



当郑州市政府提出建设郑东新区的时候,当郑东新区的总体规划面市的时候,业内业外没有太多的人相信郑东新区的今天,至少没有多少人相信郑东新区的发展如此之快!进入2007年,郑东新区的建设可谓一天一个新面貌,发展速度几乎可以用“惊人”一词来形容。集约发展的时代已经过去,精细化地产时代已然来临。作为专业人士的他们,眼中的郑东美丽几何?

印“向”郑东

□晚报记者 樊无敌 陈艳

从概念到现实

2007年的今天,一座具有国际水准的现代化水域城区已成为现实的时候,我们惊叹的不止是她的美丽,更是她的发展速度。四年,一个城区就从蓝图变成了现实,不仅改变了这个城市的形象面貌,也正在改变着我们的生活。这其中,我认为有多个楼盘起到了很大的促进作用或者产生了明显的“样板”效果。

在运作方式方面,顺驰第一大街让我们看到了什么叫大手笔。第一大街在推广上追求“广告大嗓门”,广告语直白、强硬。诸如“建筑榜样中原”、“抛弃空洞传奇”……同时主推立体式广告轰炸,广告牌覆盖全城。另外,第一大街策划的“天津看房团”活动,体现了顺驰的实力,在客户群中树立了坚实的品牌基础。

而以阿卡迪亚为代表的品质地产,则形成了一个产品品质的分水岭,用郑东新区管委会主任王庆海的话说就是:中义·阿卡迪亚是郑东新区实景交房的新标杆。的确,在郑东新区的各楼盘

高标准的名词

现在,郑东新区已经成为“高标准楼盘”的代名词,无论是楼盘规划、物业配套,还是运作手法、开发理念……基本都高于郑州市的平均发展水平。其中尤以顺驰第一大街、中义阿卡迪亚、绿地老街、联盟新城等大盘为代表。

如果要对郑东新区的楼盘运作、操控水平等方面进行评点,选出最优秀的或者最有潜力的项目,我认为还是有一定难度的,因为像顺驰、绿城这些房地产“大腕”们的表现都相当出色,各有各的亮点。不过,综合而言,我个人还是更青睐由中凯置业开发的中凯·华府一些,因为中凯·华府位于郑东新区金水路与中州大道交会处东500米,地理位置得天独厚。在目前的整个郑州市,这样的地段是很难得的。一面是郑东新区CBD,一面是西边热销的鑫苑·中央花园,顺金水路向东走,10分钟不到,即可到达黄河东路,升值潜力毋庸置疑。

中凯·华府不是传统意义上的多层,而是定位于“5层半低

专业品质是根本

“现在,越来越多的人选择在郑东新区居住或投资。郑开大道的开通,使得郑汴一体化进程加速,随之而来的是郑东、中牟以及开封房价的节节攀升。一向是楼市风向标的郑东新区诸多项目不再受购房时所谓‘传统地段’关键性因素影响,在这里,‘楼盘品质’和‘地产商品牌’被认为是检验一个项目是否畅销的关键标准。”连华说,“郑州楼市已进入一个品质全面提升期,产品是房地产项目最核心的竞争力。在郑东新区,有相当一部分楼盘是依靠口碑销售的,并取得了非常好的销售业绩。”

“时间会证明建设郑东新区的正确性,不建郑东新区,河南在全国就没有高品质的城市名片!可以说,现在的郑东新区正如早年的上海浦东新区一样,规模初现,下一步就是如何快速聚集人气了。”连华分析说,“要尽快聚集郑东新区的人气,一是政府要制定相应的政策,对早期来郑东新区经商的商家给予多种优惠;二是开发商自身要做出一定的利

引领未来楼市

“郑东新区高起点的规划决定了未来这座城市发展的道路。目前,鑫苑·中央花园、金色港湾·蓝钻等一批高品质楼盘虽然价格日日攀升,但是依旧卖得很好,一方面是这些楼盘的口碑好,另一方面是随着东区人气的上升,购房者看到了郑东新区未来发展的希望。”河南恒辉房地产顾问机构副总经理吴孔中说,“随着郑东新区的发展,现在政府引导的作用慢慢减弱,而市场这个大手干预房地产的作用越来越明显,虽然现在这里的主力项目房价已经接近每平方米5000元,但是我认为这里的房价还会继续攀升。”

“根据北京、上海等城市房价走势,房价越高的地方,房价上涨得也越快。比如北京市2006年8000元以上的房价整体上涨的幅度比8000元以下的更高。在整个‘大郑东’区域里,郑东新区由于房价基数大,上涨的比例不会是各区域最高的,但这里的房价依旧会引领整个郑州市的房价。”吴孔中说,“从长远来看,郑州经

精细化时代来临

“有人认为郑东新区现在每平方米均价接近5000元的房价太高,这里的房地产发展快到尽头,好日子就要过去了,这样的观点我不赞同。”Clear国际品牌管理顾问有限公司董事长牧野认为,郑州房地产的黄金时代才刚刚来临,作为郑州的城市名片,郑东新区随着各种配套设施日渐完善,人气也将越来越旺,郑东新区的房地产开发将会势头更劲。

