如何推进生态宜居区住宅高端化？

从二七塔向西，直到郑州市政府，区域内规划整齐，交通道路状况良好，管网配套设施齐全，绿化程度较高，是市民公认的适宜居住的区域。

然而，就是这个宜居的地方，至今尚无高端住宅出现。该如何实现这个生态宜居区的住宅高端化，满足部分高端购房者的需求？这个问题发人深省，也督促有志房企投身于此。

晚报记者 梁冰/文 卢林/图

【政策倾斜】 加大配套建设

一个区域要想繁华，交通条件必须跟得上，同时还要提振商业、金融、消费等第三产业

众所周知，一个区域的房地产温度，与政策的导向密切相关，可以说，政策“指向”哪，房地产就热到哪。就如浦东之于上海、房山之于北京、瑶海之于合肥、郑东新区之于郑州……

曾经辉煌的西区，因与几次关键的发展机遇失之交臂，脚步逐步慢了下来；又因缺少政策的有力扶持，多年来成为城市发展的洼地。

但是，作为郑州市委、市政府及市属各局机关所在地，从二七塔到郑州市政府的区域，拥有郑州大学、河南工业大学、中原工学院等多家高校和科研机构，区域内规划整齐，交通道路状况良好，管网配套设施齐全，绿化程度较高，是市民公认的适宜居住的区域。

然而，就是这个宜居的区域，却乏善可陈，尚无真正的高端住宅出现。

谈及此，河南财经学院教授刘社认为，是郑州的历史因素、城市规划，以及自然发展形成了现在“东高西低”的现状。以至，包括房地产在内，都受到影响，呈现劣势。

“但是，在西区，能明显感觉到道路宽阔、绿化较多、植被丰富。路边随便一棵普通的树，都有十几年的树龄。”刘社说，这些在东边是没有的，这作为西区的优势，其实体现了它的宜居性。

“一个宜居的地方，却没有高端房地产，这说明了这个区域的欠缺。”刘社认为，一个区域要想繁华，交通条件必须跟得上。假如能多打造几条像嵩山路这样的人文大道，区域层次一定会得到快速提升。

同时还要提振商业、金融、消费等第三产业，并加大市政绿化。在刘社看来，城市的发展不在于“摊大饼”，而在于各区域的均衡发展。

对此，河南省房地产业商会秘书长赵进京也认为，东西两个区域应当共同发展。在西区，政府需要大力发展高端享受型资源，完善配套设施，使城市功能更加成熟，以此带动周边物业，以及居住档次的提高。

而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则直接表示，要想使西区住宅高端化，需要政府对西区进行重新定位、规划，因为城市的定位决定了居住的品质。未来，中高端住宅能否托起整个片区，还需要开发商与政府进行联动。

【房企努力】 提升产品品质

基础设施完善后，高端住宅的产生，以及人居品质的提升，则要依靠开发商的共同努力

正如人们所认为的那样，如今的东区，之所以高端住宅林立，与政府的大力度投资、建设分不开。而西区，也想要达到这样的城市化程度，需要政府下一定的“本钱”，对西区进行大规模的改造和建设。

基础设施完善后，高端住宅的产生，以及人居品质的提升，则要依靠开发商的共同努力。

从京广路以西区域来看，房地产项目多属于城中村改造。由于过高的开发成本，导致楼盘容积率也较高。

“容积率高，势必会降低居住品质，那么就与高端住宅很难画上等号。”溪山御府有关负责人表示，作为开发商，不能急功近利，在此条件下，更应该设法把产品品质提高。

“可以从延伸政府的某些功能，将产品打造得更加精细化两方面入手。”该负责人坦言。

他详细说道，一个社区居住是否舒适、便利，取决于周边配套的丰富程度。如良好的教育设施、大型的商业配套，不仅可满足社区业主的生活需求，也可提升当地的区域形象。

这一点，从某种程度上来说，开发商需要延伸政府的一些功能。在此情况下，将住宅打造得更加高端化，就显得很必要。

“此外，要打造高端住宅，还要使产品更加精细化。”该负责人说道，满足人们基本居住需求的产品，肯定不叫高端产品。如果，房地产项目普遍不够“高”，那么，整个区域也就不会高端。

