

# 房企如何打好个性化“突围战”

□李林

随着天气逐渐炎热起来,市民们的出行大多分两类,一是上下班,二是暑期亲子游,顶着酷暑去看房买房的市民较少,所以每年七八月份都是房地产市场的销售淡季,要想“淡季不淡”,房企会拿出很多优惠政策来刺激市场,保证三季度指标的完成,今年也不例外,但值得注意的是,目前很多优惠政策项目已不对外公布,去了售楼处可能有意想不到的“惊喜”。

价格方面,新房二手房价格的倒挂屡见不鲜,结果一看新房户型感觉“千篇一律”。仔细一看,在市面上的产品几乎都是一种户型改良出来的。也正是各房企产品都差不多,所以那就只能拼价格了。现在的楼市,产品同质化真的严重了。

## “跟风”的同质化 产品优势减弱

从2018年来外品牌开发商陆续来常拿地,常州精装修成品住宅越来越多,受到了市场的广泛认可,老百姓的买房需求也从“有房住”转变为“有好房住”。如今,进入外来品牌开发商来常第6年,带来的“新鲜感”少了,同质化产品却多了。

现在很多的楼盘项目除了案名不同,户型设计、精装标准和景观设计犹如一个设计团队出品,没有差异的户型着实让买房人出现了选择疲劳,买房人甚至足不出户,只要一个电话过去问下地段、价格和优惠就可以决定自己买不买,而楼盘销售的介绍此时已经淡然无味,产品的优势在此刻也显得苍白无力。

对于房地产市场的“通病”,有些业内人士含蓄地称之为“跟风”或是“潮流”。高周转、高杠杆、高负债造就地产产品同质化愈演愈烈,没有更多精力去钻研、去提升。

## 差异化突围 避免同质化陷阱

提及如何在同质化产品的市场中脱颖而出,业内人士这样分析,“近几年,老百姓生活质量提高,对于居住环境的服务要求越来越高,这个时候就是拼服务、拼细节。”

面对市场下行和竞争日趋激烈的今天,一个楼盘要想在竞争中取得优势,除了地段、环境和配套等因素外,是否具备优于其他项目的独特价值卖点同样至关重要,只有这样才能在同



质化的市场竞争中开辟一条差异化道路,因地制宜,加强产品垂直度,深耕细作,避免同质化陷阱。

比如,户型上的创新。除了高层、洋房外,叠墅(跃层)、大平层这种市场上少见的户型,一经推出就颇受欢迎。以绿城桃源东方为例,笔者了解到该项目是一个纯中式叠墅项目,两栋六叠,七栋四叠,一共92套。区别于传统叠墅项目,桃源东方做到了每套叠墅都带院子,有屋、有院、有天、有地,宅院合一,不仅满足了当代国人对于家不变的畅想,更在延续传统东方意境下注入创新的理想。

比如,物业服务的升级。同质化的房子交付后都会面临同一个问题,物业服务。一个好的物业服务是能为房企品牌力加分的。经常有市民反映,买房时售楼处的服务细致入微,但交付后却发现物业服务跟不上,房子价值也跟着下降。如中海、龙湖、万科等企业在物业服务上都有相应的制定标准,对于业主后期入住也有了根本保障。

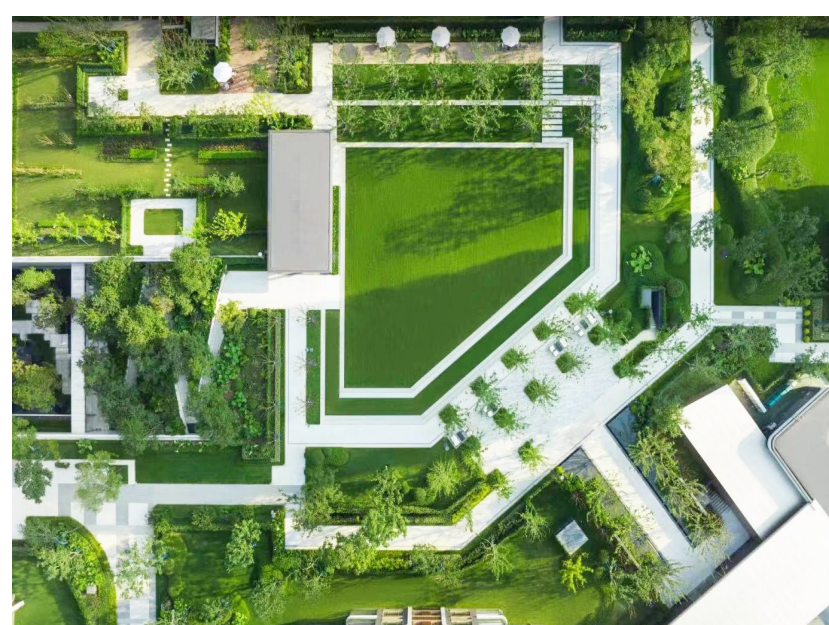
再比如,加持文化元素,保留城市味道。常州是一座有着3200多年历史的文化古城,名胜古迹众多,文化名人荟萃。房企可以因地制宜,根据常州历史文化,打造与这座城市契合的产品。让项目不再是用同一款户型,同一种风格来界定,而是让文化在项目当中去传承、发展和创新,在人们的生活当中去使用。

