

高品质住宅时代 让居住体验向精神需求进阶

回顾近期市场表现,石家庄楼市已进入深度分化的新发展阶段,高品质住宅楼盘的关注度越来越高,价值趋向于优质地块和生活配套设施齐全的潜力片区,楼盘之间的产品形式和亮点差异化日益明显,建筑风貌呈现的视觉感鲜明独特,房企对产品品质的追求更加注重对生活本身体验的探求,高质量打造产品的理念贯穿于房子构建的始终,第四代建筑 2.0 容积率的高品质住宅时代已经到来,现代都市人的居住体验正向优居转变。

□本报记者 李小白

当前,房地产市场从快速增长转向平稳发展,市场周期进入良性循环,购买力的主流人群从刚需向改善分化,人们对高品质住宅的追求越来越成为市场的新方向。业内人士指出,随着市场需求端的改变,房企开发产品模式从过去的快周转模式逐步转变为高品质模式,高品质住宅的产品打造成为房地产未来发展的新质生产力。

“功能优化、健康舒适、环境优美、设施完善、低碳绿色、服务精细、邻里和谐。”这些是业界普遍对高品质住宅

总结的关键词。业内人士指出,地理位置是衡量高品质住宅的标准之一,通常是指区位、环境、自然风光等方面,这些因素决定了住宅的价值和市场核心竞争力。建筑品质是关乎住宅舒适度和安全性的重要因素,包括基础设施、装修材料、施工工艺等。配套设施则是许多购房者关注的重点,如停车场、健身房、游泳池、会议室、公共花园等。

高品质住宅具备人性化的设计和科学合理的规划,

在高品质住宅的规划和设计方面,人性化和舒适性是重要因素。例如,大型的公共空间、通透的空间设计、独特的景观设计等,这些能够让人们感受到宜居的舒适感。

在注重产品舒适性的同时,高品质住宅拥有多样的空间和功能区域划分,如休闲、娱乐、社交与居住的功能分隔,以及拥有多样的空间。高品质住宅的建筑品质至关重要,不仅注重实用性和舒适性,追求美感和艺术性,还创造性地维护人的居住体验和情境感受。

业界观点

高品质住宅将满足居住者个性化和品质化要求



◆石家庄瀚致房地产开发有限公司副总经理 刘义

近两年,随着石家庄高端人居社区的集中涌现,改善型住宅产品成为市场主流,住宅已经从“投资”属性回归到“居住”属性,又从“居住”的基本属性升华到了“精神”的品位层面,以满足居住者多元化个性需求和品质化生活方式。从需求来看,购房者对生活高品质的渴望,城市对风貌品位的追求,房企对市场发展趋势的判断,无不将关键词指向生活方式的精神层面。

石家庄高品质住宅的涌现,在城市更新中应运而生,全新的生活方式或将成为重要注脚。当前市场上的高品质改善型住宅项目主要有三个方面的特征:首先是城市核心区位或稀缺资源

加持;其次是优质的教育资源和附加值的匹配;再次是互动园林、智慧科技的全面应用。如迭代升级的城发投·云和赋、现象级红盘的中海I 峯·叁院,以及未来即将面世的高品质项目瀚林甲第二期等。

通过持续的市场观察不难发现,高品质住宅需要更多更强的人性化功能为居住者提供便利和舒适,以满足家庭全龄成员的居住需求,多方面维护人的身心感受。高品质住宅的人居追求,不仅需要注重在建筑材料、科技应用、景观功能、户型设计等诸多方面极尽匠心,还需要注重楼栋、单元、园区内外共享空间的规划设计,如学

习空间、社群空间、休憩空间等,使得居住者所获得的不是一个真正的“大家园”。这些方面共同构成了高品质住宅的界定标准,也是购房者选择和评价高品质住宅的基本要素。

石家庄的房地产行业正迈向一个新的未来,从第三代建筑到第四代建筑,又从第四代建筑的“环境属性”向“精神层面”探求,第四代建筑属于生态型产品,强调生态环境与邻里关系,同时还要满足居住者的精神追求,产品设计通过对家庭全龄成员需求的细微观察,集合优质资源,不断进行产品更迭,实现建筑引领生活方式,从而提升人们的居住幸福感。

