



已交付的正商珑湖上境实景

正商“上境系”：“北龙湖样板”是如何炼成的

上境大成 从0到1 定义北龙湖华宅新标准

著名作家、生活美学家林语堂说：“最好的建筑是这样的，我们深处在其中，却不知道自然在哪里终了，艺术在哪里开始。”在郑州，想体会林语堂笔下自然、艺术、建筑融为一体的“最好”，不妨到善水上境走一走。

橙黄橘绿的九月，交房后经过春夏秋三季的善水上境，正如秋日暖阳，散发着明媚却不刺眼的光芒。漫步园区，大胸径银杏树叶微黄，有着刚硬线条的建筑隐身于枝叶繁茂的大树后，呈现一种刚柔并济之美，沿着石材铺设的路面向绿荫更深处探幽，叠泉欢歌、飞瀑写意，野芳发而幽香，佳木秀而繁阴，碧草连天的草坪与高低错落的林木疏密结合，让人觉得建筑退而居其次成为凸显无边绿意、斑斓秋色的风景。走在园区，丝毫没有初秋午后的燥热之感，有的只是“晴空一鹤排云上，便引诗情到碧霄”的开阔和诗意。

不唯善水上境，一以贯之的高标准、高品质和好口碑，让五盘同开的正商“上境系”，在北龙湖成为一种现象级的存在，也让北龙湖高端住宅在规划设计、精装体系、匠心品质、物业服务、生活圈层打造等方面有了全新标准。

成功的作品，往往都渗透着大师的匠心。正商“上境系”从设计之初，就集齐建筑、景观、室内设计三大领域里的大师级人物：建筑和景观规划聘请了全球知名建筑设计企业澳大利亚柏涛建筑设计公司担纲；室内装修设计则由真正具有世界影响力的设计大师、荣膺众多国际大奖的梁志天操刀；园林设计则力邀新山水理论创始人，多次荣膺国际、国内建筑大奖的山水比德董事长孙虎，三位大师倾情投入，不仅担纲设计，还多次来到现场指导，为“上境系”注入了灵魂和生命，让“上境系”不仅是建筑产品，更是城市艺术作品；也正是正商大手笔的投入，让北龙湖成为世界级大师作品的竞秀场，把郑州的建筑设计标准拉升至高档水平。

如果说就外在审美而言，不同群体有不同的标准和追求，参差多态乃是本源，那么，建材品牌和装修标准则可高下立判。正商“上境系”的样板意义，还在于为北龙湖设置了“国际一线品牌满屋”的装标。

意大利定制装甲入户门，瑞士劳芬浴缸、智能马桶，德国博世整体厨房系统，汉斯格雅花洒、水龙头，德国博世冰箱、抽油烟机、燃气灶，美国霍尼韦尔新风系统，德国旭格三层中空系统窗，日本大金空调，美国滨特尔净水系统……正商“上境系”甄选9国23家国际一线品牌匹配成品装修。正是在正商“上境系”，众多中原居住者知道了市场售价二十多万元的意大利品牌迪瑞入户门；感受了德国汉斯格雅雨虹系列的花洒；使用了德国嘉格纳的洗碗机；接触了德

国博世的燃气灶和油烟机；体验了法国罗格朗的可视对讲设备；了解了意大利威乃达的橱柜。仅以瑞士劳芬这一品牌为例，作为英国皇室使用的品牌，劳芬的浴缸、面盆和马桶多用于高级酒店的总统套房或者华宅样板间，正商“上境系”率先将其作为居家之用，让中原的居住者从此也可以体验更舒适的享受，也是在正商首开先风之后，这些品牌如今也得以在北龙湖崭露头角。

《中庸》有云：“致广大而尽精微”，意即君子既要致力于广博深厚，又要尽心于精细微妙。正商“上境系”的样板意义，还在于它深知：华宅不只是图纸上的精致设计、高档名牌的加持，更是落地施工过程中的精雕细琢和极其苛刻。

