

谁言鑫苑拳拳心 报得中原眷眷爱

——鑫苑集团“国际化科技地产生态引领者”赋能河南

科技赋能 厚报中原

时间，是记录历史的坐标，也是丈量事业发展的标尺。当时光行进至2019年，当历尽千帆仍少年的鑫苑与国家中心城市、新一线城市“国际郑”再度携手，已是全然不同的风景。

于鑫苑而言，如今的鑫苑集团，秉承“品质地产”和“智慧地产”的开发建设理念，足迹国内辐射北京、上海、深圳、天津、郑州、济南、青岛、西安、苏州、徐州、昆山、武汉、长沙、成都、三亚等主要城市，国际上进入美国、英国、马来西亚等多个国家和地区。截至目前，鑫苑累计开发建设项目超过60个，累计开发面积超过2000万平方米，为超过20万业主提供服务。2019年，鑫苑位列中房研协百强榜第57名，开发企业创新能力10强，连续14年跻身中国房地产百强企业。伴随产业化、科技化战略稳步推进，鑫苑已经以地产开发为主营业务，以科技和金融为战略两翼，构建了产城运营、融资代建、智慧科技、商业管理、物业管理等协同发展的关联产业，成为“国际化科技地产生态引领者”。

“如同一个有志、有为少年，爱父母、报父母父母最好的方式是什么呢？守在眼前、日夜陪伴是一种方式，走向广阔天地学成归来是另一种形式的爱。”聂亚云这样形容鑫苑对中原大地的拳拳深情，“虽然国际化战略稳步推进，但鑫苑的根一直在郑州，如今的郑州正处于历史好的发展期，站在更好平台上的鑫苑，可以用世界眼光，链接全球最好资源，通过科技赋能的方式，回馈中原、奉献河南、建设郑州。”

“链接全球最好资源”，并非一句空话。



鑫苑最新研发的睿宝智能管家机器人

在张勇看来，“互联网时代，以‘智能化’和‘数字化’为典型特征的科技应用，将帮助房企孵化全新的服务模式，由‘硬产品’衍生出更多的‘软服务’，由低频的大宗商品房交易延伸出粘性更强的全生命周期服务，进而为房企提供了可持续性更强的业务模式。”正是在这种战略研判和对行业未来深刻洞悉的指引下，鑫苑集团选择通过大科技与大金融推动地产产业变革，在“新平台、新生态、新赋能”的战略框架下，鑫苑不仅设立了独立于地产业务的科技集团，吸纳了来自各地的优秀科技人才，拥有一支近500人的科技研发团队，推出Conbow睿宝机器人，旗下鑫创科技作为中国新型城镇化建设的长期实践者、中国科技和城市智慧融合的有力推动者，荣获“中国科技小镇运营商10强”“中国标杆特色小镇10强”“中国产业园区优秀运营商”等荣誉称号；同时，鑫苑积极探索区块链技术在房地产领域的落地应用，并于2018年全新推出一款结合区块链的新房交易服务平台“鑫房链”，专注于新房交易的全流程整合服务，以技术驱动为核心，基于互联网平台打通房产营销全流程，形成在线化、数字化闭环，实现房、客、人标签智能匹配，聚合赋能全行业的优质新建楼盘及开发商，为购房者提供一站式服务，打造开放的品质居住服务生态。此外，鑫苑还与腾讯、中城联盟、苏宁等行业巨擘达成深度合作，扩展房地产服务价值链；与牛津、剑桥、哥伦比亚大学等领先的知名学府展开合作，将高等学府先进的生产力要素应用到业务领域，从而保持鑫苑在地产与科技结合领域的领先地位。

“回馈河南、厚报中原”，更是真实投入、实际行动。

如今，鑫苑最新研发的睿宝智能管家机器人，成功入驻了郑州鑫苑国际新城、鑫苑名家等小区，凭借在功能、内容、交互体验上不断优化拓展，为业主开启了更加智慧的社区生活，受到社区业主的追捧与青睐。与此同时，鑫苑集团的科技城市运营项目——科技小镇也率先在郑州落地，由鑫创科技投资建设的郑州中原创客小镇已被列为郑州市首批特色小镇培育对象，将聚焦人工智能、信息技术等前沿科技，发展产、城、人、文高度融合的科技小镇，打造百亿创新产业集群，助力区域产业升级。

不忘初心，方得始终。22年，从郑州到全国，从全国到世界，再从世界聚焦中原，从“创建美好家园”到“创享智慧城市家园”，从品质地产筑就发展基石，到科技创新赋能产业升级，进化的，是鑫苑建设美好城市、营造美好生活的能力，不变的，是鑫苑对中原、对郑州始终如一的爱。

