

■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

新环线改建对未来郑州城市以及地产格局会有怎样的变革?新环线又会给郑州人居格局带来何种变化?

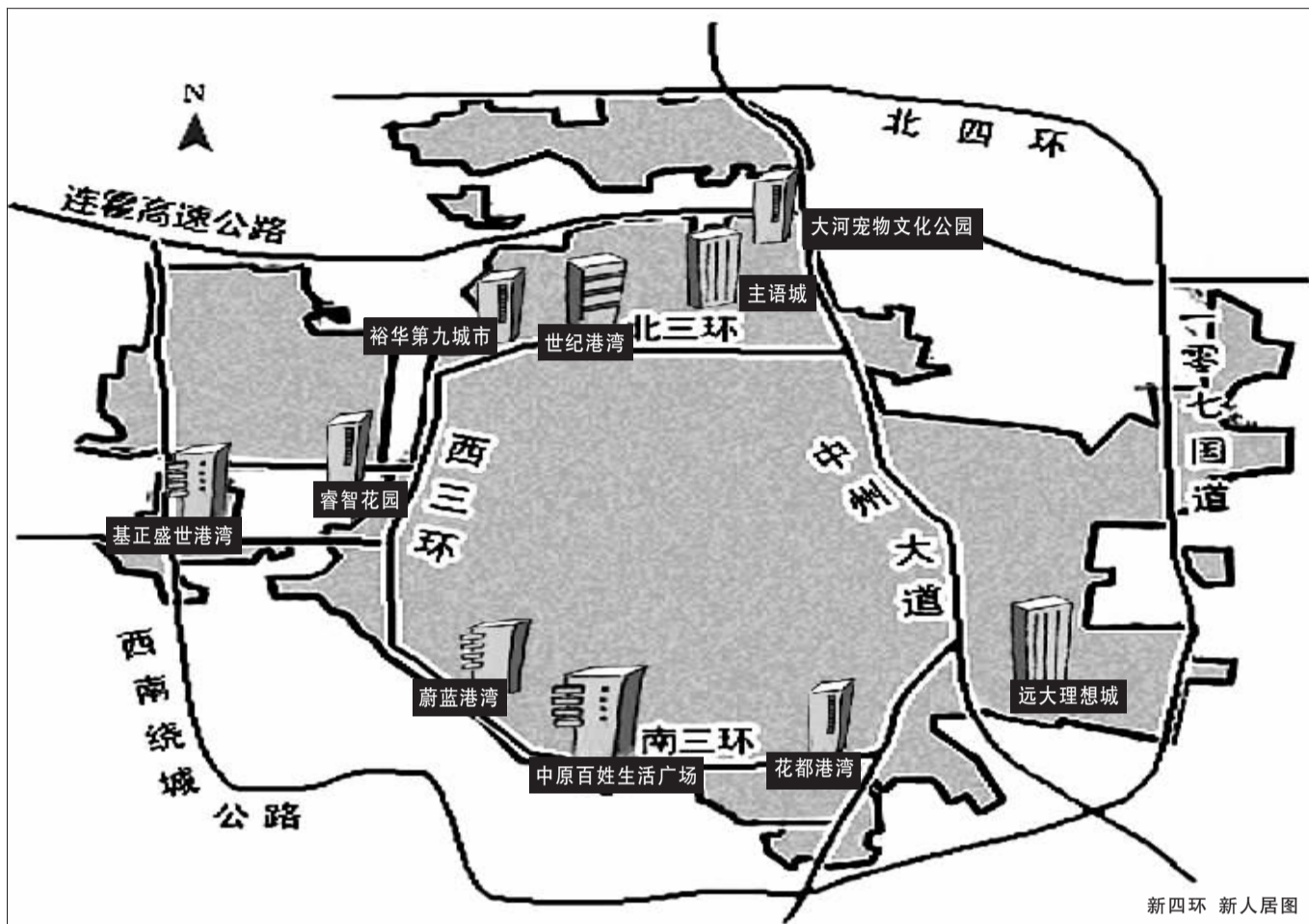
后三环时代 大郑州未来

看新四环建设给郑州人居生活带来的非凡影响

3月4日,郑州市政府发布了2007年郑州市城市建成区面积的通告及示意图。通告显示,郑州市2007年城市建成区面积为294平方公里,比2006年增加12平方公里,相当于100个绿城广场;建成区面积逐年递增,但增幅却逐年递减,城市外环线不断外移,外围片区渐与中心城区融合。

