

应时代所需 做城市运营商

城市更新大年迎来“金茂时间”

孙鑫



/金茂北外滩

22年城市更新 2大重要地标 2个世界窗口

1999年,金茂大厦对外开放,这是金茂参与城市更新的起点,也是上海跨越新世纪、走向世界的标志。随后,以金茂大厦为核心的陆家嘴金融城成为上海连接世界的窗口,也正是从这里开始,金茂率先成为城市升级发展的引领者,开启了对城市营造的探索征程。

2004年,金茂主持开发北外滩项目,十余年的深耕,将北外滩从原本破旧的码头打造成了如今航运金融企业总部聚集地,吸引宝钢资源、中海集团、上港集团等众多优质企业总

部,是目前中国乃至整个亚洲超大的绿色建筑群,再次更新了上海城市面貌。北外滩作为上海航运业的发源地,自上海开埠以来,就承载着衔接国际航运贸易往来的重任,而今,随着2020年北外滩世界会客厅定位,北外滩将聚集更高能级的企业总部经济。金茂北外滩当之无愧成为区内率先发力、运营的践行样板区,与隔江相望的陆家嘴金融城遥相呼应,再次刷新了上海滨江两岸的城市面貌以及经济发展走向。

从大宁金茂到长兴岛金茂 持续深耕赋能城市美好生活

作为城市运营商,金茂基于对城市发展格局的研判力和前瞻性视野,将品牌的使命和城市的发展紧密相连,接连打造了大宁金茂府、南桥金茂悦等众多标杆项目,以高占位和高眼界与城市发展同频共振,其每一个作品都融入区域,参与并改变区域的面貌更新。

2014年年初,金茂以101亿拿地,成为当时房地产市场的现象级话题。2015年,上海进入“新静安时代”,大宁成为最大亮点。作为上海金茂府系长子,大宁金茂府率先发力,以一己之力带动区域人居价值升级,凭借金茂府系产品“绿色科技”+“金茂品质”的“绿金标准”,刷新了城市对科技大宅的认知,首开即摘得当年楼盘三连桂冠、交付340天表现完美、三期新品入市半天即告售罄……如今的大宁金茂府已成为当之无愧的城

市封面之作。

2021年,在长兴岛,充分发挥区域生态价值,金茂为区域带来一场高水准的住宅开发蓝图。据悉,长兴岛生态资源丰富,绿意环绕、郁郁葱葱。岛屿上一部分是青草沙水库,是比肩千岛湖、洱海、泸沽湖一类的优质水源。而金茂打造的长兴岛金茂逸墅,融合区域优质的生态环境,启幕长兴全新的美好生活想象。长江隧道通车运营后,长兴岛实现了上海城区的直接沟通,约9公里可到达自贸区外高桥片区,约20公里到达金桥城市副中心,约25公里到达五角场主城副中心;另一方面,随着轨交崇明线的持续推进建设,未来长兴岛到杨浦、浦东等地距离再次缩短,而从外高桥上岛仅需2—3站地铁,出行将变得更加便捷。

做城市的共营者,做城市的合伙人
“金茂模式”打造城市运营新样本

城市更新不是房地产开发,必须要抛弃房地产开发思维。

金茂,从1999年城市更新起步开始,走出了“城市运营”特色发展道路——“在空间维度上,坚持成片综合开发;在时间维度上,主张从城市规划到开发建设、到物业销售再到持有运营全周期管理;在内涵维度上,坚持产业齐备、配套齐全”,而这也成为中国城市更新进程中别具一格的“金茂模式”。

事实上,“城市运营”开发前期投入大,开发周期长,需要强大的规划能力、资金能力,运营能力,产业导入能力,品牌影响力等,这种复合能力矩阵并非所有企业都具备。在过去的22年中,金茂对每一座城市的运营打造,都不止从单一考量,而是站在城市角度,综合成片开发,将自己置身于区域大环境之中,应时代所需,用国际视野,助力城市的发展。

从1999年的金茂大厦起步,多年的沉淀

让金茂走出了独具特色的城市运营之路。在“城市合伙人”、“城市共营者”理念下,金茂将“人、产、城”三者通盘考虑,形成“以城聚人、以产促城”的良性循环,从而实现城市的持续运营和发展,金茂运用“以城聚人、以城促产”的城市运营底层逻辑,将城市配套、优秀人才、相关产业进行通盘考量,三者彼此依附又彼此成就,带动城市向前迈进。

另外,金茂还以“两驱动两升级”为指导思想,即以规划驱动和资本驱动,推动城市升级与产业升级;将“5G”作为城市运营操盘核心技术,即高起点规划、高标准建设、高强度投资、高水平运营、高融合发展,最终实现城市运营的全面落地。加之金茂强大的规划能力、资金能力、运营能力、产业导入能力、品牌影响力等因素通盘整合,将其共生发展。而如此强大的跨资源、跨行业整合能力,除了金茂,也只能是金茂。

