

记者鉴楼之



# 城中央 那一池“凤凰生活”

项目特色

## 关键词一：千年传承

升龙凤凰城坐落于凤凰台，这是一片神奇而充满传说的土地，“凤凰不落无宝之地”，从古至今不知引得多少人在此流连。关于凤凰台的历史，记者听到了这样一段传说。相传大禹治水时期，洪水淹没了黄河沿岸的村落。陕西一魏姓老人带着一家四口，坐在木排上，顺黄河水漂到了现在的凤凰台附近。突然，他们看到不远处大水中的一个土丘上，卧着一对凤凰，老人说：“凤凰不落无宝之地，我们就把木排停在这里吧。”水退后，老人

发现凤凰卧的地方原来是一个高高的土台，从此这里就命名为“凤凰台”。一方水土养一方人，凤凰台哺育了一代又一代的村民，在郑东的东南，衍生出了一个规模庞大的村庄，而今，它又将蝶变成升龙凤凰城。河南捷宏置业有限公司总经理林勇告诉记者，凤凰城将延续这种文化渊源，“比如保护凤凰台原址，以凤台苑、凤栖苑、凤舞苑等名称命名小区，在景观中体现凤凰文化标志等。”

## 关键词二：财富新中心

从大的区域范围来讲，升龙凤凰城西承传统市区，东临CBD，北接曼哈顿国际生活圈，南领航海路沿线高档居住区，具有天然的价值聚集优势。随着中州大道、金水路、未来路的新商业势力格局日益显现，在三线交集区域内，正形成新的财富中心。一直以来，金东商圈代表着郑州东区发展的一个“生态极”，在与它相隔不足2公里处，“郑汴商圈”同样熠熠闪光。在这条不足10公里的路上，郑汴路汇集有中原国际博览中心、中博汽

车城、麦德龙物流园区、红星美凯龙、居然之家、好百年等众多知名商家，其商圈成熟度与影响力，早已成为郑州经济增长的助推器。从地理位置上讲，凤凰台位于郑州东南板块的关键位置——连接市区和郑汴新区的纽带。河南正在建设郑汴新区，如果放到区域经济的角度，凤凰台可以成为郑汴新区建设的区域关节，具有天然的开发价值，如果打通这个关节，则能做到郑州东南经济板块一通百通的效果。

## 关键词三：升龙品牌

对于升龙凤凰城的“东家”——升龙集团，郑州人并不陌生。该企业从2005年进驻郑州，先后成立了升龙置业、尚锦地产、元龙地产、捷宏置业四个项目公司。2006年，着力开发郑州曼哈顿广场项目，催生金水东路新城市核心的诞生；2007年下半年，在郑州市中心开发大型城市综合体项目——升龙国际中心，造就郑州西区城市中心；2007年9月份，在西区开发中原新城项目，成就郑州西区城市换代的功能升级。升龙企业就如同中原的洛克菲勒家族，在

创造“曼哈顿”、“升龙国际中心”和“中原新城”的同时，也创造了“升龙走到哪里，哪里就是城市新中心”的地产神话。作为升龙企业在郑州的第四个项目，升龙凤凰城被赋予的使命是“开启城市新中央”，项目名称源于村庄历史，被命名为“升龙凤凰城”。“这是升龙投资集团目前在郑州开发的第四个大型城中村改造项目，该项目总体建筑规模达到185万平方米，相当于三个曼哈顿的规模，也将是升龙企业的升华之作。”升龙一高层如是告诉记者。

## 业内观点：将成为新的城市中心

有专家表示，凤凰城这个具有特殊地理位置的项目，由升龙投资集团操作是非常合适的，“从燕庄等几个城中村的改造可以看出，对于这种‘区域关节’的开发，升龙投资集团具有成熟的经验和熟练的操作手法。”这位专家说，“相信升龙凤凰城将和曼哈顿一样，成为郑州新的经济中心。”业界认为，升龙不仅仅是一个开发商，更

