

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。



河南财经学院教授 刘社

郑州地铁和轨道交通的兴建,为郑州三环以外的大发展创造了必备条件,而开发商开发出适销对路的产品,将大大促进郑州后三环时代的繁荣。



郑州市基正房地产开发有限公司副总经理 焦淑霞

四环的整治改造,将改变西四环沿线区域的整个建设面貌,对高新区的发展有着积极的作用,同时也会对房地产发展产生极为有利的影响。

合理规划,各区域有望平衡发展

四环绕城公路的建设,使大郑州建设迈上了一个新台阶,对城市发展起到了两个作用:一是分流过境车辆,减轻市内交通压力;另外就是在改善城乡接合部的交通状况的同时,将提升环线周围区域的地价和房价,促进城市用地的扩张。

在可以预见的这两个作用下,大家更为关注的房地产行业,势必向四环附近扩展。然而,从现如今的三环发展来看,东、北两个方向发

展较为理想,但是西环和南三环则明显趋弱,不平衡现象比较严重。

“造成这种不平衡现象的原因是既定的城市规划。郑州的西区和南区,被规划为工业区和交通用地,而东区被规划为商务区、商业区和高校区,北区被规划为行政区和休闲旅游区,以至于东区繁华,北区宜居,南区和西区工厂林立。”刘社表示。

“现在政府通过调整城市规划,如国棉

几个厂的搬迁,西大学城和南大学城的兴建,西郊水木花城的开业等,来促进郑州各区域的均衡发展。在这里,政府的城市规划起着主导作用,开发商只能顺应城市规划。”刘社的信心当然也来源于郑州地铁和轨道交通的兴建,在她看来,这为郑州三环以外的大发展创造了必备条件,而开发商开发出适销对路的产品,将大力促进郑州后三环时代的繁荣。

河南财经学院教授 刘社

城市框架拉大,对房地产发展极为有利

郑州的房地产将改变原来东强西弱的局面,东西将呈现日益平衡的格局和态势。

去年,在整个郑州市房地产火爆前行的时候,西区的表现更是引人注目,地王不断涌现,地价不断被刷新,本身就说明西区在经历长时间失落后已经得到越来越多人的青睐,西区正在崛起。

而四环的整治改造,将改变西四环沿线区域的整个建设面貌,对高新区的发展有着积极的作用。尤其是西区周边的县城,将享受更便

捷的交通系统,加快周边县城与郑州市在人员以及经济等方面的交流融汇,对周边县城与郑州市在各方面的融合奠定了良好的基础。从某种角度而言,西四环的改造,将大郑州的框架进一步拉大,有便捷的交通,就会带来充足的人气,从而加速配套的完善,肯定对房地产发展产生极为有利的影响。

对基正盛世港湾而言,其交通优势本身已经比较明显,而道路的修建和交通的完善对项目

郑州市基正房地产开发有限公司副总经理 焦淑霞

而言更是锦上添花。目前项目的辐射范围本身也已经突破周边区域,从过去的客户来源分析,除周边客户外,市中心客户和县市客户也占据相当大的比例。所以说,在购买人群上将会扩大。

房地产在区域发展格局、工业布局、城市商业网点以及各方面配套都起着积极的促进作用。有责任的开发商对城市而言都是积极的建设者,其所追求的不仅仅是经济利益,更多的是对社会的一种责任。

■新格局下的中原新人居元年

系列报道之

“后三环时代 大郑州未来”联席会议

后三环时代 发展“潜”趋势

直击 2008 郑州地产“后三环时代”联席会议

2月22日至8月31日,郑州四环绕城公路(南四环、西四环、连霍高速郑州西口——107国道路段)开始施工,该路段按国家一级公路技术标准改造,改造后双向八车道通行,投入使用后开车绕四环一圈只需70分钟。由曾经让人望而生却的三环到如今正在整治改造的四环,郑州城市发展逐渐向外蔓延,向环外发展成为大趋势。

四环的建设对郑州成为区域性中心城市以及成为中部崛起的龙头有积极作用,并与其他交通配套共同奠定了大郑州的交通格局的基础,按照郑州城市发展的相关规划,多年后,郑州四环路将相当于如今的三环。

当然,影响是重大的,也是长远的。这并不是说眼前的两三年内,大郑州就一蹴而就,但这却是一个趋势。周边县市房地产向四环沿线靠拢,郑州房地产则向外发展,作为城市发展最活跃的因素,房地产发展的“后三环时代”也是城市发展的大方向和必然。 晚报记者 王亚平

