赋能“优居”内涵

东莞房企打造智能体系产品

上半年楼市即将收官，新一轮推货接踵而至。日前，笔者走访市场获悉，随着年中业绩冲刺期的到来，东莞房企难掩推盘热情，6月全市有近30个楼盘推出新品，推货量合计超4000套。

值得留意的是，不同于以往着重于在精致工艺、精装标配上花心思，此次陆续入市的楼盘项目更突出户型空间的优化升级，越来越多房企也赋予“优居”内涵，将“健康生态”“智能科技”等名词纳入考量中，旨在为给业主提供更舒适的环境。

文/图 陈泽煌

智能化升级精装定义

智能化升级精装定义

据悉，目前市面上的楼盘项目对于“精装”的定位把握，早已脱离了工艺的局限性，而是注重于运用智能化家居使配套进一步升级。以往，东莞楼盘中的“智能社区”相对于周边城市的发展，显得十分弱势，甚至可以说整体还处于起步阶段。

不过，在对近期热销项目的实地走访中，笔者也发现多个楼盘置业顾问除了介绍户型布局合理性之外，还重点推荐其产品所包含的科技和人性化亮点，希望用更多的细节打动购房客户。

并且，相比于前几年的“智能家居”，今年东莞楼市的智能产品增加了许多亮点，大到新风系统、人脸识别、智能安防，小到入户挂钩、智能“魔镜”、折叠柜台等贴心单品，这俨然已成为一大卖点。

不难发现，近期在售项目的户型作为对功能使用要求最高的两个区域——厨房、卫浴间的细节装修考量，更能体现房企对业主的用心。例如寮步源悦项目，看似稀松平常的水龙头，却采用了著名品牌“摩恩”，其可360度轻松旋转，随用随抽，并采用革新型水道材料净除多种重金属危害；而厨房内则配置了“欧派”伸缩橱柜、“西门子”油烟机、消毒柜、燃气灶等最新设备；卫生间采用“汉斯格雅”卫浴、“杜拉维特”洁具，“罗格朗”安全电源等品牌。

还有经此“疫”后，住宅通风愈发受到重视，新风系统的重要性更是随之大幅提升。因此，该项目采用全屋中央空调配置，运用集制冷、制暖、低耗能、低噪音、精准控温等功能于一体的新风处理系统，不但实现了新鲜空气流通，更将带来舒适的温度体验感。

而今年高歌猛进，志在冲刺上半年全市“销冠”的碧桂园铂悦府、碧桂园玫瑰臻园俩盘则以“凤凰会”APP为基础，可以一键控制全屋灯光、空调，包括安防系统的门禁、远程访客。届时小区也将实现全智能化，配置有APP远程遥控、智能语音开关、室内空气监测、全社区WIFI覆盖、智能停车管理系统等等。

业内人士认为，市场上配备了智能化系统的楼盘在房价上基本是按市场调节销售，并没有因此调高楼价，只是增加了楼盘卖点。下来，“5G”科技发展迅速，住宅智能化发展将是一种趋势，也顺应了购房者需求，助力业主生活能心之所往。

市场“低密”产品占主力

笔者获悉，随着年中收官季将至，楼市新品纷纷入市，佳兆业时代·芳华、金融街·金悦府、中海·十里溪境等人气楼盘终于“始出来”。这其中，部分项目因口碑好，地段及配套俱佳，首批定价也基本符合市场预期，喜迎“开门红”自然不在话下。

值得一提的是，从二季度开始，东莞楼市上基本被“低密”产品所抢滩“占领”。例如率先开盘的招商雍和府，其通过数十项标准建造容积率为2.2的社区，项目绿化率达到30%，目前在售约97平方米—125平方米三、四房。

在“五一”黄金季取得销售佳绩的和昌拾里松湖，容积率不大于2.42。该项目是和昌集团精心打造的涵盖洋房、公寓及商办产品的社区，现在售约95平方米—125平方米高层洋房和小户型办公SOHO。

