

■新格局下的中原新人居元年系列报道之新格局带动新人居

新格局彰显机遇 新人居脉动楼市

“东城西就”、大佬二进门、都市综合体等,共同铸就新格局下中原新人居元年



相关链接

影响郑州楼市格局的部分项目



康桥上城品

这个位于华山山路的项目在上届住交会上引发购房热潮,尽管位置不在市中心,但是西区略显幽静的居住氛围吸引诸多在中心区工作的市民购买,均价更是接近每平方米5000元,是西区走出洼地的典型代表。



金源第一城

作为西区的品质楼盘,该项目一期火爆销售,目前正在销售的二期,也是较为理想。从该项目一期到二期销售均价的大幅提升,就足以证明西区的逐渐崛起。



利海托斯卡纳

利海是广东房地产企业的前十强,是进入郑州的典型大佬,他们将成熟纯粹的意大利风情产品托斯卡纳项目先后在广州、从化、南京等地成功运作。如今该项目是现房销售,这一运营模式也在影响着中原地产。



曼哈顿广场

新老城区交会处位置上的得天独厚,以及酒店、写字楼、大型商业、高端住宅融为一体的综合体项目,让曼哈顿广场赚足了购房者眼球。不少人士更期待其中商业部分能起到商圈东移的载体作用,说该项目为综合体类型的典型代表不为过。



长城康桥华城

作为都市综合体项目,其占据了城市中心的绝版地位。住宅、商业、写字楼等多元素融为一体,完善的配套降低了生活成本又提升了居住的方便性和舒适度。西出站口的修建无疑又是一大利好,综合体的价值也将更加显现。

城市发展略微的风吹草动,都足以引起房地产业的变化万千。这从当年“北移东扩”的提出,开发商的挥师齐发;“两翼齐飞”战略提出,一年时间郑州房价东西拉平就可以看出。如今,随着国家对楼市调控的加剧以及楼市自身正在经历的潜移默化变化,让大家感受到了郑州这个城市的勃勃生机。

新格局彰显出新机遇,即将举行的第十届郑州春季住交会作为新春第一展,引来数十家名盘竞相开放,3月13日,他们齐聚省人民会堂一展人居品质,必将成就2008“中原新人居元年”。

晚报记者 王亚平

西区走出“洼地” 东西城和谐并进

如果留心观察,可以发现,如今西区房地产业正逐渐走出洼地,开始和东区与北区形成“分庭抗礼”之势。西区房价与东区已经相差无几,更出现去年11月份中原区商品住房销售均价达每平方米4355元,在郑州市各区中最高情况。西区走出“洼地”,让郑州东西城和谐并进,人居新面貌全城体现。新格局影响下的楼市新颜将在本月中旬的第十届郑州住交会上亮相。

在郑州市政府的规划中,西区将是郑州主要人居区域。西区暖气、天然气等市政配套设施全,区域内自然环境优越,绿化率和市政游园

设施都在整个郑州市首屈一指,房地产开发投资的自然环境比较好。

西区文化底蕴深厚,是郑州的源点文化区域,在诸多业内人士看来,西区作为老城区,虽然一度发展缓慢,但仍然具有自身的优势,深厚的文化便是其中的显著特点之一,这是最能代表郑州原住民文化的区域。

如果说去年是西区走出洼地的漫步期,那么今年西区和南区等略显薄弱的区域将迎来大的发展期,一定程度上归功于城中村改造的拉动,大岗刘、小岗刘、小李庄等正在进行摧枯拉朽的

变化,而一些老工业基地的大面积开发,也将使西区彻底摆脱落后局面,地产业将迎来大发展。

现今,建筑形态及业态规划都较为领先的康桥·上城品、甲天下·西湖新城、九龙城、晶华城等涌现西区,改变着西区建筑面貌落后的尴尬。随着日前郑州轨道交通公司成立,地铁建设纳入实践,解放路立交桥修建,西出站口开始建设等重大工程的实施,西区迈进的步伐会更快,东西城将全新体现中原新人居景象,第十届郑州住交会的召开势必为意欲打破区域限制的消费者提供便利。

