cdrb.com.cn

科技

成都主城区优质地块频出

8月二批次土拍 15宗地成交7宗熔断

8月15日,成都迎来本月第二次集中供地,共15宗地走上拍卖席,约985亩地块,高新区、天府新区、青羊区、武侯区、金牛区、成华区等区域均有地块出让。本次拍卖分上下午进行,上午有43家房企人场参拍,下午有51家房企参拍。15宗地均成功出让,其中7宗地熔断成交,建发、保利各收入2宗地块。

好货频出 土拍过程亮点不断

众多优质地块的出现让本次土拍亮点不断:主城区频出"好货",青羊区、武侯区、金牛区等主城区地块相继熔断;十陵板块推出174亩超大地块,是今年成都已成交地块中体量最大的纯住宅用地;新川板块再出货,34000元/平方米清水限价刷新新川限价天花板;锦江生态带迎来上新,再次成为房企眼中的"香饽饽"。

在本次土拍中,高新区新川板块约78亩地块、天府新区锦江生态带43.75亩地块、青羊区外光华板块约107亩地块、武侯区高攀路14.27亩地

块、金牛区国宾板块约57亩地块、龙泉驿区十陵173.68亩地块、金牛区北站16.73亩地块达限价后分别被保利、建发、华侨城、太原萃丰、鸿山抽签竞得。除此之外,蓉华置业、香投、武侯资本、九联科海、蜀新置业、天恒、智汇新城等房企也均有收获。

主城热度不减 优质地块竞争激烈

看向本次亮眼地块,被建发拿下的主城区外光华百亩地块与武侯区高攀路14亩稀缺地块均受到房企激烈争夺。其中,外光华百亩地块地处青羊新城核心区域,清水限价32000元/平方米。区域内各项公建配套相对完善,生活氛围成熟度高,教育资源相对丰富,区域内有泡桐树小学(桐欣校区)、草堂小学(子美校区)、青羊实验中学(光华校区)等。

武侯区高攀路14亩稀缺地块,最高清水房限价33000元/平方米。地块所在区域配套已非常成熟,临近泛悦国际、东湖公园,且周边有高攀农贸市场和规划社区综合体为业主生活提

供保障。

新川、锦江生态带再出货

新川板块和锦江生态带又迎上新,受到不少房企青睐,最终被保利收入囊中。新川地块总占地约78亩,容积率2.5,最高清水限价为34000元/平方米,与今年5月华润拿下的地块相同。新川板块与华阳、麓山等板块相邻,区位价值上升较快。此次推出的地块位于新通大道北侧,锦翰路东侧、靠近地铁6号线观东站,周边分布有金隅金成府、招商新川臻境、人居沁川林语等项目,区域后期具备较大发展空间,购房者们可持续关注。

本次锦江生态带释放地块位于锦江生态带南片区,清水限价3000元/平方米,宗地周边有保利天府和颂、中粮观澜祥云、绿城桂语江澜、首钢蓉璟合、保利万科翡翠和悦等项目。记者走访市场发现,随着近年来北片区发展逐渐成熟且待开发用地日益减少,南片区越来越受到市场青睐。

成都日报锦观新闻记者 曹乐 戴安娜

刚刚结束的成都大运会用传统之美、竞技之美、人文之美向世界展现了诚意与魅力,在参赛运动员及国际友人眼中,成都是一个热情、现代、美丽的公园城市,而"住在成都很幸福",则是成都市民的共同心声。8月18日,成都日报锦观新闻携手本土一站式"互联网+"城市服务平台——天府市民云,联合开启新房板块战略合作新篇章,并推出"住在成都很幸福"系列新闻策划。此次合作旨在打造真实可靠、省时省心的一站式购房平台,为成都市民的买房置业带来全新的线上体验。

主流头部媒体成都日报锦观新闻 具有时效性强、信息渠道丰富、信息传播力度广、市民信赖度高等特点。天府市民云作为集成了政务服务、生活服务的城市服务平台,已成为市民生活中不可或缺的APP。此次合作,既是两大平台对于合作模式的全新尝试,也是整合平台资源并升级用户体验的顺势而为。当线上选房逐渐成为一种趋势,购房者对于相关平台的需求日益旺盛,对服务的便捷性、安全性,信息的及时性、可靠性要求更高。此次双方联手打造的新房板块,也必定成为买房置业的主阵地。

