

以用户为中心 提高幸福指数

TOD与城市共成长

10月10日,2021北京国际城市轨 道交通高峰论坛·第四届TOD创新论 坛在北京举行。此次论坛旨在围绕轨 道城市、站城一体、产城融合等热点,邀 请来自轨道协会、轨道公司等业内人 士,共同分享探讨各地TOD创新实践 与案例,探索并展望未来TOD合作共 赢之路。作为本次论坛的承办方,京投 发展专注深耕 TOD 细分领域十余年, 积累了丰富且成熟的理论、技术与实践 经验,从北京到无锡,"TOD智慧生态 圈"创新模式及不断进化的产品赢得了 市场热度与口碑,为行业带来了可供参 考的成功样本。

论坛上,京投发展股份有限公司总 裁高一轩带来了主题为《愉樾天成-以用户为中心的TOD生活样式》的精彩 演讲,分享了京投发展TOD智慧生态圈 的最新实践以及如何将TOD与城市生 态创新融合,打造"TOD幸福之城"。

2019年12月,无锡地铁、京投发 展、中铁四局三方携手获得无锡经开区 三幅地块,这是京投发展在无锡获得的 首个轨交车辆基地综合开发项目。愉樾 天成项目为无锡地铁4号线具区路车辆 段上盖,是一个集住宅、商业、酒店为一 体的TOD项目。根据无锡地铁建设规 划,地铁4号线一期工程穿越惠山区、梁 溪区、滨湖区、经开区四个板块,在TOD 模式的赋能下,这里将汇聚连通办公、商 业、休闲、娱乐、居住等多元城市资源配 套,将为人们的出行、娱乐、购物、工作等 创造更多便捷与可能,实现城市、地铁、 市民之间的融合高效发展。

"幸福城市为人民"的内涵多样且深 刻。在高一轩看来,愉樾天成社区的建 设是一个系统性工程,既要充分赋能城 市发展,又能全面考虑社区建设与城市 发展、居民生活之间的统一性、协调性。 在某种程度上,营造"人民城市",需要营 造一个个有场景、有内容、有特色的高品 质幸福社区。"企业不只是单纯把面粉变 为面包,还要注重不同人群对面包口味 的选择。"演讲中,高一轩打了一个形象 的比喻,他认为,开发商的商业理念需要 随着时代发展而不断变化,要从"以资源 为中心"变为"以用户为中心",这也是实 现商业价值的必然选择。

"用户研究持续近2年,受访人数 超过1万人。"高一轩透露,愉樾天成项 目前期,京投发展在项目周边做了大量 的用户需求研究。研究内容从常规的 物质需求到深层次的精神需求,从传统 产品需求到生活场景需求。多项的用 户调研、多点的数据挖掘、多维的需求 探索,京投发展从研究中找到了TOD 项目发展共性问题以外的特性方法:打

造"会微笑"的房子,建设永远幸福的家 园;打造四重空间归家动线,让归家之 路变得丰富、有趣;围绕幸福主题,构建 全龄层生活场景,营造丰富的社群活 动,激发业主价值认同。

据悉,下一步,愉樾天成项目还将 聚焦和细分用户需求,将生活痛点和价 值点进行梳理,在流量思维指导下为生 活场景赋能,构建一个有地铁站、有流 量、有好的基础设施的复合型时尚文化 "展演地"。"不只是功能单一的逛街买 买买,还能顺便逛逛展,饱饱眼福,还可 以参与互动环节……兼具实用性、知识 性、趣味性。"高一轩透露,这种复合场 景的业态雏形——慢闪公园,目前已经 在北京正式开业。公园+商区+剧场的 创新融合场景,不仅是一个全新体验, 也是城市发展的需要,更是时代进步的 (葛惠)



热盘在线

雅居乐远洋 · 公园里精品加推

眼界决定境界,尺度蕴含气度。"雅 居乐远洋·公园里15号楼环景央座"为 最好的时代而来。

雅居乐远洋·公园里选址新吴区伯 渎河公园南面,看重的是伯渎河的前景 规划,据悉,这里将打造集休闲、运动、商 业、文旅多重功能于一体的综合片区。 同时项目紧邻伯渎河公园,收获城市绿 肺生态资源。项目北面直通金城高架, 东连沪霍线,西接机场路高架,南通高浪 路,约10分钟可直达太湖新城,交通便

