

郑州生态大盘“蝶变升级”系列报道

山地生态公园、农业生态城、庄园生活区、“中原第一耍都”……概念频出
 开发商说,在郑州建别墅生态大盘就要有“发现”的眼光,要“见所未见”

看生态大盘升级之路

三四年前,当提起远郊大盘,人们的印象还停留在“居住压力下的一种‘突围’”,城中买不起房,就到城郊;而如今,被冠以“生态”概念的远郊大盘,已成为高端地产的标志,并成为富有阶层角逐的游戏。

随着人们的居住需求不断升级,由住宅到生态、由物质到精神,一批有远见卓识的开发商率先躬耕于郑州城郊接合部有着丰富自然生态的地方,以超前的规划理念、经营思路推动郑州房地产市场,尤其是别墅产品的升级。

晚报记者 梁冰



现象

生态大盘 西区扎堆造新城

上街区与荥阳交会处某贫困村村民王虎长终于结束了多年光棍生活,于去年底娶上了一个中意的媳妇。谈及此事,他高兴地说,这都得益于他所在的行政村进行了改造,他们将安置在城区,因此拥有了以前根本不敢想的生活。

这一切源于,有个名叫五云山生态公园的超级生态大盘入驻了他们家。

今年,在荥阳、上街这些郑州最西部的地方,居易·五云山、新田生态城、清华·大溪地、居易世界观等一批远郊生态大盘,大型生态项目在这里风生水起。

多年以来,当人们提起生态,首先想到的是郑州北区,因为这里有万亩黄河湿地,几十公里的黄河防护林,黄河、贾鲁河、索须河蜿蜒而过,自然水系极为丰富。然而,当本土老牌主流开发企业皆扎堆郑州西部,开始新一轮生态造城运动,不得不让人们及业界开始重新审视“西区”的价值。

是否西区有着更多的优势?清华·大溪地营销总监徐靖认为并非完全如此。她说,由于郑州要建“环城休憩带”,所以远郊生态项目在郑州东西南北四个方向皆有表现,大多集中在四环以外、车程半小时以内的地方,只是各区域发展不尽相同。如东区的雁鸣湖,已有开发商在此圈地,另外还有金沙湖、鸵鸟园等,但是业态、功能相对单一;北区开发已成气候,但是北环交通拥堵是个不容回避的问题……

“相比之下,郑州向西交通更加便利,60米宽的中原路是郑州西区的景观大道,还有郑上路等,鲜有堵车现象发生。同时,西部的自然资源也可充分利用。规划中的7000亩西流湖生态绿化长廊、占地860亩的郑州市植物园、还有南水北调景观带、750亩京襄城遗址生态园、270亩刘禹锡公园等多个主题公园,生态环境也相当不错。”在徐靖看来,未来西区的发展、升值潜力巨大。因为,相比东区依靠政策的长期推动而达到现有水平,西区则完全是自然发展而成,人们看到了该区域的宜居性、舒适度等。所以有人说“商务向东,生活向西”,这不无道理。

对“西区是否具有更多优势”的问题,著名房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君表示,那要看郑州周边几个卫星城镇的发展,各自需要寻找自己的城市定位,大盘的崛起是大环境配合小城镇发展的结果。

深耕 “生态先,配套足”背后的独“墅”一帜

住宅产品从最初只是满足人们单一的居住需求,到今日的多元化需求,已经发生了翻天覆地的变化。今天,人们对住宅的要求,已经上升到精神的层面,对优美环境的追求也由人工向自然生态转变。

在大多数开发商看来,一个项目是否可称之为“生态”,基本需要具备三个条件:优越的自然生态环境、天人合一的规划理念、低碳节能的建筑材料。

居易·五云山项目总经理马英伟详细说到,在城区二氧化碳排放量高的地方建造生态社区,那肯定是造不出来的,人工景观达不到这种效果,自然环境是生态项目的基础。比如负氧离子的排放,自然的风、自然的山水等。

“不管是原生态,还是后期的景观,都应该回归到人们最初的、原始的对绿地和天空的追求。”徐靖表示,项目绿化率要达到40%以上,才可以称得上是“生态”楼盘。

除了自然环境,马英伟认为,开发商还必须有科学的规划、开发理念,尊重自然、尊重人与自然的和谐,不能随意改变山水环境,而要跟自然环境有机融合,达到“天人合一”;在建筑材料的采用上,要选用低碳节能的环保材

