

◆ “新芒果·双河湾”系列报道之二

全生命周期 金质小豪宅

【特色】全生命周期，小户也“豪宅”

□ 无论从“全生命周期舒适指标”，还是“全生命周期舒适成本”考虑，双河湾都能满足金质豪宅的标准。

“什么是房子的‘全生命周期’？通俗点来讲，就是房子能满足业主各个人生阶段的需要，比如单身时满足一个人住的需求，有孩子的时候，可以满足孩子就近入学的需求，年老的时候，可以满足悠闲养老的需求。”郑州新芒果房地产公司副总经理李涛先生向记者解释。

李涛先生表示，一般情况下，“全生命周期”的概念是和小户型无缘的，因为这一概念有两个至关重要的标准，一般的小户型是无法满足的，那就是“全生命周期舒适指标”与“全生命周期舒适成本”。

全生命周期舒适指标，是指住宅及其配套能在人生的各个时段，满足较高标准的起居、休闲、饮食、健身与娱乐，还包括孩子的教育、老人的保健与养生等各种各样的高品质人生需求。全生命周期舒适成本，是指包括居所全套完整细致的组织与服务结构，成本不仅体现在节能结构、节能材料、物业费用，更包括在完整生命周期中的资源享有与有可能节约的成本。比如交通、教育、保健资源的附加值与

可能节约的成本。

“此外，产权的年限也是衡量居住舒适性的重要标准，可以说，70年产权是全生命周期生活的一个必要条件。”也就是说，业主在购房选择中，买的就不仅是环境与房子，更是之后延续整个生命周期的房屋使用成本与围绕整个生命周期所能占有的服务，以及这种服务所体现的价值，包括升值后的价值。

那么，双河湾Ⅱ期的“全生命周期”又体现在哪些方面呢？李涛先生举例说，比如双河湾的自然环境就很优越，东西运河与南北运河双河景及滨河景观带、郑州之林公园、红白花公园、湿地公园等六大主题公园环伺四周，而其他的小户型则一般位于闹市中，多无景观，多适用于过渡性居住。

倡导绿色人文的低碳生活是全生命周期住宅的宗旨，无论从“全生命周期舒适指标”，还是“全生命周期舒适成本”考虑，双河湾都能满足金质豪宅的标准。

【价值】极具稀缺性，未开盘已先热

□ 尽管双河湾Ⅱ期还没有正式开盘，但前来咨询的购房者却是络绎不绝，绝大部分客户都流露出了购买的强烈意向。

由于小户型一般作为过渡性住房或者投资房产使用，因此，具备“全生命周期”的小户型并不多，像双河湾Ⅱ期这样贵族血统、生态景观、优越配套、卓越品质的全生命周期金质小豪宅确实是少之又少了。

该项目位于郑东新区龙河外环南路与如意西路，也就是东西运河与南北运河交汇处，北临农业东路，南临龙河外环路，交通非常便利。项目占地100余亩，总建筑面积13万余平方米，西临八中和众意路小学，南与CBD、东与宝龙时代广场隔河相望，周边有六大公园，教育、金融、商业、医疗、休闲、娱乐等配套非常齐全。

一名负责人表示，双河湾Ⅱ期的小户型具有普通小户型无法比拟的优势，项目自身的全生命周期金质品质，更是足以让钟情于小户型的人过目不忘。70年产权的住宅用地，两梯八户的相对低密度规划、恢弘大气的欧式建筑风格，特别是天然气、暖气齐全，并且明厨明卫的生态户型设计，更是一般小户型所不具备的。

“对于双河湾的品质，只需了解新芒果房地产为其耗费的心血就可可见一斑。公司成立四年

来，从未拖欠过农民工工资，从未拖欠过工程款及工程材料款，也从未向国家贷过一分钱，发展速度虽然并不太快，但非常稳健，且一直尽全力做着公益事业。”

记者了解到，尽管双河湾Ⅱ期还没有正式开盘，但前来咨询的购房者却是络绎不绝，当了解到项目的特色后，绝大部分都流露出了购买的强烈意向。“区位优势自不必说，临两大公立名校，东西运河与南北运河双河景及滨河景观带，另外还有六大公园，两条大道、两条地铁的交通优势，以及完善的城市配套，优越的生态自然环境。我觉得在这里买房，就可以在市中心享受到公园般的生活了。”市民王小姐表示。

双河湾的另一大特色就是采用了围合式布局，实现了景观的共享。项目规划时，以河景最大化、舒适最大化为指导思想，在101亩的土地上仅规划了五栋楼，这五栋楼又创意性地采用围合式布局，实现住宅与河景价值最大化的融合。观河住户达到50%，观景住户达100%，并使建筑具有良好的视野、优势度、恒有度和适宜度，达到人居物质空间和精神境界的高度统一。