初心在方寸，咫尺见精神。在“上境系”，梁志天、孙虎多次赴现场指导施工、研磨细节，每一处细节都能显出高标准、高规格、高品质的产品打造能力和尽致尽美的用心倾心：景观阳台的玻璃摒弃了栏杆对风景的阻碍，大面积全落地窗让社区美景尽收眼底；户内新风系统地送风全屋全热交换，保证宜居温暖；为了良好的居住体验，特别设置为侧吹风的中央空调，用ABS塑料代替了金属，避免使用中结露，同时，多功能空调风口让回风口与检修口合二为一，美观又方便；添加主动防御系统，非授权人员即使成功尾随进入单元大堂，电梯梯控系统也限制其无法使用电梯，无法从大堂内离开，就连步梯间也设计了单向开启的门禁，只有业主用钥匙方可开启；配备智能化家居可视面板，从一键呼叫楼管服务到回家、离家时的灯具开关，再到随意控制的窗帘、新风系统等，每一个家具均可智慧操控；在地下停车场，车道的夜间灯光被特别设计安装的格栅部分遮挡，行车其间，只见光不见灯，避免灯光刺眼，确保车主行车舒适安全……

房子，不只是一个物理空间，它还是家的具体形态；社区，不仅仅是诗情画意的园林景观，也意味着一个生活圈层、一种生活方式。“上境系”的样本意义，更在于以建筑空间为载体，链接美好、承载幸福，为居住者打造“高阶生活圈”。

如同游泳池是高级酒店的标配，正商“上境系”，配有泳池的会所也成为北龙湖华宅的标配：在被誉为“社区公共会客厅”的“上境系”会所，除了四季恒温游泳池外，健身房、活动室、瑜伽室、儿童活动区等分区功能多样，还分别配备专职教练，对业主进行免费指导，更有书吧、咖啡、茶室、美食氩氩出三餐四季好时光。更有高净值人群的圈层活动平台“上境会”，会员不仅可享受正商集团旗下海外医疗、热门旅游区域酒店等服务，同时，还可参与每周不同的主题活动，聚集高端圈层资源，尽享缤纷多彩好生活。

如果说城市是一本打开的书，从中可以看出它的抱负，那么对于地产企业而言，每一座建筑都是打开的书，从中可以看出著述者的初心、抱负和情怀。

在中原，作为高端华宅汇集地，北龙湖无疑是考量地产企业志向与实力的所在。从曾经的“地王窝”到现在的华宅区，聚光灯下的北龙湖，每个项目的一举一动都备受关注。时至今年，北龙湖项目迎来密集交付期，曾经一张张高大上的规划图纸开始筑梦成真、实景呈现，当梦想最终照进现实，企业也迎来了高手过招的最后决胜时刻。

沧海横流，方显英雄本色；大浪淘沙，愈见真金璀璨。相对于不少项目的忐忑，

在北龙湖五盘同开，且已经有两个项目成功交付、第三个项目即将交付的正商，笃定从容且底气十足。进驻较早、项目较多、规模较大、成品房数量较大、工程进度快、性价比较高、业内人士纷纷购买、集中交房时间有保证、交房满意度高……有了更多项目作对比与参照，目光严苛的北龙湖置业者恍然发现，原来“正商上境系，样板北龙湖”，已然从曾经的追求与目标，变成了最真切现实！

时间拨回至2016年。彼时，对正商在北龙湖的首开之作善水上境，业内和购房者充满期许。面对期许，最好的回应是用产品说话。作为正商在北龙湖的首作，也是北龙湖第一个精装交付的项目，善水