成都日报锦观新闻、天府市民云

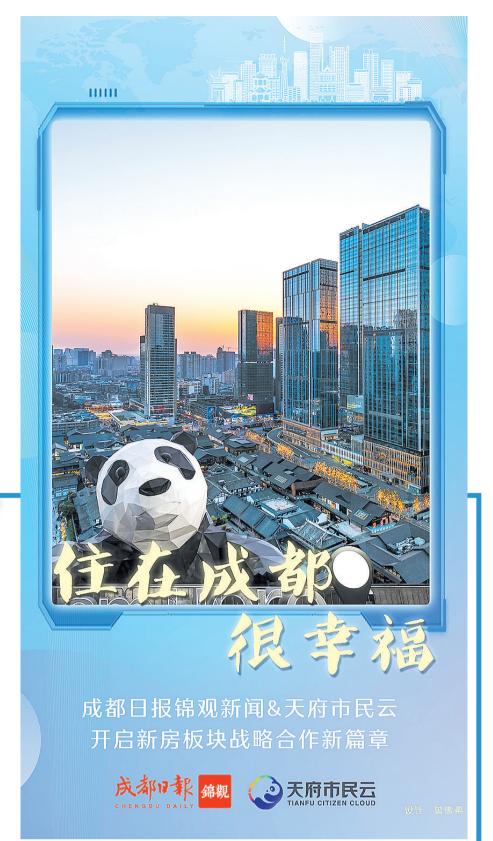
平台联动发力,基于"互联网+媒体+房产经济"服务新模式,将为成都市民提供更加专业丰富的房产资讯和购房服务,在天府市民云上的购房专区新房板块也将全面升级,集内容、房源、服务为一体。

在本次推出的"住在成都很幸福"秋季置业特别策划中,成都日报锦观新闻就市民所关注的行业动态、热点新闻,结合三方机构调研数据,通过成都日报房产发布微信公众号后台留言、锦观新闻微博评论以及成都日报房产发布微信视频号互动等多种方式和行业专家访谈等活动,广开通路,收集信息。8月18日—10月

15日期间,成都日报锦观新闻、天府市民云平台将推出系列新闻稿件,就热点置业板块、热点指标项目、创新住宅产品、绿色节能建筑、潜力住区价值进行解读;通过热点户型进行精准分析、取证项目卖点解析、优质物业居住体验调查等系列活动,为购房者提供全面、客观、专业的购房指导,为成都市民买房置业做足参考。

成都——这座雪山下的公园城市已做好准备,将"住在成都很幸福"落地为美好生活场景,迎接更多"新成都人"的加入,共同谱写绚丽精彩的人生篇章!

成都日报锦观新闻记者 曹乐



日前,在仲量联行 举办的"REDEFINE 焕 新成都产链·重构城市 价值"睿见论坛上,一站 式办公楼市场数据分析 平台睿见数据正式上线 产业办公楼模块,成为 业内首个覆盖全口径楼 宇(含商办和产办)产业 地图的数据分析平台, 成都产业与办公全景地 图也迎来首次发布。在 论坛上,相关专家还针 对其首份产业办公楼报 告《成都产业办公楼白 皮书:重新定义产业办 公》进行了权威解读,科 技互联网与生物医药类 企业需求占比高。

如何有效运用创新 科技已然成为当下城市 经济及产业发展破局、 业主方及运营方打造差 异化竞争力的关键。作 为中国首个覆盖超230 个城市的一站式办公楼 市场数据分析平台睿见 数据,其正式上线的产 业办公楼模块目前已实现覆盖成都办

公楼总体量2331.9万平方米。 仲量科技大中华区总裁高孟轩表

一种重件及人中华区总裁局血针表示,"成都产业办公楼模块的加入,进一步扩宽了睿见数据的应用场景,实现更全维度的信息升级。未来我们将继续更新迭代,把睿见数据打造为洞察产办及商办市场的专业数据分析平台,助力行业数智化转型,赋能存量时代商业地产的发展。"

记者从《白皮书》解读中获悉,科技互联网企业在成都产业办公楼中需求占比居各行业首位,生物医药业企业需求占比表现突出。据了解,科技互联网是产业办公楼的支柱产业,而生物医药近年来成长快速。从前端销售到后端研发,成都产业价值链正在不断攀升、建圈强链,链主企业带动上下游产业链布局成都都市圈。目前,成都入库产办市场总存量高达1187.7万平方米,优质产业办公楼的总存量已升至862.5万平方米。未来,产办载体需适配成都产业发展需求,围绕空间、载体、配套、政策,打造以人为本的产业社区,激活产业发展动能。

