

## 新形势 新格局 新机遇

第十届(2008春季)郑州住交会 3月13日,省人民会堂,全新绽放。

### 城中村改造将改变郑州楼市格局

郑州市豫华房地产开发有限公司策划副经理 柯伊凡



郑州市豫华房地产开发有限公司策划副经理 柯伊凡



河南利海房地产开发有限公司市场部副经理 林义杰

随着西关虎屯、燕庄等城中村项目的顺利改造,郑州市政府加快了城中村改造步伐,政府计划用3年左右时间,对282平方公里建成区的143个城中村约10万亩土地进行改造,这将极大缓解郑州环内的土地压力问题。

城中村改造不仅使城市旧貌换新颜,能够提高城市品位,大量的城中村改造还将改变郑州楼市格局,使郑州房地产市场从目前的卖方市场转变为买方市场。短短三四年时间,房地产市场投放量将骤然大规模上涨,加上央行方面又不断加息调控,郑州房价是否将走下坡路?地产降价“台风”是否也将殃及郑州?是否将有大大

面积空置房出现?不得不引起业界的考虑。

从经济学的角度上分析,未来四五年时间,郑州房产将出现供过于求现象,更趋向于买方市场,这对开发企业来说无疑是更大的挑战,产品开发更讲求高实用率、高绿化率、高附加值、高性价比。而环保型、智能化产品也将会面市郑州。开发商为赢利,将更加积极开展各类营销活动;然而物业管理方面将普及外来先进的物业管理模式。总之,在激烈的竞争环境下,郑州房地产市场将日趋专业化。供过于求的局面势必会导致郑州房价在一定程度上增速平缓,但土地始终是不可再生资源,具有其稀缺性,而郑

州作为省会城市、中国中西部的重要交通枢纽,商贸业等发达,城市化进程加速,人才不断涌进,刚性的居住需求始终是不不断扩大的,未来郑州房价仍有增长空间。

而郑州住交会,一直在记录着郑州楼市格局的变化。住交会对消费者来说是一个十分理性的置业平台,俗话说,只有对比方知孰好孰坏;对开发企业来说是在“竞技场”上更能知己知彼,不仅能增加成交量,更使开发企业对新兴产品有了新的认识,对自己有了更高的要求,对整个社会来说,住交会的开展是人居环境改善的一个展示平台,更是促进人居发展的一个重要举措。

### 从郑州住交会看人居观念的改变

河南利海房地产开发有限公司市场部副经理 林义杰

城中村改造不仅使城市旧貌换新颜,能够提高城市品位,大量的城中村改造还将改变郑州楼市格局。而郑州住交会,一直在记录着郑州楼市格局的变化。

第十届郑州住交会不仅是郑州地产的一针强心剂,将会预热目前比较寒冷的地产市场,同时,从本届住交会也应该看到新形势下郑州楼市的一些新特点。

虽然目前郑州房地产市场也陷入了低潮,但这种低潮和一线城市的低潮是不一样的。利海地产从广州来到郑州,就是看到这里市场的巨大空间,和南方楼市持续在“冬季”不同的是,现在郑州的房地产市场已经开始回暖。

这几年广州、深圳、上海、北京等一线城市房价狂升,这很不正常,试想如果买个100平方米普通房子就得二三百万元,这是个什么概念,这些一线城市的地产市场疯狂得必须进行整顿。郑州的房价还有升值的空间,只是各个区域的升值潜力不同,比较而言,北区、西区和南区

在未来5年的升值空间会大一些,而郑东新区则需要5年或者更长的时间才会有明显的升值空间,所以,未来几年郑州楼市的格局也将呈现出向西向南发展的主要势头。

前两年不少人喜欢住高层或者小高层,感觉有电梯方便,那时高层比多层贵。作为一个从广州来到郑州的地产人士,可以看到,郑州住交会就是中原楼市的一个窗口,从每次的住交会上就能看到郑州人居观念在不断地变化。现在越来越的人都感觉到多层比高层好,于是多层价格远远超出高层。同时人们对居住环境的要

求也越来越高,以往大家都喜欢向市中心热闹的地方住,但随着人们居住理念的改变,以及交通状况的改善,人们开始青睐地段相对较偏,但设施完善、环境幽雅的远郊大盘,相信随着地铁的修建,人们的居住理念将会有更大的改变。这点从住交会上越来越多的人开始乘坐看房车到郊区大盘就可以发现。

