

用初恋般的想象力建别墅

——“地产大课堂·V6中原别墅发展峰会”上周六举行



别墅一定是原生态的？

别墅是什么？在多数人眼中，别墅是用来享受生活的第二居所。其实，我国古代很早就出现了别墅，大的有帝王的行宫，小的有富商巨贾庄园。而现代意义上的别墅主要是师承国外工业革命后的开发理念。

“从传统意义来讲，别墅的外部环境一定要是原生态的”，新东方房地产开发有限公司董事长杜宏图首先从环境上定义别墅。

他表示，地段、产品、服务是建别墅时所要考虑的三要素，而地段是首要因素。“比如大河龙城选择在邙山之首、黄河之滨，就是对地段的选择，这里湿地滋养，树木繁盛，一直被视作天赐福地。”

郑州联盟新城项目公司总经理王国强也表达了类似的想法，他表示，“墅”就是野外的房子，“别墅”就是另外的房子，也就是第二居所。“别墅一般都建立在很远的郊外，适合修身养息和自我调节。”

不过在和昌地产（集团）董事长韩恺看来，单从外部环境上定义别墅是不全面的。“人不能自恋，才能有所发展，别墅也一样”，韩恺认为，别墅首先是房子，是一种产品，是满足业主对于家的需求的，不应该被附加其他更多的东西。“只要能让自己的心灵沉静下来，哪怕就算是‘蜗居’，也可以说是心中的‘别墅’。”

郑州别墅不值得学习？

很完善，安全也有保障，但无法保证原生态的自然风光；而另外一些建在郊区的别墅，虽然原生态的自然风光有了，可是配套设施、安全保护等跟不上。“别墅的建造应该是与使用人的切身需求密切结合”。

“郑州这几年就没有好房子，也没有好的别墅，你看这几年市场上有什么经典产品没有？”对别墅发展颇有研究的韩恺语出惊人，“郑州房地

产业这些年基本都在复制外地的产品，真正的原创很少，真正一线开发商都不愿入主郑州。”

在韩恺看来，郑州的别墅市场不值得学习，他对自己的“孩子”——怡丰·森林湖也只称作是一种商品，“别墅不仅仅是环境的优美，更应该是人文与历史的承接，它不只是面积的大小，更应是人们内心的大度，它要成为承载业主心灵栖息的一处港湾。”

别墅严控政策不会改变

需求，大部分是中低端的产品，有一部分高端的产品，寻求的是全社会的平衡发展，因此这样的控制是合理的。

郑州天伦房地产公司总经理刘自力则从农业用地和建筑用地之间的平衡关系来阐述这一问题。他说，就目前中国的农业发展情况来看，粮食问题依旧是个大问题，中国13亿人口如果闹粮荒，对中国乃至世界经济的冲击将是不可估量的。“中国目前人均耕地拥有量约是0.1公顷，在世界排名126位，还不足世界其他国家的二分之一。因此，控

制18亩耕地红线的政策是很对的，高端别墅项目的严格控制政策也是完全必要的。”

虽然对严控政策表示赞同，但郑州新芒果房地产有限公司董事长王永光同时也认为，“一刀切”的做法不可取，毕竟有这样一部分高端需求存在，纯粹用“堵”的办法并不合适，这样的政策应该做适当的微调，比如用税收政策来适当调控。“也许当中国的经济发展达到一定的水平，经济量足够大的时候，相信政府会根据市场和经济情况对这一政策做相应调整。”

趋势，传承别墅精髓

别墅类产品，而在联盟新城项目中，建业开始探索“中国式别墅”的新形态。

王国强认为，别墅代表了一种生活状态，“我们要做的就是将这种郊外的生活状态纳入到城市中来，将别墅的手法融入到花园洋房甚至高层建筑中去，让市区的房子也具有别墅的功能，这样才是传承了别墅的精髓。”

