

与城市共美好 聚焦城市再生美丽影像

2021上海楼市价值总评榜启幕

孙鑫

一年一度的上海楼市价值总评榜如约而至。

2021年,上海迎来城市更新大年。城市新增土地越发稀缺之下,空间结构从增量扩张转向存量提质已是必然,城市更新作为永续话题,城市价值在城市更新中获得再生、焕新。

城市在发展,楼市在变化,2021上海楼市总评榜也在进阶。本届总评榜聚焦城市更新下的楼市发展动态、区域焕新地标以及优质房企表现。越来越多的房企纷纷加入城市更新赛道,在旧里改造、区域焕新、城市运营、以产促城等多方面,逐步推进“城市更新”的具体落实,为上海城市再生奉献了一个个独具魅力的区域地标,共同构筑2021年“上海城市再生美丽影像”。

鉴于此,新闻晨报《地产星空》与周到APP地产频道合力,即日起推出“2021年上海城市再生美丽影像”巡礼,关注2021年表现耀眼的区域地标、城市美丽影像。

有温度的记忆焕新 助推片区升级蝶变

2021年8月,《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》提出,在城市更新中要严格控制大规模拆除、大规模增建、大规模搬迁,防止沿用过度房地产化的开发建设方式,片面追求规模扩张带来的短期效益和经济利益,探索可持续的城市更新模式。

“留改拆”下,由“单一开发模式”转向“经营模式”,各大房企何去何从?如何用有温度的更新焕活城市新生?

在黄浦区,一条具有120年历史的顺昌路成为热门地——排队尝一尝盛行馄饨老店的小馄饨,去和平美发厅做一款90年代大波浪造型……为延续城市历史文脉、保留城市文化符号,中海在建国东路项目进程中对接街区历史及文化生活展

开调研和考察,推出“中海城市焕新计划”,并选取了具有百年历史的顺昌路作为落脚点,开展了城市策展项目。作为最早参与上海城市更新的企业之一,中海历经三代城市更新,从第一代“保证快速开发、保障民生改善”到第二代城市更新“提供国际化视野与在地文化的生活方式”,到第三代城市更新“保护城市肌理、焕新在地文化”,持续与时代共进步,与城市共发展。

以产促城释放城市活力 打造高品质空间载体

一座城市的发展史,就是一个个片区的蝶变史;一个片区的蝶变,总是与其产业息息相关。

在城市运营过程中,优质房企持续以项目为载体,用多种优质资源焕活城市发展经络,释放城市未来生命力。金茂从1999年打造金茂大厦起步,2004年参与城市运



/视觉中国

营,携手上港集团共同开发建设金茂北外滩,到2015年转型城市运营商,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。终于,在2021年,城市更新大年迎来“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下,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,体现了金茂强大的兑现能力。

人人都是软实力 从社区向心力看城市更新

城市的发展离不开每个微小社区的向心力。

在市民15分钟步行的范围内,为建设“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”的社区生活圈,万科持续践行“15分钟社区生活圈”。在宝山杨行社区,万科以“杨行

Young”为策划概念,聚焦市民的普通生活场景,通过一系列多彩的社区文化活动等,为杨行社区带来年轻、时尚、艺术的社区生活方式,助力杨行“15分钟社区生活圈”;在长宁区新华街道,上生?新所已成为“15分钟社区生活圈”社区样本,万科通过多样化的城市更新策略,在对历史建筑进行整体保护的基础上,更新内部功能,持续为城市和社区提供新的价值,既保证了历史文化的肌理得以延续,同时唤醒了整个上生?新所场域的活力,成为沪上全天候开放的活力园区。

无独有偶,今年是龙湖善居计划的第10年,全国23个城市200个项目相继启动。10年来,“善居计划”针对全国不同地域社区、不同年龄群体的业主需求,对交付满两年的龙湖社区外空间和内环境提供各项增值服务,累计已投入超1亿元。像在嘉定的郛城项目,“郛城已交付10年了,还能保持现在的面貌真不容易,物业的投入我们看得到;每年都有变化,每年都在改进。”龙湖用10年“善居计划”为百万龙民营造了常住常新的社区环境、温情幸福的社区氛围,也赢得了广大社区居民的认可。

更多资讯,请扫码关注



聚焦革新与未来 商办进入精细化运营存量时代

孙鑫

随着经济转向高质量发展,面对亟待更新的城市存量资产,优化资产结构、实现资产增值成为商业发展的重要途径。满足核心城市需求、创造多元化生活圈、形成成熟的市场竞争体系成为商办项目革新的发展趋势。存量时代,城市更新需求激增。商办项目如何通过项目定位、产品改造等提升项目整体的现金流状况?商办物业未来发展走向如何?2021观点商业年会聚焦革新与未来,探讨存量时代下,商办项目从开发到运营的革新发展趋势。

