

2018年,在国家政策的调控下,在“房住不炒”的基调下,房地产市场正走向新的时代。改变思路,转型升级,谋求新的发展成为许多房企共同思考的问题。这一年,房地产开发企业“八仙过海,各显神通”,从拼产品到拼服务,从拼品牌到拼责任,从拼品质到拼多元,房地产开发企业为人们构造的美好生活蓝图已然呈现出动人的色彩。

## 2018 郑州楼市盘点之企业篇

# 房企转型提速 共筑美好生活

本报记者 龙雨晴

### 言之有屋

#### 房企从高速增长 向高质量增长

在以“房住不炒”“去杠杆”为基调的调控政策下,房地产行业正步入下半场,对于房企来说已经进入存量时代,房地产开发企业纷纷开始寻找新的赛道:有的在产品上下苦功,有的谋求多元发展,有的更加注重品牌形象的塑造,坚守品质、肩负责任。

地产进入由高速增长向高质量发展发展的新阶段,优胜劣汰进一步演进,形势变了,策略也得跟着变。从2017年到2018年这段时间可以看出,越来越多的房企试图寻找出路,但面对快速变化的市场环境,常年处在舒适区、只做增量房的开发商已经不具备较大优势。在这轮较量中,大房企是久经沙场的强者,在规模、资金、现金流等方面占据优势,更要稳健发展,让自己走得更远,多元发展、寻求新的增长点;而小房企则需懂得以产品赢得人心,在产品打磨上下苦功,获得竞争优势和一席之地。

新时代下,健康养老住宅、智慧住宅、绿色低碳住宅、住宅产业化等新的需求催生新的增长,成为行业发展新的“黄金时代”;新时代下,房地产行业逐步回归居住属性,并由高速增长阶段转向高质量发展阶段;新时代下,人居升级使命推动品牌企业的持续健康发展。新时代是新挑战也是新机遇,抓住人们内心的需求,创造更加美好的生活,房地产市场的春天从未走远。

#### 关键词:美好生活

回望:在党的十九大报告中,“美好生活”是高热词,足见其重要性、现实性与紧迫性。

2018年,诸多品牌房企围绕“美好生活”这一愿景,纷纷提出了新的战略定位和构想。在万科提出要“美好生活场景师”之后,2018年5月,郑州万科2018美好生活发布会举行,致力于为客户提供更多元全面的服务,希望为客户营造更多的美好生活场景。此外,融创集团全面布局“美好生活”,致力于成为中国家庭美好生活的优质运营商和服务商;金科由地产开发商转变为美好生活服务商;融创集团进一步明确了“城市美好生活综合服务商”的定位;旭辉提出致力于成为美好生活服务商、城市综合运营商,构建房地产生态圈;华润置地则提出“为美好生活而来”……而在开发商举办的各种活动中,也常见“美好生活”的身影:建业推出“美好生活节”;碧桂园也在全国百城共同推出“碧桂园,与您共筑美好生活”主题活动。

点评:2018年,房企“美好生活”战略升级,一方面积极响应国家政策号召,另一方面,也是其进一步顺应房地产市场多元化转型趋势,丰富企业产品和服务,增强品牌影响力的体现。

#### 关键词:产品力

回望:2018年,恒大中原启动百盘计划,恒

大中原公司不仅在规模上做文章,更带来了不一样的产品,在园林园建、区位选择、产品定位等细节方面进行精神创新。2018年,郑州万科2.0装修升级,在单体户型选择、人体工学、收纳科学等7方面满足人们对美好生活的向往。2018年,绿地地产围绕全生命周期进行全面产品革新,进入倡导共享文化社区运营、营造善意思生活氛围的“3.0生活运营时代”。2018年,东原推出以“阅见更好的自己”为主题的东原“阅系”产品,为产品赋能,东原·阅城承载了东原“阅系”产品在中原的落地实践。这一年,多家房企都在产品上发力,且取得了长足的进展。

点评:2018年,产品受到空前重视。一方面是因为在“房住不炒”的市场大环境中,购房者更加理性成熟,只有高品质、高质量的产品才能脱颖而出;另一方面,房企的优秀产品能产生高溢价,微小的差异在竞争中会被放大,让有限的土地产出更高的价值。

