

9月又至,这是一个播种希望、收获成长的开学季,如何让孩子上一个好学校成为盘桓在万千家长心头的焦心事,中小学就近划片入学的招生原则让“住哪里”显得尤为重要。

也是在刚刚过去的8月,一个以“教育”为IP的千亩大城——美盛教育港湾,甫一入市就自带流量、光芒无限;8月24日,项目首次开盘全清,仅仅6分11秒就劲销10亿元,在楼市不温不火的整体氛围下缔造全城瞩目的热销传奇。这座在陈砦、庙李繁华土地上“长”出的教育大城,在教育方面究竟有何创举?又将给城市更新、居民生活带来怎样的提升与改变?记者近日进行了实地深度探盘。

区域价值 金水新中心天赋稀贵

在国家中心城市、郑州大都市区建设东风劲吹下,郑州城市框架进入五环时代,各新区建设如火如荼,即便如此,在人居版图上,集教育、商业、医疗、生活等各种醇熟资源于一身的主城区,仍然以其不可复制的区位优势,成为众多置业者的选择。

其中,作为中心城区的金水区,一直是自带光环、“金字招牌”闪闪发光的存在:既是居住人口和流动人口最多的主城区,又是承载省会功能的核心区,既是省会的政治、经济、文化、金融信息中心,又是交通、教育、生活配套等城市资源的汇集地,并率先迈进经济总量“千亿俱乐部”的县(市、区),也是同时纳入郑洛新国家自主创新示范区和中国(河南)自由贸易试验区的县(市、区),在国家工信部首次发布的《2018年中国百强区发展白皮书》中排名第25位,也是全省唯一入选、位居中部第一的城区。

经济的稳步增长,完善成熟的配套,发达的科教资源,密集的人口,让金水区房价稳定,二手房交易也较为活跃。土地价值决定着物业价值,作为告别城中村时代、基本进入全域城市化的县(市、区),金水主城区土地资源较少的现状,更让区域内新房天赋稀贵。

“地段,地段,还是地段”,如果说李嘉诚的“地段决定论”是判断一个项目价值的金科玉律,那么,由陈砦、庙李城中村改造而来,总占地约1600亩的美盛教育港湾,无疑从一开始就站在了价值链的上层:位于文化路北三环,地处郑州大北区核心黄金地段,隶属金水区,背靠“郑国市的后花园”惠济区,城市“资源轴”与“生态轴”双轴交会,既可畅享政经、科教、交通、教育、生活等完善优质配套,又紧邻魏河、贾鲁河,古树苑公园、黄河迎宾馆、黄河湿地公园、丰乐葵园等怡人生态。

记者实地探盘看到,美盛教育港湾首开地块位于国基路丰庆路,在郑州如果说北龙湖是“地王窝”,那么国基路就是“神盘窝”,曾经的普罗旺世仅凭一己之力撑起一个片区繁荣,如今国基路更有碧桂园天麓、美景美境、瀚海思念城、美盛教育港湾等一众热度极高的新盘加持,随着城市北扩东移战略的发展,宜家家居、正弘城等大型商圈北移,加上南连金水CBD,东接北龙湖,北有惠济核心区得天独厚的优越区位,美盛教育港湾项目所在片区已俨然是金水新中心。

居于主城区,交通拥堵是一些置业者的隐忧。项目周边拥有五纵(中州大道、花园路、文化路、丰庆路、索凌路)、五横(三全路、国基路、北环路、东风路、农业路)立体交通网,最新公示的建筑规划,项目北侧的三全路拟从江山路开始向西延伸2476米,与高新区垂柳路交会,该段道路规划红线宽为50米,机动车双向八车道,建成后缓解科学大道北三环一带交通拥堵现状。此外,项目周边还有新北站、连霍高速文化路口,意味着住在此处,进,可直达三环快速路;退,可由文化路进入绕城高速,远离市中心堵车的烦恼。

同时,市政规划的地铁4号线、7号线均在美盛教育港湾附近设有站点。4号线,起于三全路和江山路交会处附近的安顺路站(惠济区人民医院附近),连接金水北部核心区、龙湖副CBD、CBD、金岱产业园区,并通过与1、2、3、5号地铁线交叉换乘,通达全城。7号线为城市中心加密线,连接较多的城市配套。

