

地产猜想  
之  
沙口路



地产  
猜想

# 沙口路牵手京广路后的地产价值

看着沙口路两侧不断拆迁的房屋，王晶心中充满期待，然而就在半年前，他在沙口路买房子的时候，身边的朋友还曾说这里交通不便，劝其去区位好一点的地方买房。如今，随着沙口路牵手京广路形成南北快速通道规划的实施，王晶当初选择的明智得到了事实的印证。

晚报记者 袁瑞清 文/图



## 沙口路牵手京广路 向南连接京广路，向北连接江山路，将成为市区重要的南北快速通道

昨日，记者在沙口路看到，不时有施工人员走过，路两侧不少建筑已经完成拆迁。周围一些居民说，拆迁工作进行有一段时间了。沙口路小学大门、郑州面粉厂围墙，也已扒掉，露出一大块空地，一名职工告诉记者，“这都是为了给即将拓宽的沙口路腾地儿。”

根据市政府规划，在不久的将来，这里将发生巨大变化：沙口路向南连接京广路，向北连接江山路，将成为市区重要的南北快速通道。

那么，今后沙口路的变化究竟有多大呢？这在今年11月，郑州市政府下发的《关于严格控制沙口路（郑邙路至建设路段）沿线规划建设的通告》中有着比较详细的规划。沙口路（农业路—金水路）将由现在的双向4车道拓宽至双向6车道。向北，沙口路将下穿北环路，然后接上江山路，直达连霍高速公路。下穿的互通式立交桥，桥面设计为双向

8车道。向南，沙口路将下穿金水路，与即将拓宽的沿河路、京广路“牵手”，直达京珠高速收费站。而根据“一桥一路一站”项目规划，京广路（中原路—陇海路段）也将由30米拓宽到60米，直通到南三环。

一名业内人士指出，复杂的铁路线一直是郑州市东西交通的一道屏障，与之伴生的沙口路自然也成了西区与东区的分割线。“沙口路虽然面积不大，但已完全被纳入郑州市的中心城区范围内，由于该区域厂居多，历史上道路规划不合理，道路狭窄，且多为断头路。”

可以预见的是，沙口路牵手京广路成为南北快速通道之后，这一现象将在一定程度上得到改善。除了便利该区域的交通环境，对城市经济发展起到推动作用，另一方面，沙口路打通后，也势必提升该区域房地产业的发展潜力。

## 地产潜力能有多大

“尽管现在还不能预测这种影响力会有多大，但提升这一区域的地产开发潜力却是肯定的”

当周明森在沙口路与金水路附近拿到一块20亩的地时，对其前景充满信心的人并不多。然而，随着明珠小城的拔地而起，这样的情绪并没有持续多久，沙口路的区域价值也逐渐凸显。如今，沙口路牵手京广路规划的出台，则是对周明森睿智眼光的最好注解。

而对于王晶来说，当初在物华·明珠小城买房时，想得并没有周明森远，他只是朦胧地觉得，在市中心购房，将来总会有一定的升值潜力的，最重要的是离上班的地方也比较近。“现在想想还真买对了”，得知沙口路将成为南北通道的消息时，王晶由衷地高兴，“以后再也不用绕来绕去了，家门口就能直通南北，而且路面也会更平整、更宽阔，想着心情就舒畅。”

沙口路打通后，对这一区域的房地产行业影响有多大？借用河南物华实业有限责任公司营销总监张健的话来说就是，“尽管现在还不能预测这种影响力会有多大，但提升这一区域的地产开发潜力是肯定的。”

张健说，沙口路临近铁路线，周边环境

不是很好，而且路面比较狭窄，“前几年，这里怎么都不像城市中心，反而有点像郊区的感觉”。他说，正是因为这些原因，沙口路附近历来楼盘都比较少，就算有楼盘，售价也不高，“虽然位于城市中心，但不怎么受关注”。张健认为，交通因素对楼盘的影响非常大，一般交通便利的地方，楼盘的价值都往往都比较高。“当初物华选择在沙口路与金水路附近建设明珠小城，其实也正是看重了这一区域未来的发展潜力。”

“一个明显的效应就是周边的房价可能上升一个台阶”，在易居（中国）郑州分公司高级地产策划师杨东方看来，沙口路打通后，所带来的影响并不仅仅局限于这一区域，对整个郑州市的经济发展都将起到促进作用，对房地产业的影响也将是积极的，“不仅会使得周边土地价值升高，进而使得房价上涨，而随着交通的便利，周边的配套设施也会进一步完善，商业气息也会越来越浓。”

## 重识中心城区价值

将带来人流、物流的聚集，地产业也会取得更大的发展，进而重新凸显老城区的价值

一段时间以来，随着郑州城市发展中心的东移，中心城区的价值并没有完全得到体现，沙口路区域就是一个明显的例子，尽管仍属于城市中心，但发展却相对滞后。沙口路连接京广路后，又与南边的“一桥一路一站”项目联系起来，形成一股影

响更大的合力，加上城中村的改造，老商业体量的升级，郑州中心城区似乎重新焕发了活力，不断吸引财富的聚集。

杨东方表示，随着城市框架的拉大，城市可用地日益减少，沙口路又位于城市中心位置，这必将成为城市下一步发展的重要地区，因此，沙口路改造措施的出台也就具有必然性。他认为，交通便利后，这一区域发展的许多问题都会迎刃而解，土地升值的潜力是巨大的。

“这会使得人们重新认识中心城区的价值”，河南财院教授刘社也认为，当房地产行业在东区和北区发展得红红火火时，中心城区却显得有点沉寂，“虽然这是多种因素作用的结果，但中心城区的价值却完全体现出来。”他认为，沙口路连接京广路成为南北通道之后，使得这一地区的交通更加通达，从而带来人流、物流的聚集，商业也随着繁荣起来，地产业也会取得更大的发展，进而重新凸显老城区的价值。



沙口路即将进行路段修整，向南与京广路打通，同时建设立交桥。