## 选房多家对比 适合自己最重要

一边是同质化楼盘越来越多,一

边是部分开发商开始差异化突围。老百姓如何选房?一个最简单的方法,同等价格比品质,同等品质比服务。一些把“服务”概念拉长拉宽的楼盘可以多加考虑,房地产行业龙头企业万科集团就这么做的。

当其他房企还在围着项目和社区打转时,万科已经把“服务”的概念拉长拉宽到更高维度上。万科臻湾汇提倡打造“真正有生命力的社区”,让业主与业主、业主与物业、业主与城市……彼此紧密关联,共同成长。交付后,社区生态运营体系线下纽带终于得以打通,微风草坪、落日酒廊、水榭林间、泳池、健身会所、停车场……所



有区域被充分串联起来。当“开发者”“售卖者”,能真正俯下身来,变成“服务者”“运营者”,把视野从销售商品房转移到社区运营上来,行业才能持之以恒。

差异化的突围,差异化的竞争,赋能了房子的价值点,增加了老百姓的信任度,出手买房也就更快了,如果都是同质化的销售策略加上同质化的产品,最后形成的结果就是销售无力解,老百姓没有购买欲望。

房子的基本属性是用来住的,用于自住的房子没有早一步和晚一步,通过对比地段、配套、项目品质和服务,选择适合自己的最重要。

# 江南实业集团总部基地动工

龙湖龙智造提供产品管理服务



(图片由开发商提供) 广告

江南实业集团总部基地项目目前已正式动工。项目位于常州市经济开发区核心区,拟建设高层写字楼并配套引入商业,总建筑面积约7万平方米。

2023年3月,龙湖龙智造旗下龙智研策与江苏江南实业集团签订合作协议,为常州市经开区江南实业集团总部基地项目提供产品管理服务。

龙智研策围绕精准定位、高品质产品、成本优化三大板块,为项目提供一站式产品管理服务,实现商业得铺率、整体预期收益大幅提升;通过设计配置优化,大幅提升项目品质和使用效率,预计实现成本结余超千万,助力打造东方商务区标杆。

据介绍,龙湖龙智造是在“一个龙

湖”生态体系内生长出的智慧营造品牌,其中,龙智研策为龙湖龙智造旗下五大业务飞轮之一。

凝练龙湖30余年核心竞争优势,龙智研策面向委托方提供前策咨询与定制化产品管理服务,通过行业领先的客户洞察和市场定位能力,实现项目精准定位,输出最优操盘方案;凭借行业最出色的产品创新与成本优化能力,打造有竞争力的产品,实现项目效益最大化,为委托方创造价值。

截至目前,龙智研策业务已覆盖全国24个城市,与大家保险、中国中铁、长城资产、信达资产、阿里巴巴、清华大学、北京大学等企业、机构建立了良好合作关系,持续助力未来城市营造。

李林

## 龙控·公园道

# 约142平方米纯粹大四房 演绎N+1种生活剧场



(图片由开发商提供) 广告

# 理想时光户型火出圈 让生活“享”法多一点



## 极致空间精琢 幸福妙趣横生

房子,作为承载生活的空间,以居住的舒适和情感的满足,臻存着生活的温度。懂生活的空间,始终会以人的需求出发,经过深入的洞察与考量,兑现更多家庭关于理想生活的想象。久筑·理想时光的产品力修炼之道亦是如此。

好的户型,会带给你初见的乍欢,久处的怦然。久筑·理想时光规划主力97平方米和113平方米户型,不仅能够满足现阶段人居住宅的高要求,还可以顺应业主需求,自我进化,实现生活的美妙变化,兼顾出色的居住尺度和优秀的可变空间。

## IMAX大面宽尺度 邀阳光清风做客

空间是建筑的实质,光是空间的灵魂。而其中面宽的尺度,意味着对于光照、景观等自然资源的占有程度。

3+X开间朝南+最大近6米的X-space阳台,营造横向IMAX级宽幕面宽,让风与光的双倍收藏,将室外的清风、阳光、花色、树影引入室内,实现景观视界的无限延伸。孩子的阳光书吧、太太的花园、先生的休闲场于此和谐兼容。寒暑迁移,四季轮转之间,生活的每一隅皆在阳光下清晰明朗。

对久筑·理想时光而言,每一平方米空间,都是美好生活的载体。室内空间的方寸利用都用尽巧思,方能收藏更多的生活美好。理想时光通过S墙、双卫设计等措施,充分利用有限的空间,创造了更合理、更宜居的居住环境。

可变S墙设计:相较于传统户型的直墙,理想时光户型更具创新和实用性,未来可以改造S墙一体化的设计,让所有的收纳、动线都合理有序,多余空间还可做大容量吊柜,用来收纳厨房纸巾、抽纸、湿巾中等。

