

郑州生态大盘“蝶变升级”系列报道

城市喧闹、城中拥堵、噪音污染、环境恶化，越来越多的人希望能够“逃离”城市，寻找一片放飞心灵的地方，开始一种宁静、健康的生活。远郊生态大盘就是在这种需求下悄然而生，有人称之为郑州“第二代”生态大盘。综观新一代远郊生态大盘：居易·五云山、新田生态城、清华·大溪地、怡丰·森林湖、清华·忆江南项目的特点，无外乎五个方面：自然生态、低碳节能、功能齐备、量身定制、私家庄园。“这或许是生态大盘通往升级之路的秘籍。”业内人士如此评价。

晚报记者 梁冰

生态大盘“升级”五大通关秘籍

郑州生态大盘全接触

居易·五云山

居易·五云山是居易国际倾11年之力，耗80亿元巨资打造的11平方公里(17000亩)超级大盘——五云山·中国山地生态公园。该项目引进国际前沿的泛度假生活模式，规划有生态农业、休闲服务、山地运动和庄园生活四大体系。

一期开发的卢卡小镇位于山居度假养生区区域，占地3700亩，预计投资5亿元，开发周期为5年，以意大利托斯卡纳风格为主题定制庄园，规划有卢卡乡村酒店、骑士俱乐部、高尔夫练习场、接待中心、中心景观带、度假庄园等。

新田生态城

该项目占地面积约10000亩，规划建设观光农业、科技设施农业等现代高新农业项目，以及医院、学校、公园、商业中心、生态酒店等公共配套设施，是一个集居住、旅游、度假、创业、教育等多重功能于一体的城市综合有机体。

新田生态城紧邻郑州市二七区，绕城高速公路擦身而过，距中原西路不足9公里，以丘陵、沟壑、湖水、林地为主，地貌形态丰富，野生物种多样，可谓“洞天福地，林秀水清”。规划中的新田生态城常住人口将达到7万余人，旅游观光及流动人口将达10万人，是中原首个功能齐全、环境优美、产业复合、文明、现代、原生态的田园之城。

清华·大溪地

郑州清华园高举休闲理念大旗，将欧洲异域风格休闲理念全方位植入清华·大溪地项目，以“异域休闲”为核心引领项目的规划设计，充分演绎“休闲地产”所倡导的休息、生活、养生三位一体的先进理念。

该项目总占地面积为3600余亩，规划总建筑面积300余万平方米，由商业休闲和高档居住两部分组成。住宅部分占地2500余亩，总建筑面积230万平方米。将建设350余栋高档住宅，供2万户家庭、约6万人居住；商业部分占地1000余亩，总建筑面积70万平方米。投入经营后，可同时接待20万人消费。

怡丰·森林湖

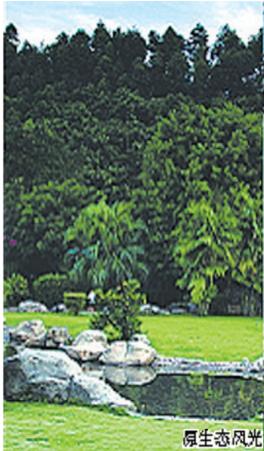
怡丰·森林湖项目位于黄河南岸，周边拥有黄河湿地公园、自然防护林、花西湖水库、东风渠沉积地等自然景观，地理位置得天独厚，自然环境极为优越。总占地面积600余亩，总建筑面积约50万平方米，产品涵盖联排别墅、退台洋房、花园多层、观景小高层、风情商业街、高档会所等。

该项目汇聚了西班牙风情所有珍贵、独特的元素，散发出古老欧洲皇家贵族的神韵。别墅或联排或叠加，户户有天有地，层层空中花园，继承了独栋别墅的高贵，又避免了独栋的冷清落寞；6层花园洋房，层层退台，户户空中花园，顶层复式更有专属星空露台；欧式多层、小退台洋房，营造了最佳的舒适度临界点。

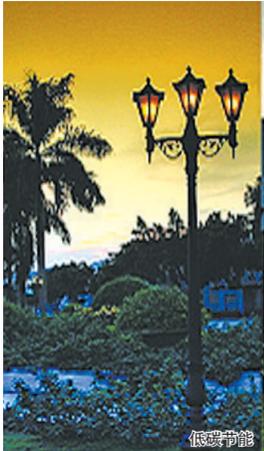
清华·忆江南

该项目位于黄河南岸，桃花峪旁，是集别墅、花园洋房、学校、老年活动中心等功能齐全、风格各异的江南园林式社区。清华·忆江南的景观设计融江南经典园林艺术之精华，处处小桥流水、回廊秀亭，大型湿地公园满眼青翠，沁人心脾，使整座园林富有诗情画意，引人入胜。

