

眼见为实，产品力获奖项目的交付有哪些亮点

产品力是房企立足市场的长期核心竞争力，而交付力则是产品力的关键组成部分。从荣获克而瑞产品力测评《全国十大作品》（含高端、轻奢及品质作品）去年的交付表现可以看出，那些在前期阶段凭借卓越产品力脱颖而出的项目，往往也能在交付阶段展现出强大的交付力。而这种强交付力，正是确保产品力持续发挥优势的重要保障。

● 通过真实还原，精准传递设计效果

住宅给人的第一印象，往往是由远处就能一眼望见的外立面所塑造的。建筑立面不仅是建筑的视觉呈现，更是其审美与品味的直观表达。

济南保利臻誉（2023上半年全国十大高端作品）的**建筑立面完美还原了设计初衷**。项目采用全铝外墙材质，以L型圆角折板勾勒出建筑的轮廓，展现出流畅且富有力量感的线条。横向浅色铝板、阳台大面积落地玻璃、主卧转角落地窗相互搭配，更添上了几分精致与优雅。实景中，金属的光泽与璃的琉光相互交织，反射出丰富的光影变化，使得建筑立面的**质感比效果图更加细腻且强烈**。

图：济南保利臻誉建筑立面效果图（上图）与实景（下图）





项目展示区逐步升级为实景示范区，已成为住宅产品发展的重要趋势。然而，对于那些更早预售的项目，由于在销售阶段未能以实景形式呈现园林、社区等配套，其最终交付的还原度同样至关重要。

上海金地嘉源（2022年全国十大品质作品）的超大中央景观以“大树聚场”为中心，开阔的阳光大草坪中间设有树下会客厅，两侧则环绕着银杏林荫道。相较于效果图，草坪上增添了精心布置的雕塑与标识，让整体景观更具吸引力，从而营造一个既美观又实用的社区公共空间。

图：上海金地嘉源大树聚场效果图（上图）与实景（下图）

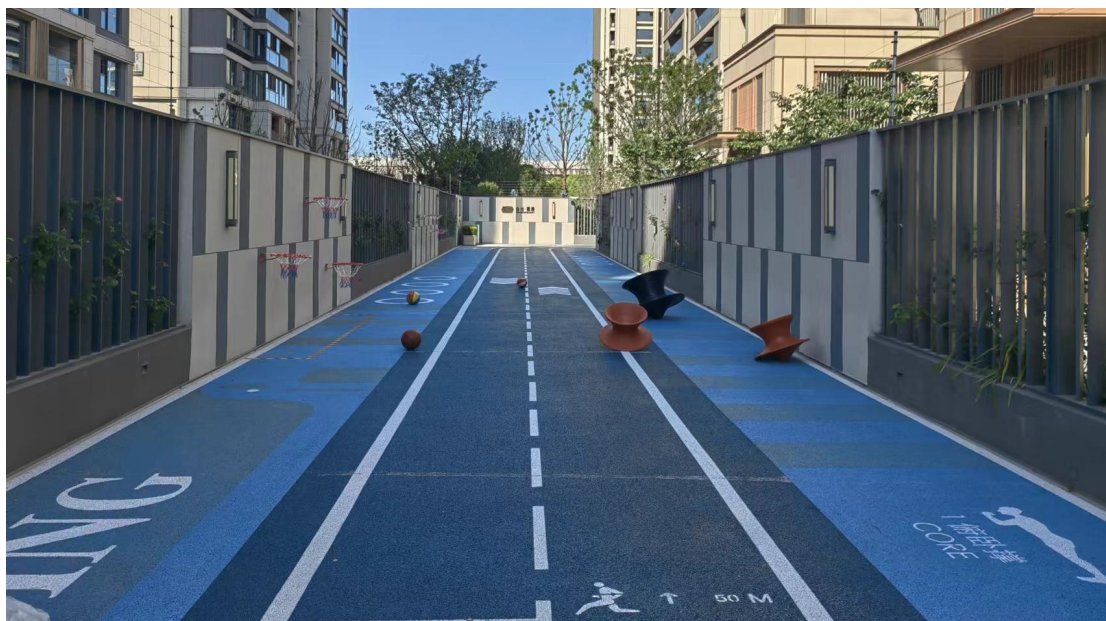




除此之外，上海金地嘉源还以小象探险为主题，规划了**富有故事性的游乐设施**，场地内配备了滑梯、秋千等常见设施，地面则采用柔软、防滑的塑胶材质铺设。与效果图相比，**实际场地的色彩更加丰富**，整个儿童活动场地更具趣味性和辨识度。

