

乍寒还暖
第十届(2008春季)郑州住交会迎来楼市开门红

共话新郑州 把脉新人居

2008“新郑州、新规划、新人居”城市开发论坛3月15日举行

□晚报记者 袁瑞清/文 樊无敌/图

新客站、地铁、高架桥、立交桥，随着这些道路工程的实施，2008年的郑州正在发生着华丽的蜕变。然而，这些城市规划将对郑州的房地产业产生怎样的影响？又将如何影响市民的人居观念？3月15日，在由郑州晚报举办的2008“新郑州、新规划、新人居”城市开发论坛上，地产专家与开发商共聚一堂，共话新规划下的新郑州与新人居。



人居观念正在改变

交通便利后，原来非常拥堵的地方就变得畅通了，人们的生活半径就会增加

正如汽车、轮船扩大了人的活动范围一样，新规划也正在影响着郑州市民的居住观念。郑州东西城区之间的交通会更加便利，空间距离进一步缩小，西区地产将走出洼地，“住在西区”将成为更多置业者的选择。

河南财经学院教授刘社在发言中表示，交通是城市的四大功能之一，而且是主要的功能。这些道路工程实施后，郑州将拥有一个非常完善的运输系统，郑州的东西两区以及郑东新区和原来的老城区、火车站区域的交通状况将大为改观，同时也有效地促进了城市框架的拉大，改变了城市的面貌。她说，市民在购房的时候往往会以工作为原点，交通半径一般不会超过半小时，“而交通便利后，原来非常拥堵的地方就变得畅通了，所以人们的选择半径就增加了。”

但任何事物都有正反两个方面，刘社指出，这些道路工程也会在哪些方面产生一些负面影响，“比如高架桥和立交桥建好后，会给周边住宅和商铺带来噪声、尾气等污染，同时，巨大的人流会对小区的安全造成影响。”

不过，陈硕强已经考虑到了这些，他说，“位于中心城区的宏益华香港城率先采用全新的生活理念，把所有楼盘的17栋全部架空，人车分流，增加了居民的活动空间，规避了不利因素。”

新规划带来新机遇

向心力和凝聚力会越来越强，为郑州的楼市注入新鲜的活力

新客站与地铁开工建设；京广路与沙口路牵手，贯穿南北；新107国道即将东移；中州大道正在焕新颜……之于2008的郑州，这些无疑成了关键词。参与的专家、开发商及业内人士都表示，新规划的实施为郑州的发展提供了很好的条件，也给房地产业带来了前所未有的机遇。

力会越来越强，将吸引越来越多外地客户来到郑州，为郑州楼市注入新鲜的活力”，在河南宏益华房地产开发有限公司总经理陈硕强看来，交通的便利为城中村改造项目带来了更多利好，良好的地段加上便利的交通网络，城中村项目往往具有着许多新盘所不能比拟的优势，“比如生活配套设施及旺盛的人气等。”

在众多行业中，房地产业对交通的依赖程度最为明显，交通便利的地方，楼盘的销售及价

值往往会相对高一些。河南王牌企划有限公司董事长上官同君说，新规划所带来的影响不仅在于郑州，更会波及周边地区，“会掀起郑州远郊包括近郊发展的浪潮，包括郑州和荥阳、郑州和中牟的紧密联系与发展。”他认为，目前，郑州开发商手里没有卖出的商业项目存量还是比较大的，新规划带来的交通便利会促进新商圈的形成，对开发商来说是难得的机遇。

立体交通 连接东西南北 昔日洼地 变成聚宝金盆 (上)

直击2008“新郑州、新规划、新人居”城市开发论坛

晚报记者 袁瑞清/文 樊无敌/图

基础建设为地产升温

“市政基础设施的建设，带动了沿线土地的升值，交通的便利给周边区域带来了很好的升值潜力，原来不值钱的地方现在很可能就变得值钱了”，张振兴表示，市政基础设施的建设给郑州的房地产业带来了机遇，不管是老城