是一个城市运营商，他们所从事的经营活动已经从常规地产向城市层面延伸，从大盘开发向区域经济延伸，将地产开发与产业结构、城市发展和城市经济紧密结合。“升龙凤凰城项目以打造未来大郑州新中心城区为开发愿景，随着该项目的开发，必将打造大郑州新城市中心，塑造郑州房地产史上城中村改造的又一成功典范。”

## 购房者：不仅宜居，而且升值

“选房子真是件繁琐的事儿，当年选老婆也没有这么麻烦过。在我老婆眼中，房子不仅是房子，买房子还代表购买一种生活，出行要方便，小区环境要安静舒适，配套要完善。”身为公务员的王俊为买房的事苦恼不已，不过升龙凤凰城却令他心动不已，“我觉得升龙是在真正为业主的生活便利着想，而不只是简单地盖了房子卖房子。”“升龙凤凰城的位置没得说，交通方便四通八达，又在郑汴商圈内，将来的升值潜力一直很大。”谈到选择升龙凤凰城的原因，李先生分析得头头是道。作为二次置业者，他比起那些首次置业者少了几分冲动，多了几分理智和

挑剔。在综合分析了开发商升龙企业的实力，升龙凤凰城的工程进度、户型设计等方面后，他最终选择了该项目，并且“鼓动”妹妹和他买了同一栋楼。“我是2007年买的曼哈顿的房子，当时是4800元/平方米，现在已经涨到了5800元/平方米，升值了35%。”在郑州一家公司上班的张先生很是兴奋，不仅仅房屋升值，社区的开放程度也令张先生非常满意，“我买的房子是一个开放性的社区，里边有商业，有酒店，有写字楼，购物、消费很方便。”得知升龙凤凰城入市的消息，张先生正以自己的亲身经历“动员”身边的朋友抓住机会，去凤凰城购房。

## 楼盘基本信息

项目名称：升龙凤凰城  
 基本信息：总用地面积470亩  
 总建筑面积约185万平方米  
 物业类别：住宅、商业、公寓、酒店、写字楼  
 地理位置：金水区未来路与郑汴路交汇处  
 绿化率：25.10%  
 入住时间：2010年  
 当前报价：均价5500元/平方米



## 评分手册（满分5分）

评测项目	得分	简评
地段位置	4.5分	紧邻未来路与郑汴路
交通条件	4.8分	拥有BRT和众多公交，为3、4、6号地铁线在这里换乘，交通十分便利
小区规划	4分	整个地块分区明确，道路纵横来往便利，物业类型多样，空间较为开阔
景观绿化	4分	由深圳华汇和上海置利设计强势联合引入国际化建筑设计理念，景观设计比较合理，拥有特色屋顶花园
房型设计	4.5分	纯板式建筑，一梯两户或三户，南北对流，通风采光均较好，适宜居住

综合评分：4.32分（强烈推荐）

### 综合评分说明：

1~2分：建筑质量、小区规划、物业管理、周边环境、生活配套各方面存在较多问题，不宜居住，性价比较低。不推荐购置  
 2~3分：项目有亮点，能满足基本生活需求，但个别方面问题突出，对居住品质影响较大，性价比一般。不推荐/推荐（根据项目及实际购房需求判断）  
 3~4分：项目综合品质较高，有缺陷但对居住品质影响较小或短期内有提升前景，性价比较高。推荐购置  
 4~5分：优质宜居项目，有瑕疵但各方面品质均基本令人满意。极具自住、投资价值。强烈推荐

“楼市万象，纷繁复杂。当各种煽动性的宣传语扑面而来时，你是否无所适从；当面对打着各种旗号的楼盘时，你是否无从着手。这时，你或许更需要专业的建言。为此，本期特推出“记者鉴楼”栏目，旨在用眼用心打造影响中原人购房投资置业取向的一份可借鉴的购房指南。上周日，我们走进位于未来路与郑汴路交汇处的“升龙凤凰城”项目。

袁瑞清

