

打造新时代美好人居生活

——贵阳铁建城片区综合开发侧记

作为地产开发企业，如何紧跟市场及主力消费群体更迭，把握好人们更深层次需求，服务于“美好生活”。铁建城片区综合开发项目作为贵阳市老城区片区综合开发项目，通过进一步锻造更加有硬核的产品内容、营造更具未来感的生活空间和提供更加舒适的人本化服务，通过不断的资源整合升级，构筑前瞻性的产品内容、生活配套与运营服务的创新，引领美好人居生活需求升级。

提升产品力 为美好人居注入硬核内容

产品力就是一种通过满足消费者欲望和需求，能使其产生购买欲的能力，它主要从产品的品质、价格、创新等层面来体现。房子作为一种特殊的商品，是房企企业给消费者提供价值的载体。铁建城片区综合开发项目产品力所体现出的前瞻性、优异性与引领性，不仅让业主感受到家、社区带来的舒适感和安全感，也是构筑高质量美好生活的根基。实际上，房地产的产品力涵盖范围几乎覆盖企业所有运营体系，它包含了项目定位、地段、配套、规划、空间、设计等因素，任何一个环节都有可能对消费者产生直接影响，这些都是产品力的关键元素；此外，其所包含的不是物理意义上的产品，也不是通常意义上的品质品牌：这时候的房子，不单是避风避雨之所，而是空间科学利用、功能完备多样。铁建城片区综合开发项目更多的是从健康、美学、智能、性能、人文等方面关注人居价值。

如何领会实施城市更新行动的丰富内涵和重要意义，如何推动城市结构调整优化和品质提升，转变城市开发建设方式，对于全面提升城市发展质量、不断满足人民日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展，铁建城片区综合开发项目给出的答案之一是对品质的坚守。

作为中国铁建地产集团探索城市片区开发重要的试点项目，铁建城片区综合开发项目着眼于贵阳市更新名片，将从“更新城市、生活领地、铁建范本”3个方面打造“更有温度的国际住区”。同时，该项目还拥有得天独厚的区域优势，是贵阳主城区核心区域内绝无仅有的优质地块，铁建系统也为此在贵州谋篇布局十余年。如何给贵阳人民呈现出一个超越当前的完美产品，也成为项目团队需要攻克的重要任务。

为此，在样板区修建过程中，团队将品质放到最高的位置，也将地产集团“国际视野、城市高度、大国工匠”的产品主张发挥到极致。例如项目展示区主要装修了3种户型的精装样板间，分别是190平方米、240平方米以及楼王412平方米。对于精装豪宅，铁建地产经验丰富，旗下“西派系”产品在业内已经有口皆碑，铁建城片区综合开发项目就是在“西派系”基础上的升级。铁建城片区综合开发项目专门制定了玄关系统、厨房系统等20大系统共100项细节施工标准。这些标准甚至细到最小的环节，比如洗菜盆原有的商标，不能使用钢丝球擦洗等。

总体而言，在重新构建符合未来人居生活的产品力体系，铁建城片区综合开发项目的发力方向有3个方面：一是以客户需求为核心，精准定位下提供的截然不同的产品，将使居住、购物、办公更舒适、更便捷、更智能、更绿色、更健康，实现房地产业高质量持续发展；二是强调与客户个性化需求相结合，个性化的新需求必然会催生新产品，与华为等知名科技企业合作，大力投入智能化产品，对未来新生



代客群形成了巨大的吸引力；三是让产品更加精品化，从过去建设大量同质化标准化房子转向高品质、有配套、有服务的新一代房子，通过人性化、特色化的产品研发，标准化、高品质的产品生产，达到创造精致生活的目的。

加强配套力 让未来人居更加人本化

铁建城片区综合开发项目区别于传统的开发模式，充分考虑当下片区开发的难点，以产城融合、全生命周期服务为依托，以PUD开发模式保障完整规划，构建完整的交通、生态、配套、商业体系。

一方面，铁建城片区综合开发项目通过精准定位，创新实践产品符号化，最大限度地建筑与地理、历史、文化的融合，实现从小产品概念，上升到产品概念的产品与场景升级。如在产品、市政公园、社区内的园林景观甚至是未来社区的运营和服务层面，都将围绕这个关键词来建设。另一方面，铁建城片区综合开发项目突破区域发展难点，实现城市功能与生活方式的升级，提出打造九大价值体系。

打通大交通体系，破局土地发展掣肘。地块的原有交通条件封闭，未与城市快速路连通，成为项目发展的重要掣肘。项目充分结合地块的交通组织，以规划修建车水路二期及四方河路城市主干道为抓手，顺接花溪大道和西二环两大城市快速路，重新构建内畅外联的交通网络体系，改善区域交通，激活区域发展新活力，充分释放发展空间和潜力。

串联大公园大生态体系，重塑片区形象。以一核、一环的规划策略，于项目内部打造饮马湖公园、6大组团公园、4大特色社区公园，并串联项目外部优越的生态资源（阿哈湖国家湿地公园），共同构成三级公园城市体系，形成15个组团式景观次节点，让生态融入城市。以15分钟生活圈为基础单元，完善公共配套设施，以绿道及慢行系统为空间连接载体，构建场地内多层次绿地网络系统，形成“公园中建城市，城市中连公园”的空间体系。

