

本期看点

# 旅游与地产联姻 谱写地产新景观

本报记者 黄晓娟 刘文旭 武淑贤

旅游地产的勃发,谱写地产投资经济的新篇章。如何将旅游地产经济与投资利益形成“同心圆”共同循环,是旅游地产未来必然的发展方向。

## 旅游地产新概念

近年来,郑州高档楼盘、高尚社区不断涌现,它改善了一些市民的居住环境,提升了城市人居住品质。区内小桥流水、景观雕塑、高档会所等完善配套设施,皆具备旅游参观的条件。针对这些社区,河南省住宅产业商会赵进秘书长解释了旅游地产的概念,从第一个层次来讲,指的是依赖于稀缺的和为公众所接受的旅游景区为中心,进行地产开发,如:分时度假、高档公寓、度假村、产权式酒店。在这方面,地产的升值空间依赖于景区的知名度和公众认可度。一般来说,越是稀有的、唯一的、不可复制的,地产经营的价值就越高。

从第二个层面看,主要指以人造景区、景点来配套于住宅、酒店、社区等的开发。例如:龙泊圣地、广厦·城市·方创世纪、非常男女等。这些项目的开发,依赖于地产商对城市文化及社会文化的认识,更依赖于地产商对城市建筑与空间关系的理解。这种项目的投资还依赖于国内国际大的经济形势的发展。

## 人气与商气的联姻

其实,无论旅游地产还是商业地产,都可以看出一个类似的营销特征:借人气发展商气,同时借商气留住人气。开发格局正在悄然改变,旅游地产之所以备受投资者青睐,一个根本的原因在于距离。“休闲和旅游产业是一个前景非常广阔的行业,同样给旅游地产大发展带来很好的机遇。随着‘带薪休假’制度受到更多企业和员工的关注,随着‘五一’、‘十一’等‘黄金周’的火爆和‘假日经济’的升级,自然会受到青睐。”赵进京说。

旅游地产主要依靠自然风景与风光来吸引游客,但是要成为旅游地产,就要看能否吸引回头客,传统的旅游是观光,而旅游地产除了观光本身,应该还有一种休闲与文化的内涵存在。

## 开发商:景观打造最重要

龙泊圣地,拥有天然森林氧吧的成熟景观社区,勾勒出龙湖宜居生活的舒适与安逸,现房的品质,更凸现出新古典主义建筑的历史文化神韵,让您与真实的自然生活亲近。小区内处以景观湖泊为圆心布置着一条条环形道路,沿河设计了亲水平台、水滨风情等若干个景亭。

在景观设计上,将天然河道和各类主题广场充分融入绿意盎然的环境中。区内天然河流将别墅和公寓自然区分开来,小区绿化环境主要通过天然河与楼宇间不同组团绿化来实现,再配以小区内的人造坡地绿化和散落在各角落的竹林,让景观别具特色。

郑州明天实业有限公司董事长程刚岭说:“随着房地产业的日益成熟和规范化,各开发公司之间的竞争也日益加剧,为赢得客户群和良好的社会口碑,只要是稍有力度的开发企业在设计社区时,都会将景观放在首位。毕竟,品质化时代,最主要的就是服务和享受,试想小区内中盘踞一湾清澈的小河,几条飞溅的小瀑,勾勒出的绝对是沁人心脾的畅快心境,让人忘情其间,真正品味生活真谛和人生闲适的意境。我们公司也致力于景观社区的打造,现在的明天花园位于东风路旁,1000余株、数十原生名贵树种,由环环相扣的漫步跑道,齐全到位的健身设施、祥和而有活力的公园氛围,带来的是一种别样的、全新的运动休闲体验。”

## 业主:我们需要景观优美的楼盘

开发公司好的创意源自业主的需求,这和市场经济是密不可分的。龙泊圣地的业主张先生说:“我经常出差在外,当初买房主要是为了让父母住,龙湖是个修身养性的好地方,所以毫不犹豫就选择了,这里的生态环境好,两位老人经常去户外散步,生活在这里,让人有一种置身世外桃源的感觉,所有的压力都抛到了九霄云外。我身边的朋友都建议无论房子有多贵,一定选择这种景观优美、设施齐全的公园式社区。”

