

“一磅的利润 比不上一盎司的责任”

——访郑州玉安联合置业有限公司董事总经理詹继军

本报记者 李莉



“做地产开发，有人重营销，有人重成本，有人重销量，作为一个大型城中村改造项目，我们最重视的是责任，因为一磅的利润比不上一盎司的责任。”与一般开发商习惯于“推销”项目不同，采访詹继军，他最先说的是“责任”，说得最多的也是“责任”。

对于郑州玉安联合及詹继军而言，责任是城中村拆迁改造过程中对村民利益的充分保障，是在规划建设中对项目品质不遗余力的追求与打造，更是对南区人居风向的全新引领，对区域形象变革的着力推动。

如今，伴随着项目建设的快速推进，以玉安联合旗下首个生态大盘、位于二七新城核心位置的锦绣山河为起点，郑州南城正迎来美丽蝶变。

责任第一 保障居民利益

“相对于单纯的商品房开发，城中村改造项目既要充分保证村民的利益，还要兼顾对市场购房需求的满足，对企业的要求更高，责任也是双倍的。”詹继军说，“如果只为挣钱，城中村改造项目就很难做，即便做了，也会为政府留下诸多社会问题。”

在詹继军看来，行胜于言，责任要体现在行动上。实际上，从锦绣山河项目启动至今，近三年的时间中，郑州玉安联合无时无刻不把刘砦村村民的利益放在第一位。

“安置房若搞不好也就意味着整个项目的失败，锦绣山河从源头上就规避了城中村改造过程中可能出现的矛盾。”詹继军告诉记者，“项目立项之初，我们首先考虑的就是不能因为改造而给政府留下任何社会问题，要求建成后不能让人看出这是一个城中村改造项目，甚至村民安置房在某些方面要比商品房更出彩。”

记者了解到，目前锦绣山河项目已开工建设100多万平方米，其中村民安置房占了60%；与玉安联合最初的承诺一致，项目中靠近南水北调河岸、嵩山南路及商业区等最好的地块全部用来建造安置房；户型方面，则充分考虑村民的居住需求，专门设计了舒适性强的大三房、最实用的小三房以及适合出租的两房等多种户型；更为重要的，无论规划设计、施工单位，还是电梯、入户门、断桥铝合金窗等主辅材料选用，公租房、安置房和商品房都完全采用一个标准；与此同时，三年来，每逢节日玉安联合都会以人为单位，给刘砦村村民送去米面等节日福利。

值得一提的是，在城市建设用地寸土寸金的情况下，锦绣山河为电力部门无偿提供七亩土地建设变电站，解决整个片区内居民的用电问题。“为了让整个区域更快成熟起来，为了居民生活更便利，我们哪怕牺牲既有利益也在所不惜。”詹继军平和的话语中透着坦然。

天赋资源 筑就品质人居

十月金秋，正是色彩斑斓的季节。在花海簇拥下，穿过曲径通幽的小径，朝着水声淙淙处前行，掩映在一片郁郁葱葱绿林之中，极具品质感的锦绣山河售楼部优雅现身。

“金水河和南水北调运河蜿蜒流淌，锦绣山河正位于双河交汇下形成的半岛绿洲上，这里与市区紧密相连，交通便利，且有水有林，自然资源丰富，玉安联合要在这片最宜居的土地上做最有品质的项目。”詹继军说。

从规划图里可以看到，锦绣山河项目周边，有10万亩生态林、南水北调沿河200米的绿化带，以及“二环十五放射”规划下的嵩山路生态廊道；加上紧邻新郑机场，郑尧、郑少、西南绕城等高速穿境而过，京广路、大学路、嵩山路等贯穿该区域，具有强劲的区域外部辐射能力，是市区边缘最具活力和潜力的区域之一。

