

## 2000 万元珍稀名树空降蓝堡湾

虽然不是植树节,蓝堡湾里植树忙。树龄数百年的罗汉松、百年紫薇、价值百万的女王枫、有着“活化石”之誉的银杏、“古稀”广玉兰、大径独杆桂花树等珍稀名贵树种,先后落户蓝堡湾,成为占地面积75亩的蓝堡湾精品园林中的第一批“树主”。

为了建造一个可以珍藏百年的精品名筑,为了打造一个可以长青百年的精品园林,蓝堡湾的开发商金基不动产(郑州)有限公司组建专门的景观团队,足迹踏遍中国近

20个省份,遍寻珍稀名贵树木,对林林总总的树木的树种、树形、树龄、胸径、冠径等,都经过严苛的筛选、比照,最终,上述珍稀树种被一一锁定,名树有主,落户中原。

3月下旬以来,经过十数辆超长载货车不运千里的长途跋涉,一棵棵高耸挺拔、枝繁叶茂、经过精心捆扎、根部被重达数吨的原产地土坭包裹的名树,移驾蓝堡湾。之后,为了给这些名树营造一个适宜的生长环境,避免水土不服,园艺师们着手实施土

壤改良、根部护理、遮荫防晒、低温防冻等特殊工艺,经过一系列的悉心呵护和精心培植,一棵棵名树最终植根在蓝堡湾的沃土之中。

“好大一棵树,绿色的祝福。”有了这郁郁葱葱的缤纷色彩,有了百年建筑和百年树木的交相辉映,蓝堡湾,便不仅是首席中原精装成品大宅,更是一个可以停泊心灵、放飞心情的绿色港湾和精神家园。

张子静



诺贝尔经济学奖获得者斯蒂格利茨认为:21世纪对人类最具影响的两件大事,一个是新技术革命,另一个是中国的城市化。

城中村问题,曾经严重制约着郑州的建设和发展,为加快城市化进程,一场轰轰烈烈的“城中村”改造运动正如火如荼地进行着。在这场运动中,郑州的房地产业能否迎来新的热浪,翻开崭新的一页?

# 城中村改造街枚疾进

本报记者 马晓鹏 文 李利强 图

### 赔付率全国最高 力促改造快进

郑州市城中村改造已步入快车道,在未来1000天内,散落在郑州三环以内的119个城中村将全部参与改造。

“城中村问题,目前已经严重制约着郑州的建设和发展,给城市的安全和稳定带来很大隐患,也拉大了村民和市民、农村和城市之间的差距。”郑州市委相关领导之前接受记者采访时表示,“关于城中村改造我们要坚决干、必须干。”

政府让利模式让更多的城中村难以抑制“下水”的冲动。

郑州市主管城建工作的领导明确表示:“根据郑州市政府去年下发的103号文,改造只对原村民宅基地上3层以下(含3层)的合法建筑给予1:1补偿安置,而且我们规定3层以下,在全国城中村改造中是最优惠的,大家可以查一查其他城市,比较一下。”

据了解,郑州城中村改造赔付标准,在全国可以说较高:西安,两层以下是1:1赔偿,郑州比他们多赔付了一层;杭州按照人均50平方米的标准;兰州是人均150平方米;武汉是按照一家一套自住和一套出租的标准。

郑州市区的城中村,这其中所蕴涵的潜在可开发土地更是郑州市中心城区最具房地产开发价值的资源,各家房地产公司也都跃跃欲试想分得一杯羹!但由于城中村人员结构复杂,拆迁问题突出等问题,也一直被业内称之为“烫手的山芋”,但这种现象正在悄然转变。

城中村的价值被“发掘”出来,价格如火箭般的飞涨证明了一切。

### 左顾右盼为哪般

一位准备参与城中村改造项目的房地产公司负责人告诉记者,城中村改造虽然是郑州紧跟城市化脚步的

一种体现,但注定是一个复杂的、多方利益博弈的过程,如何创造一种博弈各方共赢的结果,是城中村能否顺利改造的一个至关重要的前提。

村民失去赖以生存的土地,不能再像过去那样靠出租房屋为生,所以把全部希望都寄托在拆迁补偿上,因此在与自身利益相关的问题上更是寸步不让。他们期望补偿自己可能因征地、拆迁造成的损失,为其今后生活提供出路和可靠保障;参与开发的投资方都是市场化运作的企业,如果投入与产出不成比例,自然也不会硬来“啃骨头”,他们要求在投资改造中获得平均收益……由于各方利益分配很难兼顾公平,因此和平拆迁的难度很大。

城中村的改造给房地产商提供的商机是,一方面许多土地被清理成“熟地”,政府投资建设公共基础设施,降低了开发商进入的门槛;另一方面,大量被拆迁安置的居民需要重新购房,又为市场提供了充足稳定的需求。

郑州市政府虽然专门成立了各级城中村改造指挥部,但仍然有很多问题不知道让哪个政府职能部门来解决。

然而,这并不意味着所有的开发商都对城中村改造项目感兴趣。在商机面前,他们中的大部分却“左顾右盼”。随着旧城改造项目的容积率升高,开发商的热情在“做与不做”之间徘徊。

