

“返乡置业”鼓点敲响

唐明业 唐华平

房地产周刊

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

智能科技加持的美好“家”

朱大建

家是生活的港湾,未来的家居是什么样子?

在炎炎夏日的回家路上,用一通电话就能预先打开家里的空调;在被窝中不愿起身关灯,一个口令就能解决这一烦恼。

清晨,轻柔的音乐自动响起并逐步增大音量催业主起床,同时窗帘自动打开,音乐舒缓响起,早餐开始自动烹饪,新闻按预定播放。离家出门,业主不必担心灯还没关,大门还没锁。只需在手机轻触远程控制界面,智能家居系统会照料好一切;同时安防系统自动布防,出现异常,智能侦测,煤气漏了、发生火灾了、有人闯入了,系统将自动及时地通报到小区的管理中心,并将现场情况通过信息发送到正在上班的业主面前。

回到家中,随着门锁被开启,安防系统自动解除室内警戒,走廊灯缓缓点亮,空调、通风系统自动启动,背景音乐轻轻奏起。

“在家中,只需一个遥控器就能控制家中所有的电器,晚上,所有的窗帘都会定时自动关闭,入睡时,床头边的面板上,触动“晚安”模式,就可以控制室内所有需要关闭的灯光和电器设备,同时安防系统自动开启处于警戒状态,外出之前只要按一个键就可以关闭家中所有的灯和电器。”1月13日,家住市区西湖春天小区的陈先生谈到现在家里使用佳云达智能家居产品的感受时赞美有加。

随着经济社会发展,在多年前还比较科幻的场景,现在已成为现实,智能家居产品已逐渐走进我市家庭。位于市建材城二期附近的佳云达智能科技有限公司就是这样一个一站式解决智能方案服务的品牌,该公司打造有完善的品牌体系、营销体系,与广东广科科技有限公司、香港舒是家居用品集团有限公司、深圳康冠技术有限公司、上海海悦实业发展有限公司等形成合作伙伴服务体系。

该公司致力于打造全屋智能化的家庭生活,其智能家居系统有智能安防监控、智能门禁设置、能耗安全管理、家电智能控制、语音识别控制、影音智能控制、人机智能交互、智能窗帘控制、室内环境控制、智能灯光控制十大智能系统;智能家居产品有智能锁、智能灶、智能窗帘、智能洁具、智能照明、智能床、智能沙发等;囊括家居生活的方方面面,提升家居生活的安全性、健康性、舒适性以及人性化,并实现环保节能的居住环境。

在该公司体验馆内,呈现了众多品类的智能科技家居产品,包括有智能手机、平板、音箱、智能床……涵盖“智能家庭、移动办公、智慧出行、运动健康”等多个生活场景,一个温馨的“家”让人感觉惬意又舒适。几十种品类的电器和天猫精灵智能音箱连接,通过声控就可以达到操控家用电器的目的。“天猫精灵,晾衣模式”“天猫精灵,睡眠模式”“小乔,我在,开启音乐”……随着主人指令的发出,家里的家用电器都动起来:电动晾衣架缓缓下降,窗帘自动拉上,室内的灯光也暗了下来——利用华为全屋智能系统、生态、产品,充分发挥展厅的视觉、听觉、触觉、嗅觉功能展示与体验,致力于为消费者,以人为本,给予舒适、温暖、喜悦、幸福、轻松、安心的全屋智能家居体验感受。

“云人工智能床垫使用智能手机APP对床垫的软硬度调节、心率、心跳、呼吸检测、床头尾升降功能进行控制,为用户构建一个智能、多领域、健康睡眠大数据大健康平台,让用户睡眠更舒适、安全、健康。用阅读模式,可以缓解用眼疲劳,预防眼睛近视,预防颈椎、盆骨、膝盖受损。背部及腿部抬升至特定角度,看书或者玩手机时缓解肩部疲劳,预防肩周炎病痛。止鼾模式下,是检测到一分钟之内打鼾12次,床垫才会抬高到15度,鼾声停止后,就缓慢放平。在此打鼾达到频率,也会抬高,反复三次之后,打鼾会得到大缓解。”据该公司董事长王邵民介绍,“智能家居体验馆”是以天猫精灵智能音箱为控制中心,与传感器、护眼灯、扫地机器人等30多款智能家居硬件连接,在安防、照明、娱乐、循环控制等方面实现无障碍优化。

随着社会的进步,安逸和休闲就成了生活基调。消费者在除了选用传统的节能卫具、灯具来节能的同时,也没有忽视对“智能”生活的追求。智能化的家装设计可以更好地实现人们对人性化家居的需求,而通过智能家居的应用,不但可以实现小区智能化,同样也可以起到节能的效果。“人们迫切地需要智能生活带来的便利,未来随着人们对美好生活需要的提高,智能家居也将逐渐引领装修时尚潮流,成为新的消费热点。”谈及我市智能家居的发展前景,王邵民信心满怀。