上境没有对标项目、没有上限标准，于是，从规划设计，到装修标准，再到工艺细节，志在必得的正商一切都全力做到极致。

努力总不会被辜负。2018年底，善水上境用一张完美的满分交付答卷，刷新了郑州人对正商的认知、对高品质居住体验的认知，也为北龙湖华宅树立了标杆和范本。

起笔即惊艳，开篇即出彩。之后，正商凯歌高奏，以善水上境的品质标准为基本遵循，并不断进化升级、臻于至善。截至目前，正商在北龙湖已经有5个项目相继落地，除了具有样本意义的里程碑之作善水上境外，今年3月，克服疫情影响如期高质量交房的珑湖上境也备受好评，10月底，珑

湖上境即将完美呈现，迎来集中交付，更有“上境系”集大成之作——祢瑞上境、丰华上境大美可期。一花独放不是春，在北龙湖，在群芳争艳的高端住宅竞技场，正商集团“上境系”产品五子登科、五盘同开，像五朵耀眼的金花，璀璨北龙湖，被业界称为“正商的北龙湖，北龙湖的正商”，成为北龙湖华宅区、“地王窝”的一种现象级存在，成为北龙湖区域的引领、范本、标杆。正商人以“用产品说话”的方式，打破人们对正商产品的固有认知，从项目择址、规划设计、大师团队、精装体系、匠心品质、物业服务、生活圈层打造等方面，为整个北龙湖，乃至整个城市的精装华宅，制定了特有的“郑州标准”。

上善若水 从5到5+ 唯有正商超越正商

北龙湖华宅的样板为什么是“上境系”？为什么是正商？对不少人来说，这是个难解的分析题。其实，没有什么成功是轻而易举的，今日“样板北龙湖”的举重若轻、闲庭信步，不是灵光乍现、机缘巧合的偶然，而是“念念不忘，必有回响”的必然。

成就样板的背后，有掌舵者正商集团董事长张敬国的全力而为、全情投入。“其实我们的董事长才是‘上境系’的首席品质官。”谈起正商在北龙湖的“底气和自信”，王继华颇为感慨地说，“上下同欲者胜，董事长曾反复强调要‘不惜一切代价，不用考虑成本问题，一定把上境系做成具有代表性的高端住宅作品’，而且有着理科生特有严谨勤勉的他经常参与方案讨论，选定重点施工单位，而且每周不定期到项目现场检查，发现问题即要求现场整改，这种感召力让我们从上到下每个人都有一种舍我其谁的使命感。”

成就样板的背后，有企业硬核实力的高能护航。在北龙湖，正商以“同期拿地，最先交房”而著称。今年3月底，珑湖上境不负业主期待，克服疫情影响实现如期高标准交付，景观园林、高端会所、成品房屋全实景生动完美呈现。大部分业主并不知道，项目室内装修所用的国际一线品牌来自9个国家，所有商品均需提前预付定金方可投产，全款付齐之后才能发货，而正商早在去年就已经提前付款订购，这才有了各种材料的如期到货；按照有关政策，受疫情这个不可抗力影响，项目延迟交付，开发商可在一定期限内免费，但是正商急业主之所急，想业主之所想，不仅高薪请人、专车去接，还不惜成本在全面复工之前先行把工人专车接到工地进行集中隔离，才有了之后的按时复工，项目高质量如期向业主呈现……

成就样板的背后，是不惜重金只为业主的情怀和担当。品质官巡检时，发现珑湖上境室内装饰用的木饰面有轻微色差，虽然质量完全达标，而且非专业人士也看不出来这种色差，但为了保证最佳室内装修效果，正商依然决定把所有的木饰面全部拆掉更换，仅此一项材料费就多出5000多万元；在正商“上境系”，有“马桶中的劳斯莱斯”之誉的瑞士劳芬智能马桶不安装放在主卧，而是三个卫生间同等配备，而且不仅用在业主家中，就连会所这样的公共洗浴区，同样使用劳芬马桶和德国汉斯格雅卫浴花洒。

