

- 河南财经学院教授刘社:南区大盘一般都是以有利的自然环境或人工环境作依托,加上快捷的交通系统,成为吸引人们注意的有效方式。
- 布瑞克地产董事长卢天明:南区大盘都有一个共同的特点,无论是依附天然生态景观还是后期再造景观,都是适宜居住的环境推动了这个区域大盘的发展。
- 亚星地产集团董事长高国安:郑州南部这个区域有着良好的交通优势、庞大的消费群体、超值的市场购买力,在经过20年的能量积聚后,整个南部商业已经开始爆发。



年中报告解读郑州南部

今年7月,灼热的大地让渴望有个凉爽夏天的人们再一次失望,同样也让整个社会对环境恶化所带来的影响而感到躁动。“在城市建设高速发展的今天,人们却对自己的栖息地越发地不满。如何能够找到一个让人们感到心安的归属地,是生活在都市里的人们寻找的目标。”郑州南郊龙湖镇一地产公司的置业顾问小玉,背台词似的向来到售楼大厅的每一个人介绍着环境之于居住的意义。

“一般选择在这里买房的人,都是看中了这里优美的环境和稀有的自然生态。”对于小玉来说,抓住楼盘的特点,就要“快、准、狠”地说出它特有的价值所在。而对于距离远近问题,小玉很不以为然:“这里到市区不过30多分钟,听六七首流行歌曲的时间就到市区了。”

晚报记者 卢林

便利交通带动的南区发展

“处于郑州市的南大门,随着一些重要干道的四通八达,构建了这个交通便捷的便利环境。”业内人士坦言,这也使郑州南区成为客运交通的门户,而大批的楼盘也争相进入了这片区域。

道路引来金凤凰,随着郑州南区近年来道路交通的“加速度”建设,地产开发的热度也迅速加大,一批楼盘借助大郑州的战略优势推向市场。随着郑密路、郑平路、

郑尉路等城际公路的扩宽和开通,郑州南区的楼盘如亚星盛世家园、花都港湾,还有稍远些的21世纪国际城等也是大张旗鼓地兴建。同时,长江路、嵩山路、桐柏路、大学南路、京广南路、城东南路、中州大道南部等要道的畅通无阻,也使得这张人们历来视为区域“短板”的郑州南部显得更加“挺拔”。帝湖花园、亚星盛世家园、正商蓝钻、富田太阳城、美景天

城、21世纪国际城、龙泊圣地等数十家楼盘共同把南区托起。

“作为人们的居住观念向小区化发展 and 房地产规模经济的必然,南区‘大盘’的大量出现能在成本控制和环境建造方面迎合消费者的意愿,大盘多集中在城乡接合部或郊区,也利于疏散旧城区人口,加快旧城改造。更重要的是,这些大盘一般都是以有利的自然

环境或人工环境作依托,加上快捷的交通系统,成为吸引人们注意的有效方式。”河南财经学院教授刘社分析说。

一位购买南区远郊大盘21世纪国际城的郑先生告诉记者:“郑州中心市区有两条主干道可以到达21世纪国际城,东线是从中州大道(老107国道)经郑新公路进入,西线则是从大学南路经107国道进入。随着中

原城市群发展方向的确立,郑新路将开辟为连接郑州市中心和黄河文化园的快速通道,规划双向八车道。这样一来,从21世纪国际城到郑州市区的紫荆山公园,只需30-35分钟的车程。”

便利的交通加上相当实惠的价格,让郑先生毫不犹豫地看中了这个远郊大盘,而同时优美的环境也是令他作出购房意愿的重要缘由。

生态再造背后的大盘频出

亚星盛世家园、正商蓝钻、帝湖花园、美景天城、富田太阳城已成为南区乃至郑州城市数一数二的标志性超级大盘。而稍远处的龙泊圣地、21世纪国际城更是成为了郑州市区边缘世外桃源般的“城外城”。