地产大腕纷纷入郑 竞争虽剧品质乃胜

去年,随着广东恒大、广东碧桂园、香港锦艺、广东利海等外地一线开发商进入郑州,郑州地产行业就绷紧了神经,这些有着不同操盘手法、不同建设思路的地产大鳄,引起了业内人士的关注,因不同于应新区建设所需的绿地、顺驰等一批外地开发商,业内称之为“大佬二进门”。

“中原地产行业的竞争会更加激烈。”一业内人士早有感叹。由于运作思路多有不同,“大佬二进门”一定程度上促使了地产格局的变迁,竞争的加剧,加速了地产品牌化时代的到来。在本届住交会上,多有这些开发商的项目参与,意欲一览其不同,住交会无疑为最好机遇。

在更多开发商看来,两批大佬的先后进入,标志着郑州城市发展的两个不同阶段。“前者一定程度上是被动的,而后者包括碧桂园在郑汴产业带拿地则是自发的,是寸土必争的,这都是由于郑州城市变革驶入了快车道,发展机遇得到了业界肯定并被敏感捕捉。”河南财经学院教授刘社说。

在业界,恒大、碧桂园更多是品质与实力的化身,他们进入郑州,将加快郑州房地产品质、品牌时代的来临。以恒大为例,十年来,他们将“精品化”、“标准化”、“规模化”发展模式复制到多个项目,而它走的是低价快销的路线。

正如刘社所言,“从房地产业的发展上

看,广东的地产企业是走在前端的,特别是在建筑质量、物业管理、开发模式上,因为科学领先,他们才能实现快速有序的扩张。他们的进驻在提升中原人民居住品质的同时也使郑州房地产开发的竞争战事更加激烈。”不过淘汰赛的开始,相信会更有利于地产市场慢慢趋于理性和规范。

楼市发展水平往往决定着城市的整体形象,具备核心竞争力的品质项目将提升中原人民的居住感官,在这种新格局影响下的第十届郑州住交会,将地产业发展的代表楼盘通过准入制筛选,优胜劣汰,给消费者一个更为清晰直观的影像。

都市综合体频现 新春展会彰显新人居

住宅、商业街、酒店、高端写字楼、品牌购物中心、停车场、休闲广场等这些独立的元素曾经各行其道,现如今,随着城市改造和行业的迅速发展,这些元素全部或者其中几个实行组合,一个都市综合体便应运而生。如今这一开发模式在郑州成为一种现象,从环内到环外,身影婆娑。

这种整体规划、建筑形态上的改变是地产商意识的转变和城市发展的需要,将为郑州实现人居城市起到有力的助推作用。作为“中原人居元年”新春第一展,亮相第十届郑州住交会的也大多是都市综合体,集居住、办公、商业于一体,可满足消费者的多种需求。从郑州市场来看,城市中心、交通枢纽

处、城乡接合处等多区位都不乏这一建筑形态。如曼哈顿广场、长城康桥华城、升龙国际中心等。据了解,今年正在拆迁的几个大型城中村,在项目规划上,也都大多采取这种建筑模式。

这些都市综合体在规划之初,在项目整体规模和功能定位上,都在力求成就一个完整的生活圈,也大都致力于成为郑州的标志性建筑,打造城市的新坐标。都市综合体的出现并成为潮流,改变了传统意义上的建筑形态,这种微观格局的变化,更直接影响到购房者的生活状态。

从已经投入使用的综合体项目可以看出,其往往带动了项目所在区位的整体发展。但是

综合体项目诸多元素融为一体要达到互不干涉且相互促进并不容易,比如有的因商业的喧闹破坏了居住的宁静。

毕竟都市综合体是城市化进程到一定阶段的必然产物,利弊必然相伴相生,对于这一处于发展阶段的建筑新模式,如何做到节能化、精细化并实现建筑的历久弥新,确实需要开发商、管理等多部门共担大任。

第十届郑州住交会就为购房者提供了一个挑到好房子的契机,现场不仅有郑州在售的品质楼盘,更有专业人士为购房者答疑解惑。新格局影响下的楼市发展还需购房者亲自把脉,真正实现人居新面貌更需开发商与购房者以及相关管理部门的携手合作。