

从有屋住到住好屋，房企的创新与探索

文/羊城晚报记者 梁栋贤

房子在什么地段，离CBD近不近？是学区房吗？附近有地铁吗？

上述三个问题，可能是除了价格以外，购房者最关心的。

不过，未来购房者最关心的问题可能会多了以下两个：房屋绿色环保吗？智能家居方面做得怎样？

从无到有→从小到 大→从劣到优

过去20年，快速发展的房地产业解决了城镇居民住房从无到有的问题，如今的房地产业正为城镇居民住房的从小到大、居住条件的从劣到优进行更深层的探索。

特别是这次突如其来的疫情，让更多消费者开始追求更健康环保、居住

环境更佳的住房。

“房企要关注新消费群体的变化，充分挖掘绿水青山的价值，从人文关怀的角度考虑新产品定位和设计，提供更好的人居环境；要充分结合地方人脉、地貌和史脉，赋予更多文化元素，传统与现代、民族和西方文化相糅合，结合丰富多彩的社区文化活动，不断提升住区的文化底蕴，增加住区附加值。”广东省房协会长王韶说。

研发智慧健康社区， 提供全新生活方式

如今，不少房企结合智能家居的新技术，将绿色健康融入产品、服务和消费行为中，重视智慧社区、健康社区的研发，向更多消费者提供了全新的生活方式。

例如，葛洲坝地产在广州推出的首个项目，运用5G科技打造绿色人居，

使居室环境可以控制温湿度、空气、光线、水质、声环境等多种指标，让业主拥有愉悦的生活体验和居住心理。

融创在广州开发的大型综合体项目融创·天瑞，小区内约有10万平方米的shopping mall融创茂，可满足业主不同层次的日常生活需求。

时代中国早已将自己定位为“生活艺术家”，是国内较早将地产和艺术结合的探索者，将国家级美术馆、

艺术沙龙等引入社区，使艺术与生活融合，致力推动社会文化艺术发展，也为自身发展开辟了领先的新视野。

实际上，如今的房地产开发已不仅仅是发展商品住宅，越来越多房企拓展房地产开发链条，从生态、生产、生活等方面推动产业和地产融合，践行轻资产化、复合型、多业态互连的房地产发展新模式。

王韶 (广东省房协会长):

重视智能、智慧和健康，以绿色提升竞争力



受疫情影响，2020年广东房地产实际投资预计比原计划缩减近15%，其中一季度预计投资比原计划缩减约25%。

疫情不但对一季度房企投资有影响，也势必会影响后三个季度的投资计划，对施工建设、销售回笼等影响更加明显，这又将进一步导致企业缩减投资。

这一轮疫情将让我们清醒地意识到，绿色和健康不能只

是概念和口号，片面单纯地高周转、高杠杆、高负债，只关心容积率和建筑面积，建筑的采光和通风却没有得到重视；光有五彩斑斓的建筑立面，绿色、科技、文化和品位欠缺，这些现象都需要改变。

相信未来会有更多房地产企业在开发上更重视智能、智慧和健康，以绿色提升产品和服务附加值和竞争力。(梁栋贤)

大咖有话说

房企代表

文/羊城晚报记者 詹青

保利发展 被卖房耽误了的直播界网红

疫情“黑天鹅”突如其来，不仅考验房企的韧性，更考验房企的应变能力。谁最快主动求变，谁就有希望最快突围。

在这一点上，保利发展可以说是把握市场机遇、主动改变、创新营销的快速反应房企。

为了卖房，发展商造了一个“美秒节”

我们没有想到，发展商玩起电商来，也能这么溜。

在“美好生活同行者”的品牌愿景下，在最短的时间内开启全国超50座线上售楼楼，80个城市102位保利网红直播集结，一场保利创新营销“保利229美秒节”上线了。

如果说线上营销难点之一是带动流量，那么，更大的难点则是如何把流量转化成为消费力。在这一点上，保利发展的线上营销逻辑很高明。

首先，门槛极低，吸引了更多人参与，网友只要抢到“8.8元好宅一生”的人场券，即可参与秒杀特惠专场活动。

其次，在门槛极低的背后，诚意做得很足。

比如广东保利，推出的特惠房源多达300套，除了价外，还有多种优惠可以择一叠加使用，如额外享受高达1万元的购房优惠以及5000元物业费，7个月首付分期等，更有保利专属买房保障，包括“降一赔十”保价行动、三个月内未网签可无理由退房、5年房屋质检等福利，这些干货是吸引准意向买家的关键。