作为郑州南区的第一个综合性大盘，锦绣山河有着明显的“南区特色”，即绿化率高。据詹继军介绍，锦绣山河项目内部规划了四块绿地，整个项目绿地率达到40%，如果加上南水北调200米生态林带、金水河100米绿化带、郑西高铁两侧近200米绿化带、嵩山南路50米生态廊道，整个项目的绿化率会更高。未来，区域内还将建设滨河公园、南环公园、龙西湖公园、金水河分水口公园、体育休闲公园等五大公园，其中，与锦绣山河相邻的龙西湖生态文化区建成后将成为市民休闲旅游的后花园。

除自然资源天赋优越之外，品质

人居也离不开醇熟的生活配套；锦绣山河内部规划有11所教育配套，其中6所幼儿园、3所小学、2所中学，可一站式解决12年教育问题，如今郑州实验外国语学校已经开工，计划明年招生；商业配套上，项目拥有写字楼、酒店、生活广场、商业街等多种物业类型，一期商业体量占25%，采用商住分离的规划，既不影响居住又保证了生活便利性。

“即便限购之下，锦绣山河依然保持着较高的成交量，而且80%为年轻人的刚需置业。二期项目中我们还将引进一些生态环保绿色节能的技术。未来，郑州品质人居将形成‘北有普罗旺世，南有锦绣山河’的南北呼应之势。”詹继军话语中透着自信与自豪。

“看一个区域的发展要有未来的眼光，相对于其它区域已经超过四环的城市建设，南区三环至四环尚属未开发的区域，它的未来值得我们全新想象。”詹继军说，作为旧城改造升级身体力行的建设者，责任更意味着对南区百姓人居品质的提升以及对城市面貌的革新。

实际上，作为二七新城第一个综合性大盘，立项之初，锦绣山河就提出了“让郑州重新想象”的宣传语。

“锦绣山河的建设，将会颠覆人们对南区原本的印象。”詹继军说，项目将依靠优越的自然环境，成为真正上风上水，宜居宜商宜业，交通便利、景观悠然、水景纯粹、配套完善的大型

滨河社区。“建成后的锦绣山河将是一个集居中心、商业、商务和公共活动中心为一体的综合型国际住区，引领南区全新生活方式。”

“作为一个占地1700多亩，建筑面积超过300万平方米的大盘，锦绣山河的建设将是在创新中不断升级、逐步成熟的过程，也将是南区走向华美蝶变的过程。”詹继军从容的话语中有着无限自信，“从锦绣山河建设至今，不到三年时间，这片土地已经从原本的荒草遍地、污水横流，到现在道路平整、新形象初步显露，再过三年之后，一个全新的南区将会让郑州市民为之惊叹。对南区的未来，我有充分信心。”

“为了‘想象’成真，即便过程充满艰辛，我也觉得精彩无比。”对这片倾注了无限精力、心力的土地，詹继军满怀深情：“目标既定，只要沉下心来，就会在一点一滴的努力中实现。”

“郑州素有绿城之称，从我2007年到郑州工作至今，郑州城市建设发展迅速，如今郑州都市区规划的出炉，让城市定位越来越清晰、建设的步伐更有序，生态廊道的建设也会让郑州再现‘绿城’之美。”谈及郑州发展建设，詹继军说，“如今郑州马上就要迎来解放65周年，对于一个历经战火洗礼的省会城市而言，郑州正值青春，城市发展需要经历一个过程，相信三到五年内郑州会跃升到另一个全新阶段。”

“让建筑赞美生命”，这是万科的企业生命。万科城进入郑州，为郑州再造一座城，必将为郑州城市建设、人居环境带来诸多革命式的改变。万科城，值得期许。

近日，新密市地产服务中心在中国土地市场网、《郑州日报》、新密阳光网、新密市国土资源局网站、新密市地产交易大厅等媒体发布了关于2013-26号等四宗地块的国有建设用地使用权挂牌出让公告。

本着公开、公平、公正的原则，挂牌会有新密市纪检委、检察院等部门全程参与，并对出让地块面积核定、规划条件审核、出让信息公布、竞买人资格审查、挂牌现场等环节进行严格监督，力保挂牌出让阳光透明、依法依规进行。通过该中心全体工作人员的共同努力和精心准备，该四宗地块的挂牌会于10月11日在新密市国土资源局一楼地产交易大厅成功举行。 郑爽