“科技，让生活更美好，5G时代，未来已来。鑫苑将利用集团所拥有的全球资本、技术优势，打造拥有更多科技体验场景的鑫苑名家2.0版本，同时谋求更多科技小镇项目在中原落地，为智慧郑州、出彩中原贡献鑫苑力量，实现鑫苑价值。”聂亚云如是说。

刘文良 李莉



由鑫创科技投资建设的郑州中原创客小镇



青岛鑫苑·御龙湾依山傍海



鑫苑集团董事长张勇

百战荣归 更懂故里

“土别三日，当刮目相看，GDP总值破万亿、常住人口破千万、人均GDP破10万，多个国家级战略叠加势能汇聚，‘米’字形高铁网络基本成型，空中、陆上、网上、海上‘四条丝绸之路’联通世界，第十一届全国少数民族传统体育运动会惊艳全国……站在高质量发展新起点的郑州如今国际范儿十足，可谓到了极好的发展窗口期，未来发展前景不可限量。”采访伊始，从郑州出发，历经长三角、珠三角、京津冀等多个城市百战归来、荣返郑州的聂亚云向记者历数起自己眼中的郑州之美、郑州之魅，对这座城市的深情厚谊与高度认同溢于言表。

经历过山，更懂得海。炽烈的热爱，源自深深的懂得。虽然不是中原人，但曾经在这里奋斗驻守过的聂亚云早把郑州当成了第二故乡，提起郑州近两年的发展变化更是滔滔不绝、如数家珍：“作为国家支持建设的中心城市，郑州不仅有航空港区经济实验区、中国（河南）自贸区郑州片区、郑洛新国家自主创新示范区、跨境电子商务综合试验区、国家大数据综合试验区五大国家战略叠加落地，不仅在国务院发布的‘十三五’现代综合交通运输体系发展规划中被列为全国12个重点打造”的国际性综合交通枢纽之一，还成功入选《2019年国家物流枢纽建设名单》，是23个城市中唯一——一个空港型国家物流枢纽，2018年郑州还跻身‘世界城市100强’‘亚洲城市

50强’，荣登全国‘十大美好生活城市’。”

在聂亚云看来，郑州近两年的快速发展都与其交通区位优势、人口红利、城镇化提速密不可分，而且未来几年，这方面的优势还将进一步强化。交通区位优势，作为国际性综合交通枢纽，目前，郑太、郑济铁路建设正在有序推进，郑万、郑阜铁路的开通进入倒计时，河南“米”字形高速铁路网正在逐渐铺开，郑州将成为全国首个拥有“米”字形高铁网络的城市。届时的郑州，以高铁为纽带，能将全国主要一线城市、二线城市“铁”相连，进而打造“30分钟市区出行圈”“一小时省内交通圈”“周边省会两小时交通圈”“首都北京3小时交通圈”“全国主要城市6小时交通圈”，另有中欧班列覆盖中亚、欧盟等24个国家121个城市，成为名副其实的大国枢纽。

“‘米’字形高铁、全国铁路的‘心脏’，国际化的郑州机场、四通八达的高速公路网、联通世界的中欧班列（郑州），这样的独特优势，为郑州建设国际性大都会提供了无限可能。”聂亚云认为，“在国家致力于建设交通强国的决策部署下，作为空港区国家物流枢纽，郑州的吸引力和辐射力将越来越强，汇集的各方商品流、人流、资金流、信息流的能力越是大，杠杆效应越强。”

作为在地产行业淬炼多年的资深人士，聂亚云喜欢看眼于全局分析行业大势，各项数据更是信手拈来、如数家珍：“在培育强大国内市

场支撑中国经济高质量发展的背景下，城镇化依然是河南最大潜力，也是推动经济社会转型发展的持续动力。2018年，河南省常住人口城镇化率为51.71%，比2017年末提高1.55个百分点，城镇化率增幅位居全国第一，但与全国常住人口城镇化率相比，仍然低于全国平均水平7.87个百分点。这意味着，作为人口大省，河南的城镇化仍处于方兴未艾的提速阶段，对于地产行业而言，这就是最大的机遇。”

爱之愈深，期之愈高。在上海、杭州等一线城市的工作经历，让聂亚云对郑州的高质量发展有了更深入的思考：“中原文化博大精深，一部中原史，5000年黄帝的文脉、商旅资源与现代科技完美结合，打造属于中原的文化IP，让城市灵魂和气质更鲜明。产业发展方面，与杭州的数字经济、武汉光谷的‘芯屏端网’万亿级产业集群、成都天府新区的科技产业相比，作为新一线城市的郑州目前正处于产业集聚阶段，需要在打造拳头产业上尚需多下功夫，集中力量培育优势产业，形成自己的产业特色。”

