

## 图说楼市

### 房企年报 谁领风骚

又到一年年报季。从近期各房企发布的年报数据来看,2018年房企业绩普遍上涨。而在未来的发展中,“重质量”“去杠杆”“降成本”“控风险”成为新方向,部分房企在2019年业绩目标制定时显得谨慎。

#### 恒大:全面完成多元产业布局

3月26日,中国恒大发布2018年财报,核心净利润783.2亿元,同比大增93.3%;净利润722.1亿元,同比大增106.4%,继续保持高质量增长态势;营业额4662亿元,同比大增49.9%;总资产达18800亿元。

1. 数据显示,截至2018年年底,恒大在228个城市拥有项目811个,土地储备达3.03亿平方米。

2. 销售业绩方面,恒大2018年度合约销售额5513.4亿元,较2017年增长10.1%;合约销售面积5243.5万平方米,较2017年增长4.2%。

图说:较强的土地储备是恒大取得亮眼业绩的重要原因之一,目前恒大的土地储备中,66%在一二线城市,30%在三线城市。先人一步布局全国省会城市为恒大赢得了上升扩展空间。

#### 碧桂园:继续深化三四线城市布局

碧桂园日前发布2018年年报,实现归属公司股东权益的合同销售金额约5018.8亿元,归属公司股东权益的合同销售面积5416万平方米,同比分别增长31.25%和23.06%,增速远超行业平均水平。

1. 数据显示,2018年,碧桂园实现收入约3790.8亿元,同比增长达67.1%,净利润同比增长68.8%,至485.4亿元。

2. 碧桂园集团董事会主席杨国强表示,坚定看好三四线城市,现在农民工工资已经上涨,农民工到万人以上的城镇聚集成为趋势。

图说:碧桂园经营业绩的持续提升得益于城镇化市场红利的不断兑现。除地产开发主业之外,碧桂园正加速布局人工智能,推动业务多元化发展。

#### 万科:“稳”字当头 回归“基本盘”

万科2018年年报显示,公司实现营业收入2976.8亿元,归属于上市公司股东的净利润337.7亿元,同比分别增长22.6%和20.4%。

万科集团董事会主席郁亮表示,万科将围绕“城乡建设与生活服务商”的战略定位,坚持以“客户”为中心,以现金流为基础,持续创造更多真实价值,实现有质量发展的长期经营指导方针,稳住基本盘。

图说:万科作为行业领军企业之一,在地产开发、物流地产、长租公寓、物业管理等方面各具特色。房企在寻求多元发展路径的同时,也开始意识到回归居住需求,加强建筑质量的重要性。

#### 建业:轻重并举 业绩突破

建业地产日前发布2018年业绩。建业地产2018年年度合同销售金额达723.66亿元,增长97.2%。重资产合同销售金额达536.75亿元,同比增长77%。轻资产项目合同销售金额达186.91亿元,同比增长197.2%。

1. 2018年,建业地产取得新增储备建筑面积约1351万平方米。截至2018年12月31日,拥有土地储备建筑面积约4608万平方米。

2. 截至2018年12月31日,建业地产累计完成110个轻资产项目合约的签订,计划建筑面积共约1662万平方米。

图说:自建业集团开启新蓝海战略转型,地产、商业、物业、科技等板块稳健发展,基本完成以企业规模增长为主的“在发展中转型”的阶段性任务。

# 百年住宅 花开中原

本报记者 龙雨晴

随着现代建筑技术的飞速发展,人们对住宅品质要求越来越高,对房子的使用寿命也有了更高的期待,绿色环保、低碳智慧、耐久可变等功能需求逐渐成为购房者关注的焦点。百年住宅概念应运而生,成为不少开发商的发力方向。

近日,由河南省建设工程质量监督总站、河南省中原成品房研究中心共同编制的《河南省百年住宅工程技术标准》编制工作正式启动。同日,“中原百年住宅与高质量发展高峰论坛”召开。众人期待的百年住宅正在中原大地上开花、结果。

## 缘起:“长寿”住宅 需求迫切

你的住宅使用寿命有多久?这个问题或许大部分人都没有想过。但是,随着房屋入住时间越来越长,房屋老化的问题将日益突出。楼体外保温材料脱落、防潮保温性能降低、内部管线老化……当使用寿命达到一定期限,这些麻烦将不可避免。因此,人们对百年住宅的需求也愈发迫切。

何谓百年住宅?百年住宅是衡量住宅品质的一种标准,通过对建筑工艺的打磨,让房子具备使用寿命长、空间舒适感强、智慧可变等优质特征,让居者从品质和舒适双重角度体验品质焕新。

在中国,百年住宅的倡议提出于2010年。2012年,中国房地产业协会签署了我国第一批百年住宅示范项目,2015年扩展了第二批企业,

2017年签署了第三批企业。2018年,我国《百年住宅建筑设计与评价标准》发布。该标准紧抓“住宅建筑的性能”这一核心,提出“体系三大性能”的百年住宅标准体系,“体系”即中国百年住宅建筑通用体系,“三大性能”即建筑长寿性能、品质优良性能、绿色低碳性能。

