

开发新房前先听听未来住户怎么想

锡城一些新推楼盘主动征询客户需求

以往建房,面积、户型等由开发商说了算,如今,锡城一些新推楼盘主动听取意向客户的想法。近日,滨湖区的银福路地块项目和惠山区的洛社米兰A地块项目不约而同向意向客户启动产品需求意见征询。记者了解到,这一创新做法,让开发商和客户在造房前就有了更多的互动和交流,从而达到建造更加适合人居好房子的目的。

银福路地块项目位于滨湖区蠡湖核心板块,蠡湖大道与银福路交叉口东南侧。地块占地面积9574.8平方米,容积率1.5,建筑高度要求为住宅建筑≥4层且≤11层,其他建筑≤24米,将按照无锡“高品质住区2.0版”标准建造。近日,无锡市滨湖城市建设发展(集团)有限公司(以下简称“滨湖建发集团”)就银福路地块项目启动针对意向客户的产品意见征询,邀请意向客户参与产品设计调研,主要调研方式包含与产品设计师一对一访谈交流、微信公众号问卷投票、留言寄语等。据

悉,“滨湖建发集团”官微发放的问卷共包含10个问题,涉及面积、户型、电梯设置、装修风格、会所功能等住宅产品设计的多个方面。截至目前,该意见征询稿在“滨湖建发集团”官微后台已收集到投票及留言约500条。银福路地块项目产品设计师蒋涛介绍:“我们根据客户投票及留言统计出了客户在产品设计方面比较关注的几个要点:一是产品业态,大部分客户都倾向于大平层的设计,对面积段的需求主要集中在170-190平方米和240-270平方米;二是产品空间的创新,客户希望有更宽更大的阳台满足观景需求;三是外立面设计,客户更能接受公建化立面的设计手法,以大面积的玻璃幕墙、铝板来打造现代时尚的建筑。”

同样,即将进入实质性开发阶段的洛社米兰A地块项目日前在“国控绿城无锡桂语和风”官微上,向意向客户征询意见,并尝试在最大限度范围内满足个性化定制。洛社米



兰A地块项目占地面积16303平方米,规划8栋住宅,其中包括4栋联排叠墅、3栋6层叠墅以及1栋9层洋房。这样的设计组合在洛社房地产市场中较为少见。开发商采取了多种方式收集客户意见,深入了解客户对房屋面积、户型配置等方面的个性化需求,这不仅体现了对客户需求的重视与尊重,而且也是开发商巨大诚意的展现,更好地匹配客户的需求。

建造前就征询意向客户的意见,为的是在一张白纸上画出更美的画。据悉,银福路地块作为蠡湖沿线为数不多的未开发住宅用地,拥有一线的湖景资源与完善的公共配套。该地块体量较小,规划户数有限,具备一定程度的定制可能性。“发起这轮意见征询,希望能深入挖掘土地的价值底蕴,制定更高品质的蠡湖核心改善人居范本。”滨湖建发集团相关工作人员表示。

当下新房市场同质化的趋势比较明显,洛社米兰A地块项目仅为1.4的低容积率,给予项目很大的灵活性。为此,开发商也十分珍惜此次打造洛社乃至惠山区新一代高品质住宅的典范之作的契机,把好产品做得更好。业内人士也表示,今后,将会有更多的楼盘在开发前征询客户意见,精准、深度匹配客户需求,满足人们不断增长的对美好住宅需求的向往。(卫文、叶肖瑶)

智慧共享破解老旧小区加装电梯难

老旧小区电梯更新和增设一直是社会关注焦点,但在实际落地中面临资金筹措难、利益协调复杂、技术改造门槛高等诸多难题。

智慧共享电梯无需业主承担大额电梯加装费用,而是依托AI算力等技术,按照“谁乘坐谁付费”“不使用不付费”的原则,由居民按次、阶梯式缴纳使用费。

日前,两部新装电梯在深圳罗湖区南湖街道新南社区东乐宿舍正式启用,无需业主承担大额的电梯加装费用,而是按照“谁乘坐谁付费”“不使用不付费”的原则,由居民按次、阶梯式缴纳0.2元至0.85元不等的使用费,且通过AI算力技术实现全程智能化无感支付,小区百余名居民自此告别步行爬楼。

近年来,老旧小区电梯更新和增设一直是社会关注焦点,但在实际落地中面临资金筹措难、利益协调复杂、技术改造门槛高等诸多难题。如何破解难题?深圳罗湖区推出的智慧共享电梯新模式不失为一个好方法。

据悉,东乐宿舍小区始建于20世纪80年代,7层楼高的两个单元现有24户约170位居民,此前全靠步行上下楼。新南社区党委副书记方思念介绍,这些年他们曾多次尝试加装电梯。但以一部电梯60多万元的造价测算,每户最少要拿4万元,最高可能接近10万元。有人认为负担较大,有人担心后续管养问题,居民意愿难以统一。直到引入智慧共享电梯的方案,情

