

# 购房者置业逻辑悄然变化

文 孙鑫

防控之下,宅家成为日常生活的主要打开方式,人们开始重新审视起自己的生活环境。自己所居住的房子、物业、社区、街道居委和身边的邻居,这些因素都在一定程度上影响着宅家生活的品质。与此同时,市民的购房逻辑也在悄然发生变化,对于建筑本身、社区环境、物业管理等均出现需求的迭代更新。

## 中小规模低密度社区受青睐

在这次疫情中通过各类社区的表现可以看到:较大体量的“老破小”社区因人口密度大,居住人员参差不齐,交叉感染发生概率高,管理难度和“清零”难度相应都高。据第一太平戴维斯中国区住宅销售部主管、高级董事唐华表示,中型规模社区的居住密度适中,且有一定的人口支撑,各项配置较为完善,在这一轮疫情封闭过程中,在团购组织工作中也能体现出优势,是一种较为理想的社区模型。而小规模社区也体现出了方便管理且更容易清零的优势,特别是低密度、低楼层、小高层、大平层和别墅社区,人均空间占有较大,舒适度明显较高。所以在未来市场上,中小规模的社区类型会受到更多客户的选择。

低密度社区的另一亮点便是生态绿化资源丰富。底楼花园及顶层露台体现对自然的向往足不出户的日子里更需要一方自然天地,底楼花园既能满足私家花园的打造,对萌宠家庭也更为友好。顶层露台可尽享新鲜空气,视野开阔和独特景观,实现对山系生活方式的美好向往,未来底楼花园及顶层露台将更受推崇。

此外,低密度社区内一梯一户

的设计也成为新宠,一方面可避免与同层其他业主接触、降低交叉感染的概率,规避风险,另一方面,作为入户门厅的私享空间也可以用作物品及人员入户消杀的重要过渡空间,在未来户型设计及市场中将颇为受宠。

## 宅家户型功能考量大于空间

疫情期间,大家都久居家中不外,所有的生活只能在家中。很多人发现,房子面积太小,功能空间不合理。卧室过大,客厅太小,家人很难开展娱乐活动;卫生间太少,不能形成独立的隔离空间等问题。因此,购房者对于面积大一点、功能多一点的房子会更受欢迎。虽然也是百余平米的房子,但是功能强大,能满足生活、娱乐、休闲等各种需求。

此外,高端住宅对双套房双主卧需求增加,功能考量大于空间。第一太平戴维斯中国区住宅销售部主管、高级董事唐华认为,疫情居家生活引发家庭成员对独立空间的需求,随着未来家庭结构的演变,双套房双主卧需求更为凸显。对户型功能衍生出更多元化的需求,在同等面积下,空间尺度应让步于功能布局,传统设计之外增设多功能房作为学习或办公空间。保证家庭成员都有独立私享区域的同时,兼顾运动,作为放置室内运动器材或线上课程配套器材等空间,都会放到未来室内空间布局的设计构想中。

伴随宅家期间团购、囤货的兴起,未来囤货可能会成为后疫情时代的生活习惯之一,对于生鲜和冷冻食品的储藏是对于厨房功能空间的一大考验。因此,优化厨房囤货储存空间成为购房者买房及装修中的重要考量。如何提高空间利



图片来源/视觉中国

用率,让冰箱与冰柜共存的设计或将走入未来大户型设计中。

## 优质规模物业成置业加分项

疫情期间大家讨论最多的无非就是物业问题。作为对抗疫情的“第一道防线”,总体上来看,社区基本防疫主要集中在进出人员监管、公共区域消杀、社区防疫宣传几个方面。然而疫情就像是一场大考,把各个物业分成了三六九等。

一些责任房企旗下的物业也呈现出高标准的社区应急防空能力。像融创、金茂、万科、招商蛇口、星河湾等,旗下物业在疫情管控中应急响应速度、秩序维护、资源调动等能力综合反映出物业的专业水准和经验。而规模型物业公司拥有丰富的管理经验和足够的人员配置,防灾性应急预案经验及相关物资准备的配置较足,可在最短时间内适应变化,调配人员,持续保障社区享有高标准服务。可以说,一个好的物业,可以大大提升小区的综合口碑,对增强小区在二手房市场的竞争力有一定的帮助。

## 【优质物业战疫时刻之锦绣里】

位于普陀区的锦绣里小区是本轮疫情中为数不多的“零增长”小区之一,被列入“三区”划分名单内的防范区。3月底,锦绣里所在居委由于出现阳性病例被全体管控,特殊时期第一太平戴维斯物业团队迎难而上,帮忙无接触派发物资与抗原检测。锦绣里小区包含160户居民,人口数达到404,其中不乏许多独居老人、外籍住户。

作为一个刚交付的新小区,第一太平戴维斯物业管理团队,共计30人于2021年10月31日首次入驻项目,面对这么多新朋友,居委会短缺的特殊情况,第一太平戴维斯团队顶住了压力,于4月1日凌晨接到首轮全员核酸任务,为预防员工出问题交叉感染,分为AB班,每一组15人,吃住生活严格分隔在不同区域。这样一旦一班出问题就立即闭

