

3500万

## 2.03, 一个价值3500万元的数据

中凯·华府重磅阅读之四



“对比以往看过的好多住宅项目,我可以想象,那里的生活将会如宋词小令般紧促、逼仄,而在中凯·华府,生活很有可能是一部大气浑厚的唐诗。”

在中凯·华府7月28日的公开选房活动上,一位客户用感性的语言向她的同伴解释,为什么她会同时购买三套中凯华府的房子。对现场许多专业的房地产人士而言,这宋词、唐诗的比喻很可能就是住宅项目低容积率的形象比喻。

## 低容积率=高生活品质

容积率,作为项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值,在近年来愈发成为悬在很多开发商头顶的一柄达摩克利斯之剑。

把容积率做高,做到2.5,做到3,意味着项目

发展商可用于回收资金的面积上升、销售利润上涨,尤其是在近两年“地王”频现,地价高涨的苦境下,更可借此弥补高昂的土地成本。但是这样高的容积率,也意味着居住者生活品质的降低,居住

者数量多、密度小、景观少、公共空间稀缺、楼间距小、私密性差、安全感低……因此被称谓“有如宋词”。

与此相反,把容积率做低,意味着项目开发商可用于回收资金的面积减

少,利润减少,但是购房者的居住舒适度提高,能够享受更好的采光、通风、景观、绿化、楼间距、私密度、安全感……因此被称谓“类如唐诗”。一言以蔽之:容积率越低,居民的舒适度越高,反之

则舒适度越低。

为了利润,越来越多的开发商选择高容积率。为了生活品质,越来越多的购房者选择低容积率。在这场你东我西的拉锯战中,中凯·华府也曾有过一场艰难抉择。

## 2.03, 作品主义占了上风

在中凯·华府项目规划期,关于容积率有两种声音,一派认为应把容积率规划为2.53,这在近年的郑东新区住宅中已属最低的容积率,而且在这个容积率下,已经能够较好地保证项

目品质,同时也能保证开发商充裕的利润空间;另一派则认为应把容积率规划为2.03,因为这样的容积率将会把项目带入一个突破行业现状的卓越境界,形成“山登绝顶我为峰”的行业绝对高

度,同时在居住舒适度上达到最大化的尽善尽美。

会议上,这道选择题摆到了郑州中凯董事长杨凡的面前,几乎只用了3秒钟的时间,杨凡就敲定了2.03的超低容积率,“运作中凯·

华府这个项目,一定要有一种作品心态,一定要把项目打造成为一个五十年不落伍的绝对标杆项目!”杨凡说此话时,拳头重重地敲在会议上,其力求完美的决心显露无疑。

不仅如此,如果细看中凯·华府的项目规划图,明眼人会发现,如果不将项目北边的高层计算在内,南半部分多层住宅的容积率约为1.2,而这,完全是别墅的容积率标准。

## 2.03, 割舍3500万元的销售进账

在中凯·华府购房者中,不乏有心之人。梁先生是一名有着13年业内经验的房地产人士,自然有不少好楼盘可供他随意选择,但他却在一番考虑后,还是把“绣球”抛给了中凯。因为他曾针对容积率算过一笔

账:对于中凯·华府而言,容积率每提升百分之一,就可多收获大约70万元的销售进账,以此类推,如果中凯·华府把容积率定在2.53,至少可多收入3500万元的销售进账,而面对这笔巨额进账,中凯却在3秒钟的决策后,淡

然割舍。此举,不难看出中凯华府的宏大气魄以及追求完美主义的企业风格。

面对3500万元这个数据,很多行业人士吃惊的同时,也为中凯扼腕叹息。这么好的位置,可以说是独踞郑东新区“金矿”

位置,而且随着郑东新区两年多的大规模开发,目前已批准规划区内基本无新增地块,新区土地已异常有限,尤其优越地段的住宅楼盘更是屈指可数,这样的楼盘还不是“奇货可居”?再加上今后的郑州

轻轨一号线将经过中凯·华府门前的庐山路站,可以预见的将来,随着轨道经济以及火车站的建成,中凯·华府的地段增值空间不可限量,由此,中凯集团损失的利润何止一点半点?

## 2.03, 带来五十年好生活

虽寸土寸金,却不惜一掷千金。正如郑州中凯董事长杨凡所说的“以作品心态”、“五十年不落伍”,从中凯·华府2.03容积率这个数字引申而来的,是一种全新的开阔生活景象。

2.03,意味着你比其他住宅区的居住者享受更多的公共空间。绿地、水景、草

坪、树木、道路、停车场、建筑小品……星罗棋布,均以一种开放、开阔的姿态,迎接你的到来;

2.03,意味着单位面积内的居住人数会较少,环境更清幽,这样你在小区里不会被人流如织、吵嚷喧哗所打扰。而是可以与为数不多的同阶层者共享“采菊东

篱下,悠然见绿树”的惬意生活;

2.03,意味着你在自己的房间举手抬足,一呼一吸的时光里,可以享受更低的噪音,更通透的通风、采光,且户户观景的阳台让你乐意于向外远望。

2.03,意味着你的住房与对面的楼房遥遥相望,最

远间隔110米的开阔楼间距,让你充分享受私密性、安全感与舒适度。

当然,2.03,还意味着你选择了一个难以复制的财富项目,假如有一天你想将其作为投资,一句“这样低的容积率,除了别墅,郑州有几个项目能与其匹敌?”将成为你最大的实力

证言。

割舍3500万元,成就2.03低容积率,为了什么?一位购房者曾经在奔波郑东新区十余家项目售楼部之后,最终落足中凯·华府,问及原因,他只说了一句:“我觉得住在这里会很舒服。”也许这才是真正的答案。 陈燕