“几年后,郑州可以发展成为一个真正的大都市,工薪族乘坐地铁和轨道交通上班,富有者开着私家车上上班;城市建筑大多为高层和超高层,市内的道路多为高架路,市郊的道路多为宽阔的环线路;大型地下停车场普遍,大中型商业网点布局更加合理,城市绿地率增加,城市广场、绿地深入社区,越来越多的居民在三环,甚至四环附近工作和居住。”河南财经学院教授刘社这样展望几年后的郑州人居生活,可以想象,随着郑州城市化水平的提高,环外生活将是潮流和必然。

晚报记者 王亚平



新四环 新人居图

相关链接

重点环线楼盘推介

基正盛世港湾

地址:高新技术开发区梧桐街与腊梅路交会处

位于高新区的该项目,因为学校、交通等配套设施,销售走好,如今四环绕城公路的整治改造,又成为该项目的一大利好。

海森陈五园景湾

地址:建设路与西环路交会处向北500米路东

走在西环,可以明显地感受到该项目的气势,由于西环附近发展尚显迟缓,该地区没有呈现类似于北环的一派生机。然而随着四环绕城公路的改造,大郑州建设步伐加快,沿线房地产的价值会逐渐彰显。

裕华第九城市

地址:惠济区新柳路与长兴路交会处(省体育中心对面)

曾经被视为郊区的新柳路,现在也是大型楼盘的聚集地,后三环时代的繁荣即便尚需时日,环外发展也是大势所趋。

远大理想城

地址:经济技术开发区航海东路与朝凤路交会处北200米

该项目一期出炉因位置略偏并不被大多消费者看好的情况下,迅速售罄。二期销售价格较一期提高近五成,销售依然走好,其中不乏在市中心上班一族。究其原因,还在于其建筑的大体量以及合理规划、考究的设计。

亚太银港湾

地址:经济技术开发区航海东路与朝凤路交会处

作为开发区进入市区的门户,该项目得到许多消费者的关注。随着郑州城市框架的拉大,四环绕城公路通车,沿线房地产业必将由点及面地发展开来,整个区域的经济生活状况也将得以提升。

四环绕城公路整治改建,环线城市化建设加快

刘社的展望让人禁不住热血沸腾,这一切来源于郑州市四环绕城公路的半幅封闭施工。新年刚过,一则消息说,2月22日至8月31日,西四环、南四环、连霍高速郑州西口—107国道路段进行综合整治改建,该路段将按照国家一级公路技术标准改造,改造后为双向八车道通行。

四环绕城公路完工通车后,郑州城区框架将扩大到550平方公里。根据《中原城市群发展战略构想》的规划,到2020年,郑州市人口

规模将达到1000万人,中心市区人口超过500万人,面积达到500平方公里。如果这个目标顺利实现的话,到2020年,郑州四环路地位将相当于今天郑州三环的地位。

“四环的建设将分流过境车辆,缓解市区交通紧张状况,四环路还将与其他交通配套工程,如航海路将打通至中牟、航海路与京港澳高速公路立交桥、郑开大道与京港澳高速公路立交桥等共同奠定未来大郑州交通格局的基础。”美丽桃园房地产代理机构总经理曾华认为,

“对房地产行业的影响也将是巨大的,首先是带动环路沿线乡镇的城市化建设,而对目前中心城区人居生活的直接影响应该是在3至5年后。”

