

商业地产探索多渠道焕新路径

市场 资讯

时代雲境全维定制新品发布



近日,时代雲境全维定制新规住区产品发布盛典圆满落幕。发布盛典上,时代雲境——这一承载华润置地全维定制力的一号作品也正式亮相,以定制化人居解决方案,回应多元客群需求,为外环人居市场树立全新标杆,也为南翔板块品质人居发展注入新活力。

作为南翔人居红盘,时代之城蝉联上海外环外热销“三冠王”,累计近2000户业主,成为外环市场标杆。热度背后,是华润置地的品质兑现力,从实景示范区到一期品质交付,时代之城始终以实景为板块树立人居样板。

同时,华润置地也持续以大城统筹力推动南翔配套升级,轨交11号线、在建嘉闵线构建双轨交通网络,山姆会员店、印象城 MEGA 满足商业消费需求,板块全龄教育矩阵正逐步成型。

作为时代之城压轴三期新品,时代雲境集萃板块生态、商业、教育、医疗全维资源,是华润置地南翔十七载布局的“集大成者”,更在产品力上全面迭代,以定制新规住区面貌,刷新南翔品质人居标准。

建筑美学上,项目勾勒南翔美学天际项目联袂 GOA、承迹景观等大师团队,打造南翔全新美学天际线。极致纵向线条与塔冠设计,让建筑兼具光影美感与地标属性,黛青与米白的材质搭配,更融合国际质感与人文雅韵,公建化立面质感,在外环外实属罕见。

空间造境角度,精研品质人居尺度项目打造建面约95-128平方米墅境小高层,精准匹配改善需求;全系三开间朝南,约9-10米南向采光面搭配多飘窗设计;餐客一体化布局让公共空间通透,适配家庭互动、社交欢聚等多元生活场景;全维收纳体系解决居家储物痛点,卫生间干湿分离、全明厨房等人性化细节,大幅提升日常起居舒适度。

时代雲境全维定制体系,通过四大系统实现个性化生活定制:空间定制,让房子学会自由生长;皮肤定制,让审美告别千篇一律。摒弃标准化装修风格,打造现代极简、东方雅韵、色系轻奢、艺术轻法式等多元风格与色系,让家成为独属的美学表达载体;功能定制,让空间适配真实需求。电视柜按功能提供极致收纳与艺术美感两种选择,洗碗机与蒸烤一体机可二选一,深度贴合日常居住细节;升级定制,让品质拥有进阶选择。深度联动方太(或老板等等品牌),打造更符合家庭生活习惯的厨电场景,同时提供产品升级选项,让居者定制专属品质生活。

据悉,时代雲境首开将推出建面约95-128平方米墅境小高层与建面约148平方米谧境叠墅,以多元产品矩阵精准适配改善客群居住需求,敬献南翔品质人居。

应进一步将人流转化为消费流。其中,康养+商业:老龄化催生的银发经济,正在重塑社区商业形态。医养结合、健康管理正在成为商业综合体的新标配;24小时+商业:夜经济政策推动下,“白+黑”全时段运营成为商业地产的新赛道;此外,城市形态也在进化。首次提出的“创新型产业社区”和“商务社区”概念,强调办公、商业、居住、文化等多元业态的有机融合。单一功能的楼宇正在被淘汰,复合功能的社区正在崛起。

金融创新,REITs 开闸打通资本闭环

2026年是商业公募REITs发展元年。试点已扩展至办公、酒店等商业不动产板块,打通了“融投管退”的关键一步。消费类REITs成为市场热点,部分产品涨幅超70%,一些头部企业发行的消费REITs,认购倍数普遍超预期。未来,融资渠道正在拓宽。更值得关注的是:鼓励私募股权投资通过REITs退出,提升直接融资比重。这将激活大宗交易市场,让商业地产从“死资产”变成“活资本”。

世邦魏理仕表示,研发实验室、GMP标准厂房成为“抢手货”,传统标准厂房正在被市场淘汰。随着“人工智能+”行动深化,智算中心、数据中心等新基建投资激增。更值得关注的是,AI大模型等企业成为办公楼新增租赁主力。

纵观北上广深的甲级办公楼,AI企业租赁占比正在激增。但硬币有两面——AI替代效应带来的需求结构分化已经开始。传统客服中心、数据处理中心正在缩减办公面积,而研发总部、展示中心却在扩张。

产业空间正从单一功能向“研发+中试+展示”三位一体的复合型空间演进。产城融合与职住平衡成为新趋势,这也进一步要求相关商业配套和人才公寓等功能配套需结合片区产业发展完善。CBRE服务某生物医药产业园区项目

