

五年成规模，十年筑名城。郑东五年，忽然新城，坐享新区崛起带来房产升值的一批人边兴奋边寻找下一个如同最初的CBD、龙湖南区一样的原始股。未来不止五年，对于一个城市发展而言，还有更多的无数年，有前瞻眼光的一批人，逐渐将目光投向了行政中心区。



飘移

郑东新区『十年激越』城市命题之『双论记』

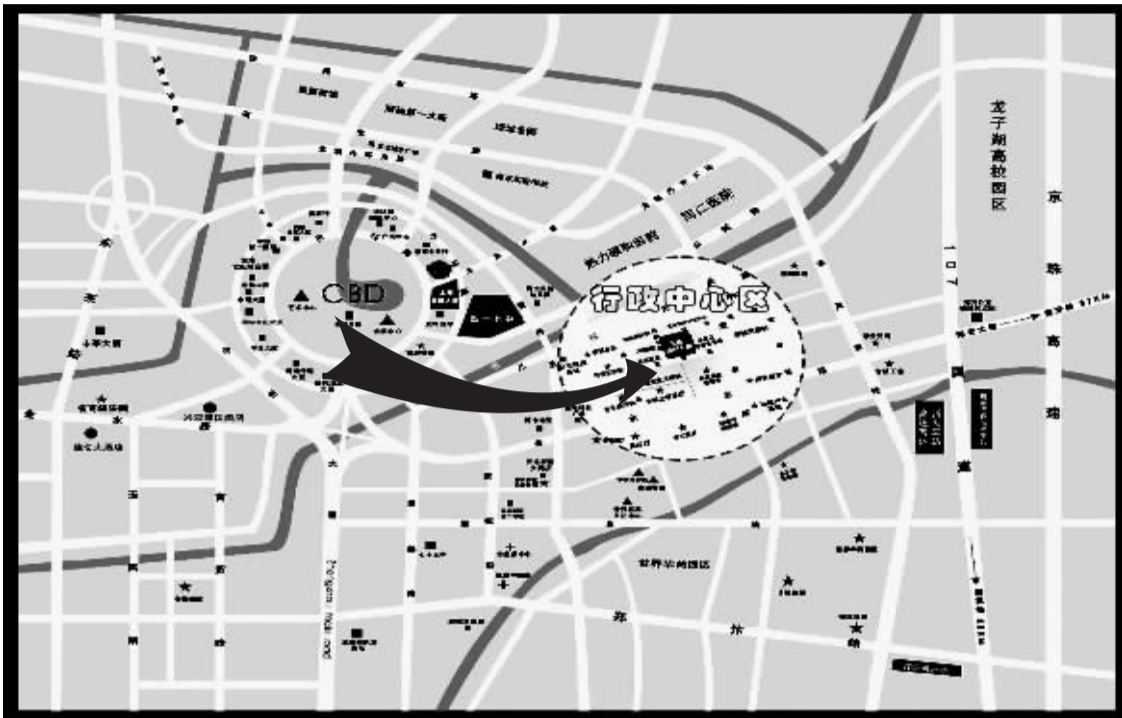
论题二——投资『飘移论』(二)

五年时间，龙湖南区和CBD内外环将要饱和？

下一站，投资郑东何去何从

“从郑州写字楼配套和区域发展前景看，适合投资的只有郑东新区。”美丽桃园房地产咨询机构总经理曾华表示，“新区写字楼价格与住宅价格几乎持平，实际上，写字楼造价成本一般会比住宅高出1/3。在股市基金甚至住宅产品投资机会消失后，巨大的资本会在写字楼市场找出口。”

5年时间，郑东新区的龙湖南区和CBD内外环投资几近饱和，价格也节节攀升。那么，下一站，在郑东哪里才能买来“地板价”、原始股？晚报记者 王亚平



从空寂到沸腾，一年半时间新区房价已赶超老城区

仔细算来，也就是用了一年半的时间，新区房价已赶超老城区。对于其发展，业内人士多拿浦东的昔日、今日来比郑东。

关于郑东，有太多的描述与回顾。有人称郑东这五年为沸腾的五年，口水的沸腾与人气的沸腾。从最初的质疑，到唯恐来不及的慌忙投资，在华丽的懵懂中，郑东迅速崛起为中原最接轨国际的区域。

谈起最初的郑东，“一片荒芜”是人们的口头禅。现在的CBD，那时只是废旧机场，周围荒草丛生；现在的龙湖南区，也大都还是菜地和麦田，找到自己公司的那块地，开发商大多依靠道旗引路。城市的气息在这里一点影子都没有，即便新区规划方案已经向

市民公开，市民对郑东新区的提法仍是一片茫然。

任何事物从无到有，从空寂到繁华，都有成长的节点存在。新区被人们认识的第一个节点就是2003年郑州国际会展中心的奠基，对于这一举动，业内称其拉开了郑东新区由荒芜到繁华蜕变的序幕。