成都日报锦观新闻记者 戴安娜

8月17日,由中国社会科学院财经战略研究院主办、贝壳租房协办的"聚焦租住品质,助力青年发展"2023年租赁发展论坛在成都举行。共青团四川省委、成都市住建局、共青团成都市委、四川省房地产业协会、成都市房地产经纪协会等省市各级主管部门、行业领先的居住企业,以及来自全国的专家学者齐聚成都,共同探讨如何更

好地盘活存量资产,丰富租赁住房供给,助力城市新市民、青年人的品质安居。

政学企共聚一堂

探索青年租住品质提升新路径

2022年底的中央经济工作会议提出,"要因城施策,支持刚性和改善性住房需求,解决好新市民、青年人等的住房问题,探索长租房市场建设"。2023年7月31日,国家发展改革委发布关于恢复和扩大消费的二十条措施,支持刚性和改善性住房需求被再次提及。早在2022年,成都市就被列入全国青年发展型城市建设试点和青年发展型县域试点名单。对于刚走出校门的青年人来说,住房租赁是大多数青年选择的居住方式,因此保障青年人"租得起、租得好",正在成为城市打造青年发展型城市的重要支撑。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事、四川省房地产业协会专职副会长郑友才表示,助力青年人,新市民扎根发展的第一步是"安居",大力发展住房租赁市场,连接更多企事业力量构建多主体、多层次、多元化租赁产品供给有重要意义。

在本次论坛上,清华大学建筑学院住宅与社区研究所更是与贝壳研究院课题组联合形成了《成都新青年租住特征洞察》报告,报告从新一代青年人的居住特点和需求、支付意愿和能力、代际支持、生活方式等方面,深入探究"95后"和"00后"青年人的租赁住房需求。报告显示,新一代青年人租房不止于"有房租住",他们对于租赁房源屋内品质、住房租赁服务的需求逐步增强,这将会带来租赁房源供给质量的进一步优化升级。此外,贝壳研究院根据第七次人口普查数据测算,2023年成都市住房租赁人口已超过520万人,在重点城市中极具代表性。

对此,中国社会科学院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华在论坛现场提出,"当前住房租赁行业由粗放扩张进入稳健发展阶段。"他提出,未来发展租房市场,需要进一步完善租购衔接,探索先租后买和长期租赁,解决青年人租房的后顾之忧;拓展住房租赁企业的长期融资渠道,提升企业持续运营能力;完善行业规则和标准,不断提升租房体验。

2023年租赁发展论坛在蓉召开

贝壳租房探索新生代 青年品质安居新路径



新生代成租赁市场主力军 居住品质需求明显

《成都新青年租住特征洞察》报告显 示,未来住房租赁市场"95后""00后"等年 轻群体将逐步成为租赁市场主力军。新生 代青年重视居住体验,对租住的居家品质 和居住环境要求更高。规范的机构化租赁 提供维修维护、邻里交往、生活配套等专业 化服务和支持,高度契合了新一代青年人 在居住模式上便利省心的需求。清华大学 建筑学院住宅与社区研究所所长、清华大 学无障碍研究院院长邵磊指出,成都开放 舒适、多元包容、文化多样、生活便利的城 市特色对新一代青年人有着强大的吸引 力,价格适中、居住舒适的租赁住房降低了 新青年留在成都的门槛。在选择租赁房源 时,除了通勤成本、住房租金等经济因素, 私密性、安全、健康、日常便利和良好的租 住服务已逐渐成为新一代青年人对于"租 住好房子"的新基准线,未来规范的机构化

房源将越来越受到青年人的青睐。 究竟什么才是新生代青年租客所需要 约447.5.7.788

在贝壳找房副总裁、贝壳租房公寓首席 运营官宋春晖看来:好房子是有一些标签的, 比如安全舒适、温暖友好、智慧科技、绿色低碳。"90后""95后"等新生代租赁市场主力军,对于品质居住的关注度更高,对于他们来讲,青年租客需要的"好房子"至少具有职住一体、安全可支付、以客户需求为导向的产品设计、全面的客户权益保障、注重社群运营,这是有温度和有活力社区的5个维度特征。

