



STARRY

充  
满  
亮  
点  
的  
家

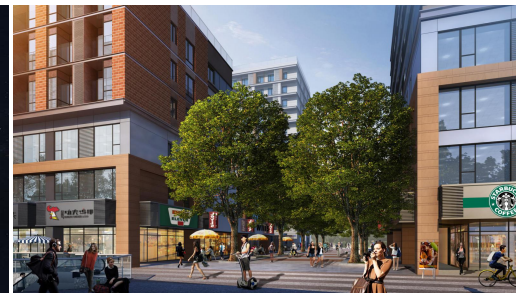
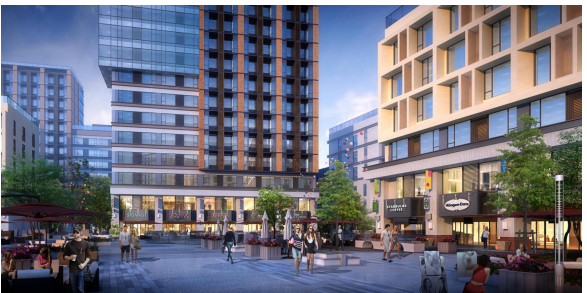
首创繁星  
长租社区项目介绍



# 首创置业长租业务旗下长租项目 | 十八里店西直河集租房项目

## 北京规模最大、进展最快的集租房项目，首创置业长租社区旗舰项目

- 区位：项目位于东南五环西直河桥东南角，处于CBD、北京城市副中心及亦庄开发区三个区域辐射的交叉地带，作为长租社区具有巨大的发展潜力。
- 规划指标：总占地11.8万平米，总建筑面积40万平米，计划总投资43.6亿元；建成后可提供25.32万平米6500+套租赁住房。
- 项目运营模式：首创出资与十八里店乡集体经济组织以土地作价入股方式成立项目公司共同合作开发运营本项目，运营期限40年。
- 项目进度：2022年7月份04地块2300余套租赁住房交付使用。





