

转型背景下 万科杭州以“空间服务”蓄势破局

王可 钱冰冰

在经济升级,产业升级的大背景下,中国经济正处于从“量变”到“质变”的风口之上,以投资和生产为特点的传统行业洗牌加速,而以消费为代表的服务业经济诸如文化传媒、教育、医疗、信息经济等产业正急速兴起和扩张。

传统行业的转型迫在眉睫。恒大投资1000亿进军科技圈,在AI、量子计算和航天科技等领域展开布局;龙湖转型“美好城市运营商”,进入长租公寓、养老、教育、医疗等领域;融创提出了“美好生活运营商”的定位;绿城则致力于打造“理想生活综合服务商第一品牌”等不一而足。

虽然具体动作不同,但重视“产品+服务”、逐步从“规模化”转向“专业化”、转为“城市运营商”的角色,已成为当前转型升级的主要路径。而这其中,万科“城乡建设与生活服务商”的战略升级与实践成果可以说是这类模式的典型代表,且其在最近提出的“空间服务”已显示出行业转型的更新方向。



黄龙万科中心实景图

依托“空间服务”能力,进入行业转型“先行赛道”

前不久,万科在大梅沙总部召开2017年度股东大会,万科董事会主席郁亮在会上表示,万科做了多种业务的尝试,但所有的尝试都围绕“美好生活”展开,“可以清晰的是,万科未来是美好生活的服务商,未来想到万科,想到的是美好生活,不是几栋房子。”

围绕美好生活,提供多维的空间服务,成为了目前万科的重点发展方向。对于“城乡建设与生活服务商”这一战略的实践与演绎,在万科各个城市公司次第展开,而杭州则是其中极为重要的一块试验田。如果我们回溯万科杭州的发展历史,会发现它早在9年前就以“随园养老”为依托,迈出了探索复合业务的脚步。如今,在杭州都市圈范围,万科已经在维持三好住宅和物业的核心业务之外,发散出了包括产城、租赁住房、“轨道+物业”、养老、商业、文化、教育、物流等复合业务在内的故事脚本。

作为行业内一流的空间构建者,在业务领域不断拓宽的同时,万科对于空间的理解和运营能力也随之加强。今年上半年,万科杭州公司总经理李嵬在公开场合演讲时提到,“空间服务”的意义在于除了做好物理空间建设和物业管理外,更以中间层的运营服务提供内容,以此激发空间的活力,为城市发展提供更多线下空间,更多场景服务。

凭借旗下多项复合业务,万科杭州已呈现出产城融合升级与产业运营、城市更新、“轨道+物业”一体化开发(TOD)、城市文化打造、全生命周期服务、城市公共界面焕新、人居空间服务、综合物业管理服务、商业休闲服务、家装服务、物流服务等多维能力,为杭州提供了优质的多场景空间服务。

仅从“空间服务”能力的维度,就可以看出万科的实力。这绝不是一家普通的企业能够随随便



万科杭州“中城空间服务示范区”

便做成的。“空间服务”的提出和落地,立足于万科的传统优势领域,延伸了空间的物理属性,以运营与服务激发空间的活力,打开了一片转型的“无人区”,显示出万科在行业中的战略领先性。

那么,万科“空间服务”的实践成果如何呢?

“空间+服务”有效实践,万科杭州复合业务服务市民

在“空间”中增加内容、提供运营,是万科对产品的第二次加工,让房子不仅是房子,而是变成了一种“空间+服务”的承载体。它以空间场景为载体,为更多人服务,使人与人、人与城市之间产生更多交集互动。

万科对于线下空间的构建和运用拥有丰富的经验,而在围绕人民生活的其他领域,万科的这些经验也在不断推动空间向场景的演变,为城市与居民生活带来正面影响。

在杭州创新创业的大背景下,万科杭州产城业务在空间的运营中,聚焦“产业策划-规划设计-建设咨询-招商运营-物业管理-地产金融-特色资源”全产业链服务能力闭环,并发散出三大模块、七大产品线以及“X”代表的多元复合业务集合,运营管理总资产(含产业办公和商业)已超200亿元。仅仅在产业办公这一模块,就提供了中心系、公社系和园区系三大产品线,针对不同类型的企业,打造不同的产品及服务。以“中心系”为例,万科在黄龙、奥体、运河、良渚四大商圈形成了“一江两岸四中心”的布局。以城市核心区的甲级写字楼集群为中心,它们将通过复合的功能设置、高效的智慧办公、共享的空间与资源为大型新经济企业或总部型企业的创新发展提

供空间环境和企业服务咨询等多维服务,激活城市空间,进一步带动区域资产活化和板块价值升级;与此同时,小型复合产办项目“公社系”,则以灵活的空间组合和共享办公为特征,助力初创、成长型企业发展。

万科还提供了从儿童到成人到老人的“全生命周期服务”。以养老为例,万科杭州旗下“随园养老”构建了养老公寓系列、康护医疗系列、养护照料系列、居家养老系列4大产品系列,这样一来,在面对不同老人时,随园能够提供与之需求匹配的多种养老产品;面对同一个老人时,让他在不同的年龄段,能够多次进行一站式养老选择。目前,随园养老已经在杭州、宁波、南京、无锡、苏州五市服务超过110000名长者。再说成人,万科为新进入城市的人们提供了“租赁住房”,其中青年公寓“泊寓”在杭州已经布局18个项目,累计获取房间数量超7000间,目前已开业的有8个项目,为超过3000位青年提供住房,帮助他们更好地留在城市。教育方面,万科提供了九年一贯制优质民办学校——安吉路良渚实验学校,提供了7家万科学习中心,融合各类优质教育资源,辐射超过20000户家庭,还提供了华东区领先的体验式学习营地,引导青年少年探索自

我、拓展视野、提升公民意识。

在城市的许多其他领域,万科的“空间服务”同样成果显著。

杭州轨交建设进入“加速期”,万科在“轨道+物业”领域已布局3大项目,通过地上建筑与地下轨交的一体化开发、流畅动线的提前设置,为周边人群提供复合的活力空间;在商业方面,万科拥有4座印象城、6座万科荟、13条新街坊,为杭州市民提供丰富的消费生活体验;从大型居住区块打造到高端住宅营造,为人们创造高品质的美好人居空间,并通过改造、升级业务产品周边的城市公共界面,焕新城市;此外还在培育大屋顶城市级文化生态平台,在今年与高晓松共建了公益图书馆“晓书馆”,成为全国知名文艺地标。

为物理属性的建筑赋予“空间服务”能力,让建筑空间活起来,从而形成一个具有全生命周期的生态链条,这就是万科杭州正在做的事情。如今,杭州的良渚板块、中城板块等区域已经成为万科“空间服务”的典型示范区。

未来,当“空间服务”的能力不断提升,万科将能够持续为城市提供复合优质的空间服务,为行业转型提供可借鉴的优秀样板。