

颠覆传统
用产品说话

□地产评论员 郑鸿铤 蔡琦雯

有人说,埃隆·马斯克的特斯拉正在颠覆着传统的汽车制造业。绿色环保的电动能源,融入互联网思维的设计生产理念,加上一位被贴上传奇标签的“钢铁侠”创始人,为特斯拉带来足够的关注度,也在一定程度上开始改变人们对汽车的传统认知。

然而,这样铺天盖地的广告宣传却略显苍白,只有通过实践才能证实特斯拉的“不传统性”。国内首批特斯拉车主这样描述他们的驾驶体验,“像是从功能机进化到智能机,一旦用过智能机,很难再回到过去了。”

对于客户而言,产品本身才最具有说服力。设计者的丰富想象力和大胆创造力并不应局限于纸上谈兵,只有呈现于产品才能得到客户的共鸣,房地产亦如此。

近年来,房地产市场竞争越来越激烈,房企的创新手段在竞争下迸发,但开拓精神最终还是需要通过项目呈现。了解购房者的实际需求,是项目取得成功的关键。

以户型为例,无论是刚需置业亦或改善置业者都十分“苛刻”。如何让购房者在入住后感叹“买到就是赚到”,又如何打造最实用的户型设计,正是项目在开发时最重要的规划,也是楼盘畅销的保障。

另外,随着低碳成为世界性潮流,节能减排、绿色建筑、低碳材料逐步在地产行业中盛行。具有先进科技理念的房企在项目设计中结合高科技手段,切实为购房者带来健康科技生活,这样的绿色科技住宅越来越受到市场关注,更成为热卖标签。

事实上,购房者对住宅产品的要求日益提高,房企已经不能局限于项目硬件的完善,在保证品质的同时,服务也成了时下最具竞争力的关键,如世茂“云服务”,天地健康城“养老套餐”等创新的软件配套,已是项目的核心卖点。

随着生活水平的不断提高,房地产市场也日趋理性化。第一季度“冷淡”的市场让购房者持续观望,然而,拥有140万平方米的城市公园配套等多项稀缺价值的花木绿城锦绣兰庭项目,在3月初开盘日销20亿元。花木绿城锦绣兰庭打破一季度上海楼市“僵局”的同时,也证明高附加值的产品对销量的支撑作用日益显现。

归根结底,无论房企如何标榜自己的想法与设计,创新的种子能否结出“颠覆性”的果实还是取决于看得见摸得着的产品,而这,才是地产“特斯拉”之于购房者的现实意义。



“四轮驱动”

谁是地产界的特斯拉



特斯拉汽车公司 CEO 埃隆·马斯克>>>

热门楼盘驱动力探秘

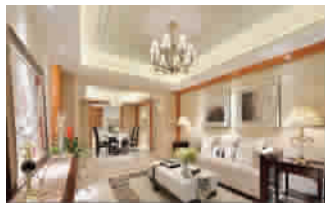


业绩驱动

特约点评机构(排名不分先后):上海易居房地产研究院、乐智研究院、德佑地产研究部

花木绿城锦绣兰庭:内环内稀缺品质新盘

■花木绿城锦绣兰庭目前一期房源仅剩10余套147和165平方米两种三房户型在售,均价58000元/平方米。另预计5月底二期开盘,推出101-194平方米房源。



[探盘]近日,笔者来到项目位于浦建路和樱花路交汇处的锦绣兰庭售楼处,作为内环内的项目,其周边交通配套十分完善,项目距离2、7号线龙阳路站仅1.5公里,步行15分钟便可到达。

项目共建有8栋公寓房源,据

售楼员介绍,小区沿用绿城物业为业主提供服务,住宅区实施人车分流设计,从现场来看,节省出来的空间被大量绿色植物填满。

由于一期销售火爆,样板房也已销售一空,笔者因此无缘参观样板房,但作为绿城打造的高端产品,销

售人员直言,“二期房源的品质是有保证的。”

[机构点评]绿城品牌既是楼盘质量的保证,也为项目增加了市场号召力。该项目3月入市至今去化率已接近9成,成为难得一见的跑量豪宅。

湖畔天下菁英汇:为“精英”度身打造

■湖畔天下菁英汇在售103-113平方米三房,均价24000元/平方米。项目已于5月3日加推新房源。



[探盘]湖畔天下菁英汇于4月20日入市,而笔者在19日致电咨询时,却得知房源已被全部提前认筹。在当下的市场中,菁英汇缘何未推先热?

