

“长租+物业”双平台破解安居难题

——首创集团“服务于人”，长租战略迈入规模化发展新阶段



当“存量运营”成为不动产领域的新常态,当“租购并举”从顶层设计走向城市实践,一场关于城市安居逻辑的深刻变革正在北京悄然发生。近日,首创集团正式对外发布其长租房品牌——“首创和园”,并宣布成立两大专业化平台公司,全面开启长租业务的体系化、规模化发展。

金、北京银行、中国农业发展银行北京市分行、中国银行北京市分行以及交通银行北京市分行8家金融机构现场签署战略合作协议,其中,4家银行合计提供600亿元长租房专项授信额度支持,为长租业务发展注入强劲金融动能。此次签约构建起“资产+运营+金融”协同生态,打通长租业务“投、建、管、退”全周期闭环,为行业高质量发展提供了资本支撑。

深耕:从“一张床”到“一套房”的全谱系实践

如果说战略布局体现了远见,那么标杆项目则展示了实操能力。位于北京东南五环的“首创和园·繁星社区”,总建筑面积达40万平方米,是目前北京体量最大的单体保障性租赁住房项目,已入市房源超过6500套。令人印象深刻的是,区别于传统的保租房项目,这是一个拥有完善商业配套、共享空间、园林绿化的独立生活社区。社区内不仅有一

居到三居的“一套房”,更有刚刚投运的“和嘉公寓”,为快递员、网约车司机等城市服务者提供了756张标准化床位。从提供“一张床”的宿舍型产品,到满足家庭需求的“一套房”,首创和园已构建起全谱系的产品矩阵。经过五年在北京、上海等四座核心城市的深耕,首创集团提炼出独有的“十好模式”。

首创集团这套模式被分解为三层能力:底层是脱胎于旗下首创城发房地产开发经验的“好区位、好设计、好建造”等硬件基本功;顶层则是体现温度的“好社区、好治理”,通过独创的“五方共治”模式(运营方、物业、社区、派出所、租户代表),将大型租住社区打造成为城市基层治理的活力单元。据统计,该社区全年落地活动超过400场,租户满意度得分达96分。



回归本质:沉下心来,把产品打磨给每一个生活的人

此次发布最核心的举措,是总额600亿元的金融战略合作。这不仅是数字的叠加,更是商业模式的重塑。对于长租行业而言,资金成本与期限决定了运营的“从容度”。传统的开发贷周期短、成本高,迫使企业追求短期利润。而此次首创集团获得的“长期限、低成本”资金,使其可以“沉下心来打磨产品,深耕运营”。

市场数据印证了这一模式的前景。目前国内保租房REITs已进入常态化发行阶段,市场认购极度火爆。近期发行的同类产品,网下认购倍数高达434倍,上市首日涨幅达25%,这说明资本市场对稳定现金流的租赁住房资产给予了极高估值。首创集团的布局正是基于这一逻辑。通过600亿授信,首创集团可以大规模获取

前,首创集团已在园区运营(首创和园)、商区运营(首创奥莱)上取得商业与口碑的双重成功,而“首创和园”系列的长租社区运营,将补齐“小开发、大运营、好服务”战略转型的最后一块拼图。当城市竞争从“抢人”变为“留人”,居住环境的优劣直接决定了创新动能的强弱。首创集团以600亿授信为支点,以首创和园为载体,正在书写的不仅是一份商业蓝图,更是一份关于如何让新市民、青年人及城市奋斗者在首都“进得来、留得住、住得安、能成业”的民生答卷。当国企的底盘能力与金融的源头活水深度交汇,一种更具温度、更可持续的城市安居新范式,已然在北京破土生长。

破局:从“增量开发”到“存量运营”的时代抉择

“首创开展长租房的‘初心’,是基于服务民生的战略转型。”活动开场,首创集团党委书记、董事长刘永政的一番话直击人心:“房子可以是租来的,但生活不是。”这句话精准概括了当下中国房地产市场最深刻的转型:过去二十年,行业信奉“快周转”,关注资产增值;而今天,不动产的逻辑回归本质——长期稳定的价值创造与服务运营。

