

核心提示：

“洋屋运动”，不仅仅是一场运动，它更是一场人居革命，我们不能保证革命的结果——它能不能代表一个新人居时代的来临，但至少它对中原人居发展的促进作用，不可磨灭。

“洋屋运动”是一场人居革命

19世纪60年代起，“洋务运动”让落后的中国首次感触到来自西方社会的先进和文明，虽然后人对其改革的评价褒贬不一，但他们主张利用西方先进生产技术，中体西用，强兵富国的思想和做法，对当时社会的发展起到了较大的促进意义。

今天，当鑫苑人重新审视中原十几年来的人居发展历程后，果断发起这场人居的“洋屋运动”时，它对中原人居变革的意义，不难看出与当时的“洋务运动”也有着异曲同工之处。

晚报记者 卢林



鑫苑逸品香山效果图

变革：超越的基点就是“对居住负责”

20世纪二三十年代的上海，散落在城区内各个地方的洋房公馆，每一栋建筑反映着当时城市富有阶层的生活状态和文化品位的同时，也代表着当时最先进的居住文明。

“近几年，鑫苑为何没能再做出超越鑫苑名家的产品。”对于这样的说法，宋福林感到有些“冤枉”。但面对这个看似鑫苑“吃老本”的问题，宋福林坦然一笑，“首先要感谢大家对鑫苑名家产品的厚爱，实际上我们也是一直在努力的。”

“鑫苑名家诞生之时，正处在市场一个完全凸起的节点上，先进的开发模式和精细的运营建设让它一举成名。后来，市场开发的很多楼盘都在以名家为目标或者起点，”就像站在巨人的肩膀很容易，成为一个巨人却很难。“宋福林坦言，鑫苑名家后，无论中央花园、国际城市花园两个数百亩的大盘，还是鑫苑都市领地抑或鑫苑城市公寓等小户型楼盘，都有很多鑫苑名家难以企及的优势。”

“特别是此次在鑫苑置业成立11周年之际，河南鑫苑和建设鑫苑推出的鑫苑景园和鑫苑逸品香山，他们具有太多鑫苑名家难以到达的高度。”宋福林强调。

作为郑州首个市中心花园洋房小区，宋福林认为，“鑫苑·景园在繁华都市生活中体现了生态居家意识和高尚的生活品质。社区通过私家花园、大型露台、空中花园等高强度的人性化设计，充分保证居住者最大限度的自然和绿色。”

对于，很多质疑城中心能够真正做到“闹中取静”的问题，河南鑫苑市场推广部经理赵莹告诉记者，“景园东面和南面依次排列9栋景观高层，将14栋多层低密度花园洋房围在中间，这样可以将花园洋房和外界的喧嚣完全隔离开来。”

“一楼有独家的前庭后院，免费赠送的私家花园使居住环境达到室内与室外空间的和谐相融。”赵莹表示，“对于花园洋房最重要的一点，鑫苑景园整栋楼房采用层层退台设计，营造错落有致的生活空间，可以为每一户都辟出专属空中花园或露台。”

同时，宋福林坦言，花园洋房最具诱惑力的魅力，其实就在于它的人居文化的情景交融。人居文化是住出来的，景园的花园洋房模式将会让人们更多体会到社区文化和产品文化的双重魅力。

与别墅的曲高和寡不同，花园洋房更多时候以它的价格优势多了一些平易近人，它引导了一种健康和生态的生活方式。“随着国家对别墅产品调控的深入，花园洋房将成为城市中高端居住的主流，进而成为一种引领潮流的生活方式。”这对于坐落在众多别墅集群之间的鑫苑逸品香山来说，无疑更加吸引人们的眼球。

从平房到楼房，再到摩天大厦，现在人们又开始搬回矮矮的房子——花园洋房中，高端住宅又回归到从前。正如很多人所言，“真正的生活就是这样有天有地的。”而对于这种生活的营造者，鑫苑“洋屋运动”和他的发起者宋福林坦言：“没有对人居环境负责任的一种态度，没有对城市发展负责任的态度，这种花园洋房所承载的人居改革使命是无法完成的。”

“这一切所有的基点，就在于我们是否为居住负责。”就像只有时代的先驱才能成为一个称职的预言家。因为它只要描述一下自己现在的工作，就有可能成为大众的未来。

警醒：城市不能被“淹没”

当大量的建筑森林如雨后春笋般“飙升”长时，一个城市即将慢慢被“淹没”。

从鑫苑景园到鑫苑逸品香山，对于这两个项目的开发，在常人看来，是鑫苑中国总部移师北京后，河南鑫苑置业有限公司（以下简称河南鑫苑）和郑州建设鑫苑置业有限公司（以下简称建设鑫苑）总经理宋福林操作的两个风格有别于鑫苑以往楼盘的重量级项目。“鑫苑的根脉在河南，销售额占全国鑫苑的1/3强。”同时，在宋福林看来，“今年是鑫苑全国化进程至关重要的一年，所以这两个项目的意义重大。”

其实，对宋福林来说，鑫苑景园和鑫苑逸品香山“意义重大”的原因，也并非完全在于自己的责任和重担。“更多意义上，这两个项目的面世，将会对郑州房地产人居市场产生相当大的变革。”