高品质住宅时代探索产品人性化、情境化、科技化



◆石家庄市盛邦伟业房地产开发有限公司营销中心总经理 陈伟

回望石家庄近年来的房地产市场发展走势,可以发现,早在 2019 年楼市就已经开始产品分化,一系列有利于地产行业健康发展的政策出台,有力助推了房地产市场进一步规范和平稳向前发展。随着人们对高品质住宅产品的需求越来越高,产品规格开始分化,市场竞争日趋激烈,房企改变了以往的产品定位,不断规避短板,发挥自身优势,积极探索打造更为人性化、情境化、科技化等相互交融的迭代产品——第四代建筑的高品质住宅。

近年来,“卷”这个词成为房地产行业新发展阶段的代名词,房企主动求变,开始“卷产品、卷设计、卷园林”等。房企开发理念的转变是基

于市场需求端的改变,也是基于房企对现代人居方向的探索,二者相互影响和促进,这是房地产行业整体推动新质生产力发展的必然趋势。

对于石家庄来说,高品质住宅产品的纷纷入市,已成为当前市场的新气象,房企和购房者都在追求住宅的高品质,因而激发了楼市向多元化、人性化和舒适化的高质量方向发展,城市整体的建筑风貌也在空前改变。近两年,龙湖、中海、保利、万科、绿城等品牌房企,带着全国行业发展的新视角,让产品研发始终走在市场的前沿。石家庄本土房企为了能够在激烈竞争的市场中占有一席之地,也在产品打造上不断创新,让

第四代立体花园建筑成为当前的高品质住宅。

龙湖·天奕、保利·天汇、中海·汇德里、绿城·锦庐等楼盘是近两年石家庄出现的高品质住宅项目。就高品质住宅的标准而言,设计端要符合一线主流审美,整体筑造趋向于公建化立面、酒店化设计理念、艺术审美设计等。物业服务水平的高点,是业主入住后能否获得幸福感的重要标志之一。

未来高品质住宅必然向多元化和个性化发展,房企打造产品也将减少同质化的出现,房企自身也必将不断创新,设计和打造出更多更优的高品质住宅产品。

高品质住宅将实现人与自然、人与建筑的和谐共处



◆《小吴说房》出品人、石家庄房地产市场研究中心秘书长 吴英帅

高品质住宅不断涌现,是楼市高质量发展的必然趋势。随着改善型人群换房需求量的不断增大,石家庄高品质住宅得到了快速发展,呈现出区位趋向于主城核心,品质打造趋向于低容积率,产品分化趋向于大平层等多方面的宜居型特点。

高品质住宅是提供给人们一个可与大自然接触交流、和谐共生的住宅建筑空间。实现人与人、人与自然、人与建筑和谐共处的目标,满足人们的精神需求。过去一段时间,石家庄由于主城区的供地相对较少,不少高品质楼盘远离主城区,多以第二居所形式呈现。比如,西部山前大道沿线的小高层、花园洋房、别墅等。随着石家庄实施“二环内做

减法”的城市发展理念,主城区不少优质土地资源得到释放,购房者再次将置业高品质住宅的目光投向了主城区。比如,长安区和平东路片区凭借较多的可开发用地优势,成为发展强劲的重要片区之一,高品质住宅在此形成聚集。

如今的高品质住宅与几年前的高档小区相比,有一个明显的不同点,就是将容积率尽可能做低,把园区庭院的景观空间、视野空间、活动空间都最大化让给业主。过去的高档小区主要体现在户型的大小和小区园林建设的多少,而当下容积率的 2.0 时代,成为检测高品质住宅是否合格的重要指标,更低的容积率意味着更低的居住密度。

户型设计在房企发展规划中具有革新价值,

如今高品质住宅户型与数年前的设计思路不同,过去的设计重点是客、餐、厨、卫、卧等主要空间进行合理分割,而今的户型设想更注重采光面宽、隐私性、便利性、舒适性等。高品质住宅中的大平层产品成为当下的主流,一般具有三面宽双套房、LDK(客、餐、厨等)一体化、豪华主卧套、落地窗、270° 拐角飘窗、巨幕落地景观阳台、专属家政间、智能化家电、健康系统等特点。

物业服务水平的优劣是衡量高品质住宅的重要指标之一,越来越受到购房者的关注,好的物业不仅能提高居住的舒适度,还能在未来二手房流通中获得保值加分。物业也从过去的管理型向服务型转变,进而为高品质住宅的品位赋能。