



产品

进化论

2

先行者价值读本之品牌·营销



昌建·誉峰项目效果图

让“概念失语”要“产品发言”

“好房子”五大标准：生活便利、绿化率高、人性化、配套齐全、户型合理

开发商： 将科技转化为生活方式，为人们的生活服务

我们倡导将科技转化为一种生活方式，致力于将各种优势结合起来，为人们的生活服务。

当前，很多开发商显然已经意识到了市场的变化：郑州的购房者已经变得相对成熟和冷静，盲目、冲动购房的情况日渐减少。与之相反，有一部分开发商却显得并不理性，他们还在粗制滥造，为这个城市生产着建筑垃圾，自认为可以钻市场发育过程中的空子。

然而，业内资深人士耿先生认为，房地产发展下去，开发商的目标客户群将相对细分。“市场细分之后，针对你自己的客户群，应该认真地做好你的产品，不能急功近利，否则，受损失的将是开发商自己。”

“房地产开发在项目规划设计时期就需要研究未来市场的情况，这其中包含着项目卖点的策划。环保、科技、教育、智能都是未来房地产开发过程中应重要研究的内容。这些内容，都不是房地产开发商一方面的事情，而是整个社会进步的综合结果。”耿先生说道。

开发商如果不注意这些内容的运用，那么就很容易被时代潮流甩在后面。中国房地产业协会城市开发专业委员会秘书长王平曾提醒开发商及相关从业人员，先进的东西你不一定要用，但必须学习。因为你不知道什么时候就能用上，而现学现用是来不及的。

“我们倡导将科技转化为一种生活方式，致力于将各种优势结合起来，为人们的生活服务。”昌建·誉峰项目负责人表示。

在该负责人看来，开发商要在价格尽量低的情况下，做得尽量好。暴利时代已经过去了，物有所值的房子才会受人们的欢迎。一方面向先进的榜样学习，另一方面注重自己市场的实际状况，这样才是房地产开发的“正道”。

近几年来，郑州楼市产品结构更加丰满，充足的市场供应量中，不同的产品满足了各类置业人群的不同需求。在更加注重人性化、细节化及品质化的基础上，郑州楼市产品也真正做到了“概念失语”而“产品发言”，进入“产品时代”。

那么，究竟什么样的产品能够代表未来生活的方向，在市场中拥有产品力、竞争力呢？购房者认为，生活便利、绿化率高、人性化、配套齐全、户型合理，是“好房子”的五大标准。

记者 梁冰

业内人士： 房子合不合适，要看能否满足你的生活需要

这是一个从“居者有其屋”向“居者优其屋”转变的时代，房屋用来居住和生活即是住宅，说彻底一点，一个居所是用来生活的，是一种生活态度的影射，是生活方式的反映。

大家都在看房、买房，但我们应该静下心来想想：住宅到底是什么？

耿先生认为，住宅一般而言必须满足5个基本要素，即交通、教育、医疗、购物、休闲。当然，前提是满足人们的居住需要，是一个质量好、能够居住的房子。“我们经常谈‘产品主义’，其实就是上述5个基本要素加上居住需要构成产品主义的基本条件”。

这是一个从“居者有其屋”向“居者优其屋”转变的时代，“房屋用来居住和生活即是住宅，说彻底一点，一个居所是用来生活的，是一种生活态度的影射，是生活方式的反映。”耿先生认为。

他具体说道，交通是满足基本生活出行的

需要，当下很多偏郊的项目具有较好的价格优势，但基本交通满足不了，显然是不能热卖的。

没有教育文化的环境，也不能成为合适的居住区，“孟母三迁”可见一斑。医疗更是不需要说了，医疗的重要性在某种意义上已经超过房子本身。

购物和休闲是城市化赋予现代住宅社区的基本因素，是城市化的基本要求，人们无法想象连个散步地方都没有的小区，更无法想象买生活用品要到几公里外的地方。

“综上所述，生活是住宅的要求，也是它的本质，住宅就是生活。这个常识对我们选择合适居住社区也有指导作用，合不合适，看看它是否满足你的生活需要就好了。”耿先生说道。

购房者： 从生活细节中，寻找好房子的标准

生活配套、社区绿化、户型设计合理、物业管理以及诸多能够显示房企人文关怀的细节都是好房子的关键所在。

购房者马先生表示，什么样的房子才是具有品质的好房子？相信100个人会有100种答案，很难找到符合大众愿望的一致标准。房子作为我们赖以栖居的家园，在每个人心中都有一个理想居所。

于是，他把好房子的标准进一步细化，总结人们对好房子主要的需求，从具体的生活细节中寻找好房子的标准。

确定5公里生活圈。开车或乘公交车的上班族，若平均一天有两个小时花在交通上，一年就有约一个月的时间待在车里。因此，人们对好房子的标准有一个约定俗成的定律，也就是以5公里生活圈作为选择楼盘的一个量化标准，即所选房子在5公里范围内最好有一个尽量完善的配套。

其次，小区绿化要达到35%以上。居住环境有一个重要的硬性指标绿地率，指的是居住区用地范围内各类绿地的总和占居住区总用地的百分比。由于居住区绿地在遮阳、防风防尘、杀菌消毒等方面起着重要作用，所以有关规范规定：新建居住区绿地率不应低于30%。

另外，社区设计人性化。一个社区的人性化设计可以体现在多个方面，例如人车分流，保证交通的便捷性、安全性以及减少对居住环境的影响；商住分区，娱乐购物影响不到居住的安静和安全；住宅布局成街区式，利于形成良好的邻里关系等，生活配套相当完善。

同时，社区配套齐备。一个社区的配套是整个置业生活中必不可少的组成部分，有的是引进了大型超市，有的配套学校是与名校联姻，会所更是功能齐全，吃喝玩乐无所不包，业主大可以足不出小区门就能满足所有生活和休闲娱乐所需。

最后，户型要合理。好房子的户型设计一定要体现舒适性、功能性、私密性、安全性、美观性和经济性。同时在布局上，空间的社交功能和私人空间要有效分隔。还有，好房子在户型上应该具备最合理的居室尺度，保证使用面积的最大化，保证空间功能的清楚划分。好房子的产品品质要高，建筑质量要符合标准，户型要宽敞、明亮；满足更多的通风、采光、景观视野要求。

