

《“正正”日上·党报看正商》系列报道之 34

## 楼阁玲珑五湖生 万象藏龙居上境

——探寻正商北龙湖区域“上境系”设计亮点

每座城市都有属于自己的建筑地标集群，拥有城市的“封面”区域、城市的“名片”所在，如同纽约的长岛、洛杉矶的比弗利、香港的浅水湾、上海的陆家嘴、深圳的前海、广州的海心沙，人们习惯性地称这类区域称为豪宅区。

在郑州，在郑东，在如意湖CBD和北龙湖副CBD、东运河、西运河织就的水系纵横如玉带缠腰之间，在8400亩湖波荡漾的北龙湖南岸，在风云际会、风生水起、风头正劲的一片热土之上，因为规划先行，所有地块皆为净地出让，且有有限高、限容积率、限建筑形态等“三限”之规，不仅引来众多外来一线房企和本土实力房企抢滩登陆、逐鹿其间，一时间群雄并起，豪杰争霸，百舸争流，云帆竞发，而且“地王”频现，名盘迭出，各显神通，你追我赶，奋楫争先，使得这一区域成为郑州房地产的价值高地，郑州房地产市场的“风向标”和“样板

间”，代表郑州房地产开发的至高水平，代言城市人居的全新标杆，引得中原财智精英、塔尖人群“竞相逐鹿”，拥有一套北龙湖区域的珍稀住宅，成为中原购房者孜孜以求的目标。

在我国传统文化中，龙是中华民族图腾，龙虽然是虚拟动物，但是却寄托了中华民族上善若水、厚德载物、生生不息、积极进取的文化取向。炎黄子孙是“龙的传人”，古代皇帝是“真龙天子”，国人无不望子成龙、望女成凤，龙凤呈祥、龙腾虎跃、龙马精神、龙腾盛世、蛟龙入海，寓意着中华民族数千年的理想、精神、追求。居龙栖上境，择上善之人，享上品人生，不仅赋予北龙湖区域人居文化的“精神城堡”，而且开启了一家本土房地产龙头企业的产品线矩阵。从2016年开年之际拔得头筹抢得先机，率先落子北龙湖区域，“长子”善水上境呱呱坠地；再到2017年花开二度，“次子”珑湖上境联翩而至；及至今年，三

阳开泰，“三子”珑湖上境踏浪而来，三境归心，万象藏珑。正当人们惊叹于正商集团在北龙湖区域一生二、二生三、三生万物，成为一种现象级的存在之时，今年8月14日，正商四度出击，摘取北龙湖18号地；时隔一月，正商乘胜追击，摘取北龙湖23号地块。至此，正商在北龙湖这一区域揽握五宗地块，成为北龙湖区域拥有地块多、项目多的房地产企业，被业界誉为“正商的北龙湖、北龙湖的正商”。

五子登科、五境归心、五盘联动，这不仅是正商对北龙湖区域这片厚土“爱得深沉”的情怀，更是正商高品质建设所孕育、所催生的信心、决心，也是正商标准化建设所展示的力量，更是正商对郑州、对北龙湖区域、对高品质人居的责任。作为正商高品质建设2.0版本的首发之作，善水上境集正商24年深耕、厚积之大成，致力于打造正商划时代、里程碑式的作品，现如今，善水上境开盘在即，景观园

林生动呈现，立面效果尽收眼底，国际一线装修标准样板间有口皆碑；珑湖上境、珑水上境作为善水上境的升级版，入市以来好评如潮，备受关注，销售强劲，成为地产同业的的首选。18号地、23号地作为“上境系”家族的新生力量，虽然尚未揭开“红盖头”，但是可以预期的是，站在三个“上境”肩膀之上的两个新作，必将是前三个“上境”的再度升级，后来居上，值得期待。

正商24年，九城80余盘，拥有20万户70多万名业主，人口规模相当于一座中小城市，堪称中原城市化进程的的主力军和助推者；在北龙湖这一寸土寸金、不可复制、不可再生的沃土上，在建筑形态同质的区域市场间，一家企业，以占据目前该区域市场五分之一的份额和规模，如何建造无愧于时代、无愧于城市、无愧于这一区域的上乘之作，如何在激烈



