

新机遇下的中原地产新人居元年 之 高架、道路

# 高架上天 大道通天 “大交通”引领城市人居新契机



## 郑州迎来大交通时代

高架桥、快速通道、道路改造工程陆续开工,郑州正迎来大交通时代

看着沙口路两侧不断拓宽的路面,李林的心情顿时像春天的花儿一般烂漫开来,随着沙口路、京广路南北快速通道规划工程的实施,其在沙口路与二环支路附近的一处房产正在升值。

一些变化在发生,京广路牵手沙口路,贯穿南北;西四环已开工建设;新107国道即将东移;中州大道正在换新颜……交通网络的改造与完善,正影响着城市的各个方面,为地产业的发展带来了机遇,更提升着城市居民的生活品质。

晚报记者 袁瑞清

一年前,当李林在沙口路买房的时候,许多朋友都曾劝说他选择一个区位更好的地方。大家的理由出奇地一致:虽然沙口路属于市中心,但由于道路规划不合理,这里的交通不便利。

但一项道路改造工程的实施,却印证了李林当初决策的正确。就在去年11月,郑州市政府下发了《关于严格控制沙口路(郑邙路至建设路段)沿线规划建设的通告》,规划了沙口路将牵手京广路成为南北快速通道。沙口路(农业路-金水路)将由现在的双向4车道拓宽至双向6车道。向北,沙口路将下穿北环路,然后接上江山路,直达连霍高速。下穿的互通式立交桥,桥面设计为双向8车道。向南,沙口路将下穿金水路,与即将拓宽的沿河路、京广路“牵手”,直达京珠高速收费站。而根据

“一桥一路一站”项目规划,京广路(中原路-陇海路段)也将由30米扩宽到60米,直通到南三环。

与此同时,更多的交通改造工程在城市的各个角落陆续进行。在城市外围,西四环已开工建设,按照规划,这条西绕城公路,将与已经建成通车的东绕城公路(即G107辅道)对接,形成一个圈围。环线道路将按照城区道路标准进行建设管理,郑州城区框架将扩大到550平方公里。目前,环线周边已经吸引了众多开发商的聚集,品质楼盘正呼之欲出。

而在城市中心,“一环两横一纵”的快速道路系统正在构建。一环为三环环城快速路,两横为金水路-建设路、陇海路,一纵为沙口路-京广路。“一环两横一纵”建设实现后,市区快速

路与外围高速公路有效衔接,可实现30分钟市区交通圈的规划目标,即主城区内15分钟上快速路,快速路15分钟上高速。

作为郑州经济高地的东区也在发生变化。由于新107国道穿过郑东新区,成了郑东新区的主干道,因此107国道还将继续东移,彻底迁出城区。而中州大道北段也正在改造,该工程是郑州市跨越式发展3年行动计划的重大建设项目之一。此次开建的立交工程实施点起自鑫苑路,终点为丰产路,全为上立交桥设计,全长4.67公里,道路宽35米,规划为双向8车道。工程总投资约5.2亿元,计划2008年年底完工。

不少人士认为,随着这些道路工程的建成,“郑州将迎来大交通时代。”

## 大道通天下的地产机遇

便利的交通,给沿线商户带来的是商机,给地产业发展带来的是机遇

“沙口路-京广路及陇海路还要建设高架桥,这里升值空间还很大。”李林告诉记者,如今来沙口路买房的业主越来越多,他的房子已经升值了很多。业内人士认为,沙口路牵手京广路后,不仅将成为郑州最长的南北快速通道,还将重现沙口路作为城市中心的经济价值,带动该区域内地产业的发展。

交通之于地产的带动效果是显著的,一个明显的例子便是:早在多年前,一些外地开发商就开始向东越过郑州三环开发项目,上海绿地、天津顺驰、浙江绿城等域外知名开发商几乎全部扎堆郑东新区。相对而言,西区却并不为开发

商光顾,2006年之前,几乎没有开发商到西三环外的区域开发项目。而随着西区等道路改造规划项目的出台,如今,基正·盛世港湾、海森陈伍园、甲天下、水岸·花木城等一大批品质楼盘开始云集西区。

郑州市某开发商在接受记者采访时曾表示,城市规划和交通环境的改善,带动了西区地产的开发,西区一些城中村改造项目吸引了不少开发商的关注。目前,西三环外土地价格较之两三年前已经翻了五六倍。

河南物华实业有限责任公司营销总监张健认为,交通因素对楼盘的影响很大,一般交

通便利的地方,楼盘的价值往往都比较高,“尽管现在还不能预测这种影响力会有多大,但提升这一区域的地产开发潜力却是肯定的”。

“一个明显的效应就是周边的房价可能上升一个台阶”,在居易(中国)高级地产策划师杨东方看来,道路网络的便利,对整个郑州市的经济发展都将起到促进作用,对地产业的影响也将是积极的,“不仅会使周边土地价值升值,进而使得房价上涨,随着交通的便利,周边的配套设施也会进一步完善,商业气息也会越来越浓。”

## 高架生活下的品质人居

交通网络的完善正影响着城市居民的生活

“以后再也不用绕来绕去了,家门口就能直通南北,而且路面也会更平整、更宽阔,那感觉肯定不一样”,沙口路的改造让李林对将来的生活充满了期待。

正如沙口路牵手京广路让人们重新认识中心城区的价值一样,这些道路工程项目的实施,像一个放大镜一样,让一些原本隐没在交通动脉之外的地区的价值得到了放大。

而随着高架桥、地铁这些国际大都市才有的基础设施正走入郑州,东西交通将不再

成为影响市民置业的主要因素,市民的置业观念也在悄然发生变化。往东向北不再是首要选择,“到西区居住”正成为一种潮流。

河南财院教授刘社认为,当房地产业在东区和北区发展得红红火火时,西区却显得有点沉寂,“虽然这是多种因素作用的结果,但西区的价值却没有完全体现出来。”她认为,随着高架桥、道路改造工程的实施,郑州的交通将更为便利,东西城区的差距将缩小,西区将吸引更多人流、物流的聚集,商业也随着繁荣起来,地产

业也会取得更大的发展,进而凸显西区的价值,改变市民的居住观念。

交通的便利带来了置业观念的转变,进而让市民更加关注楼盘的品质和生活的品位。那么,在目前的郑州市场,哪些楼盘才能称为品质楼盘呢?即将于3月13日举办的“第十届(2008春季)郑州住交会”,以“新郑州 新人居”为主题,将是一次品质楼盘的集中展示,将为郑州的置业者提供全方位的购房参考。

### 相关链接·新机遇

#### 陇海路、沙口路高架桥 京广路、新四环、中州大道改造

高架快速通道工程,今年10月30日开工,2009年年底完工。其中陇海路高架快速通道工程西起西三环,东至中州大道,全长13000米,红线50米;沙口路高架快速通道工程南起京广路,北至农业路,全长11000米,红线60米;西四环工程,已于2月开工,计划明年6月30日完工;中州大道北段改造工程,已于2007年年底开工,计划今年9月30日完工。

### 新形势 新格局 新机遇



第十届(2008春季)郑州住交会特辑