

# 醇熟洞林湖 大美南山府

——12载蝶变 洞林湖旅游度假区成就南山新生活

本报记者 刘文良 李莉



## 大配套

筑城十二载 春华秋实

近年,在众多特色小镇在郑州周边“小荷才露尖尖角”之际,有一个田园小镇“早有蜻蜓立上头”,这就是近郊郑州城区,拥有浅山丘陵、真山活水的洞林湖片区。

“金风玉露一相逢,便胜却人间无数”。没有早一步,也没有晚一步,南山府遇见洞林湖片区的时机刚刚好。经过12年的政企合作建设,洞林湖片区已经蝶变为一个集居住、商业、休闲、教育、运动、康养旅游六大业态为一体的宜居之城、生活之城,让选择南山府的业主坐享洞林湖区域成熟之城的红利。

区域内百万商业配套带来万千繁华。距南山府项目周边1.5公里以内有着“100万平方米滨湖文化旅游商业集群”,分为首创奥莱/360商业组团、美爵酒店组团、洞林新天地组团、维他左岸组团,而且整个商业体量以自持为主,由专业的一线商业团队运营。

目前,美爵酒店组团中,五星级美爵酒店已经开业;维他格林街已成功运营,目前已开业运营的有丹尼斯全日鲜、CoCo、多乐之日、爱上零食屋等;维他左岸组团中,水上影院耀成龙影院、宝乐迪KTV目前已开业;美食商业街目前已有20余家商铺成熟运营。随着投资约20亿元的首创奥特莱斯开业在即,可以迅速带动整个区域土地价值的提升。

教育方面,南山府内配套专属幼儿园,项目南侧规划建设郑州星源外国语小学,预计在明年首次招生,加上周边的香港吉拉实验幼儿园、郑州宇华实验学校(原郑州一中实验初中)、北师大附中(规划)、新田城外国语小学等优质教育资源,真正实现全龄化教育服务。

## 大交通

离尘不离城 宛在城中央

认筹首日,记者乘坐“南山府号”直升机鸟瞰洞林湖,但见千亩洞林湖水域碧波透迤,域内道路平坦旷野俨然,周边高速路、快速路、城市主干道路网密布,向东北方向远眺,可看到正在紧张施工的CCD中央文化区。

据悉,CCD四大中心中的郑州版“鸟巢”——郑州奥体中心项目主体结构及钢结构已完工,正在进行安装、装饰等作业,明年9月,第11届全国少数民族运动会将在这里举办。按照郑州两会发布的《政府工作报告》要求,今年年底奥体中心、市民活动中心和美术馆、大剧场项目将完工,博物馆、报业大厦完成外立面装修,广播中心主体结构封顶、电视中心完成地下工程。这意味着,两年后南山府交房之时,业主不仅可尽享近在咫尺的CCD四大中心的气象万千,更可坐享奥体中心带来的区域价值提升成果。

地铁、高铁、高速、城市快速路组成的立体交通网络让南山府离尘不离城,宛在城中央。正在建设中的地铁6号线在项目周边共规划2个站点,作为全国少数民族运动会的配套设施,地铁6号线建设也提前启动。此外,项目附近规划建设有3个高速出入口,除开通运营的陇海西路站、航海西路站外,还将开设新田城站;向北通过荣泽大道,可快速直达郑州西站;向南走绕城高速可直达新郑国际机场;陇海高架与新田大道无缝对接;项目东侧的警官大道正在拓宽,完工后将与航海路贯通,成为未来进出洞林湖区域的交通主干道。

**市场扫描:**近日,全国首个商品房现房销售试点项目亮相深圳,距离广东省房协内部讨论逐步取消商品房预售制的材料曝光不到20天,这意味着我国在预售制度改革方面迈出关键的一步。据悉,不仅在广东,从2016年开始,杭州、南京都曾尝试过对出让地块在一定条件下提出现房销售要求。对于预售制度改革,业内存在诸多争议,多数业内人士建议在一些城市逐步落地预售制度改革试点,不应“一刀切”。

商品房预售是指房地产开发企业将在建设中的房屋预先出售给承购人,由承

购人预先支付定金或房款的行为。1994年,我国出台的《城市房地产管理法》中建立了预售许可制度,并对预售条件、监管作出了原则性规定。在房地产市场发展初期,商品房预售制度有利于加快商品房供应、满足住房需求、促进房地产市场快速发展。商品房预售制度是我国房地产行业能够快速发展最重要的基础条件之一,自开始建立商品房预售制度及相关法律、法规公布实施十余年来,我国的商品房预售市场逐步走上了规范化管理和健康发展轨道,但同时也存在一些矛盾——名不符实、交房维权等现象时有发生。而今,我国各

