

## 郑州城市板块系列报道之“生态北区”

## 生态北区:从“黄河湿地”到“宜居花园”

上世纪90年代中期,“北移东扩”的城市发展规划如一支兴奋剂注入北区躯体。北环路以北,黄河以南,这一片被定义为郑州北部的区域,成了地产商的逐鹿之所,资本快速注入,北区人居绽放出迷人的色彩。而随着2008~2020郑州城市的规划,未来郑州的城市建设和发展将重点在东西西南三个部分,对于北区的发展郑州市政府有了重新的规划,那就是发展“生态版区”。

晚报记者 卢林 整理

以黄河的名义  
打造生态“后花园”

在民间期望和预测中,郑州如果能够和黄河融为一体,将成为黄河中下游第一座濒临黄河发展的城市,黄河的文化、生态主题将完整地融入郑州这座中原名城,河、城最终融为一体,才能在真正意义上滋养这个城市。

以居住的名义  
放飞城市新人居希望

房地产市场推动着资本在郑州市的主轴线花园路向北推进,黄河迎宾馆附近,已形成高档社区居所,郑州北区一路高歌猛进,房价也从2003年的每平方米2000元涨到如今近万元。

郁郁葱葱的生态环境、浓厚悠远的人文气氛、大气浑厚的黄河景观让上风上水的郑州北区成为炙手可热的绿色生态之城。“北环北·黄河南”这一生态带承载着更多的中原文化和生态意义……

这里,黄河迎宾馆、大学城、鼎盛人文,一脉相传;黄河、贾鲁河两大水系蜿蜒分布在区域内,滋养着北区;大面积的绿地、浓郁的绿化带、黄河生态湿地、省野生动物保护中心使得北区成为最适宜人居的区域……最新的郑州城市规划显示,郑州市北区将以花卉、奶牛和渔业、休闲农业为主要内容,形成农业生

10年前,张田滕入住中方园小区时,周围道路坑坑洼洼,杂草丛生,小区后面就是村民大片大片的农田。

这种状况一直持续到2000年北环开通之后,仿佛一夜之间,北环路沿线楼盘密布,很快就趋于饱和。

10年中,新世纪社区在北环以北花园路上抢滩登陆,紧接着家和万世、嘉秀园、鹿港小镇、黄河美邸、水映唐庄、盈家水岸等北区首批大型别墅社区,相继在北环以北的花园路轴线两侧紧紧跟进。随后阳光嘉苑、四月天、瑞祥花园、颐商苑等小区开始建设。2004年,汉飞城市公园和花半里落户新柳路附近,同期一个1600亩的法国小镇式社区普罗旺世也正式开工建

态观光旅游景区。而郑州(2008~2020)城市规划中,将建立“一核三组团”、“三带一轴”的空间布局结构,其中的“一带”就是指北部沿黄生态旅游带,使其真正成为郑州的城市“绿肺”。

沿郑邙公路向东,黄河沿线,黄河风景名胜、思念·果岭生态旅游区及黄河湿地保护林生态景观带、丰乐农庄、富景生态游乐园首尾相连,已经逐步形成一个气势不凡的生态经济带。目前,邙岭大型水土保持生态园建成后将成为郑州最大的森林公园;沿黄河大堤植树270多万株,一条长27公里、宽500米的黄河

设。伴随着金印阳光城、琥珀名城、御府三号、中原桂冠等低密度住宅的落成,与之形成对比的大河龙城、九郡弘等高档别墅项目开始享誉中原。

10年后的今天,随着每平方米单价突破万元大关的甲六院、大河龙城3期升级作品华亭溪谷的推出,以及即将开始建设的花园洋房项目鑫苑·逸品香山的开工,北区的房地产发展已经初步形成以高端别墅等旅游地产为龙头,多层低密度花园洋房为主力的人居格局。

