从琥珀山庄的“依山而建、傍水而营”到栢景湾的“提升住的品质”；从梦园小区的“天人合一、众望所归”到金大地1912的“文化汇聚、潮流交汇”

金大地1912 文化地产新业态给力合肥楼市

本报策划

新业态 合肥楼市“恋上”文化地产

随着合肥城市化的发展，“穷人住市区，富人住郊区”已不是罕见现象了。城市规模的扩大使得市区内部环境变坏，人们越来越倾向于向外围或者环境较好的地方居住。自然环境自不必说，人文环境现在成为各家开发商吸引客户的“重型武器”。

“合肥的早期项目已经有了居住文化的影子，早期从琥珀山庄的‘依山而建、傍水而营’，到栢景湾的‘提升住的品质’，再到家天下提倡的社区文化、家的理念，都无一例外的与文化理念相靠近。”在梳理合肥文化地产的发展历程时，著名房地产专家、合肥学院宁建华教授表示，上述的这些楼盘更多的是将“文化”的概念植入到楼盘中，并没有真正提出“文化地产”的概念。第一次将“文化地产”概念带入合肥的就是现在位于合肥市黄山路上的金大地1912项目。

2010年2月8日，南京1912投资集团联合安徽中城联盟置业有限公司竞得了黄怀交口的地块，从此文化地产的概念在合肥逐渐铺开。

追本溯源 1912为何会来这里

投资商为何会把1912带到合肥呢？也许他的销售经理孔磊在项目销售中心开业时的一番话可以回答这个问题。

1912这个年代代表孙中山成立民国的元年，这个数字在南京开业也造成了几万人蜂拥而至的非常热闹场面。之所以把这种文化带到合肥，因为合肥是一个移民城市，从最初的30多万人口，到现在大部分都是外地人。李鸿章等历史人物也揭示出合肥也是一个有历史的城市，它也有一个比较大的对外文化名片，我们项目试图也是打造这个文化名片，为合肥市打造一个能够接待外地朋友的城市客厅。

黄山路与怀宁路交汇处，这是金大地项目所在地，1912为何会在这里选址呢？

不言而喻的是黄山路所具有的文化气息，安徽大学、中国科技大学、合肥学院、合肥科技馆等。用学府林立来形容绝不夸张。没有文化，何来文化地产？在这一点上，金大地似乎找对了“点”。从2005年“高度、用药量、工程难度”三项全国爆破纪录，到2007年黄山路从园林绿化大道、科学教育大道到旅游景观大道，从拉直到拓宽，一项项改建工程让黄山路气质变了。这一切也许都吸引了1912的投资者。



3月22日，在经历了一场春雨洗礼过的合肥，在阳光的映照下显得格外清新。位于合肥市黄山路上的金大地1912项目工地上，很多商业楼盘已经开始最后的收尾工程，而路边户外广告的画面上，已经为我们勾勒出未来这里的繁华、时尚与现代。

“俱往矣 文化地产风来袭”一行巨大的广告牌更是将“文化地产”的概念第一次在合肥如此“张扬”的叫响。文化概念是如何一步步融入人们的生活的，文化又在何时成为了地产商的钟情之物，人们又会用怎样的态度来对待文化地产这个新事物？日前记者就有关问题采访了相关的房产专家和地产界人士。

见习记者 张明龙/文
记者 倪路/图



拷问今生 1912会给合肥带来什么

去年2月，南京1912联手安徽金大地集团竞得合肥蜀山区黄怀交口地块，开启了1912跨省布局的第一站。作为1912集团宣称的“战略升级版”项目，合肥1912将如何打造？1912将为合肥带来什么？

金大地1912 整个项目分为两大块，一块是住宅，一块是商业综合区。据金大地1912销售人员朱婷婷介绍，商业综合区将包含星级主题酒店、DMAX国际院线、全景剧院、艺文长廊、主题餐饮、娱乐旗舰等多重业态。

“商业综合区将采用独具特色的徽派建筑”，所有建筑的外观都将被精雕细刻，带上历史的沧桑，让人仿佛回到古代的诗文戏海里去。公馆与商务区仅一街之隔，金大地1912内部人员形容其为“一座街区之上的住宅”。“这里将会是文化人士的聚集地，也将成为时尚潮流的交汇点”，这也许就是将来它所要带给我们的。