主要城市商品房预售比例普遍在80%以上,部分城市甚至达90%以上,预售制成为国内商品房销售的主要形式。房地产是资金密集型行业,持续健康的现金流对房企而言至关重要。销售回笼和市场融资是房地产企业的主要资金来源。今年以来,许多房企感受到融资渠道的步步收紧,“缺钱”已成为2018年房地产的关键词之一。如今,全国首个商品房现房销售试点项目已经亮相,虽然全面实施取消预售制度尚无定数,但在部分城市试点的可能性则明显增加。业内人士普遍认为,房地产市场对预

售制度非常敏感,在房地产市场已基本进入存量时代背景下,若取消商品房预售制度,预计房企三成以上的资金来源将受到影响。取消预售制度虽是大势所趋,却不可“一刀切”。因为其会严重影响企业的现金流,延缓项目建设进度,较大减少企业拿地,造成企业融资不畅。房地产要进入现房销售必须要在房价平稳周期内,而且房地产市场已经基本进入存量环节时代,房地产企业的负债率降低的情况下,预售制度改革试点应该以逐步落地的、渐进的方式,让企业可以有选择地调整拿地节奏,组织好施工、销售管理,把控好现金流。

## 商品房现房销售试点意味着什么

## 言之有屋

栏目记者 龙雨晴

## 大旅游

休闲度假地 人居新境界

春光正盛之时,与浪漫花海和如茵绿草亲密约会;热情如火的夏天,于碧波澄澈的水上尽情撒欢;橙黄橘绿的秋季,在600亩的农夫乐园里体验采摘之乐;静谧悠闲的冬日,携手爱人在飘雪的湖畔踏雪寻梅……这些,是近千万市民可以在洞林湖享受到的度假体验,也将是未来南山府业主生活的四季日常。

事实上,拥山抱水的洞林湖,每到周末总是游人如织。区内始建于东汉末年的洞林寺距今有1800年的历史,更有珍稀千亩洞林湖原生水域,构成宜居、宜游的洞天福地。如今,该区域在此基础上,将代表传统与传承的中原祈福文化和代表未来时尚生活主张的水上运动产业结合,以4A级的标准打造一个连接传统与未来的度假胜地。

依托洞林湖得天独厚的水资源,建设国际标准的水上运动基地,推出皮划艇、桨板、极速滑水、摩托艇和电动冲浪等多个水上运动项目,满足游客水上健身、娱乐、休闲的需求;同时,还将引入旋转过山车高架以及品类齐全的游乐设施;规划建设了集生态、娱乐、教育于一体的松鼠部落,北体集团的北体气膜运动馆,专为亲子



体验打造的泰迪欢乐小镇,唯美海豚湾婚庆公园,集实弹射击和长弓射箭体验为一体的国际标准实弹射击运动馆……高标准的规划、齐备的休闲娱乐设施,让洞林湖作为悠闲游玩、亲子娱乐度假胜地的风姿初显。

此外,除了星级酒店外,洞林湖度假区的餐饮呈现多元化特点,园区基本囊括了所有主题餐厅种类,包括体育赛事直播主题餐厅、汽车主题餐厅、丛林

主题餐厅、电影主题餐厅以及海洋主题餐厅等极具创意和氛围的餐厅。

据介绍,未来,洞林湖旅游度假区将以文化博览、景观游玩、水上运动、亲子游乐和国际化购物体验为主要服务内容;以洞林寺、洞林湖、首创奥特莱斯、新田360广场、海豚湾婚庆公园、风情古镇、洞林新天地等大型主题商业项目为主要承载,预计年创造营业额200亿元。

## 大“南山”

观澜双湖水 览胜缓坡地

仁者乐山,智者乐水。在缺水的郑州,能够依山而居是不少人梦寐以求的事。洞林湖水域有近1000亩,湖面最宽处可达200余米,在整个洞林湖区域方圆7平方公里内,临湖可开发的居住用地非常有限,南山府项目不仅居于洞林湖板块,更择址洞林湖湖畔,项目西边是占地约1600亩大型生态湿地公园,山水资源得天独厚。

如果说洞林湖、湿地公园等自然资源是区域内项目所共享,那么稀缺坡地之地利则为南山府所独有。南山

府不仅是坡地景观洋房社区,在郑州也极为罕见。项目北高南低,内部南北高差约12米,东西高差约2.7米。项目依地势建立层次错落,每排建筑体的高差2米左右,整体呈“梯田”式布局,不仅使建筑更生动、更立体,更充分抵消楼栋之间的对视和干扰,保证每一栋楼都有着极佳的观景条件和适宜的采光、通风。