况才有了转机。

综合来看,老旧小区加装电梯的建设成本主要涉及水、电、燃气、污水池等基础设施迁移改建费用,以及电梯自身项目建设费用。所谓共享电梯,指的是由电梯企业垫资建设,业主使用付费,电梯产权共有的模式。

在东乐宿舍实践中,两部电梯由神州通立电梯(深圳)有限公司出资建设,遵循“居民申请、垫资安装、有偿使用”,除前期预收一定金额的地下隐蔽管线改造第三方费用外,后期无论是电梯安装建设还是后续维护费用均不需要业主额外出钱,打破了传统自筹资金安装电梯的壁垒,给小区居民提供了多元化选择。

神州通立电梯公司总经理彭伟表示,电梯使用基于自主研发的大数据平台,依托AI算力等技术,根据每户户号及对应的人脸、身形进行智能识别、扣费,实现全流程无感化支付,居民可通过App和小程序在线核查使用台账。如有访客,摄像头会基于身形、声音识别等综合技术手段进行相应扣费,即访客到了谁家便由谁付费。

居民代表卢楚汉认为,智慧共享电梯模式成功协调了小区内业主的意愿,有效解决了前期出资难题。在不用一次性大额支出的情况下,此前持反对意见的业主改变了态度。而且后续养护维修都由企业负责,消除了大家的顾虑。按人、按次扣费,费用成本相对合理。

不过,垫资模式不仅要求

企业自身成本可控,而且需要政府大力支持。彭伟解释,就其公司而言,已逐步建立起从电梯设备生产制造到项目建设运维的全链条服务体系,项目所需设备及人员均能实现自给自足,可提供从项目报建、产品生产、施工到设备运维等全流程服务,能有效降低老旧小区加装电梯项目各环节的成本。加之深圳市有着明确的补贴政策 and 稳健的支付能力,能很好地帮助企业缓解建设资金压力。两方面因素相加,让企业垫资成为可行。基于该模式,目前该公司在深圳还有近30个项目在建。

根据合同约定,神州通立将在未来15年内通过按需按次收费模式,回收成本。长达15年的回款周期,如何确保电梯运维始终有序?另外,如后续遇小区旧改拆迁,加装的电梯如何处置?彭伟表示,作为源头厂商,后续设备配件无需向第三方采购,售后服务成本低于工程类服务企业,并能有效保障服务质量。同时,电梯产权归业主和建设方共同所有,如公司运营出现问题,则相关产权可移交至业主,由业主进行后续处置。基于“企业垫资+政府补贴+产权共有”的模式,能保证电梯后期运维始终处于良性状态,最大程度降低风险,免除业主的后顾之忧。另外,如遇拆迁,根据电梯使用年限收回的资金汇总后,仅收取剩余未收回的垫资成本。

方思念表示,接下来,新南社区还将依照罗湖区相关补贴政策,加快智慧共享电梯模式推广。(经济日报)

青云琚项目首开签约122套

8月24日,由惠高新国控联手龙湖龙智造实施的青云琚首开集中签约盛典圆满落幕,现场成功签约122套,累计签约金额约24855万元。

青云琚项目是惠高新国控携手龙湖龙智造建管的首秀之作,旨在打造惠山高新区(洛社镇)的又一城市名片,为惠高新品质人居升级、城市界面焕新作出贡献。

作为惠高新板块内为数不多的三面环水地块,青云琚项目充分利用地势优势,打造难得的滨水洋房住区。该项目生态环境及景观资源优越,项目容积率仅约1.8,内部绿化率高,营造出一个与自然和谐共生、高度宜居的生活空间。除此之外,类酒店式落客礼遇、双轴线景观、五大宝石级花园、全封闭式架空层泛会所等配置可以称得上是可圈可点。

本次集中签约的产品

为建面约89平方米小高层,建面约106-128平方米三房两厅一卫户型,灵动可改造的空间格局设计亮点满满,无论是夫妻两人、一孩、二孩还是三代同堂,均可根据各自的居住需求选择。约6.1米南向宽厅连接阳台,小空间做出了媲美大户型的面宽效果。建面约106平方米三房两厅两卫户型,约11.1米南向三开间,约5.1米大横厅,南北通透、超大方厅,大面宽阳台和多飘窗,空间感十足。建面约128平方米三房两厅两卫户型,入户玄关精致收纳,客餐厨一体化设计,约6.3米墅级横厅,全屋飘窗,品质感满满。

当下市场,对寻求改善的客群来说,他们或许不缺房子,但一直缺少真正的好房子。而这,或许也是青云琚项目能够取得如此亮眼成绩的秘诀所在。(惠瑞)