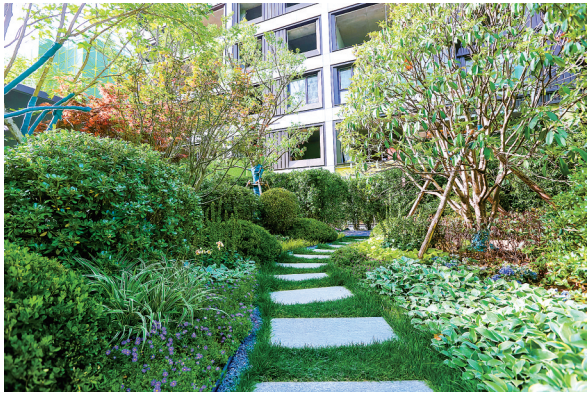
成就样板的背后，是一支踏踏实实做产品、对高品质有着坚定执念的团队。在祢瑞上境，正商人历时3个月、耗资300多万元，寻得五棵造型奇峻的日本黑松，并请专业园艺师修剪、养护，只为三年后最终定型；为了营造人在花中游的美妙意境，正商人全国各地寻找生长角度合适的弯杆紫薇，再用塔吊吊到园区栽种；从一个灯带的柔和度到一块装饰板的反光与否，正商人都会站在客户角度反复考量……也正是这种执着和信念，才有了梁志天“正商人对客户的真诚让人感动，只有和正商这样真心想要做好产品的企业合作，才能有无可挑剔的设计作品”这样的高度评价，才有了孙虎对祢瑞上境景观示范区“呈现效果超乎预期”这样的真心盛赞。

成就样板的背后，是在业主看得见或看不见的地方都倾注同样的匠心。在善水上境，仅入户门的定制门把手，供应商就多次现场实地打磨，前后历经5次修改；在祢瑞上境，设计师专门赴福建寻找不同石材，对色度只差一到两度的十几种石材分别上墙对比，最后选择采用世袭白麻石材作为外立面，并且外立面舍弃打胶采用了要求更高的钢条拼接工艺，只为营造大气硬朗的外立面品质感。

成就样板的背后，是正商一以贯之的业主至上的理念和真心。王继华告诉记者，祢瑞上境特别在一户装修施工现场安装了高清摄像头，将以在线直播的形式把室内装修的全过程呈现给业主，未来还计划联合供应商，把橱柜、地板等各种用材的生产过程通过视频展示给业主，以公开透明的坦城，真正让业主心中有数，住得安心；即将交房的珑湖上境，卫浴洁具不再统一安装，而是交房后再按照业主指定的时间安装，让业主用得放心。

桃李不言，下自成蹊。时间从来不语，却回答了所有的问题。曾经，在北龙湖，要不要买正商的房子，是个判断题，那么，如今，买正商的哪个项目，只是一个选择题。用执着诠释初心，用匠心定义品质，样板北龙湖的正商“上境系”，已成为正商人最大底气和自信，以此为导引，从5到未来的5+，高品质建设动能澎湃的正商，正驶向更辽阔的“诗和远方”！

刘文良 李莉



上图均为正商祢瑞上境样板区实景

上无止境 从1到5 引领华宅品质再进化

罗曼·罗兰说：人类的使命在于自强不息地追求完美。对于正商“上境系”而言，没有最好，只有更好，在北龙湖区域，唯有正商能超越正商。

有了善水上境市场口碑和交房满意度的双丰收，对于后续“上境系”产品来说，“复制粘贴”成为省心、快速的方法，但正商追求的并非快速去化的五个“流量盘”，而是要在北龙湖缔造同根同生、一脉相承又各有特色、各美其美的“五朵金花”。

如果说从0到1的善水上境，初步让中原人见识了华宅的具体模样，那么从1到5一个产品系的打造，则是风格的标新与品质的进化。于是，从立面外观，到园林景观，再到装修设计，“上境系”让人们看到了五个风格各异的作品：在善水上境，人们在起伏有致的景观和建筑中感受到疏朗开阔的大气；在珑湖上境，古典雅致中式园林韵味浓缩在一条长长的连廊之中，不仅为业主打造全季节、全天候温馨的24小时归家动线，更成为串联建筑与景观的纽带，引着业主步入一条妙趣横生、移步换景的“大观园”。