环管理,另一班迅速衔接工作,确保小区物业服务正常运转。由于两年来团队早已积累经验并多次进行防疫预演,团队成员都清晰了解自己在疫情抗击过程中的工作岗位职责,仅在30分钟内就迅速搭建核酸采样点、布置路线引导。

从一梯一消、一轮核酸检测、每天拜访独居老人,为孕妇及配药居民提供各种服务,到保洁维护公告区域卫生、进行绿化带灭虫,背着25公斤的消毒水走遍每个角落,再到闭环初期为买不到肉食的居民几经波折后终于得到半只猪,开了分猪直播,方便居民线上观看和选购……在共同坚守和坚持不懈的努力之下,锦绣里小区终于被划为防范区,将“零增长”延续下去,为广大居民守住健康家园。

# 防控常态化 聚焦数字社区科技防疫新招

在疫情影响下,社区数字化又一次被提上“风口”,这也是街道、居委会和企业、社会组织共治的“最后一公里”,借助社区治理的经验累积和服务反馈,数字地产未来可期,一些提前布局数字社区的试点项目借助科技助力防疫抗疫服务和管理,取得了不错效果,降本增效显著。在疫情常态化下,社区数字化治理呈现多元防疫妙招。

## 数字社区试点先行发力

从上海数字社区的实践来看,公众在社区服务合作生产中居于主导地位,可以概括为“一核多元”数字社区治理模式,根据公共性到市场性程度,划分为三大类:

第一类是公共性强的社区新基

建,比如智慧养老、智慧公共卫生等,一般属于基本公共服务范畴,由政府出资建设和管理;第二类是社会性强的社区新基建,如智能安防,一般新建社区由开发商或物业服务商共同建设,也有部分已建社区需要小区公共维修基金或其与政府共同出资建设;第三类是市场属性强的社区新基建,比如智慧零售终端、智能快递柜、智慧能源、智能车棚、智能垃圾识别与清运、智能回收箱等服务,一般小区部分居民使用这类服务,借助市场化机制,由政府或企业出资建设和管理,居民付费使用。为加强管理、提升效率,上海CA携手合作伙伴,组织运用高科技手段打造“数字哨兵”赋能疫情防控一线。自2022年4月5日起,在全市推行“场所码”、“健康核验一体机”,并在设备端同步开通健康状态、核酸检测、抗原检测等服务功能。

## 各物业服务妙招齐出

从克而瑞研究数据来看,数字社区借力科技通过物联网集成社区各个设备、平台、系统和数据,从科技助力传统工作步骤的视角来看,社区智慧化应用目前广泛应用在六大场景。在防疫抗疫的2年多中,不少头部物业企业在无接触式智能设施的使用越来越频繁,同时已开始通过智慧化方式拓展多种经营增值服务,根据大数据分析后的用户画像,定位不同客群,满足不同需求的业主,提供上门清洁、社区团购服务、开拓社区家装美居业务等。

国际多样化社区的智能化无接触服务备受好评,以香梅花园一期为例,20幢居民楼2000余位居民当中,不仅“老上海人”“新上海人”生活共融,还有来自美国、意大利等10多个国家的共百余位外籍居民长期居住。在抗击疫

情的“非常时期”,为保证宅家生活所需,香梅花园开辟了外卖与送菜平台的物资卸货区,加速物流流转确保居民尽快收到货物;通过智能化手段在人行通道部署了人脸识别设备,在疫情期间设备开启口罩识别模式,为疫情防控提供行之有效的方法。作为物业管理行业头部企业,金地智慧服务经过两年的疫情考验,已经建立起一整套针对防疫抗疫场景的解决方案,从电子哨兵到智慧防疫机器人,从岗位门禁到园区巡逻提醒,金地智慧服务正用智慧科技筑造起一道抗疫长城。

## 主动研究开发更多应用场景

通过防疫设备和防疫系统建设,有效解决了街道和社区人员投入成本高、效率低的问题,有效避免了没有记录事后查找难的问题,但通过克而瑞科创实地调研,发现目前数字

社区中依然有些问题亟待解决。

**基础数据零散且缺乏** 为做好社区数字化,需要对现有的基础数据进行摸底,而经常出现人口数据(尤其是流动人口)不全、摄像头等监控电子数据匮乏、基础地理信息数据精度不足、企业数据零散无用的现状。

**管理流程不畅通** 传统的纸质化和人工沟通办公而无信息化系统,各办公系统独立、不互通,导致惠民政策宣传与发布途径受限、舆情处理后系统无法进入案卷处理等。针对一些智慧社区平台功能偏少、场景单一、居民参与度低的问题,社区治理不坚决,缺乏足够的资金和能力来化解,导致效果匮乏。

所以,数字社区建设要围绕数据完整、流程通畅、功能和场景丰富、满意度要素进行环环相扣,做到更加游刃有余、事半功倍。