首期开发的样板岛位于整个园区的东南部，净占地面积37亩，岛内别墅风格融合了中国古典建筑艺术之精髓，屋顶双坡设计，外观轻巧、别致，堪称精品。



原生态风光



低碳节能



生态+配套



量身定做



私家庄园

通关秘籍一：原生态风光 “在这里，气温要比城区低3-5摄氏度”

“自然生态”是目前郑州远郊生态大盘的第一大特点，也是其通往升级之路的第一个“秘籍”。

“生态是永恒的主题，是社会发展的趋势。”和昌地产(集团)总裁黎东平认为，生态住宅将是房地产产品的主流，这不仅是开发商关心的问题，也是普通老百姓关心的问题。

“‘生态’很时髦，不太好定义。”在河南新田置业总经理丁盟看来，生态应该讲究人与自然的和谐共

生，包括人与自然、人与建筑、建筑与自然之间，以及院落布局与周边植被的和谐、功能的相互促进等。

而居易·五云山项目总经理马英伟则认为，自然环境是成就生态项目的首要条件，没有天然生态环境，就谈不上建筑生态大盘。即便是在城区建造完美的人工景观，也达不到生态的效果。“在这里，气温要比城区低3-5摄氏度。”马英伟说。

显然，要想称得起“生态大盘”的名号，必需拥有

得天独厚的自然生态资源。不过，无论是居易·五云山、新田生态城、清华·大溪地，还是怡丰·森林湖、清华·忆江南，的确都无愧于“生态大盘”的称号。

另据马英伟介绍，居易集团作为“中国心灵地产实践者”，历来坚持自然、原生态、环保的开发理念。17000亩的五云山在开发过程中保持了项目最原始的自然山地风貌，清新、幽静的自然环境成为该项目的一大特质。

而其他项目，如清华·忆江南拥有3000亩自然山林、500亩伴山湖、万亩黄河湿地，倡导居住与自然“天人合一”的江南式生活方式；新田生态城囊括了5个行政村(14个自然村)，洞临湖从项目中蜿蜒而过，有丘陵、沟壑、湖水、林地，地貌形态丰富，野生物种多样；清华·大溪地则紧靠郑州西湖流公园、郑州市植物园、李商隐公园、刘禹锡公园等城市绿肺，可静享都市田园生活。

通关秘籍二：低碳节能理念 “既要拥有自然生态环境，还要主动、有效维护生态环境”

“只是拥有自然生态环境还不够，还要主动、有效地维护生态环境”，这是大多数生态大盘开发商的共识。而这就体现在生态住宅的“低碳与节能”方面。

低碳是今年一个炙手可热的词汇，它表达了人们对环保、节能、健康生活的一种向往。人们每天都要不断地消耗能量、产生废物，对此，项目建设者该如何进行科学处理？丁盟认为，开发商可以充分利用自然资源进行排污。他介绍说，比如利用中水处理系统，将污水净化后再流入湖区，既不破坏生态环境，又维护了生态环境。

此外，低碳节能型住宅还应该充分利用太阳能、风能、热能等资源来降低项目能耗、降低污染、降低二氧化碳排放量。在建筑过程中，要选用低碳、节能的环保材料，将能耗降到最低。

这些生态大盘又是怎样进行“低碳环保”建设的呢？据介绍，在施工过程中，清华·忆江南积极采用绿色环保材料，大力建设健康节能建筑，特别是在外墙保温材料方面，厚度是普通保温材料的一倍多，其保温隔热作用可达到节能80%以上，远远超出了有关标准。

“低碳和环保是清华·忆江南项目的一大特

色，处处体现着对业主人性化的关怀。”据该项目负责人介绍，在室内，除了内墙覆盖了10厘米的保温材料之外，室内的通风和制冷系统则摒弃了普通安装风扇和空调的做法，多栋住宅均安装有独立的空气动力循环系统，可以在紧闭门窗的情况下实现室内和室外的空气自由流通。而室内的墙面布满了“毛细管”，这些毛细管和埋在地下以及放在河流中的暖气片组成一条闭合的水路，可以适度调节室内温度。这些创新型装置不仅大大节省了能源，而且使室内冬暖夏凉，可谓一举两得。

