

区域·地产

区域经济·地产 C1



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居建材等行业的联动效应！

中经城事微信号：zjqy_2013

主编 / 童海华 美编 / 范凡 校对 / 刘军 tonghaihua@cbnet.com.cn 611982852@qq.com

70平方米地下室 350万? 中海地产被指虚假宣传 C2 天广中茂资本局:连续高溢价收购重组、大股东套现离场 C3 洋河:增速低于预期 渠道战略引质疑 C5

到本世纪中叶,建成可持续发展的世界城市 成都美丽宜居公园城市建设提速

本报记者 党鹏 成都报道

春节前,习近平总书记在视察天府新区时指出,要突出公园城市特点,把生态价值考虑进去。

在今年2月底举行的成都市两会上,成都首开先河,将最新修

1.69万公里绿道中的城市绿网

根据总体规划,天府绿道由区域级绿道、城区级绿道、社区级绿道三级慢行系统组成。

3月的春光,让成都三环路两侧正在建设中的熊猫绿道露出一片盎然生机,各种花木次第开放。三环路两侧的居民,已经习惯每天在这里“打卡”散步。

这个全长102公里的熊猫绿道,将成为以熊猫文化为特色的环状高品质“环城公园”,并在今年8月全部建成并向市民开放。

这只是总长1.69万公里的世界最长的天府绿道系统的一部分。以“一

加快打造美丽宜居公园城市

目前,成都的森林覆盖率增至39.1%,蓄积量达3367万立方米。

根据习近平总书记在成都视察时对公园城市建设的指示,在新一轮城市总体规划修编时,成都明确提出建设“美丽宜居公园城市”,将通过优化城乡空间格局、重塑产业经济地理,努力塑造“开窗见田、推门见绿”的田园风光和大美公园城市形态。目前,该规划已经提交成都市两会审议通过,并期待国务院的最后批复,从而成为成都未来发展的新蓝图。

公园城市是农耕文明、工业文

编的《成都市城市总体规划(2016-2035)(送审稿)》提交大会讨论审议。规划明确提出,成都将加快建设美丽宜居公园城市。

作为成都市的第五轮总体规划,此次规划把目光放在了更宽广的时空维度上。到2020年,高

标准全面建成小康社会,基本建成全面体现新发展理念国家中心城市;2035年,加快建设美丽宜居公园城市,全面建成泛欧泛亚具有重要影响力的国际门户枢纽城市;到本世纪中叶,全面建设现代化新天府,成为可持续发展的世

不仅如此,根据规划,天府绿道还具备了生态保障、慢行交通、休闲游览、城乡统筹、文化创意、体育运动、农业景观、应急避难八大功能。除了500公里的绿道外,还规划设计了四级配套服务体系,也就是四级驿站,包含了16个特色小镇形态的一级驿站、30个特色园形态的二级驿站、170个林盘院落形态的三级驿站、若干亭台楼阁形态的四级驿站。

“天府绿道的建设,将形成全成都市域的一张完整的绿色网络,将生态空间、城市公园、乡村有机链接起来,由此也成为公园城市的重要组成部分。”成都市规划设计研究院院长曾九利认为,三级绿道体系串联起了各城市组团的主干绿道网、组团内部成网道路,甚至细化到每个社区内的基础设施,都在天府绿道网中,“三级绿道体系,可以让市民在家门口就享受到绿色福利,真正实现‘开窗见田,推门见绿’”。

加快打造美丽宜居公园城市

目前,成都的森林覆盖率增至39.1%,蓄积量达3367万立方米。

根据习近平总书记在成都视察时对公园城市建设的指示,在新一轮城市总体规划修编时,成都明确提出建设“美丽宜居公园城市”,将通过优化城乡空间格局、重塑产业经济地理,努力塑造“开窗见田、推门见绿”的田园风光和大美公园城市形态。目前,该规划已经提交成都市两会审议通过,并期待国务院的最后批复,从而成为成都未来发展的新蓝图。

公园城市是农耕文明、工业文

明和生态文明交相辉映,人、城、境、业高度和谐统一的大美城市形态。当前,成都正加快建设天府绿道,构建大尺度生态绿色空间;建设龙泉山城市中央公园等绿色生态工程,提升市民绿色福利;推进乡村振兴,开展川西林盘整理、大地景观再造,塑造林湖交汇、蓝绿交织生态本底。

成都美丽宜居公园城市的建设步伐已然加快。一方面,成都要加快

建设总面积1275公里的龙泉山城市森林公园和1.69万公里的天府

绿道;另一方面,还将在中心城区和东部城市新区规划建设102座城市公园,并因地制宜建设3000平方米以下的小游园,见缝插绿设置微绿地。此外,在“花重锦官”增花添彩工作中,成都市市花芙蓉花的总量翻了一番。目前,成都的森林覆盖率增至39.1%,蓄积量达3367万立方米。

