

金星北「蝶变」

从高铁西站规划正式落地金星北到长益复线的扩容，从月亮岛景区的建设到长郡月亮岛学校增设校区，从正荣财富广场到砂之船奥特莱斯购物中心的开业，这几年，可以说是金星北的集中爆发之年，我们共同见证着金星北的蝶变与崛起。

过岳麓大道，驱车沿长沙西二环上金星大道，新华联、龙湖、新力、绿城、金地、大汉、勤诚达……大盘和别墅尽收眼底，十余家品牌房企云集于此，大展身手，随之而来一片片高楼，耸立道路两旁，一派新型现代都市景象。

从价格“洼地”到价值“高地”

从“内陆县”逆袭成“省会新城区”，从“价值洼地”翻身到“价值高地”，从一望无际的农田发展为现代化的高楼林立，伴随着城市规划者的高瞻远瞩，承载着无数人的青春与梦想，这里已飞速发展成长为长沙的又一新中心，它就是金星北板块。

以往，人们对金星北的印象，还停留在长沙房价的“价格洼地”，整个片区的房价多年在“六”字头徘徊，长年扮演着长沙房价“拉低均价”的角色。如今，翻开长沙地图，金星北片区正处在湘江新区、望城、市中心相向发展的最佳位置，是三大区域的接合部和桥头堡。随着长沙西拓战略的实施，特别是“滨水新城发展规划”的出台，这个在十年前还是一望无际的农田及未经开发的自然风光的地方，正凭借他宜居的环境、良好的区位优势、日益成熟的配套，以及高性价比优势，被迅速赋予了崭新的生活方式。

据易居克而瑞长沙机构数据统计显示，2018年金星北板块商品住宅成交面积达到了22万平方米，占望城区总成交面积的7%，意味着望城区每卖出100套房，就有7套在金星北。金星北板块，已成为了长沙市民置业安家的最热门板块和最具潜力板块之一。

四大规划缔造新城新脉络

在更多业内人士眼里，因为交通格局改变带来的出行通达性、资源聚集性、商圈辐射力的变化，正在帮助金星北片区形成全新格局。总结金星北板块，从交通到配套再到领先的教育资源，金星北可以说占尽先机。

根据长沙市城市轨道交通第三期建设规划规划，地铁四号线将把金星北纳入城市30分钟生活圈。除此之外，长株潭、长岳、长益常城际铁路和长沙高铁西站、金桥站等交通枢纽已在金星北板块内布局。其中，作为河西唯一的高铁站，高铁西站将汇集高铁、地铁、城际、有轨电车、磁悬浮、长途汽车、城市公交等多样现代化交通。这样“七合一”的综合交通枢纽站，不仅在长沙是唯一的，在全国也是罕见的。

在金星北板块高速快跑的美好蓝图中，有这样一条不得不提到的“长益复线”高速公路。这条高速公路建成后，对缓解长益高速公路交通压力，加快长株潭城市群的经济的发展具有十分重要的意义。“长益复线”高速陪伴着金星北一路快跑，显现出金星北板块的未来前景。

在教育资源方面，仅在金星北路沿线短短几公里的距离内，汇集了包括长郡中学、师大附中星城实验中学、星城实验小学等多所名校。名校教育资源吸引了众多长沙购房者的目光。

在交通毛细血管纵横发展的同时，金星北板块的综合配套也日益成熟。2015年9月，长沙地区最大专业体育运动公园——谷山体育公园正式开园；长沙市四医院综合医院滨江新区分院、月亮岛旅游文化园等公共基础设施也正在全力施工中；“金星北沿江风光带”望城区“最美滨江生态公园群”部分已然开放；正在建设中的月亮岛景区，今后将打造“月亮岛欢乐体育大世界”，成为市民文化生态体育大客厅，被列入国家水生态文明建设的试点项目。

从撤县设区，到滨水新城，金星北的长期价值受到越来越多认可。望谷山、迎滨水，揽金星，拥月亮岛。地产人的深耕专注，金星北的无穷潜力，两者合一，将会是这块长沙新中心发展最坚定的信心。

长沙，以星为名，而金星北将是长沙之星。正青春的金星北在发展，风乍起，别吹皱这池春水。

文/克而瑞湖南区域

做到极致 就是颠覆

——专访湖南新华联房地产开发有限公司董事长兼总经理傅波

匡秋明

这半年以来，傅波的朋友圈，俨然变成了一个美食汇集地，隔三差五，总是能看到他发自天南海北的试吃体验报告，俨然一副美食家的模样。但其实，美食并不是傅波最大的爱好，为了他一手打造的新华联梦想城餐饮业态的布局，为了引进最有特色的餐饮品类，傅波和其高管团队分成几个小组，将入围的餐饮品类几乎都亲自体验了一番。在“整个团队都快吃腻了”之后，新华联梦想城餐饮业态的招商基本敲定完成。

为了找到最契合梦想城经营理念的品牌，为了保证后期运营效果，“吃”遍所有的商家，这样做的团队并不多见。但对于傅波而言，做到极致，才可能营造“颠覆”以往认知的场景。而这，也是新华联梦想城高调打出的“泛文旅综合体，颠覆传统商业”的实现路径之一。

