

大音希声

从财智精英“下乡”潮看小城镇的发展趋势

居易国际董事局主席 刘向阳



或许很多人对以前的“知青下乡”还记忆犹新。当年轰轰烈烈的“下乡”潮成为中国一道独特的风景线。现在之所以重提“下乡”这个话题，是因为当下我们将要面临一场“革命”——中国的财智精英从城市回归乡村的“下乡大潮”已开演。

但与上一次的“下乡”不同，从城市走向乡村的财智精英们，并不是被标签化的“土豪”，而是一群崇尚真实的自然生态，更在意人本、自由，重视情感链接的人群。他们懂得分享，相互关爱，渴求超越物质层面的精神生活品质。在他们的心中有一种信念——“城市是物质的，乡村是精神的”，也正因为抱着此信念，这后工业化时代“下乡大潮”已经席卷全国重大城市。

反观国际上诸多发达国家，均在过去的几十年中完成了从乡村到城市、再从城市到乡村的人口迁徙浪潮，完成了一轮人口迁徙的轮回。相对于第一轮城市化浪潮来说，本轮的“下乡”浪潮却有着另一种特质：财智人群对精神价值的追求。

面对新一轮“下乡”潮，我们不得不思考一个问题：怎样才能把“遥远的乡村”变成高生活质量的乐土？建设什么样的乡村才能承载他们的诉求？

对此，经过我们十多年的探索，今年有了清晰的认知。奥伦达部落作为会员制健康与幸福系统运营商，在全国乃至全球将以特色产业+奥伦达部落幸福系统运营“双轨”模式，运营国际系列特色小镇。

在产业运营方面，经过集团的多次考察论证，最终确认将围绕健康养生、葡萄酒文化、冰雪运动、有机农业、文化产业五大核心产业板块深耕，同时深度融合、运营同创、文化同创的“三同创”理念。通过众筹与同创，让我们的会员不仅是生产者，还是消费者，一起构筑一个物质与精神双向的生活平台矩阵。

在文化运营方面，结合各地域在地化特点，以我们多年运营的梦想聚落为载体，把聚落做大做精，形成圈子生态。现在奥伦达部落旗下就运营着上百个聚落，他们通过油画、话剧、合唱、舞蹈等形式演绎精彩的幸福生活。而聚落文化生态对小城镇的永续发展有着巨大的支撑力量。

经过十多年的沉淀，现在奥伦达部落已在全国拥有北京原乡、海坨山谷、滨湖、郑州五云山、郑州荷堂、上海崇明岛、惠州罗浮山、济南鹿伯里八个特色小镇。

这八个特色小镇产业有融合，也各有特色。在设定这个战略时，主要考量避免“千城一面”的情况。目前，北京原乡，我们以身心健康养生与葡萄酒文化为产业运营核心。2017年5月1日，全球首座身心健康（医学）博物馆将在原乡开业，这也意味着会员制家族传承健康体系从此启幕。

2017年，奥伦达部落设定“4+1”的发展目标，深耕国内长三角、珠三角、环渤海、中原经济区等经济圈，同时构筑全球化布局。未来10年内，将在全球范围内通过自开发、对外输出、全盘运营，拥有超过100个特色小镇。目前，瑞士中国中心已经开始筹建，多个国际小镇也开始合作的步伐，不久的将来，奥伦达部落会员将可实现全球行权。

2017年，在各种房地产政策收紧的大势下，我们早就预料到，小城镇将是房地产商下一个主战场。这些年，我们其实就想干一件事——创造一种生活。这种生活能真实地寻找到初心，进而提升地溢价，这样的生活，不是你需不需要，而是你想要不想要。



随着社会的不断发展和人们生活水平的日益提升，商品房市场以毛坯房为主的供应方式已经越来越无法满足购房者对居住品质的追求。近年来，为推动绿色发展，提升住宅综合品质，减少建筑垃圾，我省逐步加快成品住宅建设步伐。

本月起《河南省成品住宅设计标准》(以下简称《标准》)正式发布实施，其他相关标准也将陆续出台。与此同时，众多房企纷纷进入成品房建设队伍，“全装修时代”正在到来。

郑州走向成品住宅时代

本报记者 龙雨晴

什么是成品住宅

参与编制《标准》的河南省土木建筑学会成品住房研究中心副秘书长康乐称，成品住宅也可以叫“全装修房”，是按照一体化实施，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，已具备使用功能的新建住宅。跟“精装房”不同的是，成品住宅强调的是居住功能，要求建筑在设计之初就和装修设计同步进行。