正是如此，这次线上营销效果不错。据广东保利提供的数据，秒杀活动上线30分钟，销售额高达10亿元，300套好房迅速售罄。

最好的营销，是用品质 传递价值



远洋招商保利东湾实景图 受访者供图

开门、自动门入户……让业主主零接触，安全回家。

如何打造自带舒适气候的健康居所？E0级环保建材、智能信封、净水升级、抗菌地漏，这已是保利很多楼盘的标准配置。

而在产品空间设计上，餐厨一体化实现家庭公共区域功能变身，卧室小空间实现休闲娱乐运动功能，等等，也是保利研究多年并实践的设计思路。

再加上保利物业贴心服务的加持，保利的品牌美誉度得到进一步提升，其品质价值进一步被市民认可。



保利335金融中心实景图 受访者供图

珠江实业

1元订房，无理由退换

文/羊城晚报记者 马灿

在疫情期间，广州市民可1元订房？且三个月内可无理由退换？

珠江实业集团于2月25日至3月31日期间，推出“1元订房，无理由退换”活动，旗下三大重点项目均参与此次活动。

据了解，珠江花城作为广州的明星流量大盘，是天河区在售的超85万㎡综合配套大城，连续两年开盘业绩稳居区域成交榜单前茅。该项目位于天河智谷奥体新城，教育资源优质，同时，项目内有规划中的地铁19号线茅

岗路站，自身规划有大型BLOCK商业体系、智能公交总站及公建配套等。

珠江·鹅潭湾位于荔湾区珠江大桥西，地铁5号线上盖，傲踞老城三江汇聚之处，坐拥约600米私家江岸线，享有一线270度江景视野，是老城区难得的地铁上盖低密度江景大宅。

品实·云湖花城是两大粤系国企珠江实业和广州地铁集团首次合作的项目，位于国家级规划广州白云湖数字科技城核心启动区，置业核心看点还有地铁上盖、中小学等。

三大项目均参与“1元订房，无理由退换”活动，对有意向在广州置业的购房者是较大的利好。



对购房者而言，物业软实力愈发被重视的今天，后期物业管理更有保障 受访者供图

中国奥园

线上销售，多元布局

文/羊城晚报记者 梁栋贤

今年房地产市场不好做？中国奥园就通过“线上销售+多元布局”的新模式，走出自己的路。

疫情出现不久，中国奥园就开发了24小时线上购房小程序“奥园购房宝”，联动众多线上营销渠道，覆盖全国范围内所有在售项目。

在这一小程序中，客户只需扫码进入平台，即可通过一键选房、VR看房、24小时顾问在线讲盘与答疑等服务，了解项目位置、主力户型和配套设施等信息，实现足不出户，安心看房。

中国奥园旗下项目还开通了线上直播平台和抖音号，由金牌置业顾问线上“带”客户看房。购房者可直接接听销售员讲解、答疑，全方位了解楼盘概况，不仅节约了购房者的时间，而且能发挥客户功能，构建全流程服务链条。

除了发力线上销售外，中国奥园近几年积极转型，最近开发的多个文旅产业项目各具特色。利用旧茶场改造的奥园英德



奥园英德巧克力王国 受访者供图

巧克力王国，就是其中之一。该项目位于英国德市英德镇东、西两水之间，环绕秀才山，喀斯特地貌特征突出，总占地面积约8000亩，总投资金额约150亿元，除了巧克力文化外，还融合了天然泡池、红茶文化、休闲牧场、越野赛车、国际度假酒店等全体系旅游度假项目。

中国奥园业务的多样化还有很多方面，例如旗下的医美业务管理中心，借助物业管理公司与自有电商平台，将经营重点从门诊服务延伸至医美产品，推行全员在线营销，同时大力研发化妆品新产品，走出了房企转型的新路。

广州融创文旅城

强化融合创新，让岭南生活更归心

文/羊城晚报记者 马灿

美好线上见，宅家看新房。

疫情期间，融创华南区域在广州首度亮相的是位于广州融创文旅城的锦粤府。在这里，融合岭南风情与现代简洁的建筑艺术表达，独具鲜明特色的空间设计手法、纯南向明亮的生活空间，营造出有归属感的美好人居。

