

【向上而新 2022 上海楼市价值总评榜 系列专题三】

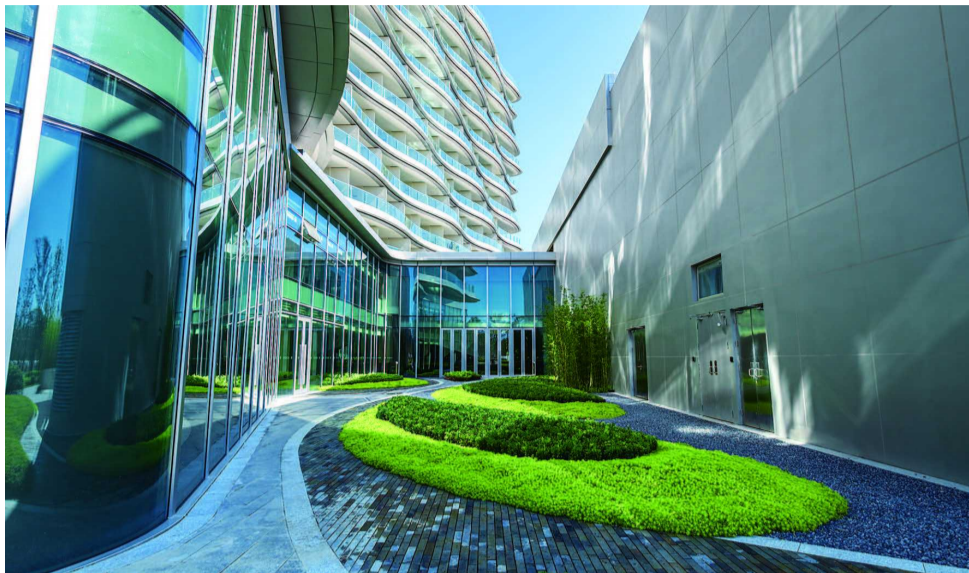
多元城市地标重塑区域发展价值

孙鑫

上海作为一座融合性、包容性极强的卓越城市,在向上而新的发展进程中不断迭代焕新。近两年,在低碳、生态、文化等时代新元素聚合下,上海涌现出众多新兴区域,用高度融合的多元业态重塑区域价值,持续探索丰富多元的新生活方式。

当城市发展从“增量为主”到“增量存量并重”,地产行业的发展逻辑也发生变化,优质房企纷纷顺势而为,将多元化资产布局作为开拓存量市场的主要抓手,在夯实开发主业的基础上,探索新发展模式,实现高质量发展,用一个个精彩的多元城市地标参与城市焕新。

本期,“向上而新 致敬海派风华百年蝶变”系列报道,聚焦多元业态下的城市新地标赋能沪上新片区价值提升,激活片区活力的探索与实践。



/视觉中国

优质房企不断壮大资产版图 用多元化发展赋能城市未来

在增量时代向存量时代转变的当下,迭代更新将成为房企破局的关键。在上海,从地产开发商到城市综合运营商,保利发展推动“双赛道”战略升维,推行不动产投资开发和资产运营管理同步发展的战略转型升级。一方面,继续保持不动产投资开发业务的市场领导地位;另一方面,在上海发力资管领域,针对办公、商业、公寓、养老、城市更新等持有型的存量资产,梳理系统性的操盘思路和运营逻辑,以更广深的维度反哺城市发展。2022年,保利发展在上海加速

拓展,持续布局徐汇、静安、浦东、杨浦、嘉定、闵行等区域,不断壮大资管版图。

2022年,招商蛇口提出做好“三个转变”,即从开发为主转向开发经营并重,从重资产为主转向轻重资产结合,从同质化竞争转向差异化发展。招商蛇口上海公司坚定贯彻1+4综合发展模式,积极推进“三个转变”,探索多元发展路径,力求在品质住宅、特色商业、城市综合体、长租公寓等产业不断进行升级迭代,赋能城市未来。以“零能耗建筑”璀璨城市商业部分——

上海曹路招商花园城为例,项目以“热爱同频,撩趣共振”为核心理念,以年轻、生态、科技为设计主题,打造四大特色体验空间,在体量和定位上,都实现了进一步跃级提升。

无独有偶,碧桂园也在不断拓展自身边界,推动自我转型升级,并将企业愿景升级为“为社会创造幸福生活的高科技综合性企业”,从乡村振兴到大力发展建筑机器人、推动智能建造体系变革的浪潮,碧桂园也在用实际行动向城市递交高质量的多元化答卷。

多元城市地标赋能区域焕新 这些新片区正迎来极速兑现

今年,上海多个片区经过多年持续焕新,在区内知名多元地标的带动下,迎来极速兑现。

√真如副中心 & 高·尚领域
从最初的城市副中心规划到真如开发的正式提速,当红旗村、铜川路水产市场等综合整治完成,伴随长实、中海、宝龙等房企相继在真如拿地,2018年,随着上海真如城市副中心新一轮规划获得市政府批复,依托沪宁发展轴,发挥上海西站城际、城市交通枢纽综合优势,着力打造服务长三角的公共活动中心。如今,结合轨交11号线和14号线双上盖优势,区内117万平方米体量的地标综合体高·尚领域拔地而起,涵盖14万方高端住宅、22万方旗舰商场、2座臻品酒店、约25万方写字楼,全面焕新了真如副中心的城市