# 高标准、全业态、可持续复合型长租社区

让租住生活更有尊严

打造北京市大型租赁样板社区

打造首创“租住生活品牌”繁星标杆项目

高品质产品

完善生活配套

全屋精装 民水民电 拎包入住

时尚、健康、智能、开放

功能齐全

办公，居住，商业多种业态

全周期/可持续

丰富产品线

满足不同人生阶段对  
居住空间功能变化需求



# 企业员工租房十大痛点/TEN PAIN POINTS







十大亮点



01

# 体量大

全国最大单体租住社区，40万平方米，6500余套公寓

项目为全国最大的  
集体土地租赁项目

- 总建面39.6万平方米
- 地上建筑面积28.8万平方米
- 地下建筑面积10.7万平方米
- 容积率为2.5
- 规划建设6004套公寓

可带动集体土地产业模式升级，有利于集体土地节约利用。

打造“高品质、多业态、全周期”的租住社区，满足城市青年住房、社交、办公、娱乐全链式生活需求。



# 02

## 保障强

政企合作 国企操盘

由北京市朝阳区十八里店乡  
联袂首创置业共同开发，利用  
疏解腾退地块开展惠民工程

集体土地作价投入+国有企业  
市场化运营拓宽农民集体经济  
收益来源

政策扶持、资金通道、区域优  
势资源的多方合力



合作模块化：

囊括集租合作体系建设、政策  
开发与顶层规划的开发理念

运营模块化：

通过繁星App，采取线上数字化  
租赁的新零售方式

首创繁星管家团队、首创自管的  
大物业服务、首创商管团队等服务梯队

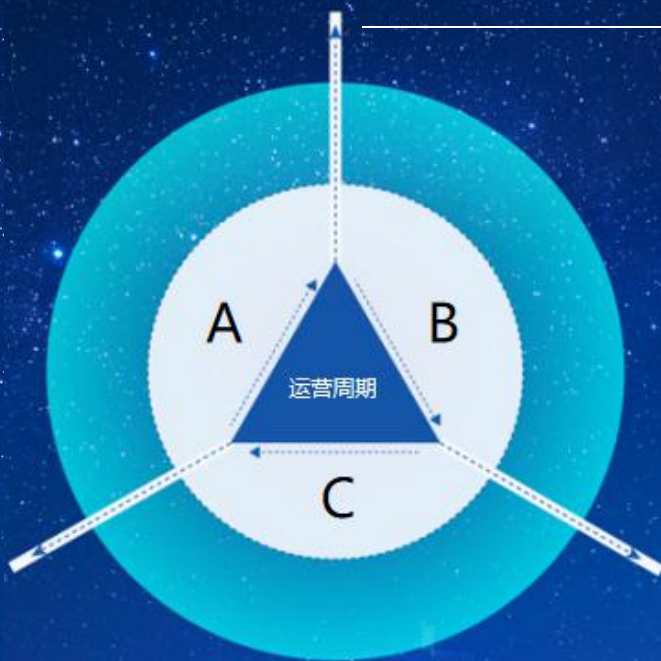


03

# 长租约

40年超长稳定运营周期

作为市属国企，首创置业一直  
追求经济效益与社会效益并举



通过政企合作，在集体土地长  
租业务方面，取得资产自持部  
分和40年运营期及经营权

打造真正稳定的租住社区



# 04

## 控涨幅

中央财政专项资金补助加持，平抑市场租金严控涨幅

为确保租赁价格的稳定，获得补助的项目均需承诺首期租金不得高于或变相高于周边同类房屋的均价，3年内租金等费用的涨幅符合成套住房不超过全市平均租金涨幅、非成套住房不超过全市平均租金涨幅的50%以及集体宿舍不得上涨的规定。3年后，租金涨幅也不得超过周边同类房屋租金的平均涨幅。





05

## 区位优势

紧靠朝阳区，比邻CBD核心商圈、北京城市副中心及亦庄开发区

项目通过公共交通、轨道交通、城市环路等城市构建公共交通路网，并设置共享单车、共享巴士、地铁摆渡车10-15分钟一站式解决最后1公里，快速实现与城市交通路网的无缝连接。

直通五环出入口，新化工路



焦化厂站（7号线）距项目仅1.5公里  
北神树站（17号线）距项目仅1.8公里

638路步行400米即达（十里河、北京站方向）  
486路步行500米即达（西大望路、朝阳公园方向）

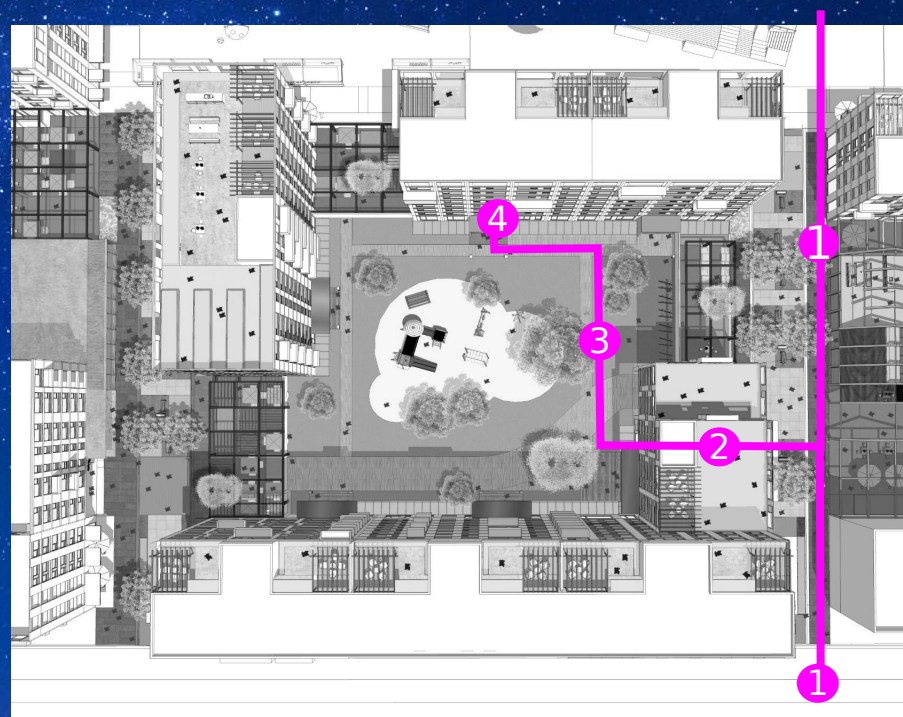




# 06

## 社区规划 | 建筑格局

项目沿袭传统北京“里坊”与国际都市“街区”的规划格局，将项目3个地块划分为12个各具特色的居住社区，打造6条充满活力的步行街道、3个功能性的主题广场，通过开放式街区封闭式组团管理，从每个单元到整个社区，形成鳞次渐进的生活空间凝聚各色人群，形成良好的人与人之间的交流纽带，营造一种全新的租住生活体验。