与青年群体催生至少200万套租住需求,但截至2025年底,集中式长租房供应不足20万套,机构化率低于20%,大量分散的个体房源,难以满足日益增长的品质化、稳定性需求。首创集团的破局之道,正是精准切入这一巨大的结构性缺口。依托集团在城市基建、民生保障等领域的深厚积淀,手握近万亩核心区域土地资源的独特优势,以及首创和园品牌成熟的运营经验,集团正式将长租业务确立为战略级发展方向,以更大力度、更深布局,全面深耕长租市场,加速构建覆盖多层次租住需求的城市安居服务体系。这不仅是响应“七有”目标和“五性”民生要求的国企担当,更是在行业下半场一次极具前瞻性的战略卡位。

并持有核心资产;通过专业化运营(新成立的“首创物业服务集团”)提升现金流;最终通过公募REITs实现资本退出与循环。这一“投、融、管、退”的闭环,在此次金融助力下被彻底打通。发布会上,“首创长租房(北京)控股有限公司”与“首创物业服务集团(北京)有限公司”两大平台正式揭牌,标志着首创集团长租业务提升至集团战略核心层级。据介绍,初期将投入30亿元注册资本,整个“十五五”期间,投资规模保守估计将超过200亿元。未来五年,仅北京市场,管理规模计划突破5万间,目标直指“北京市长租房第一品牌”。

中国不动产领域的增量时代已接近尾声,但围绕“人”的服务时代才刚刚开始。此前,首创集团已在园区运营(首创和园)、商区运营(首创奥莱)上取得商业与口碑的双重成功,而“首创和园”系列的长租社区运营,将补齐“小开发、大运营、好服务”战略转型的最后一块拼图。当城市竞争从“抢人”变为“留人”,居住环境的优劣直接决定了创新动能的强弱。首创集团以600亿授信为支点,以首创和园为载体,正在书写的不仅是一份商业蓝图,更是一份关于如何让新市民、青年人及城市奋斗者在首都“进得来、留得住、住得安、能成业”的民生答卷。当国企的底盘能力与金融的源头活水深度交汇,一种更具温度、更可持续的城市安居新范式,已然在北京破土生长。

■图文由企业提供

广告

雕刻大地“晶体” 织就学府“华服”

■本报记者 谢峰 通讯员 高小

五月,昌平区沙河高教园区内,中国矿业大学(北京)沙河校区教学设施“收官之作”——综合实验楼及体育馆工程已拔地而起。这座造型独特、现代感十足的建筑群,由北京城建集团建筑工程总承包部承建,总建筑面积6.2万平方米,包含综合实验楼、体育馆、学术交流中心及地下车库四个功能区。项目团队克服地下水位高、毗邻高压变电站、折面幕墙复杂等多重考验,秉持“匠心筑学府,精工立标杆”理念,在沙河之畔扎实推进工程建设。



施工人员正在进行室外铺装作业。

■记者 董一鸣/摄

收官之作 塑“矿石”风骨

沙河校区建设是中国矿业大学完善“一校两区”办学布局、拓展办学空间的关键举措。

步入施工现场,最引人注目的是建筑群极具雕塑感的外立面。它由无数不规则斜折线构成,形成丰富的光影变化与立体层次,宛如矿石的天然晶体结构。“这种设计不仅是美学追求,更让冰冷的建材展现出地质的韵律与力量。”项目经理车周强介绍。然而,这份独特的美学构想给施工带来了前所未有的挑战——几乎无标准可循的异形结构,使得从基础放线到外装施工都需重新摸索。

在攻克造型难题前,项目团队还需解决基础施工风险。项目技术总工程师苗子良介绍,工程地处沙河区域,受南北调水影响,地下水位显著回升,基坑最深达11.6米,且北侧紧邻十三陵水库引水河道,水文地质条件复杂。“基坑比河床深三四米,地下水补给活跃,西侧支护压力巨大。”项目团队经缜密论证,采用“护坡桩+锚索+止水帷幕”组合支护方案并进行抗浮抗拔处理,为建筑地下部分穿上“防水铠甲”,成功化解地下水侵扰风险。此外,建筑西侧20米外便是园区高压变电站,承担着沙河高教园区主要电力供应任务。团队通过精细化施工管理和全天候监测,确保了邻近重大设施安全。

相比室外邻水邻电的挑战,建筑内部功能同样复杂。综合实验楼需容纳各院系不同类型实验室,对层高、净空、管线排布要求各异;体育馆、报告

厅等存在13米以上高大空间,模板支撑体系安全风险高。项目团队通过多轮方案研讨与专家论证,最大限度保障施工安全。同时,利用BIM技术对全专业管线进行“预装配”式深化设计,通过碰撞检查优化路由,在局部区域“抢”出近一米宝贵净空,有效解决了空间利用难题。