1月10日,广厦名都三期2#栋开盘现场,来宾在观赏文艺表演。
广厦名都位于北塔区核心区域,总用地面积96000㎡、总建筑面积440000㎡,涵盖高层品质住宅、时尚公寓、独立及综合大型商业、幼儿园、高档会所、物业管理、地下车库等,是北塔区较具规模的品质小区,可居住近万人。该项目开发湖南广厦房地产开发有限公司正在以广厦名都为核心,着力打造广厦文化教育创意园、北塔素质教育城、北塔文旅产业园。
朱大建 摄



北塔区龙山路上新建的小区,高楼林立,鳞次栉比,好一派新气象。唐明业摄

2020年初,房企受到意想不到的冲击。返乡置业行情刚启动,就遭遇新冠肺炎疫情爆发,所有项目的营销中心关门待业,持续好几个月,直到疫情得以有效控制才陆续恢复对外销售。

“今年春节面对疫情防控要求,也将给邵阳楼市造成不利影响。一些暖场活动将会受到限制无法举办,很难营造出人气旺盛的销售氛围。”扬帆晨曦志远表示担心。按目前疫情防控要求,倡导就地过年,今年回家过年的游子人数会有所减少,返乡置业的行情肯定弱于正常年份。

但如果对今年的“返乡置业”活动进行创新,或将有意外收获。像去年疫情防控初期,恒大宣布全国所有楼盘网上售卖,成为全国首家实现“网上购房”的房企。从导客、看房、锁客和交易四个环节来看,线上营销的整体效率都会比其他渠道来的更高。恒大自建平台为客户提供线上看房+选房+认购一站式服务的方式,值得其他房企学习和创新。

需求多样化,入手慎挑选

“挣大城市的钱,买家乡的房”,成为越来越多在外打拼游子的消费理念。照顾家人、房价等成为决定返乡置业的重要因素。目前,对邵阳楼市5000左右每平方米的均价,大部分购房者表示能够接受,相对大城市比较低,回乡买房的压力小很多。

近年来,随着恒大、碧桂园等知名房企与邵阳本土实力开发商共同致力于城市居住品质提升,品质楼盘越来越多,丰富的产品层出不穷,提供更宽的选择范围,与国内一二线产品差距在不断缩小,对此在大城市工作的返乡人员接受度也随之增高。

返乡置业者考虑最多的是子女教育问题,普遍反映“大城市教育资源紧张”,让人感觉最头痛。此外,不同的年龄层对返乡置业的需求不一样。80后返乡置业意愿最强,购房主要为照顾老人和孩子;85后则更多考虑子女教育问题;而90后则更多是因为家乡房价更容易承受,购房主要为了改善自住环境及结婚。

在房住不炒的大背景下,返乡置业本身的核心诉求依然是自用,但考虑到疫情防控的常态化,购房者的心态将更趋于理性。业内人士建议返乡置业者,要选择健康舒适、可以住一辈子的房子。比如:低密度小区,景观园林设计好;板式结构,东西长,南北短,采光佳;南北通透,户型设计做到大客厅,大阳台,视野好等。在现有资金承受范围内,尽可能买大户型、买好地段,一步到位最重要,能免去高昂的换房成本。同时,尽量选择有潜力的区域,综合对比规划定位、发展潜力、优质教育、生活配套、交通环境,在购买力允许的情况下,尽量选择较新的楼盘产品,更能满足购房人多样化的住宅需求。