为了了解更多业主的意见,记者又采访了市民丁女士,她说:“现在买房首先看的就是小区的配套设施,环境是否符合个人要求。其次,考虑的是价格。但归根结底,小区的景观、人文气息还是最重要的。”记者分别在恒升府第、花都港湾等景观社区的售楼部看到了火热的销售场面,显然,景观社区的明天是值得期待的。

## 专家:借用文化资源开发房地产

目前,我省旅游市场还不是很成熟,房产和旅游没有达到完美的结合,开发商在理念上应突出小区的环境、文化和雕塑,提高自身的品位,小环境点缀大环境,大环境衬托小环境的合理性,由政府引导,开发商带动,让旅游、地产和文化有机地结合起来。

河南省财经学院国际经济与贸易学院经济学硕士李金德建议说:“旅游和地产应找一个更好的切入点,开发商应跳出商业地产住宅的开发,大型的房地产开发公司不仅仅做好商业住宅的开发,也可以和大型旅游公司结合起来,这是普通地产的一种延伸,要把我的文化做强做大,这不仅仅是一个口号,我们要真正地付诸、吃、喝上提升品位。”

业内人士指出,目前,旅游地产在我省还是一个盲点,房地产开发应跳出原有的开发模式,借用河南省的人文资源,像少林寺、黄帝故里特色旅游景观来开发地产,把旅游和地产很好地融合在一起。开发商在倾力打造自己品牌的同时,还要提高自己的文化品位,不要只想把房子卖出去就万事大吉,也要承担起这个城市发展的责任。



恒升府第:

# 大型中国式园林景观 回归健康和谐人居

本报记者 朱 华 黄晓娟 武淑贤

恒升府第,作为中国式居住的典范社区,从社区的前期规划、建筑设计到景观体系,始终秉承回归中国传统居住文化的理念,用一砖一瓦、一草一木,将中国传统文化一一地诠释。徜徉于整个社区,浓郁的中国传统文化气息,让向往中国传统居住的城市高知阶层回归健康和谐生活。

恒升府第深知,高知阶层更需要一处精神驻足的空间。为了营造良好的居住环境,恒升府第在景观设计上,以中国传统“天人合一、师法自然”为理念,发掘中国园林的生态平衡措施,塑造人与自然的精神共鸣。于是,恒升府第的社区景观,将中国元素引入景观设计中,创造出中轴大型中国式景观园林体系,将现代生活与中国园林融为一体。

恒升府第,吸纳中国园林造园手法的精髓,一切景观皆师法自然,自然地孕育出三拱九孔桥、恒升门楼、五岳争锋、九曲湖、陶然亭等恒升府第特有景观,给心绪一个沉淀的空间,用四季时花演绎一种全新的境界,让你可以用一个立体感官被遗忘在记忆深处那关于自然的点点滴滴。

在景观施工中,以一种换位思考的角度,把景观做得

更精细。在铺筑园路时,想到自己年迈的父亲母亲、爷爷奶奶在这里散步,会不会走得磕磕碰碰?路角转弯处,想到自己嗒呀学语的娇儿,会不会摔跟头?如果是自己一家人住在这里,与小区朝夕相伴,那能不能把景观做得更有艺术化一些?窗门外的树能不能更大,够不够绿?此外,社区内还大量运用合欢、银杏、石楠、梨等植物,除了其本身的观赏价值外,还用其传达一种文化的意境。

恒升府第还利用唐竹、合欢、梅、桂、柳、桃树等林木造景,铺就东方美学氛围环绕的田园神境,设置了一处处可供驻足、沉吟、停留、游走的空间,让你与沿途的自然风景、平台桌椅相对应,发现与生命对话的通道。从此,两边垂柳引导你回家,净化你风尘的尘埃。从此,你可以清茶一杯,在桂树的树荫下,与先哲沟通,让精神与心灵在若隐若现的竹林长廊里,在建筑与环境间,达到和谐的统一。

恒升府第,通过现代的元素、植物的围合、光影的运用,和谐处理建筑与环境、人与环境、人与建筑、人与关系,让中国传统居住特有的浓浓人情味及和谐的情感交流在这里得到延续。

