

一张白纸好作画

2006年前后是郑州房地产市场的一个重要转折期,开始有开发商把目光投向这里。“这个区域尽管发展缓慢,但人口基数大,楼盘少,对开发商而言反而是一种发展机会。所以,海森2005年就决定借着城中村改造的契机,进入房地产行业,实现企业转型。”海森地

这里开发程度不高,可供选择的土地面积较大。以大盘态势入市,对企业今后的形象塑造、品牌树立以及可持续发展大有好处。

产总经理助理郭鹏明告诉记者。而在农业西路开发千亩大盘“西湖新城”的甲天下置业与海森有着相似的经历。甲天下置业的全雪冰说:“这里开发程度不高,可供选择的土地面积也大。我们拿到的‘毛地’就近1000亩,这在环线以内是非常难得的。加

上我们是首次涉足地产,也希望‘一炮打响’,以大盘态势入市,这样对企业今后的形象塑造、品牌树立大有好处。而且这个地块足够我们开发4到5年,有利于企业的可持续发展。”

据了解,来自广州的地产大鳄利海集团也对西北板块非常看

好。河南利海的市场营销部分析,“随着城市日益发展,城市中心区不断向外膨胀,房地产行业必然要向市郊发展。当年的广州番禺与广州市一桥之隔,也少有人看好,但因为城市框架逐步拉大,越来越多的白领人士选择这个区域,逐渐形成了一个行业热点区域。”

“利好”促使西北腾飞

促使西北区域腾飞的利好因素还有很多:西流湖的改造、地铁一号线的开通、化肥厂搬迁、秦岭路五龙口南路等道路的打通,以及政府对西北区域的日渐关注等。

目前在西北板块,桐柏北路上有鑫苑·都市公寓、威尼斯水城,农业西路上有西湖名城、晶华城,再向西向北,则是利海·托斯卡纳。除了这些地产大腕的积极参与,促使西北区域地产腾飞的支撑点还有哪些?

首先是交通。城开集团的总经理谢利卿告诉记者,交通往来是否通畅,对一个区域的房地产发展有

着至关重要的作用。农业西路打通之后,贯穿东西,直通郑东新区CBD与西环路。再加上桐柏路向北延伸,秦岭路即打通到北环,这些都为西北区域的发展带来了很好的契机。

其次是政策。谢利卿介绍,去年,市政府提出了“改造老工业基地”的规划,对于郑州西部16.24平方公里的老工业基地,一部分

将建公共设施,一部分将用于各种商业开发。这使得西北板块一下子有了重焕生机的希望。

再者是气候。一方面,随着郑州的城市框架拉大,可开发的土地资源日渐稀少,尤其郑州东区、北区的土地开发已经接近饱和,促使开发商向西北“走”;另一方面,由于郑州房价“涨”声一片,很多消费

者也把目光转向房价稍低的西北区,选择一个能够让自己承受的家。

而开发晶华城项目的洲海置业文总则认为,促使西北区域腾飞的利好因素还有很多:西流湖的改造、地铁一号线的开通、化肥厂搬迁、秦岭路五龙口南路等道路的打通,以及政府对西北区域的日渐关注等。

西北板块

陇海铁路以北、西环以东、北环以南、京广线郑铁编组站以西区域。

西区楼盘销售看涨

这么多的开发商共同参与了这块的规划,西北板块与东区、北区的差距会日渐缩小。

当年可能是一咬牙、一跺脚,不得已选择了这里,过了许久,又是怎样一番感受呢?

“前段时间,经常有朋友问,威尼斯水城的房子还有吗?帮忙预留两套吧。我说,抱歉,早就卖空了。想买,只能等三期了。”房地产市场发展好不好,销售无疑是

最好的明证,谈到此话题,谢利卿满面笑容。据了解,在威尼斯水城的购房客户中,30%来自中原区,30%来自市内其他区域,另有30%则来自其他地市乃至省外。

而甲天下的房子虽然还在咨询登记阶段,可全雪冰已经感受到了扑面而来的惊喜。“看来我们

以前低估这个区域的消费潜力了。客户的反映比我们预期的好,前来咨询的客户中不仅西北区的多,而且东区来得也不少。”

对于西北板块今后的房价趋势,全雪冰笑着说:“一个字——涨。只是涨多少还不能确定。这么多的开发商共同参与了这块

的规划,西北板块与东区、北区的差距会日渐缩小。”而河南利海房地产开发有限公司则表示,十分看好这个区域的发展,利海·托斯卡纳的目标就是以大企业实力,改善郑州西北区域居民的居住品质,成就西北板块的首席豪宅。

