

# 立体交通 连接东西南北 昔日洼地 变成聚宝金盆

(下)

## 直击 2008“新郑州、新规划、新人居”城市开发论坛

上接 B06 版

交通篇

### 业主将享受交通的便利和实惠

郑州清华园房地产开发有限公司副总经理 王凤民

“‘十大工程’对房地产业有一个很大的好处,业主可以直接享受到这些工程所带来的益处。”王凤民表示,开发商应该紧紧把握城市建设的机会,改变城市面貌,推动行业发展。

在王凤民看来,新四环的建设给清华园要开发的项目“清华·忆江南”带来了切实利好,“忆江南位于黄河南岸,新四环建好后,这里的交通将更加便利。”她介绍道,清华·忆江南规划总占地面积 2200 余亩,是集别墅、花园洋房、学校、老年活动中心等于一体,功能齐全、风格各异的江南园林式社区,大型湿地公园满眼青翠,使整座园林富有诗情画意、引人入胜。

### 交通模式变革降低生活成本

河南宏田置业有限公司副总经理 张志明

随着高架桥、地铁这些国际大都市才有的基础设施走进郑州,张志明将此称为是郑州迎来都市大交通时代的标志。“不仅是郑州市内,周边地区的交通状况也将随之改变,将来去中牟购房的置业者会更多。”

张志明认为,“十大工程”从城市的规划上来说,一个直接的好处便是市民的生活成本降低了,交通半径缩短了,同时也将使商圈的半径缩短。“轻轨也好,地铁也好,这都改变了郑州原有的传统交通模式。”

### 郑州正迎来地铁地产时代

河南龙湖置业有限公司副总经理 罗卫华

“郑州市十大城建工程的实施,给不少开发商带来机遇的同时,也为市民带来了更大的便利。”罗卫华指出,在郑州快速发展的大背景下,作为地产企业如何抓住发展的机遇是值得思考的问题。

从住宅地产发展到商业地产,到城市综合地产,很快,郑州楼市将进入地铁地产的时代。罗卫华认为,随着城市框架的拉大,地铁和高架桥的建设加剧了房地产行业的洗牌,特别是对商业地产。但是,无论是住宅还是商业,地产商都要利用地铁这一概念使项目产生增值效应。

### 交通未必能解决所有问题

郑州人从众地产顾问有限公司董事长 李雪胤

“在目前的中国,有没有一个城市是因为设了地铁交通就变好了?没有。”针对即将开始建设的地铁和高架桥将来能否缓解郑州的交通压力这一问题,李雪胤说,“我们是在建地铁和高架桥的时候,首先要考虑的是人流的增加和车辆的增长速度。”李雪胤认为交通未必能解决所有问题。

他形象地打了个比喻,“中国的城市交通就好像便秘,没有从内在解决,而是用了润滑油,治标不治本。西区未来的增长速度是不言而喻的,地铁只是加快了它的速度。”他指出,现在一个城市未来的商业已经不仅仅是一般的配套或者一般的投资。



张国强

王凤民

张志明

白伊剑

尚学军

马乾坤

赵宏伟

李雪胤

上官同君

罗卫华

毋新房

武泓君

区域篇

### 城市副中心让城市功能细化

河南老街坊置业有限公司营销总监 白伊剑

“我觉得政府的规划包括两个方面,一个是老城区的改造,还有一个是城市副中心的扩容”,白伊剑认为,城市副中心的发展模式比原来的模式更加优越,更加先进,“它将整个区域作了通盘考虑,所以它的功能分区非常明确。”白伊剑认为,城市副中心的建设也给开发

商带来了巨大的机遇,一个明显方面便是增长了需求,相比老城区,城市副中心生活更加便捷,环境更加优美,这也吸引了众多置业者前来购房。“无论是在东区居住,还是在这里办公,许多方面都给人一种不同的感觉,而且这种感觉是美好的。”

### 新规划带动整个区域共同发展

河南中信中原置业有限公司总经理助理 武泓君

“郑州城市发展的趋势就是不断向外部扩张,在内部进行资源整合,使各个区域之间增加活力。”武泓君认为,城市规划和房地产开发之间是互相促进的。

到了多少的价值,楼盘提高了多少价值,这些不提,更重要的是把东南整个区域融入到了城区里,并且对整个区域起到了带动作用。同样的还有农业路的打通。城市规划一方面是外部的扩大,另一方面是内部城市的扩大,而整个城市规模扩大之后,将有利于房地产产品的差异化。