# 方圆创世: 写意美好生活 尽享自然景观 住宅三期 VIP 排号火热进行中

本报记者 闫 静 黄晓娟

方圆创世高尚住宅三期是一期激情的延续,是二期品质的提升,他不仅占据项目核心区,拥有直面中轴景观的宽阔视野,共享 HOPSCA 六大业态所赋予的富足,更以非凡品质赢得立于城市之上的尊贵地位。

方圆创世位于城市中心,而高尚住宅三期位于项目的中央核心区,成为中心的核心,加之世界 500 强家乐福入驻,成为楼宇打造高贵生活的强劲后盾。一边是对城市效益的极力赞美,另一边则在漫步调休中享受生活的富足,在都市的繁华与宁静之间,方圆创世高尚住宅三期尽显尊贵气度。

景观方面:住宅三期直面 138 米中轴景观,私享三

重美景之礼,欣赏楼与楼之间的组团景观,用无尽的写意描绘自然的非凡礼遇。超过 100 米的楼间距,阳光充沛,空气流通。广阔视野让上、中、下层间气豪气,非凡尊贵不彰自显。

建筑方面:住宅三期采用高于国家 2A 级住宅标准建设,运用双层玻璃、保温外墙等环保设计,成为环保建筑之表率。小区采用先进的水回用系统,将生活污水经过不同深度的处理,回用于小区灌溉或景观中,节约用水资源,减少环境污染,在开始推广的环境资源再利用的理念下,方圆创世给出了一个绝好的示范蓝本。

# 明天·非常男女:细节品质成就格调景观

## 明天·非常男女二批房源炫彩开盘

本报记者 张子静 刘文旭

半岛成熟大盘,共建中心城区大生活圈,生活气息浓郁,绝版地段无可复制,巨大潜力成就未来无限价值。郑州轻工业学院、河南省财经学院、公安高等专科学校、司法警官学校、郑州三十一中、文化绿城小学、丰庆路小学等教育机构近在咫尺,深厚的文化底蕴造就社区非凡的文化生活氛围。

目前,在城市中心可同时享有繁华和宁静的社区,已属于绝对的稀缺。非常男女所处的位置紧靠东风路世纪联华卖场、天旺购物广场,再加上 8000 平方米的社区底商,休闲购物一应俱全,都市便捷生活触手可及。

据了解,非常男女是明天实业集团在成功开发了蓝堡、明天花园水晶之恋之后的倾情之作,可谓水晶之恋的升级版,非常男女从建筑设计和产品品质上都得到了全面的提升。30-80 平方米的格调小户型用创意素描出精巧的居住空间,时尚明快的建筑外立面,完全迎合都市新精英的审美观。深入体贴现代生活的独特设计,户型简约,格局巧思,是为都市精英阶层精雕细琢、量身打造的人居精品。

作为明天花园的三期项目,去年一度热销全城的水晶之恋升级版,非常男女从建筑设计和产品品质上都得到了全面的提升。30-80 平方米的格调小户型用创意素描出精巧的居住空间,时尚明快的建筑外立面,完全迎合都市新精英的审美观。深入体贴现代生活的独特设计,户型简约,格局巧思,是为都市精英阶层精雕细琢、量身打造的人居精品。

明天花园三期——非常男女位于丰庆路中段,紧邻东风路及中心城区人文大道,与周边通达“大”户人家、建业·森林

# 十一,畅游景观楼宇间



中秋刚至,国庆将临,趁着这个黄金周假期,整日埋头于工作的人们终于可以放松一下了,或出游,或逛街,或垂钓……休息的方式多种多样,人们各取所好。而出游一直是禁锢于都市的人们难舍的情结。那些有购房计划的人们,倒可以趁机于美丽景观的楼宇中畅游一番,在秀丽的园林景观中饱餐一次视觉的盛宴。

在生活水平节节攀升的今天,人们愿意把更多的时间和费用投入到旅游中,通过与自然山水的亲密接触,感受一种心旷神怡的韵味。这也正是目前社会人们最热烈的期待——回归自然。