# 社区规划 | 生活配套

社区生活配套包括1个一站式服务中心和12个组团大堂、1所18班小学和1所9班幼儿园以及近5万平米涵盖零售、餐饮、娱乐、健身、教育、医疗等功能完善的社区生活商业配套。开放式商业街区将社区组团串联起来，形成绝佳的“一步式购物体验”。





# 幼儿园规划 |

蓝湾一禾幼儿园，宜荷幼儿园集团是上海溢禾教育管理有限公司投资，全权委托金宝管理的幼儿园集团。集团积极推动幼教领域资源、管理、人才等方面全方位交流，以及先进幼教理念的融合和落地。





07

# 智能化

完善的智慧、绿色、数字线上的一体化服务结构，通过APP线上一站式平台，深耕租户智能体验与智慧运营；开放企业端口，实时关注员工入住动态。

政企  
合作

绿色  
社群

平安  
社区

数字  
社区

**租户智能体验：**人脸识别、统一ID轻松实现足不出户社区生活。

**社区智能运营：**日常运营提供数字化辅助，一刷一扫快速支付，交易数据轻松获取。

**绿色物业：**自动智能监测数据/事件采集、多渠道快速问题上报、自动工单分配。

**绿色交通：**智慧停车、社区巴士、共享单车组建绿色交通网络。

**绿色共享：**完善的小镇资源共享系统，提供共享健身设施、共享办公空间、共享书屋等。

**人员监控：**客流密度监测、人员安全监控、异常行为监控。

**设备设施监控：**公共设备设施、消防设备、监控报警、监控跟踪。

**区域入侵报警：**办公区域、重点区域等非正常入口异常人员入侵。

**门禁监控：**区域划分不同等级门禁管理。

**数字计算：**以5G、AI、大数据、物联网、边缘计算等技术能力，构建孪生数字社区，实现设备在线，人员在线，服务在线。

**多屏联动：**通过数字信息屏、移动端APP、魔镜、数字对讲屏等方式多屏联动、信息打通、服务客户。



08

## 玩法多

3大主题地块，多业态汇集，定制化社群服务



高品质、多业态、全周期的租住社区，三类业态涵盖公寓、社区商业、灵活办公，其间相互引流提供服务保证整个社区的有机生长。

3个地块分别定位品质文化、年轻活力、家庭生活三个重要场景，精准匹配不同年龄段客户对不同品质与生活场景的需求。

定制化社群服务为客户提供生活模式解决方案，玩法多样超过100种生活场景，为不同客群提供差异化定位与服务。



09

## 服务+

为租户打造“服务+”的服务价值生态圈，全面保障服务品质



### 定制服务

专属班车定制服务、教育服务、餐饮服务、健康旅游服务、会议商务服务、代管服务等。



### 基础服务

管家全时服务（24小时）、公区保洁服务、日常维修服务、日常秩序服务、免费代叫服务、免费便民服务等。



10

## 产品广

品质青年多样户型，全链条产品线体系，创享“一生之城”

### 进阶式、多样化产品线

- 包含青年型、轻奢型、家庭型、养老型及共享办公等一站式全链条居住产品，针对不同客群打造定制化、全周期的户型服务。
- 建筑面积由30平方米至89平方米不等，可满足不同年龄段人群的生活需要，创享“一生之城”超级租住社区。

星光  
青年公寓

阳光  
养老型公寓

云光  
共享办公空间

内容  
方向

极光  
轻奢公寓

时光  
家庭型公寓

暖光  
蓝领公寓



# 繁星产品线 | 户型及公区展示

本项目户型面积由30平方米至89平方米不等  
包含开间、一居室、二居室、三居室等特色格局  
室内家具配置齐全，装修风格多样  
满足不同年龄段、不同群体居家生活需要