“这些大盘都有一个共同的特点,无论是依附天然生态景观还是后期再造景观,都是适宜居住的环境推动了这个区域大盘的发展。”布瑞克地产董事长卢天明说。

帝湖花园占地200余亩的帝湖,正商蓝钻紧邻的七里河,龙泊圣地的湖泊风光,21世纪国际城的10万平方米自然湖……这些盘踞在郑州南区的楼盘无一不打出了环境牌。

“大盘+生态”,几乎成为这个区域所有大盘的卖点。从后河芦破落的小村庄到壮观的千亩社区,从荒芜之地到风光秀丽的度假胜地,房地产成为了优美环境的缔造者。

“以生态为核心的新居住方式也是从南区开始叫响的。”刘社认为。

“随着城市经济规模的膨胀,城市经济重心集中于城市中心区域的弊端也愈加明显。城市中心过剩的人口和产业需要借外力迁移到城市近郊或远郊区。同时,都市生活的种种压力,需要人们拥有一个舒适的环境,给自己营造一种优越的空间。此时郑州南区众多生态大盘和远郊大盘的推

出,借助依山傍水的优势倾巢而出,成为很多的挚爱。”业内人士和平说,“只要是规模很大或者是远郊的楼盘,优美的环境是不可避免的。”

“买房就是买生活方式。”当生态大盘时代风生水起的时候,它们也改变了消费者的生活观念。从帝湖的亲水生活,到龙泊圣地的田园生活,从城市中心单体楼的主城生活到低密度大盘的郊区生活,每一个大盘的出

现都在刷新消费者旧有的生活观念。从一片荒芜之地到一座自然度假区,在郑州远郊的龙湖镇开发了龙泊圣地,21世纪国际城的居易国际总裁赵宏延曾坦言,当初建21世纪社区时,周围也是一片荒凉。而今天,从无到有,再到繁华,人们看到了城市发展的节奏是如此之快。

而同时,南区众多超级大盘的不断推出,对于这里的商业发展也起到了立竿见影的促进作用。

商业兴起引发的财富冲动

郑州的房地产业从地缘优势上看,南区是郑州南进的桥头堡与前沿阵地,根据市人大通过郑州“十一五”规划纲要的审议,郑州市与郊县卫星城形成“半小时都市圈”,未来大郑州南区与周边郊县连为一体,如此这般也给了南区商业发展一针强心剂。

“西南、东南地区将崛起两个新商圈。”这种乐观的言论并不是盲目的空穴来风,以帝湖花园、亚星盛世家

园、正商启航大厦、东方家居广场为代表的整个城市西南、东南区域,在完成初具规模的住宅开发后,正在开始着手实现商业中心梦想,城市南区正在崛起一个新的商圈。而与之相伴的是几十万平方米的商业地产正待价而沽。

前年底,一直在郑州跑马圈地的天津家世界连锁商业集团(现:华润万家)正式进入帝湖花园商业中心。家世界帝湖店的业态属大型综合超市,是帝湖花园大型商

业购物中心的主力店,建筑面积1.1万平方米。而除了帝湖花园商业区,西南还有另一个商业“龙头”——亚星国际商业街区,拥有总面积16万平方米的巨型商铺,包含4大商业范围:长江路两侧沿街商铺、兴华南街沿街商铺、嵩山路沿街商铺以及总建筑面积2.4万平方米的400米休闲步行街,其沿街商铺总长度达4公里。

开发商称,要将其定位为金融、餐饮、汽车、休闲、超市

等全业态兼容并蓄的巨型商业中心——“缔造郑州西南新商圈”。而目前,亚星家居商业中心正在筹备开业阶段。

种种迹象表明,在未来几年里,城市西南郊的这片区域将会崛起一个崭新的商业中心。而在这个商业冲动的背后,不仅仅有商家的行动,同时还有政府的支持。

“郑州南部这个区域,有着良好的交通优势、庞大的消费群体、超值的市场购买力。在经过20年的能量积

聚后,整个南部商业已经开始爆发了。”从亚星地产集团董事长高国安的角度来看,支撑南区域商业崛起的原因是“多重因素”。一方面,南区交通瓶颈得以大幅的解决。另一方面,众多大社区带来了庞大的消费人群。

可以预见,在郑州商业地产市场将出现区域性分化的今天,未来郑州的发展绝对不会只有一个商业中心,而在郑州的南区也必将会出现新的商业中心。