“拓荒郊区”成趋势,郊区化步伐将加快

郑州未来远大置业有限公司营销总监 王洁

“四环将成为郑州周边县市发展的快车道,交通的发展往往是房地产行业前行的助推剂。交通构架不断拓展,拉大了城市版图,开发商势必在主城区外跑马圈地,房地产开发将突破现有的主城区开发范围,必然出现‘拓荒郊区’的发展趋势。”王洁认为。

在她看来,四环绕城公路整治改造后,周边县市都将逐步纳入大郑州的发展宏图之中,共同支撑郑州成为中西部重要的领军城市,也将直接拉长郑州人的生活和工作半径。随着市区可开发土地的日益减少,越来越多的客户选择在近郊购房置业,这会逐步推动郑州“郊区化”的步伐。

远大·理想城就是一个很好的例子,“入市

之初,我们便着力打造郑州东南首席生态人居大盘的楼盘形象。但部分客户还是对东南板块存在认识上的误区,随着道路系统的不断完善,生活的便捷优势不断凸显,我们有足够的信心和理由相信,客户将会消除观念上的误解,将家安在远大·理想城。”王洁说。

不过,先天不足和后天缺乏政府引导造成了西、南两区发展略显滞后的现状,在环外发展中,政府应加大政策支持力度,进行整体合理规划,开发商也需在自身的产品规划上推陈出新。当然,真正实现环外快速繁荣发展,除了配套资源的快速跟进,市民观念的转变也相当重要,要改变传统的在城中心上班、城中心生活的观念,将生活安排在交通便利、环境优美的近郊。



郑州未来远大置业有限公司营销总监 王洁

先天不足和后天缺乏政府引导造成了西、南两区发展略显滞后的现状,因此政府应加大政策支持力度,进行整体合理规划,开发商也需在自身的产品规划上推陈出新。



郑州美丽桃园房地产代理机构总经理 曾华

四环的建设,为开发商提供了一个很好的平台和商机,他们所做的应该是顺大势,开发出与城市整体规划相符的好项目来。



河南裕华置业有限公司策划部经理 王冬

四环绕城公路建成投入使用后,开发商向外发展的信心就更加坚定,郑州的辐射力也将持续走强,届时,周边县市区域的购房者或许会将目光投向环外。

三环外区域,均衡协调发展是关键

郑州美丽桃园房地产代理机构总经理 曾华

在曾华看来,四环路整治改造无疑奠定了未来大郑州交通格局的基础,也拉大了城市框架,对沿线地产开发起到了很好的带动作用。但是三环外的发展不是短短几年时间就能成熟的,它在3年内会有起色,3~8年会有一个飞速发展的过程,真正发展成熟应该在2015年后,西区和南区可能会稍慢一些,有可能到2020年。在这个过程中,四环内或近郊区的人口会大量增加。

曾华认为,四环要实现均衡发展,不一定是各个区域的同步发展,其他区域发展什么,这个区域也发展什么,其他区域发展得稍快一

些,这个区域也一定要马上跟上,这是不合适的。城市的发展必须与其周围地区作为一个整体来分析研究,将城市与乡镇、工业与农业、市区与郊区统一考虑、全面安排,才是合理制定城市总体布局的前提,也是协调城市各区域功能组织的必要依据。

因此,为保证三环外、四环附近的长远发展,专家学者需要认真研究,政府需作出合理规划和政策支持。开发商作为城市建设中最为活跃的因素,四环的修建,为他们提供了一个很好的平台和商机,开发商所做的应该是顺大势,开发出与城市整体规划相符的好项目来。

环线交通便利,置业突破区域成为可能

河南裕华置业有限公司策划部经理 王冬

在王冬看来,四环绕城公路建成投入使用后,开发商向外发展的信心就更加坚定,郑州的辐射力也将持续走强,届时,周边县市区域的购房者或许会将目光投向环外。“不过,就现在环线发展来说,尚不平衡,北环已经成了‘闹市’,而南三环还是一条很难跨越的城市界限。”

谈及裕华第九城市属于同区域并不算低的项目售价,王冬说,“我们项目的性价比很高,为了形成自己的特色,在项目规划上,还打造了商业街,综合体项目更有助于帮业主实现居住和投资的双重价值。现在四环的建设,对三环外或者远离三环的项目是一个重大利好,我相信

房价也会稳步上涨。”

随着郑州环外建设的步伐加快,裕华置业的项目也在逐渐北移,紧邻河南省体育中心裕华第九城市,目前销售价格已经突破每平方米4500元。“现在一个问题就是购房客户大都是惠济区居民,人们置业还没有打破区域限制。”王冬表示。

不过,三环以外,四环沿线要实现理想中的大飞跃,还需要开发商在项目规划和建设中更加严谨、高质,同时政府相关部门大力完善配套设施,这样才有可能实现置业突破区域限制,从而促进郑州的人居生活水平。