由此,在美丽宜居公园城市建设

的目标下,绿满蓉城、花重锦官、水润天府的盛景,令人期待。

在曾九利看来,世界城市的发展,经历了田园城市-生态城市-绿色城市等理论与实践。公园城市则是城市建设的更高理念,符合世界城市发展的规律,特别是充分体现了“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念,并从满足人民对美好生活向往出发,以人民为中心,更加强调开放与共享,将绿色作为城市的公共产品,让老百姓可进入、可参与,有获得感和幸福感,“因此,美丽宜居公园城市体现了当前城市宜居环境的本质性需求。”

在曾九利看来,世界城市的发展,经历了田园城市-生态城市-绿色城市等理论与实践。公园城市则是城市建设的更高理念,符合世界城市发展的规律,特别是充分体现了“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念,并从满足人民对美好生活向往出发,以人民为中心,更加强调开放与共享,将绿色作为城市的公共产品,让老百姓可进入、可参与,有获得感和幸福感,“因此,美丽宜居公园城市体现了当前城市宜居环境的本质性需求。”

在曾九利看来,世界城市的发展,经历了田园城市-生态城市-绿色城市等理论与实践。公园城市则是城市建设的更高理念,符合世界城市发展的规律,特别是充分体现了“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念,并从满足人民对美好生活向往出发,以人民为中心,更加强调开放与共享,将绿色作为城市的公共产品,让老百姓可进入、可参与,有获得感和幸福感,“因此,美丽宜居公园城市体现了当前城市宜居环境的本质性需求。”

在曾九利看来,世界城市的发展

的目标下,绿满蓉城、花重锦官、水润天府的盛景,令人期待。

在曾九利看来,世界城市的发展,经历了田园城市-生态城市-绿色城市等理论与实践。公园城市则是城市建设的更高理念,符合世界城市发展的规律,特别是充分体现了“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念,并从满足人民对美好生活向往出发,以人民为中心,更加强调开放与共享,将绿色作为城市的公共产品,让老百姓可进入、可参与,有获得感和幸福感,“因此,美丽宜居公园城市体现了当前城市宜居环境的本质性需求。”

在曾九利看来,世界城市的发展

的目标下,绿满蓉城、花重锦官、水润天府的盛景,令人期待。

在曾九利看来,世界城市的发展,经历了田园城市-生态城市-绿色城市等理论与实践。公园城市则是城市建设的更高理念,符合世界城市发展的规律,特别是充分体现了“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念,并从满足人民对美好生活向往出发,以人民为中心,更加强调开放与共享,将绿色作为城市的公共产品,让老百姓可进入、可参与,有获得感和幸福感,“因此,美丽宜居公园城市体现了当前城市宜居环境的本质性需求。”

在曾九利看来,世界城市的发展,经历了田园城市-生态城市-绿色城市等理论与实践。公园城市则是城市建设的更高理念,符合世界城市发展的规律,特别是充分体现了“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念,并从满足人民对美好生活向往出发,以人民为中心,更加强调开放与共享,将绿色作为城市的公共产品,让老百姓可进入、可参与,有获得感和幸福感,“因此,美丽宜居公园城市体现了当前城市宜居环境的本质性需求。”

探索新时代城市建设新模式

当前,成都正由“两山夹一城”向“一心连两翼”的格局转变,成都的双城时代即将到来。

在中国建筑西南设计研究院景观院副院长张静看来,天府绿道不单是一个市政工程,而是紧紧与产业布局相关联的规划,在建设之初就把产业发展充分考虑进去了,将产业布于绿道周边,做到了“城景互动、景业互促”,“天府绿道是助推产业发展的‘绿色动脉’。”

据了解,天府绿道建设将直接创造几十万个就业岗位,从而吸引高素质人才来蓉发展。绿道建设,将辐射周边千亿级现代服务业产业集群,每年吸引上亿旅游人次,带动旅游、创新创业、文化创意等产业发展。此外,骨干绿道建设将碎片化的绿道连线成网,打造生活消费场景。

“美丽宜居公园城市则具有更深的内涵。”曾九利认为,公园城市强调高品质的宜居环境,要求高端的产业布局,高质量的公共服务,“因此,正如习近平总书记指示的公园城市建设要把生态价值考虑进去,生态价值将助推社会经济以及产城的大融合。”曾九利表示,公园城市更将为新经济的发展、高端人才的引进,提供最为“肥沃”的土壤。