#### 关键词:社区改造

回望:2018年,绿地地产“都享升级”计划启动,其中的焕新行动就是针对非机动车棚、儿童活动区等与业主息息相关的的生活场景进行改造。2018年,郑州万科也开展了“美丽社区美好升级”行动。同年,星联芒果集团也对其老旧小区进行整改,赢得业主点赞。此外,坚持了10年“琢玉行动计划”的建业行动仍在开展,全面提升

业主居住品质;自2013年开始进行品质提升的正商亦加大对老旧社区的投入力度。

点评:社会责任的践行、对老业主的回馈是提升品牌美誉的重要途径。房地产市场进入下半场,企业品牌、形象、社会责任等软实力也逐渐成为消费者考量的一个重点。房企社会责任的践行将会成为行业要求,对老小区的改造升级,对老业主的回馈和反哺是一个重要方面。

#### 关键词:健康社区

回望:2018年,建业集团和蓝卡集团签署战略合作备忘录,进一步为业主提供便利优质的健康、医疗服务。这一年也是亚星集团“一老”战略正式起航的一年,亚星集团与郑州大学第五附属医院成功签约,积极开展健康进社区活动。此外,2018万科社区乐跑赛也以“跑出健康、跑出快乐、跑出友谊”为宗旨,倡导新型的健康社区生活方式。

点评:如今,“大健康”概念兴起,房地产开发企业从建房子到真正关心业主的生活,关注业主的健康,开始将建筑、地产发展回归到“以人为本”的理念上来。

#### 关键词:文旅花开

回望:2018年11月,二七区金水河文化产

业园内137-140号(网)土地挂牌出让,均被华侨城竞得,金水河源文化旅游综合开发项目揭开神秘面纱,开启都市文旅新格局。

2018年是郑州及周边地区文旅项目朵朵花开的一年。致力打造集体育、文化、旅游、养生、休闲观光、生态社区为一体的特色小镇——建业·足球小镇在这一年正式开园;坐拥恒大童世界、五国风情温泉小镇等配套集群的开封恒大文化旅游城也正式亮相。

点评:度假旅游逐渐成为常态,成为消费升级的生活延伸。在房地产行业的转型途中,文旅也是一大趋势。就全国的形势来看,目前,已有超过三分之一的百强房企进入文旅地产。与此同时,文旅领域也将迎来群雄逐鹿的激烈竞争。

#### 关键词:慢下来

回望:上半年,为了追求规模和效益,快周转是许多规模较大房企共同的追求。而进入下半年后,不少规模房企开始“慢下来”,土地投资总体趋于谨慎,拿地开始追求“缓而精”,土地拓展精挑细选,销售目标、销售进度也进行了微调。

点评:房企放慢拿地速度等举措,实际上也是应对未来市场考验、资金考验与政策考验的准备。越来越多的企业发现:拿地需回归自住型客户需求,建立新的拿地逻辑和扩张节奏。

seazen  
新城控股

Think芯  
中国百年住宅战略

幸福圆满家



# 新城控股 焕新 中原

构筑“幸福圆满家”礼献沃土中原

恭祝全省人民新年快乐

新城控股 (股票代码601155)

中国房地产8强<sup>①</sup>, 新华社民族品牌工程

进驻全国80余座城市, 累计开发项目400余个, 服务100万业主

品质筑居中原, 根植人文沃土, 构建“幸福圆满家”

从住宅到商业, 从社会到社区, 从客户到业主

与城市共生长, 让幸福变得简单

以惊艳于时代的百年居所, 致敬中原文明

XINCHENG COUNTY  
新城尚郡

郡临郑西 城就中原

中原西路 地铁10号线<sup>②</sup>(建设中)

建面约95-143m<sup>2</sup>少量准现房

0371-6815 6888

郡望府  
ROYALTY MANSION

人生佳境 登门望府

地铁公园 学府环伺

建面约95-140m<sup>2</sup>新中式府邸

0371-6815 6888

新城金樾府  
SEAZEN JINYUEFU

长葛三千年 一座金樾府

葛天源畔 风雅邀赏

建面约19万m<sup>2</sup>新中式高端府院

0374-8382 666

WUYUE  
吾悦广场

郑州 至此有吾悦

繁华都会 悦动郑西

中国体验式商业实践者

0371-6815 6888

①中国地产8强来源: CIRC, 中国房地产决策咨询系统《2018年1-11月中国房地产企业销售TOP100排行榜》;②10号地铁线规划出自《郑州市城市轨道交通网规划修编(2015-2050)》