延伸：人造文化韵味不纯

关于文化地产，安徽建筑工业学院著名房产专家李国昌对记者说：“文化地产不是自封的，文化地产对于周边环境有着极高的要求。学校、研究机构、良好的社区治安环境，以及成熟的文化配套设施等”。

提及文化，李教授颇有见解。他说：从文化形成来看，文化是在长期的工作和生活中形成的，短期内打造文化很难，这一点也决定了文化地产需要历史积淀或者文化底蕴的东西来衬托。

对于房产专家的忧虑，金大地1912置业顾问朱婷婷表示，“我们将会利用黄山路的学府资源重新打造徽派印象的建筑，而不是像苏州、南京的1912那样依托在一个原有的文化载体之上”。

他山之石

南京1912

南京1912位于南京市长江路与太平北路交汇处，由17幢民国风格建筑及“共和”“博爱”“新世纪”“太平洋”4个街心广场组成。整个建筑群，青灰色与砖红色相间分布，风格古朴精巧，错落有致，并呈L形环绕“总统府”，成为以民国文化为建筑特点的商业建筑群。总统府是南京民国建筑风貌的集中地，依托于总统府的“1912”，体现的也是民国建筑的精神。17幢建筑，其中5幢是原有的民国建筑，最高的只有三层楼，大多数建筑是两层楼甚至是平房。

北京798艺术区

北京798艺术区位于北京市朝阳区东北部酒仙桥718大院内，是21世纪初在原有工业建筑闲置空间的基础上逐渐发展起来，以当代艺术为特色的艺术区。斑驳的红砖瓦墙，错落有致的工业厂房，纵横交错的管道，墙壁还保留着各个时代的标语。历史与现实、工业与艺术在这里完美契合。北京798艺术区坐落于七星集团所属的718大院，总建筑面积23万平方米。这里汇集了画廊、设计室、艺术展示空间、艺术家工作室、时尚店铺、餐饮酒吧等众多的文化艺术元素。

深圳书香门第名苑

该项目一、二层设置为格调化的吧文化为主的休闲场所，3~7层为体验式公寓及产权式酒店公寓。书香门第名苑以中国传统书苑文化为核心，在全国开创以中国传统文化为设计元素的先河，成为深圳首席文化社区。书香门第名苑不论建筑风格、园林设计、自然环境、人文环境无一不在营造中国传统文化氛围，将中国传统文化融入楼盘建筑中。

格调

格调位于851年的气质地段，北京城肇始之地。为区域内唯一的纯板式人文社区。其陶土砖的外立面，敦厚、大气，更为区域内独有；和、净、清、寂四大主题现代都市山水园林也是独一无二。格调所在区域已经被规划为中央采购区(CPD)，步行至家乐福超市仅需2分钟；全球连锁巨头欧倍德亦将进驻其中，延续850年的锦绣繁荣。





专家观点：
合肥学院经济系教授、房产专家 宁建华

文化地产是一种经营理念

文化地产是具有优秀企业文化的房地产企业所创造具有鲜明主题和深刻文化内涵，能引领先进生活方式和和谐人居理念的复合地产形态。文化地产是地产以文化为载体，通过市场交换提供给消费者物质与精神的多种文化要素的总和。

文化地产本质上是一种引导市场、创造市场的经营理念，是一种挖掘潜在市场提升现有市场的行为模式。文化地产的根本意义，是善用文化的探索实现土地的增值，并最终表现为同一土地空间里人类的生命价值获得更加完善的体现。

专家观点：
安徽省房产协会副秘书长、安徽建工学院教授 李国昌



文化地产是对品质和文化的追求

文化地产不是自封的，文化地产对于周边环境有着极高的要求。学校、研究机构、良好的社区治安环境，以及成熟的文化配套设施等。

从文化形成来看，文化是在长期的工作和生活中形成的，短期内打造文化很难。这一点也决定了文化地产需要历史积淀或者文化底蕴的东西来衬托。

现在，十二五期间，国家对于居住这块又增加了新的内容，那就是从“有居”到“优居”，就是更加追求品质和文化。中国目前在第三产业特别在文化产业等领域远远落后于西方发达国家，国家需要发展文化产业；而具体到安徽来说，安徽又落后于沿海等省份。引进文化地产，打造一个这样的文化社区对于安徽省来说具有一定的意义。