



风吹楼市气象新

本报记者 龙雨晴

一年一度的全国两会如约而至，今年在人们关注的热点话题排序中，关于住房的话题仍居高位。全国两会中传递的信号透露出未来我国房地产行业的发展方向，也关系着每一个人的居住品质。那么，这些声音传递出房地产市场怎样的发展趋势？人居品质将如何提升？刚刚获得了“美好生活城市”新标签的郑州，在房地产市场上又有哪些实际行动和两会声音相呼应？

深入推进新型城镇化



政府工作报告

深入推进新型城镇化。坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

市场透视



数据显示，去年全国近1400万农业转移人口在城镇落户，今年仍会有一千多万的农民成为市民，他们的置业需求不容小觑。

新型城镇化的要求是不断提升城镇化建设的质量内涵，也就是要推动城镇化由偏重数量规模增加向注重质量内涵提升转变。对于布局保障住房建设和旧城改造的房企而言，新型城镇化是实实在在的机会，也是考验着房企建筑品质和社会责任感的挑战。

“郑”在行动

统计数据显示，近年来，郑州常住人口增速保持在1.2%至1.6%。正是以人为核心的新型城镇化建设，有力拉动了产业、人才、人口在郑州的快速集聚，推动了郑州的跨越式发展，也源源不断地为郑州的房地产市场注入新的生机和活力。

新型城镇化建设与旧城改造紧密相连，对于房地产开发企业而言，安置区的建设水准更能反映出其在参与新型城镇化建设中的底线和态度，也考验着开发者的良心和社会责任感。近年来，郑州涌现出一批高水平、高品质的安置区，赢得居民点赞。

真石漆外墙面，小区景观错落有致，大胸径乔木全冠移植，单元大堂外墙石材装饰，大堂内部吊顶，入户墙壁全部贴瓷砖……这是正商智慧城新建的安置社区——新郑龙湖崔垌安置社区。按照正商集团董事长张敬国提出的“安置区也要跟商品房一个标准”的要求，正商在崔垌社区倾注了比商品房更多的资源和精力。因此，该安置区以高标准用料、高规格绿化、高水准配套、高质量建设，成为正商高品质行动中“安置区也要高品质”的代表。

以精细化产品著称的永威置业也在永威城安置区一号院倾下了一番功夫：小区的道路采用“海绵城市”理念，用透水砖铺设；整个园林中分布有绿廊乐园、有氧乐园、亲子乐园、落樱乐园等六大景观组团，并采用五重立体景观，四季皆有花香；社区采用和商品房一致的可视门禁系统；入户大堂全石材铺装……交付时，这样高品质的安置区引发了业内的密切关注。

此外，华瑞地产也在华瑞·紫荆城的安置房——孙庄北院的建设中认真打造每个细节。小区梯户比两梯四户、大面积绿化、阔绰楼间距，大到主体施工、机电安装、地下车库、景观铺装，小到门、窗、墙面、地面、管道、插座、花草……处处体现用心之处。住在孙庄北院2号楼的孙先生评价说：“对房屋质量、社区环境都很满意，小区的物业服务也很到位。”

在各房企轰轰烈烈地参与到城镇化建设的热潮中时，企业保障性住房的建设质量在一定程度上决定了新型城镇化内涵的完成度。一片小小的安置区，所折射出的企业责任感更加难能可贵。

持续推广绿色建筑

政府工作报告

促进资源节约和循环利用，推广绿色建筑。

市场透视

建筑是能源消耗的重要载体，约占能源消费总量的20%。要促进资源节约和循环利用，引领市民节能减排、走向绿色低碳的生活，发展绿色建筑势在必行。



所谓绿色建筑，即“四节一环保”，节能、节地、节水、节材和环境保护的建筑。绿色建筑既节能，又健康、舒适，是广大追求绿色和生活品质客群的刚需，也是未来房地产行业发展的趋势所在。拥有绿色建筑核心能力或在成品住宅建设中具有一定实力的房企，未来将拥有更大的优势。

“郑”在行动

事实上，从2016年起，郑州五六成以上的大型建筑都开始执行绿色建筑标准。自2017年12月20日起，郑州城市规划区，包括郑州航空港区、郑东新区、郑州高新区、郑州经开区和各县(市)区范围内新建民用建筑(个人自建房屋除外)全面执行绿色建筑标准。

据了解，为推进郑州市绿色建筑发展，2018年度经建设单位申请，市建委委托郑州市城乡科学研究所绿色建筑与节能委员会组织绿色建筑评价标识专家委员会共召开12次评价会，评选出55个项目，授予郑州绿色建筑标识证书。在55个项目中，按照标识细分为：设计标识53个，运行标识2个；按星级类型细分为：一星级33个，二星级21个，三星级1个；按照建筑类型分为：公建项目16个，居住建筑39个。经开区2018年获郑州绿色建筑标识证书的项目多达30个，郑东新区9个，惠济区3个，高新区2个，航空港区6个，金水区1个，二七区1个，新郑2个，中牟1个。

112个

截至今年1月，郑州共有112个项目分别获得绿色建筑标识证书。其中按照标识细分为：设计标识100个，运行标识12个；按照星级细分为：一星58个，二星52个，三星2个。

1759.26万平方米

获得绿色建筑标识证书认证的面积达1759.26万平方米。

如今，不少绿色建筑已经走进郑州人的生活，如万科美景龙堂、恒大绿洲、北龙湖金茂府、万科城、康桥美庐湾、碧桂园翡翠湾·峯景、万科溪溪、正弘臻筑等。

积极发展绿色建筑、装配式建筑、成品住宅等工作是房地产行业应当肩负的责任。据悉，碧桂园河南区域始终将建筑的品质放在第一位，积极践行绿色环保的建筑使命，在凤凰湾项目首次应用了集成众多建造“绿科技”的SSGF工业化建造体系科技，为业主提供更安全、舒适、环保的绿色居所。