2020年,“十四五”规划纲要明确提出“加快转变城市发展方式”,为城市更新进一步指明了方向;2021年,上海迎来城市更新大年——6月,上海成立800亿城市更新基金;8月,《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题》通知明确坚持“留改拆”并举,凸显对于公共配套设施的诉求。

当城市更新成为未来城市发展的战略举措,越来越多的房企加入城市更新赛道。据克而瑞数据显示,截止2021年上半年度, TOP50房企中超6成已进驻城市更新板块,城市更新已成为后地产时代重要发展方向,更成为推动城市高质量发展的时代需求。

一直以“释放城市未来生命力”为己任的金茂,从1999年打造金茂大厦起步,2004年参与城市运营,携手上港集团共同开发建设金茂北外滩,到2015年,金茂转型城市运营商,把产业布局成为敲开城市运营大门的密码,再到2020年,金茂在华东提出要做“城市合伙人”和“城市共营者”,站在城市运营战略的高度、“以产促城”,将释放城市活力作为城市更新的重要逻辑。

2021年,城市更新大年迎来“金茂时间”。伴随22年来对城市运营的持续营造,“金茂模式”的城市更新正迎来全面“兑现”,在城市运营过程中,金茂持续以项目为载体,用多种优质资源激活城市发展经络,释放城市未来生命力。与此同时,2021年金茂重要作品——长兴岛金茂逸墅也已向世人展露容颜,不仅让上海再次见证金茂的产品力,也将为区域带来与众不同的人居新高度。

以产促城释放城市活力
优质资源落地,城市运营项目逐步兑现

2021年,是上海城市更新大年,更是金茂兑现“责任与共营”承诺的大年。

2021年,城市更新进入“金茂时间”。金茂在全国开发了30个城市运营项目,其中有14个产品位于长三角。在长三角一体化进程中,金茂先后进驻苏州、宁波、杭州、温州、嘉兴等城市,打造了一系列城市运营新样本。2021年,随着各项优质资源落地,一个个功能集约、宜居宜业的城市运营项目陆续面市,体现了金茂作为城市共营者强大的兑现能力。



/上海之窗智慧科学城 城市展厅

优质资源落地上海之窗智慧科学城迎来兑现窗口 9月1日,华师大第二附属中学嘉善实验学校举办开学典礼,标志着金茂打造的上海之窗智慧科学城项目正逐步兑现。此外,金茂对地块所在区域交通体系进行持续焕新:承担周边道路规划和桥梁的建设,进

行多条河道的修缮工作;肩负起贯通上海和嘉善的G320国道的景观提升;积极引入自有资源,规划规模庞大的产业园,为后续区域产业人口集聚积蓄势能,并持续为区域打造品质人居。

三年起势,宁波生命科学城进入兑现期 2018年,金茂抢占大健康产业风口,以此为城市运营的切入点,打造长三角大健康创新产业示范新城的宁波生命科学城。据了解,宁波生命科学城总建面约481万平方米,首期总投资约165亿元,将成为长三角前沿医疗新高地和全国生命科学模式新典范。2021年,宁波生命科学城进入了“三年起势,五年成城”的关键之年,上海师范大学附属宁波实验学校在移交仪式后已迎来9月正式开学,片区居民高质量教育保障得到兑现。伴随区域面貌逐步展现,城市形象不断拔升,美好生活图景一步步化为现实。

长三角城市群战略推进,多个城市运营项目迎来兑现时刻在鳌江国际新城,鳌江国际会展中心暨黄公望公园一期全面开放,铂尔曼酒店也正式签约,金茂鳌江国际新城轮廓逐渐清晰;在张家港金茂智慧科学城,金茂幼儿园、莱爵公学国际学校、南横套生态走廊、金茂览秀城等均纷纷落地,规划蓝图正成为现实。

【后记】

2021年,城市更新迎来大年——相关政策密集出台,各大房企参与度空前。城市更新,是国家战略,是时代所需,也是城市未来发展趋势。

2021年,城市更新迎来“金茂时间”——当城市更新赛道上涌入越来越多房企时,金茂却通过多年营造,迎来了一个个运营项目的集中兑现时刻。

作为中国领先的城市运营商,在其它房企跃跃欲试进入城市更新大军时,金茂早已用积累了一整套系统有效的城市运营

理念。而“城市合伙人”、“城市共营者”、“5G”、“人产城”、“两驱动、两升级”等一系列关键词早已成为金茂从理论到实践的指导准则。

在金茂,城市更新不止是一句口号,也不是一个需要探索的新领域。经过22年的不断探索,当一个个城市更新项目逐步兑现,金茂用实际行动践行了城市更新的最高境界——与城市共营,持续兑现的能力。

未来,金茂将继续扛起城市运营大旗,继续领跑城市更新赛道。



/上海师范大学附属宁波实验学校(宁波生命科学城)