消费与城市,空间场景焕新重塑

未来场景革命的三个方向:文旅+商业:商业空间正在变成“打卡目的地”而非“购物场所”,这确实能带来人流,但CBRE认为

当房地产发展新模式进入实质性落地阶段,过去那种“拿地-盖楼-卖楼”的简单逻辑不再存在,而资产运营、产业赋能、REITs破局将成为“新玩法”。

多渠道探索,城市更新成关键路径

当下,老旧楼宇、老旧商业街、闲置厂房的改造升级,正在从“可选项”变为“必选项”。据了解,CBRE世邦魏理仕协助北京某老旧商场经过重新定位和改造后,通过精准客群定位+定制化改造+成本管控+首店+场景等组合型策略,使项目改造后租金提升约3倍,客流量翻了5倍,不仅实现了强劲的财务表现更提升了资产的价值。可以说,商业地产的逻辑正在重构:从开发利润转向运营现金流,从短期套利转向长期动态持有运营。此外,商业项目逐渐逻辑重构产业升级

新质生产力催生新空间需求

低空经济、生物医药等战略性新兴产业,正催生一波专业化的产业载体需求。CBRE

从大国地标到“好房子”
它以“体系化能力”交出新答卷

3月22日,上海前滩,一场聚焦未来人居的品牌盛典璀璨启幕,中建三局高端人居新作——中建壹品·前滩元境重磅发布。

从“地标缔造者”到“居住定义者”
一场国家队的战略升维

当“安全、舒适、绿色、智慧”被确立为中国“好房子”的国家新标准,从“住有所居”迈向“住有优居”成为时代命题。作为深度参与中国城市化进程的重要力量,中国建筑统筹全产业链优势,积极响应国家战略,通过组建专项研究组、深度调研数十万家庭需求,构建起以“好标准、好设计、好材料、好建造、好服务”为核心的“五好”营造体系,并总结形成“6633”需求框架,系统回应时代对高品质居住的期待。

在此顶层框架下,中建三局旗下地产开发品牌“中建壹品”,全面贯彻落实集团关于“好房子”的工作部署,立足央企开发实力与深厚技术积淀,凝练“高、优、雅、智”四字价值内核,形成可执行、可验证的产品方法论。前滩元境,正是这套方法论在浦东的首次完整实践。

解码“好房子”
“高优雅智”的前滩表达

高——精工品质 前滩元境占位世界前

滩最后一块成片开发的低溢土地,深度融合中建三局的建筑工业化体系,让住宅的施工精度无限趋近工业制造,“引水入湾”打造海派生态社区格局,重塑黄浦江畔天际线;在建筑设计上,萃取海派经典三段式美学,以石材、金属与玻璃的现代工艺进行转译。更重要的是,项目深度融合中建三局的建筑工业化体系,让住宅的施工精度无限趋近工业制造,从根源上保障建筑品质的均好性与可靠性。

优——健康舒适 在前滩元境,舒适不是模糊的感受,而是通过空气、水、光、噪音、收纳等“1+6+N”精细控制体系,构建可量化的健康舒适的居住标准:中央空调、地暖、新风系统,实现室内温湿度的精准平衡;四重全屋净水系统与零冷水循环,保障从饮用到沐浴的全链路水质与体验;三玻两腔充氩气隔音玻璃、静音排水与楼板隔声系统,营造静谧的居家环境;同时,从适老化细节(感应夜灯、防滑地砖)到五大空间(玄关、餐厨、卫浴等)的模块化收纳系统,全方位提升居住的便捷与安心。

雅——生活美学 项目并未简单复刻历史形制,而是捕捉了上海独有的文化神韵。建筑线条中流淌着思南公馆拱券的优雅与应公馆对称的庄重,园林规划的“五幕归家礼序”蕴含着孙科别墅般的东方意境,却以现代材质与国际语言重新表达。这是一场与历史的对话,让经典在当代焕发新生。

智——智慧服务 项目构建了“全域智慧社区”与“自研居家智能体”的双重智慧体系。更重要的是,核心数据本地化处理,隐私安全固若金汤;系统即使面临断网,安防、照明等关键功能依然独立运行。智慧,从此变得可靠、无感且充满温度。

超越物理空间:
一个未来海派生活范本的提案

前滩元境不仅是中建三局“好房子”战略的标杆实践,更是其与上海这座城市共生共荣的生动诠释。

前滩元境雄踞前滩核心地段,太古里商圈、华尔道夫酒店、莱佛士医院、惠灵顿学校环伺,前滩31演艺中心、东方体育中心及常态化的国际级演艺活动,让艺术成为日常。项目以约9万平方米海派全貌住区的体量,正式填补了前滩一线滨江低密人居的最后空白,成为板块价值跃升的压轴之作。

首发纯洋房住区,首创彻底的人车分流体系。在这里,既有从容的居住尺度与自然的亲密交融,也保留了街巷的温情与公共空间的共享可能。根植于东方礼序与海派开放基因,最终落归于一种被科技温柔包裹、从容优雅且身心安顿的日常。

据悉,项目海派云端客厅即将于3月28日开放,建筑面积约109-139平方米洋房样板间也将同期开放。