对于新生代青年而言,他们心目中的好房子应该是在满足青年人通勤要求的基础上提供的优质房源供给,在区位上应尽量选取靠近产业园区或商务区的房源。青年人初入社会,可支付能力较低,按照青年人的收入比例,低租金的租赁住房才能满足青年人可支付的要求,好房子应该能够降低青年人的租金负担。

此外,新生代租客对房屋的个性化需求也很多,如何定制设计符合年轻人美学的生活空间,包括人性化功能、精工品质、颜值设计等也是居住企业需要思考的问题。

房子不仅是物质上居住的场所,更是精神上家的归属。让租来的房子更有温度,让青年能更好地安居城市,这是每个居住企业都要努力的方向。





贝壳租房成都总经理肖振宇



贝壳 海盐公寓总

持续探索租住新模式 贝壳愿做行业排头兵

此次论坛参与各方提出了一个普遍观点,就是提升租住品质,规范住房租赁市场,除了政策的正面牵引,也离不开民间资本和企业的深度参与和推动。发挥各居住企业和资本的充分能动性,持续探索租住模式,或将为提升租住品质、保障青年人租赁安家,提供更多更好的直达路径。论坛中,企业代表宋春晖分享了贝壳租房在供需两侧的探索。

早在2021年底,贝壳就发布了"一体两翼"战略升级。"一体"为传统赛道,即房产经纪事业群,涉及二手、新房交易服务;"两翼"则分别包括整装大家居事业群与普惠居住事业群。这意味着,贝壳开始尝试构筑自己的第二曲线,且企图借助涉及纯居住业态的两翼业务,跨出地产行业当前的逆周期。

而贝壳租房就是其中重要的 一环。

宋春晖介绍,在供给侧,贝壳租房以租赁经纪服务、分散式房源托管、集中式公寓运营等方式,为市场提供多层次的租赁产品供给。对于市场上的分散式房源,贝壳省心租通过机构化运营的方式,将市场上分散的房源转为有品质、可信赖的专业机构化长租房源,并提供专业管家服务。在集中式公寓领域,贝壳租房结合城市供给特征,探索包租、委托运营、联合运营等模式,盘活市场存量,并打造自由集中式公寓品牌,如新青年公寓、海盐公寓等。

在服务侧,以分散式房源托管服务品牌"贝壳省心租"为例,贝壳租房基于精准洞察与平台资源支持,全面升级了省心租的服务内容,包括"财产保障""租金安全""保洁服务""维修服务"等方面,全方位为业主和租客保驾护航,现已于上海、宁波等城市陆续落地。

"消费者始终是我们关注的核

心,接下来,我们也将积极探索以 C2M 为核心理念来打磨公寓产品, 根据客户需求设计并改造存量资产, 为市场提供更多满足用户品质需求 的产品。"宋春晖表示。

首个以C2M为产品理念打造的海盐公寓也获得了市场的良好反馈,论坛上,贝壳租房成都总经理肖振宇介绍道,坐落于成都成华区的海盐公寓在设计之初便调研用户需求来打磨产品,据了解,海盐公寓总量605间,从试运营至今,签约率超过90%。

在宋春晖看来,海盐公寓受到市 场青睐源自于贝壳对C2M产品理念 的精准运用。如:米咖户型采用榻榻 米设计,在有限的空间下,将睡眠空 间与储物空间相叠加,床箱下1800L 储物空间约等于 40个20吋行李箱 空间,实现了收纳自由,适合对储物 空间需求加大,大件物品比较多、租 期长的客户。而森绿户型则将书柜 作为交付配置,用于适合居家办公场 景下收纳书籍文件,也适合年轻人展 示手办等心爱之物。海蓝户型别出 心裁设置吧台,既是空间的轻隔断, 也提供了独立的餐厅区域,解决了以 往客户趴在茶几上吃饭的问题。这 些设计都源自贝壳租房有着海量的 房源信息、真实的客户交易数据,因 此可以基于数据进行客户研判,具备 了做 C2M 的能力。

了做C2M的能力。 一座城市的活力取决于它的人才活跃度。新的成都,也吸引着"新成都人"。毫无疑问,"新成都人"也逐渐成为这座城市最为核心的中坚力量,为城市建设奉献、为城市发展助力,并且踏实而勤勉地一步步实现着想要根植于此的"安居"愿景,与这座城市同成长、共命运。未来,贝壳还将同政府、专家一起探索更多住房租赁模式,为更多城市带去品质租住体验,为探索优质租赁供给贡献力量,助力城市青年人、新市民安居。