

豫发·大运城 善待你一生

访豫发置业副总经理朱洪杰

本报记者 李莉 实习生 田晓玉



“从上升为国家战略的那一刻起,就决定了航空港区必将建设成面向全球的一个国际化航空大都市,在这里做项目,豫发·大运城的规划、设计、品质、配套等,都必须国际化的标准。”

8月15日下午,盛夏暑热虽退,秋老虎威力仍在。航空港北部起步区核心,豫发·大运城项目工地,接受记者采访的朱洪杰指着已经封顶的一期工程,激情洋溢,热力四射。

“未来,豫发·大运城不仅要成为豫发置业的品牌名片,也要成为航空港区的宜居名片,成为置业者坐享名校就在家门口、地铁就在家门口、大商就在家门口的一生之城。”初秋骄阳之下,他脸色黝黑、汗流浃背,话语里的信心与豪情却未减分毫。

惊喜之城

“从豫发进驻至今,航空港区给我的感觉可谓是‘一天一个惊喜’。”

记者采访时,恰逢豫发·大运城新售楼部即将揭幕启用,朱洪杰正在为新销售中心的最后装修做现场督导。尽管从旧址搬新址颇费精力及财力,但他脸上还是掩饰不住喜悦。

因为,豫发·大运城老售楼部,正是地铁2号线南延长线郑港六路站的施工处,按照计划,明年12月纵贯郑州南北的地铁2号线就将通车运营。这意味着,待豫发·大运城首批业主入住之时,在家门口就可乘坐地铁2号线在港区与市区之间自由往返。

作为最早进驻航空港区的地产企业之一,从2010年至今,豫发置业已在这片土地上躬耕了5年。作为航空港区一马当先的开拓者、身体力行的建设者,豫发置业是目前为止港区最大地产项目——豫发·大运城的缔造者,对于港区日新月异的变化,朱洪杰体会颇深。

“没有想到,从今年3月‘城郊铁路工程’首次提出,到5月份开工建设,地铁2号线南延工程落地的速度会这么快;没有想到,中原城市群10座城市城际铁路的中心站和米字形高铁交会站高铁南站将落户航空港区,并将在今年开工建设;更没有想到,航空港区的教育、医疗、水暖等生活配套设施会这么快速推进……”采访中,一贯内敛的他连用几个“没想到”,来表达自己的惊讶与欣喜。

“从豫发进驻至今,航空港区经历了2010年富士康落地、2011年新郑综合保税区正式封关运行;2012年郑州市跨境电商电子商务服务试点项目启动;2013年上升为国家战略等一系列大跨越,可谓‘一年一个惊喜’,而从2013年至今则演变成‘一天一个惊喜,一天一点爱恋’了。”

诚哉斯言。不论过往,仅从去年3月航空港经济综合实验区正式获批至今,在这片土地上发生的“魔变”就足以让人称奇了。

天上、地上、地下的“三栖交通”立体呈现。郑州机场二期T2航站楼年底主体即可现雏形;向东6公里处的郑州高铁南站在年内即将开工;“四纵(四港联动大道、雁鸣路、万三公路、S223)六横(双湖大道、郑少高速联络线、迎宾大道、S102、商登高速辅道、炎黄大道)”的对外快速路网正加速推进;地铁2号线南延工程已经开工,加上规划的轻轨,实现航空、轻轨、地铁、高铁、高速公路、快速道路等立体交通网络之间的零换乘。

基础生活配套设施快速推进。截至目前,航空港区已全面启动第四实验中学、郑港五街小学等15所新建中小学项目,与豫发·大运城近为芳邻的中澳国际双语学校正在进行主体施工;省公共卫生医疗中心、郑州第一人民医院、郑港医院等一批医疗设施或完成规划设计或已建成运营;已建成社区级体育设施23处,河南省奥林匹克体育中心项目已进入选址阶段。

“每一个机遇的降临,每一项规划的实施,都是对这片土地价值的最大认同。身处这片热土,看到这里翻天覆地的变化,对航空港区以及豫发·大运城的未来,我的信心越来越足。”朱洪杰的喜悦之情写在脸上。

活力之城

“蓬勃的产业将带来大批活跃的消费人群。”

“建设大枢纽、发展大物流、培育大产业、塑造大都市”,这是航空港区的“行动路线”。而在朱洪杰看来,对于航空港区地产企业而言,最大的利好就是被政策磁石所吸引而至的蓬勃产业。

去年至今,航空港区围绕主导产业,紧盯世界500强、国内500强和行业20强三类企业,高标准、高起点、高要求招商,累计签约项目近50个,涉及航空物流、高端制造、现代服务等领域,总投资约1456亿元。友嘉精密机械产业园、菜鸟网络公司、京东商城、正威科技城等一批具有国际影响力的