区还是旧城区，能充分利用好市政规划就能取得很好的发展。

张振兴介绍，据不完全统计，2007年，郑州市的房地产开发项目有258个，新开工的项目95个，竣工37个，完成的房地产开发投资

郑州市建委房地产开发管理处处长 张振兴

量150多亿元，销售的总套数为5万多套。他认为，虽然总体增长规模比较大，但相比沿海发达城市，郑州的发展还是相对缓慢的，“2008年是郑州发展的关键一年，也是房地产业面临着巨大机遇的一年。”

今年投资44亿元改善交通

“郑州提出的十项城建工程，2008年将投入44亿元”，刘季康介绍，这十项工程全部投资将超过200亿元。他表示，2008年是郑州市改革开放以后城建投资力度最大的一年，多数工程投资都在10亿元以上。“工程将彰显七

个标准：城市功能完善、人居环境舒适、管理水平先进、都市品位显现等等。”

刘季康说，郑州市的城市发展思路是高标准规划建设郑东新区、保护改造中心城区，“郑东新区从2003年开始到2005年是三年

郑州市建委城建处副处长 刘季康

大变，其高标准建设，大家有目共睹。而从2006年开始主要是城市基础设施品位的上升。”他说，2008年是郑州跨越式发展的关键年，郑州市GDP达到了一个新的高度，现在有条件进行大型城市基础设施的建设。

新规划促进城市均衡发展

“交通的改善将有力促进城市的均衡发展”，刘社认为，郑州城市发展的一个特点便是东高西低，东边发展得比较快，而西边发展得比较缓慢，“要想改善还得从规划方面来加以改进，现在在市政府找到了这个问题的解决手段，就是首先从交通方面解决，一旦交通问题

解决了之后，人们再到西区去就比较方便。”

她表示，新规划为房地产的发展带来了巨大的新的机遇，而且是前所未有的。“在我的印象中，郑州的城市规划就是四桥一路，然后是三环、三环周围的立交桥、郑东新区，感觉没有新的动作。这‘十大工程’一旦推

河南财经学院教授 刘社

进，并且付诸实施，并完工以后，为整个房地产带来的机遇是巨大的。”刘社说，房地产业和其他行业不一样，是受交通问题影响最大的一个行业，所以只要交通改善了，原来不太好的地块立马就变成了黄金地段，这样会对全市的房地产业带来一个很大的促进。

便利交通让老城复苏

一直以来，由于受交通因素的影响，一些位于城市中心的区域如沙口路、棉纺路等，发展相对滞后，在陈硕强看来，这将随着新规划的实施而得到改变。“随着交通的不断完善，老城区的居民出行越来越方便，城中村项目发

展的机遇会更好。”

陈硕强认为，为防止固定资产增长过快，有效地控制物价、信贷的增长速度，国家各部委从土地、税收、金融等多方面进行了宏观调控，特别是央行调整贷款利率等一系列从紧的货币政

河南宏益华房地产开发有限公司总经理 陈硕强

策，对中国楼市更是产生了巨大影响。作为一个资金密集型行业，这无疑增加了企业运行的成本和风险，但也加速了房地产行业整合时代的到来。竞争加剧、优胜劣汰，充满机遇的2008年将迎来产品品质时代和品牌时代的曙光。

每一个作品都要经得起时间检验

“郑州作为全国的交通枢纽城市，正在建设中的物流中心城市，以及努力建设中的区域性中心城市，正在发生着日新月异的变化。”刘文良认为，面临着新的机遇，开发商更应该具有责任心，勇于奉献。

他表示，开发商开发的每一个楼盘，每一个作品都要能够经得起时间的检验，不论过了多少年依然是城市的一个亮点，而不是垃圾。同时，还要对社会负责，要对公益事业投入更多的关注。“当前我们更应该对和谐地产、民

河南思达置业有限公司副总裁 刘文良

生地产有切实的奉献。另外，我们要对客户负责，要制订从以项目为中心到以客户为中心的企业理念的转型；还要对员工负责，不仅要给员工提供一个成长空间，更应该让员工快乐地生活。”