美好的事物绝不辜负您的期待。项 目15号楼环景央座位于景观中轴核心, 绿氧环抱, 揽聚一城优越生态资源。阔 尺楼间距,降低了楼与楼之间的遮挡,阳 光从宽景阳台洒进客厅,倾泻满满的暖 意。疏朗开阔的空间格局,实现了室内 大采光,大通风造就阳光明媚格调,温馨 生活点滴。

89平方米环景央座精装方正户型 格局、三开间朝南、多飘窗设计,实现室 内大面积采光。生活需要沐浴阳光的欢 畅,无论在阳台、客厅、卧室还是书房,皆 能感受阳光润泽,更能有效保障鲜氧直 入,循环室内空气。

入则静谧,出则繁华。在拥有舒适 宜居生态环境的同时,一定和繁华商圈 有着恰当的距离。15号楼环景央座,构 筑一个大隐于繁华的自然谧境,与伯渎 河公园仅一路之隔,毗邻万达广场(建设 中),共享繁华配套。

把握城市主场,央座户型倾城热 销。建筑面积约89平方米精装小高层, 采用全维德系精装,大牌保障,臻享品质 生活。公园里于诗境园林中铺排环景央 座,也为居者在视野、采光、通风等方面 带来更好的居住享受,让公园的美好梦 想成为现实的人居理想。

(公园里)



项目效果图

繁华之上,西水东·檀宫乘势而来

西水东,14年厚载赋新,百万方城 市共生体,为城市注入更新的活力。而 今,绿地香港西水东项目迎来整盘收官 之作——西水东·檀宫。它是无锡城市 更新重点项目,主城焕新的生活主场。 究竟是怎么样的实力,让西水东·檀宫 有这样的底气?

执掌城市未来 汇集历史底蕴

西水东雄踞无锡主城商脉福祉。这 里是无锡民族工商业的崛起之地,亦是 百年荣氏家族策源地,是城市精气所在, 藏着无锡人最温润的生活记忆。就像上 海人爱外滩,南京人爱新街口一样,西水 东之于无锡,就像一个藏在城市里的宝 贵之地,被人们所尊崇。

作为流量的网红打卡地,西水东商 业街无论是繁华的商业、厚重的文化,还 是林立的高档写字楼,毋庸置疑它都是 集大成者,此外,梁溪主城的商业配套、 文化底蕴、教育医疗、商务办公等资源密 度也是无锡最高的。

匠心著作 精工打造建筑美学人居

每一个伟大作品的诞生,都需要一 个契机。西水东·檀宫力邀无间设计创



项目实景图

始人、摩登东方设计创导者吴滨,亲自担 纲示范区室内设计,于申新三厂再造经 典,以"艺术的加法"对生活空间精心描 摹,从无锡本土的民俗文化与特色建筑 中转化意向,以简练且具代表性的饰面 与线条表达空间的纯粹与高逸,成为无 锡文化展示和传续的艺术展览场域。

除了核心的地段、超前的产品设计 之外,在选材与精工方面也是领先于时 代的。从立面的设计上看,采用极简美 学造诣,使用大面积的玻璃,米白色石 材,深灰色铝板雅致剔透。

精心打造6重归家礼序,精奢美学 体验,专为高端人群私享定制。室内精 装甄选一线德系精工装标,以细节诠释 生活的优雅与品位。打造无锡首个豪装 地下车库,酒店式全精装,为业主打造尊 贵归家之路。

兼具生活与品质 打造高端生活方式

约35000平方米的高配景观园林,

精心打造多主题、多功能、多层次的社区 休闲区,同时也赋予园林"画中有境"的 文化深意;中轴景观空间,融入自然美 学,四季悦赏美景;而酒店式尊崇入户设 计和24小时管家服务,使身份感油然而 生;儿童乐园、入户花园、空中阳光艺术 厅、景观会客厅等多功能互动空间打造, 让生活无限延伸。

为了能让业主体验到更多元、舒适 的生活方式,高端定制多功能空间集恒 温泳池、瑜伽、SPA、健身区、品鉴、休闲、 私宴、亲子活动社交场景于一体。搭配 景观阳光连廊,衔接下沉式庭院,营造都 市森居体验,构建契合主人心灵的尺度, 以隐逸的情致,于动静间畅享极致社区 的归属感和亲切感。