记者了解到，2019年10月，融创华南区域发布湾区产品战略，以融合和创新为指引，建立与湾区共生的产品哲学、打造与空间共融的建筑美学、营造与生活共美的生活方式、精筑与时间共鉴的品质体系。

作为融创华南在集团高端精品战略下对区域化特色产品的探索，锦粤府调研了870组岭南家庭，从岭南人的切身需求为原点，将岭南文化和时代审美

进行结合、创新运用，以引领、交融、回归理念，营造了有辨识度、有温度感、有人情味的粤文化归心生活住区。

据介绍，锦粤府近享花都机场、高铁、城轨、地铁和高速公路五维立体交通路网。

同时，锦粤府坐落于花都中轴线上，作为广州首条区级中轴线，这是以城市高端服务、产业和居住配套服务为主导功能的城市中轴线，将大力布局总部经济、科技孵化、金融保险、电商微商、文化旅游等现代服务业，打造“城市会客厅”。

“这里映衬着一个个愈发蓬勃的未来生活远见。”项目有关负责人表示，以“美好+欢乐”为核心理念，广州融创文旅城打造面向世界的欢乐场景，构建一座集行、乐、游、学、居为一体的“超级新型城市综合体”，以百亿级繁华配套，实现“家即世界”的美好享受。

锦粤府效果图 受访者供图

星河湾集团

打造全智能家居生活

文/羊城晚报记者 马灿

如今，一所房子的智能化程度，成为业主日常健康的守护神。随着5G时代的到来，星河湾半岛为业主从入户到居家细节，每一个环节都浸润了超前的智慧科技。

持续数月的宅家生活，让人们们的感受愈发细腻：客厅如果太小，就容不下孩子摆放玩具和大人的休闲空间；厨房如果配置不合理，每日三餐的料理就会成为一场“兵荒马乱的战斗”……在星河湾半岛，客厅里不仅能摆放孩子学习的钢琴，还能用芭蕾舞助兴；餐厅不仅能容纳大家族就餐，必要时还可成为休闲的乒乓球桌。

“我家的大阳台、落地窗和八角窗，将阳光和风迎进来，为家居自然消毒杀菌。”星河湾半

岛业主张女士说，经多次测试显示，早上打开门窗，在低速风条件下，如果有10分钟左右的“穿堂风”，室内空气就能达到卫生标准。

智能家居的生活实用性如何？

记者发现，星河湾半岛从一楼入户大堂开始，全自动智能化大门、智能化取件信报箱就已经给出了肯定的答案。基于阿里云平台技术的“星管家”APP，实现个性化精准操控灯光、新风、窗帘等，有效避免交叉接触门把、开关，减少卫生风险。

智慧不仅仅在生活的日常，更考虑到紧急时刻的应急措施。家里老人、孩子生活的细节，都一一考虑到。星河湾半岛在床头、浴室等位置，特设一键呼救



星河湾半岛，江风悦心，阳光怡神 受访者供图

按钮，有效应对居家生活中的各种突发事件，24小时随时待命，为全民家生活增添另一重防护保障。

业内人士表示，家居设计的细节，只有从业主的自身感受出发，用健康的标准衡量，才能真正感受到好房子的重要。

世茂集团

以旧换新，以小换大

文/羊城晚报记者 马灿

还在为老房子的湿润闷热感到寝食难安？还在因周边环境脏乱不便而降低了生活品质？

进入3月以来，世茂集团推出“以旧换新，以小换大”改善置业活动。据介绍，此次促销优惠政策主要是旗下两个地产项目。

第一个是世茂望德。该项目是佛山纯复式高端低密度社区，位于佛山市政府重点打造的禅西新城核心区绿岛湖板块，享有

1500亩稀缺湖居生态资源。除在建的佛山地铁2号线外，项目距规划中的佛山地铁4号线仅500余米，三站换乘广佛线及佛山西站，终点直通广州南站，实现“1小时广佛生活圈”。

第二个是世茂望德。该项目位于佛山文化核心区禅城，总体规划约26万平方米，是广佛交界核心区少有的全南向纯复式公园住宅项目，所在的奇槎国际滨水社区处于佛山重点打造的三龙湾中心，政府投资50亿元计划将它打造成为一个超赶千灯湖板块的高端圈层片区，临近佛山地铁2、3、6号线（规划中），近1500亩国际教育街区，东临约30万平方米半月岛湿地公园，规划营造一座滨水森林城市里的国际智慧公园社区。



世茂望德项目效果图 受访者供图