正商善水上境高层立面效果图。

的市场竞争中不断保持品质升级，铸造属于自己的核心竞争力，如何打造正商“上境系”的独家IP，在强手如林的区域市场如何脱颖而出开拓出一片“蓝海”，于正商，是一种挑战；于记者，是一道重要的命题。日前，记者前往正商总部，与正商研发、装修、景观、运营、施工、营销团队，进行了一次长达数小时的对座交谈，以期探寻到正商五个“上境系”作品的“独家秘籍”。

## 1 精益求精 方案不厌百回改

正商“上境系”，不仅是正商高品质建设、标准化建设所结出2.0版本的成果，更是正商董事长张敬国心目中的正商梦，是正商人的“诗和远方”。善水上境作为“上境系”的首作，倾注了张敬国的心血。正商品牌部有关负责人告诉记者，在正商众多项目中，张敬国对善水上境“宠爱有加”“情有独钟”，善水上境不仅是他最得意的作品，更是他珍爱的艺术品、收藏品，对于这一项目，事无巨细，他都事必躬亲，即使小到贵宾室的一个烟灰缸，他都要反复比较，“更换了5次，最后才选定原本可以用于润笔、洗笔的青花瓷罐”。

张敬国在正商内部会议上反复强调：“要不惜一切代价，不用考虑成本问题，一定要做好、做精，将善水上境做成正商具有代表性的高端住宅作品。”他同时强调：“善水上境只是一个开端，是万里长征走的第一步，今后的作品要持续不断地迭代升级，一个比一个好，一个比一个精，没有最好，只有更好。目前，全球市场上能够知道的、能够看到的、能够买到的最好的材料和最好的用品，都要用上。高品质是要不惜成本的，要舍得真金白银地投入。”

诚如所言，仅举一例足以说明。记者了解到，瑞士芬芬马桶被称为“马桶中的劳斯莱斯”之誉，国内市场和建筑中能够见到的分为简配式和高配式两种，后者具有自动翻盖的功能，避免用手触碰翻盖，不仅卫生清洁，而且极具人性化。正商产品研发团队先后考察了北京、上海等近20个知名项目，其中在上海参观了12个高端楼盘，发现只有两个项目在样板间使用瑞士芬芬马桶，且多为简配式。2016年国内市场上一共销售3000套芬芬马桶，其中正商一家就购买了1400套，全部为高配式，全部用于“上境系”民用住宅，几乎买断了当年国内市场上全部的高配式芬芬马桶，高配式芬芬马桶在国内市场的占有率，正商一家占据近百分百。2017年全国销售芬芬马桶1万套左右，正商珑湖上境、珑水上境定购芬芬马桶3500套，全为高配式，仍然全用于“上境系”的住宅项目中。

“何果那得清如许，为有源头活水来。”为了打造实至名归的高品质代表作，刷新、颠覆公众对正商产品的固化认知，正商放眼全球，以国际化视野、全球化眼光，遴选、整合、组建“上境系”的规划、景观规划、室内空间设计、物业服务的最强阵容，组建合作机构的“梦之队”方阵：建筑规划请来了上海柏涛、景观规划请来了深圳柏涛、室内装修设计请来了香港梁志天、物业服务请来了“世界五大行”之一的高力国际。

古人云：纲举目张。在房地产开发的全流程中，设计是“纲”，设计是“源”，设计是“魂”，设计是“本”。一个项目，选取什么样的设计者，这些设计者的设计经验、设计理念、设计态度、设计精神、设计水准，决定这个项目的品质的高低，关乎这个项目的成败与否。在设计界，澳大利亚柏涛建筑设计公司（以下简称：柏涛设计）是全球知名建筑设计企业，2016年名列《DI设计新潮》境外排行榜第一名。柏涛设计成立于1890年，1998年登陆中国以来，先后设立深圳、上海、北京、成都、香港分部，完成了全国战略布局，拥有香港上市公司和国内运营实体。柏涛设计中国机构现有员工900余人，云集大批知名建筑师和工程师，合作开发企业超过300余家，完成的住宅、办公、酒店、商业、文化、体育、旅游、产业项目超过1500