对整个快速发展的郑州市而言,规划不仅是一条道路、一条线的问题,是整个区域的提升。“武泓君指出,像未来路的打通,让商户得

### 城市框架拉大带动需求增长

郑州新长城房地产有限公司营销总监 赵大伟

“当初我们选择在西区做项目并不是很有信心,当时开盘价是每平方米 4100 元到 4200 元,但到 2006 年下半年和去年,我们发现,郑州市民对东西区的认识正在逐渐改变。”赵大伟说,原来招商比较难,但随着政府

对西区建设的重视,很多商业巨头开始主动和他们洽谈、合作,这其中的原因主要就是城市框架的拉大、交通的便利。城市框架大了,城市本身的需求也相应地大了,赵大伟认为。

### 颠覆对区域地段的认识

河南汉飞置业有限公司副总经理 尚学军

“‘十大工程’的开建,将会极大地提升整个郑州市的硬件价值。”尚学军认为,这些工程一旦建成,不但将提升郑州市的整体经济价值,还将在房地产业内颠覆大家对区域地段的认识。

采光、噪音、尾气将对临街房产生很不利的影 响。尚学军说:“以高架为例,高架出现以后,可能会出现一些原来所没有的噪音和尾气的排放,因此开发商就必须加强整体配套设施的建设,使消费者在整个宏观以及微观下都受益。”

但高架桥在大大提高交通效率的同时,

其他篇

### 新规划是郑州经济发展的需要

郑州建海置业有限公司副总经理 马乾坤

“首先是郑州经济发展的需要,其次是民生的需要。”谈及十项大的工程对郑州的影响时,马乾坤说,去年郑州市的经济总量是 2400 多亿,今年要踏入 3000 亿元俱乐部,就必须有推动经济发展的投资,而房地产就是推动郑州经济发展的主要因素之一。

多万一亩的高价格拿下新地王,一方面说明建海通过几年的发展已经具备了拿下地王的实力,二是我们认为房价不会下降。”马乾坤认为,国家不会允许房价大起大落,否则对整个经济的发展将会产生较大的影响;其次是老百姓投资渠道单一,而投资房地产还是最稳妥的选择,所以他对房地产市场充满信心。

“我们为什么敢在今年 1 月 9 日以 600

### 郑州不存在地荒现象

河南王牌企划有限公司董事长 上官同君

“有人说,郑州存在地荒,我不这样认为。”在别人都谈到郑州新规划的时候,上官同君发出了另外的声音,他指出,郑州市目前的存量土地还很大,郑州市土地局出让的商业用地到目前为止还有很多没有进入开发阶段,所以郑州

根本不存在地荒现象。如果郑州市从现在开始停止供应土地,那么郑州现有的土地能够开发三到五年,因为大量的存量土地集中在三环以内,甚至一些工业用地、科研用地等也将陆续进入市场,这对开发商来说应该是一个商机。

### 品质是判定楼盘优劣的最终标准

河南正商置业有限公司副总裁 张国强的

“无论机遇多大,品质仍旧是判定楼盘优劣的标准”,张国强表示,道路工程的兴建,在地产带来机遇的同时,也会对某些小区产生负面影响,像噪音、震动等,“所以开发商在开发楼盘,特别是地铁沿线楼盘的时候,一定要注重它的品质。”

的工程,拉大了城市的框架,缩短了出行的时间,特别地铁沿线的楼盘将获益颇多。“我的印象中,上海的地铁线终点站在辛庄,辛庄那片地方大盘一个接一个涌现,最后使得辛庄这一片的房价大幅上升。”他认为,四环线的建设,不仅拉大了城市框架,也使得对中心城区的交通起到了梳理和缓冲的作用。

张国强认为,新规划是改善交通的一个大

### 价格是市民最关心的问题

郑消费者代表 毋新房

“现在郑州面临着一个突出的问题,就是交通比较拥堵。”作为消费者代表,毋新房对这个城市的建设有着自己的理解,他说:“从规划的角度来看,人们居住正在从中心城区向外围扩展,在这种情况下,更需要地产商苦练内功,准确定

位,让老百姓都能找到适合自己居住的小区。”“价格问题是我们消费者最关心的问题。”毋新房说:“希望有一个比较稳定的价格,这样对大家都有利。短期的、过快的拉升,暴涨涨后又暴跌,对大家都不利。”