

2021城市再生美丽影像【产业专题】

# 产城融合助力城市可持续更新

孙鑫 王亚楠

“十四五”规划和2035年远景目标纲要提出,加快转变城市发展方式,统筹城市规划建设管理,实施城市更新行动,推动城市空间结构优化和品质提升。2021年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,“在改造过程中坚持应留尽留,全力保护城市记忆”,并“探索可持续更新模式”。

城市更新将在盘活低效空间,推动产业升级中发挥重要作用。本期,“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】将继续关注城市更新下,各大优质房企的特色发展道路,以及带动当地区域产业升级,形成新的产业增长点优秀案例。



## 挖掘城市文化打造文旅 IP 为城市更新注入新动能

城市有机更新不是简单的推倒重建,而是保持原有城市肌理,采用新方式为其注入新内容,从而提高城市的承载力、包容度和宜居性。发展文旅产业,打造文旅 IP,为城市更新注入新动能,是实现经济转型,提升城市形象的关键所在。未来,城市更新将成为一二线城市新增文旅项目的重要载体,文旅产业正成为美好城市生活构建发展的助推器。

以融创文旅为例,它定位于“中国家庭欢乐供应商”,高起点布局文旅产业,文旅商业等业务板块,联合更多文旅领域的头部企业,深刻挖掘新模式发展,推动文旅产业融合发展与休闲度假目的地打造,进一步完善长三角区域旅游服务功能,助力城市文化传承、形象建设、经济活力的提升。2021年11月30日,桃园森林国际旅游度假区全球发布会正式召开,首个高端桃源宿集品牌计划同期发布,桃源宿集位于桃源森林国际旅游度假区内,依托13平方公里全球罕见“流水、森林、群岛、温泉”的独特生态奇观与江南文化神韵,集合花间堂、西坡、大乐之野、静庐澜珊、过云山居、千里走单骑六大一线高端度假民宿品牌,同时依循森林、岛屿、运河景观主题,打造3大私人产权度假屋组团。据了解,桃源森林国际旅游度假区将持续完善进阶,赋能中国文旅产业高质量发展,为美好度假生活理想加码助力。

## 应时代所需 当城市运营遇见城市更新

城市更新不是房地产开发,必须要抛弃房地产开发思维。以金茂为例,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多年探索,中国金茂走出了一条“城-人-产”的城市运营之路。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,助力城市

的发展。

2021年9月29日,金茂正式成为浦东新区横沟古镇城中村项目的实施主体。至此,金茂华东区第12个、金茂旗下第32个城市运营项目正式落地,也是金茂首次试水上海城市更新业务、践行因城施策投资理念的落地成果。据了解,该项目占地约为60万平方米,规划计容总建筑面积约54万平方米,覆盖住宅、商业、酒店、历史风貌保护区等多元业态。在落实城中村改造的同时,提升当地区域的居住氛围与品质,进而带动区域城市界面提升,打造国际旅游度假区又一百年古镇“新名片”;与此同时,在长三角战略下,金茂又与嘉善相遇,站在以往经验之上,以全局的视野和对城市未来的远见,在嘉善东门户建设上海之窗智慧科学城,打造浙沪融合的新标杆。

## 从旧厂房到科创园 产城融合助力新型经济发展

2021年4月,国家发改委出台《2021年新型城镇化和城乡融合重点任务》,提出“实施城市更新行动”“探索老旧厂区和老旧街区改造”;2021年8月31日,住建部提出“在改造过程中坚持应留尽留,全力保护城市记忆”,并“探索可持续更新模式”。

事实上,一些优质产城融合项目早已前瞻性开启了华丽转身之路。以上海龙湖蓝海引擎淡水河畔科创园为例,项目坐落于剑川路上,前身是黄二村工厂。厂房始建于20世纪90年代,经历近30年的使用,建筑立面、硬件设施日益陈旧,加上规划上的先天不足,运营管理松散,入驻企业以生产型小企业为

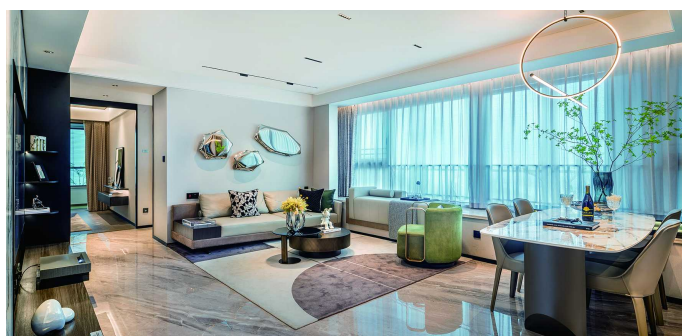
主,其面貌与业态,严重阻碍区域的城市形象与产业发展。2019年闵行区、颀桥镇、黄二村联合龙湖,组成四方创新机制,推动黄二村厂房向新科创园区改造升级。

