

沪上人居消费指数问卷调查系列报道 1

买房，你会选大品牌吗？

文/孙鑫 李尚治

当下，消费者在置业中的关注点正在发生转变，从注重地段和配套，逐步转变为关心后续楼盘的交付品质。而在影响消费者购房决策因素中，交房保障已成为重中之重。2023年3月，上海市出台了《“业主房屋质量预看房”工作指南》，完善“业主房屋质量预看房”相关要求，落实开发商质量首要责任，进一步明确业主的权利和义务。本期，新闻晨报·周到上海发起的《沪上人居消费指数问卷调查》推出第一期专题“买房，你会选大品牌吗？看看当下楼市，各大品牌房企是如何提升交付品质，增强置业买房的信心。”

品牌房企进入交付力时代

新的市场环境下，地产行业已加速迈进“交付力”时代。“如何交付”、“以什么样的品质进行交付”成为当下置业关键点。“交付力”是校验房企实力的试金石，更是构建市场信心的重要保障。



一些品牌房企坚守初心，重视对客户的承诺，用高品质交付力跑赢了市场，兑现承诺，只为得到客户的信任。新春伊始，大虹桥地区明星项目——虹桥公馆二期用看得见的交付力，看不见的匠心让业界啧啧称赞。在无数次方案设计的自我否定和革新之下，对全流程品控细节和落地的控制，本着一颗“不将就”的心，发现细节不优秀立即整改。从虹桥公馆二期立面颜色定稿前的十几轮方案臻选；到施工中发现“维也纳灰”上墙干挂后纹路细节不匹配全部推翻重来；再到二期园林团队历经5个月，走遍100个苗圃基地，从1000棵树中选择最合适的那一棵……以实景见证实力，认真对待每一次交付，凝结着虹桥公馆二期打造极致产品力的初心，为购房者入住安居提供实实在在的保障。

270余个项目，超3700万方，逾20万户……绿城2023年交付体量（含代建）创历史新高。在绿城看来，品质交付是对客户最重要的承诺，也是企业综合实力的体现。如何让房子高品质如期交付？品控体系建设和营造能力提升是关键。今年初，产品品质管控会议在绿城总部召开，会议核心议题便是“产品品质”，围绕交付大年做实做优“一号工程”的目标，会议明确了2023年绿城品控的三个发力点。其中，“品质交付的内涵是保质保量交付，这是绿城的底线”，全体绿城人要聚焦短板项、客户关切项，从意识、行为上抱有敬畏之心，全力以赴，坚守品质红线。

以实景为基准，提前感受入住生活

在这个“颜值即正义”的时代，一些执着产品品质的房企在样板段、样板房、社区景观及配套打造伊始，便开始了自我品质的要求。以宝华集团为例，5月推出的紫薇系3.0升级版“宝华·紫薇花园”推向市场，从精装社区大堂、精装地上入户大堂、精装地下车库大堂、精装景观社区……项目以实景为基准，按照交付标准让客户提前直观感受拿到房子入住后的生活；在6月，招商蛇口上海公司首个玺系作品——位于虹口北外滩的招商·外滩玺实景样板开放，也揭幕了年度【品质品鉴官】活动，从品质研发、品质制造、品质交付三个维度，亲证招商蛇口的“品质基因”与“战略决心”。

无论环境起伏变化，融创人始终保持如履薄冰的心态坚持产品品质，执着于专业全面的服务理念，始终从客户角度出发，坚持安全、高效、高质，全力促进度，力求如期交付、品质交付，期望交给业主稳稳的幸福。据了解，融创上海区域2023全年计划交付68批次，共计46个社区37135户，1-5月，已成功交付12批次，共计11个社区7290户业主即将开始新的归家之旅。

事实上，大房企是楼市的风向标，并且这些企业的发展版图覆盖上下游产业链，为了保证这些企业能顺利经营，政府和市场对品牌房企的监督更严格，而从自身企业长远发展角度来看，大房企从企业管理、规划、发展布局上也会走得更稳。

【线索征集】

打新买房，您会选大房企吗？您心中靠谱得房企是哪家？您有哪些打新买房的心得和体会？

您的买房故事，请与我们分享！

线索联络请电邮 39690417@qq.com

全维度创新，探索韧性城市的更新趋势

市/场/资/讯

聚焦金色中环发展带
金桥、唐镇新规划出炉

为更好落实市区两级“两旧一村”工作的总体部署，提升市级特色产业园区——上海金谷智能终端制造基地的能级，近日，金桥南区和唐镇中心镇区控规任务书获批，并进行规划公示。

其中，金桥南区功能定位为以智能终端为主导产业的产业功能区。沿南新沟、沈沙港等滨水空间布局研发功能，打造产业社区中心；沿华东路以TOD导向试点工业上楼。用地规模约374公顷，总建设规模约480万平方米。构建“产城融合，蓝绿交融”的空间景观骨架，沿高科东路发展轴、唐镇水环，塑造产研中心、工业上楼试点和小湾区公所等标志性空间形象，形成与唐镇新市镇整体联通的开放空间体系。