龙骨“绣花” 定造型之基

对项目而言,最大的挑战在于实现“矿石晶体”般的造型。如果说独特外形是建筑的“华服”,那么隐藏其下的龙骨结构就是支撑华服的“骨骼”。“幕墙多变造型的实现,核心难点与精髓尽在龙骨。”

“龙骨是幕墙与主体结构连接媒介,也是实现设计造型的骨架。”苗子良指着电脑屏幕上的三维模型说,“这个项目几乎没有两根完全相同的龙骨。”由于折面众多,每根龙骨的尺寸、角度、切割截面都独一无二。项目团队与加工单位协同,采用高精度数控激光环形切割技术。车周强形象地比喻:“这就像用激光给龙骨做‘微雕’,整个工程累计切割数十万刀,每一刀都必须分毫不差,特别是多杆件汇集点的切割,激光环形切割一次成

幕墙“织锦” 展科技之翼

型,精度实现了“零”误差。”海量的非标构件还带来了巨大的数据处理压力。项目幕墙分包单位技术员回忆,在深化设计建模阶段,工作站频繁“罢工”,“保存一次模型需长时间计算,数据量太大了!”每一根异形龙骨的空间坐标、切割角度都需要单独计算生成加工图,庞大的算力需求一度成为推进瓶颈,也印证了项目造型的极端复杂性。施工过程中,每一根编号龙骨被精准吊装至预定位置,通过临时支撑固定。由于折面造型导致受力复杂,龙骨焊接成为确保精度与强度的关键。“焊缝收缩变形控制不好,整个面的平整度就会受影响。”焊接工人必须采用“对称焊接、分段跳焊”工艺,确保热量输入均匀,减少单侧收缩变形。通过预留合理收缩余量并采取退火保温等措施,项目成功将龙骨焊接变形控制在毫米级允许范围内,为后续幕墙面板的精准安装奠定了基础。

“骨骼”的精准定位,为“华服”的完美加身提供了条件。车周强介绍,项目外立面采用陶板、玻璃、铝板三种幕墙体系复合工艺,施工难度较大。

多种材质和颜色的组合,让建筑在阳光下呈现出丰富的质感与色彩变化,在北京公建项目中亦属少见。尤其是底部铝板幕墙,被设计成大小不一、角度多变的三角单元,拼接后形成强烈的折面立体效果。然而,设计要求铝板折角处不允许出现拼缝,必须用单块板材直接弯折成型,有些铝板甚至需反复弯折三次,这对加工精度和安装匹配度提出了很高要求。

其中,复杂折面陶板幕墙的安装质量控制,成为项目QC(质量管理)小组攻坚的重点。校方要求幕墙外观一次验收合格率不低于95%,但初期调研结果仅为88%,其中2号楼(体育馆)因折面最多,合格率最低。

“必须找到病根,对症下药。”车周强在QC活动启动会上强调。小组从“人、机、料、法、环、测”六个维度层层剖析,最终梳理出10条末端影响原因。经过逐一验证,两条主要原因被确认:一是传统二维坐标系施工控制网精度不足以支撑复杂三维空间定位;二是龙骨焊接变形控制不当,导致面板安装基面不平。

找到症结后,对策迅速落地。针对测量难题,项目果断引入高精度全站仪,建立覆盖整个作业面的三维空间控制网,将每个安装点的空间坐标精度提升一个数量级。针对焊接变形,团队优化工艺,编制详细的《钢龙骨焊接作业指导书》,将变形量控制在预设范围内。

经过一系列技术攻关和管理措施落地,复杂折面陶板幕墙的一次验收合格率从88%显著提升至96%,不仅圆满达成质量目标,还节约成本约28.6万元。更重要的是,形成了一套《复杂折面幕墙三维测控与安装工法》等标准化成果,并成功申请了“可调层组合幕墙结构及其施工方法”等多项发明专利,将技术创新固化为企业知识资产。

从应对地下水难题的“铜墙铁壁”,到切割数十万刀龙骨的“细致入微”,再到提升幕墙合格率的“精益求精”,北京城建集团的建设者以智慧与汗水,将设计师笔下象征“矿石晶体”的创意蓝图,一砖一瓦地转化为沙河校区坚实而璀璨的现实。

“中国旅游日”北京分会场活动启动

本报讯(记者 夏晖)5月19日,第十六个“中国旅游日”北京分会场活动在朝阳区欢乐谷景区启动。活动现场推出“京彩”惠民大礼包,发放千万元文旅消费补贴,覆盖“食、住、行、游、购、娱”全链条,让市民游客线上线下共享实惠。