在打造低碳节能型住宅方面，怡丰·森林湖也走在了行业的前端。在黎东平看来，所谓低碳住宅就是“低能耗、高品质”，在规划和建筑设计选材上，将节能放在首位考虑，也以为业主打造高品质住宅为努力方向，让人们在降低生活成本的同时，感受到社区生活的舒适闲逸。

如该项目采用的地源水热泵技术，是利用地下一定深度地热，作为空调采暖的基础温度。使用该技术，夏天可以直接用地热给房间降温，冬天又可以给房间升温，能效比使用空调高，更关键的是在运行当中减少了电能的消耗。

通关秘籍三：生态与配套并存 “既可享受宁静、舒适的生活，又不必害怕孤独。靠近繁华，远离喧嚣”

如果说位于北区和南区的某些老牌别墅项目也同样拥有独特的自然生态资源，那么业态的丰富、功能的齐备或许就是它们作为老一代生态大盘所欠缺的了。

“其实，现代人更加向往‘离尘不离城’的生活，既希望享受大自然的原生态环，又不愿彻底离开城市生活的舒适便利。”清华·大溪地营销总监徐靖说。

“在城市里居住久了，不少人都渴望深山老林里的那种隐居生活。可是问题在于，这样的生活会

很孤独，而这又是现代人所不想要的。”马英伟坦言，人们的这一需求就催生了远郊生态大盘的商业、娱乐、休闲体系，并配有医疗、教育、银行等设施。“在这种情况下，业主既可享受宁静、舒适的生活，又不必害怕孤独。可谓靠近繁华，远离喧嚣。”

从各生态大盘来看，无不具备这一“秘籍”，而且规模庞大。

而居易·五云山则是将此纳入到四大体系之一的“休闲服务体系”当中，在充分保留原有山区资源的基础上，规划了假日休闲区、山居度假养生区、温泉度假区、花谷庄园区等5个功能分区，汇集了星级酒店、餐饮、娱乐、休闲、养生项目等各种配套设施，让业主抑或游客在原生态的浅山中洗去城市

的浮华，感受最悠闲的度假生活。

此外，该项目辅助有机农业试验基地、休闲农业体验基地、绿色生态农业基地、观赏花卉基地、创想主题农业基地，大力发展绿色、生态、高效、高科技等一系列农业休闲项目。

而清华·大溪地更是将项目的27%土地用于建设商业休闲部分——“中原第一耍都”。据徐靖介绍，该“中原第一耍都”由大海啸浴场、阿尔卑斯温泉、宽巷子休闲街和耍都客栈(暂定名)四个区域组成，千万种玩法尽在其中。

通关秘籍四：量身定制，独树一帜

“只要你愿意，你就可以通过开发商为自己定制一套理想中的居所”

众所周知，世上最豪华的轿车是定制的劳斯莱斯，最顶级的珠宝是定制的卡地亚项链，最昂贵的服装是巴黎的高级定制时装。只要是定制的，价值就会有所不同，因为它只为一个人存在。所以，一对一式服务进入都市人的生活后，逐渐成为时尚社会精英们的主流消费方式。“定制”代表着一种奢华的生活态度，代表着一种顶级的生活形态。”丁盟坦言。

6个月为一位顾客定制一双皮靴，5个工匠花两年时间编结一块土耳其丝毯，历经3年80余道工序，纯手工卷制的极品麦克组牡雪茄，手工切削、创整、磨光的北美古董松木五斗柜……这些生活中的艺术大师，在每件作品中留下不可复制的刻痕。而这度身定制的荣耀，或许也只有那些坚持完全自我品位的生活贵族才值得拥有。

在丁盟眼中，建筑之美，是由内而外逐渐萌发的，是从居住的需求和秉承中萌发的，居住者应该是唯一的建筑师。“定制”开发理念基于对人性的认识和回归。一直以来，我们都

在为生活不停奔波，直到‘定制别墅’的出现，才标志着生活真正开始为个体服务。”丁盟说，生活中不可替代的房子，可以尽量依照自己的喜好建造，最大限度地符合业主的性格、爱好、兴趣、职业、身份地位。新田生态城则完美诠释了人们居住的崭新进化。