返乡置业季,巨惠正当时

众所周知,年初的“新春置业”,年中的“金九银十”,及年末的“岁末冲刺”等为常见的楼市热点现象,更是房企一年当中推广楼盘的固定重头戏。

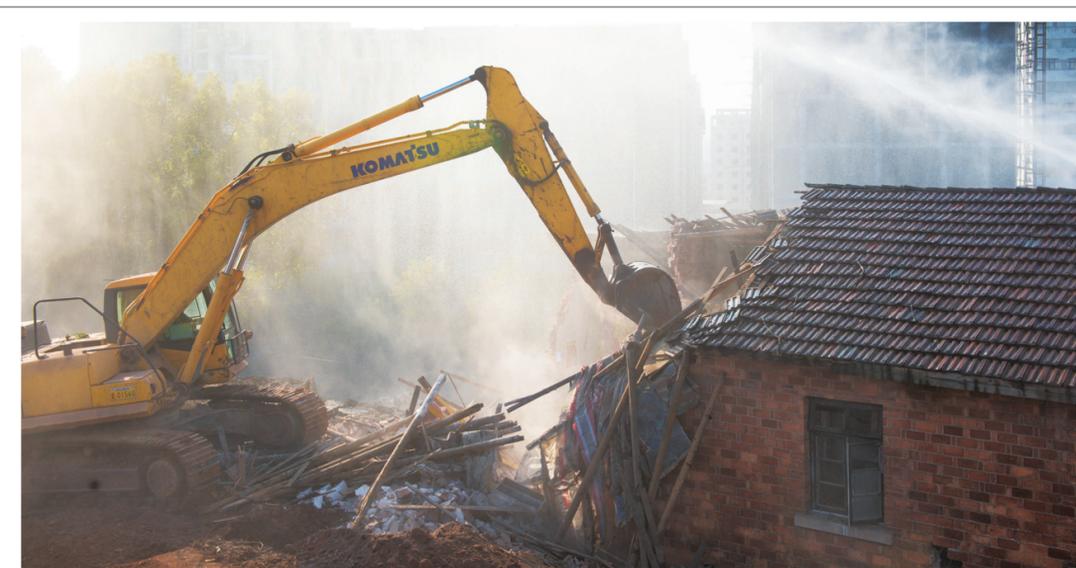
游子归乡后,很多人将看房买房纳入重要议程。“相信任何一家在售楼盘,都不愿意错过这一波销售小高峰。”湖南合与和地产负责人刘艳龙表示。今年同样不例外,“返乡置业”这个常规动作将会安全有序地照常开展,楼市节点营销的各项准备工作就绪。

在疫情防控背景下,很多房企结合春节返乡置业这个特殊节点,重磅推出形式多样的优惠活动,提前打出各种折扣“温情牌”。近日,恒大天御享置业五重礼:网上购房2000抵2万元、房车宝会员推荐享96折、一次性付全款享93折、分期付款首期8万起、每日5套特价房。魏源·紫云台进行“感恩回馈,限时特惠”,按返乡置业需求进行产品包装,将142㎡和124㎡产品分别定制为“全家团圆房”及“紫云台幸福婚房”,打破传统户型叫法,表现出新意。

而位于北塔区的湾田·望江府,在1月1日至2月28日期间推出“春节年终置业”系列活动,有来访礼、团购礼、置业礼、减“付”礼、成交礼等优惠,颇有吸引力。晨曦悦府、中梁·北城首府、仁信·半岛城、悦江清华等市区部分楼盘,将陆续推出相关的“特价”“年终优惠”等促销活动,助推这波行情升温。

受疫情影响,销量呈波动

返乡置业,这是一个叫好又叫座的重要营销阶段。刘艳龙介绍,2019年之前的春节前后,返乡置业需求量都很大,市区很多楼盘因此会出现热销现象,平均每个楼盘成交量保持在40—50套左右,也有最高销售达百套房的个别楼盘。返乡潮带来销量增大与房企预测结果相同。



前进山棚改项目倒房工作现场。

前进山棚改项目进入全面倒房阶段

邵阳日报讯(唐明业 刘福祥)1月13日上午9时许,原二纺机前进山一处搬离腾空的两层楼旧房前,三台挖掘机挥舞着铲斗有条不紊地开展拆除工作,大型喷水车同时展开压尘作业,实行绿色拆迁。这标志着前进山棚改项目全面倒房工作全面启动。

二纺机前进山棚改项目是市、区重点民生工程。总占地面积96亩,拆迁户272户,自建房72户,共计344户。原二纺机企业自管公房为上世纪60年代中期建设的不配套破旧危房。

2015年,市政府通过公开挂牌由市南星房地产有限公司摘牌,但多年来一直因拆迁不能到位而无法如期开工建设。为切实解决该项目红线范围内职工的住房困难,早日让职工住进新居,大祥区专门成立前进山棚改项目建设协调领导小组,化解处理项目拆迁安置工作中的相关矛盾。

工作组进驻后,做了大量准备工作,吸纳顺得房地产开发公司加入,并深入到各拆迁户家中听取意见,共收集各类意见1364条。经过反复研究、讨论、分类、汇总,对拆迁户提出的合理

意见在政策允许的情况下汇入到协议补偿方案中去;对拆迁户提出的不合理意见且政策不允许的进行反复解释说服,争取拆迁户理解和支持。从棚改项目建设协调领导小组2020年11月14日下文组建、11月27日进驻至今,短短47天时间内,实现了和谐搬迁,真正达到了政府主导、市场运作、企业担当、百姓受益的目标。

截至目前,有证住房户272户已签约269户,自建房户72户已签约58户,17棺坟台已签约9棺,项目进入全面倒房阶段。