

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。



西北 势力

之综述分析

西北板块正在建设中的大盘一览

威尼斯水城
约700余亩
农业路与桐柏路交会处向北180米
三期亚德里亚湾为高层

甲天下西湖新城
约千余亩
冉屯路与秦岭路交会处
一期多层,二期高层

利海托斯卡纳
约400亩
惠济区北环路以南,铁路以西
多层

晶华城
约8万平方米
冉屯路与秦岭路交会处东200米
多层、小高层、高层

海森·陈五园景湾
约11万平方米
建设路与西环路交叉口北500米路东
多层

晚报记者 王亚萍



昔日荒三角 今日香饽饽 西北板块舞步骤起

多因素助长西北觉醒

“也就是在道路打通之后,我们生活了几十年的地方才渐渐露出了新颜。”冉屯路附近一居民笑着说出了一句文绉绉的话。他所说的道路主要是指农业路向西打通与冉屯路相接,以及嵩山路向北打通与农业路交会并延伸至五龙口南路,使居住在该三角板块的居民往南不再单依靠桐柏路,往东通过农业路便可迅速到达。

对城市发展眼光最敏锐的还是开发商,城开集团在农业路和桐柏路未打通之前就抢先入住这个当初可谓“与世隔绝”的地方,在其负责人看来,他们正是看中了这里的发

展潜力。然而在此后的很长一段时间,并没有带领形成开发商挥师向西的风潮。“因为早先城市中心区域还有不少可开发土地,而且‘北扩东移’也正当时,西北板块的潜力没有被充分认识。”河南财经学院教授刘社说,“房地产用地紧张,地王频出,在资金和土地的制约下,西北觉醒就顺理成章了。”

威尼斯水城从一期、二期到如今的三期,一直保持了较好的销售态势;于今年9月初开始排号选房的晶华城,在选房当天,售楼部外早早就有人排起了长队;城中村改造项目西湖新城虽然还在咨询登

记阶段,但高涨的人气已经让开发商感到了惊喜……此外,海森陈五园景湾、利海托斯卡纳等项目负责人对项目前景也都有着十足的把握。

从记者在走访中所感受到的购房热情看,昔日“荒三角”吸引的不止开发商,还有购房者。“我在农业东路上班,买房有两个条件:交通方便和高性价比。”威尼斯水城二期业主晓非表示,“从家到单位直走农业路即可,只需十几分钟车程,而这里的房价又明显低于市区。”另据西湖新城负责人全学冰透露,前来咨询的购房者中,二七区和金水区占了相当大的比例。

可开发土地减少、房价持续上涨、区域发展潜力被认可等诱因吸引部分开发商挥师西进。

河南省城开集团负责人认为

西北板块是战略重点

谈及郑州西北板块的房地产发展,绝对绕不开“威尼斯水城”这个名字。作为郑州西北地产首个大盘,2005年6月,威尼斯水城一期“西壁地”以每平方米2200元的均价入市,甫一亮相即惊艳全城,尤其是在获得“2005中国名盘”后,更是迅速售罄。随后,其二期“翡冷翠”以及2007年新近推出的三期“亚德里亚湾”无不牵动着郑州的视线。这个总规划面积100万平方米的大型社区,称得上是西北板块的大牌明星、镇山之宝。

晚报记者 陈燕 张露露

西北板块,前景越来越好

威尼斯水城的成功,使很多人看到了郑州西北板块地产的发展潜力与前景。谈及西北板块今后的发展,河南省城开集团总裁谢利卿认为,近年,随着轻轨建设、西流湖改造、政策对西区的侧重,以及老工业基地的拆迁,吸引越来越多房地产企业加入西北板块的开发阵营中。

2004年10月15日,农业路下穿郑州铁路编组站的铁路立交桥通车,标志着农业路全线贯通。农业路的贯

随着轻轨建设、西流湖改造、政策对西区的侧重,以及老工业基地的拆迁改造,吸引着越来越多的房地产企业加入到西北板块的开发阵营当中。

通,解开了郑州西北的死角,带动西区迅速发展,尤其是使土地、物业整体升值。记得,农业路铁路立交桥刚开始施工,周边几家楼盘的房价就涨了上来,约有一两百元的涨幅。

对此,谢利卿深有感受,他说,房地产企业的开发进程与政府的发展导向,经济的发展水平,城市的发展配套,尤其是交通生活的配套完善有重要的联系。因为出入便利是消费者的基本需求,如果交通不便,进出