STARRY  
PROJECT INTRODUCTION



# 极光32（开间）

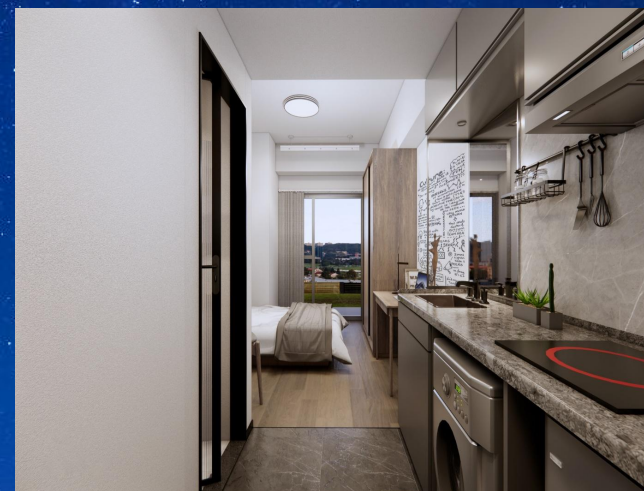
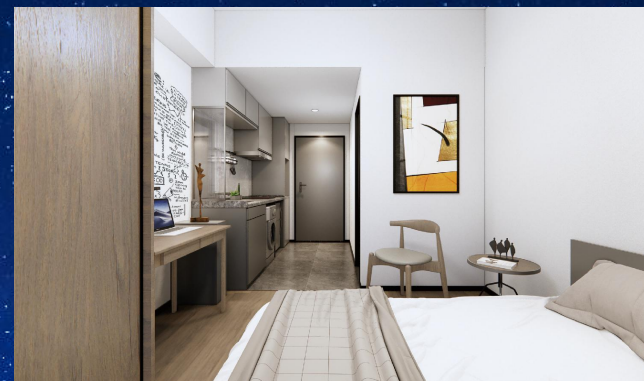
建筑面积：32m<sup>2</sup>

户型亮点：

- 布局合理，空间利用率高的精品实用户型
- 超大落地窗设计，视野极佳，采光充足；
- 舒阔活动起居空间，悦享生活体验
- 充足收纳空间，独立晾晒；
- 干湿分离卫浴；

户内部分配置清单：

- 玄关：入户鞋柜
- 卫浴区：淋浴间、卫生间、台盆
- 餐厨区：操作台、餐桌
- 休憩区：床（1.5m\*2m）、床头柜、衣柜
- 晾晒区：晾衣架





# 极光36（开间）

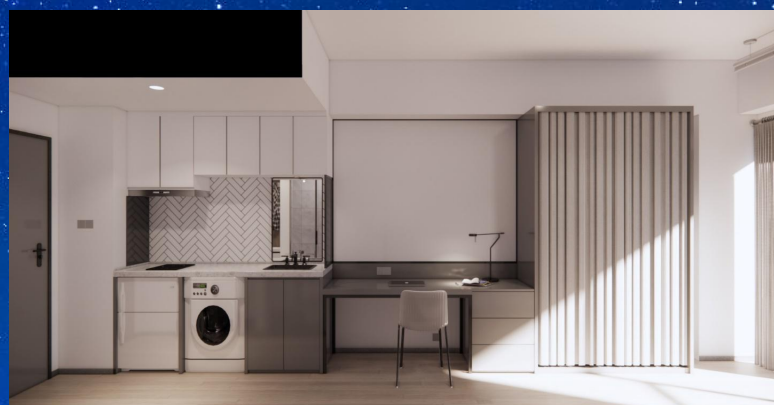
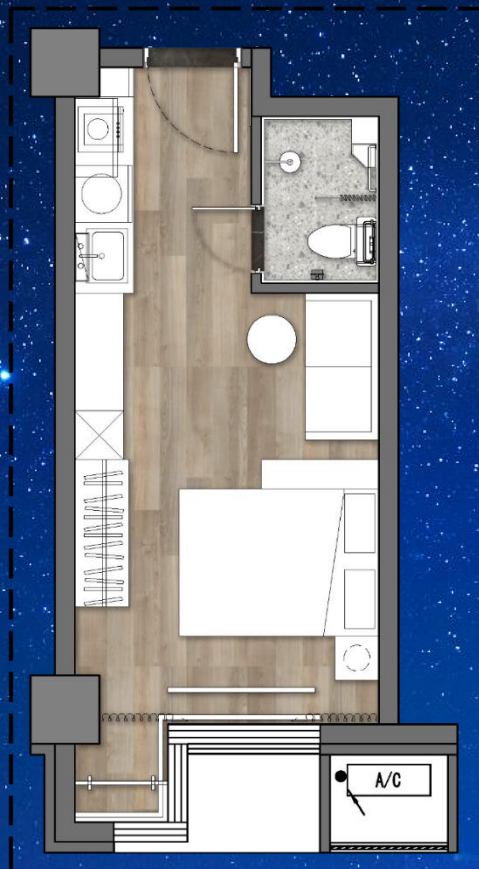
建筑面积：36m<sup>2</sup>

