

- 西区楼盘“逆市飘红”，反映出越来越多的市民喜欢居住在西区
- 西区改造，大量土地上市，使得昔日强者有了重新崛起的机会
- 农业路的打通，地铁的修建，使得西部房地产市场迎来真正的春天

# 西部之美

## 年中报告解读郑州西部

曾经，郑州人眼中的“西郊”，不论在经济还是人文气息上都彰显了领居中原的魅力。然而，辉煌已属昨日，如今只留下深深的烙印……

一个时代过去了，郑州西郊留给我们无尽的辉煌，作为工业时代的宠儿，西区，完成了它特定的历史使命，进入了沉淀。经过几多积蓄，几多调整……现在，一个新的历史契机出现在它面前，郑州西区迎来了新的春天。

晚报记者 樊无敌

### 西区楼盘逆市飘红

“在政府‘东扩’的背景下，这两年西区楼市‘逆市而动’，房地产开发日益火爆。”一位地产商如是说，“‘西湖春天’第一期摇号时报名的人数和摇出的选房者比例是21:1。从这一个小小的侧面，反映出很多市民现在喜欢住在西区。”

目前，郑州西区楼盘有数十个之多，多数为最近一两年闪现出来的新盘，如金源第一城、威尼斯水城、绿

都城、永威·鑫城、睿智花园等，其中不少是重量级楼盘。这么多楼盘为何集中在西区呢？

物以稀为贵，地以“西”为贵。“我们时刻关注着郑州市西部老工业基地的用地功能调整问题，因为它关系到广大市民的切身利益。”郑州市一位领导曾这么说。

河南天伦集团一位负责人说，这么多楼盘集中

在西区有两个方面的原因：一是有土地。郑州西区人少地广，土地资源丰富，这给房地产开发提供了充足的土地资源；二是有充足的购买力，西区过去有很多国有企业，在计划经济时代相当红火，他们的职工手里多少有一定积累。而随着周边县域经济的发展，相当一部分人进省城，选择在西区买房。

随着郑州房地产市场

加速开发，市中心、北区和东区土地已出现“千金难求”的局面。而从近两年郑州市土地储备中心推向市场的地块来看，郑州市今明年的土地供应方向已经转向西区。2006年郑州市土地储备中心公布了将要推向市场的15宗用地计划，这些地块也大部分集中在西区。而且，随着郑州市西部老工业基地改造计划付诸实施，西区大部分国有老

企业将搬迁改制。在17平方公里的老工业基地内，约有500公顷土地可用于房地产开发，在未来几年将陆续有8000亩土地供应房地产市场。郑州市土地储备中心有关负责人介绍：“西区有众多国有老企业，随着这些企业的搬迁改制，为城市发展腾出了大量的可用空间。而郑州市北区、市中心等区域，很难找到这样的大块成熟区域。”

### 昔日王者强势抬头

“大家常说‘工作在东区，居住在西区’。老工业基地拆迁和‘西部大开发’，为西区价值回归提供了机遇。”郑州布瑞克房地产开发有限公司董事长卢天明表示。

西区楼市分量的加重，是“西进”战略的必然结果。“相比郑州的其他区域，西区的需求潜力比较大，需求量还没有得到释放。最重要的是西区缺少一批高品质的楼盘，尤其是缺少性价比高的楼盘。‘西部大开发’将使西区地产迎头赶上。”郑州市亚星房地产开发有限公司董事长高国安说。

在郑州地产界，西区包含了三个板块，分别是西南板块、西北板块和高新区板块。郑州地产西区的西南板块，是西区各板块中发展得最好的一个板块。客观地讲，这一区域以前在郑州地产界一直处于弱势地位，并不被人看好。但自2003年以来，西南板块地产不甘人后，强势反击，涌现出一大批大中型优质楼盘，在赢得市场的同时也提升了西南区域的楼盘品质。