而今,河南百年住宅标准编制工作也正式启动。

中国建筑标准设计研究院总建筑师刘东卫表示,所谓百年住宅,实际上就是寿命长久、品质优良、绿色低碳的新型产品。建设百年住宅,要全面采用新型建造方式,建筑的支撑体系要有百年以上的耐久性,填充体即设备管线及内装,应易于维修改造更换,这样可以解决以往改变管线和内部装修就要破坏建筑主体结构的问题。

在中国房地产业协会副会长陈宜明看来,百年住宅主要体现在质量可靠、功能齐全、品质优良、可改造提升等几个方面。

“百年住宅不仅仅是延长建筑主体结构的使用寿命,强调用产业化的生产方式提高住宅产品质量,还要求住宅在设计中具有可变性,满足住宅全生命周期的使用需求。”碧源控股集团相关负责人告诉记者,“只有采用了开放建筑和SI(指住宅的承重结构骨架具有高耐久性,而且是固定不变的)体系,在空间创新和技术创新中大功夫,全面提升住宅品质,特别是在装配式装修和成品房实践中将健康生活与智慧科技结合,使建筑具备绿色、低碳、高品质及人性化特质,才能被称为百年住宅。”

## 方向:标准指引 形成规模

住宅建筑与人们的生活息息相关。业内人士普遍认为,当前中国建筑存在建造过程中能源、资源消耗大,环境污染严重等问题。百年住宅概念的出现,弥补了房地产市场使用年限久这一功能的不足,也满足了当代人对住宅品质的更高需求。

在刘东卫看来,住宅作为一种特定产品,其品质优劣关乎人们的生活质量,也会对经济社会的可持续发展产生重大影响。“百年住宅是我们对当前建筑业现状作出评价和反思之后,在住宅发展理念、供给模式、建造方式等方面寻求可持续发展之路的探索。”

碧源控股集团相关负责人也表示,百年住宅作为一个具有持久生命力的新型建筑,既是社会经济转型与建筑产业现代化背景下国家大力推动住宅产业化的时代产物,也将成为推动房地产开发与住宅发展质量变革、效率变革、动力变革的重要抓手,也是促进地产行业、建筑行业高质量发展的途径之一。百年住宅不仅能启发和推动中原住宅市场健康发展,也将对提升郑州房屋质量起到促进作用。

如何建设百年住宅?河南省住房和城乡建设厅相关负责人认为,建设百年住宅是一项复杂的系统工程,不仅需要生产方式的转变,需要认识理念上的

提高,更要有技术及标准的支撑。

“我们应以建设百年住宅为示范,加快各试点的推广,建设更高标准的宜居住宅。”中国房地产业协会会长刘志峰说,“在现有成功经验的基础上,要用百年住宅的先进理念改变传统的房地产生产方式和消费模式;要用百年住宅的技术创新推动行业转型升级,逐步形成一定的产业规模;要抓住百年住宅的发展契机,促进住宅内装部品工业化,发挥百年住宅的先进性、代表性、示范性,探索积累经验,促进成果转化,逐步在全国示范推广,真正使百年住宅成为房地产市场一块闪光的百年品牌。”

## 加大投入革新技术 房企发力百年住宅

在如今百舸争流的房地产市场上,越来越多的房地产开发企业以百年住宅为方向,加大投入、革新技术,为居者带来更耐久、更节能、更宜居的住宅。

### 碧源:打造全生命周期舒适生活

郑州碧源·荣府项目在近期举办的“中原百年住宅与高质量发展高峰论坛”上成为中原“百年住宅”示范项目,并获评住宅性能3A评定。碧源·荣府在环保节能、大空间设计以及空间可变性上亮点突出,适合家庭全生命周期使用,且后期维护更方便。项目LDK(指客餐厨所构成的一体空间)设计人性化科学,为家人提供更好的生活交流空间。此外,碧源·荣府采用户式“三恒”系统,即以独立家庭为单位,住户可以调节自家室内的温度。除此之外,还增加了分户控制功能,满足家庭不同人体需求。通过室内系统窗和超静音设计以及全屋智能化的使用,实现恒温、恒湿、恒氧、恒洁、恒静、恒智的“六恒”效果。

### 绿地:空间与技术创新相结合

作为我国第一批签署百年住宅示范项目的企业,绿地集团在全国的

一些项目中较早引入了百年住宅建设理念,借鉴先进的工业化集成技术和居住模式,以空间创新和技术创新赋予住宅全新概念。“绿地的一些项目中将剪力墙外置,尽量减少户内结构墙,提高户内空间分隔的灵活性和将来空间变化的可能性;通过支撑体和填充体的分离,如墙体与管线分离、轻钢龙骨隔墙等技术达到设备管线维护和更换的便利性;通过采用整体厨卫等工业化的部品系统,将住宅的舒适健康性和适老通用性相结合。”绿地集团相关负责人介绍说。