点评：“让建筑赞美生命”，这是万科的企业生命。万科城进入郑州，为郑州再造一座城，必将为郑州城市建设、人居环境带来诸多革命式的改变。万科城，值得期许。



本期话题：

一座万科城 改变一座城

万科，作为国内一线房企，29年，布局全国61座城市，精于住宅产品的创新研发、品质住宅的专业打造，为150万业主缔造幸福欢乐、温馨的社区。据了解，67%的万科业主选择将重复购买万科的住宅，重复购买率居行业首位。2013年，郑州成为万科登陆的第60座城市，继万科美景龙堂之后，郑州高新区将空降一座万科城。万科，将为这座城市带来怎样的改变，高新区或将因此成为中原崛起中的焦点？万科，又将为郑州购房者带来怎样的精彩生活？本期《微观楼市》从众多的微评中精选如下观点，共同聚焦郑州万科城。

商都房产网频道：万科城位居高新区，不仅是郑州经济发展的重要引擎，更是郑州城市“西花园”，经济发展新中心。“十二五”规划中，高新区将被打造成下一个武汉光谷。

郑州万科城：全国第30座万科城择址郑州高新区，筑就320万平方米城系生活版图。8000余亩生态盛景环绕，50余万平方米商业集群，17所教育配套，成就中原人居新标准。选择城生活，选择万科城。新都市，湖心岛畔，320万平方米城系生活版图，约75平方米两房、80-90平方米三房，全装修优居住空间守候您。

泰辰·龙阳：万科物业的确定处为业主着想，期待万科物业带动郑州整体物管水平。目前郑州多处社区的物管水平实在不敢恭维。

财经记者家园：我曾受邀参加万科品牌深圳之行，期间了解到，为避免安全夜间接对讲机通话声影响业主休息，万科物业要求安全夜夜间执勤统一使用耳麦通话。贴心服务，只是为业主考虑得更多一些，令我着实感动。

人生若只如初见：如果说改变，那不仅是对高新区，对郑州商品房开发，郑州物业，还将引领郑州步入精装修时代。万科精装修在全国各地早有耳闻，但是郑州的购房者能否欣然接受精装修产品呢？

糊涂仙儿：目前郑州市面楼盘大多是交房日期遥遥无期，交了房之后还要找装修公司、跑建材市场、不断返工……凡是装修过房子的人，都能领略到这种“摧残”的痛苦。精装修住宅使“拎包即可入住”不再是梦想，精装修的好处：1.自行装修对结构的破坏；2.自行装修带来浪费；3.精装修也可以贷款；4.省时又省力；5.专业人员进行验收；6.集中采购节约成本；7.减少入住后的扰民问题。

搜房网：万科精装修与传统装修有什么不同呢？后者实际上是在传统的毛坯房的底子上做装修，户型的本质还是毛坯房。但是毛坯往往是与室内设计脱节的，经常出现后期装修家家都砸墙的情况。万科精装修则是建筑设计、室内设计、景观设计并行，设计的重点是围绕实用性和日常生活相关考虑，除了对户型的调整和改革以外，更多的时间花在系统的集成上，复杂性和设计要求的更高，实现空间最佳利用效率和照顾业主生活细节的充分便利性。

爱果999：参观了深圳万科城，据说这是万科集团的第一座万科城。万科非常注重节能与环保，所有家具及墙壁都由竹子做成，还有各种采光井；空间最大限度地利用，亲民、利民；无隔离，连接周围，大气，节约。第五食堂也是全心为业主打造的专属食堂，听说郑州万科城也有，以后可在家门口就餐了。

万科粉儿：在北京、深圳、青岛，万科所到之处，都有一批忠实的追随者在生长，他们有一个可爱的名字叫“万科儿”。他们看重的不只是万科对接近30年品牌的坚守，也不只是对玉石的个人崇拜，他们是一群切切实实在万科，居于万科，家系万科的“孩子们”，他们的执着见证万科的价值。

