



历经先前的快速开发后,城中村改造步入新阶段 不盲从、不跟风,走差异化路线突出产品的优势、特点 形象更迭,“改”出城市发展新契机

业内观点



开发商应担起优化环境重任

——河南德润置业有限公司董事长 李爱国

目前,随着各种制度的完善,开发商在城中村改造所担负的责任也在不断的演变和深化,那就是在保证自身利润的情况下,在政府的统一规划下,有计划地积极投入到城中村改造中。担负提高城市形象和建筑品位,亮化市容市貌,优化城市环境,改善城中村居民的居住环境等责任。同时,也承担保证承建项目的质量,合理业态分布,完善项目的配套设施,促进并推动项目所在地经济持续、稳定、快速发展的责任。



城中村改造,切忌盲从

——康桥地产副总经理 朱荣梅

现在的城中村改造项目很多,产品的同质化竞争也很严重。在她看来,开发商应该认真把脉市场,对产品准确定位,不盲从、不跟风,尽可能从差异化出发,突出自己产品的特点和优势。

“无论是做高端的住宅产品还是综合体,都要依据项目所在的区域特质和要服务的客群进行整体把控。”朱荣梅认为,“在城市化进程中,开发商作为重要的建设者,一定要具备社会责任、文化责任感和历史责任感,提升城市的品位,这就要求必须开发出高品质的产品做支撑。”

新“面貌”,要经得起时间的检验

——亚新地产负责人

在土地资源愈加稀缺的现在,对于房地产企业而言,参与城中村改造,是获取土地的一种方式,但是作为推动城市化进程的关键之举,城中村改造项目的规划布局、建筑品质更应该有一种大局观念,不仅为社区内的居民营造好的生活环境,还要带动周边区域第三产业的发展。

在该负责人看来,最需要规避的问题就是高容积率,因为这将使城中村改造失去意义。宜居的低密度社区,完善便捷的生活配套以及人性化的物业服务,才能使一个项目的价值不断提升。

破除陈旧,由过去通向未来的窗口

未来城中村改造还有相当大的规模和体量,这也给城市形象的提升以及功能的完善带来较大的发展契机

“每次置身于这个立面时尚、配套国际化的高端社区时,我都很难想象这里曾经是一座拥挤、杂乱的城中村。”家住郑州南区某城中村改造样板社区的老刘常常这样对身边的人说。

如他所言,若不是知道这里曾经是一个建筑物七纵八横,楼间距狭小,各种门店经营杂乱的情形,生活于新社区的居民绝对难以想象至此。

一如燕庄城中村改造项目建成了集住宅、商业、写字楼等多业态为一体的综合体项目,打开了金水路至郑州新区的瓶颈,打通了未来路南段;关虎屯城中村改造项目则建成了集商业、银行、酒店、写字楼、住宅为一体的郑州国贸中心,是郑州市发展楼宇经济的一大亮点,而人流、车流、时尚流的汇聚,也使这

里已然成为区域性商业中心。

众所周知,“城中村”作为我国体制转轨时期农村城市化进程中出现的一个独特现象,规划滞后、社会经济结构二元化、建设混乱等一系列社会问题突出,改造更是困难重重,已经成为各级城市面临的共同任务。

据最新的消息表明,郑州市共批准了99个村(组)实施城中村改造。其中,60个村(组)已全部拆迁或部分拆迁,46个村(组)已开工建设。这也意味着未来城中村改造还有相当大的规模和体量,这也给城市形象的提升以及功能的完善带来较大的发展契机。

因为从已经改造好的“城中村”项目来看,综合体业态大都蕴含着巨大商机,给安置在该区域的村民提供大量就业岗位,也有利于第三产业的发展。

城市综合体并非是唯一选择

综合体具有财富集聚的效应,不过,也因此对企业资金的需求量和运营管理的水平提出了很高的要求,并非所有的综合体产品都会衍生出较大的升值潜力

在城市化发展的浪潮中,“城中村”改造是改善人居环境的必由之路。其根本目的在于通过科学的业态布局,达到充分利用资源、提升居住层次的目的。

然而,在过去几年的改造之路中,部分产品的“高容积率”已成为不可回避的焦点问题,很多业主发帖表示,不愿意接受高容积率住房,在他们看来,如果都是密集的住宅,改造就失去了意义,只会成为“长高了的城中村。”

更值得关注的是,几乎每个城中村改造项目,都以“城市综合体”的姿态面世,人们不禁发问:难道所有的城中村,都要改造成一个样子吗?

