不稳定情况下,部分开发商更倾向于采取保守的策略,定价更为合理。同时,线上“云看房”或将成为新趋势。

(孙鑫 王琪莹)

楼/市/动/态

阳光城·未来悦认筹在即

在上海,滨江南板块,总价 280 万起也能买三房!日前,阳光城·未来悦推出高层建面约 82 平米、95 平米的三房,洋房建面约 93 平米的三房、118 平米的四房。其中,高层建面约 95 平户型,三房两厅两卫,采用通透的双厅一体设计,三开间朝南、全飘窗设计、主卧套房、U 型厨房,为三口之家提供

舒适生活空间。此外,项目还推出更为阔绰舒适,建面约 118 平户型,四房两厅两卫,无论一家三口还是三代同堂均可满足;罕见四开间朝南设计,超 13 米南向面宽,带来超强的空间感和舒师感,户型方正、南北通透,是三代同堂置业的不二之选!据了解,项目认筹在即,非常适合首置买家。

瑞虹企业天地升级亮相

日前,瑞虹企业天地样板楼层亮相。为了更好地落地“理想有温度”的创造理念,项目样板层不仅力邀艺术家郝方圆现场泼墨创作艺术长卷,还通过虚拟样板间沉浸式体验、定制装修样板区实景呈现、“首席温暖大使”全程服务,从多维度呈现瑞虹企业天地的温度感氛围。作为企业天地的升级之作,瑞虹企业天地不仅承袭了原有高标准的超甲 A 级品质,更聚焦企业与人性的真实需求,引入无忧办公解

决方案,并配备铂金级物业服务团队,营造更具温度感与创造力的办公环境。据了解,建面约 15 万方的瑞虹企业天地,以双子楼造型相互辉映,楼宇高约 170 米,楼内包含 4.35 米的标准层高和 5.25 米的挑高楼层,空间灵动分割,充分满足企业对空间设计的不同需求。瑞虹企业天地入市将全面带动北外滩的办公能级。据悉,瑞虹企业天地的 T1 已经全面启动预租,样板层对外预约开放。