“适老地产不能说是一种趋势，而是一种社会需求。更确切的说，这是我们所倡导的一种生活方式。”杨斌说。

去年，杨斌搬进了重汽开发的适老产品莱蒙湖小区，闲暇时他会在自家下沉式的阳台上，翻弄家人种下的一席青菜，偶尔也会在独立的影视间里看看《阿凡达》、《邂逅幸福》等英文大片。他说，其实适老和现代的生活方式并不冲突，都是通过较低的消费支出，就能获得幸福感的一种生活方式。

好房子一旦住下来就不想走

访中国重汽集团房地产开发有限公司董事长杨斌

“居住体验是最好的营销”

正是有了自身的一些的体验，近几年，杨斌将全部精力都投入到“如何把适老产品做到极致”的工作中。在重汽地产正在开发的蝶泉湾、莱蒙湖、翡翠雅郡三个项目中，都能看到适老产品的影子。如今，海南五指山市的蝶泉湾项目与济南东部的莱蒙湖都已经有部分业主入住，“远离了喧嚣，放慢了生活节奏，一旦住下来就不想走。”杨斌说，好的产品不需要过度宣传，让大家体验就是最好的营销。

为此，翡翠雅郡售楼处特别开辟了两套两代居的样板间，“一套房、两扇门的两代居户型，在济南市场上首创，不少同行也来参观学习。”从开盘就在翡翠雅郡工作的置业顾问王超说，三代人同在一个屋檐下，又“疏而不离”的空间格局让两代居户型非常受市场欢迎。翡翠雅郡置业顾问最近每人每天接待客户都在15组以上，售楼处的到访量最高达3000人次。近一个月内，有300余组业主交钱认筹，人气创济南东城新高。两代居产品占比约30%，现在一期全部售罄，不少客户认筹后在等二期开盘。

杨斌认为，适老成产品成功与否，很大程度上取决于项目后期运营，要求开发商必须有事业心、有责任感。并且要创造出自己的特色，引领一种生活方式。

“创新不盲目，才能赢得成功”

尽管“两代居”在济南市场上首次亮相就受到追捧，但它并不是一个新名词。早在十年前，广州、南京等地就曾有人提出过“两代居”的概念，还有些企业进行过尝试，销售阻力都比较大，可以说产品创新并不算成功。“以前的所谓‘两代居’并不是真正意义上的‘两代居’，它们只是用概念突破政策界限，把小房子变成大房子，不是真正适应居家、居住的概念。现在我们做“两代居”创新户型，是从尊重客户需求和个性的角度出发的，有别于以前的“两代居”产品。”杨斌认为，两代居不能简单的复制，它更适合居家，为了不排除其中一部分老人，在开发时适度增加了一些养老元素。例如卫生间的安全设备安全设施，还有一些报警器报警按钮、呼叫器等。

此次翡翠雅郡推出的“两代居”创新户型，房屋面积主要集中在110㎡—140㎡之间，却拥有着双客厅设计、双功能分区。“翡翠雅郡一期售罄是我们预料到的，一个原因是今年整个房产市场的回暖，另一个是我们做的基础工作还是比较扎实的，尤其是两代居产品迎合了很多市场的需求。这也是重汽地产针对性开发做的一个必修课，因为我们针对两代居产品，应该说研究了好多年，结合了国内国外的一些成果，迎合了社会发展的需求，而且我们在投放市场之前和设计开发之前，也征求了社会各界各个层次的意见。”杨斌说，创新不是盲目创新，而是针对性创新，是对房地产市场的再次细分，所以赢得成功也不是偶然的。

“周边配套完善，升值就能慢慢体现出来”

近期，中德工业小镇、孙村综合商业区在翡翠雅郡项目周边的打造，也推动了重汽莱蒙湖和翡翠雅郡两个项目的销售。杨斌认为，如果两代居产品在市中心会更受欢迎，但是往往市中心大家不做适老产品，因为打造一个适老产品，将投入更多的精力、物力，从经济效益的角度考虑，大家不会选择开发适老产品。但是重汽是国有企业，更多的考虑社会责任。随着济南向东不断拓展和建设，孙村片区像开发区一样慢慢地变成一个核心区域，而且生态环境自然环境相对更好，地域更开阔，更适合居住空间的达到。所以说，孙村片区随着整体配套的提升，自然而然地成为一片热土，成为人们居住的一个新的需求，它本身的升值价值就能慢慢地体现出来。

“继续调整两代居的结构和比例”

杨斌坦言，重汽地产将继续调整产品结构，对两代居的产品进行进一步深化，不仅是调整它的结构和比例，而且更注重实用性和社会需求性。尤其是计划生育二胎政策放开之后，整个家庭结构又会发生改变。“尽管翡翠雅郡的两代居取得了非常好的业绩，但是也暴露了一些情况，比如说厨房、卫生间偏小的问题，我们下一步也做了一些改善，后期的产品会越来越细致，越来越实用。

目前，重汽地产在济南一共有四个项目在售，包括翡翠外滩、重汽1956、翡翠雅郡、莱蒙湖。明年，重汽地产在长清的项目也将启动，新项目的定位是文化、养生、养老，杨斌说新项目的定位是受到沈阳一个项目的启发，但是它只具备一个展示功能和一个居住功能，而重汽地产的新项目将结合文化、体育等功能，把它的市场功能展现出来，“有些书画家的工作室都在闹市之中，基本都是关在屋里创作，大家缺少一个交流、展示的平台，缺少一种把工作、生活、展示、交流、销售等形成一种系统化的居住产品。”

（楼市记者　刘亚伟）

近期翡翠雅郡售楼处到访量持续增加。

莱蒙湖中心景观风景如画。

业主门前一片芳草地。