户型亮点：

- 布局合理，空间利用率高的精品实用户型
- 超大落地窗设计，视野极佳，采光充足；
- 舒阔活动起居空间，悦享生活体验
- 充足收纳空间，独立晾晒；
- 干湿分离卫浴；

户内部分配置清单：

- 玄关：入户鞋柜
- 卫浴区：淋浴间、卫生间、台盆
- 餐厨区：操作台、餐桌
- 休憩区：床（1.5m\*2m）、床头柜、衣柜
- 晾晒区：晾衣架





# 极光41（开间）

建筑面积：41m<sup>2</sup>

户型亮点：

- 双床企业精选型，空间利用率高；
- 布局合理紧凑
- 具备多人生活办公空间；
- 干湿分离卫浴，超大晾晒空间；
- 多功能餐厨区；
- 落地窗搭配阳台设计，视野极佳；

户内部分配置清单：

- 玄关：入户鞋柜
- 卫浴区：淋浴间、卫生间、台盆
- 餐厨区：操作台、餐桌
- 休憩区：床（1.5m\*2m）、床头柜、衣柜





# 极光PLUS64 (一居室)

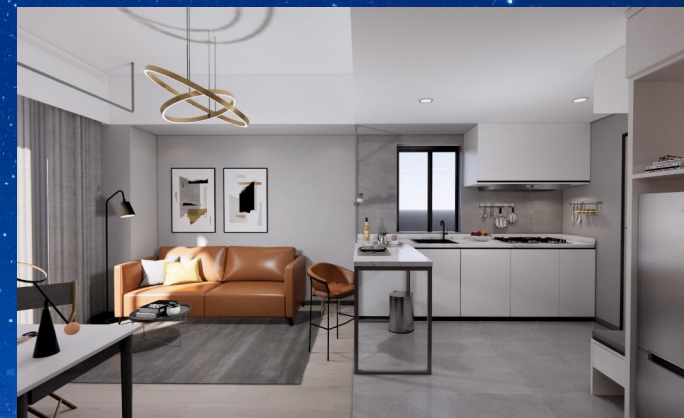
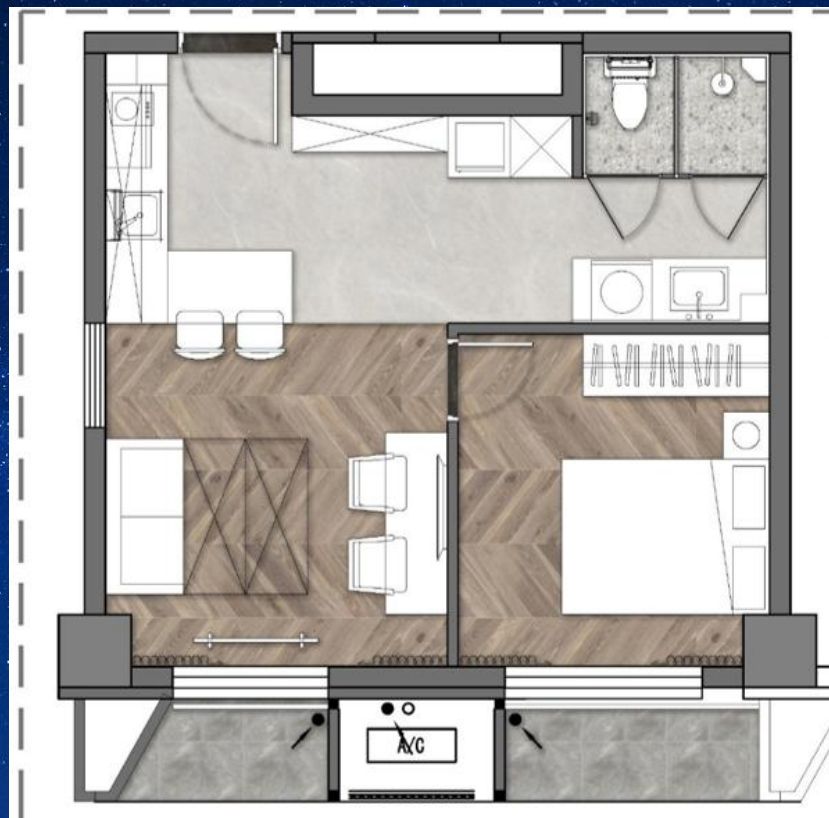
建筑面积：64m<sup>2</sup>

