

新机遇下的中原地产新人居元年 之 郑东五年

五年郑东 大势已起 让“新郑州”人居驶入加速道



【亮点】 地下停车场开建 CBD 凸显人居活力

上周,记者在郑东新区采访时发现,由于车辆过多,CBD停车位已经远不够用。在CBD内环道的人行道上,停了许多大大小小的车子。本来足够宽的人行道,两侧都停满了车子,中间的过道略显拥挤,有些骑自行车、电动车的不得不驶向了机动车道。

一名大厦物业人员告诉记者,他们大厦的停车场为地下两层,车位200多个,加上楼前车位,总数也不超过250个。“目前大厦已入驻单位80多家,入住率约50%,将来入驻满后,按一个单位一辆车,车位也非常紧张。”

在如今的置业者看来,停车位对于写字楼显得尤为重要。除了关注价格、地段等传统因素

外,诸如车位配置、服务管理、智能配备等要素都成为置业者所关注的重点。尤其是车位,目前在写字楼客户对购买影响因素的选择中,已上升到继地段、价格之后的第三大关注因素。

目前,郑东新区的入住人口已经突破22万,越来越多的企事业单位开始入驻CBD。按照规划,郑东新区居住人口将达150万人。业内人士称,如何解决停车问题,是制约郑东新区未来发展的一个重要因素。

郑东新区停车难的问题,有望在不久的将来得以解决。据了解,今年是郑东新区第二个五年建设计划的第一年,郑东新区管委会将继续加强基础设施建设,将采取市场化运作的方式,

于今年上半年开工建设两个CBD地下公共停车场。另外,还准备投资1800万元,建设6座CBD过街天桥。

在黑川先生的规划中,他为CBD设计了具有5000个车位的大型地下停车场,而使得整个CBD区内在地面看来不出停留汽车的痕迹。

“CBD地下停车场的建设将为新区发展,特别是商务写字楼的销售起到促进作用”,一名开发商表示,造成开发商不肯下大力气建停车位的原因很简单,地下造价太贵,地上又浪费面积。而管委会采取市场化运作的方式建设地下停车场,将避免很多不必要的干扰,为郑东新区发展注入新的活力。

【热点】 新客站落地 商业地产亟待飞腾

去年10月,位于郑东新区会展中心东南约3公里处的郑州综合交通枢纽配套工程已正式开工建设,这个总投资约89亿元,汇集高速铁路、郑汴城际铁路、城市地铁等五种交通方式在内的交通枢纽,给了郑东新区的商业地产更多想象色彩。

据介绍,郑州综合交通枢纽是未来国内重要的综合交通枢纽,由快速铁路客运站(新郑州铁路客运站)和高速公路客运站组成,建成后将为北京-武汉-广州客运专线和徐州-郑州-兰州客运专线及公路客运服务,形成集铁路客运、轨道交通、公交、出租等多种交通方式为一体,各交通方式有机衔接、方便换乘,国际先进、国内一流的大型现代化综合交通枢纽工

程。工程总投资约89亿元,由铁道部和郑州市共同出资建设。

而新郑州铁路客运站更是独具魅力,站房共分7层,其中地下3层,地上3层,在地面和地上2层之间设有夹层。两侧进站大厅采用机场化的空间模式,旅客进入大厅后,即可通过安检进入候车厅,或由绿色通道直接进入站台层。

不少业内人士预测,高速铁路和公路客运站通车后,这里将成为郑州市铁路与公路的主要门户,汇聚的城市轨道交通、公交、出租等多种交通方式,可以为郑州铁路新客站周边带来高度聚集的人流、物流,有条件成为城市重要的商业、公共服务、生活中心。

作为新客站周边第一个动工建设的商业项

目,绿地·原盛国际中心被广泛看好。“当初相中这块地方时,一个重要的因素就是看重了新客站对商业的带动作用”,河南老街坊置业营销总监白伊剑坦言,新客站将带来大量的人流与物流,加上金水东路作为行政单位密集区域,对周边商业有很大的带动作用。

“新客站对地产业的影响将表现在正负两个方面,正的方面是,新客站将带来更多的人流、物流,甚至资金流的涌入,从而使得房价上升;负的方面是,新客站在带来大量人流的同时,也产生了一个巨大的噪声源,对住宅项目的影响是不好的。”河南财经学院教授刘社认为,“新客站将对地产业的发展起到带动作用,尤其是带动商业地产的发展。”

【格局】 龙湖、物流双发力 郑东人居加速度

在福布斯富豪圈中,流传着这样一种投资观:交通枢纽型商业,人群集聚、车流集聚、商机随之集聚。高级办公楼宇和大型商业设施临轨道交通枢纽型站点而建,站点与建筑的融通塑造大商圈的概念,蓬勃汇聚的人气不断带来经营回报以坚挺物业价值的上涨。

这样的投资观自然值得投资者所借鉴,交通便利之处必定是滋生商机之地。随着CBD地下停车场、新火车站、龙子湖开挖、过街天桥等项目的规划建设,郑东新区已经成为郑州最富想象力的新兴商圈。

相比传统的二七、火车站、碧沙岗等商圈,

物流园区的聚集成为了郑东新区商圈的亮点之一。今年1月9日,河南中力国际广告市场在澳柯玛(郑州)国际物流园区开业,标志着中国第一个大型专业广告市场的诞生。作为全国重要的交通枢纽,郑州被国内外物流巨头所青睐,除了澳柯玛(郑州)国际物流园区外,郑东新区还分布了南方香江集团和郑东置业开发的郑东建材家居城、现代物流、三恒物流园区、温州亨哈食品有限公司现代绿色食品物流中心、中陆物流等一大批物流公司。

一名开发商表示,郑东新区正以郑州最富想象力的新兴商圈的姿态出现,“如宏信CBD商业街及丹尼斯步行街等商业建筑的兴建,都

成为了郑州商业的新兴增长区域与亮点”。他认为,郑东新区庞大的商机和郑东新区的强磁场效应,将使人流、物流、资金流在此组合,推动郑东新区商业的发展,“这个新兴商圈将与传统商圈分庭抗礼”。

“郑东新区商圈的形成将增强郑州对周边城市的辐射力”,在路劲地产郑州公司副总经理牛晓龙看来,这种辐射力是双向的,随着交通的便利,北京的商贸物流可以影响郑州,而郑州同样可以在某种程度上影响北京,而随着兰州、西安、武汉等地至郑州铁路专线的建设,郑州对中西部地区的辐射能力将会得到加强。

2008年的郑东新区似乎具有更多令人期待的因素,按照规划,今年将是郑东新区的入住年。随着CBD地下停车场、新火车站、龙子湖开挖、过街天桥等项目的规划建设,入住年的郑东新区开始凸显更多亮点,人气日渐旺盛,商业展现活力,大型商圈正欲与老商圈形成分庭抗礼之势。

晚报记者 袁瑞清

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 |—

CBD 地下停车场开挖 内外环天桥论证 新火车站开建

今年,郑东新区将投入6亿多元,加强和完善基础设施。将采取市场化运作的方式,开工建设CBD地下停车场。另外,准备投资1800万元,建设6座CBD过街天桥。

去年26日,位于金水东路与商都路(郑汴路)之间、新107国道两侧郑州新火车站奠基,两年后,这里将成为中国高速铁路客运专线的焦点。