

地产猜想  
之  
郑开大道



# 郑汴产业带下的地产可能

地产  
猜想

上周一,郑开·森林半岛项目奠基,这距去年11月19日,郑开大道开通整整一年时间。

一年来,郑开大道沿线的项目得到了郑州、开封两地人民的关注,有人说郑开大道为郑汴融城提供了先天机遇,也有人说郑开大道改变了两地居民的生活方式。就房地产业而言,郑开大道的优势吸引了诸多开发商的目光,开封大宏、河南豪德天下、建业集团、河南宏田、广东利海等,众多地产资本的流入,使郑汴产业带的地产充满无限可能。

晚报记者 王亚平



## 可能一:更多的地产资本将流向郑汴产业带

一年来,郑开大道的开通改变了一部分人的生活方式,有在郑州上班的开封市民以前在郑州租房住,而现在,可以每天早晚坐城际公交在两地穿梭,既不耽误上班也不耽误与家人相聚。伴随着人们生活的便利,郑汴房地产的发展更是突飞猛进,开封、中牟房价的飞涨,促使更多的地产资本流向郑汴产业带。而郑开·森林半岛项目的奠基,则意味着关于郑汴产业带一个新的开发模式的诞生。

该项目由开封建业大宏住宅建设有限责任公司负责开发,单从这个名字上就可看出这是由建业和大宏组建的“联合体”。据了解,该公司将参与开封水系工程建设、汴西新区开发建设及经济适用房建设。“这应

该是一个新模式,对于建业而言,这是其省域化发展战略的步骤之一,与开封本地的开发商老大联合,可降低市场风险;而大宏住宅公司与建业的联合,也有利于提高其产品和企业品牌,形成双赢局面。”河南财经学院教授刘社如此分析两家公司的联姻。

建业大宏公司总经理郭大宏介绍说,建业在开封的土地储备有近3000亩,总投资逾50亿元。预计分4个项目开发。由于工程浩大,建业开封区域的开发工作还吸引了亚洲最大的房地产上市公司——新加坡凯德置地及众多国际顶级设计机构和国际大师的介入和参与。

不止建业,看中开封和郑汴产业带发展前景的开发商大有人在,作为汴西新区

郑开大道两旁2.5公里范围内首个迁村并点工程,本月11日,河南豪德天下置业有限公司豪德·天下融城项目也开工建设;尽管郑汴产业带周围大多是基础设施和工业项目,碧桂园凭借品牌和资金实力,还是得到了河南省、郑州市两级政府的批准,其投资的项目在中牟县旧城与新城之间、郑开大道南侧数公里内,将涉及部分旧城改造;而在今年9月,开封市国有土地使用权拍卖出让大会上,更有来自省内外外的7家房地产企业竞相拍卖,最终由福建万励成功竞得。

“在郑汴融城规划的引导下,接下来会有更多的房地产开发企业融入郑汴产业带。”刘社表示。

## 可能二:完善配套能让沿线商品房开发渐行渐多

郑开大道开通后,除了方便更多的开封人到郑州买房子、购物,同时也有诸多郑州人迫于高房价的压力,选择在水岸鑫城、星城国际以及即将开发的位于郑州与开封之间的诸多楼盘安家。

按照规划蓝图,2020年,郑汴产业带建成区面积将达到110.08平方公里,人口规模在116万人左右,届时,在郑州东部,一个“新城”将要崛起。贯穿郑汴产业带的郑开大道由白沙、官渡、汴西三大组团串联起来,其中居住用地占到21.7%,其他为工业、教育科研、公共设施和绿地。虽然今天的郑开

大道道路绿化、路网完善等基础设施建设已基本完成,但是凡从该道上走过的市民仍能感受到这里还是一个巨大的建筑工地。

不过,近日有一个好消息,11月19日,郑州市郑汴产业带管委会与郑州市地产集团签订开发建设合作框架协议,该集团投资建设郑汴产业带配套工程,这标志着郑汴产业带基础设施建设启动,它将先行投资入驻项目的道路、给排水、电力、供暖等基础设施。据了解,河南财税专科学校、河南汉方药业有限公司、河南奥林特制药厂等项目本

月将全面开工建设,其他项目正在积极推进。

同日,郑开·森林半岛奠基,它是郑开大道两侧首个投入实际开发的项目,有人说该项目的奠基,意味着郑开大道两侧的住宅产业开发工作正式启动。“居住用地占到21.7%,基础设施建设的启动将有力助推商品房的开发进程,也会增强人们在此居住的信心。”有业内人士说。

该人士认为,配套先行,为房地产的开发提供了前提和必备条件,商品房项目的逐步启动也只是时间问题。

## 可能三:商品房项目应符合产业带就业人群的多元化需求

郑开大道开通一年来,也带动了郑州、中牟、开封三地的相关产业。位于郑开大道东段的开封金明区要拉长产业链条,而拥有郑汴产业带34区域的中牟也同样遇到了千载难逢的时机,在产业发展上,开封、中牟都紧抓机遇,那么作为配套的商业势必不可或缺。

这条集聚了高新技术产业、现代制造业和现代服务业的产业带都吸引了怎样的房地产项目介入?给出的答案有:香港豪德集团进驻开封建设了开封豪德贸易广场,它紧邻多个小区,有人预期它将成为豫东商贸中

心;豪德·天下融城项目将建成集高档住宅、休闲商业街;郑开·森林半岛项目建成后是集五星级酒店、商业服务、高档住宅为一体的城市综合体。

早在今年4月初,广东利海集团从众多竞标者中胜出,获得了雁鸣湖生态风景区经营权,雁鸣湖项目可开发的土地面积有35平方公里,利海集团将其中10余平方公里建设为集旅游接待、餐饮娱乐、休闲度假、商务会议、养生健身于一体的配套项目,包括高尔夫球场、五星级酒店等,致力于将雁鸣湖打造成生态旅游休闲度假基地。“经过集

密规划和改造,不仅可以提升雁鸣湖的休闲价值,也完善着郑汴产业带的配套。”有业内人士坦言。

正如郑开·森林半岛不主张开发豪宅一样,刘社认为,郑汴产业带上的商品房项目应本着为该产业带上建设项目的就业人群“定做”的原则,这些就业人群的收入水平决定着其对商品房的需求层次,清一色的豪宅、别墅显然不合适。可以预见的是,多元化开发势在必行。开发商或许更应该在这个新土地上作出特色,找准差异化,繁荣这条产业带。