项目相继签约,航空港的产业经济时代骤然来临。

“产城融合,是航空港区建设的最大特色,且产业多是电子信息、航空物流等高附加值的高端产业,随着未来两年内各大产业项目的陆续建成投产,加上2017年第11届中国国际园林博览会在航空港区的举行,航空港区的人口数量及消费活跃度将有质的飞跃。”谈及港区的发展,朱洪杰如数家珍。

实际上,如是诱人前景也吸引了地产资本蜂拥而至,目前已有豫发、万科、绿地、建业等一大批知名房企抢滩布局。那么,如此

多的地产企业逐鹿航空港区,会否造成未来住房供应量的过剩?

针对记者的疑问,朱洪杰算了这样一笔人口账:根据规划,2018年航空港区的总人口要达到80万,除去富士康员工及合村并城的人口数,未来5年大概将新增40万人,意味着每年将新增约8万人,按保守估计每4人需要一套住房的话,每年就需住房2万套,按目前港区今年5000套左右的供应量,这意味着港区的住房供应量还有上升空间。

而建设的提速也让最多来自郑州市区

及其他省辖市的置业者心动。按照规划,今年港区将实现北部研发产业区、东部会展城片区、南部园博城片区“三大片区”同步开发建设,以先导区建设为引领,用2至3年建成相对完善的城市形态。

“原本置业港区的人群以投资为主,但从今年开始,得益于地铁2号线南延长线的施工,在豫发·大运城的客户群体中,刚需置业明显开始增多了。”朱洪杰分析称,“宜居优美的建设规划、愈加明朗区域发展前景和毋庸置疑的升值潜力,是吸引他们的关键。”

生态之城

“豫发·大运城所有地块的容积率都没用完,白鹭源组团规划容积率是2.5,我们只建到了2.25。”

“运河畔,兰河岸,港都之心”,这是豫发·大运城最鲜明的“标签”。

作为一个占地1700亩的超级大盘,豫发·大运城位于航空港区北部综合服务区核心,是航空港区在建的第一大盘,规划22城,建筑面积达360万平方米,以住宅、商业、商务、文化等复合业态,运营航空港未来。

翻开航空港区规划图可以看到,豫发·大运城外围拥有四港联动大道60.5万平方米生态廊道、机场高速及京港澳高速两侧生态林、一望无际的平原森林、北部大型张庄森林公园等航空港区生态宜居新城的城市环境资源;咫尺相邻西湖公园、琴台街市政公园、清颍兰河穿城而过,地理位置得天独厚;此外,

项目向东步行10分钟的路程即是南水北调运河,待今年10月运河全线通水后,绵延数公里的河流、绿廊、公园景观带,将成为豫发·大运城咫尺可享的稀缺景观资源……

其实,坐拥如此稀缺的生态美景,还仅仅是豫发·大运城绘就“生态之城”的一个“底色”。“豫发·大运城所有地块的容积率都没用完,以白鹭源组团为例,该地块的规划容积率是2.5,我们只建到了2.25。”站在50米宽、200米多长的景观带中,朱洪杰手指东侧正在施工的工地,“就在这个地块,建设施工时,我们舍弃了规划好的一栋楼,只为为业主修建一个未来可享受美好户外时光的绿化园林。”

实际上,秉承“自然为本,生态为纲”的理

念,豫发·大运城在绿化景观设计上颇费功力:由国内排名前三的深圳奥雅景观执笔设计,仅地面景观造价就达到700元/平方米。其中,运河畔生态居住区白鹭源社区内营造以“鹭湖丹堤、红树春深、松月梅语、兰溪枫岸”为主题的法式乡村园林;空港城首席褐石洋房住区蓝山公馆容积率低至1.7,舍弃大量建筑面积,只为居者的窗前一景;现代中式传世华宅国园的绿化率达47%。

“白鹭源的建筑密度仅为19%,对企业而言,在建筑密度及容积率上做减法,就意味着收益上真金白银的损失,但我们愿意用企业利益之‘舍’,换来未来业主诗意栖居之‘得’。”朱洪杰的眼神中透着果敢与坚毅。

国际之城

“我们在用洋房的建筑标准和品质,来建设大运城的小高层产品。豫发·大运城的产品,必须对得起这个国际化航空城。”

“航空港区是国家中心城市、国际化大都市的桥头堡,这对抢滩其中的地产企业而言,既是至高的机遇,又是莫大的挑战。”采访中,对港区土地抱有敬畏之心的朱洪杰一直这样强调,“我们必须着眼未来,倾尽全力,才能让我们的产品与国际化航空航空城相匹配。”