方向：住宅“成品化”大势所趋

对于不少购房者而言，“成品住宅”这个概念还有些陌生。相比之下，“精装房”先入为主。但事实上，全装修的成品住宅，才是真正适合大部分群体需要的装修房。

早在2015年底，河南省住建厅发布的《关于加快发展成品住宅的通知》就明确了我省成品住宅发展目标，即：“到2020年，新开工全装修成品住宅占新建住宅面积比例，在省辖市及城乡一体化示范区争取达到80%，郑州航空港综合实验区争取全覆盖，县城(市)要达到60%以上。”

2016年，这一目标被不断重申和强调，提出了“到2020年全省新建商品住宅基本实现无毛坯房”的要求，并指明要“以高目标的要求将成品住宅建设作为我省的长期任务来抓”。

2016年3月17日，河南省成品住宅发展论坛举行。在此次论坛上，郑东新区、航空港区被确定为试点区域；亚新茉莉公馆、建业春天里、万科美里魅力之城被确定为示范项目。又是一年春来到。今年3月，《河南省成品住宅设计标准》正式实施。《标准》中全国首创的“建筑、装修一体化设计”，明确要求在初步方案设计阶段就要考虑装修方案，在施工图设计阶段，装修设计必须和建筑、结构、水、暖、电、燃气等专业设计同步完成。

“《标准》的实施对河南成品住宅建设起到临门一脚的作用。”河南省商业经济学会会长宋向清评价道，“相关规范陆续出台之后，开发商有标准可依，购房者也会更加放心，有助于商品房市场健康稳步的发展。”

优势：减少能耗 提升品质

从近几年河南省越来越频繁的动作不难看出，“全装修时代”已经渐行渐近。那么，为什么要推行成品住宅，它的意义何在呢？

“成品住宅最大意义在于于降耗能。”河南财经政法大学教授刘社解释，“成品住宅和国家‘十三五’规划的绿色发展相结合，在环境问题日益受到关注的现在，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。”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。

而对于很多亲身经历买房装修的人来说，“买房容易，装修难”是最深的感受。毛坯房在装修时存在诸多问题一直受人诟病。所以在客户需求方面，成品住宅有利于推进居住环境的改



建业天筑室内设计实景图

善。另外，“由于是统一批量施工，全装修房的成本会明显降低，售后也较有保障。”宋向清认为，“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。”

诚如所言，国际和国内的住宅产业发展经验也表明，“全装修”住宅是一种趋势，也是住宅产业化成熟的一个标志。据了解，欧美国家从上世纪70年代起就已经开始做“全装修”住宅。在我国港澳地区，新房几乎都是“全装修”。在北京、上海、广州等一线城市，“全装修”新房交付也占据很大比例。

市场：需求巨大 前景向好

其实，郑州成品住宅建设的起步并不算晚，早在2002年就已出现了这样的理念。如今，全国知名房企的陆续进驻给郑州的成品住宅市场带来了经验和范本，也给本土企业带来压力和动力。再加上我市购房者对成品住宅的接受和认可程度越来越高，对生活品质的追求越来越高，“全装修时代”已经时机成熟。

对此，成立之初就开始做成品住宅的恒大很有发言权。恒大中原公司副总经理符学营告诉记者：“恒大的成品住宅产品近几年每年销售额都是成倍翻倍，这说明了近几年购房者对成品住宅的需求是相当大的。”

亚新集团副总裁张永亮也认为：“目前购房者对成品住宅的接受程度和需求都在逐步提升，而现在成品住宅在郑州商品房供应占比仅为5%~10%，市场空间大、发展潜力足。”

“成品住宅是一种对高品质生活的追求。在未来几年，尤其是到了90后买房的年代，这部分群体对新鲜事物接受程度更高，加之互联网的交流方式让

人们有更多的信息来源，成品住宅市场将更加透明，也将为更多的购房者青睐。”建业天筑项目副总经理王芳芳对成品住宅的前景十分看好，“只要开发商能坚持诚信经营，做价值>价格的产品，就能提升客户对整个成品住宅市场的信心，成品住宅的发展前景也会一片光明。”

