

微观楼市

栏目记者 龙雨晴

告别毛坯房 你准备好了吗?



日前,我省七部门联合印发《关于加快发展成品住宅的指导意见》,从2018年起,河南所有市、县新建商品住宅全部按照成品住宅设计建设。这比之前部署的“到2020年,新开工全装修成品住宅占新建住宅面积比例,省辖市及城乡一体化示范区争取达到80%,郑州航空港经济综合实验区争取全覆盖,县城(市)要达到60%以上”步伐加快了不止一点。那么,成品住宅究竟有哪些好处?对市场又将产生什么影响?且看业内专家的解读。

1. 成品住宅有何优势

河南省住建厅相关负责人:成品住宅是按照一体化设计实施,完成套内所有功能空间的固定面铺装或涂饰,管线及终端安装,门窗、厨房和卫生间等基本设施配备,具备使用功能的住宅。发展成品住宅是住房和城乡建设领域提高建设水平、推进节能减排、加快住宅产业现代化的有力抓手,更是提高住房供应品质、推动住房供给侧结构性改革的重要途径。成品住宅本身就是住宅品质的一种提升,伴随越来越多的成品住宅入市,未来将有更多的高品质住宅提供给消费者。

河南财经政法大学教授刘社:成品住宅最大优势在于降低能耗。根据中国建筑装饰协会行业发展部测算,住宅装饰装修平均每户就可能产生两吨垃圾,其中有85%是可以回收再利用资源。成品住宅和国家“十三五”规划的绿色发展相结合,绿色发展必将成为大势所趋。成品住宅在减少建筑垃圾、浪费资源等方面利国利民。

2. 为何加快发展步伐

河南省住建厅相关负责人:伴随我省成品住宅标准体系日渐完善,市场产生了巨大的变化,成品住宅建设体量从2015年不足100万平方米到2017年突破1000万平方米,市场和环境逐步成熟。加快成品住宅的发展步伐是落实“房子是用来住的”的具体举措,强调房子的居住属性,完善房子的使用功能。

当前,我省正在加快推进租赁住房建设,加速构建购租并举的住房制度。郑州市已被确定为全国住房租赁试点城市,开封和洛阳也即将纳入省住房租赁试点城市。成品住宅新政也有利于我省培育和发展住房租赁市场。

未来,我省将建立一整套成品住宅标准体系,还将逐步出台《成品住宅分户验收标准》《成品住宅施工图审查标准》《河南省成品住宅评价标准》等一系列标准,为成品住宅保驾护航。

刘社:政策之所以会提前,或许跟环保压力过大有关。在很多国家,商品房都是成品交付。房屋成品交付和现房交付是一个城市房地产市场发展成熟的标志。

北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清:加快发展成品住宅不仅仅是大势所趋,更是必由之路。郑州房地产市场已经走向精细化,在大的环境下,只有成品住宅才能更好地满足客户需求。

3. 房企面临哪些考验

刘社:对于本土中小房企来说,成品住宅的推进很可能加速市场的淘汰和洗牌进程。这需要政策从购房者和开发商两个方面进行不断引导和激励。市场还需要更多的标准和规范,政策也需要不断完善。成品住宅今后或将成为房企的核心竞争力,开发商应越早着手,但也要循序渐进,稳步提升。

宋向清:在此政策背景下,开发商商品房开发和市场投放的难度将加大:一是成本增加;二是工序增加,环节增加,对开发商的综合开发能力提出了更高的要求;三是市场细分将更加精准。

郑州资深地产人士马水旺:成品房是个系统工程,从装修选材到施工组织、装修工艺保证,甚至交房时间控制,需要严格的标准。不少全国知名房企尚需经过长时间摸索和积累经验,一些经验不足的小开发商也推行成品住宅,成效如何尚待观察。