第十届郑州住交会不仅是郑州地产的一针强心剂,将会预热目前比较寒冷的地产市场,同时,从本届住交会也应该看到新形势下郑州楼市的一些新特点。

## ■新格局下中原新人居元年 系列报道之 “新格局推动新人居”联席会议

# 东西共建 格局改变人居

### 直击“新格局推动新人居”联席会议

随着郑州城市的发展,郑州已经突破了向东边单一发展的局面,实现了东西两城比翼齐飞的局面。

在新形势、新格局、新人居的发展中,郑州东区和西区的发展,以及城中村的改造,都能为郑州楼市带来什么,第十届住交会特进行了“新格局推动新人居”专业论坛,为您解读新格局的变化与影响。

晚报记者 宋书波 樊无敌

### 人文郑东加速城市建设

平坦宽阔的道路、水波潋滟的如意湖、别具一格的郑州国际会展中心和河南艺术中心……一切都让人耳目一新。最值得一提的是,郑东许多小区都已建成,中义·阿卡迪亚、绿城·百合公寓、鑫苑·中央花园、运河上郡、盛世年华等,数不胜数。

郑东新区“五年成规模”目标任务已经完成,将进入“十年建名城”新阶段。在这个新阶段中,人文建设和人居发展将加速东区的整体素质提升。

秦砖汉瓦是一种历史的高度,郑东新区则是我们如今的模板生活。楼如林,出入皆英豪;路如网,畅行无阻;龙子湖内,微波荡漾;龙湖之畔,天高地阔;森林公园内,莺声燕语;CBD

内,那颗奔腾的芯已经蓄势待发……新区刚劲的骨架已经构成,鲜活的血肉也在成长,一个崭新的人文城市屹立在我们面前。

2004年4月,郑东新区第一座商品房的正式开盘,郑东新区第一家居住型社区认购、开盘、入住的先河。毫无疑问,从郑东新区开始建设的那一天起,郑州东区一直是郑州的热点。然而,城市的生活,需要有质量的“精神化生存”。作为新城,今天的郑东更需要人文的发展和历史文化底蕴的生态性构建。

随着郑东新区规划中的省市级政府机关、会展中心、艺术中心、大型超市和商业街、市民体育休闲中心、大学城等诸多公建配套设施的建

路劲地产郑州公司副总经理 牛晓龙

成和交付,郑州将迎来一个崭新的“郑东人文时代”。

郑东新区独一无二的居住环境,也是人文的最直接体现。高标准的道路四通八达,城市公园应接不暇;四河一渠“手臂”延伸,欲在龙湖相握;奥园世贸、联合中心、国泰财富中心等30余座高楼林立;亚洲第一大“房间”、3.4万平方米无柱空间的国际会展中心纳客如流;全国10强房产商聚集开发……新区的人文,已经潺厚得可以捏一把水出来。

由此看来,郑东新区会集着人气、财富和无限的希望,已经成为整个中部地区最具魅力的商务中心和居住地,也将会成为一个璀璨的人文之都。



路劲地产郑州公司副总经理 牛晓龙



河南洲海置业开发有限公司副总经理 王显勇

河南洲海置业开发有限公司副总经理 王显勇

小,2007年市房管局发布的统计数据显示,中原区的房价首次超过金水区,占据全城第一。2008年随着河南建业、福建升龙、广东利海、香港锦艺地产大鳄所开发项目的亮相,西部地产开发从觉醒到发飙,西区必将吸引更多购房者的目光,房价上涨的同时,住在西区的观念已得到更多的购房者认同。从几年前的“东扩北移”到今天的“住在西区”。郑州的人居观伴随着地产的开发而发生变化,形成了2008年的新人居观。

郑东新区“五年成规模”目标任务已经完成,将进入“十年建名城”新阶段。郑东新区独一无二的居住环境,也是人文的最直接体现。

近两年,郑州的房地产市场一路高歌猛进,房价节节攀升、市场需求旺盛。房价上涨的同时,住在西区的观念已得到更多的购房者认同。

### 人居西区观念形成

郑州市2020年的城市规划,应该说是政府关注东西走向的一个强烈的信号,尤其是西区。目前的郑州西区正处在一个非常关键的点上,是一个桥头堡。不管是从郑州市未来的发展规划,还是发展郑洛工业走廊,或者是涉及到河南能不能在中部崛起的过程中起到“领头羊”的作用,西部的定位都处在一个桥头堡的位置上,这是从大的环境上来讲。从整体战略上说,郑州西区对郑州、对河南的经济发展起着非常重要的作用。

作为昔日的老城区,郑州西区不仅市政配套设施成熟,而且工业基础深厚。再加上郑洛城市工业走廊的提出,南水北调工程对西区环境的优化,使西区的商业显现出巨大的发展空间。

近两年,郑州的房地产市场一路高歌猛进,房价节节攀升、市场需求旺盛。西区也涌现了一大批知名开发商。2007年鑫苑、升龙、新长城等具有品牌实力的开发商大举进入郑州西区,直接提升住房品质,并拉动西区房价继续攀升,致使全城房地产价格的差距逐渐缩