平时的忙碌与疲惫,使五一

和十一的两个假期显得弥足珍贵。然而,一心远游的人们在有过尝试后不得不深痛割爱。风景区人山人海、摩肩接踵,不知是看景还是看人。于是,只好放弃旅游的奢望。

令人庆幸的是,近些年,在“贵房就是卖生活”观念的引导下,众多楼盘倾力打造,用心布景。目前在郑州已落成不少精品楼盘,漫步于小区内,耳畔清风细语,身旁垂柳依依,脚下小桥流水,足不出户便可领略山水风光。

不必远行,即可畅享您实现旅游心愿,众多高端楼盘为您提供别具特色的美丽景观。而筹划已久的买房人群更可以“一举两得”,旅游、购房皆如愿。

本报楼市编辑部

户型方面:方圆创世在二期的基础上做了很大提高,两梯两户,尊贵三房,春华四房及两层错层超大户型概念,首創庭院式客厅,2.2 米超宽景观阳台,三阳台、景观餐厅及三卧室朝南设计,与国际居住标准同步,尽显楼王魅力空间。

物业方面:新加坡管家“曾国锋物业管理顾问有限公司”以国际专业物管水平,提供国际服务,营造温馨、舒适、尊贵的 HOPSCA 生活氛围。

配套方面:天然气、暖气,连接到每户,为尊贵生活带来更多便利与舒适。大型地下停车场,1:1.2 的高车位配比,尽享私家车库的尊崇。典雅大方的双会所所建筑成一道亮丽的风景线,懂得享受生活、品味细节的人而说。健身房、瑜珈室、台球室、游泳馆……动感无处不在。在这里,可以感受到方圆创世的浓浓关怀和体贴之情,丰富的休闲设施让您身心放松,感受健康自在的生活。

晶钻楼王的非凡品质必将引起众人关注,极力追捧。如今,方圆创世高尚住宅三期 VIP 排号仍火热进行中,晶钻楼王将以其过人的魅力在郑州上演高尚住宅惊艳巨作,宛如一颗晶钻在郑州熠熠生辉。

环境发展研究院、中国建筑规划设计师协会、中国房地产经营协会、“2007 引领中国房地产战略峰会”组委会等五家权威单位联合颁发的“2007 引领中国未来十年最具投资价值楼盘奖”。开发商郑州明天实业有限公司是一家有 7 年房地产开发经验的公司,明天实业本着回馈中原精英的态度,用责任心成就中原精英的美好生活。



# 玫瑰公寓: 时尚景观掀起投资热

本报记者 武淑贤 朱 华



据悉,郑州兴建“情人街”的消息披露后,正在推出的“玫瑰公寓”每天电话量都在 2000 组以上,来人也从未低于 80 组,总量 1700 套的玫瑰公寓两个月时间认购已逾 1000 套……业内人士惊呼:“情人街效应”掀起了玫瑰公寓投资热。

## 投资新宠

“道理很简单,‘情人街’作为‘玫瑰公寓’的重要价值点之一,从‘情人街’的未来完全可以预期‘玫瑰公寓’的升值潜力和居住品质。”通和企业机构资深投资总监王关林分析认为,“而广厦·城市之澜作为一个城市综合体项目刚刚入市,现在正是投资购买的好时机。”

“如果从居住的角度看,‘玫瑰公寓’显然具有不可替代性。其一是区位,文化路、黄河北街片区是很多人都向往的居住区,这种洋溢着文人气息的市中心区位是不可复制的。其二周边城市配套,大学、医院分布四周,而且中小学名校林立,子女教育的问题由此变得高枕无忧,这是很多住宅综合体项目无法比拟的先天资源优势。三是独特的生活方式,玫瑰公寓居于拟人街之上,而情人街作为全国首倡以‘爱’为主题的商业街区,必然为整个社区带来珍视爱的浪漫氛围。”河南财经学院李咏峰博士进一步分析说,“不可替代性不仅可以确保一个住宅项目良好的市场业绩,而且会使其成为投资的新宠。”

随着“情人街”的兴建和郑州城市名片地位的确立,“情人街”作为一个主题鲜明、格调高雅、内涵丰富,适合消闲、留家和聚会、交流的城市公共生活空间,其规模、空间规划、商业业态定位以及后期运营都会使其带动文化、物流、信息流、资金流、时尚流的全方位汇集,对一个城区的经济和物业升值必将产生巨大的带动作用。