在宋福林眼中，郑州房地产行业的发展已经给这个城市和社会带来了巨大的促进作用；但另一方面，大量城中村改造以及小面积过于“利润化”的楼盘开发，让郑州的人居环境变得越来越差。有人讲，到处都可以看到30多层的高楼在不到30米的楼间距徘徊，特别是一些城中村改造工程，开发商过度开发近乎泛滥，人居环境和商业环境搅和在一起，这让人们居住生活能舒服得了吗？

高密度、少绿化的“钢筋水泥森林”，正在让城市一步步地被淹没。很多楼盘都打着让居住更加舒服的旗号，但这些产品都真正能让老百姓舒心吗？

“景园和逸品香山的开发和建设，就是在审视和反思郑州目前楼盘开发出现的种种弊端和问题后，经过慎重考虑才决定现有的开发模式的。”宋福林说。

“目前，郑州市场是需大于供，但为什么又有一些房子卖得不好，主要在于我们的消费者需要的不是那种堆砌出来的钢筋水泥，需要的是物有所值的高档次、高舒适度的能够代表更高居住环境的人居产品。”他坦言。

“可以说，目前郑州市场的人居产品亟待升级和变革。”宋福林这样认为，“花园洋房所表达出来的建筑语言和城市语言，正是这个时代所需要。露台、花园、低密度、高绿化……花园洋房的出现实现了人们这一梦想，也成为人居发展的新方向。”

谋局：花开两朵，各表一枝

2008年，洋房大作。“庭空月无影，梦暖雪生香”，看惯了灯红酒绿、钢筋水泥的现代都市大众，是否会忽然意识到，风花雪月的浪漫又回来了？

自去年底到今年初，河南鑫苑和建设鑫苑在通过招牌挂拿到鑫苑景园和鑫苑逸品香山两块住宅用地之后，宋福林和他的团队就一直在思考，如何在两块土地上“精耕细作”。当然，这个“精耕细作”考虑的并非让利润最大化，而是如何开发出“能够让老百姓买得起的好房子”。

对于鑫苑景园的定位，宋福林坦言，“由于鑫苑景园位于金水路和合作路交会处，地处郑州东、西城的交接点，属于城中心位置，而且还紧邻金水立交，所以市政部门对这个项目提出了很高的要求。”在宋福林看来，压力甚大。用他的话说，“在这样一个中心位置，如果项目做不好，不仅是鑫苑的遗憾，更是一个城市的遗憾。”

“如果我们全部做成高层或小高层，肯定不愁卖。但这样，在我们城市的东、西大动脉上就会多了一个令人压抑的钢筋森林。”为了对这个城市负责，宋福林毅然决定做高端低密度的“花园洋房”。而这个决定的代价，就是项目利润的大幅降低。

所以说，鑫苑景园从一开始运作就和城市紧密地联系在一起。楼盘无论在外立面设计、建筑规划，抑或社区景观上都下了大工夫。“特别是外立面的设计上，我们既要打破呆板的形式和封闭的关系，又要讲求层层变化的舒服度和设计美感。”宋福林坦言这给景园的规划设计带来前所未有的挑战。

在他看来，鑫苑景园的意义，就在于它

让人们在城市的中心，也可以享受到远郊别墅的景致与舒适。“这样的产品，在郑州可能是独一无二了。”他补充道。

同样，位于北环以外，香山路与英才街交会处的鑫苑逸品香山，从属于花园北路段的自然原生态别墅区，紧邻黄河迎宾馆。对于这个南依贾鲁河，北靠黄河生态走廊之间的逸品香山，宋福林坦言鑫苑并没有去做利润更大的别墅项目。

在低密度、低形态的前提下，鑫苑逸品香山用12栋八层洋房、7栋五层简墅的格局揭开了神秘的面纱。“根据花园北路附近目前的市场情形，别墅的价位都在好几百万元不等，此次把鑫苑逸品香山做成低密度的花园洋房，就是让更多的人用普通商品房的价格就可以享受别墅般的生活。”

鑫苑景园和鑫苑逸品香山虽然都是花园洋房，但宋福林还是给他们进行了更加细致的市场划分：“鑫苑景园就是给希望住在城市中央，拥有便利生活配套同时，还需要享受远郊悠然、舒适生活的人；而逸品香山的定位，则是给那些在日常忙碌与疲惫之后，希望拥有原生态环境所带来的静谧和安逸的中产阶级。”

无论是何种划分，在宋福林看来，两个花园洋房项目都是性价比极高的产品。在差异化路线，让两个项目的稀缺性更加突出，更具投资属性的同时，宋福林坦言，“我们还将压低他们的销售定价，给置业者留下一定的升值空间。”

相关链接

狭义的“花园洋房”就是 Garden Villa（花园别墅），也就是通常人们所说的花园式住宅、西式洋房、小洋楼，带有花园草坪和车库的独院式平房或二三层小楼。真正的“洋房”不在中国，但中国的花园洋房却浸透了中国的文化和历史。就像是广义

花园洋房

上花园洋房，它已不再是别墅，在某种意义上称之为 Garden House 或者 Garden Apartment（花园房屋）则更贴切些，目前市场中存在的花园洋房大多为广义的花园洋房。

广义花园洋房属低密度住宅，户型和

普通住宅户型相仿，有100多方平米的平层，也有近200平方米的复式，所定位的客群仍然是中产阶级，而且有一定文化品位。它介于别墅和普通公寓之间，它具有部分别墅（独栋和联排 Townhouse）的优点，又不可能完全脱离城市的繁华和便利。