

- 站在金水东路立交桥上,放眼望去,正在建设中的郑东新区 CBD 内、外环 30 多幢 80~120 米高的大楼合围而成一个环形城市
- 如今,郑东新区已经成为“高标准楼盘”的代名词,无论是楼盘规划、物业配套,还是运作手法、开发理念……都高于郑州市平均水平
- 郑东新区,正在成为郑州乃至河南经济社会发展的高地……



年中报告解读郑州东部

弹指已五年。

从边缘地带到财富核心聚集地,让这个具有 3600 年历史年轮的城市再一次实现了跨越。没有什么事情能让郑州发生如此大的变化。

在这个区域上,让人们看到了什么?

希望。

郑东新区,正在成为一片投资热土,这个城市正在实现千年中巨大的转变,承载着历史,满载着希望。站在金水立交桥上向东瞭望,已能感受到破竹之势——新区,正在承载中原一个千年的梦想。与之隔路相望的金水路东段地产,在曼哈顿广场、银基王朝等顶级项目的衬托下,正发出熠熠金光。

晚报记者 马晓鹏

城市东移催生财富地产

雄姿初具的东区,正以其软硬等方面的实力,大踏步,甚至是跨越式地向前发展,成为郑州乃至河南新的、动力巨大的“财富发动机”。

与此相对应的,是又一个提法:郑东新区,正在成为郑州乃至河南经济社会发展的高地……

顺驰地产集团、南方香江集团、澳门宝龙集团、丹尼斯集团、上海绿地、浙江绿城、中城联盟、红星美凯龙、中石化、中石油、中烟工业公司、河南出版集团、报业集团……

这些行业巨头汇聚在郑东新区,投资和掘金,财富和飞跃,这些字眼不断跳动在关注郑东新区发展的人的眼中。

郑东新区吸引河南省主要的经济命脉部门和企业进入,实际上形成了一个与旧城鲜明对比的新区,类似于印度的德里和新德里之间的城市模型,这种反差将极大地提升郑东新区的地位,对于人口接近一亿人的河南省来说,是人们未来工作和居住的“圣地”。

站在金水东路立交桥上,放眼望去,正在建设中的郑东新区 CBD 内、外环 30 多幢 80~120 米高的大楼合围而成一个环形城市,四周是一条条宽阔的大道,宏大的气势让人怦然心动。沿 CBD 内环驱车前行,在这短短不到 10 分钟的车程中,马路两侧汇集了河南艺术中心、郑州市广播电视中心、郑东新区大厦、蓝码大厦、联合中心、伟业财智广场、未来国际、新澳·世贸大厦、龙湖大厦等众多项目。而与之隔路相望的郑州咽喉之地——金水路东段,也正被曼哈顿广场、银基王朝等顶级项目托起。

“新区是中原房地产发展较早的区域,并且从中原房地产开发以来一直都是整个市场的热点区域。‘城市东进’运动使本区域催生了一批大规模的高层楼盘,这一区域更是炙手可热,价格也是节节攀升。”谈起新区,一直做房地产投资的赵先生感触颇多。

据统计,至 2006 年年底,郑东新区累计引进项目 203 个,166 个项目开工建

设,近 100 个项目完工、投入使用,147 条(段)道路、32 座桥梁基本建成通车,通车长度达到 174 公里。

而金水路燕庄段自西向东的曼哈顿广场、名门世家、发展东郡、银基王朝、新鑫花园等高档住宅群落已初具规模。今天,这个区域已经成为郑州的城市十字中心、期货金融中心、行政版图中心、高档酒店中心。这里,已成为郑州人流、物流、资金流、信息流等国际潮流会聚的中心。

建筑之美堪称中原样板

7月15日,记者骑车来到会展中心北侧的格拉姆国际中心,伴着忽远忽近的机器轰鸣声,工地上鲜明的蓝色格拉姆国际中心字样进入视线。施工者埋头搭建,不时有工人快步穿梭于整齐干净的工地。

据现场销售主管王健说,在规划中,该中心大楼的塔尖特意设计为 40 多米,将建设成 5A 级高端商务办公写字楼,建成后将引进意大利普拉达、古奇等国际品牌,同时开设意大利画廊、餐厅、艺术品博物馆。

“作为中原由外资打造的首个项目,在建筑的设计理念 and 材质用料上,我们都采用领先世界的软硬件,整体都洋溢着欧式风情,外立面全部采用如地中海般深邃的蔚蓝色……”王健补充道。

随着新区的 4 年变迁,这里更加显现出了它独有的领袖气势。如今,郑东新区已经成为“高标准楼盘”的代名词,无论是楼盘规划、物业配套,还是运作手法、开发理念……基本都高于郑州市的平均发展水平。其中尤以曼

哈顿广场、顺驰第一大街、绿地老街、联盟新城等大盘为代表。

“高标准的建筑只是一个开始,‘筑巢引凤’,更多资本的进入才是郑东新区发展的根本。”一位业内人士这样看待不断崛起的高端项目。

富人“移民”提升东区价值

“中原崛起看郑州”,这已是人们所共知的命题。那么,郑州发展看什么?

看郑东新区!可以毫不夸张地说,很多郑州人都会作出这样的判断。

进入 21 世纪,区域之间的竞争,在相当程度上已演化为城市尤其是中心城市实力的竞争。仅就中部而言,湖北提出要建设“武汉经济圈”,湖南提出要发展“长株

潭经济圈”,江西提出要打造“昌九工业走廊”。

在这种背景下,河南提出了构建以郑州为龙头的中原城市群战略构想。其中的一项内容,就是要在 2020 年之前,把郑州建设成人口规模达 500 万、城区面积 500 平方公里的国家区域性中心城市。

郑东新区正是这种发展构想的直接产物。因此,在中原崛起、中部崛起中,郑东新区

被赋予了“领舞者”的重任。

有数据显示,对比 2006 年新区与全市住宅,在户型的套均面积方面可以明显看出,新区住宅各户型的套均面积都大于全市平均水平,但在销售套数以三房、四房为主。数据表明新区的住宅具有大户型、舒适特征。

在住宅均价方面,目前新区住宅均价主要分布在每平方米 4500 元~6500 元之

间。但是“窈窕淑女,君子好逑”。新区楼盘的高品质,自然吸引了省内各地大批购房者的追捧。尽管这里的房价一直“领跑”郑州,均价高于郑州老城区数百元,但在“品质第一”的号召下,“皇帝的女儿不愁嫁”,各个楼盘的销售情况向来十分火爆。购房者户籍调查资料显示,包括银基王朝、顺驰·中央特区、联盟新城等在内的

郑东新区主要项目中,平均超过 50% 的业主来自郑州以外的省内市地、郊县和省外。例如顺驰·中央特区占 51%,联盟新城占 79%,这些楼盘的客户职业和社会阶层也大抵相同:大部分为私营业主、政府公务员和城市白领。

从这些数据中,与其说是外地人买走了新区的大部分房子,不如说:新区已经成为省内“富人”的首选之地。