商办运营加入个性化模式

受疫情影响,去年商办物业供应端释放受压制,而随着国内经济恢复,商办物业或将迎来新增供应高峰。需要关注到的是疫情影响下写字楼租户结构有所改变,除金融、TMT、医疗等维持较强需求外,线上直播等新兴风口行业的租赁需求也较为旺盛。

面对这一变化,存量下的商办运营也正悄然变划。锦和集团董事长郁敏珺表示,锦和定位为非标准的办公楼和商业,并明确表示不做“大盒子”。在经历了存量市场从园区环节切入,然后做商业办公、社区商业的环节后,如今,锦和定



/视觉中国

位在非标准的办公和商业,底层是创新的逻辑,也就是个性化模式,这样的商办业态,未来的生命力更强一点;中海商业发展有限公司副总经理唐安琪表示,现在的商务空间不仅是一个办公空间,一个物理空间,在这其中有几个维度。其实是大家都有所接触,有所尝试的,我们认为这其中还有更大价值可以发挥,这里面包括科技、服务、人文和健康这四个部分。

灵活看重运营和集客能力

在租户结构中,央企、国企、民企巨头、跨国公司以及世界500强企业租户稳定性强,知名度高,风险低,属于商办项目中的基石类租户,能有效提升项目的抗风险能力

和租金持续性。如中海商业的基石租户占比为43.9%,占比接近五成,因此写字楼租金收入一直以来较为稳定可观。值得注意的是,从市场需求来看,科技化与绿色化的商办物业更受到租户的青睐。而Z世代作为主流人群,对于人文、多样、生态、文化的综合因素的关注,也促成了对传统商办模式的冲击和解构,空间价值和定义都在发生变化。

IWG集团中国区总裁胡燃认为,运营和集客能力,这才是灵活办公致胜的法宝。在运营层面有很多的工具,在与合作伙伴的合作中,第一个是要选址,利用大数据分析,提供非常准确的预测,未来收入的情况。选择一个理想的灵活办公的空间,可以是小型建筑,

也可以是中型建筑,甚至是一整栋楼,进行灵活办公的运营。

用科技构筑新消费场景

和人打交道的业务,永远都是有市场的,也永远有新增长点。如果一直可以通过赋能的方式,走在市场的前沿,业务就永远有增长点。

合生不动产基金中心董事总经理邬伯特表示,商业存量仍然有很大的机会。“从我个人的感觉来看,新经济,或者说做任何的投资,除了传统的底层技术分析,还要看成长性和流动性。”他认为,从成长性的角度来讲,新经济依托的都是电商,包括网购,IDC依托的是手机、物联网,对数据的依托。“人和产业中间有一个场景,我们资管现在最重要的事情是把这个场景抓住,把这个场景放到消费者最能够产生消费的画面来。”

中海商业发展有限公司副总经理唐安琪称,现在有着各种各样的智能化的设备,来提升整体办公效率,服务空间除了现在可以看到的这些秩序,包括产品的维护等等,但实际上还延伸到了包括企业的扶持、发展,资源的共享,平台搭建等领域。“科技空间方面,智能化设备这一类的解决方案,实际上除了是一种理性的化身,更重要的是一种情绪的操作者,甚至是一个操控者,它的定位也就意味着他的重要性所在。”

上坤樾山焕新归来

作为一个全产品类型的水山大盘,上坤樾山自入市以来以打造万物共生的城市理想社区为目标,频频成为上海别墅市场的焦点。2021年,上坤樾山“全面进阶,焕新归来”,打造创樾山国际生态城。

项目将秉承产城融合、生态宜居、理想社区三大理念。打造趋势性引领型生活方式,擘画约63万方余山未来理想社区样板。在产城融合上,以产业纽带为载体,加速科创集群效应链接。依托G60科创走廊,以产业为核心驱动,高端奢华度假酒店及高端配套商业为载体,打造余山“办、商、旅”的产品集聚地和城市魅力展示地,以地标性创新生态办公综合体的姿态,完善余山、松江片区的全周期产业生产链;在生态宜居方面,结合已建成的住宅,规划及在建的商业、办公、教育、医疗、体育等配套,形成完善的职住一体产业新城。同时进一步整合城市界面,绿化生态、公共系统、道路交通、配套设施五大系统全面升级,充分激活沿河景观生态资源,引入国际化运动俱乐部,营造健康活力人文艺术的未来生活场景。未来,上坤将进一步引入社区营造先进理念,依托社群活动带动社区活力,建设以人为本,人人参与的共建共治共享的理想社区。从生活之城到高密度知识区引擎之城,从纯粹生态到蓝绿交织的永动新城,从生态墅区到美好情感共同体,进行焕变新生。