在绿色建筑方面，建业也是其中的佼佼者。郑州建业·天筑、济源建业壹号城邦、商丘建业十八城、南阳建业森林半岛等十余个项目，都是建业近年来精心打造的绿色住宅产品。



改造提升老旧小区

政府工作报告

城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。

市场透视

老旧小区的改造关系到许多居民的生活品质。对房企来说，无偿改造早年建设的项目是树立口碑和品牌的重要方式。

此外，参与城市更新，拓展存量运营的新业务，也是企业转型升级的新方向。对中小房企来说，也可借此实现差异化竞争。

“郑”在行动

去年3月，郑州市政府公布《2018年度新型城镇化建设实施工作方案》，加快老旧小区改造，逐步加装室外电梯。其中指出，郑州将从老旧小区改造、交通、基础设施改造、青年人才公寓及住房租赁和停车场建设等方面着手，总体利用三年时间，确保我市百城建设提质工程走在全省前列。

近年来，随着国家中心城市建设的渐臻佳境，郑州人居环境也得到了显著提升。新的建筑技术、先进的设计理念让新建楼盘的品质更高，住起来更舒适。而早些年建设的老旧小区的生活品质和老业主的权益也未被忘却。事实上，在郑州早已有多家开发商开启了对已交付小区的升级改造工作。

据悉，正商自2013年正式吹响品质提升号角以来，便连年来加大对已交付社区的整改、提升投入。该公司品质提升行动开始初期，即投入千万元资金，对已交付的老社区生活配套进行“反哺式”改造升级，并投入100多万元更换了一个老社区的所有入户门，同时对部分小区的大门进行集中改造。小到社区的电动车停车位升级改造，内设电子充电设备，社区围墙四周的远红外系统升级为电子围栏系统；中到公共区域的二次装修，单元入口门厅补贴优质石材，电梯间墙面涂料更换为石材墙面；大到社区周边道路的重新铺设，品质升级全面覆盖。

11年前，建业集团就启动“琢玉行动”计划，即针对过去已经交付使用和正在建设的42个社区项目，671个问题及建议，百日突击解决，此计划被建业内部称为“671百日风暴”。“建业集团每年都会划拨专项费用，且投入资金逐年加大，只为全面提升业主居住品质。”建业集团品牌部副总经理何佳颖介绍说，“全省‘琢玉’总计划373项，基本每年都有1000万元到1500万元的预算费用。这是个长期的工作，我们也会一直坚持下去。”

去年，绿都对旗下23个项目进行品质提升改造，改造事项共239项，改造投入7500万元。绿都地产的“焕新行动”基于对业主生活空间的用心考量，聚焦与业主息息相关的场景，集中对居住安全性与景观美观性进行提升和修复，改造内容包括非机动车棚、景观水系、儿童活动区及设施、景观绿化等方面。随着越来越多的开发商加入老旧小区升级改造的行列，郑州人居住环境、生活水平都有了显著提高。

大力发展社区养老

政府工作报告

要大力发展养老特别是社区养老服务业，对在社区提供日间照料、康复护理、助餐助行等服务的机构给予税费减免、资金支持、水电气热价格优惠等扶持，新建居住区应配套建设社区养老服务设施，改革完善医养结合政策，扩大长期护理保险制度试点，让老年人拥有幸福的晚年，后来人就有可期的未来。

市场透视

有数据统计：目前我国60岁以上人口已达2.5亿，65岁及以上老龄人口达到1.6亿人，养老市场有着广阔的空间待挖掘。



在此背景下，养老地产成为养老产业重要组成部分之一。养老地产从建筑设计、园林规划到装饰标准，这类老年地产的建筑产品开发接近于高端住宅产品开发的规律，创新核心在于适老化设计。我国目前养老地产尚处于初级阶段，提前布局养老市场的房企或将在新时代转型中更具优势。



“郑”在行动

3月7日，2019年郑州市民政工作暨民政系统党风廉政建设工作会议召开。据了解，今年郑州市民政系统在全力做好社会救助兜底保障工作的同时，将进一步推进养老服务体系，全面放开养老服务市场，同时大力推进居家和社区养老服务改革试点工作，提高居家和社区养老服务能力和水平。

不仅政府层面发力养老服务，房地产开发企业也对社区养老颇为关注。

去年6月，亚星集团与郑州大学第五附属医院正式签约，标志着其“一老一小”战略中的“一老”正式起航。亚星集团利用郑大五附院的综合优势作为保障社区居民健康的坚实后盾，让广大业主在家中就能够享受到三甲医院的优质医疗服务。据了解，亚星集团的“一老”战略又名“常青藤计划”，旨在关心社区内老年人的生活品质。为社区老人开生日宴、节假日送上暖心礼物、帮助老人日常打扫、照料老人日常起居，并举行定期义诊、建立健康档案、打通医疗通道等都是其“常青藤计划”的组成部分。今年年初，亚星盛世物业服务就曾在亚星集团旗下老社区开展“阳春暖冬”行动，为孤寡老人送去关爱和祝福。

此外，恒大集团也积极布局康养地产。落地中原，布局衡阳的恒大·养生谷是恒大健康集团积极投身大健康产业打造的拳头产品。项目围绕全龄化社区服务，整合博鳌恒大国际医院等养老养生、医疗及商业保险资源，搭建“租、购、旅”服务模式，为居者提供新型康养产品。

家家都有老人，人人都会变老。养老如今已经不仅是每一个家庭面对的问题，也是整个社会面对的挑战。房地产开发企业更应广泛参与其中，提供社区养老服务、建设康养项目，切实为老年人提供一处安享晚年、温暖可依的居所。