更为难能可贵的是,在项目西南侧,借助自然坡地最高约21米的落差,福晟集团将打造富有层次感的约

20000平方米私属滨湖公园。整个景观区临湖而建,和洞林湖的景观相互融合,业主沿台阶步道可直达亲水平台,于湖光山色中尽享亲水之乐。

此外,项目利用天然坡地优势、亲水空间,打造建设洞林湖湖区全景亲水平台,会所内配置有湖岸书吧、湖岸书吧、湖岸书吧、湖岸书吧等设施,给业主一个私人会客的圈层领地。

## 大府院

福晟入中原 悠然见南山

将天时与地利发挥出最大效用的,永远在于人;真正赢得购房者青睐和追捧,归根结底在于品质。作为中国房地产排名36强,福晟集团确定了“H+4”(一区两湾四核)的战略布局,即聚焦、深耕粤港澳大湾区、环杭州湾大湾区、海西城市群,以及天津、郑州、武汉、长沙4个核心城市,其中,郑州处于福晟集团全国布局的重中之重。作为福晟集团在郑州打造的TOP府系产品中的开山之作,郑州福晟集团的团队对项目倾注了巨大的心力与财力。除了南山府外,福晟集团在洞林湖西部片区另有土地储备约400亩,显示了其深耕区域的决

心和信心。

“南山府的容积率只有1.8,规划中采用新中式外立面,经典的三段式风格,干挂石材+中空玻璃,大挑檐设计,对标一线豪宅品质。”郑州福晟集团产品研发负责人告诉记者,南山府的合作单位均选择一线知名企业,概念及建筑设计由杭州蓝城建筑设计有限公司、长厦安基建筑设计有限公司,对绿城集团最新一代新中式产品;景观设计方面,选用长期服务国内豪宅景观专家——山水比德景观设计有限公司,全面对标郑东北龙湖。项目的承建方为福晟集团旗下子公司福建六建集团,是中国



图说楼市



## 郑州楼市 “金九”数据出炉

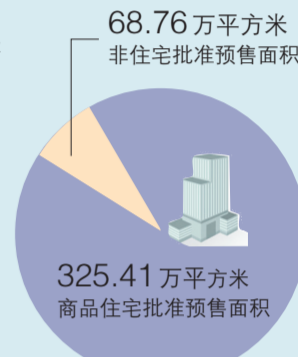
10月15日,郑州市住房保障和房地产管理局发布了《2018年9月份郑州市房地产数据分析》。官方数据显示,郑州楼市已褪去“金九”光环,数据波动不甚明显,整体发展平稳健康。

### 批准预售面积增多

394.17万平方米

9月份,郑州全市商品房批准预售面积394.17万平方米。

其中,商品住宅批准预售面积325.41万平方米,非住宅批准预售面积68.76万平方米。



图说:较8月份而言,9月份郑州市商品房批准预售面积上涨明显,多家楼盘积极入市,为市民提供较多购房选择。

### 商品房销售平稳

32905套(间)

2018年9月份,郑州全市商品房销售32905套(间),销售面积317.88万平方米,销售均价8489元/平方米。

其中,商品住宅销售27753套,销售面积286.08万平方米,销售均价8178元/平方米。

图说:较8月份商品住宅销售面积上涨28.84万平方米,均价则下降87元。部分开发商开始“以价换量”,郑州房地产整体发展平稳。

### 二手房需求平淡

27753套

9月份,郑州全市二手房共成交6247套(间),成交面积58.61万平方米,成交均价10703元/平方米。其中,住宅二手房共成交6101套,成交面积56.78万平方米,成交均价10697元/平方米。

图说:较8月份而言,9月份郑州住宅二手房成交均价每平方米上涨49元,稳中略升,成交面积却有所下滑。购房者将目光更多地投向商品住宅市场,住宅二手房需求较为平淡。

### 前三季度稳中有升

246680套(间)

今年1-9月,郑州全市商品房累计销售246680套(间),销售面积2427.06万平方米,累计销售均价8729元/平方米。其中,商品住宅累计销售205269套,累计销售面积2139万平方米,累计销售均价8315元/平方米。

图说:与去年同期相比,今年前三季度郑州全市商品房无论从销售面积还是从销售均价而言都有所上涨。随着城市的不断发展,郑州楼市持续被看好,在平稳健康的大环境下,购买力依然强劲。

数据来源:郑州市住房保障和房地产管理局