

先造园林再建房 碧桂园为提升产品力再发力

价值回归,产品和服务是未来行业竞争关键

碧桂园一内部人士透露,不惜人力财力投入,提前建造园林,围绕业主需求持续提升产品力已成为碧桂园内部共识。

最近几年,碧桂园围绕着产品力和服务力的提升,确实动作频频。

从2019年开始,碧桂园就将“全竞提升”作为年度主题,并围绕高效率、低成本、产品力、营销力、服务力和科技力的“一率五力”,聚焦深耕、强基固本、持续提升全周期竞争力。

去年伊始,碧桂园从人居需求出发,启动健康住宅体系升级。

今年,碧桂园基于“对450万个家庭样本的调研,观察到633项生活痛点”后宣布,全面聚焦“产品和服务”两大维度。

此外,碧桂园在集团范围内举办工程师文化季活动,提倡工程师文化。

从这些公开的信息不难看出,产品力正成为整个碧桂园集团的核心关键词。

碧桂园集团董事会主席杨国强多次提出要回归初心、秉承工匠精神、不断提升

产品力:“要一切以客户为中心,要真诚、真心,努力做一成一,持续提升产品力。”碧桂园集团总裁莫斌也在集团管理会议上反复强调产品力的重要性。

落实到各区域,都在集团的统一指引下开展了一系列落地活动。以碧桂园河南区域为例,围绕“质量保障”开展冬季大练兵,围绕“五图叠加要求”开展识图看图专项赋能,合计44门课程,工程条线全部参训;针对已交付项目开展项目模拟复盘竞赛……让各条线人员聚焦基础产品力和服务力,回归客户最本质的需求。

碧桂园集团副总裁、河南区域总裁杨海波在内部会议上多次说:“任何时候都要以客户为中心,以产品和服务为导向,不忘初心,才能赢得客户的信任。”

事实上,聚焦产品和服务的也不只有碧桂园。碧桂园的举措和行动亦是房产企业应对当前形势的一个缩影。

“长期看,好的产品和服务才是房企长远稳健发展的核心驱动力。”中指研究院一位专家说。

无独有偶,也有专家分析说:“‘房住不炒’成为行业主基调,房地产也逐步回归产品价值属性,在新的格局下,房企需要回归基础,回归产品力、服务力提升,要带着做制造业和服务业的心态来做房地产,真正把产品做好、服务做好、客户满意度做好,在未来竞争中才能立于不败之地。”蒋晓蕾



▲为提升业主居住感受,碧桂园河南区域凤凰湾4期项目,提前做好了交付范围外的景观带



碧桂园云顶示范区实拍图,也是将来的交付实景

近日,郑州准备置业的陈女士在郑州碧桂园西湖看房时,被置业顾问带到了实体样板间。最近半年看了很多项目的她说,实体样板间并不算新鲜,不过令自己感到新奇的是,楼体还在施工,却已经将小区园林景观提前建好了。“感受确实很不错,让我们能提前体验到未来小区的样子。”

我们了解到,提升陈女士等置业者的感受,正是碧桂园西湖项目提前建造园林的目的。

事实上,碧桂园西湖项目只是碧桂园在围绕业主感受提升产品品质的一个缩影,产品力如今正成为整个碧桂园的核心关键词。

先造园林再建房,工地成“花园工地”

得知陈女士在碧桂园西湖9号院的看房体验后,10月27日,我们也来到位于郑州高新区的项目进行实地探访。

到现场后,我们最大的感受是该工地与印象中的工地完全不同,简直是一个“花园工地”。

首先映入眼帘的是叠水瀑布、廊桥水岸的中式园林,烟雾缭绕宛如仙境。近看,较高的树木正在“打吊针”,个儿矮一些的树枝丫被

修剪得很整齐;几名工人正分散在园林的环形走道上给植物浇水,园林中央的自动喷水装置正360度旋转给草坪浇水。

“这些景观不是临时摆设,而是项目的永久‘住户’,目前项目绿化率已达35%。”碧桂园西湖9号院现场负责人张峰介绍说,通常情况下,都是先建房再建园林。但碧桂园西湖9号院却反其道而行之,从刚开始就整体布局“花园工地”。

据了解,碧桂园西湖9号院并不是唯一一个实现“先造园林再建房”的项目。在碧桂园河南区域内,多个项目都在房子主体施工的同时,就开始小区园林施工。郑州西区改善项目的碧桂园云顶、贾鲁河盘的碧桂园天玺湾、碧桂园名门时代城都是典型案例,尤其是碧桂园名门时代城泽园,按照合同约定2023年才交房,但2020年就已将园林建好了。

成本和施工难度增加了,业主感受提升了

“先造园林再建房”看上去很美,实际落地过程中却并不简单。

“打破常规楼栋主体完成后再做园林的工序,确实增加了不少难度。”张峰说,在园林施工阶段,项目部管理人员几乎每天碰头,像拼七巧板一样安排材料堆场的转移。同时,编制了4张计划表,对设计、招采、材料封样、工序穿插等4项内容进行高标准、精细化管控。

除了管理的高要求,还有很多具体的难题。碧桂

园时代城泽园项目工程负责人表示,正常情况下,苑区的雨水管网是和市政排水系统对接的,但因为苑区外围主体还在施工,无法直接接入。项目团队修建了两个临时集水坑,将园林的雨水管网相互连通后接入集水坑,水坑水位到某一高度再通过水泵外排到市政管网排水系统,从而才解决了园林的临时排水问题。

提前建造园林增加的不只是施工难度,还有后续的养护成本。“花草树木进

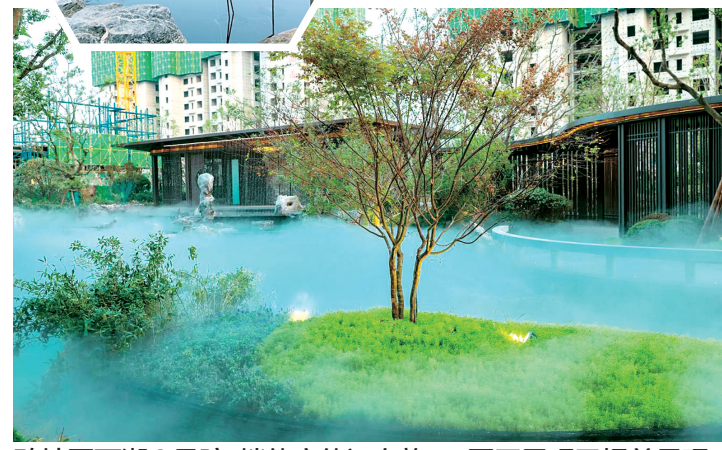
行适应和成长,需要经过长期的精心养护,到交房时才可以达到成熟的园林效果,这都需要成本。”张峰说。

难度大、成本高,碧桂园为何还要“先造园林再建房”?采访得知,提升置业者感受,围绕业主需求提升产品力是碧桂园提前建造园林的重要目的。

文章开头提到的陈女士也说,相比于楼书、沙盘展示,看到实景园林后对项目的信任度更高,体验也更好。



◀郑州碧桂园名门时代城泽园园区,提前2年做好了园林景观



碧桂园西湖9号院,楼体主体还在施工,园区景观已提前呈现