相比产品本身，韩恺更注重心灵的体验，他希望今后的别墅要更加注重人的内心对别墅生活的体验，“只要这个地方契合了我心灵深处的需求，那么不管这房子是建在哪里，都

是我心目中的别墅。”

韩恺认为，做别墅的人比别墅本身更重要；对别墅的理解比别墅的环境更重要；塑造卓越的别墅人比塑造卓越的别墅更重要；对别墅心灵归属性的理解比别墅卓越的居住环境更重要。“要想建出好的别墅，那就必须要有卓越的别墅人和他对别墅的正确理解，而要想成为一个卓越的别墅人，则必须要有使命般的激情、初恋般的想象力、永不妥协的职业精神和一定条件的卓越执行力。”

郑州别墅市场自1992年起步，至今已近20年。20年的发展，也只能算是一个起步阶段。

与会嘉宾认为，这其中有时间因素，有空间因素，有人文历史因素，有认知因素，也有包括政策、经济现状等层面的因素。

河南索克实业有限公司董事长姜芳从消费者的角度，谈到了目前郑州别墅项目存在的不足。她说，有一些别墅虽离市区较近，生活配套

虽然尚不能判定未来别墅价格几何，但产品的稀缺性是肯定的。我国早已停止对别墅等低密度住宅建设用地的供应，对高端别墅项目的土地批用是实施的相对严格的控制政策，嘉宾们认为，基于国情，这一政策在短期内不会出现大的变化。

姜芳认为，国家严控别墅用地的政策是和当前国民经济的大环境密切相关的，每个发展阶段都应该有其特定的发展任务，就目前的中国而言，现阶段，房产商主要是满足大多数人的

从单独庭院，到简单模仿、照搬国外风情，发展到“国风”盛行……那么，别墅的未来又将如何发展呢？

“别墅理应在物理和文化形态上具有传承性，要能经得起时间的检验。”与杜宏图的观点相同，刘自力也认为，唯有别墅，才得以传承，因为别墅产品往往是文化、人文和自然的有机结合，它不仅是满足了一部分市场需求，也是一个地域最具特色的文化地标。

对于别墅的发展，建业也进行了一些探索。王国强介绍，1992年的金水花园是第一个

随着生活水平的提高，别墅越来越受到关注，从“别墅分水岭”到“制定别墅法则”，从“图纸构想”到“现实规划”，从价值百万到千万……那么，到底什么住宅才是真正的别墅？目前的一些别墅政策对别墅市场会有怎样的影响？未来郑州别墅市场又会有怎样的前景？

11月28日上午，由郑州晚报《第一地产》主办的“地产大课堂·V6中原别墅发展峰会”在河南财经学院举行，六位资深业内人士进行了交流与探讨。 晚报记者 袁瑞清

嘉宾

- 新东方房地产开发有限公司董事长 杜宏图
- 和昌地产（集团）董事长 韩恺
- 郑州新芒果房地产有限公司董事长 王永光
- 郑州天伦房地产公司总经理 刘自力
- 郑州联盟新城项目公司总经理 王国强
- 河南索克实业有限公司董事长 姜芳
- 主持人
- 九鼎德胜投资顾问有限公司董事长 张保盈

年会

2009 中原地产·金融发展年会

盛装开启

精彩呈现 获请期待

主办单位：郑州晚报
中国房地产主流媒体联盟 中原城市群主流地产媒体联盟
联系电话：67655013

在这里，您可以倾听数百名地产及金融精英的专业声音；
在这里，您可以亲触中原地产金融脉搏的真实跳动；
在这里，高端对话平台为您激情成就顶级智慧集体碰撞；
在这里，群英荟萃为您隆情烹制地产金融界的思想盛宴；
在这里，您可以亲触中原地产金融脉搏的真实跳动；
在这里，您可以亲触中原地产金融脉搏的真实跳动；

逐鹿中原者将再次吹响来年激情的号角！
2009 中原地产·金融发展年会