个，设计建筑面积累计超过2亿平方米。

善水上境室内装修设计由香港梁志天团队担纲。在全球室内装修设计界，梁志天蜚声中外，荣膺众多国际大奖：1999~2010年九度获得素有“室内设计奥斯卡”之称的 Andrew Martin International Awards（国际室内设计大奖），曾当选全球31位著名室内设计师、香港十大顶尖设计师之一；2002年以香港薄扶林道宝翠园私人会所获得“2002亚太区室内设计大奖”私人会所类组别冠军，并以深圳观澜豪园获得住宅类组别优秀奖；同年，以香港山顶加列山道的赛诗阁（Chelsea Court）、深圳观澜豪园等多个住宅设计项目获得“亚太室内设计双年大奖”；2010年斩获“亚太室内设计双年大奖终身成就奖”；2015年10月22日，梁志天当选IFI 2015~2017年度候任主席，并于2017年度担任主席，成为历届当中第一位当选IFI主席的中国人；2016~2018年连续三年稳居《Interior Design》（美国《室内设计》）研究报告全球排名第一。

采访中，正商总规划师王继华告诉记者，梁志天是实至名归、当之无愧的全球优秀室内装修设计大师，一直以来专注于住宅的室内装修设计，像众所周知的上海古北壹号就出自梁志天之手。梁志天的每个设计方案都是专属定制的，都是独一无二的，每个项目的设计都有自己的IP，绝对摒弃复制，因此他的设计，既有现代简约风，又极具国际范，深受全球富人阶层、华宅业主喜爱。

为了打造“上境系”产品，正商不仅组建来自全球的“梦之队”，而且特地引进专家型人才。王继华早年毕业于北京建筑大学土木工程系，毕业后就职于北京城建集团。上个世纪90年代初期，王继华赴日留学，在日本四所知名大学之一的大阪大学攻读研究生，毕业后在日本知名的设计公司、住宅设计第一大公司供职，担任设计部部长，后来担任该设计公司北京公司的首席执行官，在日本从事建筑设计20余年，为高端住宅设计、精细化设计、安全设计都有着极为丰富的经验。

王继华入职正商，恰逢正商高品质建设战略全力推进之际，他带领正商规划团队，一方面致力于标准化建设，另一方面狠抓建筑高品质的实施。在他看来，建筑高品质源于设计高品质，正商“上境系”的设计高品质既要放眼全球、国际前沿、新潮、先进理念，更要将“纸上得来终觉浅”的图纸化为“绝知此事要躬行”的实践，因此，对设计院提供的图纸，要结合项目的总体定位、地域特色和客户需求的需求反复进行深化、细化，这一过程需要精益求精，需要精雕细刻，需要一丝不苟的耐心“打磨”，需要经过多个回合的“否定之否定”，才能让方案臻于完善，才能更接地气、更具操作性。他告诉记者，即使设计院提供的成型方案，在他们手中，一个户型也能挑出上百个毛病，找出毛病并不可怕，将问题消灭在图纸阶段，防患于未然，这就是设计先行的价值。可怕的是设计阶段毛病没有找出，而留给了中期施工和后期物业，在现实中，这类反面教材比比皆是。正是有了这种“鸡蛋里面挑骨头”的精神，这种“方案不厌百回改”的态度，“上境系”的产品才经得起市场的检验，才经得起时间的检验，才无愧于正商高品质建设战略和“上境系”的高端定位。