在上周六举办的2011中部商业地产投资发展论坛上,中国房地产协会副会长兼秘书

长顾云昌表示,综合体是房地产开发的最高形式,具有财富集聚的效应。不过,也因此对企业资金的需求量和运营管理的水平提出了很高的要求,并非所有的综合体产品都会衍生出较大的升值潜力。

“之所以做综合体,是从利润和经济效益的角度出发。不过,如果都做综合体产品,激烈的同质化竞争就难以避免。”康桥地产副总经理朱荣梅这样说道,“城中村改造是要推进城市发展的新进程,如果单纯把旧的物业形态改变成一种理想化的新物业形态,却没有以市场和客户为导向,产品未来的价值高低就难以保证。”

在她看来,每个项目具体的规划要先依据城市的功能布局,然后再对需求人群进行精准定位,以不同的供应方式出现。

寻求差异化的开发模式,以不同的方式呈现

现在的城中村改造已经步入了发展的新阶段,各房企更关注产品的差异化,比如纯住宅、街区式社区等,摒弃浮躁,建设符合区域特质和客户需求的端产品

至此,如今正在进行城中村改造的各房企开始更加关注产品的差异化,比如纯住宅、街区式社区等,摒弃浮躁,建设符合区域特质和客户需求的端产品。

河南德润置业有限公司董事长李爱国认为,在历经了较长时间的摸索和发展后,现在的城中村改造已经步入了发展的新阶段,“首先从人居环境的提升方面,我们坚持开发3.0的低密度社区,这与周围良好的生态资源相得益彰;其次,在业态上,不简单拘泥于一个住宅项目的开发,更多的关注点在于规划布局能否对周边区域起到良好的带动作用。”

作为路砦城中村开发项目,康桥溪山御府和康桥金域上都体现了与其他项目不同的发展模式,没有过多的商业元素。按照规划,这里拥有国际化的生态景观,追求自然与城

市的和谐共生,更注重对于生活细节的考究,比如高科技产品技术的引入。

前期已经入住的橄榄城项目是南区佛岗村城中村改造项目,亚新地产、河南中联房地产开发有限公司联手知名的设计院和景观公司,站在运营城市的高度,规划了一座具有现代都市感、以居住功能为核心,以服务产业为特色的大型社区。

从南三环经过,在碧云路附近的该项目丰富了南区的人居视野,改变了这一区域在人们心中的固有印象,“曾经我非常固执地认为这里远离市中心,交通、生活都不方便,现在看来绝非如此,电影院、商业步行街、大型超市都要进驻这个社区,或许过不了多久就会成为新的都市中心。”准备购买该项目三期御景台产品的市民陈浩说。

伴随着城市化进程的交响乐,几年来,郑州的城中村改造奏响了重重的音符,一个个立面时尚、配套国际化的高端社区,替代了曾经拥挤、杂乱的旧形象。如今,这一改革进程仍在继续,不断为城市形象、品位以及功能的提升与完善带来新的契机。

晚报记者 王亚平/文 卢林/图



正在改造中的城中村——路砦

样本楼盘分析报告

热营销模式:户型创新,两房、三房以及O+O产品均体现较高性价比

开发模式:以低密度住宅为主,高端商业配套为辅

摒弃「高容积率」,做低密度的示范社区

亚新·橄榄城

从城中村到“城中城”,作为南区低密度人居生活的样板,橄榄城项目带来的不仅是建筑形式的变化,更多的改变来自于生活方式和人文精神层面的跨越。



规划探析

橄榄城的问世,让人们逐步淡忘了曾经那个地块上存在的喧闹与繁杂,在这场“造城运动”中,佛岗村演变成成为大气、时尚的高端社区。该项目一共分为7个地块开发。其中,南三环以北的三个地块已经成功开发入住,正在建设中的南三环以南的四个地块成为当前购房者关注的焦点。在规划上,以新国际block街区生活为范本,又结合中国传统的人居理念。