户型亮点：

- 品质生活型，生活办公随意切换
- 超大起居室，多功能餐厨区，完美动静分离
- 干湿分离卫浴，独立使用，互不干扰
- 落地窗搭配双阳台设计，视野极佳
- 收纳空间充足，独立晾晒

户内部分配置清单：

- 玄关：入户鞋柜
- 卫浴区：淋浴间、卫生间、台盆
- 餐厨区：操作台、餐桌
- 休闲区：办公桌、椅、休闲沙发
- 休憩区：床（1.5m\*2m）、床头柜、衣柜
- 晾晒区：晾衣架





# 时光72 (两居室)

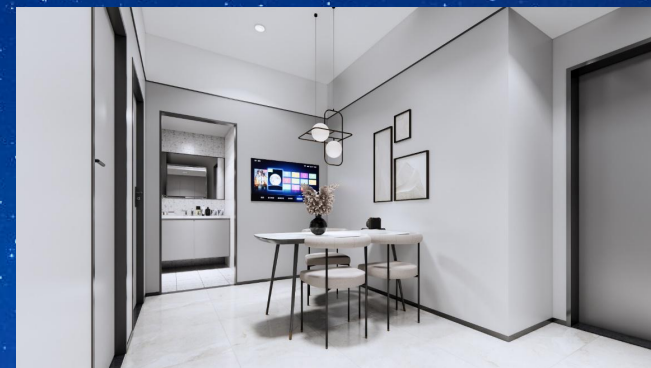
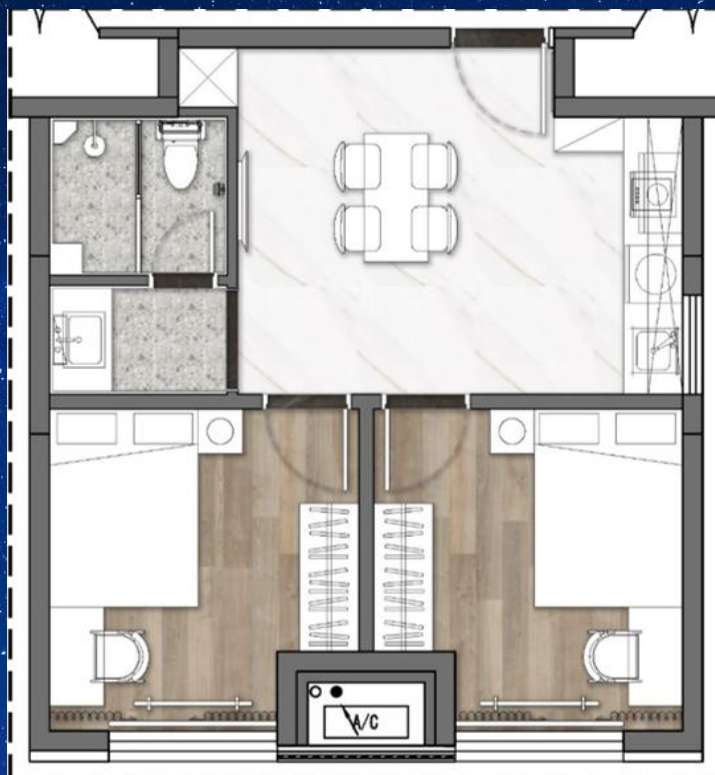
建筑面积：72m<sup>2</sup>

户型亮点：

- 宜居生活型，户型布局合理，空间利用率高；
- 舒阔双卧；完美动静分离；
- 客餐厅一体化，增加自主空间；
- 干湿分离卫浴，独立晾晒；
- 落地窗设计，视野极佳；

户内部分配置清单：

- 玄关：入户鞋柜
- 卫浴区：淋浴间、卫生间、台盆
- 餐厨区：操作台、餐桌
- 休闲区：办公桌、椅、休闲沙发
- 休憩区：床（1.5m\*2m）、床头柜、衣柜
- 晾晒区：晾衣架