构建大配套体系，树立健康智慧产城样板。项目所在片区城市配套功能匮乏，铁建城片区综合开发项目通过全面挖掘城市与区域的配套功能短板和人居需求空白，以“康养+教育”两大产业为引领，以智慧、人文、生态、宜居四大基因为发展主线，构建城市复合型康养与教育产业高地，引领城市功能与生活方式升级，打造城市健康智慧产城服务体系示范样板，城市健康生活+文旅休闲微度假目的地。

布局大教育体系，树立城市配套功能升级的标杆。综合研究各类配套功能引入对项目全盘开发的支撑及影响，先行导入教育配套、布局大教育产业，在实现构建项目的标杆产业、完善城市教育产业体系的同时，也对项目前期开发及销售起到良好的支撑。项目规划引进贵阳首个全龄段优质公立基础教育集团，实现从幼儿园到中学的基础教育配套，包括1所公立中学，3所公立小学，5所幼儿园。同时，突破学堂的壁垒，让开放式教育的因子渗透进每一位业主，打造重人文情怀与科学素养、创新精神与实践能力相融的国际化教育体系，给孩子创造在生活中学习的很多可能，形成“大教育”创新布局。

规划大商业体系，提升配套功能档次与服务格调。区位与交通条件的影响，使得项目的生活配套与服务功能需自成体系并辐射服务周边，商业体系的规划与构建成为项目前期开发与后期运营的重点。铁建城片区综合开发项目引入都市生活圈规划体系，以5分钟生活圈为概念，打造一核一带双循环商业系统，营造具有国际范、有温度、度假感的活力商业氛围，打造滨湖商业风情街、双塔mall、社区商业（邻里中心）等商业产品体系。实现从国际化的精致购物中心，到24小时烟火气十足的临湖景观风情街，再到温暖关怀无缝渗透入社区的邻里商业的全链条，从高端享受到

日常服务，满足不同业主和市民的不同需求。

植入大智慧体系，赋能社区场景与运营智慧化。通过与华为技术有限公司进行合作，植入“社区生态树”运营概念，以片区开发模式下的铁建城为土壤，围绕生活场景搭建，提出社区智慧化建设体系——3大空间体系+6大生活体系+2大需求+N个支撑亮点，以智慧赋能场景，构建未来生态社区。最终“根植”铁建城片区综合开发项目智慧社区生态树。

规划大运动体系，丰富配套功能体系，打造明星项目拔高项目形象。依托项目内部的城市公园基底，进行多元化的运动功能与主题场景升级，规划打造运动功能完备的步道系统、健身中心及马术场地，实现全龄段大众业主与市民对生活体验的满足。

规划大康养体系，补全城市功能版图，培育社区养老发展片区开发大盘的多元化产品与运营模式。项目以规划建造医养结合场景的方式，将医疗服务和康养服务结合。以老人和女性为主要目标人群，以医疗康复养老和女性医美健康管理为主要需求场景，打造医养中心和女子美容抗衰会所。完善区域城市配套服务功能里最后的医养拼图，同时带动项目里智能家居养老、日托式养老和社区养老的开发与运营，打造未来国家社区养老方针的标杆。

拓展运营力 以专业为美好生活赋能

在新增需求增长受限的情形下，房地产企业将不仅仅是提供空间和载体，还将与产业及运营服务结合，促进企业实现新的发展。

铁建城片区综合开发项目通过拓展企业的运营力，以更加专业的服务为美好生活赋能，当前行业已经做了一些探索。如何通过精准、高效链接社区中人与人、人与家庭、人与社区、人与城市的关系，提供有温度、有黏性的产品和服务，突出运营服务的优势与内涵价值，未来，还需要继续大胆探索、持续创新。铁建城片区综合开发项目在社区运营上，提出了为业主提供“诗意生活”服务的探索，就是为不同产品线业主提供贯穿整个项目全生命周期的专属服务，并由此实现产品、社群、业主、物业的有机衔接，提出“生活运营”场景。一是邻里生活场景。以生活为导向，不断提高物业服务水准，为后续开发项目提供可执行的、高效率、高品质的服务体系。通过业主专属的“美好家+”App，实现更智能的社区、更实用的权益、更多的交流方式三大实质提升的内容。二是健康生活场景。围绕全民康养目标，完善社区医疗、养老、妇幼保健等服务机制。结合贵州省大数据产业优势，促进健康大数据互联互通，建立全民全生命周期健康档案；通过设立远程诊疗、24小时医疗响应、专家资源群众价格的普惠机制，构建健康诗意生活场景。三是建筑生活场景。探索在公共空间运营方面的运营经验，将家从室内扩展到室外社区。充分利用儿童学习玩乐空间、老人兴趣颐养空间，以及青年社交和健身空间，让全年龄段所有居住者都能在社区中快速解决其娱乐、活动等需求。

未来的房地产市场，只有提供高品质产品、相应配套和运营服务的企业才能生存。面对智慧化、生态化的城市群崛起，铁建城片区综合开发项目将持续提升自己硬核的产品设计开发力、完备的配套设施聚合能力、多元创新的社区运营服务能力等多维优势，展现出“赋能城市”的气魄与实力，为企业高质量发展抢占先机，为引领高质量美好生活打下前阵。

（罗俊锋）