创新、颠覆、回归本质。

一眼看上去很是常见的三个热词，因为傅波的重新解构，成为140万方体量的新华联梦想城的构建基石。

创新和颠覆，与“商业的极致、儿童游乐的极致、户型的极致”的“三个极致”交融为一体：积极创新是达成极致的方法，一旦做到了极致，就可能呈现颠覆性的结果；而这所有的一切都必须坚守“回归本质”的原则，傅波对此的解读是“做良民”——抛弃急功近利的心态，遵循商业道德和社会道德，只有这样，才是真正符合更多人利益需求的长久经营之道。

上世纪90年代起，新华联集团是全国最早做房地产的企业，上世纪90年代在长沙做的第一个地产项目新华联家园，当时就配备了暖气和24小时热水，这一超前的举动，也奠定了新华联集团极具前瞻性的企业底色。多年之后，新华联走出湖南，发展成为一家跨行业发展的企业集团之后重回故里，做了两个项目，一个就已经开放的世界旅游目的地——铜官窑古镇，一个是泛文旅综合体——新华联

梦想城。

“新华联重回湖南家乡发展的这两个项目都是我前期发现的，并协助集团谈下来的。”这是傅波最引以为豪的事情。当时，从事外贸行业已经实现了财富自由的他，正过着平稳而波澜不惊的生活，但是因为女儿的诞生，傅波觉得，必须要改变一下人生，不能“混”下去。

傅波投身到陌生的行业开始了人生的新的历程，这一次的改變也让他又一次彻底“颠覆”的自己的人生轨迹。

如今，铜官窑古镇已经建成开业，开局良好，特别国庆节人气火爆！而傅波则以合伙人的身份，担任了湖南新华联房地产开发有限公司董事长兼总经理，成为新华联梦想城的实际“操盘手”，继续实践“创新，颠覆，回归本质”的经营之道。

比如在“商业的极致、儿童游乐的极致”中，结合40万平方米的商业体“一核、两轴、四街、六广场”的商业格局，打造了以极致的儿童游乐为核心的商业矩阵。四街中的“文昌街”也将以小学为中心，打造成为一条“教育街”，以儿童培训教育为主；斥资1000万打造社区原创“梦象乐园”，是整个华中地区最大的原创儿童成长乐园，和室外儿童水上乐园、儿童动漫乐园共同打造专属儿童娱乐主题；未来在新华联广场MALL内2万平方米室内水上乐园，可以24小时全天候的全年运行，将成为以儿童为核心的家庭娱乐主题项目；以此为延展，配备了“亲子主题”的酒店；围绕着“儿童游乐”的核心，在整个项目中来进行铺排，互相呼应，补充，形成完整产业闭环。“全家人可以住上一两天。”

除了儿童游乐之外，商业主题运营也有更丰富的规划：打造“网红打卡地”为目标的“中国福文化”福街，将以互联网思维来运营，实现线上互动线下体验；还有以展示湖湘文化，汇集老字号的梦想大道……“体量大，功能全，业态新”是傅波对这个“泛文旅综合体”的精准总结。

住宅以创新户型的极致为目标，做到了纯板楼2.5超低容积率，以及3米层高，

加上“短进深，宽开间”的创新设计，住宅产品在视野、通风采光、舒适性等方面都大大高于周边产品的市场平均水平。当初为了追求户型的极致，傅波再一次带领设计人员访遍了全国众多楼盘，并且把周边楼边户型拿过来，一个一个比较，取长补短，被业主称为“神户型”。

旅行的目的是去见识自己生活的环境以外未曾了解的事物。随着商业模式不断的创新，“泛文旅”作为一个新思路，也将是商业地产未来的探索方向之一。

新梦想的五个维度

傅波和他的新华联梦想城还有哪些新的梦想？

谈理念：产品附加值总会在市场中得到体现。2016年开盘以来，价格也是一路看涨，甚至一度带动了所在片区价格洼地的价值提升。创新和颠覆赋予产品附加值，总会在市场上得到相应的价值体现，这也是新华联所坚守的价值观。

谈战略：未来只聚焦商业，一般情况下，不再单独开发住宅项目，我们正在省内的各个州市，积极寻找有极致IP的文化旅游项目；如果有好的纯商业项目，也会继续在长沙拓展。

谈市场：未来还有5—10年的时间机会窗口。未来的市场的趋势，小开发商被淘汰是必然的趋势，目前顶多有五年时间可以调整，要么就转型，要么就实现差异化竞争。

谈生活：孩子和家庭是最宝贵的财富。“我喜欢孩子，无论事业做得怎么样，孩子和家庭才是最宝贵的财富。从时间上有时候很难平衡，但是我会尽量做到晚上回家吃饭，每个周末要有一天陪家人。”

谈行业：做人做事都要回归本质。生命有限，我给自己的规划是一辈子做好三件事。2013年以前，我从事的国际贸易行业，现在从事的是房地产行业，退休以后，我想从事教育行业。不管进入哪一行，做人做事都要回归本质，脚踏实地去做。善良，与人为善，助人为乐，终将有所得。

卓越集团
Excellence Group
共 筑 中 国 人 生

卓越 HILLTOP'S
VILLA
千里

H I L L T O P ' S V I L L A

岳麓山别墅区里的 5层花园洋房

建面· 148-165m²伴山臻品，新品上市

建面· 165m²联排别墅，紧急加推

HILLTOP'S VILLA
+86 731 8853 8111

长沙·岳麓山·麓山别墅旁