# 时光89 (三居室)

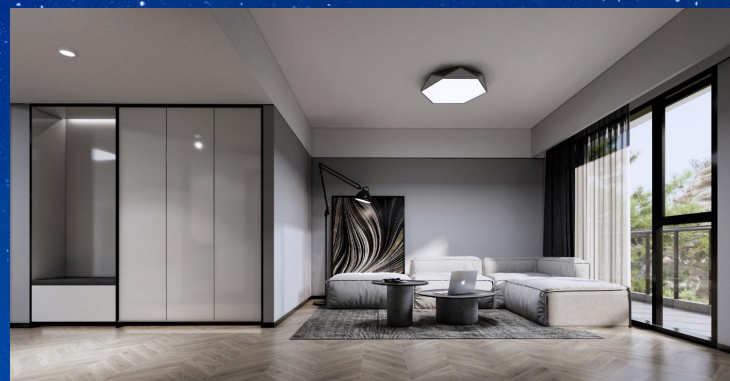
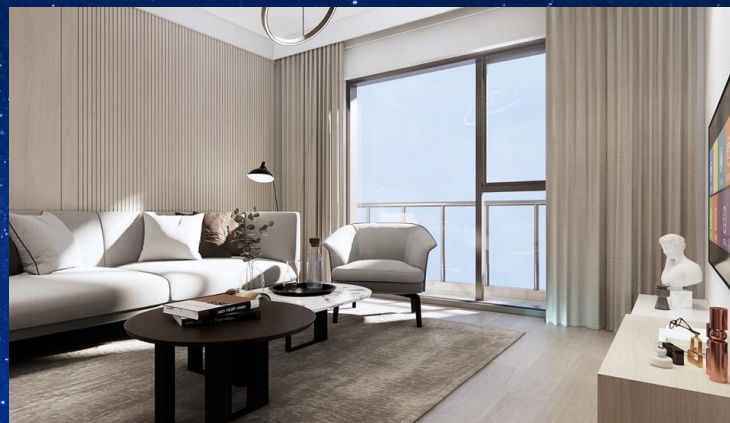
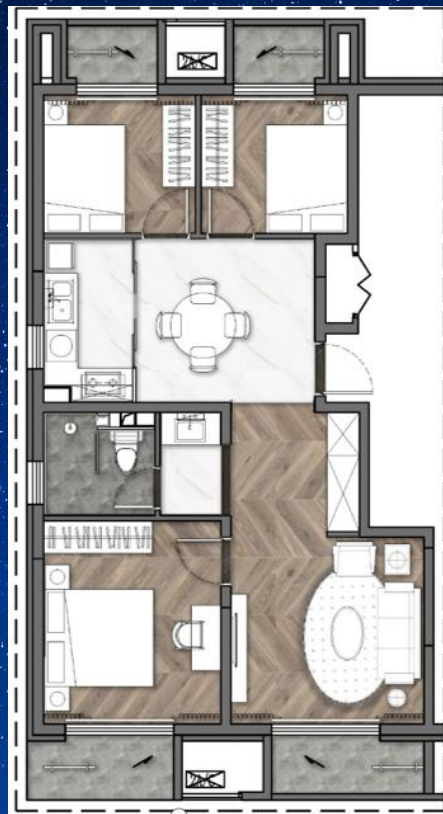
建筑面积：89m<sup>2</sup>

户型亮点：

- 至臻温馨家庭型，南北通透三居室；
- 缔造家庭双厅概念，完美动静分离；
- 多功能餐厨分区；
- 完美干湿分离卫浴，超大晾晒空间；
- 落地窗搭配独创前后多阳台设计，视野极佳；

户内部分配置清单：

- 玄关：入户鞋柜、换鞋凳
- 卫浴区：淋浴间、卫生间
- 餐厨区：独立厨房、用餐区
- 办公区：办公桌、椅
- 休憩区：床（1.8m\*2m）、床（1.5m\*2m）、床头柜
- 晾晒区：晾衣架
- 会客区：沙发组、电视组