挑战：考验房企综合实力

成品住宅对于许多本土开发商而言是机遇，更是挑战。涉足成品住宅市场，对开发商提出了更高的要求 and 更严峻的考验。

“这种考验主要体现在三个方面。”张永亮说，“首先，土建施工质量是成品住宅的基础，成品住宅对土建质量监控有着更严格的要求。其次，由于成品住宅需要大量部品的采购，涉及很多的材料供应商，所以它还考验了开发商整合资源的能力。最后，成品住宅也考验了开发商专业人才和团队建设的能力。”

在这样的重重考验之下，郑州数百家房企里最终有多少家能够“过五关斩六将”，在成品住宅市场上占据一席之地？我们不得而知。

“对于本土中小房企来说，他们缺乏技术和人才，成品住宅的推进很可能加速市场的淘汰和洗牌进程。”刘社指出，“这就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。这次的《标准》只是个开始，市场还需要更多的标准和规范，政策也需要不断完善。另外还要考虑到的问题是，企业转型需要一定的时间。在优胜劣汰的房地产市场，房企今后或将成为房企的核心竞争力，开发商应趁早着手，但也要循序渐进，稳步提升。只有树品牌、讲信誉、经得起市场检验的开发商才能在市场竞争中站稳脚跟，立于不败之地。”

声音

★建业天筑项目副总经理王芳芳：建业天筑是建业做的第一个成品住宅项目。项目运作之初，到全国各地进行调研、学习、取经，同时深入了解客户需求，从零开始培养团队，这是一个不断积累的过程，是逐步成长壮大的过程。

要做好成品住宅，企业首先要以负责任的态度对待，事事从客户的角度出发，最终要超越客户预期。如今的成品住宅市场上，一些项目只把新风系统等用作吸引客户的噱头，而不能做到真正的成品住宅，这样会使购房者对成品住宅市场的整体信心大打折扣。开发商要把新风系统、净水系统做成真正让客户受益的标配。除此之外，成品住宅的周边配套要前置，交房之前做出整套配套，充分考虑到客户的生活所需。

项目点击：建业天筑

作为河南首个国家级绿色三星建筑，建业天筑在规划、选材、净水、绿色节能、室内环境和智能服务等方面都有着很大的投入。天筑采用德国森德新风系统、香港梁志天担纲的室内设计，为天筑的成品住宅建设锦上添花。

★恒大中原公司副总经理符学营：

作为成品房市场的引领者，恒大成立之初就确立了“成品住宅”战略。恒大集团进驻中原后，首次将成品住宅模式带入河南，赢得业界的良好口碑，广受市场的充分认可。

在打造成品住宅时，恒大始终坚持设计先行，采用“一体化”的设计模式，全面系统地规划了整套家居装修解决方案。此外，恒大还聘请全国知名装修设计师，对多种户型反复推敲，以客户细分需求作为装修设计的出发点，使每一个居住空间都精简而舒适。

在选材方面，恒大与西门子、松下、TOTO等几十家国际品牌签订协议，组成战略联盟。同时，还引进众多业内人士、建筑专家组成了优秀的施工管理团队。

项目点击：郑州恒大悦龙台

在开发建设各环节严把质量关，将“精品标准”贯穿于设计、施工、监理、验收等整个流程，将恒大的6000余条精品标准严格执行。且与海尔、西门子、步阳、TOTO等几十家国际品牌合作，打造卓越的居住生活典范。

★碧桂园河南区域营销一部总经理齐华伟：

作为拥有25年房地产开发经验的碧桂园，在成品房开发上拥有自己独到的优势。碧桂园采用全产业链开发模式，集中采购，大规模、快速地生产，能够真正实现价廉物美。碧桂园从设计、规划、建筑施工到装饰、物业管理都是自身团队在作业，就连碧桂园会所里面所用的家禽和青菜都是自己农场出产的，可谓将纵向一体化产业链发挥到了极致。

项目点击：碧桂园天玺

该项目根据碧桂园客户的主要问题以及对市场客户的调研，把开发建设重点放在产品舒适与观感舒适上。在产品型产品上精益求精，在精装修标准进行提升，给客户呈现更舒适的生活空间。

项目点击：亚新美好城邦

项目定位为市区白领首次改善性住房，重点提升居住功能。该项目住宅的收纳系统，例如玄关、橱柜、衣柜等设置合理，风格上采用现代风格，全壁纸装修，适合各种后期软装风格的搭配。