唐镇中心镇区功能定位为以生活及相关配套功能为主的高品质社区。重点优化公共服务设施和基础教育设施布局，增设社区商业、社区文化等品质提升类公共服务设施。用地规模约110公顷，总建设规模约115万平方米。依托沈沙港、中心河打造特色蓝绿空间“十字绿轴”，构建连续滨水慢行网络和社区中心，集中营造多主题、多层次的主题岸线，形成丰富多样、有活力的水岸空间。打通桥下空间实现滨水贯通，并设置跑步道、骑行道、漫步道，提升亲水岸线连续性。通过漫步天桥无缝串联公共空间与社区，构建连续的蓝绿慢行网络。

随着经济发展，如何提高城市系统面对急性冲击和慢性压力时的抵御力、适应力和恢复力，加强城市韧性，成为当前城市建设的热点问题。日前，第一太平戴维斯发布《城市更新白皮书系列·韧性城市》，结合存量发展时代下的城市更新要求，对韧性城市理念下的城市更新策略与趋势开展研究，综合国内外的研究实践经验，韧性城市作为综合发展策略，应以宜居、创新、智慧、绿色、人文为主要目标，强调规划设计的系统性、适应性、可操作性与可持续性，帮助城市从建设的各个阶段、各个层面提升韧性。

城市空间规划：
从大规模单中心到小规模多节点

纵观国内外的研究实践经验，传统的大规模、单中心、串联运行的城市空间布局普遍具有脆弱性，既无法有效应对城市的突发冲击，也影响了城市发展质量和效率，缺乏内在增长潜力。因此，需要基于城市网络化理念，形成小规模、多节点、并联运行的结构体系，优化城市空间格局，提高城市空间韧性，推动城市高质量可持续发展。

一方面，建立小规模、多核心的空间节点，尤其针对公共基础设施和生态绿地系统，以改善传统城市中心扩张式发展造成的城市功能分配不均问题。在城市发展结构方面，强化城市副中心建设，推动城市去中心化；在生态绿地方面，加强口袋公园、线性公园等小型分散式绿色空间建设；在基础设施方面，利用腾退和零散地块建设服务网点，增强城市基础设施服务效率；另一方面，建立串联多节点的城市网络，通过城市路网、城市绿带串联各类空间节点，形成完整的城市空间网络。同时，推动城市空间网络融入防灾体系，预留弹性空间作为临时疏散、隔离防护和防灾避难空间，预留交通、市政等基础设施接入条件，统筹公共安全设施布局。

社区更新重点：
从物质空间改善到服务功能补全

社区作为城市发展的核心，是应对外部冲击和社会压力时的

基本单元，社区韧性的强弱直接影响人民的利益。随着十五分钟社区生活圈、社区自治、人居社区等理念的提出，以及新冠疫情后城市网格化发展趋势，韧性社区建设的更新重点已经从物质空间向服务功能转变，聚焦社区单元功能短板的补足。老旧小区更新改造中强调脆弱性功能短板更新完善，将社会服务功能散布在城市网络上的各个节点，例如，增加绿化空间以满足社区居民社交活动需求，加强社区医疗服务力以应对突发卫生安全问题等。通过完善社区基础设施，提升社区服务功能多样化，进而推动城市的经济系统、技术系统、基础设施系统在面对灾害的冲击和压力仍然能够保持基本的功能、结构、系统和特征不变，从而实现城市整体韧性的提升。

建筑设计技术：
从传统建设模式到绿色韧性创新

建筑作为城市韧性的重要物质载体，是直面外部冲击的主要环节，因此，需要创新理念、创新方法甚至对原有规范标准、工艺流程进行主动变革，充分引入绿色低碳、大数据、人工智能等创新技术，在技术层面加强城市韧性，推动韧性城市和双碳目标的实现。

设计韧性方面，需要综合考虑建筑的形态、结构和材料，通过加固地基和整体墙体结构、强化内部空间无障碍通行、增设应急电力和供水设备保障，有效提升建筑韧性，保障居民生命安全和生产生活。

功能韧性方面，需要赋予建筑更灵活更包容的空间功能转换，尤其是在后疫情时代，针对新建建筑或更新建筑，特别是公共建筑，需要充分考虑功能布局。不同的功能分区平时独立运行，在遇到突发事件时，可以实现由日常功能向紧急处理功能的快速转换。

建设韧性方面，需要在设计建造等全流程中充分引入绿色低碳、大数据、人工智能等创新技术，通过搭建建筑材料循环供应链将原建筑材料重新利用，从而大大减少新建筑的碳排放量，推动韧性城市和双碳目标的实现。