## 价值支撑

一个住宅项目,如果没有独特的价值体系,很难会成为市场的明星产品。人们对“玫瑰公寓”认同显然不是偶然的,它有着强大的价值支撑。

河南省社科院副院长刘道兴认为,玫瑰公寓之所以能够刮起“风暴”首要原因归结为文化。他分析说,长期以来,房地产开发商拿到一块地,主要是考虑造房子、卖房子,以屋为本的层次。而玫瑰公寓作为广厦·城市之澜大型城市综合体项目的有机组成部分,“情人街”的兴建,打破了这种以屋为本的模式,是对传统房地产开发模式的一种扬弃,从兴建伊始,就跨入了精神的层面。生活的本质是爱,情人街建成后,整个社区必然会洋溢着爱的氛围,成为一个以爱为主题的精神场所,这样,整个社区就活了,就有了生命。“人们对玫瑰公寓的认同更可以说是人们对‘珍视爱’为主旨的精神文化的认同。”刘道兴强调,“目前的房地产市场是品牌制胜、文化制胜。”

据玫瑰公寓首席建筑设计师王小军介绍,玫瑰公寓整体规划设计就是一个放大的“中国结”,寓意十分丰富,象征着传统与回归、对家与爱的珍视,在设计上更是参考了国内众多名盘的经典户型,为购房者提供了丰富选择。

“区位优势、生活方式、产品设计和物业服务是一个项目很直接也很重要的价值支撑点,除此之外,项目开发商本身的素质也是至关重要的。”通和企业机构品牌总监黄振结合经验分析道,“毕竟一个新项目在前期时还是一个承诺,因此,开发商的诚信、能力和理念至关重要。”作为玫瑰公寓的开发商——广厦置业,虽然在郑州所做的项目不多,但口碑绝对对一流。

玫瑰公寓之下的情人街是消闲的乐园,拥有如上海新天地一样的风格餐厅和格调酒吧、咖啡店,适合任何表达爱的“接触地”;特色品牌店,精致小店,是喜欢购物淘宝者的乐园;婚纱摄影、个性写真馆,又可处留下爱情的记忆。更有精英网络会所、艺术画廊,24 小时便利店等满足居住者全方位的生活需求。情人街的街景设计也别具匠心,在这条街上即使静静的坐着,也是一种收获和享受。每到早春时节,情人街上更有争奇斗艳的迎春花市,创意春节灯会、时尚婚纱摄影等街区活动;盛夏时光的丹麦啤酒节、金粉节的东南亚水果宴、浪漫冬日里的圣诞狂欢派对都会给玫瑰公寓的生活增添色彩。

# “十一”黄金周 楼市热销提前上演

本报记者 刘文旭 黄晓娟

地产圈内的人士对楼盘一年中的市场变化有着一个共同的见解,“金九银十”是国内人士所不可否认的说法。整个 9 月份,纵观郑州楼市,房展会就不曾断过,而开盘、VIP 排号、认筹或者有开盘意向的楼盘也有近 20 家,创造了今年郑州楼市推盘的高峰。

## 专家分析投资“黄金周”

“十一”黄金周对于购房者来说,是集中看房的最佳时期,对于开发商而言,对黄金周的期盼更为迫切。河南省社会科学院副院长刘道兴认为,从大的方面分析,郑州楼市发展相对比较健康,房价也相对比较稳定,黄金周不太可能出现大面房价下滑。对发展商来讲,关键还在于自身的状况,如果自有资金不多,资金压力大,也可以考虑趁黄金周之际降价销售。

## 活动引来投资热

从目前市场的推盘情况来看,仅上周末举办各种活动的楼盘就达 10 多家,市场上旧楼盘销售仍占据主力。如康桥·上城一品、恒升府第 3 期 17 号楼、金源第一城叠拼地下室、主城区二期、非常男女、绿城城尚尔景、华城·国际街等都是城区楼市比较引人注目的老品牌项目。中高档住宅和黄金商铺仍然是这次推盘高潮的主流产品,恒升府第、金源第一城、华城·国际街等老盘新货的重新入市也在一定程度上拉升了楼市的品质和价格。