图：上海金地嘉源玩呗大象乐园效果图（上图）与实景（下图）





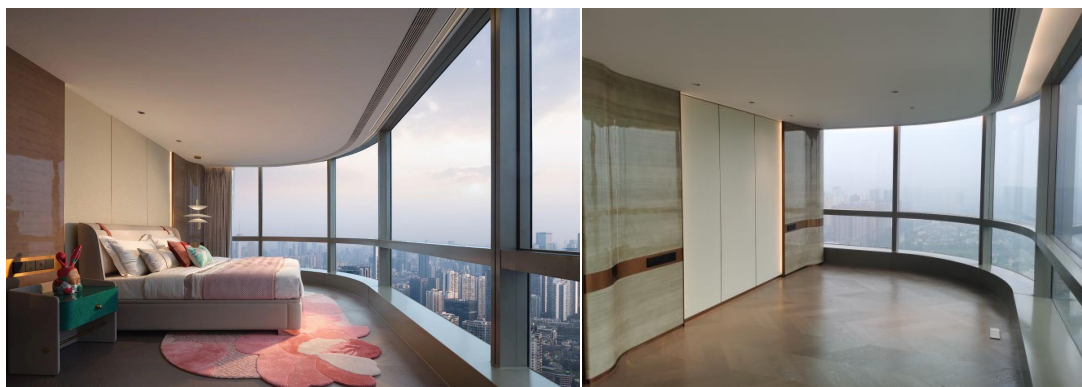
强交付力更能让产品的美学价值得以完整呈现。成都嘉佰道（2023年全国十大高端作品）以艺术化为核心竞争力，这一理念贯穿项目始终。在预售阶段，嘉佰道的样板间设计凭借艺术感和创新性，成功吸引了市场关注并留下了深刻印象。而交付时，业主所见的房屋状态与样板间高度一致，只是移除了软装部分。室内墙面采用烤漆工艺，厨房一体柜、主卧衣柜以及客厅储藏柜均为实体交付，既保留了实用性，又完美复刻了样板间所营造的艺术氛围，堪称一次极具诚意的交付。

图：成都嘉佰道室内公区样板间（上图）与实际交付实景（下图）





图：成都嘉佰道卧室样板间（左图）与实际交付实景（右图）



可以看出，这些优秀项目将最初的设计构想高度还原于交付中。这种从设计到交付的精准衔接，为市场树立了高品质交付的标杆。

- 交付内容彰显价值取向的差异化

从各个项目的差异化交付标准中，我们也可以清晰地看到房企对客户需求的多元化思考。客厅背景墙是室内动区的视觉焦点，对整个居住空间的美感起着决定性作用。长沙旭辉铂悦湘江（2022年全国十大高端作品）将背景墙打造为精装修的点睛之笔，采用天然石材，独特的纹理和高级的质感，营造出大气且奢华的氛围感。

图：长沙旭辉铂悦湘江室内交付实景



广州白鹅潭悦府（2023年全国十大高端作品）则采用皮革材质背景墙，其柔软的触感与温润细腻的视觉效果相得益彰，搭配不锈钢踢脚线和压纹木饰面，整体风格在一体化空间中显得极为协调，细节之处尽显品质。

图：广州白鹅潭悦府室内交付实景



相比之下，北京龙湖顺义·御湖境（2023年全国十大轻奢作品）认为客厅背景墙并非必须投入过多成本和精力的区域，而是将更多资源和精力投入到厨卫配置以及家电等更具实用价值的环节。因此，客厅背景墙以简约低调的无缝墙纸交付，既避免了可能的款式过时，又为业主预留了更多个性化装饰的可能性。

图：北京龙湖顺义·御湖境室内交付实景



这三个奢居项目不同的背景墙交付标准，不仅体现了房企不同的产品理念，也反映出其在交付价值侧重点上的不同取向。

● 精工，是高品质的基石

精工，是为高品质生活奠定坚实基础的关键所在，从选材到工艺，每一个环节都经过严格把控，通过对细节的反复打磨，赋予产品耐用性、功能性与独特的美学价值。

上海前滩润璟（2023上半年全国十大高端作品）作为海派特色小镇的代表，其建筑立面以石材与红砖的搭配为核心元素。如果仅采用单一颜色的陶砖并以简单平整的方式铺排，最终效果难免单调，甚至与普通真石漆无异。