郑州某知名房企相关负责人:推进成品住宅,对本土开发商来说将是一个全新的挑战。目前,一些本土开发商面临着人才短缺、技术储备不足等问题。成品住宅要求从设计之初就一体化设计、一体化审图、一体化施工、一体化验收;建筑设计与室内装修设计同时设计、统一出图。这种模式对本土开发商来说是一个新课题,如果不按照要求,可能会达不到验收标准。

4. 未来市场影响几何

河南省住建厅相关负责人:《关于加快发展成品住宅的指导意见》首先对企业提出了更高要求,未来将有越来越多的开发企业投身成品住宅建设,还将促使传统的装修行业重新洗牌,让装饰行业更具规模。

易居研究院智库中心研究总监严跃进:未来房价虽然可能会因此小幅上调,但这与“毛坯房+装修”模式下产生的成本相比一定会低。而且,这将在一定程度上刷新人们对成品房的认知。推进成品房建设,充分说明了当前供给侧结构性改革的导向,通过此类住房交付模式的改变,有助于房企积极开拓新的业务,对于住房消费模式的引导也有积极的作用。

宋向清:全部推行成品住宅后,房价组成结构增加了装修装配成本。所以,形式上房价一定会推高,但成品住宅的装修装配是批量进行的,与消费者买毛坯房后自行装修装配相比,成本降低,成品住宅整体价格应该低于毛坯房加装修价格。

马水旺:未来,装修材料将由开发商集中采购,装修公司将转变为劳务承包公司,一些实力较弱的公司可能被淘汰出局。装修材料、小家电、五金照明等相关装修产品,将会由原来的个体采购变成装修公司或者房地产公司集中采购,这对专业市场也将产生一些影响。

楼市速递

普罗·理想国 举办书画名家展

本报讯(记者 刘文良)8月27日,由普罗中国与荣宝斋联合举办的“百年巨匠——荣宝斋中国近现代书画名家展”在普罗·理想国开幕,25位名家近百幅作品集体亮相。此次展览吸引了河南省美协、河南省书画院相关专家及书画爱好者及媒体的关注。

据介绍,此次展览共展出齐白石、吴昌硕、张大千、徐悲鸿、关山月、傅抱石、李可染、黄胄等25位近现代书画名家的近百幅墨宝。其中,齐白石87岁成熟时期的《富贵寿考》《双寿》《五福》《延年》四幅作品联合展示,让来宾惊叹不已。此外,张大千巅峰时期大纸幅代表作《荷花》、徐悲鸿的标签之作《奔马》、傅抱石的名作《早随烟月上瞿塘》、吴冠中宗教题材画《乐佛图》、关山月大成之作《梅花雪里见精神》及启功、康有为等大师的书法名帖也都在此展出。

此次书画展在普罗·理想国的艺术中心内举办。记者在现场看到,观赏者十分认真,驻足在画前仔细端详许久才会前往下一幅画。场馆内还安排有专门的解说人员,阐述名画背后的故事。

“很震撼,徐悲鸿的马是活的,人家都说他的马‘跃然纸上’,就是这种感觉,不是形容,是陈述。”谈起徐悲鸿,参观者刘先生感慨道。

“我很喜欢齐白石,想改天带着孩子过来看看,如果他有兴趣就学学书画,传统文化是很厚重有内涵的,我相信这场展览对孩子理解传统文化、培养民族自豪感是有积极作用的。”参观者王先生说。

“跟书上看到的不太一样,书上的也好看,但亲眼看到的更大、更壮观。我最喜欢徐悲鸿,还有关山月的《梅花雪里见精神》也令人难忘,我现在脑海里还有画面。”中学生小周告诉记者。

据悉,本次展览将延续至9月20日,普罗·理想国二期叠院样板间同步开放中。



中岳·俪景湾营销中心外貌

中岳·俪景湾：品质建筑的“艺痴者”