本次活动以“京彩狂欢,乐享此刻”为主题,由北京市文化和旅游局与朝阳区人民政府联合主办,朝阳区文化和旅游局承办,通过“1+16”市区联动模式激发文旅消费潜力。

首旅集团旗下北京野生动物园推出专属套票,并设置特色文创市集展销毛绒玩偶、限定纪念品等周边产品。北京野生动物园党委副书记、总经理余绍彬介绍:“园区将打破传统单一游览模式,有机融合趣味探险、动物互动、科普教育与演艺表演,既满足家庭亲子与年轻群体多元需求,又传递生态环保理念,实现娱乐与教育双向赋能。”

线上活动携手京东平台打造专属专题页,聚合北京优质文旅资源,推出主题线路、爆款产品及惠民红包、限时

保障房中心多元活动点亮社区生活

本报讯(记者 郭雨)日前,北京保障房中心在多个公租房项目社区陆续推出“小居大家”亲子活动与“书香文化润社区”系列主题活动。活动以文化为纽带,通过亲子互动、非遗体验、文化讲座等形式,为保障房家庭打造有温度、有内涵的生活空间。

“小居大家”为主题的亲子活动开幕式在武夷花园公租房项目文化广场举行,30余组亲子家庭参与“彩绘春日梦 共筑安心家”社区文化活动。活动设置两大板块,在手工体验区,孩子们与家长携手为石膏娃娃、卡通人物涂色上色,用缤纷颜料描绘心中的春天。在服务区,家政专业人士开设“生活小课堂”,讲解家庭清洁、衣物护理及家居除味技巧;银行工作人员现场为居民办理第三代社保卡,一对一协助完成申领与激活,实现“家门口”便捷服务。

在含章园保障房社区,同样洋溢着孩子们的欢声笑语。“多彩活动润童心”系列活动涵盖乐高搭建、国画启蒙、体能公益三大主题。乐高投石车搭建环节,孩子们化身“小小工程师”,探索机械结构奥秘;国画启蒙课堂

立减等促消费举措,借助电商平台流量优势,推动“流量”向“客流”高效转化。线下活动设置“京味”互动体验区与企业市集展区,近40家文旅企业组成“产业方阵”,参展主体从“单一景区”向“泛文旅生态圈”扩容,覆盖OTA平台、旅行社、老字号、非遗机构、酒店、演艺单位及科技金融企业,共同构建沉浸式消费体验。

全市各区及重点景区同步推出特色活动。大兴区推出安定御林古桑园休闲绿道打卡福利,市民在Keep平台搜索“北京旅游休闲绿道”专题页,完成任意绿道打卡后,前往大兴区合作采摘园及文旅商家,出示打卡凭证即可兑换专属福利,打卡越多优惠力度越大。东城区发起“微风露台计划”,通过六条线路延伸促消费链条,打造“5+6+N”系列活动,涵盖5大类合作平台、6条“彩凤”线路及多场露台精品活动。丰台区推出走绿道赢好礼活动,参与者可领取价值900余元的“丰台文旅消费大礼包”。门头沟区推出京西大联盟景区联票优惠,覆盖古道沿线37家景区。

上,专业老师带领孩子们走进水墨世界,在一笔一画中感受传统艺术韵味;跳绳比赛、亲子协作游戏、趣味障碍接力等体能项目轮番开展,现场气氛温馨热烈。

为响应北京首个“全民阅读活动周”号召,北京保障房中心在各社区举办“书香文化润社区”系列主题活动,营造爱读书、读好书、善读书的良好氛围。燕保·马泉营家园推出“墨香诗韵润童心”儿童诗朗诵活动。非遗项目老师为孩子们讲述活字印刷的历史,演示排版、雕版、覆纸、拓印工序。孩子们亲手体验古诗拓印,随后,孩子们还依次朗诵亲手拓印的古诗。活动将手实践与经典诵读相结合,让孩子们在“做中学、读中悟”。

在丰台泰舍书屋,燕保·琢玉园项目联动玉璞社区举办古建主题读书活动,吸引近50位居民参与。北京工业大学王国彬教授围绕梁思成“结构+环境”的建筑思想,以“道、形、器、材、艺”五字为切入点,结合60余幅实景图例,深入浅出解读中国古建筑精髓。讲座还结合《黑神话:悟空》游戏热点与北京中轴线文化,剖析“古建热”背后的文化密码。