相对于郑东新区的高速发展，西区的落后已成为制约郑州经济发展的“短板”，在政府提出“创建和谐社

会”的今天，发展西区经济，共创东西和谐共荣，“一体两翼”，已成为社会各界的共识。政府虽然提出了发展郑东新区，但西区作为老城区，不仅市政配套设施成熟，工业基础也不可小觑。郑州市2006年规划重点发展的12个企业中，西区就占了7个。过去政府提出的三老产业指的是煤电铝、汽车工业、食品工业，这是过去郑州工业发展的主导产业，而三新产业指电子信息、高新技术材料、高新科技，这些都集中在郑州西边的高新技术开发区和中原区以及荥阳一带。再加上郑洛

城市工业走廊的提出，南水北调工程对西区环境的优化，使西区的商业和房地产业都显现出巨大的发展空间。

河南世纪金源置业有限公司副总经理张再兴表示，对西区的改造将会给西区房地产的发展带来新的机遇，市区内大量的土地上市，给西区楼市提供了发展空间。

2007年影响西区楼市的有两大因素，一个是老国有企业搬迁，另一个是城中村改造，两者都与土地有关。前者在去年已有突破，今年随着包括几个棉纺厂在内的老国有企业的土地正式入

市，给西区地产发展提供了机会；而后者在今年已进入实质开发阶段，随着寺坡、北陈伍寨村等一批城中村改造项目的入市，西部地产必将迎来新一轮开发热潮。

从位置分析，陇海铁路以北五龙口一带和陇海铁路以南华山路、棉纺路一带将是今年西区开发的热点。而从价格分析，随着2007年郑州房价的整体逐步抬升，西区房价也会呈现稳中有升的局面。

郑州市政府开发西部城区的号角已经吹响，昔日强者重新崛起，老城区焕发新机不再是梦想。

### 搭乘地铁走向春天

在郑州市的老交通图上，可以看到南北向主干道有很多。而在东西交通上，在主干道金水路和北环路之间，长达四五公里的范围内却没有一条贯通东西的主干道。

2004年，农业路向西打通，直接使郑州东西区连成一片，航海路与桐柏路的相连以及桐柏路的拓宽和改造，大大提高了西区的交通能力，郑州市“二环”已然形成。解放路立交桥又实现了

区域“解锁”功能。2005年，石化路立交桥建成。同年1月13日，包括冉屯路在内的郑州市其他6项道路桥梁工程也同步开工建设。打通后的冉屯路，连接了农业路、西三环和北三环，大大减轻了郑州市东西交通的压力。西区的价值陡然提升。

“政府导向性的投资会使西区的社会功能进一步完善，西区的人民生活更舒适，同时也会引起一些品牌开

发商对西区的关注，增强了开发商对西区的信心。而西区本身也需要一种价值的回归及住宅产品本身的跨越。”河南城开集团总裁谢利卿说。

主导西区楼市升温的因素有三个，一是农业西路打通，使得楼市西北洼地开始隆起；二是西区几个大型国有企业的整体外迁给房地产开发留出了空间；三是郑州高新区由原来高科技产业园区向新城区定位的转变，给高

新区地产开发带来了空间。

“我们准备把西流湖周边打造成中国的迪士尼，建成后将是中部最大的集休闲、娱乐、餐饮、度假为一体的娱乐场所……”新加坡阳光控股有限公司的执行董事郭新强对西流湖生态公园开发的前景充满了信心。一是缘于西区良好的生态环境，二是地铁一号线即将兴建。西起郑州高新技术产业开发区向新城区定位的转变，给高

经过西流湖公园、西三环、华山路、桐柏路、碧沙岗、郑州大学，穿过市中心到达郑东新区，地铁线的开通带来的交通便利和经济元素大流通，将会把商业、住宅、休闲等各类场所与地铁站巧妙地连接在一起，将逐步形成具有郑州西区特色的地铁“生活圈”和地铁文化。

2007年，兴建地铁的信息，使西区房地产市场迎来了真正的春天。