



【共享·东西城】之【西城】

一条走廊串起五城产业带

交通缩短大郑州都市区

地铁的建设将成为郑州西区的共享城市资源,拉近郑州东西部发展的距离。而随着郑上路以及中原西路上街区的打通,郑州西部将和荥阳、上街区以及洛阳、焦作等都市形成重要的相互融通。

随着郑州地铁方案的推出,西区地产像打了一针兴奋剂。河南世纪金源置业一位负责人说:“距离市中心远的楼盘,价格相对会低一些,但地铁一通,远郊楼盘在位置上的劣势就不明显了。”

据悉,位于地铁沿线源头的绿都城、江山名居在地铁规划方案出炉时,房价均有数百元上调。而沿途临线的金源·第一城和长城·阳光新干线房价已突破3600元。

地铁的建设将成为郑州西区的共享城市资源,拉近郑州东西部发展的距离。而随着郑上路以及中原西路上街区的打通,郑州西部将和荥阳、上街区以及洛阳、焦作等都市形成重要的相互融通。2006年,郑州市规划局设计的《郑州市域城镇体系规划》指出,到

2020年,郑州市域范围内,形成四级城镇结构,构建大郑州都市区,包含主城区、上街荥阳组团和中牟组团。

同时,从上街区到郑州的轻轨方案也通过了河南省有关部门的审查。“由于交通的便利与快捷,郑州西区的楼盘,有相当一部分是卖给了荥阳、上街的市民。”西区某楼盘销售员讲到。相对于郑州东临的中牟、开封,郑州西部相邻的荥阳以及上街区也有相当一部分在西区购置房产。

随着郑汴一体化发展战略的提出,城市资源共享成为趋势和发展潮流,面对郑州西部卫星区域的上街区和荥阳等地经济的飞速发展,跨越区域经济,成为关注的焦点。经济、人才、土地、信息、交通不同区域的互融成为进步的途径。

产业链带动五座城

河南社会科学院副院长刘道兴认为,从竞争走向合作,在郑州和洛阳之间,将会棚架起中原城市群工业经济的地理“隆起带”。

2005年,中国工程院20多位院士到郑州和洛阳考察后,提出“郑洛城市工业走廊”的概念。河南社会科学院副院长刘道兴认为,从竞争走向合作,在郑州和洛阳之间,将会棚架起中原城市群工业经济的地理“隆起带”。

“郑洛一体化早有提出,由于两地之间巨大的工业产值,使工业带的形成完全成为可能。郑洛工业带的形成,是由两个城市行业发展中的工厂、企业共同打造的产业带联系在一起,从某种意义上,这种产业带的枢纽功能影响更大。”刘道兴说。

随着郑州西区老国棉厂、柴油机厂、电缆厂、砂轮厂等传统工业企业的退内驻外,迁出城区迁向郑州西部,和上街的铝工业行业以及巩义的煤炭、制造业,连成一体。《中原城市群总体规划纲要》中指出,要依据郑洛城市工业走廊产业布局构架,全面推进郑洛之间的产业布局,整合城市

科技、教育资源,实现优势互补、共同发展。

而早在2004年、2005年,郑州的西四环和郑上路附近,就集中了元通纺织城、郑州花木城、西城国际建材超市等大型的商业地产。而占地5000亩的中原国际小商品城在荥阳豫龙镇奠基和2006年占地1600亩大厨房用品市场几个轰动全城的展销会和文化节召开,正式把西区商业地产推向一个高潮。

“郑州至洛阳间产业和中小城市密集,基础较好,上街、荥阳、巩义等市县(区)经济实力较强,发展水平较高,以此为依托,壮大中间地带的产业规模,形成具有较强竞争力的产业带,带动整个中原城市群崛起。”作为人均国内生产总值占中原城市群的37.73%的郑洛焦地带,已经成为中原经济隆起带实力最强组合。

而随着以郑州西区为桥头堡的工业带的形成,发展指日可待。

□晚报记者 卢林/文 吴琳/图

郑汴一体化的强势运作,给郑州东部以及中牟的发展带来了强大的机遇。同时,也给“郑洛工业带”的形成带来了巨大的驱动力。有人认为,郑汴一体化的主要途径是交通,而郑洛一体化则是用两个城市以及夹在两地之间的荥阳、巩义、上街区等5座城的产业链形成的。从某种意义上来说这种一体化来的更加“实在”。