生态战略

“贯穿新城西南方向的南水北调总干渠

“ 致力于打造更适合居住的低密度示范社区,以高品质的产品和服务来提升区域内的人居水平,肩负起一个企业应有的责任和使命。 ——亚新地产负责人

绵延近7公里,水面宽度约100米,两侧还各有200米的保护性绿化景观带,这样的资源优势是很难得。”准业主刘先生表示。除此之外,南区原本就拥有良好的生态环境,如30里樱桃沟、万亩葡萄园、10万亩水源涵养林等,就是一个天然的“氧吧”。

人居未来

在规划和后期建设中,橄榄城最先考虑的就是业主的人居感受。三期御景台在保障居住者私密性的同时,还拥有3.1米的超高层高,双气地暖,户型设计以刚性需求为主,无

热营销模式:临水而筑,配套高端完善的思维进行规划布局

开发模式:超级大盘,以运营一个城市

大盘运营,改变城市格局

德润·黄金海岸

傍运河而筑的德润·黄金海岸,注定要为郑州人居带来缤纷的色彩,“二七新城”的全面运作和政府强大的政策支持,使该项目尽占天时地利人和,随着建设的稳步推进,一副和谐人居正在缓缓展开。

规划探析

提及德润·黄金海岸,人们便会想到航母级城市综合体,规划总建筑面积近300万平方米的项目堪称超级大盘,也有人用“史无前例”来表达对其规模之大的感叹。据介绍,安置区总建筑面积91.8万平方米;配套开发商品房总建筑面积183.6万平方米。

生态战略

南水北调工程将使郑州形成“北黄河、南运河”的城市生态自然大布局,而据了解,项

目南端与南水北调大运河有近3公里的接触面,这足以满足人们临水而居的梦想。

人居未来

已经成为业主的林先生说,除了精准的户型设计,该项目所处的位置也决定其未来出行的便捷,大学路、长江路、南三环、京沙快速通道等都为其构筑了通畅的交通网络,而规划中的地铁6号线直达,与规划中的地铁2号线和5号线步行仅需10分钟,更有BRT及30条公交线路环绕四周。

热营销模式:从客户的需求进行创新,完善居住者的生活方式

开发模式:定位中高端,汲取城中心的繁华资源,打造稀缺大宅

中心城区高端住宅的潜力之作



康桥·金域上郡

植根中原文化的本源,融汇现代城市的肌理,康桥地产对建筑空间的思考愈发深入,作为城市中心区域的城中村改造项目,他们更致力于升级中原城市人居的新理想。

规划探析

由于地处城市中心以及人性化的布局设计,从开盘至今,康桥·金域上郡项目的房源都颇为抢手。综观国际发达城市的中心大型物业,都成为城市少数人享有的珍稀居所;不论是东京的六本木、巴黎拉德芳斯,还是香港的古古广场,它们承载了城市70%财富阶层的人居生活。

生态战略

据该项目置业顾问介绍,整个社区绿化都采用了高密度、多水景和土坡堆造的设计,使小区看起来错落有致,步移景异。社区内的坡

“ 我们要为业主打造一个相对静谧和舒适的纯居住区,帮助他们实现城中心高端生活的梦想。 ——康桥地产副总经理朱荣梅

“ 作为升级之作,它的未来很值得期待。”据了解,为保障业主的安全和居住的舒适性,康桥·金域上郡的卧室采用的是嵌入式保险柜、新风系统和紧急按钮。

价值评定

多年来,康桥地产始终以建筑指引城市文化方向,以不断创新的建筑形式与城市共同成长。其国际化的开发视野、人性化的人居理念与雄厚的开发实力,被业内人士所称道。对于城市一环来说,康桥·金域上郡交融、专属、围合、静谧,其城市一环首席院落式花园纯居社区的地位,注定其高质唯一性的非凡特质。



论两房还是三房,均达到户户阳光充足。行政公馆则是LOFT产品,4.79米的挑高空间,让业主可以买一层得两层,创新的户型设计则令其成为调控下置业者的最好选择。

价值评定

目前,橄榄城单独规划的10余万平方米的商业中心,已经吸引了世纪联华、中华影业、黄金时代澳瑞特等知名商家的签约入驻。这些商家对房地产项目的规划以及区域消费力都颇为挑剔,二者能够签约合作,无疑是对其价值最有利的肯定。



价值评定

郑州南区,正在以全新的姿态快速崛起,该项目位于南城核心价值高地。无论是住宅设计抑或商业规划,都呈现出不同以往城中村改造项目的大气和尊贵,俨然未来区域中心的架势。

