●思达置业副总裁刘文良：北环以北空气清新，楼盘价位适中，以多层居多，适合大众的置业需求，2007年北区发展的热点总结为“大盘与精品比翼，地价与房价齐飞”。

●明天实业副总经理兼董事长助理董根来：随着土地资源的稀缺和“地荒”的出现，北区楼盘的供应量会日趋减少，北区的房价会继续攀高。

●左岸国际营销总监谭卫华：中心城区北面“四纵两横”的热点地带在沸腾销售中宣告饱和后，被房产界和市民在概念上定义为郑州北部新城的区域，成了地产商的逐鹿之所。

中国自古就有“北为上”的说法，而郑州的“北移东扩”似乎暗合了这种传统。在郑州楼市的几个区域中，虽然郑东新区的楼市是发展最快的，但北区的楼盘却是卖得最好的。

晚报记者 樊无敌

## 大盘云集，极具升值潜力

在北区起飞的过程中，除了政府政策的推动作用外，房产大鳄不约而同地强势入驻更是在推波助澜。建业住宅集团公司、河南思达置业有限公司、郑州清华园房地产开发有限公司等多家知名房地产商纷纷不惜重金在北区打造精品楼盘。思达大河春天占地500亩，中方园占地700亩，21世纪社区占地1000亩，将西史赵改造后占地1600亩的大社区普罗旺世等大盘都落户北区，买房者对北区更是趋之若鹜。

“初开发北区时，土地成本较低，原本北环以内的居住人口也相对密集，他们二次置业大都会选择北区，强大的购买力对北区大盘的成功起着决定作用。”河南财经学院教授刘社如此说道。而百亩大盘甚至千亩大盘的出现，快速拉动了郑州北区的城市发展，同时也拉动了北区房价。

在郑州广袤的北区存在3个明显的居住带，一个是以四月天、主语城、华瑞·紫桂苑、明天花园等楼盘为代表的精品楼盘聚集地，这一带的房价平均每平方米在3500元左右；一个是以21世纪社区左岸国际、金印花苑、博客工社、金印·现代城、恒升府第3期为代表的北环沿线精品楼盘带，房屋均价每平方米在4000元左右；另一个是以华庭溪谷、思念·果岭山水、盈家水岸为代表的高档房居住带，其多层花园洋房和联排、叠加别墅均价每平方米也在4000元以上。

“在郑州北区购房，不仅有前几年推出的大盘，还有层出不穷的新盘。北环以北空气清新，楼盘价位适中，楼盘以多层居多，适合大众的置业需求。”思达置业副总裁刘文良分析道，他将2007年北区发展的热点总结为“大盘与精品比翼，地价与房价齐飞”。环外的普罗旺世、环内的大河春天，今年都有不凡的出手和动作。总规划建筑面积150万平方米的郑州“地王”中原国际数码港继去年盛大亮相以来，其一期高层星级精装住宅——蓝堡湾今年将全面入市集中投放。紧邻中原国际数码港、与其同属思达地产的思达·数码国际公寓也在今年春季投放市场。

“建业以每亩地431万元的地价创新高地夺得新‘地王’，说明随着土地资源的稀缺和‘地荒’的出现，北区楼盘的供应量会日趋减少，北区的房价会继续攀高。”郑州明天实业副总经理兼董事长助理董根来说。

## 配套成熟，投资居住两相宜

“2007年7月7日，位于东风路和丰庆路交会处的明天花园三期‘非常男女’开盘当天即热销218套，比预计的多销58套。”董根来自豪地说。众多业主缘何选择北区购房，众多地产商为什么青睐北区？

“北区高校林立，文化气息浓郁，天然的生态环境，而且交通便利。”刘先生谈及他为何选择新希望·澳园时这样说。

“以前在北环沿线，除了卖汽车和建材的，找个大规模的商店都困难。”喜欢逛街的张女士一度对北环附近的商业缺失不满。这两年她却因为大量的商业配套倍感舒心。“现在，各种批发市场和休闲娱乐场所陆续落户北区，郑花路和北环路两旁的‘珍珠’越镶越多，大量的资金投入，人流、物流、资金流和信息流的快速聚集促进各种产业的整合，商业网点、电信网点、银行及证券网点、购物超市也纷纷进驻，一条现代服务业产业带雏形已出现。”