就此,全国政协委员、成都理工大学地质灾害防治与地质环境保护国家重点实验室常务副主任许强认为,以天府新区为例,天府新区在规划时引入了很多绿色发展的理念,这些理念在全国都是

有借鉴意义的。“城市规划一定要考虑绿色生态,成都在这方面已经做得很好,建设‘美丽宜居公园城市’,我认为还可以结合地势地貌,在城市里保留山、水等,贯彻绿色发展的理念,城市的生态环境一定会更好。”

当前,成都正由“两山夹一城”向“一心连两翼”的格局转变,成都的双城时代即将到来。尤其是“东进、南拓、西控、北改、中优”城市空间结构的提出,已然加快城市经济地理的重构。

在成都市规划设计研究院副院长汪小琦看来,天府绿道的建设将带动城市发展品质,促进人口和产业流动,促进整个城市融合发展。尤其是天府绿道串起的诸多乡镇,将由此改变其产业薄弱、品质不高、规模小的问题。而这一方面,正是公园城市生态价值的体现,从而更好地推动城乡融合、推动乡村振兴计划。

为此,成都提出在城乡融合发展的大背景下,将构建起四级城乡体系,全域塑造“产田相融、城田相融、城乡一体化”的城乡形态。其中,成都将植入文化、旅游、创新、农业科技等功能,重点建设景区型、园区型、农业型3种类型97个特色小镇。

“成都在公园城市建设中的探索,正是符合未来城市发展的方向和趋势。”曾九利说,这是新时代城市建设的新模式。

深入探索绿色科技体系 葛洲坝上海玉兰花园打造“住房美好生活”

文/张飞白

随着“房子是用来住的,不是用来炒的”定位逐渐明晰,住房回归居住属性。这在让房地产市场稳步发展的同时,也对房企提出了更高的要求,产品力和服务体系成为竞争焦点。

“5G科技”加强绿色发展

连日来,贯彻创新发展理念、落实绿色发展,推动产业结构调整、实现经济高质量发展等成为吸睛焦点。事实上,近年来,在节能减排的大环境下,国家对绿色建筑和工业一体化建筑提出了更为明确的政策要求。一二线城市的更新要求企业必须回归制造本源、提供与土地价值相符的更高价值产品,才能适应消费升级之下精工、智能化、环保科技、人性化服务等成为新的消费价值。

在此背景下,葛洲坝地产推出“5G科技”产品体系,积极布局绿色地产。据了解,葛洲坝地产“5G科技”,由Green绿色健康、

西进大虹桥筑标杆项目

国家首次提出:实施区域协调发展战略。这是改革开放以来我国区域发展战略的重大提升,也是中国特色社会主义新时代必须坚持的重大战略。事实上,近年来,随着国家对实施区域协调发展的战略的不断加强,以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局逐步形成。

从长三角经济带的发展来看,虹桥商务区逐渐成为上海区域板块发展的新增长极。葛洲坝上海玉兰花园项目正是葛洲坝地产立足上海虹桥西所打造的首个作品。

作为首批确定以房地产为主业的16家央企之一,中国葛洲坝集团房地产开发有限公司(以下简称“葛洲坝地产”)秉持“高价值地产引领者”的发展战略,率先研发国内领先的“5G科技”体系,聚焦高端物业的开发与运营。

Global 国匠精工、Gather 工业集成、Grasp 智慧互联、Gain 服务增值五大子系统构成,涵盖5大类,19个维度,110类分级分项指标,旨在为客户提供绿色、健康、智慧、环保的生活方式和建筑品质。“5G科技”不仅是建筑技术科技体系,更是涉及企业形象、战略发展与经营创新的全方位、全系统化的价值提升体系。其核心理念是以“人”为中心。

其中,绿色健康(GREEN)包含温度控制、空气、光线、水质、声环境、心理、绿色健康认证七个维度,涵盖包括毛细管网系统、地面置换式新风系统等38项技术,旨

资料显示,青浦新城是上海市市域空间布局结构中“多核”的一个节点,上海市2040规划中重点提到5个新城之一,位于青浦区中心、区政府所在地,是全区的交通汇集点和产业集中点。同时是由现青浦老城、青浦新区(东部)、向西延伸区域和朱家角镇区四部分组成,它具有居住生活、产业、旅游等综合功能,是全区的政治、经济、文化中心,是具有“水乡文化”与“历史文化”内涵的现代化中等城市,服务长三角的上海西部综合性生态宜居城市。

在此基础上,葛洲坝地产上海虹桥西的作品——葛洲坝上海玉兰花园项目自规划设计之初即秉承环保、低碳、可持续发展的理念。德系一线品牌的精装,空调、地暖、视频远程监控等智能家居系统,透露出品牌房企的匠心与责任。

