

楼市·焦点

产品创新，是实现利润增长的动力

置业需求提升，房企精细化、多元化应对变局

随着房地产业的成熟和消费者对购买产品的属性需求越来越多，房企回归于产品、精细化开发是大势所趋，在房地产市场暴利增长成为历史的当下，产品创新成为企业赖以增长动力所在。
郑州晚报记者 赵娟

需求高品质 “逼迫”房企回归产品

如今，伴随着城市化率的推进，不同需求的升级，家庭结构小型化等都造成了城市生活方式的演变。住宅不再只是供人们遮风避雨的一个“壳”，还要满足对生活方式的不同需求。目前，可以说，人们对大众化的住宅产品需求正逐渐减弱，而对多元化、拥有高标准社区环境和配套等高品质产品需求正在崛起。

有报告显示，除了适婚族刚需的有效支撑，改善型需求也呈不断放大的态势，他们将改善现有居住条件作为购房的首要目的。特别是家庭年收入15万元以上者，改善型需求尤为迫切。另外购房群体也偏向年轻化，高层主力客户集中25~40岁年龄段，未来的主要客户将是少量70后、大量80后及90后。且目前中国人心态趋向年轻化，对便捷化、个性化、社交化的生活方式十分推崇。

外在的大环境“逼迫”房企回归到对产品的重视，从购房需求看，越来越多的首次置业者比前几年的购房人更为理性，而对于几年前的刚需族，如今又逐步加入换房大军，他们对房子的要求则是在空间舒适的基础上，还要有精神和心灵享受。

因此，不论哪种需求，一套可以“终极居住”的房子成为选择的关键所在。而所谓的“终极居住”或者“一步到位”，不单指面积功能上的提升，重要的是对产品的选择上标准更高，一些地段好、周边配套成熟的优质楼盘成为他们的目标。

业内人士认为，购房者需求的升级，会促使更多房企在项目建设、品牌树立上继续投入，提升房地产市场的成熟度和产品的舒适度。更多的事例证明，凡让购房者实现利益最大化，在开发、设计上更为精细，产品力强的产品，不管市场大环境如何，这样的项目一定会畅销。

专注于产品创新、精细化是长远之计

过去，由于城镇化的快速发展、房改政策的红利和居民原住房短缺等原因，我国房地产市场是以卖方为主的市场。在房地产行业快速发展的时期，房地产企业比较看重开发速度，楼盘质量和精细设计方面则注重的比较少。

甚至有专家表示：“之前10多年的房地产模式定位为非常粗放型的模式，是一种以房地产销售为目标取向的简单开发模式，那就是圈地、盖房、销售，再圈地、再盖房、再销售。不管是农民还是工人，只要你有钱把地买来，你就是投资者，你自己就可以开发做房产。”

而今随着市场需求的不断变化，竞争的加剧，房地产楼盘的属性也发生了变化，从过去的自住和

投资需求各占相当比例变为自住需求为主，住宅开始“去金融化”，这就使得购房者在购房时从看重地段、升值潜力等因素转变为更看重房子的品质和功能。

现在单纯追求低价位的房产项目已经难以成为市场新宠，凝聚良好的品牌形象、领先的居住理念、优美的环境以及合理价格打造出的“好房子”开始成为市场主力。高性价比将是吸引买家入市的决定性因素。因此，当房地产市场走出“开盘必疯抢”的黄金时代，开发企业要吸引购房者，必须将更多的心思从花样百出的营销手段转到产品本身上。

对此，有业内人士分析说，在房地产市场步入新常态的情况下，

开发商除了降价促销等应急措施之外，向精细化、个性化方向发展，提升产品品质、精细化运营、注重房地产开发产品的创新，则是一个长远之计。鉴于目前房地产市场同质化严重，房地产开发企业则更需要实时调整自己的产品定位，通过创新开发新的产品，以更精细化的经营方式来迎合市场，取得竞争优势。

国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松在接受媒体采访时曾表示，房企转型和调整的重点应该放在精细化和专业化上面。中国房地产研究会副会长顾云昌也曾表示，房企要专注于精细化，致力于产品创新，既要做好质量、规划设计，也要在文化、管理、服务上有所提升。

主动调整应对变局 抢占行业制高点

纵观中国房地产企业，同样是做房地产，同样受益于中国房地产蓬勃发展的历史机遇，两极分化却非常严重：万科、恒大地产、绿地等成为地产巨头，而很多企业十多年没有大的发展，甚至在市场竞争的洪流中销声匿迹。其中很大一部分差距就在于它们是否做到了产品的创新和精细化方向转变。

近年来，房地产行业也日益发掘一个新的市场需求，更专注于产品的创新、人居的深度研究以及增加产品附加值，以提高产品的性价比，实现市场和客户的共赢。就郑州房地产市场而言，也有越来越多的企业在倾力进行产品研发，并不断将成熟产品转化为可连锁、复制开发的标准化产品线，一股从关

注价格到关注产品品质的潮流正在兴起。

在户型方面，越来越多地看到挑高、错层、双阳台、空间功能完善等设计创新和更加人性化已成为升级版中小户型制胜的诀窍。

在高科技投入方面，永威在河南首家采用密码指纹钥匙三合一的门锁、中原首例智能彩色可视对讲系统，将全球顶尖安防系统应用于日常生活。

在智能化方面，富田九鼎世家，入户门均采用高端指纹密码锁，并引进了先进的安防系统，打造人性化智能住宅。

在健康宜居方面，生态、水景住宅受追捧，越来越多的小区引用雾森系统增加空气的湿润度和负

氧离子含量，净化空气，定制宜人江南气候，打造健康、宜居、舒适的生活环境。

在58同城房产频道，记者发现产品创新力突出的项目均获得快速的价值攀升。

在当前房地产市场“新常态”之下，随着网络化时代的到来，大量新材料、新技术的不断涌现，房地产产品升级换代将会持续，未来的房地产产品将越来越呈现出复合化、标准化、生态化、智能化的趋势和特点，过去单纯地依靠房子来获得市场认可已经很难适应当前的竞争环境。产品创新和精细化对项目开发的支撑作用日益明显，对企业可持续发展的贡献也日益突出。