“目前，整个西区的房地产，在项目规划、建筑用材、园林景观等方面，都还有着相当大的提升空间。广大开发商，需要在这些方面作出一定的努力。”该负责人表示。

说道西区的宜居，市民丁先生用一个小例子讲述了自己的观点。

他说，当时他从南方来，不知道供暖对生活的重要性。后来发觉供暖真是好，舒服、温暖，不干燥、不耗电，费用也便宜。15天从外地回来之后，房间还是暖的。

“所以，我买房一定选择西区，因为它能生活，这是最重要的。”丁先生表示。

除了优越的供暖资源，在嵩山路附近，金水河蜿蜒而过，河畔美景同样给周边居民带来了生活的舒适与惬意。

溪山御府项目负责人认为，对于开发商来说，依景造势，打造顶级景观，同样是产生高端住宅的必要条件。

“比如位于金水河边的楼盘，可以引入世界顶级设计机构，依据周边环境经精心规划和设计，充分利用金水河的河景，打造不可复制的一流景观。”该负责人说，精致、美丽的景观，在给社区居民提供优美居住环境的同时，也会使区域的形象得到大幅提升。

【坊间热议】 何为高端住宅

高档住宅应该表现出更多的地域文化，而郑州的高端项目还处于模仿阶段，缺乏本地特色

目前，郑州的高端住宅，处于何种层次？

有业内人士表示，高档住宅应该表现出更多的地域文化，而郑州现在很多的高档项目还处于模仿阶段，缺乏本地特色。

“现在，最重要的是市场定位的调整，和品质的提升。”该业内人士认为，依目前郑州的市场情况来看，在短时间内还不可能达到像北京、上海那样的容量，也不可能出现几千万元的豪宅，因此开发商和消费者，对待高档住宅一定要理性。

对于开发商来说，选择做什么产品是重要的，选择为谁做产品是更重要的，而如何做好产品是最重要的。

什么样的产品可以称之为真正的高端住宅？

河南财经学院教授刘社认为，高端产品应具备以下几个特点：保值增值性。

“因为我们不知道市场是短期通胀、中期通胀还是长期通胀，但是高端住宅对通胀是有抗性的。”刘社说道。

高端住宅在更大程度上强调的是对资源，特别是稀缺资源的占有率。汤臣老总说：“只要黄浦江一直不改道，这资源就一直在我这里。”

而一位房地产老总说，他在法国见了一个很富有的人，这个人的房子可以看见阿尔卑斯山的雪。

另外，就是设计和规划的理念要科学、领先。

“高端住宅谈绿化、材料、外立面，大部分都很专业。所以，高端住宅的‘进化论’又有了新的变化。”刘社说，邻居很重要，贵族名校资源，带来的不光是教育品质本身，还有小孩子背后的社会关系。

大家都知道，富人们现在唯一比较吝惜的是他的生命。他们很多人，都希望通过社区的活动，使他们更快地变成贵族，或者说培养成贵族。

“据说，在瑞士有一种体检，可以直接把人从50岁变成35岁。如果这种东西在中国的某个地方有，相信有人肯定会去的，甚至买他的房子。”刘社风趣地说道，现在，高端住宅开始在抓稀缺性的资源，如特殊性的教育，以及特殊性的医疗保障等。

在网上，有人列出了高端住宅的十大标准：无可替代的升值地段、不可复制的稀缺资源、殿堂级的生活配套圈、科学立体的交通网络、高尚素质的居住人群、品位卓然的生活文化、与生俱来的高端基因、比肩国际的王牌物业、大师级的建筑团队、上风上水的堪舆环境。

不知人们对此是否认同，不过，他至少代表了一大部分人的观点。

武汉大学新闻系传播学院教授李敬一曾公开表示，高端住宅应该做到和谐文化和建筑的统一。

“和谐表现在三个方面：业主的身心和谐、业主和社会成员之间的和谐、人与自然的和谐。”李敬一说，高端住宅的文化追求是环境美、建筑美、人文美。它应该充分体现当代社会和社会发展到一定阶段后，人们一种对美的追求。