## 2 安全至上 于细微处见呵护

采访中，谈起“上境系”的设计独特亮点，特别是“上境系”独具的、唯一性和首位度的细节，王继华娓娓道来，如数家珍——

在正商研发设计团队看来，住宅的安全重于泰山，安全性比金子还宝贵，安全性的考量要重于舒适性和便利性。“上境系”的所有产品，不管是善水上境的高层、洋房，还是其他项目的纯洋房产品，一律设置人脸识别、刷卡等功能，无论从一楼大堂进入还是从地下停车场入口大堂进入，均需通过人脸识别或刷卡乘坐电梯，避免闲杂人等进入，杜绝尾随情形。不仅进入电梯设计梯控，外人乘坐电梯下行即到达一楼大堂或地下停车场入口大堂，因两个大堂大门均设计有人脸识别或刷卡功能，依然会被拒之门内，若无业主帮助，仍然无法步出。因为有了多重安防系统，在“上境系”，



正商善水上境：上善若水，境随心移。

## 3 匠心独具 一枝一叶总关人

设计以人为本，充分满足人居的安全性、舒适性、便利性、均好性，在正商“上境系”产品中，这些设计要义绝对不是概念，而是体现在细节末节、点点滴滴，可谓“一枝一叶总关人”。在这里，房子不仅仅是冰冷的建筑，更是有情感、有温度的生命，是“诗意的栖居”，是凝固的音乐，房子不仅会“呼吸”，而且有思想，有智慧，会思考。

程跃武告诉记者，善水上境的外立面全幕墙设计，采用的是铝板加石材，其中铝板是享誉全国的铝板生产厂家——七色板业的产品，幕墙的施工方选用三家行业标杆企业和主板上市公司——三鑫幕墙、金钢幕墙、神州长城。“一般来说，外墙用涂料视觉效果和铝板几乎别无二致，但是铝板有质感，耐久性强，易于清洗，却比涂料的造价最高高出近10倍。虽然昂贵，但能减轻外墙被风雨剥蚀，即使造价高，也值得。”

在雾霾肆虐的天气，人们越发渴望新风系统带来洁净空气，带来舒畅呼吸。善水上境采用拥有132年品牌历史的美国霍尼韦尔中央新风系统，地面送风，出风口延伸至每个房间地面，有效过滤空气中的杂质，时刻保持呼吸的清新；绿色节能，保证室内供应充足的新风，给居者如沐春风的舒畅体验。

在“上境系”，不管是高层还是洋房，均设计通透、阔达的南向私享阳台，兼具健身、品茶、赏景、临风等多种功能。阳台上设计上下水和插座，满足多种使用功能。南向阳台的窗户一律“顶天立地”，采用竖向玻璃，中间不用横衬，在窗户外边安装无框的玻璃栏杆，保证室内的通透性和观景的最佳视觉效果。

为了充分保证室内的静谧性，室内门的厚度从45毫米加厚到55毫

米，远超行业标准，不仅静音效果好，而且具有私密性，与入户铜门一样，属于定制级。

通常，淋浴间花洒的控制方式是手持式，在洗浴过程中，是顶喷水还是手持出水，容易误操作。“上境系”产品改变为按键式，一键轻松搞定，但是正商为此却要承受较大的成本增加，汉斯格雅按键式花洒的售价是手持式的一倍之多。仅仅是这一细微之处的改动，按键式花洒每套增加成本5000多元，一户三套，合计每套增加成本近2万元。客户在参观样板间的时候未必能察觉这一改动的好处，只有入住之后才能感受到按键的便利和舒适。

国内的住宅项目，极少采用屋顶天窗，因为担心漏雨。正商为了寻找理想的屋顶天窗品牌，多方辗转，最终选定天窗品牌——丹麦的威卢克斯。在“上境系”，地下室采光井和洋房的顶层天窗，均采用电动开启，轻松一按，清风徐来，阳光洒来。如果天有不测风云，突遇下雨，采光井和顶层天窗的感应装置，会自动关闭，委实风雨无阻。正商为了这一人性化的装置，每个项目至少增加1000多万元的投入。