记者了解到,虽然有许多楼盘已经开始进入推盘销售阶段,但仍然有部分楼盘尚处于项目预热推广阶段。一位开发商负责

人告诉记者,目前那么多楼盘“在动”,项目销售的压力确实很大,很多在前段时间有一定蓄客量的楼盘目前都赶着提前开盘,就是为了避开推盘高峰。

总体来看,大面积价格“跳水”的可能性不大,但“十一”黄金周是开发商冲刺全年业绩的最佳机会,开发商也应抓住这个时机推出一些优惠活动。但在黄金周时期,消费者和开发商将黄金周的“冲刺”状态延续一段时间,会不断地推出不同程度的优惠活动,消费者可适出观望。

## 千年皇池韵 百年别墅家

### ——记中原楼市网别墅看房直通车

9 月 23 日,中原楼市网看房团的大巴车满载一车成员向郑开大道那端的开封开元名都出发了。此次看房团集中考察了开封的开元名都金池郡别墅项目,金池名郡别墅看房团参观了宝津楼、金明池以及奢华无比的样板间,这是一场完美的视觉盛宴,让看房团成员欣喜若狂。本次别墅看房活动与往期不同,购房者的以度假和养老为主。在看房活动中,成员们特别关心楼盘的环境和道路交通问题。

看房团成员在置业顾问的带领下登上了金池名郡的售楼中心——宝津楼六楼。优美的小区景色尽收眼底。开封开元名都售楼部项目规划、景观设计以及施工进度有目共睹。随后,看房团成员又走进住宅区——金池名郡北区参观。区内景观工程正在紧张进行中。而位于半岛的独立别墅外立面已然呈现,看房团成员久久停留在样板间,观赏着、欣喜着。

郑州一体化加速,开封以其独特的文化底蕴成为郑州的后花园,金池名郡住宅区盛景初现,五星级开元名都大酒店的盛大开业……这一切微小、惊喜的视觉,都给在场参观的人们奏响了视觉盛宴的最强音。

据了解,金池名郡自年初开始销售以来,无论是联排别墅还是阳光美墅,每批房源一经推出均被抢购一空,在中原高档房产的销售中,创造了一个奇迹。金池名郡项目规划、景观设计以及施工进度都得到了中原追求高品质生活人士的一致认同。

惊喜连连,备受瞩目,开封开元名都的领域魅力正逐步绽放,闪耀在日新月异的中原大地。

小峰

## 龙泊圣地“龙湖秋月夜”大型中秋晚会举行

本报讯(记者 刘文旭)2007 年 9 月 23 日,“2007 郑州市港澳台侨台人士中秋茶话会暨新郑(黄帝故里)‘龙湖秋月夜’大型中秋晚会”活动在风景秀丽的龙泊圣地举行。本次活动由郑州市政协、郑州市委统战部、郑州市海外联谊会联合主办,新郑市委统战部、新郑市海外联谊会 and 居易国际承办。在中华文明发源地,轩辕黄帝故里,由郑州市政协、郑州市委统战部、郑州市海外联谊会联合主办的港澳台海外人士中秋茶话会的圆满落幕,把当晚会带到一个又一个高潮。

省市有关领导、各社团团体的代表以及侨界朋友的相关领导 20 余人出席了茶话会。在轻松愉快的氛围中,围绕中华民族传统节日中秋节,与会人员畅谈两岸三地血脉同源之情,共商中华民族发展大计,展望中华民族和平崛起之路。

中秋茶话会后,与会人员来到龙泊圣地沙滩广场,与龙泊圣地的业主一起兴致勃勃地观看了“龙湖秋月夜”大型中秋晚会。在一盏盏流水浮灯的点缀下,在一轮中秋明月的映衬下,由龙泊圣地、新郑市海外联谊会、居易国际联合呈现的“龙湖秋月夜”大型中秋晚会,在中华文明发源地,在海峡两岸三地的同胞们欢聚在一起,共同度过了这个难忘的中秋之夜。

## 中国保险监督管理委员会河南监管局 关于《保险许可证》遗失作废的公告

以下《阳光财产保险股份有限公司河南省分公司经营保险业务许可证》遗失,声明作废。

许可证流水号:0016228  
机构编号:P10292C00  
成立日期:2005年10月17日  
法定代表人:魏利刚  
负责人:王木文  
联系电话:450003  
陈永刚:60988812  
发证日期:2005年10月24日