在为业主营造绿色、舒适、健康的生态居住环境,使业主拥有愉悦的居住心理及生活体验。

以葛洲坝上海玉兰花园项目采用的兰舍新风系统为例,据相关负责人介绍,该系统包括全热交换及抑菌防霉的康舒芯、产品内腔WV型导轨设计高密度防漏,长效式卷带滤网,除霾新风机室内外混风及智能社区化兰舍新风监测平台,随时掌握空气品质的变化并进行相应调整。

此外,葛洲坝上海玉兰花园项目的智慧互联(GRASP)包括智能家居和智慧社区两个维度,涵盖智能门锁、防盗报警系统、室

“青浦区坐拥淀山湖旅游度假区和佘山国家森林公园两大4A级天然氧吧,而我们项目位于青浦新老城区正中轴,处于低密度高端住宅板块,项目周边拥有多个知名开发商的成熟社区,比如新城盛世、首创禧悦、大发融创四季等,因此项目所处的位置也是整个青浦城区较为适宜居住的一个板块。”上述项目负责人介绍。

在上海中原地产市场分析师卢文曦看来,虹桥西板块的建设具有多重利好因素:“实体产业建设形成人口导入的消费利好,加

葛洲坝地产董事长何金钢指出:“我们依托5G科技战略,将现代科技和宜居生活相结合,打造‘有思维有智慧有温度’的建筑,用绿色守护居住健康,用匠铸造产品质量,用集成增强建筑功能,用智能实现社区互联,用服务推动价值提升。”

内环境控制等38项技术。“智慧互联旨在通过现代化的电子技术手段,为业主优化生活方式、解决业主安全及便捷生活的内在需求,全面提升生活品质。”上述项目负责人表示。

清华大学建筑学院院长助理、葛洲坝地产5G科技专家委员会专家委员林波荣分析指出:“二十一世纪建筑业发展的趋势应该是绿色化、智能化和工业化,对比这三个趋势来看,葛洲坝地产的5G科技非常准确地把握了国际上的潮流,也很契合十三五期间中国强调新型城镇化,强调绿色发展,特别是强调以人为本。”

上大虹桥建设的辐射利好,青浦新城目前聚集了许多老牌开发商,配套设施相对完善。同时,青浦水乡对小区面积的限制有利于提升区域住房品质。”

易居研究院研究中心总监严跃进表示,随着地铁17号线的开通,当前类似项目具有了较好的投资机会,尤其是区位优势持续在改善,所以楼盘的发展前景也被看好,“另外很关键的一点是,过去青浦房地产市场一直是被低估的,所以实际上该区域未来房地产市场的发展机会较大。”



提供“有温度”的产品和服务

国家提出,我国当前社会的主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。一位房地产行业分析人士直言,简单的是有温度的产品和服务。

2016年6月份购买葛洲坝上海玉兰花园项目的王女士在考察各个楼盘之后,最终选择了葛洲坝地产的项目,“对房型等比较喜欢,产品相对来说是高端品牌,外部环境和内在配置都给人尊贵的感觉。”

据悉,葛洲坝上海玉兰花园项目以凡尔赛园林为蓝本,采用法式中轴对称的设计理念。在建筑方面采用天然石材干挂设计,园区中庭设有3000平方米的地下会所,地上则是长约100米的中央景观长廊。南北景观主轴以草坪、黄石材穹顶亭及黑金沙石材镜面水景贯穿东西六大组团景观。小区内平均楼间距约50米,容积率为1.4,小区绿化率达60%。作为葛洲坝上海玉兰花园项目的拥趸,王女士兴奋地表

示,项目最吸引自己的地方在于其多界面的会所服务,“健身、瑜伽、偶尔品一下红酒,非常享受这种休闲的生活方式。”

从2014年拿地、2015年开盘到2017年交付,葛洲坝上海玉兰花园项目凝心聚力、点滴匠心,同时,葛洲坝地产还非常注重社会责任的打造,多次组织重点贫困村帮扶、爱心捐赠当地小学、帮助特殊儿童家庭等。2017年9月,葛洲坝上海玉兰花园项目和上海市青浦高级中学签订“助学培优”计划,定向资助上海青浦区高级中学优秀学子。另据了解,葛洲坝上海玉兰花园项目还曾先后组织三亚特游以及针对儿童的海豚计划等多项活动。在2017年12月举办的葛洲坝上海玉兰花园两周年庆典活动中,不少业主表示,葛洲坝上海玉兰花园项目的温暖和匠心让自己产生了浓浓的“家”的归属感。

“随着葛洲坝地产当前产品线不断趋于完善,其产品本身的市场认可程度较高,类似楼盘的市场认可程度有望继续提高。”严跃进表示。