本报记者 龙雨晴

在郑州建设国家中心城市的大背景下,房地产市场竞争愈发激烈,市民对居住水平的要求越来越高。塑造项目亮点,提升项目品质,满足人居需求成了诸多开发商的重点议题。在百花齐放的郑州房地产市场上,在大盘云集、日渐崛起的管城商都新区,有一个项目直击购房者最关注的建筑质量问题,以工匠精神打磨建筑品质,以创新工艺提升人居环境,俘获了越来越多购房者的心。这就是中岳·俪景湾——一个以精工建筑为傲的楼盘。

强强联合 占区位先机

品牌是优质的保障,是通过实力和品质打造的丰碑。

中岳·俪景湾的缔造者——河南中岳秀峰房地产集团有限公司创立于1992年,是河南地区成立较早的房地产开发公司之一。25年的积淀,让其拥有了厚重的品牌魅力和雄厚的实力。据悉,该公司资产达五十多亿元,形成了以房地产住宅、商业地产及旅游地产开发为主,涵盖商贸运营、矿产能源、酒业产销、物业管理、文化传播等多领域的产业布局。

怀着对中原大地的深厚情怀,中岳秀峰深耕郑州这片热土,先后成功开发了翠和园、郑州新天地、七里香堤、安徐庄公馆以及贵州百铭水花园等房产项目,总开发量超过200万平方米,其中商业总面积超过20万平方米。2017年,中岳秀峰与南通二建强强联合,中岳·俪景湾横空出世。

长期深耕于郑州的开发商,对于城市发展机遇的捕捉总是先知先觉。中岳·俪景湾项目选址管城商都新区,新区规划区域为南三环、机场高速、南北水调总干渠、绕城高速、管城回族区西边界合围区域,面积约76.16平方公里。“这片区域的发展定位为按照现代化城区的标准,着力构建生态型、现代化城市空间格局的市民服务中心。”中岳·俪景湾相关负责人告诉记者,该片区建成后将成为郑州市区东南部繁华地,按照全域规划理念,将形成“一核引领、四心带动、三轴辐射、一脉三廊、多组团”的空间布局结构。而中岳·俪景湾项目正处于“四心”之一的金岱产业集聚区片区次中心,周边恒大、碧桂园、融创等大盘云集,共同催热区域价值。随着郑州整体城市框架的拉大,管城商都新区正逐步崛起。

所谓“多维交通体系”,在中岳·俪景湾项目周边便可见一斑。记者从郑州东站附近驱车前往,驶上陇海快速路,经过中州大道,由南三环刚下桥没多久,中岳·俪景湾便近在眼前,一路高架,畅行无阻。项目位于南三环文治路立交向南800米路东,身处南三环与南四环之间。从区位图上可以看到,项目3公里范围内多条快速环线(中州大道、南三环、陇海快速路、机场高速、南四环、郑新公路)直达全城。该项目营销中心销售人员介绍说,项目周边规划3条地铁线路(4号线、14号线、16号线),其中4号线星火路站距项目南门直线距离约740米,距东门直线距离约485米,地铁16号线西北路站距项目东门直线距离约780米。此外,周边5条公交线路可达紫荆山、火车站等地。

精工为傲 想居者所想

古人云:“性痴,则其志凝;故书痴者文必工,艺痴者技必良。”

于记者而言,中岳·俪景湾是“未见其面,先闻其声”。在来到该项目之前,其精工建筑之名便让记者心生好奇与向往。中岳秀峰与南通二建两位“艺痴者”的珠联璧合,将中岳·俪景湾这件建筑艺术品打磨得光华夺目。

据了解,江苏南通二建是中国500强企业,具备房屋建筑工程总承包特级资质,是建筑业内排头兵。中岳秀峰集团携手南通二建严格把控建筑施工,多项创新工艺是其最大的亮点,让记者大开眼界。

创新工艺之一:砌体免开槽施工做法。“在以前,人们买了房子装修埋线管的时候,一般都需要把墙体切开来埋线。这样即使墙面抹得再平,

时间久了都会有裂缝。而我们做墙体的时候会事先把线管的孔打好,尽可能把住户需要埋线的地方都预留出来。这样一来,他们装修的时候不用再开槽,墙体就不易分裂。”中岳·俪景湾销售人员介绍说。