U型厨房设计:科学规划U型厨房,储藏区、洗涤区、烹饪区,三个厨房日常使用的区域被连接成流畅型动线,一切细节考究设计,呈现出爱与厨房最好的模样,提升一个家庭的生活幸福感。

主卧套房设计:主卧套房设计,配置齐全,不仅是开阔空间的创新,更配以独立衣帽间、卫生间,强调在有限的空间内创造功能齐全的角色,以提高生活的质量。搭配瞰景飘窗,景观视野由外入内,为主人呈献别样视觉体验。不同凡响的生活格调,不彰自显。拓展双卫设计:两款户型都赠送

设备平台,可与主卧相连通,拓展为主卧卫生间,实现双卫设计。将家庭成员的生活动线分割开来,避免高峰期拥堵的窘境,重新定义家居生活的便捷与舒适。

## 多元尺度布局 包容家的迭代生长

清晰合理的动静分区规划,从容居家动线,让家人起居互不干扰,镌刻珍藏一生的美好时光。从二人世界,到二胎时代和三孩家庭,再到三代同堂。

理想时光希望真正美好的房子可以为整个家庭的结构变化,生长出多种可能性。通过合理布局,为每一位家庭成员打造自己独立的生活空间,将空间充分利用。无论是在卧室、客厅、抑或是厨房,窗外的景致随时间变化而不断更新,清晨微风、午间虫鸣、

夜晚繁星,都成为美好生活点缀。

## 高拓空间设计 给生活更多可能

同等面积,更大宽阔尺度。以最高约99%高使用率,成就市场超值性价比之选。N+1房的设计,满足生活的多种可能,兼具书房、客房、家庭影院、茶室以及儿童房的功能,覆盖生活中多种使用场景,尊重家庭成员的不同需求,跟随家庭一起长大,让生活从容舒适。

生活是一场漫长的旅行,向往品质生活,是我们一生的追求,久筑·理想时光匠心精研X-space户型设计,以宽阔尺度,犒赏龙城理想青年。

从青年首选,置换首选,到改善优选,久筑·理想时光都用实力让居住的理想落地。



(图片由开发商提供) 广告

对于大多数人来说,居所不单单是一个遮风挡雨的空间,更关乎一家几代人的美好生活。居有所乐,才是生活在城市中人们的幸福所在。四房的选择,更便于方寸之间,更好地满足关于幸福生活的N种美好想象。

## 四开间朝南 四季阳光溢出满足感

约142平方米润境户型,近15米南向面宽,四大开间在阳光下极尽铺陈,采光充足、视野开阔,让心境更加豁达。树叶轻轻晃动,花香袅袅飘逸,鸟儿欢欣雀跃,和孩子嬉戏和亲友畅谈,最美好的日子,不过如此。

## 巨幕阳台 无界视野纵享生活

看惯了五彩斑斓,习惯了忙忙碌碌,即使整个人都融入了繁华喧闹中,却仍然抹不掉对一个安静的独享空间的向往。巨幕观景双联阳台,串联客厅与次卧,先生凭栏远眺,太太抚花弄草,孩子嬉戏迷踪,长辈健身太极,每一刻都是美好生活的日常诠释。

## 星级主卧套房 讲究生活从不将就

在忙碌的工作外,人生需要适当留白。一方独处空间,将生活与繁杂拉开距离。龙控·公园道约142平方米大四房主卧套房,舒朗的主卧空间、独立衣帽空间、私密卫浴空间,不仅是在功能与尺度上,对品质生活的契合,更是面面俱到描摹居住者心里,体面与从容每一天都值得。



## 南向儿童房 将每一分童真珍藏

在南向四开间的房子里,有一面阳光为孩子纯真的童梦而留,在他们喜欢的触感游戏里,“阳光”是必不可少的小伙伴,炽热的光芒带给年幼心灵无限温暖,孩子的天性可以尽情绽放,明亮通透的房间呵护他们健康成长。

## 南向百变次卧 满足多维日常生活

享受一样的阳光与风景,又能隔离静谧生活空间,南向私密次卧空间,或为客房,或为老人房皆可独立隐私,亦尽享从容美好。

## U型厨房 一家人的美食时刻

一个好的厨房,不仅要在烹饪过程中高效节能,还要使人感到温馨舒适。龙控·公园道U形厨房区域划分明确,洗涤、烹饪、操作、贮藏动线流畅符合人体工学,“洗、切、炒”等操作流程多人共同操作互不干扰。承载着诱人的美食和家人的欢乐,记录家人幸福温情的点滴,建筑有形,空间无形,方寸之地变幻无尽想象,惟以精湛设计,匠心雕琢,龙控·公园道约142平方米优雅大四房凝萃华宅匠心,只为更舒适的日常。

龙控·公园道建面约118—142平方米实景现房,夜闪烟火进行中,夏日精彩等你来!咨询热线:0519-88239999