料,低于国家有关排放标准才能算得上是生态住宅,而“低碳”在这里只是生态住宅的一个部分。在马英伟看来,低碳就是“零能源”排放。

“节能技术的利用在生态住宅中很关键。人要消耗能量,产生废物,对此开发商应充分利用自然资源进行排污。”丁盟介绍,比如项目中的路灯,可采用太阳能灯具,不用耗电;中水处理系统让污水净化后流入湖区。生态住宅应该做到“不仅不破坏生态环境,还要维护生态环境”。

同时,这些生态大盘多位于远郊地带,虽然环境宜人,但生活是否会如在城区一般便利?想必这是大多数购房者的担忧。对此,开发商可谓“各有各的谱”,早已将教育、医疗、商业、娱乐休闲,甚至物流设施进行了先期规划,为业主打造5分钟生活圈。

背靠300亩东湖、60万亩黄河湿地、千米宽防护林带、9平方公里花西湖的怡丰·森林湖,规划有6800平方米超大会所、国际风情商业街,以及国际级双语幼儿园和高端精英小学,可满足业主的教育、休闲、购物等需求。

而占地17000多亩的居易·五云山则将项目分为了生态农业、庄园生活、山地运动和休闲服务四大体系,志在打造中国山地生态公

园。其中,值得一提的是生态农业和山地运动体系。据了解,未来居易·五云山将在生态农业的主题框架下,发展观光农业、体验农业、高效农业和游记绿色农业;在山地运动体系中则引入了山地越野、山地高尔夫、跑马场、山地自行车、山地滑翔、登山等运动项目。

饶有趣味的是,占地3600多亩的清华·大溪地,除了将2600亩土地用于高档住宅建设外,还将打造1000亩的“中原第一耍都”。这个“中原第一耍都”即为该项目的商业休闲部分,由占地80000㎡的大海啸浴场、50000㎡的阿尔卑斯温泉、50000㎡的宽巷子休闲街和30000㎡的耍都客栈(暂定名)四个区域组成,旨在打造一个“吃喝玩乐”一条龙服务的休闲度假新城邦。

如果说以上项目是各有特色、各有偏重的话,那么由河南新田置业投资打造的新田生态城则具备了一个小型生态城的功能。据悉,根据功能布局,新田生态城规划有农业经济区,该区域将大力发展休闲观光农业、生态农业、设施农业、成品农业等;乡村度假休闲区;文化旅游区;物流区以及专业市场等,与一个小型卫星城无有差别。

升级 发现需求 人居理念更新换代

判断。“城郊接合部交通便捷、环境优美,能够为人们提供健康的生活和产品。这将是下一个主流住宅的方向。”丁盟分析道。

需求正在朝着多元化发展。马英伟认为,在城市化快速发展的当下,人类居住水平日益提高的当下,人们的需求被分流了。单从别墅市场来说,就有独栋、双拼、叠拼、联排以及经济型别墅。而其中最高端的当属“庄园”,它倡导休闲的田园生活理念,可满足人们对“宁静”生活的需求。

由于拥有奢侈的绿地、植被以及山水,所以在这些远郊生态大盘中,低密度高端住宅:别墅、花园洋房占据了产品的主流。而从产品品质以及开发理念上来看,这些远郊生态大盘或将推动郑州别墅产品升级换代。

追溯郑州别墅市场的发展史,有关专家表示其起步于1992年,其间经历了多个阶段。直到2006年前后,以南区的龙泊圣地和北区的思念·果岭为代表的别墅项目成为郑州房地

产市场的一个标志。但此时的别墅项目尚未将“生态”概念纳入其中。对此,和昌地产(集团)总裁黎东平说,现在提“生态”,只能说“以前不生态”。

“郑州目前的别墅,与一线城市的高端别墅项目还存在明显差别。”黎东平说,这主要表现在对环境的营造和对细节的把握上。所谓的别墅,如果庭院小环境以及社区大环境营造不好,软件服务跟不上,那么就只是一个“新农村”。

在黎东平看来,房子都能够复制,但是软环境复制起来就没那么容易了。别墅升级换代的结果应该是软环境的变化。

说到郑州别墅项目的升级换代,不得不提的是居易·五云山。因为该项目“定制私家庄园”的理念完全颠覆了传统意义上的别墅概念,赋予别墅产品新的内涵。“一个庄园可以拥有七八亩土地。”马英伟说,这完全是生活的一种扩展和重新定义。如果说其他项目是居住,那么庄园就是生活和家的领地,更注重人的精神领域。