“郑东新区现在正是厚积薄发,大踏步,甚至是跨越式向前发展的阶段,势必成为郑州乃至河南新的、动力巨大的‘城市发展动力引擎’。”牧野说,“消费人群决定房价。北京、上海、深圳的CBD都是为世界500强及国际跨国公司准备的,在那儿生活的人们是真正的‘国际人’。而以高起点开发建筑的郑东新区虽然起步晚,但同样照会的也是真正的大企业及国际跨国公司。由于新区建设规划定位起点高,超前意识的规



4年,一个城区就从蓝图变成了现实,不仅改变了这个城市的形象,也正在改变着我们的生活。这其中,很多楼盘产生了明显的“样板”效果。
——河南前沿房地产咨询有限公司总经理 雷广辉



现在,郑东新区已经成为“高标准楼盘”的代名词,无论是楼盘规划、物业配套,还是运作手法、开发理念……基本都高于郑州市的平均发展水平。
——郑州主语咨询有限公司运营总监 郑晓玲



“楼盘品质”和“地产商品牌”被认为是检验一个项目是否畅销的关键标准,而产品是房地产项目最核心的竞争力。
——智信地产(中国)有限公司总经理 连华



现在占地3.45平方公里CBD核心区的人气已经比较旺了。3年后,也就是2010年,郑东新区CBD周围将会繁华尽显。
——河南恒辉房地产顾问机构副总经理 吴孔中



郑州房地产的黄金时代才刚刚来临,作为郑州的城市名片,随着各种配套设施日渐完善,郑东新区的房地产开发将会势头更劲。
——Clear国际品牌管理顾问有限公司董事长 牧野

中,阿卡迪亚无论从社区建设、产品品质、制作工艺、园林景观、物业管理等都为郑东新区树立了新的标杆。

同时,郑东新区还打开了郑州房地产市场的价格空间。顺驰·第一大街项目创造了郑东新区多个第一,如第一个开放样板街区、样板房、售楼中心;第一个开发住宅项目并开盘,还有一个“第一”就是顺驰第一大街第一次把郑州房价推向了每平方米3000元以上,让本地同行对房地产价格有了新的参照。

除此之外,郑东新区的建设还促成了开发理念、产品品质等多个方面的升级,看看郑东新区之前郑州的楼盘,再看看郑州现在的楼盘,你就会知道这前后有多大的变化。

层低密度公寓”,这种定位的产品在市场上非常稀缺。

郑东新区很多的楼盘都带有外来的、洋化的影子。而我喜欢的就是中凯·华府所表现出的不同的东西。他们所提倡的新中华的居住理念,很新颖,而且符合目前年龄在30至45岁这个主力购买层的审美观。

目前,整个郑州房地产界都对郑东新区普遍看好,虽然一些配套设施还跟不上,商业物业似乎与人流入住形成了一个互相等待的局面,但我认为这只是个时间问题,随着政府建设力度的加强应该会很快迎刃而解,最近一两年内应该会出现入住的高潮,那时,郑东新区的房价有可能还会出现小幅度的增长。

益牺牲。只要政府和开发商共同努力,少则5年,多则10年,这里将是一座繁荣之城。”

“总体看,郑州的房价会呈现出‘螺旋式’上涨的态势,我认为郑东新区的房价突破每平方米六七千元是有可能的。”连华说,“这几年,随着住宅消费日趋理性,郑东新区众多项目纷纷在产品研发、产品创新以及细节建设上加大投入,‘品质升级’成为追求的目标。”

作为一家专业的地产服务公司,连华说:“专业化、伙伴化是我们希望与开发商达成的一种鱼水关系。开发商的日益成熟和理性,是对我们这个行业的不断提升和促进。正如房产品质时代已来临,我们同样将专业品质作为生存和发展的根本。”

济技术开发区和中牟等地的楼盘,由于现价比较低,升值比例会大一些,但是由于郑东新区的主导地位,而郑州经济技术开发区是工业区,由于定位的不同,未来还是郑东起步区的房产更具有升值潜力。”

“许多人认为人们在郑东新区买房大多是为了投资,我不赞同这个看法,我不否认新区建设的初期,不少人在这里买房是为了炒房,但随着生活配套设施的逐步完善,现在在这里买房自住所占的比例更大。”吴孔中说,“人们对郑东新区人气的来临期待得太急,其实,现在占地3.45平方公里CBD核心区的人气已经比较旺了。我敢断言:3年后,也就是2010年,郑东新区CBD周围将会繁华尽显。”

划使得这里的房产更具升值潜力。”

“虽然房价从2004年的每平方米2000多元涨到现在的近5000元,但是联盟新城、运河上郡、中牟·海知音等一批高品质楼盘的出现还是备受消费者的青睐,这从一个侧面也反映了郑州城市经济发展的重心东移,同时也充分说明了购房者对该区域发展的信心。”牧野说,“在政策的影响下,中国经济正按宏观调控的预期目标运行,集约发展的时代已经过去,精细化地产时代来临。这要求地产开发企业不断提升产品品质,而且在产品研发上要不断创新,我们已经看到郑州的房地产市场正在转变。”