创新工艺之二:混凝土结构表面薄抹灰技术。一般墙体的抹灰厚度为2厘米左右,中岳·俪景湾的薄抹灰技术将这个厚度控制在7毫米,可增加每个房间的净使用面积(高层100平方米住宅能增加约1平方米的面积)。此外,这项技术能做到有效地防尘降尘、防空鼓、防开裂、节能环保。

创新工艺之三:临电线路墙内预埋套管。即施工时,临时用电从墙板上套管向上引线,摒弃了以往从管道里穿线,同时有效地控制布排电线不规范的情况。

这些创新工艺要想完美实现,还需一项技术的支持:BIM。

什么是BIM?据介绍,BIM是指建筑信息模型(Building Information Modeling)或者建筑信息管理(Building Information Management),是以建筑工程项目的各项相关信息数据作为基础,建立起三维的建筑模型,通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息。它具有可视化、协调性、模拟性、优化性等特点。这意味着中岳·俪景湾项目在设计、建造、运营等整个建设过程可视,一旦项目信息出现“不兼容”现象,如管道与结构冲突、预留的洞口没留或尺寸不对等情况,可通过BIM提前预知,变更方案。BIM还能对紧急疏散、日照、热能传导等进行模拟,寻求最合理的设计方案。

“房屋质量是我们精益求精的努力方向。”中岳·俪景湾项目相关负责人表示,“我们想让每个购房者买得放心、住得舒心,即使再大的投入也

在所不惜。”

诚如所言,在中岳·俪景湾营销中心记者看到,许多购房者都表现出对其建筑工艺浓厚的兴趣,销售人员也耐心地给购房者讲述他们在建筑上的创新工艺。“其它项目的销售人员讲区位、环境、配套的多,很少有提及建筑工艺的。这边的销售人员讲了他们在建筑工艺上的创新和用心,让我感觉实用而贴心。”前来看房的女士告诉记者。

取舍有道 守人文情怀

在中岳·俪景湾项目里,记者被一棵高大葱郁的槐树吸引。这棵槐树与周围热火朝天的施工画面有些格格不入,仿佛任身旁如何喧嚣,它只书写着宁静与从容。

这是一棵有故事的槐树。细问之下,记者才知道,这棵槐树已经有两百年左右的树龄。“毫不夸张地说,如果将这棵槐树砍掉,我们可以多建一栋楼。”中岳·俪景湾项目负责人告诉记者,“但是我们选择保留它,将来还要在它周边建一个公园,让它成为我们小区景观的一部分。”

据了解,中岳·俪景湾所在的这块地,原来属于小姚庄。而这棵古槐,承载着小姚庄居民的乡土情怀。“现在许多人看到这棵树都会有很深的感触。我们保留这棵树,也是保留这些人的乡土情怀,保留他们这份珍贵的纪念。”上述负责人表示。

从这棵古槐,记者深刻地感受到中岳·俪景湾“生态施工、绿色施工、人文施工”的主旨和尊重自然、尊重人本的情怀。此外,其人本情怀在小区的建设配比上也有所体现。

据悉,中岳·俪景湾项目总建筑面积约20万



中岳·俪景湾营销中心内部

平方米,容积率约3.5,绿化率约35%,小区内部实行人车分流,全地下停车的管理方式。小区内有乌桕树、丛生朴树、桂花、鸡爪槭、丛生紫薇等多种名贵观赏树种。漫步于中岳·俪景湾的景观示范区,雾森系统、坡地景观、亲子乐园处处是惊喜,中岳·俪景湾小区内移步异景、曲径通幽的五重立体景观已初露端倪。

房子,承载着一个的归属感。遇见中岳·俪景湾,记者发现,这是一个倾其所能想居者所想,对建筑品质精益求精的项目,这是一个在追逐利益的时代坚守人文情怀,懂得“舍得”二字的项目,正是这样的项目才称得上居者心中那一方品质乐土。