点评：“让建筑赞美生命”，这是万科的企业生命。万科城进入郑州，为郑州再造一座城，必将为郑州城市建设、人居环境带来诸多革命式的改变。万科城，值得期许。

四宗国有土地挂牌会举行

近日，新密市地产服务中心在中国土地市场网、《郑州日报》、新密阳光网、新密市国土资源局网站、新密市地产交易大厅等媒体发布了关于2013-26号等四宗地块的国有建设用地使用权挂牌出让公告。

本着公开、公平、公正的原则，挂牌会有新密市纪检委、检察院等部门全程参与，并对出让地块面积核定、规划条件审核、出让信息公布、竞买人资格审查、挂牌现场等环节进行严格监督，力保挂牌出让阳光透明、依法依规进行。通过该中心全体工作人员的共同努力和精心准备，该四宗地块的挂牌会于10月11日在新密市国土资源局一楼地产交易大厅成功举行。 郑爽

置业故事

栏目记者 李莉

置业主人公：夏女士
置业类型：首次置业
置业时间：2012年4月

幸福的味道

平素爱秋，因为它比春天绚烂，比夏天静美，比冬天生动。而这个十月，注定会是我生命中记忆最为深刻的秋天。

“十一”期间，在经历过交房、验房、装修、购买家具等一系列事情之后，我和我的他住进了属于我们的新房，10月10日，一个小红本让我们三年多的恋爱最终开出了绚丽的花。

很多人说买房子累、装修累，但是同样经历这个过程我却觉得乐在其中。我们的故事非常简单，在一次朋友的聚会上相识然后相恋，去年初，经过两年交往后顺理成章地谈婚论嫁，也开始着手看房，为两个人在这座城市筑起一个共同的家。

如今回想，经过两年甜蜜的恋爱时光之后，当时两个人的感情进入相对平稳期，买房很及时地为我们之间带来了无尽的新话题、新内容，更为生活带来了新的希冀。

其实，我并不是一个要求很高的人，房子不求大亦不求豪华，但求一个属于

二人的温暖之家。经过简单的看房之后，结合购房预算及居住需求，我们俩很快就达成了共识：面积90平方米左右的两房，小区交通便利，交房时间相对要早，开发商要有一定知名度。

目标既定，选房的过程变得相对简单且甜蜜起来。那三个月里，每逢周末，我们都会根据报纸及网络上的楼盘信息提前设计好看房路线，然后早早出发，在城市各个区位的楼盘售楼部进行“郑州一日游”，晚上归来再互相交换看房感受……三个月之后，嵩山路上的第一家楼盘让我们最终下了购房订单。

让我觉得感动的是，签订购房合同时，他很细心且毫不犹豫地合同上写了我的名字，并且戏称：“这套房子以后就是你的了，以后吵架了千万不要把我赶出来啊。”

等待的日子总是十分漫长。在等待交房的一年多时间里，我们俩无数次在自己的手绘图纸上共同设计未来的家，在想象中勾勒未来的生活，而每一次的“设计”，都会让我感受到无尽的温暖、爱

意和安全：木地板要选原木色的，卧室要放一盏落地灯，客厅阳台上一定要养一株榕树、一盆茉莉……以至于去年5月份交房拿到施工图时，我们已经定下了大部分装修的细节。

有人说，没有房子的爱情不会幸福，房子不但能给人带来温暖，还会带来浓浓的爱意；有人说，爱情幸福不一定需要房子，如失去了对彼此的爱与责任，即使房子再大，两人也会分道扬镳。而我却认为，爱情让我们得以携手同行、共担风雨，房子则代表着我们共同的未来，是对爱情天长地久最形象的向往。幸运的是，我不仅收获了爱，也收获了让爱得以生根发芽、开花结果的家。

如今，每天早晨看着秋日的阳光爬过阳台，为客厅镀上一抹明媚的温暖，闻着窗外飘来的桂花清香细细，闻着室内木地板散发出的淡淡油漆香，闻着厨房里老公准备早餐传来的饭香，我总会忍不住嘴角上扬。因为，那是幸福的味道。