畅,周边的商业就很难发展。农业路打通后贯穿东西,使更多居民有信心选择在此居住,当然也对威尼斯水城的销售发展起到了很大的推动作用。

对于西北区域的发展,谢利卿分析道,几年前,商业巨头丹尼斯就曾进驻棉纺路,而最近,大商集团也择址桐柏路与建设路附近,这应当是因为他们都看到了老工业基地的改造指日可待,西区的发展正在提速,前景会越来越好。

三大利器,辐射省内外

目前,郑州西北板块已经汇聚了诸多实力开发商,如鑫苑地产、广州利海、洲海置业、海森、甲天下等。群雄逐鹿,城开集团是否能够始终保持其领先地位?

谢利卿告诉记者,以往,购房者追求的是能够有一个栖身之地,而现在则更加注重生活品质,追求更完美、更舒适的生活。因此,在目前的房地产行业,大家都注重品牌,但

品牌更多来自于品质的塑造。

谢利卿感慨道,要打造一个水城,真的不是你想做就能做到的。威尼斯水城不惜重金,营造中原少见的水系社区,就是为了打造一个长久、美好的社区环境,让业主生活得更舒适、更惬意。入住之后,业主的居住需求是否能够得到满足,取决于物业管理的水准。所以,威尼斯水城非常注重物业管理。谢利卿介绍说,

为了配合这个高品质项目,威尼斯水城特意重金礼聘全球知名物业管理公司“第一太平戴维斯”。对于戴维斯,城开不仅要求要把项目内部的工作做好,而且要求其创新、超越,使之成为河南省物业行业的标杆。

无疑,建筑、景观、物业是支撑威尼斯项目进入西北板块之后的三大利器,也是城开集团的优势所在。目前来看,威尼斯水城的购房者群



河南省城开集团总裁 谢利卿

体呈现“圆心效应”,以中原区西北板块为中心,逐渐向郑州市其他区域乃至河南省外的地区辐射。

据记者所知,在城开集团的战略规划中,西区板块被放在一个重要的位置。其在逐步推进威尼斯水城进程的同时,最近还在西区的马寨经济开发区,拿下了11.8平方公里的开发土地。相信,今后几年他们的发展空间将会更大。

“刚柔并济” 诠释未来西北

新建筑理念、合理规划、市政配套逐步齐全、政策引导等软硬件齐力协作。

“其实,西北区域是随着高新技术开发区的建设发展起来的,但由于郑东新区的建设大略快速实施,使这里被短暂遗忘。”有专家认为,在他看来,该板块由于火电厂、涂料厂、磨料厂等化工企业存在,而大型医院、购物中心、公共绿地、休闲娱乐场所相对缺失,降低了居住舒适度,若想让西北发展同步于城市中心并保持持久繁荣,必须从规划上下工夫。

在今年郑州市道路拆迁建设规划中,西北区域的街道规划明显增多。秦岭北路修整并打通,延伸至北三环;五龙口南路穿过秦岭路向西打通延伸至南三环;另外,还有更值得期待的东风路向西打通。交通打通城市命脉,房地产激发城市活力。欧陆风情威尼斯水城,采用了四坡屋顶、三段式立面、哥特式尖顶等欧式建筑元素;由国际大师主笔、充满创新规划理念的稀有多层晶华城,将中国传统园林精髓融入社区;意大利风格的托斯卡纳等项目在入驻西北的同时,也带来了先进的建筑理念。

“一个区域的觉醒和发展还需要很长的路要走,比起北移东扩时开发商的‘集体行动’,现在进入西北板块的开发商还是一少部分。相信随着更多开发商的进入,该板块在开发理念、规模、档次以及市政配套上将会有一个完全的改观。”谈起该板块的发展,该专家这样说道。