诚如上文所说，人们可定制汽车，定制手表、首饰，但“定制房子”似乎是天方夜谭。然而，这就是事实。“只要你愿意，你就可以通过开发商为自己定制一套理想中的居所。”马英伟告诉记者，居易·五云山的别墅也同样采用“业主定制”的方式。

“用种种细腻的表现，用原色质感的建材，用大师的眼光实现时间的痕迹，每一幢别墅都有着不一样的个性，不一样的感觉。”马英伟表示，这些定制别墅将达到与环境的完美融合，仿佛本身就是项目的一道景观。“随着环境的变化起伏，我们的建筑、业主的家也都有了灵动的生命，因为它们每一个都是独一无二的。”

通关秘籍五：私家庄园生活

“庄园完全是生活的一种扩展和重新定义，是人们对于居住的终极梦想”

随着城市化进程的加快，以及人类居住水平的日益提高，人们的居住需求正在不断向多元化发展。单从别墅产品来说，就有独栋、双拼、叠拼、联排以及经济型别墅。“而‘庄园’当属别墅中最高端的产品，不是普通别墅可比。”马英伟说，庄园倡导的是休闲的田园生活理念，可以满足人们对“宁静”生活的向往。

随着土地资源的日益稀缺，别墅项目越来越少，而“庄园”则更是具有独一无二的不可复制性。“居易·五云山中的庄园，每个可以平均拥有七八亩土地”，在马英伟看来，如果其他住宅产品体现的是一种居住功能的话，那么庄园就是生活和家的领地，更注重人的精神层面。庄园完全是生活的一种“展和重新定义，是人们对于居住的终极梦想。而庄园的出现，更是让郑州的别墅市场达到了一个巅峰。

资料显示，庄园源于欧洲，是上层人士的私人领地。在过去，庄园是皇室、贵族、高官、富豪等占有并经营的大片土地。根据庄园主的地位，庄园有不同的名称。皇室的为皇庄，称苑、官庄、王庄等；贵族的、官吏的、地主的为私

庄，称墅、别墅、别业、别庄等。典型的庄园中应该有一幢大屋或城堡，由田地、农舍、牧场和林地所包围。

据悉，五云山庄园生活体系涉猎欧洲名门王族生活，携手在国际市场中缔造传奇的顶尖规划设计公司，依靠山势，顺从风水，将项目的整体协调、细致入微和苛刻材质融为一体，从而成就中原一定阶层的终极居住梦想。

“面对自然，占有并不代表拥有，只有尊重自然之道，与其和谐交融，宛若一体，才是真正拥有了这片山水。”马英伟认为，五云山庄园遵循了自然山体起伏之势，充满创造性地展现出坡地建筑的经典作品，让建筑像原生的树林一样，生长在自然山林间，与树木、山水融为一体。

同时，马英伟还提到，庄园体现了和业主共建的理念，“由于是在原有土地上建造庄园，这批客户给了我们不少好的建议，可以说教育了我们，让我们看到了原先不曾关注的地方。而这批人也将会获得超额价值。”

“生态”语录



河南新田置业总经理 丁盟

最近出台的新政会让人们重新审视住宅的特性，认识居住的本质，降低投资、投机热情，让人们回归到住宅的居住功能上去，而居住郊区恰恰是下一轮住宅的主流方向。

天时、地利、人和，选择西区应该是多方共有需求的结果。比如说当地政府和村民希望经济有所发展，环境面貌能够改善；而开发商则希望因此承担起相应的责任，并满足一部分购房者的需求。



和昌地产(集团)总裁 黎东平

口碑不是说出来的，而是做出来的。自己说“好”没有用，要别人说你的产品好才是“好”。房地产真正的主流是产品品质，当政策来临、市场波动，开发商应该“以不变应万变”，用心做好产品、做好服务。如果你真的用心了、努力了，客户感受得到。



居易·五云山项目总经理 马英伟

开发商要做的就是“发现”，见人所未见，充满远见。庄园可以成为公园一景，你看别人是景色的时候，别人看你也还是风景。



清华·大溪地营销总监 徐靖

远郊生态大盘适应了都市人对生活的需求：离尘不离城。周末离开城市、离开喧嚣，回归自然，既可感受大自然的健康、宁静，又可享受城市的舒适、便利。



河南王牌企划有限公司董事长 上官同君

目前开发商的担子有些重，大盘升格为城市运营商的难度较大，开发商独自承担了很多事情。作为卫星城政府，应该将运营城市的理念融入到大盘开发当中，与房企一起联动，才能实现大盘以及卫星城的崛起。

