

四方蔓延 框架扩张 城区延伸下的人居机遇



龙湖生态城



黄河后花园



郑汴产业带



西流湖区域

【向北】 黄河后花园,休闲大盘云集

闲下来的周末,人们习惯驱车到郑州北区游玩,黄河风景区或者几个可供选择的休闲大盘成为三五好友的好去处。

因环境宜人,教育中心集中,北区被誉为郑州最适合居住的区域,如今随着郑州城市范围的不扩大,黄河沿岸成为特色楼盘的集中地。其中,较为明显的当属别墅项目,特别是现在别墅类用地禁止开发,使这里已经开发完成和正在开发中的别墅成为稀缺产品,衍生出较大的市场价值。

思念果岭山水是黄河沿岸开发较早的别墅项目,其中包括酒店、住宿、餐饮、高尔夫球场等居住、娱乐配套。整体环境幽静、高雅,有诸多活动在这里举行,这里也成为休闲、娱乐的好去处。

位于黄河南岸的清华忆江南总规划面积有2000多亩,是一个典型的休闲大盘,集别墅、花园洋房、学校、活动中心等多元为一体的园林式社区。按照规划,建成后,这里将成为人们亲近、感受、体验自然的现代田园。在黄河风景名胜附近的黄河森林度假山庄7层带电梯的花园洋房;东靠天河路,西依郑邙旅游景观大道的大河龙城等项目也日趋成为郑州市民购房的新选择。而几年后,这里也将成为几年前人们所憧憬的郑州休闲的“后花园”。

郑州向四方延伸,拓荒郊区,黄河沿岸特有的休闲氛围将吸引诸多地产商在此开发休闲特色明显的房产品。在别墅用地明令禁止的情况下,该区域的别墅因稀缺特性拥有着较大的升值空间。

【向南】

龙湖生态城,城市副中心

龙湖的空气中弥漫着淡淡的感伤,龙湖也让我们看到了岁月的沧桑,然而这不过是人生百味中,被岁月冲刷的一块卵石。如今的龙湖多被提及,除了三皇五帝的历史厚蕴,就是其作为郑州城市副中心的历史重任。

龙泊圣地、21世纪国际城、龙源国际轻纺城、龙湖沁园春、金秋乐园等已售完或者在售的项目将此地与郑州市区更多地联系起来。“居住在郊区,工作在市区”虽然尚未在中原城市风行,但随着城市发展和生活理念的变化,这势必成为新的趋势被追逐。

龙湖镇位于新郑市最北端,扼郑州市区“南大门”,是省政府命名的“中州名镇”。其以双湖开发区的开发建设为重点,如今这里学校、工业、别墅、高端住宅云集,各项配套设施较为完备,俨然一副城市副中心的繁荣景象。

“之前,人们都觉得龙湖远,也很少有开发商愿意来此开发,现在这里经济繁荣,房价便宜,有车一族也愿意来此置业,特别是龙湖大片水域的吸引,许多开发商也将目光盯向这里。”有地产人士表示。现在人们更愿意称龙湖为郑州南区的新商圈。

“孩子们替我的晚年生活考虑,在龙泊圣地买了花园式别墅,如今居住在宽敞舒适的龙湖,我和老伴生活得平静悠闲。”刘大爷是郑州某大学的退休老师,说起话来流露出难以抑制的安详。同时,让刘大爷居住舒适的原因还在于这里大学林立,先进的文化理念和科研项目,也让南区沐浴了现代文明的光芒。在上届郑州住交会现场,除了21世纪国际城大肆宣传郊居化生活外,龙湖沁园春、春苑丽舍的每一趟看房车都是满载,龙湖区域项目也成为人们投资的新选择。

【向西】 高新开发区,地产热引爆

作为高新技术的聚集地,郑州高新开发区纵然有十多年的建设发展史,住宅地产一直不温不火,销售价格也明显低于郑州其他区域。

之前,人们习惯用“洼地”形容西区的落寞,然而去年至今,西区地王涌现,楼盘销售价格不断再创新高,东西两翼平衡发展逐渐成气候。随着新四环改建工程的启动,环线地产发展机遇逐渐被重视,一直难以跨越的西三环如今也被视为市区,后三环时代的临近,让开发商看到了四环沿线的机遇。