“地铁一响,黄金万两”。未来,随着地铁的开通,项目区域内交通将实现路网、公交、地铁三位一体,快速通达全城。



庙李家园安置区实景图



教育的城邦 价值的港湾

美盛教育港湾核心价值深读

教育价值 一站式优质教育奠基家庭辉煌

如果说,城市是本打开的书,从中可以看出它的抱负,那么,建筑则是这本书的封面,但凡值得传承的经典,都担负着时代的责任和未来的重任。

作为占地逾千亩,规划面积550万平方米的大盘,较长的开发周期意味着美盛必须站在时代的肩膀上,以开时代新风的魄力、格局与眼界,才能不负时代、不负未来,焕新土地价值,为城市留下经典的时代名片。如何定位?美盛多方考量后给出了答案——教育。

教育是什么?著名教育家蔡元培曾说:“教育者,非为已往,非为现在,而专为将来。”当下,在小升初、中考、高考重重过关斩将的考验之下,一所好学校显得空前重要。而河南的高考升学压力全国皆知,优质教育资源分配不均,是大部分河南家长不得不面对的教育痛点。因此,在无忧居住之外,优质教

育也成为刚需。在郑州,地产+学校的项目不少,但响亮提出“教育立城”,美盛教育港湾是第一个。

一个众所周知的事实是,金水区是郑州市的教育强区,优质教育资源丰富,名校荟萃,但人口密度极大的金水区北三环附近教育资源却相对匮乏。美盛地产深刻洞察城市教育需求,派团队先后至剑桥、牛津等全球知名教育小镇参观考察,创新性地把项目定位为教育城邦。

美盛地产集团副总裁徐建民告诉记者,在陈砦、庙李可开发的约1600亩土地中,教育用地占据了1/6,一共规划了18所公立院校,包含了11所幼儿园、5所小学、2所中学。

最新消息显示,目前,金水区政府已确定该项目的1所中学、小学分别与郑州外国语中学、纬五路一小联合办学,投入优质教育资源高起点、高标准

打造片区学校,以此为开端,剩余十余所学校也将以开发商供地建设,政府引进重点学校托管的方式一一补足。据介绍,郑州外国语中学庙李校区的建设公司聘请哈尔滨工业大学建筑设计院设计,学校的主体形状设计为中国龙,硬件设施方面参考北京四中的标准进行建设,内部将设有标准泳池、地下操场等设施,在硬件方面满足未来教育的一系列需求。

对于美盛教育港湾而言,教育立城不只是为了好学校,而是所有的规划、景观、园林、户型、商业配套均围绕教育这一主题进行打造:社区内随处可见青藤学校校园校训,新建的学校跟住宅开发用地相连,会通过修建专用天桥等设施,加上全程定位、监控,保障儿童上学、业主出行的安全和可视化,为未来业主子女上学提供出行保障。

除了基础教育以外,立志打造“世界第五大教育城邦”的美盛教育港湾,还将以教育为唯一内容,打造全生命周期的教育空间体系,为此美盛不仅自建新华书店弥补北三环人文教育遗憾,还成立了专业团队,对接国内外先

进的教育资源、教育研究机构,引进孩子的兴趣培养特长班、成绩提升补习班,成人相关职业能力提升培训机构,成人中医养生、老年大学等。住在这个社区里的每一个人,每天都在快乐中学习,幸福当中成长,形成一个谈笑有鸿儒、往来无白丁,高水准、高素养的居住社群。

教育,注定不是一蹴而就的短期行为,而是细水长流、润物无声的持续投入,对此,美盛已有长期规划:将教育发展与城市人居开发相结合,打造未来学习中心、未来艺术中心、国学启蒙中心、未来创新中心、社会实践中心、生活体验中心、未来体育中心、情绪行为中心等八大教育中心,社区还将预留2栋楼作为省级教育培训基地,举行教育培训、特长教育、留学咨询及交流等活动,并承接全国大型教育研讨培训交流,社区内则将打造K12全龄教育体系,涵盖3-15岁教育过程,除了导入优质教育资源以外,还将进社区开办4:30学堂,少儿留学体验服务等,全方位打造河南地区“教育升级社区”,革新城市教育版图。