带着疑问,笔者在售楼处了解到,项目首批房源位于整个社区最佳景观位置,因此备受市场欢迎。此

外,虽然项目位居留云公园生态湖区,但依然打造了35%的绿化空间,令人印象深刻。

目前项目周边的商业配套主要集中在距离项目不远的中治祥腾城市广场。不过,据售楼员介绍,随着南翔镇整体的不断发展,区域内的生

活配套网络也将更加完善。

[机构点评]项目主要面向刚需和首改群体。总的来说,楼盘的产品品质不错,而2.1万元/平方米的精装修房源均价,也使得项目性价比比较高。

陆家嘴红醍半岛:抢占区域“先机”

■陆家嘴红醍半岛目前仅剩160平方米大平层房源,当前均价30000元/平方米。后续房源将在近日加推。



[探盘]陆家嘴红醍半岛4月20日开盘,当天即告售罄。笔者在周边观察发现,项目整体的配套较为缺乏,仅在附近2公里左右有一些基本的生活配套。

据售楼员介绍,项目0.78的整个容积率,在上海属相对较低,居

住舒适度较高。随着前滩的发展,浦江镇板块受益颇多,然而该区域内目前仍以一些动迁房为主,新增供应并不多,陆家嘴红醍半岛的入市正是抢占了“先机”。虽然当前配套缺乏,但随着各大开发商先后入驻,该区域的餐饮、商业等配套将

逐步完善。

[机构点评]在同板块中属于容积率较低的产品,这也是该项目的主要优势。不过该项目的公寓房源报价普遍在3万元/平方米以上,在浦江镇区域来说略贵。

绿色科技驱动

三湘森林海尚:全面升级绿色地产

■三湘森林海尚位于嘉定南翔,在售精装房源,户型为89-139平方米两房和三房,均价26000元/平方米,预计近期将加推一批新房源。



[探盘]日前,三湘主动提出监测楼盘pm2.5数据,并通过了审查。

在三湘森林海尚的样板间,笔者要求重现这个测试。只见售楼员手上的空气质量测试仪读数由4900在1分钟之内便降为1980左右。售楼员

表示,数值越低空气质量越好。

随后,售楼员展示了置换送风系统,该系统采用了两次净化处理,吸入到室内的空气已经过净化、杀菌,而废气将通过排风口排出。此外,项目的细节也多与科技有关,比

如窗帘使用的外遮阳电动系统等。

[机构点评]项目的户型很贴近刚需置业者的需求。在目前看跌情绪下,如果能够进行有效的促销或降价,相信市场去化率会大幅提高。

户型驱动

绿地百年宅:可灵活分割的空间

■绿地百年宅位于嘉定南翔,在售90平方米精装两房,160-190平方米四房和五房,均价为28500元/平方米。



[探盘]在绿地百年宅样板间,笔者看到项目室内没有承重墙。在进行室内改装时最担心的便是承重墙,而没有了它便意味着业主可以根据实际需求重新分割改装成需要的户型。

此外,改装过程中问题最多的除了承重墙,还有厨房和卫生间的位置可否随意

改变。对于这个问题,售楼员告诉笔者,项目采用了管线分离的技术,各种管线并非埋设于结构墙体,使得这些问题可以迎刃而解。

此外,项目在客厅和阳台之间的无梁设计为良好的空间通透性及空间延展性预留了条件。另一方面,将竖向水管井与

排风井合并集中考虑,增加了空间的完整性及灵活性。

[机构点评]从价格上看,项目确实比一些周边楼盘稍高一些。不过,对于购房者来说,此类物业在郊区还是较有魅力的。毕竟社区服务、商圈氛围等都比较完善。

新江湾中凯城市之光:实用户型填补区域空白

■项目位于殷高东路及国安路交叉口,目前在售房源为95-145平方米二房、三房。



[探盘]近日,笔者乘坐轨交10号线到达殷高东路站,随后出地铁站步行5分钟左右便到达项目售楼处。据了解,年初站点规划已公示的地铁18号线也经过项目周边,该线路的国权北路站距离项目约500米。