“郑州市城中村的1万亩理论上可以利用的土地资源,主要集中在老企业、老市场、老城区和城中村,通过市场化手段,引入社会力量,它不仅能提升城市形象,还是一个新的经济增长点,但运作起来难度太大,‘内耗’太多。”一家参与旧城改造的房地产老总感慨颇深地说。

### 急攻如火还是戒急用忍

城中村改造后,就会有更多黄金位置的房源上市。“房价会跌吗?房子今年买不买?”“手上的房子,抛还是不抛?”郑州房价的今后走向,成为众多市民关注的焦点。

据相当多的业内专家、学者分析,郑州房价将会滞涨,甚至下探,但这种分析让人生疑。

究其原因:其一,房地产历来就被视为是规避通胀风险的一个传统市场,在股市动荡的情况下,投资房地产的热情更为难;其二,以前开发商拿到的土地多是净用地,这次城中村改造,却要涉及到拆迁、安置、补偿等问题,仅拆迁户的安置成本一般都要占到整个项目成本的30%以上,必然增加开发成本;其三,改造后的城中村面积,除去用于城市道路和绿化的公用面积,回迁所要占去的建筑面积,实际销售面积与预测销售面积之间,将有相当幅度的落差;其四,由于城中村大规模改造,现有城中村的大量居民、租住人将被挤出住进的房子越好看、漂亮,大量的建筑空着无人居住,这值得思考。

刘道兴建议政府在城中村问题上要有长远眼光。在他看来,城中村不仅仅是廉租房,还有一个功能是城市天然预留地。条件不成熟就急着拆迁改造,给老百姓补偿不到位,就产生许多矛盾。政府不要在条件不成熟的时候,为了追求短时的政绩把城中村改造完。有些城中村并不影响整个城市的发展。

“城中村是城市的‘小闺女’,要让她长到最漂亮的时候再嫁出去。”



## 我把青春献给你——郑州城中村

本栏主笔 马晓鹏

1988年北京的中关村,到处鸡飞狗跳,北京大学西边是一片芦苇,野鸭乱窜,斑鸠嘶鸣。清华大学周边更是野草连天,满目皆是散落的村庄,也都是真正意义上的北京郊区,当时我家住在相对繁华的白石桥。

中关村,就是真正意义上的村庄,在几个大学周边,是灰色的平房和荒芜遍野的芦苇。在我的记忆深处,中关村是改造最成功的一个。主要原因是北大、清华太厉害,现在的大学城建设如火如荼,成功的没有几个,中关村改造是个特例,也根本无法复制,因为大特殊。

1998年深圳的蔡屋围,地王大厦就建在附近。当时我是证券公司的评论员和交易员,经常去深圳证券交易所开会,最喜欢站在帝王大厦看蔡屋围,尤其是看其间来回穿梭的女子。深圳是女人的世界,蔡屋围是女人构建欲望天堂的开始。这是一个深圳城中老村子,其中有不少廉价出租屋。从去年开始这个地方开始拆迁了,据说总投资超过30亿元,并诞生新的深圳第一高楼——京基大厦。

蔡屋围是我见到过的生意最好的城中村,位置太特殊了,因为出门就是深圳市政府,旁边就是帝王大厦。等到去年才拆迁,估计是形象太差,治安不好,这可能是城中村改造最大的出发点,站在政府的立场上应该是这样看待的。一个人不见得每天洗澡,但会每天洗脸,城中村影响了城市面貌。

在郑州断断续续居住了将近7年,从未去大厦旁边的聂庄开始,就一路奔波在郑州东南西北的城中村,我喜欢搬家,经常酒后给别人说,“要纵横四海,胸怀天下”,这个四海,更多的是指城中村。

弄聂庄,走黑庄,败燕庄,奔耿河,到胜岗,就差“火烧新野和火烧博望”了,整个一诸葛亮出山的经典历程。一路风尘一路歌,一把鼻涕一把泪。

听说都要拆迁了,庆幸自己曾经经历过城市村庄的革命经历。有时候从这些地方经过,我自豪地给朋友说,“这是马晓鹏曾经战斗和生活过的地方”。

2008年郑州聂庄,采访中碰到一个老相识,他是职业的期货投资者,也是一个文学爱好者,听说我们在做城中村系列采访,一定要给我写一首小令,为他即将离开这里做纪念:“一尊酒,黄河侧,无限事,从头说。世事一场大梦,人生几度秋凉。正如春花烂漫时,不与梨花同梦。梨花点点,化作离人泪。”

“意境深远,有点李后主的味道。”我调侃他。他大怒:“娘的,我把青春献给了这里。”

晚上回到家,仔细想了想他的话,感觉值得回味,用手机给他发了个短信:“十三年,飘流江海,万里烟浪云帆。奔走尘凡,流年尽,穷途守守,身若不系之船。”

## 高端访问

4年来,老街·郑东新苑、绿地·世纪峰会、绿地·峰会天下、郑州会展宾馆等几个重量级项目撼动了郑州楼市,也铸就了享誉绿地的“绿地”品牌,更让田波进入了郑州重量级掌门人阶层。

