

从“9·27新政”到楼市“双限”，在经历了楼市调控“冰与火”的考验下，众多的开发商将“产品品质”一词提到了前所未有的高度。不少房企渐渐明白，产品才是企业赖以生存的“生命线”。 郑州晚报记者 王磊

节能环保绿意盎然 布局合理灵动宜人



叠院别墅是Townhouse叠拼式的一种延伸，此类产品，稀缺性、私密性较单体别墅要差，定位也多是第一居所。



从筒子楼、单元楼到商品小区、花园洋房，再到如今备受瞩目的平层大宅、精装豪宅、低碳住宅、叠院别墅……郑州的房地产产品经历着从形式、高度到品质的舒居“进化论”。

例如建业天筑，这个以绿色、智能、大宅、精装为卖点的超高层精装豪宅，成为平层大宅、精装豪宅、低碳住宅的“三料冠军”。近期，深受好评的盛润·锦绣城楼王产品，也是让别墅敬仰的大平层，其智能化、low-e玻璃成为标准配置，更拥有别墅仰望的高度和视野。

另外，思念·果岭国际社区的“叠院”产品的出现，再度颠覆了人们“别墅遥不可及”的梦想，其独创的合院别墅、独创叠院别墅，少量叠加别墅和电梯多层洋房，在紧凑空间里，让您的生活品质更上一层楼。

一言以蔽之，“升级的是产品，升华的是生活”。正如一位开发商所言，近年来，改善型购房需求正逐渐释放，他们具有购买力，且对现有住房不满，迫切需要升级生活的标准。除此之外，越来越多的首次置业者也比以前更加理性，他们认为，“一步到位”要比“阶梯式购房”踏实得多。

用马斯洛所标榜的需求层次理论去解释郑州楼市的舒居进化史，同样适用。居住感受像阶梯一样从低到高，按层次逐级递升，产品的每一步升级都暗含着尊重人的需求，以及自我实现的重要性。总而言之，从人居到舒居标志着社会的进步。

平层大宅：别墅特征更重生活

“有天有地的别墅”一直是人们的中级居住目标。然而，惬意总要付出代价，别墅通常地处郊区，周边配套不健全，工作繁忙的人群会感到往返不便。

于是，近年来，郑州各个区域涌现出类别墅的高品质平层大宅，它们通常容积率较低、常以高端精装修的形

态出现，是从传统别墅华丽转变而来——具有别墅特征，却比别墅更具城市气息。拥有城市中不可复制的自然环境资源、独特人文底蕴，代表了更高品质的生活方式。虽不像别墅、洋房一样前庭后园，但随着产品设计的不断升级，空中花园在“平层大宅”中并不少见，并成为不少项目的亮点。

精装豪宅：“软硬兼施”拒绝平庸

不知从何时起，“精装豪宅”仿佛一夜间成为业界追捧的焦点。郑州市场上开始出现敢于叫板汤臣一品的“实力派”，它以考究的装修标准、私密的独处空间、景致区位的颠覆性，突破了精装修住宅“千盘一面”、“千楼一面”的尴尬局面。

事实上，真正的精装豪宅，注重

的是软硬性相结合的一种居住服务感受，拒绝格式化，拒绝标准化的生产。经得起市场和历史的经久考验，开发商要从根本上树立个性化、定制化、服务化、优质化的理念，拒绝追逐短期市场潮流，并以一种相对恒久的历史观和使命感，来分析市场、善待土地、善待建筑，从而完成项目的精装修。

低碳住宅：节能环保绿意盎然

“低碳世博”推广的绿色和节能环保理念得到全社会的积极响应，在全国各地，楼盘纷纷刮起一股“低碳风”，以低碳住宅为卖点的楼盘随处可见。

在郑州，“低碳住宅”也在逐渐地从概念变为现实，有的楼盘在太阳能与建筑一体化方面取得突破；有的楼盘将负压式新风系统引入住宅，兼具

降温、除菌、除湿、增氧效果，不用开窗也可享受大自然的新鲜空气；有的楼盘将具有可见光高透过率、远红外低透过率和低辐射特点的LOW-E中空玻璃幕墙大面积地应用于住宅立面，减少光污染。更多的楼盘致力于创造社区景观生物链，让社区生活中绿色盎然。

叠院别墅：布局合理灵动宜人

叠院别墅是Townhouse叠拼式的一种延伸，是在综合情景洋房公寓与联排别墅特点的基础上产生的，由多层的复式住宅上下叠加在一起组合而成，下层有花园，上层有屋顶花园，一般为4层带阁楼建筑，这种开间与联排别墅相比，独立面造型可丰富一些，同时一定程度上克服了联排别墅

窄进深的缺点。

此类产品，稀缺性、私密性较单体别墅要差，定位也多是第一居所。它的优势在于布局更为合理，不存在联排进深长的普遍缺陷；而且，叠下有可爱的半地下室，叠上有痛快的露台，虽然没有联排的见天见地，但是优势不减，甚至更为灵动而宜人。

业内观点

开发商要具备超前三五年的前瞻性，因为依据现在的市场做出的规划和定位其实已经落后了，推向市场后也许很快就被淘汰了。尤其对大项目而言，开发周期过长，产品的更新换代也要跟上步伐。

——郑州新顺意置业有限公司总经理 苏玉斌

不具备研发水平还停留在“盖房子”时代的房企一定会被淘汰的，唯有注重市场细分、不断创新的企业才能长期生存。

具备强大产品研发能力的房企并且能够不停地创造精品、不停地升级换代才能引领市场，在竞争中处于不败之地（当然还要有成本管控能力），这一点房地产行业要向制造业学习。

——业内资深人士 唐玮