对于此次四环绕城公路的整治改建,不少专家和地产人士都看出了苗头。“以后大郑州建设将进入后三环时代,这是城市发展的焦点区域,完善三环乃至四环以外的生活、交通配套将有利于郑州与周边城市在文化与经济上的融会交流。”

房地产业向环线附近靠拢,后三环时代来临

随着早先郑州三环的建设,部分有前瞻眼光的开发商将发展大略伸向尚显荒凉的三环沿线,很快三环附近因宁静的居住氛围与便利的交通设施成为购房者的新选择。几年后,沿线发展几近饱和,开发范围逐渐外扩,出现了一批如新希望澳园、裕华第九城市、主语城、蓝钻、远大理想城、基正盛世港湾、睿智花园等接近四环的楼盘。

“而四环的修建对房地产业发展的影响,正是‘由点及面’开始的。开发商们最初不会大范围地‘成片’开发,只会在交通、环境较好的区域‘成点’开发。最初,它们各自独立并不能形成一个完整的区域,待四环内城市功能完

善及城市人口进一步增加后,其区域内房地产业才会‘成片’进行。”曾华表示。

这个“由点及面”的观点实际上很符合房地产建设的规律,除此之外,四环建成后,荥阳、中牟、上街、新郑等地的房地产发展将进一步向郑州靠拢,促进当地新区建设。

“之前郑州房地产东强西弱,可是去年西地区地王不断涌现,地价不断刷新,说明了西区正在崛起。我们项目位于西开发区,本身交通优势已经明显,而四环绕城公路的修建和交通的完善可谓锦上添花。”基正房地产公司副总经理焦淑霞说,“目前项目的辐射范围本身也已经突破了周边区域,从客户来源分析,除周

边客户外,市中心城区客户和县市客户也占据相当大比例,因此环线的修建,会扩大项目的购买人群。”

城市发展方向与房地产业的变迁相互作用,开发商已经成为城市建设中最为活跃的因素,他们最能发现一个城市地段的潜在价值,敢于开拓一个城市的新兴地带,也最能引导一个城市居住方式的改变。越来越多的开发商向外蔓延,环线道路、高架桥、立交桥、地铁等交通设施的完善,使居住在环线外的市民获得了同样的便捷生活。正如刘社的展望,几年后,越来越多的居民在三环,甚至四环附近工作和居住。

各环线区域特色发展,房产品亦需适销对路

站在裕华商务的楼上往下看,北环犹如一条市中心干道,交通压力很大,道路两旁商务、住宅高楼林立,大型社区集中。与北环发展势均力敌的是东区的繁荣。而同样作为环线,西环和南环却发展滞缓,尽管沿线有项目开发,如海森陈五园景湾、亚星盛世家园等项目,但整体发展显然不成气候,环线发展欠缺平衡,因此人们称西区与南区为洼地。

在刘社看来,造成这种不平衡的原因在于既定的城市规划,早期西区和南区被规划为工

业区和交通用地,不过现在政府调整城市规划,如通过国棉几个厂的搬迁,西大学城和南大学城的兴建等促进各区域均衡发展。

房地产格局乃至城市发展方向,皆因政府的城市规划起着主导作用,规划的调整也给城市平衡发展带来了些许希望。而郑州地铁和轨道交通的兴建,将为三环以外的大发展创造必备条件,不过适销对路的房地产产品,则是三环以外能够大发展的必需因素。

而城市平衡发展也并非一致同步,应该是在

发挥区域特色的基础上实现整体跨越。“统一考虑、全面安排是政府的职责,开发商应该做的是顺势而为,开发出与规划相符的好项目。”曾华表示。

适销对路是房产品销售的根本保证,更是促进城市化进程、提升中原人居形象的一大要素,如紧临南三环正在建设的中原百姓生活广场,就将以与生活相关的各产品品类综合批发为主,它利用了南三环交通的便利,以此辐射周围区域及城市。如今,这样的特色项目在各个区域日益增多,由点及面,环外的发展繁荣指日可待。