高新区正处于这样一个境地,“西四环的改建,将改变西四环沿线的整个建设面貌,对高新区的发展有着积极的作用。尤其是西区周边的县城,将享受便捷的交通系统,加快与郑州经济、文化的融会、交流。”郑州市基正房地产开发有限公司副总经理焦淑霞表示。同时,

西流湖公园工程计划4月1日开工建设,10月20日完工,对西区发展的助推作用也显而易见。

从现有开发项目来看,基正盛世港湾、睿智花园、西现代城、鸿森蓝岛等住宅项目云集。据了解,该区域项目因为生活环境和价格优势,吸引了大批购房者前来,其中不乏在城市中心上班一族。

“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,在道路修建和交通逐渐完善的情况下,项目的辐射范围日趋扩大。”焦淑霞表示。

随着郑州城市向外蔓延,跨过环线发展是必然趋势,高新开发区以其十多年区域发展优势势必吸引开发商的先后进驻,繁荣指日可待。

【向东】 郑汴产业带,地产加速度

提供了突飞猛进的发展机会,开封、中牟房价飞涨,更多的地产资本也流向了开封和郑汴带。目前,碧桂园是郑汴大道两旁最具全国品牌效应的开发商,其投资的项目在中牟县旧城与新城之间、郑汴大道南侧数公里内,将涉及部分旧城改造。而建业则与开封宏大合作开发,在开封储备地近3000亩,郑汴森林公园项目早在去年已经开工。广东利海也获得了雁鸣湖生态风景区经营权,豪德、福建万励等开发商也在该产业带有地可开。

对于郑汴之间的发展,有人士预计,13年内这里将添一座“新城”,城市区域扩大,对地产商带来了怎样的机遇由此可见。按照规划,到2020年,郑汴产业带建成区面积要达到

110.08平方公里,人口规模在116万人左右。

去年11月,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。这也更有利于该地房地产业的发展,正如河南财经学院教授刘社所言,在郑汴融城规划的引导下,会有更多的房地产开发企业融入郑汴产业带。

按照规划,郑州-开封的城际轨道也将和地铁线路有接点,方便换乘,届时,郑汴方可实现真正融城。

发展所趋,拓荒郊区,郑汴产业带、龙湖副中心、高新开发区、黄河后花园等建设,使大郑州正在进行全方位扩展。作为城市建设中最为活跃的因素,房地产业以不可抑制之势,迅速蔓延。

可以预见,大郑州建设步伐的加快,各项交通配套的先后完善,将使郑州城区在现有基础上大幅扩大,向四方延伸的同时,将诞生无数新机遇,乘机遇而行,地产业发展自有大的期待。

晚报记者 王亚平

近日,有消息称,中原城市群城际轨道交通网规划得到了充分肯定,郑汴城际轨道交通项目,规划于今年7月开工建设,2010年建成,总工期为两年半。此消息再一次肯定了郑汴产业带的无限机遇。

其实从郑汴一体化的提出,到郑汴大道通行,再到省内外地产商蜂拥,郑汴产业带是大郑州建设最先迈出的实质性一步。

郑汴大道的通行,改变了两地人的生活方式,也吸引了地产商的投资目光。“现在投资房地产,郑州市区升值潜力已经不大,应该选择郑汴大道两边。”一位谭姓地产人士直言。

此言不假,郑汴大道开通后,给沿线房地产

新形势 新格局 新机遇



第十届(2008春季)郑州住交会特辑

—| 相关链接·新机遇 |—

郑汴产业带加速度 西流湖改造 新四环兴建

广受关注的郑汴城际轨道交通项目,规划于2008年7月开工建设,2010年建成,总工期两年半。全长50公里,预估算总额42.7亿元。西流湖公园建设工程,计划4月1日开工,10月20日完工;西四环工程,已于2月开工,计划2009年6月30日完工。