开盘现场人头攒动,缔造热销传奇。

品牌价值 实力美盛匠筑市场标杆

先进的规划理念和目标清晰的蓝图,只是一个良好的开始,最终呈现效果如何,考验着建设者的实力和匠心。

在美盛教育港湾售楼部西南侧,是已经在6月份交房的配套安置房庙李家园。采访时记者看到,该社区全石材围墙,栅栏透绿设计,楼体外立面灰白相间,进入小区内部一条种有8棵银杏树的景观大道,社区道路石材铺设,精装入户大堂挑高近6米,配有人脸识别入户系统,整体给人以简约大气的品质感。据介绍,安置房也由“中”字头的建筑公司中建七局承建,一次性交房率达98%,成为美盛以匠心筑品质赢得客户信任的有力明证。

事实上,作为本土企业,一直以来,美盛都以自觉的责任担当精研品质,不求速度与规模,而是力求将旗下每个项目都打造为城市标杆,从美盛中心和美盛喜来登大酒店,到中原标杆公寓项目美盛·象湖100,以及北龙

湖品质住宅项目美盛·北龙台,每个项目都各有特色,堪称精品。对千亩大盘教育港湾项目,美盛更是倾注了集团所有优势资源:作为郑州目前最大的城改项目,在前期征迁安置过程中,美盛主动提升陈砦、庙李城中村安置补偿标准,以此“大舍”换来两村征迁安置工作顺利开展的“大得”,创造了郑州城中村改造的佳话;为了让村民早日回迁,美盛选择了先安置后开发的建设思路,安置区建设率先开工,从签约至今,在没有建设一平方米商品房、没有一分钱销售回款的情况下,美盛累计投入超30亿元用于村民征迁安置过渡、安置区建设、定向爆破、新华书店国基路店开业以及茶城、古玩城的外迁;项目启动两年之前,就成立了产品定制研发中心,深度调查客户需求,收集消费者心中户型、公共空间等的理想模样,只为打磨出符合消费者需求的产品……



为了实现居住最佳舒适度,项目特别邀请尤安(UA)担纲设计,设计师在经过上百次测试调整,并和美盛总设计师多次反复论证后,最终确定了点式布局的方案,建筑排布于地块四周,将景观内藏于社区内部,使得楼间距增大,整个园林的景观和采光最大化,做到大部分楼栋都可以俯瞰整个景观示范区,让居住的舒适度更进一步提升。尤安(UA)主创设计师颇为感慨地说,美盛是他服务企业中最要求最多也最严的开发商,足见美盛地产对产品品质的追求。

“项目建成后,不仅是一个品质住区,还将是一道亮丽的城市风景。”美盛教育港湾营销总监张晓明胸有成竹地告诉记者,项目外立面呈现横向流线型,整体设计理念以超前性、现代感、未来感为基调,以达到清新、素雅的艺术感;项目外墙在保障安全系数的基础上,增添设计元素,采用透视围栏设计,配合乔木,园区内外景观共享。与此同时,整个社区设定四进院落风格:社区入户大堂采用15米超长雨棚悬挑设计,内部兼具会所功能,涵盖接待、休闲、娱乐等多重功能属性;进入社区内

部,迎面即为灵动水景,纾解疲惫的心情;以金属板材质打造的楼栋入户大堂,具备科技感,增加酒店式归家的仪式感;地库入户大堂同时采用标准精装,打造极致生活的品质感。

景观由国际一线园林景观公司重庆道和担当园林设计,采用“美”+“育”+“家”超前理念,打造三大风格景观,营造艺术化的全时教育社区。“美”为“滨水生活馆”,包含景观廊架、艺术水景、休息平台、景观流水;“育”为“育童园”,根据不同年龄段,设立不同活动区域,还设置了自然博物馆;“家”为“阅享家”区域,设置了室外书吧、学院草坪、活动剧场,同时参考宾夕法尼亚大学景观道打造森林跑道,顺连三大景观区,同时设置休闲、停留区。在园林植被方面,项目多采用“灌木及大乔”的设定,减少中下层灌木设计,营造森林景观的深邃感,打造人在林下走的植被体系。