时隔一年，CBD内环的金成东方国际和伟业财智广场等高端写字楼对外销售，部分市民试探性地迈出了在新区投资的第一步。

当然现在对于这部分试探性投资客，人们

都抱以“景仰”之情。因为他们所投资的产品，价格从最初的每平方米2500元左右，到2004年底就涨到了3200元，2005年涨到4000元，现在6000元都没人愿意卖。

仔细算来，也就是用了一年半的时间，新区房价已赶超老城区。对于其发展，业内人士多拿浦东的昔日、今日来比郑东。在新区的前景得到认可后，大型国际企业总部、商家纷纷进驻郑东。现在这里不仅是一个有着国际化规划的新区，一个未来经济有着无限增长的区域，更是集观光旅游为一体的现代新城。

价格迅速上涨，龙湖南区、CBD两板块投资几近饱和

房产品价格的迅速上涨，使人们认识到了新区的升值潜力，遗憾的是龙湖南区和CBD投资已接近饱和。有人评价，这两大区域房产品价格上涨空间短期内已不大。

如今，从老城区进入新区，最大的变化不是人烟的稀少，而是面貌的焕然一新。人气不再是困扰新区发展的难题所在，这从龙湖南区住宅云集和CBD内外环道上比邻而停的汽车就可看出。

CBD与龙湖南区建设几乎同时进行，在一部分人试探性投资CBD内外环写字楼的同时，另一部分人看中了龙湖南区风格迥异的大型住宅。按照河南老街坊置业有限公司营销总监白伊剑的回忆，在新区买房自住或者投资也是经过相当一段时间的心里斗争，“一开始均价

每平方米在3000元左右，跟老城区房价差不多，心里迟疑很久，后来看公司里的上海职工都在绿地买房，我的思想才有了转变。”也就是在2005年，他才在新区购置了住宅。

如今，人们把最初在龙湖南区买住宅的市民称为有前瞻眼光的消费者，他们的住宅从最初的每平方米3000元左右，到如今的近6000元，翻了一番。“即便有人愿意出我当初购房两倍的价钱买我的房，我也不会卖。新区各种生活配套如此现代，房子对面就是宝龙生活广场。”如今已经住在顺驰第一大街的冯先生表

示。新区房产的升值可谓有目共睹，现在正在销售的绿城百合公寓，现销售价格比当初都不仅是翻一番。诸多如冯先生一样享受了房子升值的市民直后悔当初没多买几套。

如今，龙湖南区大部分住宅销售一空，入住率日渐增高，CBD内外环写字楼大多已开始办公。房产品价格的迅速上涨，使人们认识到了新区的升值潜力，遗憾的是龙湖南区和CBD投资已接近饱和。有人评价，这两大区域房产品价格上涨空间短期内已不大。

行政中心区，郑东新区下一个原始股诞生地

“该区域价值尚未被发掘，从现有的如王鼎·国贸大厦写字楼均价在每平方米5000元的价格几乎称得上是原始股了，这如同几年前的CBD和龙湖南区，一旦被大家认可，价格会迅速飙升。”曾华如此预言。

时下，由于股市基金的不景气，巨大的资本会在房地产市场寻找出口，住宅短炒的机会被遏制，商业地产中的写字楼投资价值凸显。寻找郑州高端写字楼当属郑东新区，写字楼云集的CBD内外环目前已接近饱和。

“我们需要在新区寻找下一个具备升值空间的区域，在此区域内再盘定写字楼才是正确的思路。”投资客肖先生坦言，“我们都希望在一个尚未得到所有人认可的板块，如当时的CBD和龙湖南区，买该板块的‘地板价’、原始股。”肖先生的想法盘算已久，他在产生想法的

同时，付出了实际行动，多次开车转遍郑东新区。“从金水路往东，一个现象让我震惊，市中级法院、省国土资源局、郑东新区管委会、省交通厅等政府机关云集。”肖先生说，“金水路南北分布着很多行政单位和大型集团，如大唐集团、中石化河南分公司等。”

按肖先生的说法，这里正在自发形成一个行政中心区，“但凡行政中心，都有较强的辐射力，其也将衍生出新的需求，如办公、消费圈，那么这里的写字楼或者商铺都应该有投资价值。”从记者手中一份该区域的地图可以看

出，肖先生的走访极为准确，开发区法院、省交通厅、出版产业基地、市工商局、市政设计院等单位星罗密布在金水东路两侧。如果真要在此区域定性，那就是黄河东路以东、熊儿河路以南、东风东路以西、金水东路以北围起来的行政中心区。

“该区域价值尚未被发掘，从现有的如王鼎·国贸大厦写字楼均价在每平方米5000元的价格几乎称得上是原始股了，这如同几年前的CBD和龙湖南区，一旦被大家认可，价格会迅速飙升。”曾华如此预言。

