



【共享·产业链】

【区域模式三】



生态向南 居住挪移下的郊区大考

□晚报记者 卢林

大盘齐聚 南区兴起生态潮

从帝湖花园到亚星盛世家园,从美景天城到富田太阳城,从正商蓝钻到格林山庄,从国际城到龙泊圣地,在郑州看似发展微缓的南区,不知不觉中,数座百亩大盘甚至千亩大盘,在这里汇集。

处于郑州市的南大门,随着环城快速路、航海路、郑新路、郑密路、新107国道等重要干道的四通八达,构建了这里交通快捷、渠道畅通的便利环境。对外的交通发达,使郑州南区成为客运交通的门户,而大批的楼盘也争相进入了这片区域。亚星盛世家园、金色港湾、帝湖花园均已成为了这里乃至郑州城市数一数二的标志性超级大盘。而稍远处的龙泊圣地、21世纪·国际城更是成为了郑州市区边缘世外桃源般的“城外城”。

“这些大盘都有一个共同的特点,无论依附天然生态景观还是后期再造景观,总之都是适宜居住的环境推动了这个区域大盘的发展。”河南财经学院教授刘社说。

帝湖花园里占地200余亩的帝湖,自从社区建设之初就成为开发商的宣传点和卖点,而格林山庄独有的自然风光也成为公司宣传的由头,正商蓝钻紧邻的七里河,龙泊圣地的湖泊风光,21世纪·国际城的10万平方米自然湖……这些郑州南区的楼盘无一不打出了环境牌。

“大盘+生态”,几乎成为这个区域所有大盘的卖点。从后河芦破落的小村庄到壮观的千亩社区,从荒芜之地到风光秀丽的度假圣地,房产商成为了优美环境的缔造者。

而以生态为核心的新居住方式也从南区开始叫响。

生地开发 位置给环境让位

近两年,以生态环境为核心的新居住定义给了开发商更新鲜的开发模式。在人们观念变化和城市急剧扩张的背景下,一些开发商纷纷“上山下乡”,向远离城市的郊区行进。

“北京高高在上的房价造成了市民向郊区流动。”京城各大媒体的报道口径不约而同,“同时,郊区优美的自然生态环境,也是吸引居民流向的重要原因。”

从专业角度来看,地产开发中,房地产的发展表现为城市中心地段的核心价值。而按房地产市场规律来看,房屋所处地段一般也是购房者优先考虑的因素。在这种情况下,在城市远郊成立大盘进行生地再造,在某些人眼中,这种做法是对“地段核心论”的颠覆。

“购房者不可能只为了价格的便宜、景观的优美而购买一套与市区隔绝的居住空间。”居易国际总裁赵宏延认为,作为远郊大盘,除了本身固有的价格优势和景观优势外,还应该有其他方面的扩展。“远郊大盘也不可能完全孤立于中心城区而存在。21世纪·国际城开始入住后,社区将开通与市区相连的公交线路,每10分钟一趟。”

赵宏延说,“按我们的理解,远郊大盘能够迅速形成齐全的生活配套体系,有着自身的优势。”

其实,在他看来,远郊大盘并没有违背地段核心论,而这个地段核心指的不仅仅是城市中心,更重要的是一个城市生态环境的核心。

生态再造 更改居住定义

“买房就是买生活方式”。当生态大盘时代风生水起的时候,它们也改变了消费者的生活观念。从帝湖的亲水生活,到龙泊圣地的田园生活,从城市中心单体楼的主城生活到低密度大盘们的郊区生活,每一个大盘的出现都在刷新消费者旧有的生活观念。

随着城市的发展,世界上一些发达国家追求自然生态的郊区化居住已成为一种高品质的生活时尚,成为居民的终极居住目标。在远郊楼盘被引入中国房地产市场后,在北京、上海等一线城市,郊区化生活模式同样受到高端居住人群的青睐。

“随着人们的居住观念向小区化发展,和房地产规模经济的发展,‘大盘’的大量出现能在成本控制和环境建造方面迎合消费者的意愿,大盘多集中在城乡接合部或郊区,也有利于疏散旧城区人口,加快旧城改造。而更重要的是,这些大盘一般都是依托有利的自然环境或人工环境,成为吸引人们注意的有效方式。”刘社说。

从一片荒芜之地到一座自然度假区,在郑州远郊的龙湖镇开发了龙泊圣地和21世纪·国际城的赵宏延曾坦言,当初建21世纪社区时,周围也是一片荒凉。而今天,从无到有,再到繁华,人们看到了城市发展的节奏是如此之快。

同样,由生态再造带动的大盘对一个城市居民的生活观、居住观的改变,也是如此之快。

