回眸宁波地产20年(二)

从老“公房”到“生态科技”人居

宁波城市住宅的更新换代

房子,对于崇尚“家文化”的中国人来说,从来都有着极为特殊的意义,一套舒适的房子,是安宁、幸福的避风港。1998年起,住房商品化,房子的属性开始向专业化、丰富化、多元化方向发展。随着社会经济的发展、城市建设的加快、生活水平的提高,人们对房子的要求不再局限于基本的居住功能,而房子也成了人们承载生活梦想的空间。

在宁波房地产市场化的浪潮中,甬城的住宅产品又经历了怎么样的升级迭代历程呢?

严勇杰 绘

1 城市化的风向标

不少人习惯于通过建筑的变化,去观察一座城市的变迁,从而为城市以及城市生活赋予时代价值和意义。而在城市化的进程中,众多的房地产开发商则扮演着不可替代的重要角色,旧房的拆迁,一个个新住宅区的建成,住宅产品的不断升级,也推动着城市品质的提升。当然,住宅产品迭代的意义不仅在于城市面貌的日新月异,也见证着城市人居理想的更新换代,人们对于生活的想象,正在变得愈发美好。

上世纪90年代,宁波的现代化城市建设可以说基本处于起步阶段,城市中的工厂拆迁进行异地重建;老旧房屋的拆迁,新概念的“社区”逐步替代原本的街巷邻里;道路桥梁的贯通把原本组团式的城市结构更完整地连接起来,宁波城市的规模也随之逐渐拓展,从最初的“老海曙”“老江东”向着更广泛的区域延伸。而这些,都为住宅产品的品质升级,带来了强劲的需求和有利的契机。

2 城市住宅走上“理性繁荣”之路

在上世纪90年代初期,宁波房地产市场依然处于卖方市场,传统行列式的规划布局,简单的一室一厅至三室一厅的户型设计,单一的“火柴盒”式的住宅外立面,几乎概括了当时住宅的特色。

“住宅产品的设计变化,是顺应着居住者的生活需求而变化的。”宁波百隆房产总经理谢耀生说,“这一时期的住宅产品,在户型上已经摒弃了第一代成套房的缺点,开始讲究功能分区、干湿分区、动静分区等。尽管这时候的住宅楼间距较窄,公共空地的绿植也不多,但从住宅产品的功能性来讲已经进入到了复合化阶段,可以承载除了居住之外的会客等更为丰富的生活需求。”在这一时间段内,宁波建成的如史家新村、明楼新村、新街小区等,可以说是当时住宅品质的标杆。同时,这一时期的住宅产品到如今,也成了二手房交易中的老“公房”。

1997年年初,《政府工作报告》中明确提出了房地产业要成为国民经济的支柱和龙头产业,紧随其后的住房制度改革大幅度深化,福利分房停止,金融业大举介入住房消费市场,贷款规模不受限制等政策的出台,宁波的房地产业开始逐渐进入市场化的春天,市民购房需求旺盛。当时4–5年内的库存空置房在1999年一年内几乎“销售一空”,可以说当时的宁波房地产市场依然没有脱离“供方市场”,开发商更注重于住宅产品的体量,而住宅产品的品质,则在一段时间内处于“同质化”的局面。

“年年有新品,岁岁无精品”,这是业内人士对当年宁波楼盘的评价。从樱花园、泰和家园、写意春秋、世纪名邸到天水华都、望京欧院、百姓人家、银杏四季,上世纪90年代末的宁波住宅以差不多统一的面目呈现在购房者眼前,正所谓说不出哪里不好,却也说不出哪里好。通过模仿其他城市的建成项目,采用成熟的设备、材料和工艺,营造的是仅有“绿草覆盖率”而并没有“绿化密植率”的小区环境,追求的是单纯大面积的中庭广场而非“人文社交”功能的交互空间。

作为甬城较早入市的商品房,虽然面积大、配套全,但在户型设计、生活空间规划等方面依然存在一定的不足,“尤其是没有充分预估到汽车的普及,缺乏车位空间和人车分流的规划。”谢耀生如是说。随着居住需求的升级,也要求新建的住宅产品做出更多的改善。

到2003年,宁波房地产市场在经历了几年的“非理性繁荣”之后,市场逐渐呈现出一种理性的回归,这使得开发商在打造住宅产品的过程中,更多地转向品质竞争。无论是当时的日月星城还是锦地水岸,因为土地成本的上升,因此“品质导向”成了产品一个重要的附加值。此外,天一家园、东海花园、常青藤、南都花城、江南春晓等楼盘,也都走上了住宅产品的品质升级之路。尤其是东海花园和常青藤,在“三新”应用、建筑质量以及细部工艺水平上,都展现出当时宁波城市住宅开发的创新性和超前性。

自2004年以后,宁波楼市进入了宏观调控的时代,而在政策影响的市场中,房企的利润创造核心已经是土地增值、产品创新和营销创新带来的增值。住宅项目的品质铸造也开始综合体现在规划、配套、景观、外立面、智能化、物业管理水平、销售服务等多个方面,而宁波的房地产市场也随着住宅产品的标准化,开始走上一条理性繁荣的道路。

3 人居理念升级,生活因此改变

优秀的住宅产品,不会是一成不变的。随着外来开发商从2006年起浩浩荡荡“杀入”宁波市场,更多全新的住宅设计理念也随之出现在甬城购房者眼前,本土房企不再一枝独秀,住宅产品更是百花齐放,城市居住者对生活的理解也呈现出了新变化。

雅戈尔对于豪宅定义的不断焕新,绿城经典的建筑立面是一种“独家记忆”,万科对于全系装修的执着追求,龙湖的“五维景观”体系,融创对于户型空间的孜孜创新,金茂高端的科技系统……近十年来,住宅产品的迭代创新速度明显加快,大面宽、进深短、亮光足的房型不断升级,而房企不仅在产品规划上更多地开始遵守“以人居生活为本”的理念,同时在产品设计上还针对不同客群的需求,为不同家庭创造个性化的生活空间。而每一处产品细节、理念的升级,都毋庸置疑见证着宁波这座城市生活的改变。

相比上世纪90年代的宁波城市住宅,如今的住宅产品设计已然跨越了“次时代”,从传统单一的老“公房”到运用科技材料解决城市噪音和污染问题,恒温恒湿的科技生态元素,全智能化、自动化的住宅管理系统,这是房地产市场化20余年来的成果,更是城市人居“向阳而生”的伟大力量。

而对此,也有业内人士表示,住宅产品在升级迭代的同时,也要求着居住者具备一定的健康人居思维,在享受科技化住宅产品和设备带来便捷的同时,也应该逐步重视对于住宅设施的保养。 见习记者 余涌

2018年度宁波地产年度总评投票将于本月25日截止

由《宁波晚报》举办的“2018年度宁波地产年度总评”活动已于本月拉开帷幕,在“礼献城市建筑”的主题下,本次活动拟甄选出为城市改造建设、为人居品质提升做出贡献、在市场浪潮中脱颖而出的房企。

本次活动由权威中立第三方数据服务平台——瑞达思提供数据支持,最终选出在宁波地产发展历程中之中最具代表性、最具影响力的“宁波房地产杰出贡献奖”,在2018年度市场中表现优异的“2018宁波房地产销售金盘奖”以及“2019值得期待的楼盘榜”三大奖项。

综合专业机构、市民购房者的推荐,“2018年度宁波地产年度总评”三大奖项的候选企业和楼盘都已经产生,大众投票渠道也已经开启,并将于12月25日截止投票,读者朋友可以通过微信关注公众号“宁波晚报生活号”进行投票。 见习记者 余涌