### 新城:研发“THINK芯”住宅体系

新城地产作为中国百年住宅建设的技术研发及示范建设单位之一,将百年住宅理念落实在产品上,建立了基于新城技术体系的百年住宅体系——“THINK芯”。以住宅的全生命周期为基础,在规划、设计、建造、新技术应用、网络接口植入等技术层面形成一体化解决方案。在

河南,新城·尚郡即采用新城“THINK芯”体系,致力于通过健康、环保、智慧、服务、邻里、精工六大主张,建设可持续使用百年以上的优质住宅。

### 碧桂园:以SSGF建造百年住宅

碧桂园自主创新研发了新型装配式建造体系SSGF建造,有效解决了渗漏、开裂、空鼓等传统建造方式中的痛点,不仅具有精品质、快速度、高效益特点,还具有绿色、节能、环保等优势。

### 融侨:以精细化控高品质

秉持“为居者着想,为后代留鉴”的初心,融侨集团在产品研究和打造上也与百年住宅的概念不谋而合。其通过规划系统、立面形象、住宅户型、车行归家、景观活动等八大场景共76个体系模块,400多条子项目内容进行精细化控制,确保项目高品质落地,专注百年精品建筑的打造。

### 名词解释

#### 百年住宅

以住宅的全生命周期为基础,在规划、设计、建造、使用、维护和拆除再利用全过程中,通过提高建筑结构的耐久性、居住的安全性、建筑的节能性、功能的适居性、空间的可变性、设备的可维护性、材料的可循环性、环境的洁净性、建造的集成性和配套的完善性,实现居住与环境和諧共生,可持续发展的优质住宅。

## 微观楼市

栏目记者 龙雨晴

## 共筑温暖社区 运营幸福生活

随着人居观念的不断更迭,人们对生活的追求越来越高。物业服务质量与细节的提升、社群运营的兴起与扩展已愈发受到关注,成为房企提升竞争力的关键。本期《微观楼市》聚焦开发商的物业升级、社群运营之路,走进房企打造的新型社区生活。

### 建业君邻会秘书处副秘书长 朱琳 打造新型邻里关系

随着社会变迁和生活节奏加快,人与人之间的界限也越来越分明。建业希望把以往的相处文明用新的形式在现代社会实现,把中国文化在现代形态中重新诠释。这便是建业君邻会成立的初心。

何谓君邻会?“君”:善己为君,以改变自我心境来改善周遭处境,让每个人都成为更好的自己,担当更多的社会责任。“邻”:同道之邻,将一群理念认同、文化认知相近的人聚在一起,实现邻里融合甚至跨城市融合。“会”:共享盛会,共建、共创、共享,与君同行,择邻而居。

为了真正服务建业的客户,建业建立了君邻幸福系统,从权益、部落、智汇、定制等方面搭建新型生活方式服务平台。权益即由建业大服务体系加持,为会员定制权益,同时通过君邻品牌联盟为会员在衣食住行等方面提供便利;部落将有共同兴趣爱好的人聚集在一起,组建足球、高尔夫、羽毛球、亲子、读书等涉及运动休闲、文化生活等各方面的兴趣部落;智汇为会员定期举办商业沙龙、名企探访等活动,赋新知,启新智;定制为会员优选基金,定制理财、商旅等服务。

如今,建业君邻会范围已拓展至全省18个主要城市,拥有8000余名会员,建立部落60余个,赢得了客户的认可。

### 正商集团物业负责人 践行高品质服务

如今地段和价格已不是客户选择正商的主要因素,产品和服务以及正商的品牌影响力,成为客户选择正商的首要因素。

近年来,为满足业主健身之需,正商物业为各个社区增加了上肢牵引器、双位腿部按摩器、太极揉推器等十余种体育健身器材,还增设了包括休闲座椅、乒乓球台在内的多种休闲设施和儿童娱乐设施。与此同时,正商的各个社区都在大门口、单元门安装了门禁系统,增强了园区的安全性。而电梯的梯控系统,则能自动识别IC卡的类别和权限,防止无卡人员非法使用电梯。

此外,正商物业在正商社区里全面推进智慧社区建设,引进物业现场管理软件,运用移动信息化手段,搭建“慧眼科技中心”。正商联手明源软件,推出微信云服务,成为正商业主的移动管家。业主通过“微操作”,可以轻松实现报修、投诉、咨询、查询和缴费。

据统计,2018年下半年,正商物业服务总体满意度达79%,高于行业总体水平。

### 郑州清华园房地产开发有限公司副总经理 黄艳红 社群运营 从好到美好

社群运营首先需要具备长线的运营周期,这是前提。社群的根本是人,而对于清华·忆江南和清华·大溪地这样的10年大盘来说,社群运营机会弥足珍贵。

自2018年伊始,郑州清华园集团以清华·忆江南为社群实验室,重金打造了健身房、社区食堂、茶社等社群运营配套设施,预计2019年开放。此外,郑州清华园集团组建了专业运营团队“美好会”,对社群进行运营。郑州清华园集团正在全面升级新内容、打造新形象、精研新的活动形式,以运营社区生活方式为己任,为居者呈现真实可感的美好新生活。