到了“上境系”的2.0产品，处于北龙湖中轴正脉的祢瑞上境，大面积的幕墙体系取代了传统墙体，不仅给居住者带来极致的视野空间，也带来了宋式美学的惊艳视觉，在这块北龙湖逾百亩的住宅用地上，正商不仅为洋房之间留足了宽约25~28米的间距，更大手笔规划设计了总长约130米、面积约5000平方米的中央景观花园。在这里，孙虎以文化为魂，以山水为局，引自然入城市，以高山流水的诗意、峡谷奇石的粗犷，营造立体山水庭院效果，更有2500平方米的下沉式会所，与周边景观完美交融。

在装修风格上，正商也摒弃复制，不惜重金邀请梁志天多次来到“上境系”项目现场，不断超越、持续优化，通过设计的力量打破建筑的界限，使得正商善水上境、祢瑞上境、丰华上境的室内装修设计，虽然同样出自大师之

手，但每个设计方案都做到专属定制、独一无二，每个项目的设计都拥有自己的独特IP。

上善若水，利万物而不争，正商之用心，利业主而不追求表面的浮华。在北龙湖已经有两个项目交付入住的正商，对高净值客户的居住生活需求有着深刻的了解，并根据业主入住后的真实反馈，对后续产品的各种细节进行了完善升级，进一步提升业主入住体验。

仅以小小的厨房为例，就从内部布局到细节打造进行了十余项升级：为了减少勾缝，墙砖由善水上境的300*600的小墙砖，改进为珑湖上境900*1800的大墙砖；业主反馈善水上境纯石材的地砖油污渗透后较难清理，于是其他项目厨房就换成了高档抛釉地砖；为了保证厨房整体简洁美观的观感，祢瑞上境、丰华上境的燃气集中设置在一楼，厨房内仅留两个小巧的开关，不见燃气管道和燃气表；橱柜内部增加了灯光，水龙头变成了更方便的抽拉式……

与此同时，根据业主的建议，在祢瑞上境和丰华上境，入户大堂面积更大，入户门门楣到顶；新风系统由地送风升级为不易进灰的墙送风；木饰面采用半开放漆面工艺，既有略微凹凸的高端质感，又不至于藏灰，更易于打

理；别有洞天的地下室挑高6.05米，双层地下室设计刷新了居者对地下室的认知；地下车库地坪由金刚耐磨砂焕成了水磨石混凝土，车位设计了线条灯+铜灯两种灯光效果；为了尽量减少噪音干扰，珑湖上境空调室外机不仅离居民更远，还做了专门的遮挡……

正商集团总规划师、首席品质官王继华告诉记者，为了提升业主的参与性和利用性，祢瑞上境在会所方面也进行了全面升级，强化了儿童活动区，增加了多功能厅，业主可以在这里看电影、K歌、举行Home Party等，而且随着越来越多业主入会，如今“上境会”的活动也越来越丰富，不少活动一上线报名名额就“秒光”，未来还将鼓励业主自主发起主题活动，为业主提供资源共享的平台；还将与品牌商家联盟，让业主享受更多的福利，目前，正商在郑州东站东西广场设置了两个城市展厅，将为“上境会”会员提供专属的接待、休憩空间。

上无止境，臻于至善。从善水上境的一鸣惊人，到珑湖上境的上境大成，到珑湖上境的大美可待，再到祢瑞上境、丰华上境的臻于完美，从“上境系”1.0到2.0，传承的是用心和匠心，升级的是居住和生活体验，呈现的则是在市场淬炼中沉淀出的理想人居范本。



正商祢瑞上境样板间实景



已交付的正商珑湖上境实景