察其言更观其行。实地采访中记者发现,豫发置业实际上也自觉地用“国际化”的标准,对自己从严要求。

在豫发·大运城景观绿化带中,记者注意到凉亭柱子用料是质感细腻的劈开砖,这种材料比一般的外墙砖造价要贵一倍。细问方知,该项目的外墙用材全部是造价昂贵、工艺讲究的劈开砖。

朱洪杰对此解释说:“若要保证品质就必须从细节上着手,劈开砖耐用使用寿命长,不会如一般的涂料外墙一样‘色衰形旧’。”

事实上,在豫发置业的企业发展战略中,大运城是其塑造品牌、转型升级的标志性作品。对此,朱洪杰毫不讳言豫发的“图谋”:“豫发置业在郑州地产界也有了十余年的发展历史,如今到了我们进行‘品牌亮剑’的发展阶段了。品牌如何打造?答案只有一个,在品质上下狠工夫。”

于是,不吝投入、优中选优成为必须。从最初的规划着手,豫发·大运城的每一个组团都会选择三家以上的国际国内一流建筑设计单位进行规划设计,无论是园林景观、建筑风格,还是户型设计,前后要经过十多次打磨,只为选出最优方案。

一生之城

“豫发·大运城要让所有人都看到,豫发置业是一个有梦想、有使命、有责任、有信念的地产企业。”

通、教育、商业、产业等优势资源链,全新筑造的一座城。

产品的多元化是打造“一生之城”的基石。在豫发·大运城360万平方米的建筑中,仅住宅产品就涵盖了三个层次,推出刚需产品白鹭源,改善型甚至终极置业型产品花园洋房蓝山公馆、洋房,商业亦涵盖了高端商业、精品商业、潮流商业、社区商业、风情商业等多种类型,加上商务综合体豫发中心,确保每个群体都能乐得其所。

豫发·大运城的三大优势——“地铁就在家门口、教育就在家门口、商业就在家门口”,是“一生之城”的保障。地铁2号线郑港四路站、郑港六路站举步即至,距离与出行不再是问题;中澳国际学校、郑港初中、郑州一中港

区分校诸多学校环伺,教育问题可一站式解决;中原首个奇幻购物城堡锦荣悦汇城、首个情景式购物公园锦荣天街以及各个住宅区周边的风情商业街,可满足业主各种文化、艺术、餐饮、购物、娱乐、休闲观光需求。

朱洪杰透露:“豫发·大运城的商业项目未来将成为整个航空港区的商业中心,届时我们将针对所有豫发业主办理VIP卡,持卡卡到豫发旗下的商场、酒店等消费均有特殊折扣,真正做到业主消费豫发买单。”

“如同航空港区将在郑州的城市建设史上留下浓墨重彩的历史性一笔一样,豫发·大运城也要‘留史’航空港。并让所有人都看到,豫发置业是一个有梦想、有使命、有责任、有信念的地产企业。”话语简洁,各中锋芒尽显。

采访手记

筑梦者朱洪杰

对朱洪杰的采访,是在豫发·大运城的项目工地上进行的,从秋热最盛的下午3点到华灯初上的晚上8点,5个小时的采访中,朱洪杰话港区、说项目、谈感言,不看采访提纲甚至不用记者提问,原本“敏于行讷于言”的他言辞依旧质朴,却始终话语滔滔。

他时而拳拳情深:“原来只负责营销时,从来没发现自己对一个项目的感情能够这么深,如今事无巨细地身体力行,才发现,看到项目一天天建成,就像看到自己孩子一天天长大一样,那种喜悦,自己难以言表,外人难以体会。”

他时而神采飞扬:“豫发的品牌需要提升,相信经过建设豫发·大运城一役,会让豫发置业跻身中原地产第一方阵。”

他时而慷慨激昂:“最美不过一生之城,对于我而言,港区和大运城都是‘一生之城’。我希望30年后可以骄傲地告诉子孙,豫发·大运城,是浇灌了心血和智慧的作品。”

集团副总经理、住宅营销中心总经理、白鹭源项目总经理,在豫发,朱洪杰身兼数职。在这个由22个地块组成超级大盘方阵中,规划建设难度之大可想而知,但从“始于垒土”到“九层之台”,他亲力亲为、倾力以赴,并甘之若饴。

他说,最忙的时候,他连续四天都是凌晨四点才回到家,但奇怪的是他并不觉得累,身上有一股使不完的劲,只因“心中有梦”。

那一刻,在这个来自豫东的“中原之子”身上,我们分明看到了一个男人的担当和责任,激情和梦想,理想和希望。采访归来,形诸文字,记者的眼前,浮现的是港区开拓者、践行者、力行者、筑梦者的脊梁。