如今,改造后的淡水河畔科创园已显露出网红气质——39栋1到3层的独栋,以及现代化多功能大型会议室构成稀缺的办公空间;食堂、便利店、篮球场、停车场、企业服务中心等工程设施一应俱全。除了外部空间和硬件设施上的改造,淡水河畔科创园重点引进高新技术、航空航天、生物医药等高新产业,充分发挥毗邻“双一流”高校上海交大、华师大和紫竹高新技术科创区的区位优势,围绕以人工智能和医疗机器人为主导产业“2+X”产业带,正在建设成为闵行南部科创中心核心区大零号湾的发展新引擎。

# 产品力成房企长期主义立足之本

孙鑫

日前,2021年中国房地产企业产品力TOP100排行榜出炉,融创、绿城、金茂、万科、中海、招商等头部房企位列榜单前茅。通过克而瑞发布的《中国房地产企业产品力白皮书》显示,2021年房企围绕产品力、产品系及作品方面做了不少提升。产品力方面,众多规模房企从集团层面调整产品发展战略,推陈出新、精耕细作,从产品、社区、服务等方面进行迭代升级;产品系方面,有众多房企对产品系进行调整优化;作品方面,从户型、精装、立面、社区、景观、智能化等方面,在细节上进行设计创新和品质提升。长期主义已是房企共识,而产品力则是房企坚持长期主义的立足之本。



和服务属性已是趋势所至,逐渐成为衡量产品力品质的重要标杆。值得注意的是,产品交付质量是未来关注重点。今年产品降标减配、质量不达标,精装房交付问题较多。其中,质量不达标包括墙体结构性开裂、墙面空鼓脱落、地面不平整、外墙、屋顶渗漏等问题;降标简配包括电器设备品牌降标、材料以次充好、园林绿化减配缩水等。

## 产品系: 精益求精、不断迭代更新

2021年,据不完全统计,百强房企中有近40家房企迭代升级产品系,通过梳理、调整、转型、精简、塑造等方式,打造更成熟化、差异化、多元化的产品系,满足消费者千人千面的个性化需求,从而抢占市场份额、提升溢价优势、实现利润增长。这也是在限价限购、“房住不炒

”以及三道红线的调控政策下,房企的破局之道。房企之所以在产品系方面作出大幅度调整,主要基于客户未来需求的变化和房企自身产品战略的变化。一方面,随着购房群体年轻化、家庭结构小型化、职业选择灵活化、精神追求多样化、人口老龄化等诸多因素叠加,使得客户对于未来住宅产品的功能、颜值、智能、健康、服务等方面均提出更高需求。另一方面,行业微利时代竞争进入白热化,产品力成为核心竞争力,产品系的系统化、标准化、模块化、精细化是提高产品力行之有效的组合拳。

## 产品: 小户型注重提升空间利用率

小户型的客户以年轻人居多,希望客厅面积更大,同时能够满足各种功能需求。而“LDKG”设计将

传统客厅、餐厅、厨房、阳台四个功能区域融为一体。开放式格局让空间更为开阔,同时提高空间利用率,满足追求品质的年轻客群需求。

大户型产品设计重视主卧空间打造,实现卧室小家庭。多套房或全套房设计在大户型产品中应用普遍,其保障了每一位家庭成员在各自卧室的功能性需求,能显著弱化因家庭成员较多、生活习惯不同而造成的影响。

·高端住宅立面设计更富视觉冲击力 随着购房群体年轻化,“颜值即正义”成为众多购房者的消费主张。

·高颜值地下车库持续走俏 随着客群年轻化趋势凸显,针对新生代客群对于精致生活的追求,房企聚焦车库审美价值。

·智能化应用领域由智慧通行、智慧安防向智慧健康延伸 后疫情时代,社区成为疫情防控的关键阵地,健康逐渐成为房企打造住宅产品的主流维度,AI未戴口罩识别、智能新风、智能测温系统、自助智能药柜、线上问诊等技术在智慧社区中逐步涌现。



更多咨询请扫二维码

## 保利物业进驻册亨 为8万搬迁户续写幸福新篇章

今年7月,保利物业正式进驻册亨,为近8万册亨易地扶贫搬迁点群众提供物业服务。册亨县位于贵州省西南部深度连片贫困区,曾是全国扶贫开发重点县和贵州省14个深度贫困县之一。作为贵州省易地扶贫搬迁人数最多的县,册亨异地扶贫搬迁工作开展长期而艰巨。在保利置业党委的部署指导下,将保利置业“专筑文化地产”理念融入到安置区环境打造工程之中,对照标准、因地制宜,以系列落地落实的工作举措,开启乡村振兴物业服务的新篇章;完成8个安置区的办公场所装修;解决业户报事报修700余条;制作横幅提醒住户禁止高空抛物;加大环境整洁力度,完成600余个单元及公区的卫生整治;常态化开展安防巡逻及人员进出管控……在推进标准化物业服务同时,积极搭建就业平台,开展专业培训,使搬迁群众找工作有岗位,无技能有培训,助力当地政府落实搬迁群众“搬得出、稳得住、有就业、能致富”工作举措,通过“同筑幸福物业”,实现“就业+宜居”的获得感提升。(保利置业)