# LOFT

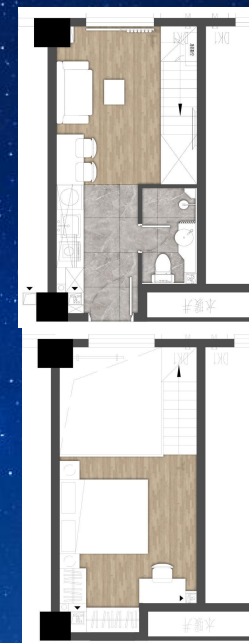
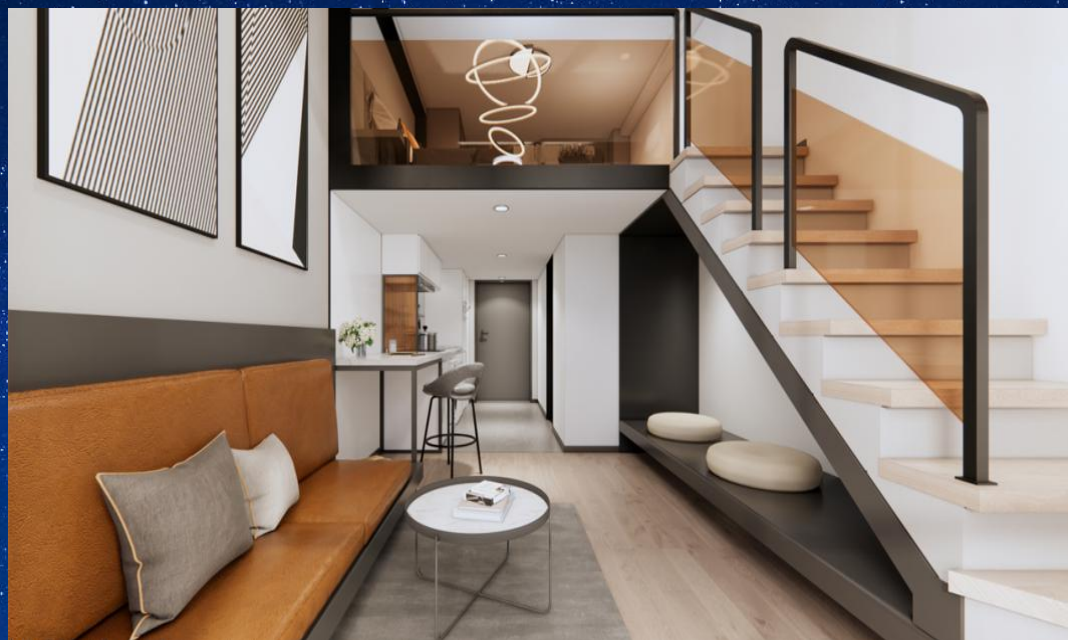
建筑面积：45m<sup>2</sup>

户型亮点：

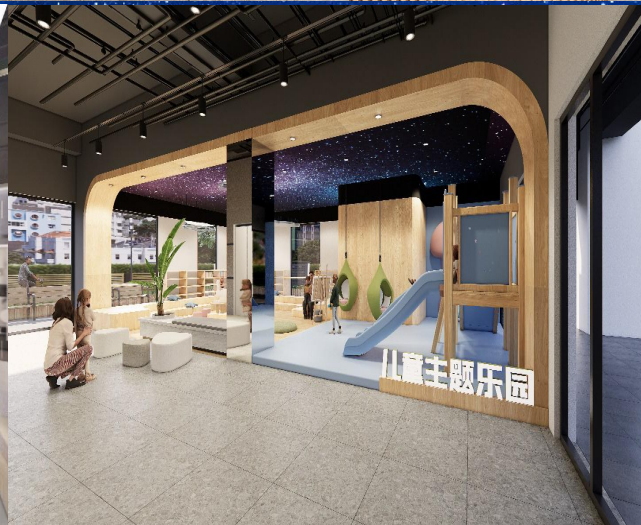
- 布局合理，空间利用率高的精品实用户型
- 干湿分离卫浴；
- 充足收纳空间，独立晾晒；
- 敞阔休闲办公活动空间，悦享生活体验
- 超大挑高，视野开阔，动静分离。

户内部分配置清单：

- 玄关：入户鞋柜
- 卫浴区：淋浴间、卫生间、台盆
- 餐厨区：操作台、餐桌
- 休闲区：办公桌、椅、休闲沙发
- 休憩区：床（1.5m\*2m）、床头柜、衣柜
- 晾晒区：晾衣架













# 预租期签约 | 租金包含如下服务及费用





## Contact | 联系垂询



企客联系人

李冉 134 8886 3781



首创租住生活

公众号二维码