□晚报记者 陈燕/文 王亚萍/图



专家眼中的西北区域

希望大西北

□晚报记者 樊无敌

上项目就要打“冷门”

河南社会科学院副院长 刘道兴

“从长远来看,郑州西北区域的发展有着很大的空间,充满希望。”河南社会科学院副院长刘道兴说:“本来郑州高新技术开发区建成以后,西北区域是一块充满希望的,但由于政府向东发展战略的实施,西区这些年有些受冷落。可随着郑东新区开发的日渐成规

模,可开发的土地越来越少,而且开发的成本越来越高,沉寂的西北板块再度受到关注在情理之中。”

刘道兴认为,郑州市的地价从5年前的几万或者几十万,涨到今天的几百万,对西北板块来说应该是一件“退一步、进两步”的好事情,这些钱可以更好地改

善西区的基础设施,使西北区更有旧貌换新颜的条件。

“上项目就要打‘冷门’。现在高价地王频出,环内土地稀缺,除了城中村改造的土地外,只有西北区的环内有这么大的地块可进行房地产开发。可以预计,5至8年,环内的西北板块就会呈现出

一个崭新的面貌。但是,现在仅有三五家开发商到西北进行土地开发,还称不上‘大进军’,但关键是已经迈出了开发西北部的第一步。”刘道兴指出,这一带铁路布局较密,环境复杂,有关部门应该对整个区域进行规划,达到美化的目的。

合理规划才能和谐发展

郑州市建设委员会房地产开发管理处处长 张振兴

“现在西北区域不少地方还种着庄稼、蔬菜,但是这两年随着市内土地的日益紧缺,一些房地产企业已经在西北区域有了大的动作,相信,3至5年后,西北区域的房产开发就会形成初级规模。”张振兴认为,西北区域基础设施配套相对落后,交通不够便利,相关部门

必须有大规模的市政建设动作,才能改善整个区域的基础配套设施。

“农业路、桐柏路、秦岭路等道路的先后打通,使整个西区活了起来,有关部门要引导市政建设,把西北区域的配套建设好,这对平衡东西区的发展很重要。”张振兴指出:“国土、规划、市政、园

林、房管、消防、供电、广电、电信、邮政等部门应按照各自的职责,协同做好房地产开发项目商品房竣工交付使用的监管工作。”

“只有把政府和市场的力量结合起来,西北区域的发展才能进行得更快,比如,通过政府规划,把靠近编组站等噪音比较大的地

方作为商业用房,多建绿化带,而相对环境较好的地方进行住宅开发。”张振兴认为,随着政府对西北区域发展的重视,将来东环路等道路的打通,西北区域的地产开发将会呈现出逐渐繁荣的局面,这对稳定郑州市房价,促进西北区域面貌的改变有着巨大的促进作用。

定位不改,发展将受制约

河南财经学院教授 刘社

在河南财经学院教授刘社看来,在过去的十几年中,郑州西北区域是被房地产开发浪潮“遗忘的角落”。之所以被遗忘,与该区域的城市规划定位密切相关:该区域有亚洲最大的编组站——郑州北站,另外,还分布着火电厂、涂料厂、磨料厂、污水处理厂等化工企业,交通

不便,缺少绿地、大医院、大商场、名校等城市基础设施,长期被定位于对外交通用地和工业用地,不属于居住用地,以至于郑州西北区域成了房地产开发的“塌陷区”。

刘社说,郑州西北区域虽然现在荒凉,但确是三环以内所剩不多可供房地产开发的最后机

会。对开发商而言,在当前形势下,谁拥有土地,谁就获得了生存的砝码,况且三环之内的土地,给人以“城中央”的错觉,只要包装得好,将来房子应该不愁卖。

“随着郑州城市框架的拉大,过去荒凉的郑州北站已逐渐被高楼大厦所包围;房地产的高利润,

也有可能迫使原有的企业通过土地置换而外迁。”刘社说:“所有这些,有可能使政府根据发展现状调整该区域的用地规划,比如,将污水处理厂甚至编组站外迁,如果该区域在规划上的定位不改变,西北区域的楼市发展将会受到很大制约。”

转向从前那个被房地产行业遗忘的角落——郑州「西北板块」。
转,转过北区、转过郑东新区,2007年下半年,这番「顺风顺水」开始
三十年河东三十年河西,郑州的房地产行业热点同样是「风水轮流」。