商业的入驻，极大地推动了北区楼盘的发展。从2007年上半年看，北区一改往年供需平衡或供给略大于需求的状况，而且这种态势仍在继续，各类高中低档产品的需求都呈良性销售走势。今年上半年，在北区推出的项目销售一路飘红，未来的郑州北区楼市将会有更大的发展，北区逐渐成为郑州的高尚居住区，升值潜力无限。

人气聚北，财气聚北。“在房地产市场的带动下，北区商业、服务业发展势头锐不可当。花园北路、经三路北段、北环路等地的高档写字楼和大型餐饮酒店，进一步强化了北区的商业功能。”一位地产媒体人士分析说，“正因为北区人气和休闲氛围浓厚，思念·果岭山水和普罗旺世从一开始就盯住各类别墅和楼中楼的开发建设，以质量和环境在业界稳居一方。而临近淮河水系天然之流贾鲁河的盈家水岸的联排别墅，更是把家安在了河边水畔。据介绍，北区云集了郑州60%的别墅项目，而且2007年别墅特别是亚别墅需求状况与其他区域销售疲软状态截然相反，北区的销售量猛增。”

刘社认为，在北区建造别墅，对应了北区地域的特点和消费者的需求。结合北区的大学城、省体育中心以及文化路上的科技、娱乐设施，北区越来越成为人们居住休闲的好去处。

## 道路在向北延伸，城市向北发展

“北环不再是界限，它只是一条普通的路。”一位业内人士言简意赅。谈起北区，很多人大都会说：“想当年，北环就是乡下，花园路到北站再往北都是土路，麦田成片。那时出北环就相当于出了郑州市。”

跨过农业路、跨过东风路、跨过北环……10年来，郑州北区的房地产犹如一匹野马，一直向北驰骋。且不说东风路的东西贯通和花园路的车水马龙，也不提北环快速道的方便快捷，单单在“北环北·黄河南”这个板块内，海洋路、新柳路、索凌路、丰庆路、文化北路等纵横交错形成的交通网络，其更新的速度就足以让时常到北区走动的人惊讶。

河南21世纪住宅建设有限公司左岸国际营销总监谭卫华曾经亲历了北区地产拓荒全过程，他向记者描绘了郑州北进的进程：经三路、花园路、文化路、南阳路、农业路、东风路，这片郑州市中心城区北面“四纵两横”的热点地带在多家房地产开发商的沸腾销售中宣告饱和后，107国道以西，连霍高速以南，南阳路以东，这一被房产界和市民在概念上定义为郑州北部新城的区域，成了地产商的逐鹿之所。房地产资本沿着郑州市的花园路、文化路向北推进，新田、同洲、姿华、国泰、华瑞等众多开发商一路追随，规划900多亩，建成后将成为世界第一的大河宠物文化公园也在贾鲁河南岸动工开建。

按照郑州市城市总体规划，北区花园口组团为行政区的延伸地带，被规划为旅游度假区，重点发展旅游娱乐业，使之成为郑州市的大型居住区。如果按照市场的自然吸引力来衡量，北区似乎比郑东新区更被人们看好。宽阔的道路，便捷的交通，清新的空气，大片平整的土地，日益完善的市政设施……这一切都在吸引着房地产开发商的目光，同时也召唤着购房者的到来。

在已经入住的各住宅小区，华灯初上，人烟繁盛。北环汽车交易市场、汽配大世界、陈寨花卉市场、古玩城、家乐福等各种商业配套的跟进，文化路南北打通与连霍高速相接等交通线路的升级改造，北区的改变已经让人们彻底忘记北环曾经是一条城乡接合线。