【配套】优势教育，最佳高端居住区

□ 双河湾正以“生态”与“生活”的和谐共融诠释着湾居的领袖气质，实现着城市领袖阶层从不妥协的生活理想。

有人说，双河湾是郑州最为理想的高端居住区，事实也的确如此。去年11月，该项目还被评为了“2008影响中国的典范社区”。小户型也可以享受大配套，在双河湾完善的生活配套中，优越的教育资源，无疑是一道亮丽的风景。

经过五年的发展，如今的郑东新区龙河南区，河流纵横，湖泊连片，大道贯通，植被葱茏，配套日渐齐全，洋房别墅现房林立……在本板块开发程度已然成熟背景下，新芒果·双河湾握持“双名校”与“双运河”两大优势，赫然登场，仿佛在说明：最后一块可开发的住宅用地，稀缺，就是这样的前所未有的，而又过往不续。

双河湾地处郑东新区龙河南区，是郑州公认的高端洋房别墅区。公园连片的生态环境已是目共睹，周边温哥华山庄、联盟新城、绿城百合公寓等成熟洋房别墅高邻促膝。宝龙时代广场、CBD商业步行街及各社区街道的情趣商业街吸引着时尚前沿的潮流品牌，购物消费者俭由你，休闲娱乐快慢随心。

双河湾最突出的优越配套是教育，周边已有北大附中外国语幼儿园、外国语小学、河南省郑东实验中学、河南省郑东实验小学、郑州八中郑东新区学校、郑州四十七中等名校投入使用。最亲近的当然是跨路即到的西邻双名校——八中郑东分校和众意路小学，它们全是公办名校，提供全程免费的优质义务教育。

正因为此，双河湾也成为“孟母们”的置业首选，曾有位精明的家长算了一笔账说：“孩子就读于私立学校，每年学费上万，能够在双河湾付月供了，更何况置业双河湾，孩子上学就在对门，又省却了接送烦恼。”

据了解，新芒果·双河湾是新芒果房地产在郑东新区开发的第三个项目，以成熟的开发经验严格把控质量关，以LOW-E玻璃、太阳能、直饮水等高品质配置建造产品。双河湾耀目登场，正以“生态”与“生活”的和谐共融诠释着湾居的领袖气质，实现着城市领袖阶层从不妥协的生活理想。

理念解释：全生命周期金质小豪宅

一般情况下，“全生命周期”的概念是和小户型无缘的，因为这一概念有两个至关重要的标准，一般的小户型是无法满足的，那就是“全生命周期舒适指标”与“全生命周期舒适成本”。全生命周期舒适指标，是指住宅及其配套能在人生的各个时段，满足较高标准的起居、休闲、饮食、健身与娱乐，还包括孩子的教育、老人的保健与养生等各种各样的高品质人生需求。全生命周期舒适成本，是指包括居所全套完整细致的组织与服务结构，成本不仅体现在节能结构、节能材料、物业费用，更包括在完整生命周期中的资源享有与有可能节约的成本。比如交通、教育、保健资源的附加值与可能节约的成本。

此外，产权的年限也是衡量居住舒适性的重要标准，可以说，70年产权是全生命周期生活的一个必要条件。

也就是说，业主在购房选择中，买的就不仅是环境与房子，更是之后延续整个生命周期的房屋使用成本与围绕整个生命周期所能占有的服务，以及这种服务所体现的价值，包括升值后的价值。

不言而喻，具备这种价值的小户型不多，像双河湾这样贵族血统、生态景观、优越配套、卓越品质的全生命周期金质小豪宅确实是少之又少了。

附1：关于“全生命周期价值”的相关公式：

A(购房成本)+B(后期使用成本和居住享受)=C(全生命周期的价值体验)

说明：

(1)购房成本：或高或低，是一次性的，在整个生命周期中，是固定不变的值。

(2)后期使用房屋的成本和居住享受：受房屋内外环境的制约，对C的影响最大。

(3)全生命周期价值体验：购房成本 和 房屋在整个使用过程中各方面的使用成本，以及生活品质体验的总和。

一期的快速热销，让更多置业者把选择的目光投向了新芒果·双河湾Ⅱ期。郑东新区龙河南区，这个诞生豪宅的地方，也将有小户型推出了——新芒果·双河湾Ⅱ期，36~65㎡“全生命周期”金质小豪宅。这种拥有全新理念的小豪宅又将给中原人居带来多少精品享受呢？

晚报记者 袁瑞清



郑州新芒果房地产有限公司副总经理 李涛