莞北板块“红盘”安联尚璟的容积率不大于2.50，其项目整体建筑排布北高南低，能在充分保证采光、通风的同时，互不遮挡各栋视线，视野开阔。目前在售约130平方米—143平方米别墅，6月底将加推约90平方米—125平方米洋房。

极具江南特色园林的龙光江南大境，主力产品为约89平方米—116平方米洋房和140平方米—163平方米小院别墅。该项目近期的成交表现颇为抢眼，就在上周以签约88套的成绩占据片区“销冠”。据介绍，其容积率不大于2.5，是龙光TOP产品系列的江南系标杆代表作，创新打造了结合现代元素和传统文化的产品，并为不同年龄段住户设计了健康生活区、运动区、游乐区等设施，集休闲、娱乐、交友、养生为一体。

而随着冲刺半年报表的期限来临，很多纯新盘也加紧实施首开计划。6月13日开盘的佳兆业时代·芳华，项目特色为建面约100平方米–143平方米江景房，开发商为项目打造星级游泳池、阳光草坪、室内儿童主题会所、社区运动公园等生活乐园，初心在于回归美好日常。同期开盘的中海·十里溪境主推约93平方米—113平方米三、四房，该项目由国际设计团队打造五重体验感景观，空间朝南户型，全天南北对流，并采用一线环保精装品牌，以超65项人性化细节呵护家庭健康。

此外，多个楼盘计划将在本月底或7月初入市，包括美的·招商东樾、珠江万科城、世茂福晟·钱隆华府、十畝·芳华里及首创·禧瑞阅府等。业内人士认为，科学合理的楼盘规划是舒适居的前提与保障，对于追求生活品质的置业群体而言，低密度、高绿化的项目具有很大的吸引力，这也更能达到“健康住宅”标准，符合“优居”内涵。

房企追求工艺智慧化

万丈高楼平地起。回归宗地的原始状态，笔者也了解到，“智能”二字不仅仅表现在成品上，建筑过程中的工艺也正逐步体现。特别是今年一季度受新冠肺炎疫情影响，东莞一众楼盘项目工地进度放缓。因此房企为了加快效率，与上一阶段的新建造体系相比，今年以来最大的改变便是补充大数据，人工智能等内容，并体现在工艺智慧化、工地智慧化、管理智慧化等方面。

以市场热盘茶山碧桂园二期为例，其在建造过程中尝试使用了室内喷涂和木地板安装工种机器人。据项目负责人贾先生透露，机器人执行建筑施工任务有着先天优势，例如地砖铺贴机器人通过机械臂，能够精准地实现抓取及放置地砖，保证地砖平整度达0.5毫米、间缝隙2毫米，且减少地砖空鼓率。该产品的应用可大幅减轻工人的劳动强度，同时提高地砖铺贴的效率。

房企追求工艺智慧化

又如，外墙喷涂机器人代替了传统施工中的高空作业，安全性大大提升，且工效比传统人工最高提升六倍；楼层清洁机器人能在粉尘环境下清扫施工现场楼层石头、碎块及灰尘，自动清空料盒等，清洁覆盖率达九成，施工效率比人工提高近一倍。

据介绍，该项目的“智慧建造”体系同样包含物业方面内容，包括不限于小区内配备的智能安防系统、全自动停车管控、屋内的可视化对讲等一系列智慧物管系统，为项目增值的同时提高业主的居住舒适度。

除此之外，今年第二季度中心城区、水乡片区等有大批品质楼盘入市，这些项目在追求设计人性化，产品智能化，从各个角度打造健康舒适的居住环境的同时，也运用到绿色、环保技术建造住宅。可以预计，“5G”模式将数字经济生态圈的重要组成关键，未来建造住宅也将不只是简单地用钢筋水泥浇筑空间，而是更多地运用新技术，带来更多便利。