在售楼处,笔者参观了该项目的样

板房。其95平方米的2房户型空间紧凑,主卧和客厅均朝南。此外,厨房和客厅都有独立的大阳台,而厨房和餐厅相连的设计也增加了业主操作的方便度。

而143平方米3房户型方正大气、南北通透。该户型另一个突出的特点,就是客餐厅一体贯通南北阳台,这一设计

让整体活动空间显得更加宽敞大气,大大提升了居住的舒适感。

[机构点评]楼盘所处地段优势明显,楼盘500-600万元的总价段具有一定优势。目前新江湾板块的中小户型比较少,该项目的产品定位恰好弥补了这一短缺。

服务驱动

天地健康城:“天价”养老物有所值

■项目位居朱家角核心片区,目前在售100-160平方米房源,为精装房,均价14500元/平方米。



[探盘]带着对“天价”养老服务的疑问,笔者来到了项目现场。在体验示范区,笔者看到有专业的医护人员对服务进行介绍。据了解,天地健康城邀请了多位资深老年病专家加盟,将持续跟进业主的健康状况。

最让人觉得物有所值的是,据介绍,项目每周将给老人配送有机菜及柴米油盐,并且社区内有健康食堂专给老人提供营养膳食,另外还配备专门的私生活助理,为老人每周清扫房屋。这样的服务,听上去与一般养老院并无区别。但是,老人享受的是在家的“养老”服务,这种自在感和便利或许正是天地健康城

所探索的新式养老模式。

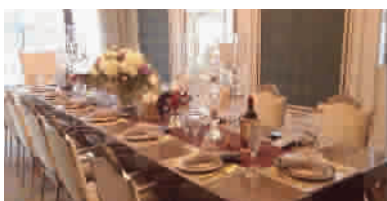
[机构点评]近年来,越来越多的房企都试水养老地产,但是创新的并不多。去年,天地健康城的“天价”服务费备受市场关注,项目所提出的一站式服务更是创了历史先河。

类资源,让每一位业主在云端服务平台中得到响应和满足。

[机构点评]世茂的“云服务”将开发商从卖楼的房企转向城市生活的供应者,对于开发商而言,提升服务品质既为楼盘加分,也将成为开发商未来长期盈利的增长点。

世茂佘山里:“云服务”社区再升级

■世茂佘山里在售220-280平方米联排和385平方米双拼别墅,总价在600万-1000万元/套左右。



[探盘]世茂佘山里对面就是佘山汽车站,周边客流量较大,另外桃源路上配套略显低端,与别墅的高端气质并不符,但这样的配套却足以应对日常生活需求。走进社区大门,一道天然的绿色屏障,很好地隔断了社区内部与外部道路的连接,使私密性得到了很好的保护。

在社区服务方面,世茂佘山里更是别具匠心。据售楼员介绍,世茂在佘山里项目启动的世茂“云服务”计划,现阶段已覆盖的教育、医疗、商务、消费、定制五大模块资源,将在世茂佘山里落地。

据悉,世茂“云服务”以业主需求为导向,通过整合满足业主全面生活需求的各

朗诗未来树:绿色科技提升居住体验

■朗诗未来树目前在售少量户型为118平方米大三房,15500元/平方米起。



[探盘]最近几年生态住宅逐渐热门,绿色科技住宅受到了市场广泛关注。其中,朗诗地产2013年打造的朗诗未来树,更是一经推出便受到市场追捧。

笔者自驾来到位于南祝公路卫亭路的朗诗未来树,在售楼处笔者发现,项目周边的空气质量比市区要好上不少。据售

楼人员介绍,朗诗未来树属于海天湖国际生态社区,是大浦东五大规划的中心区域,未来生活配套将日益完善。

在科技方面,朗诗未来树沿用了朗诗地产的绿色科技系统,如墙体保温、势能降噪、室内光环境等几大系统。此外,项目在精装房源的打造上颇费心思,比如,统

一装配风管机式分体空调,即一个空调外机位同时连接两个室内机,真正做到了节能环保。

[机构点评]绿色科技建筑将成为未来发展的趋势,朗诗是绿色健康节能住宅产品的提供者,也是绿色地产的先行者。