西水东·檀宫以精研空间诠释高端 人居品味。主力户型244平方米的4+1 多元空间格局,拥有约7.25米开间的大 双厅设计;全景落地窗设计,实现了室内 与城市、自然的无缝对接。高端朝南双 套房,配置宽阔独立卫浴,同时拥有步入 式衣帽间,带来星级酒店般的非凡感受。

绿地香港匠心赋新14载,承袭千年 历史荣光,于西水东·檀宫以划时代的高 端住宅作品,为锡城再次烙下熠熠生辉 的时代印记。

(绿地)



构建行业"新生态" 房地产发展逻辑正在转换

近日,在"第五届中国房地产业战略峰会"上, 亿翰智库董事长陈啸天表示,在生态再平衡下,房 地产发展逻辑正在转换,行业走向从"无序扩张" 到"生态发展",通过再平衡的方式,构建房地产业 的"新生态"。在"新生态"下,企业应顾大局、强核 心、持长线、谋共赢,通过生态系统的自我更新、淘 汰、进化,形成企业的美好未来。

据当日现场发布报告显示:收入端,房企营业 收入整体增速放缓,中小房企降速明显;盈利端, 行业运行规则改变,利润率改善难度较大,2020 年综合实力TOP200房企平均净利润率11.1%, 相比2019年同期减少3.2个百分点。值得一提的 是,房企整体杠杆水平持续下行,房企积极降负 债、优化债务结构,2020年综合实力TOP200房 企平均净负债率76.9%,相比2019年同期大幅降 低8.9个百分点,房企财务风险进一步降低。

嘉宾一致认为,更多房企开始坚持长期主义, 行业步入品牌时代。随着人民生活水平的提升, 房地产市场需求也在提升,从单纯关注"建筑尺 度、品质"本身、获得良好"生活"配套服务,发展到 对产品与服务层面更多维的感知、更精致的体验、 更丰富生活的新阶段。品牌形象塑造精细化趋势 明显,以产品品牌、资本品牌、场景品牌、公益品牌 等为代表的多元维度品牌建设是未来房企品牌发 展不可或缺的关键组成部分。 (新华网)

三季度新房找房热度下跌 二手房参考价调控效果初显

近日,58同城、安居客发布报告显示,第三季 度新房找房热度同比下跌9.6%,二手房住房参考 价调控效果初步显现,找房热度同比下跌23.8%。

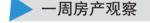
为保证房地产市场平稳运行,今年全国多地 纷纷推出楼市调控政策,找房热度持续降温。

报告显示,新房市场方面,1-9月新房整体找 房热度基本持平,同比仅上涨0.6%;第三季度新 房找房热度同比下跌9.6%。从区域来看,环沪、 环京、环广深地区重点城市的新房找房热度同比

和新房市场相似,1-9月二手房找房热度同 比下跌10.5%,第三季度二手房找房热度同比下 跌23.8%。新一线城市中,重庆、成都二手房找房 热度继续排在前两位。

租房市场方面,1-9月重点城市租赁房源新 增供应量下跌3.9%,重点城市整体租房找房热度 同比下跌18.8%。

报告指出,1-9月,购房者信心指数呈现出缓 慢下行的趋势,2月份信心指数117.5为年内最高 点,而后出现下行。 (中新网)



10月开局 锡城楼市稳中有降

上周,楼市进入到了10月。今年9月楼市表 现差强人意,10月楼市开局依然延续了其下行氛 围:上周无锡全市商品房备案成交面积为4.46万 平方米,环比减幅72.13%;备案成交399套,环比 减少1051套。一线市场方面,房企们积极促销, 但效果甚微,部分新盘首开去化不足10套,购房 者观望情绪浓厚。

商品房成交按物业类型分析:上周楼市商品 住宅占主导地位,其成交量占商品房的总成交量 的92.12%。上周商品住宅备案成交面积为4.11 万平方米,环比减幅57.37%;备案成交套数为 338套,环比减少490套。

商品房成交按区域分析:新吴区受国信臻园、 中奥滨河境、建发上院等楼盘备案影响,上周备案 占比较高,其成交量占商品房的总成交量的 41.48%。值得一提的是,上周仅新吴区商品房备 案成交面积过万平方米。

商品住宅成交按面积段分析:90-120平方 米和120-144平方米面积段户型成交表现相当, 周备案成交面积分别占商品住宅一周总成交面积 的33.29%、33.26%。

(无锡房地产市场网)