从去年开始,随着“西部大开发”的大幕被拉起,西区屡屡惊现天价土地,在郑洛工业带以及“大郑州”规划图中,一股“咸鱼翻身”的味道似乎正在向人们预示着西区的重生。



郑上路城市西入口

土地将有8000亩流向房地产

在未来几年将陆续有8000亩的土地供向房地产市场。由此可见,在未来几年里,西区将成为郑州地产角逐的重要战场。

“作为市级行政区和工业基地的郑州西部,在计划经济时代曾辉煌一时。近年来,这块在计划经济模式下建造起来的城市区域却承受着传统工业衰退的压力。”河南社会科学院副院长刘道兴认为,“西区的落后成为郑州城市发展不争的事实,但如今随着去年郑州市”西区大开发“规划方案的出炉,西区城市发展的步伐毅然加快。”

“老工业基地的拆迁,以及政府相关政策的出台,成为郑州西区经济发展的直接动力。”在刘道兴看来,“大量旧厂址的重新开发,给西部房地产发展带来了契机。”

2005年底,建投鑫苑以每亩147万元的价格拿下水工机械厂土地,吹响了地产西部大开发的号角,西区地价初显出它的“身娇肉贵”。而当去年7月,华山路陇海西路附近被新长城以225万每亩的巨资拿下后,还一度被称为业内人士的谈资时,仅隔3个月,河南鑫苑便以259万每亩

的天价拿下如今农业路桐柏路附近的都市公寓那块地。涨价,从某种意义上来说,成为了西区房地产发展的主旋律。

在业内人士看来,郑州东区的迅速发展导致了土地资源紧缺是郑州西区房地产近阶段的主要原因。“从东区到郑东新区近期内很少有可上市的土地,由于开发项目受土地限制而减少,造成供需结构失调,房价每平方米高出西区千元左右,而这种极度不平衡状态使开发商认识到西区的升值空间。”

同时,随着西区的国棉厂、柴油机厂、电缆厂、砂轮厂等传统工业迁出后,将置换出来大批土地用于地产项目的开发,它将为众多开发商带来生存希望和无限的商机。资料显示,在17平方公里的老工业基地内,大约有500公顷以上土地用于房地产开发。在未来几年将陆续有8000亩的土地供向房地产市场。由此可见,在未来几年里,西区将成为郑州地产角逐的重要战场。

房价将突破4000元大关

据有关人士推算,不到三年时间,郑州西区楼盘的房价涨了60%。据了解,桐柏路上鑫苑·都市公寓的推出,可能会成为首个突破均价4000元大关的西区楼盘。

去年,西客站对面占地近200亩的“金源第一城”的拔地而起打乱了老郑州蔡老原本平静的生活,而记者的采访则打开了他记忆的闸门。“2001年前后,鑫苑名家·21世纪社区都把楼盖到了107国道旁、北环外,但就是没有人来西边开发。”

对这两年郑州西区的发展,蔡老了如指掌。从2002年湖光苑商品房开盘均价约每平方米1600元,到2005年风和日丽房价已涨至每平方米2300元,平均一年涨200多元钱。而从去年6月份伏牛路永威鑫城房价每平方米2800元到10月份金源第一城房价每平方米3500元,除去地域价值差,仅隔3个月,西区楼盘均价上涨了近500元。这就是前后的变化。

现在,在地铁建设的带动下,郑州西环、西流湖附近的“西湖美景”、“江山名居”、“绿都城”都在去年一年先后动工。绿都城、江山名居的房价已经从去年年中的每平方米2800元涨至年底的3500元左右。而建设路西客站对面建筑面积达40余万平方米的金源·第一城以及长城新干线如今更是将房价拉到了每平方米3800元左右。“这样的房价对于我们在西区住了一辈子的人,想都不敢想呀!”蔡老发出这样的感叹。而据有关人士推算,不到三年时间,郑州西区楼盘的房价涨了60%。

据了解,桐柏路上鑫苑·都市公寓的推出,可能会成为首个突破均价4000元大关的西区楼盘。