以为人本不仅需要付出更多的成本投入，更需要将心比心、设身处地地为业主着想，需要无微不至、呵护备至的匠心。“上境系”地下空间亮点纷呈，人性化设计充分体现：地下停车场的墙壁，设计为暖灰色调，是为了实现车主视觉与外界和谐自然的转换。地下停车场入口大堂地面全部铺设花岗岩，避免装修时损坏。在地下停车场，通过使用不同的材质作为出入口的导向，地下停车场车辆出入口的平面和缓坡铺设马蹄石，具有防滑、减速的功能。考虑到高档车底盘偏低，为避免车辆下道碰撞地面，善

水上境的地下停车场采用缓坡道设计。地下停车场设计减速带，避免部分车辆在地下停车场快速行驶引发事故。

“上境系”地面不见垃圾箱，在地下两层均设有封闭的垃圾房，用于存放生活垃圾。垃圾房中有上水、下水设施，有排风系统。

隐形工程检验企业的良心，隐形工程见证企业高品质的追求。在“上境系”，同层排水采用全球第一品牌的吉博力静音管。

消防通道不是面子工程，算得上半隐形工程。正商“上境系”的消防通道全精装修，踏步采用进口石材铺设，墙面选用浮漂漆，营造凹凸有致的美感。

空调的风口采用ABS塑料，一般的住宅装修采用的是金属百叶，后者在空调使用时会产生冷凝水，类似的人性化设计亮点在正商“上境系”可谓比比皆是，甚至到了“司空见惯”的地步，而人性化一旦遇见智能化，更是锦上添花，不仅住得更舒服、更便捷，而且住得更聪明、更智慧。

家中的智能化界面和手机的界面保持一致，在手机上看到的界面与家中的界面无出其右。

一般的智能家居是无线控制，但无线信号常常不稳定，“上境系”的智能家具预埋有线线路。据介绍，这种设备进口。

系统实现完全的物理隔离，为的是保证住户免遭电脑黑客的“入侵”。

考虑到传统快递多放置在社区门口或社区里，不仅雨雪天气不方便收发快递，而且存在安全隐患，为此，“上境系”研发团队邀请快递柜厂家寻求解决方案，最终确定了双面快递柜的设计方案，双面快递柜成为国内首创。在“上境系”，这种业主专属快递柜一户一个，可收件可发件，并与手机连通。为了安全考量，业主与快递员分走两个通道，将外部通道与业主通道完全物理隔离。

“上境系”项目的社区入口，一律采用平行门，一改以前的道闸门，需要刷卡进出，目的是为了阻止尾随和跳入。

地下停车场车道的夜间灯光被特别设计的格栅部分遮掩，车行其间，只见光不见灯，避免灯光刺眼，确保车主的行车安全。

珑湖上境地下停车场入口处设置防水板，避免在暴雨天气雨水倒灌，防止灾害性天气发生时车辆受损。

凡此种种，略举几例，足见正商“上境系”在安全性设计方面的匠心之独具、用心之良苦、悉心之周密。其实，类似的安全性设计不胜枚举，只有等到业主正式入住以后，才能切身感受到“上境系”项目的安全无忧。

“最大限度地保障业主的安全，呵护业主的生命财产安全，是我们的天职，义不容辞、责无旁贷。这些安全性的设计，有的来自方案设计，有的则是我们将长期的经验积累应用到项目的设计优化上面，其初心就是将业主的隐忧尽可能地消除。”谈及此，善水上境项目经理程跃武表示。

主睡眠。

“上境系”的社区景观疏密有致、收放自如，讲究留白，追求意境，注重景观与建筑、景观与人的完美融合，景观色彩与幕墙色调浑然一体，即使小到地面上的采光井、窨井，也与社区的整体色系和谐一致。

善水上境项目临近高铁轨道的沿线，正商不吝重金打造出高度达12米、高出高铁线4米的坡地景观，藉此形成一道亮丽的高铁沿线风景线。

善水上境临河景观，特别栽种驱蚊植物，安装灭蚊灯，老人夏天乘凉、孩子夏夜玩耍，可避免蚊虫叮咬。