同时,项目采用人车分流模式,地下车库出入口设置在园区外侧,车辆从市政道路直接进入地下车库,保证园区内行人安全及内部安静和谐的氛围。

60分钟生活圈 焕新城市未来

时代大潮滚滚向前,升级焕新,是城市发展的永恒主题。

回望历史,2004年金水区庙李镇西史赵村改造“第一枪”,如今这里是声名在外的普罗旺世;花园路上,被称为“郑州征迁改造样板”西关虎屯,早已从最初狭窄昏暗的城中村街道变成了郑州潮流快时尚的品牌洼地,形成了以年轻消费群体为目标的车商圈——国贸360商圈,如今,国家中心城市、国际性综合交通枢纽的城市定位,为郑州城市建设提出了更高的标准和要求,城市升级更新脚步也前行至庙李和陈砦这两个曾经逾40万人聚集的大型城中村,作为关系区域内数十万居民民生福祉的大事,改造后的美盛教育港湾将为城市带来怎样的提升和改变,为群众生活带来哪些美好与焕新?对此,政府有高标准,百姓有大期待。

记者了解到,除了致力于区域价值的提升,着眼于城市功能的完善,以全龄教育资源为核心配套外,美盛教育港湾项目还汇聚品质住宅、精致公寓、酒店商业等业态于一体,规划了近200万平方米商业,喜来登酒店与皇庭商业运营公司鼎力加持,接轨一线购物模式,充分保证区域商业中心的传承、升级、创新。

喜来登是世界500强喜达屋饭店及度假村管理集团旗下品牌,喜达屋集团在全球的主要市场中有着很强的品牌知名度,作为喜来登河南区域战略合作伙伴,两家再次联手弥补北三环附近高档酒店的空缺;皇庭是一家主营业务涉及购物中心、高端写字楼、物业等多业态运营管理等多个领域的大型投资控股集团,总部位于深圳,并以深圳为核心辐射至珠三角、成渝经济圈、北部湾经济圈,进驻深圳、惠州、东莞、重庆、钦州、柳州、厦门、长沙等地的皇庭广场商业中心已成为城市重要商业中心。如是优势资源,让大北区的城市新中心就此启幕。

城市更新不仅是建筑的焕新和功能的焕新,更是精神和生活方式的焕新。对此,美盛深谙其理。为了完善区域的各项配套,提升区域的商业、文化、教育、居住品质,满足人们对美好生活的追求,教育港湾项目在规划之初就最大限度地减少了建设用地,让位于商业、文化、教育以及社区公共绿地、河道绿化用地、市民活动场地,伴随着各项规划的渐次落地,在曾经拥挤喧闹的土地上,一个现代、时尚、品味的人居生活图景正在徐徐展开。

早晨,在紧邻东风渠景观带、贾鲁河景观带,伴着徐徐清风开启晨练;丰盛的早餐后,站在楼上即可目送孩子走入校园;下午放学,社区丰富多彩的4:30课堂让孩子长知识、增见识;下班之后,孩子的辅导班、兴趣班在同一栋楼内即可完成,孩子上课期间,爸爸妈妈可以去楼上健身或学习插花,原本无聊的陪读时光也将成为美好的个人成长休闲时光;晚上,或在社区夜跑道上慢跑,或在文化公园里漫步,驱散工作的疲惫;周末的时候,或在社区文化广场上畅享邻里共舞的乐趣,或在宜家、正弘城、国贸360等商圈逛时尚、品美食,尽享城市繁华,或带孩子在新华书店、省博物院感悟人文历史的丰厚,在市动物馆、海洋馆与可爱的动物亲密接触,或邀上同学、朋友去黄河湿地公园,体验野炊的生活,感受另外一场修行……居住在美盛教育港湾,家门口的全龄名校、家门口的地铁网络、家门口的潮商商圈、家门口的河流公园、家门口的醇熟配套,构建起15分钟便捷生活休闲圈,让多彩惬意生活触手可及。

城市焕新,繁华升级。一座更具现代感的宜居大城,一个更有温度的理想家园,一个汇聚一站式优质教育资源的城邦,一个改变郑州商业格局的全新商圈,以及随之而来的区域人口结构、产业链结构持续升级,将让这片地处金水主城、三环一线的土地,承载着希望与理想,站上人居价值的顶峰。

李莉