面貌,为真如乃至上海的城市更新铭刻下重要印记。

√西虹桥区域 & 天空之城
万科集团近年来在国内多个城市中打造完成的“天空”系列项目,可以说是充分结合国情下的TOD创新探索,其中,上海的“天空之城”项目是该系列创新实践中的代表之作。上海“天空之城”项目紧邻轨道17号线徐盈路站,包含天空之城5期住宅累计2884户生活样本、天空之城@home两幢累计347户新青年入住,天空万科广场超180家商户的入住,以及天空万科中心21家企业入住,天空之城已形成了集商、住、办、租、配五重业态的大天空自循环系统。即将迎来城市“兴交付”的天空之城还将带来大量稳定居住人口、企业、商家,这些配套完

成不单满足天空之城的自身需求,更为板块周边入住楼盘的居民提供大商业配套,带来片区消费的升级,重塑一个全新商业板块,未来将持续盘活西虹桥区域人口流量、通过高品质群体带动片区消费能级,为西虹桥经济能级持续提升注入满满元气。

√顶科社区 & 鹏瑞·云璟湾
今年11月6日,第五届世界顶尖科学家论坛开幕,全球“最强大脑”汇聚上海,临港新片区通过一场科学盛会向全球分享世界科学前沿的最新成果。与此同时,世界顶尖科学家论坛永久会场(临港中心)揭牌亮相,作为全球极具特色的新时代重大前沿科学策源地,世界顶尖科学家社区伴随各项规划配套的有序推进、高质量落地,正迎来快速兑现——总面积约14.3公顷的莫比乌斯公园预计今年开放;顶科论坛永久会场内配有一个数字图书馆,以及新片区首个超800座综合性剧场等文化设施,尽显世界顶尖科学家社区科技与文化气质;此外,滴水湖折纸幼儿园已封顶,正在加速建设中。与此同时,一直助力顶科事业的鹏瑞,联合主办第五届顶科论坛,积极落实参与世界顶尖科学家国际联合实验室-人工智能实验室建设,同时在建设临港新片区首批“绿色三星”与“超低能耗”示范项目——鹏瑞·云璟湾,为科技精英人才打造高品质生活。

【多元城市地标精粹】

保利浦开金融中心——选择城市的核心地段进行投资

2022年,保利发展上海公司在资管领域发力。针对办公、商业、公寓等持有型的存量资产,梳理系统性的操盘思路和运营逻辑。保利发展制定了核心城市、核心资产的投资原则。目前,所有的商办项目,都位于内环核心圈或是成熟区域,在板块内具备一定的稀缺性,让项目具备入市就能火的条件。以今年正式亮相的保利浦开金融中心为例,项目作为一个体量近40万方的商办综合体,将全部自持运营。项目和中金所、上交所、中国结算三大机构所处的上海金融交易广场隔路相邻,共同组成陆家嘴金融城东扩的

核心功能区,可以说是8公里“大陆家嘴”最后的自留地。板块内,聚集了超900家持牌金融机构、近500家企业总部、超5000家新型金融机构。

而且,项目还与上海博物馆东馆同属一个地块,旁边是上海科技馆和东方艺术中心,紧邻浦东新区政府,具备金融中心和行政文化中心双重属性。紧挨着项目的还有140公顷世纪公园。此外,包括徐汇滨江的保利西岸中心和静安大宁商办综合体,也都是选择上海核心区中,商业、文化功能交融的稀缺地块。

金汇天街——“天街效应”助推板块商业升级

随着上海五个新城发展提速,核心商业体陆续进驻,不仅提升了城市配套功能,更激活了区域经济发展能级。金汇天街,是龙湖今年在上海开业的全新天街,总商业体量11万平方米。项目所在的奉贤区金汇板块,拥有美丽大健康产业“东方美谷”核心区和“未来空间”新兴产业群,板块内亟需与之住宅发展相匹配的大型品牌商业体。据悉,金汇天街已于2022年9月30日正式开门迎客,该购物中心规划有近200家品牌入驻,业态丰富且完整。目前招商率已突破96%,将带

来近60家首进奉贤品牌。项目作为周边7公里内优质大型购物中心,金汇天街开业后,将辐射近70万人。

事实上,龙湖商业在上海已开业的5个商业项目均位于城市成长迅速、人口集聚的黄金腰带上。龙湖商业在上海重点布局的金汇天街、奉贤天街,均位于奉贤新城——上海2035城市总体规划中重点推进的五个新城之一,助力城市更新和区域商业升级进程。可以说,“天街效应”为奉贤新城商业面貌焕新、板块商业提升起到引领示范作用。

【行业动态】

长租公寓租赁需求规模持续扩容

日前,CBRE世邦魏理仕发布《中国长租公寓投资报告》,数据统计显示,截止2022年上半年,国内主要集中式长租公寓(以下简称“长租公寓”)运营商的开业房源数量已经达到95万套,而目前中国住房租赁市场体量近6000万套,这意味着长租公寓当前在国内住宅租赁市场的渗透率不足2%,与美国、日本等成熟市场50%以上的机构化运营公寓渗透率相比,提升潜力巨大。在人口结构变化、住房消费观念转变和全方位支持政策

的共同推动下,2030年中国的长租公寓市场规模有望超过1200万套。据测算,2020-2030年间全国将新增1.5亿左右的城镇人口。此外,未来5-10年中国的家庭规模将延续小型化趋势,从而成为住宅租赁需求的另一重增长动力。预计至2030年,全国租赁住宅需求总规模将达到9700万套。此外,更高的居住品质要求、生活城际流动性上升、更加独立的消费和婚育观念令国内年轻群体的租房倾向日益增强。