故而，前滩润璟借鉴老建筑因烧制技术不稳定而产生的自然色差，选用了5种不同颜色的陶砖，通过有序排列组合，汇成自然温暖的感觉，并利用37种异形陶瓷开模，努力呈现每片砖墙的转角和线条。石材的铺设也是精益求精，经过5轮VMU论证和修改、超16轮石材送样的现场对比。从工厂打样、组合送样研究、VMU验证，再到大规模实施，细致的砌筑+自然的色调，形成生动的视觉效果。

不仅如此，项目还给安装外立面的工人安排了专门的铺砖艺术审美培训，以确保设计美学能够精准落地。最终，前滩润璟的外立面呈现出颜色错落、层次丰富的视觉效果，成功将传统海派建筑的经典美学融入产品中。

图：上海前滩润璟建筑立面实景



而在招商西安序（2022年全国十大高端作品）的精工打造中，“慢工出细活”的匠心精神贯穿始终。为了更好的呈现出“自然森林”的意境，工作人员跨越四省，历经百余次严格甄选，才锁定19棵形态各异的乌桕树，并完整移植至园林之中；在大面积落地窗的安装

时，搭建 3 个塔吊，10 余位工人经过 2 天 15 次的反复调试，才将首块玻璃精准安装到位；甚至连室内天花板灯带的弧形处理，也投入了近 3 倍于普通工艺的人工成本。

图：招商西安序园林实景



图：招商西安序建筑立面实景



在产品力的兑现中，对细节的精雕细琢、对工艺的严谨把控，以及对美学价值的深刻理解，共同铸就了高品质生活的基石。

● 交付服务关注维度拓展至情绪层面

在交付环节，精益求精的精神也得到了充分体现。在交付前的质量检查中，北京御湖境摒弃了简单抽查的方式，而是**对全部 804 户进行全面、细致的查验**。每一户都需经过 50 个大项、上百个细项的严格检查，每个房间的每一处细节都要经过 4 至 5 次的反复核查。

同样，在海口保利·和颂（2024 上半年全国十大品质作品），工程师们秉持“**0 渗漏、0 开裂、0 瑕疵**”的严格标准，对房屋内部的设施设备以及外部的环境配套进行了全方位、全过程的精细查验，以确保住宅品质符合交付标准。

严格的品质把控守住了交付前的最后一道防线。进入实质性交付阶段，房企的交付服务更升级到对业主情绪的深度关怀与体验优化。继产品定制化之后，**交付仪式感也逐渐走向个性化定制**，成为提升业主满意度的重要一环。

长沙滨江境（2023 上半年全国十大高端作品）的业主在交房时会获赠一份**专属的“时光礼盒”**。礼盒内容丰富，包括一套复古 CD 机，搭配业主 18 岁时的流行歌手 CD；一本《产品使用指南》，记录户内隐蔽工程线路和室内柜体尺寸、以及一本记录滨江境交付时刻的专属相册和定制邮票，承载滨江境与业主的独家记忆。

图：长沙滨江境定制时光礼盒



成都嘉佰道的**交付通知函和 EMS 邮件外包装均为定制设计**，通知函制作精美，形似贺卡；交付现场，业主会收到**以园区实景为蓝图定制的艺术花盒**，艺术化理念从产品贯穿至交付全程；此外，嘉佰道提前安排了专业摄影师，为业主记录幸福的交付场景。这些匠心独运的细节，将交付的仪式感推向了新高度。

图：成都嘉佰道交付通知书及艺术花盒



近年来，房地产行业的产品力概念已从前端设计扩展至后端的交付和服务体系，**产品力转化为交付力的关键，在于设计效果的传递和服务体系的加持**。前者确保业主在交付时能够真切感受到产品设计的初衷与品质，而后者则是提升客户满意度的关键环节。展望未来，交付力将成为房企竞争的核心战场，那些在产品力的竞争中脱颖而出的项目，如何在交付阶段展现出更强的产品兑现力，同样令人期待。