18年来,田波征战地产行业,“认真做好自己的事,虚心学习他人的长处,积极关注社会的发展;不要把我们伟大的事业简单地理解为卖房子”。

4月12日,周六,一大早赶到位于郑东新区中原房地产业部的田波开始了一天的工作,到郑州工作近四年,他的很多假期都是在位于郑东新区的这间办公室里度过的。

## 地产行者十八年

——访绿地集团中原房地产业部总经理田波

本报记者 黄晓娟 马晓鹏



念。”田波说。

他解说,绿地不去争地王,也不做东区价格的领头羊,他们所作的一切是对社会、市场负责任,赢取合理的利益。

### 骏业崇隆 大展经纶

在全国很多“巨无霸”级的知名项目均由绿地操刀完成,如高达280米、建成后中部地区第一高楼的郑州会展宾馆项目、建成后462米高的“江苏第一高楼”绿地广场项目……

有过丰富地产经验的田波认为,中国地产始终处在发展阶段,而开发商所做的一切就是为城市化进程服务,当开发量减少时,开发商更多的应是一种物业的持有经营。目前,绿地在中国,建成或正在建的酒店有20个,当一个城市的进程完成后更多的注重商业地产的发展。

记者通过田波了解到,绿地集团打造的38万平方米大型城市商务综合体项目——绿地·原盛国际中心;87万平方米艺术社区新里·卢浮公馆正在建设中,这些项目的成功运作,将使绿地成为中原地区毋庸置疑的龙头品牌。

### 二次招商 助推东区

“常住东区,我感觉变化还是很明显的,出租车、公交车以前等上几个小时未必有,现在不一样了,20分钟一趟,而且东区的车流量也增加了。”常住东区的田波如此形容。

针对社会上认为这几年郑州的房价上涨,郑东新区可以说是“功不可没”,甚至是“罪魁祸首”,他也有自己的看法。

“道理很明显,郑东新区大量的开发,吸引了庞大资金跟进,提供了更多的住房供应,满足了郑州市购房者越来越多的购房需求,避免了郑州市老城区因住宅供应有限,难以满足需求导致的价格飞涨。”

谈起对郑东新区的未来10年的期待,田波说,他希望未来10年东区在良好的运营环境下,要把精力放在管理和建设以及二次招商上,由政府出面把沿海城市成功的经营性企业引进东区,助推东区发展,成就未来东区的辉煌。

### 结缘郑东 恒久天长

“心有多大,舞台就有多大。”田波常挂在嘴边。2004年6月,郑州事业部组建伊始,就同时植下老街·郑东新苑和绿地·世纪峰会两朵郑东奇葩。2006年,郑州事业部乘胜追击,开发建设280米高、被誉为“中原第一高楼”的郑州会展宾馆项目,它将成为河南省新的天际线,也将昭示着郑州绿地人不断攀升的追求目标。

“既然选择,就要全力以赴。”目标锁定郑东后,田波四年来几乎在郑州度过了自己的全部假期。在郑州绿地,“舍小家、顾大家”的还有很多,正是他们的真诚、责任、创新和专业感动了郑州楼市,温暖了绿城人。“诚实说话,踏实做事”,一个“实”字成了绿地文化的绝对基因。

### 源于品质 成于经典

绿地集团作为如此“庞然大物”让很多同行感叹自己怎么没有一棵如此大树可以依靠,郑州事业部的成功被解读为“理所当然”。

事实上,田波并没有仅仅认为背靠大树好乘凉,四年的风雨历练,他带领中原绿地人练就了属于自家门派的“独门秘技”——品质至上。

“不同于一般企业把品质限定于建筑品质范围内,在绿地,品质是一个涵盖建筑品质、环境品质、服务品质、文化品质和后期使用品质等要素在内的综合概



基正·盛世港湾·爱丁堡  
EDINBURGH  
Abundant Harvest Life Private Castle  
地铁畔,名校旁,宜居私家  
首付2万起,买下纯正地铁物业

基正·盛世港湾乐居生活示范区爱丁堡,与地铁为邻

便捷交通,方能表达动静切换的意趣,诠释建筑与生活的全新价值。

基正·盛世港湾,紧邻西四环与梧桐街的黄金交汇点,尽享便捷交通的方便快捷。

规划中地铁一号线长流路站在咫尺,交通上下,便捷。

地处经济繁华房产更多价值,其发展潜力与成长前景不可限量。

首付2万起,买下超享想象的成长空间。

难以想象眼界——凡者。

主推89m<sup>2</sup>两房、110m<sup>2</sup>三房和35m<sup>2</sup>小户型,满足多种面积需求



77-79 678599119922 61326666 播索68路,72路,322路,44路 公交车即可抵达项目售楼部

项目地址:“郑州高新区西四环与梧桐街黄金交汇处,开发商:“郑州性基正房地产开发有限公司

基正·盛世港湾之项目全名为“基正·爱丁堡”,是“基正·盛世港湾”的一部分,是“基正·盛世港湾”的升级版。