采访中，一直关注着城市发展的聂亚云话语中闪烁着思辨的光芒，“他山之石可以攻玉，一线城市的成功经验证明，郑州在未来打造特色产业过程中需要进行制度创新和发展模式创新，聚焦产业发展方向，在制造业智能升级、大数据产业、智慧城市建设方面重点发力。”

“按照省统计局发布的2018年河南人口发展报告显示，郑州市作为国家中心城市，人口的吸纳力持续增强，36.8%的外省流入河南人口以及59.8%的省内跨市流动人口流入到了郑州市，而且在连续7年人口净流入后，郑州常住人口达到1014万人，首次跨入千万人口城市行列。同时，根据《郑州大都市区空间规划（2018—2035年）》，到2020年，区域集聚人口达到2000万人，常住人口城镇化率达到70%。如火如荼的城镇化进程，积攒多年的人口红利，让郑州的房地产市场始终保持蓬勃活力，而且未来前景仍将一片光明。”谈及郑州楼市未来的走势，聂亚云有着十足的信心，他同时明确表示，“在城镇化建设过程中，房地产行业承担着为数以万计的河南人创造美好生活新空间的使命，鑫苑作为发轫于郑州、成长于郑州、壮大于郑州的中原之子，将全力以赴为郑州的高质量发展贡献力量。”



鑫苑·金水观城实景呈现

树高千尺 根植郑州

对于中原人民而言，伴随着郑州城市化发展进程，于1997年成立于郑州的鑫苑，是“亲如一家人”的存在，曾经“住鑫苑，是心愿”的口号响彻郑州，鑫苑名家现象至今仍被郑州人津津乐道。

回望22年发展历程，鑫苑在郑州发轫、起步、成长、壮大，并于2007年登陆美国纽交所，积极对接国际资本，成为我国第一家在纽交所上市的民营房地产企业；2008年，鑫苑将总部迁往北京，全国化布局战略加速；2016年，开启战略转型，通过大科技与大金融推动地产产业变革，重构地产发展新模式，打造产业生态平台；2018年，鑫苑发布“新平台、新生态、新赋能”战略，进一步强化科技地产的属性和定位，致力于用科技赋能地产，成为“国际化科技地产生态引领者”。

聂亚云表示，鑫苑这二十余年的发展，基本可以分为三个阶段，第一个十年着力创业，发轫郑州的鑫苑根植于深厚的中原文化，在广大中原父老的支持下，通过一系列精品项目的打造，奠定了茁壮成长的坚实基础；第二个十年着力发展，鑫苑完成了登陆纽交所的创举，并相继完成了全国化、国际化、多元化、集团化的“四化”布局，成长为一家长实力雄厚的优秀企业；2016年至今，致力于转型升级，让科技成为创新转型的核心要素，在智慧科技领域积极布局，通过人工智能、大数据技术与地产结合给业主带来高度智能生活体验的同时，更以科技赋能地产行业转型升级，

推动中国房地产智能化、数字化升级，全新的平台生态体系基本成型。

“作为从郑州走向全国、迈向世界的企业，鑫苑集团董事长张勇对河南有着极深的感情，实际上，这20多年中，不论处于哪个发展阶段，对于鑫苑而言，郑州不仅是根据地、大本营，更是鑫苑战略重点。”

诚如所言，一个又一个精品项目有力证明：郑州不仅是鑫苑的发源地、投资布局重点，也是其倾注心血的城。作为鑫苑的成名之作，在鑫苑名家立项规划时，张勇就提出了“一个面向，三个回归，四个统一”的开发理念，即：“增强超前意识，始终坚持面向未来”，“人性回归、亲情回归、艺术回归”，“室内环境与室外环境统一，家庭生活与邻里及小区生活统一，自然环境与人文、社会和心理环境统一，专业物业管理服务与业主民主管理、政府行政管理统一”。正是这种超前的社区建设理念，使鑫苑名家社区在规划、设计、建设以及物业管理等方面，都走在市场前沿，最终催生了“鑫苑名家现象”。时至今日，即便房地产市场已历经十余年巨变，鑫苑名家仍是中原“和谐社区”的典范和样板，其环境之美、配套之齐全、居住之和谐、心情之和顺、氛围之和畅、邻里之和气、感觉之和乐、体验之和风不仅闻名中原，而且享誉全国。

创建和谐社区之外，在推动郑州城市化建设方面鑫苑也颇有建树。2016年，鑫苑选



鑫苑致力于区块链技术的研发



鑫苑·纽约东河湾项目局部效果图