郑州市房管局公布的数字显示,最近几年郑州市金水区的商品房投放量和销售量一直占据郑州市房地产的龙头。这其中,大部分房

生态林带,将构筑起郑州北部的绿色屏障;黄河风景名胜、花园口游览区、郑州海洋馆等休闲场所为北区的居民提供了优良的生活环境。

同时,依据金水区“十一五”规划,郑州北区正在渐渐形成一条精品旅游线路、两个休闲观光区、三大景观基地和四条生态走廊、六大旅游品牌。

此刻,一个集旅游、观光、休闲、度假、生态于一体的城市北区,正在以其清新的生态概念,吸引着越来越多的旅游者、投资者,当然还有愿意留守在这里的置业者。

地产项目又集中在北环线一带及北环以北区域。

作为集中了郑州60%以上别墅项目的北区,被人们称为郑州的“中央别墅区”,这里所独有的生态湿地环境已被公认为郑州最佳人居环境。

对此,河南财经学院教授李晓峰坦言,由于北区聚集了一大批有实力的开发商和别墅项目,无论供应量、消费量、市场活跃程度,还是产品档次跨度,都处于别墅市场的最前沿,并引领郑州市其他区域别墅类产品的发展方向。从市场发展前景来看,北区在未来几年内仍将是别墅和高端楼盘供应的热点,而三所区域,也仍然是郑州别墅发展的主场。

## 生态北区代表楼盘之“大河龙城”

最近,河南新东方地产策划总监李相儒有些郁闷,作为郑州市场上唯一一个在售的纯别墅项目“华亭溪谷”,在目前的市场背景下,在价格方面竟然被他们的兄弟产品——花园洋房迎头追赶。

“就产品来说,我们目前开发的有双拼别墅、连排别墅、叠加别墅,除了双拼别墅在价格上略高于目前市场的花园洋房外,叠加别墅竟然还没有花园洋房的价格高。”说起目前郑州市场上的这种现象,河南新东方地产策划总监李相儒有些委屈。然而李相儒心中自有一份坚持,“我们并不追求利润最大化,相反,我们更关注的是不断提升的品质和服务,让业主享有一个足够保值和升值的空间,这才是最长远。”

晚报记者 李志敏

## 叠加别墅还没有花园洋房价格高

华亭溪谷现象  
折射郑州地产“困局”

## 低调:源自高档别墅的本质

此,无不说明这块土地正是开发纯别墅的绝版区域。

可是,随着国家调控的开始,原来盛行于此的别墅项目随着时间的流淌已慢慢从购房者的眼光中淡去,而今在这一板块的住宅市场上唱主角的已经是花园洋房,甚至多层,尽管市场销售一路走高,但在业内人士看来无疑是暴殄天物。而早些年纷纷在此圈地的一些开发商却迟迟不能定向,最终结果尚未可知。

大河龙城项目经过前期的成功开发,1期、2期业主全部入住,目前推出的3期华亭溪谷在市场上知名度却并不高,这不能不说与开发商的理念与产品本身的性质有关。他们缺乏宣传意识,追求低调。在市场上真正独一无二的纯别墅产品,保持着质朴自然的田园生活风光,重

金打造的社区内4000平方米中央水系,建筑与自然环境完美结合,以森林、溪水、缓坡、院落为一体的生态自然栖所,如果走进市民的视野,不被市场追捧才是一件怪事。

前两年,凭借板块炒作、概念出新,而产品本身并没有较大卖点,依然销售火爆就是很好的例子。这样的例子并不罕见,对于郑州的购房者来说,这是一种悲哀。购房者耗尽积蓄买来了的是粗制滥造的“破砖烂瓦”,而容易钱赚惯了的本地方企也成了温室里的花朵。难怪一位刚刚在大河龙城3期华亭溪谷订房的客户对开发商抱怨说:“大河龙城的项目宣传实在太少了,如果早知道郑州现在还有这样的纯别墅社区,早两年已经住进去了,而不用现在才刚刚订房,等到房子完全交工,装修结束还需要等待一年的时间。”

## 责任:只做低密度住宅开发商

“我们只做低密度住宅开发商。”谈起该公司的定位,李相儒说,其实这也是缘于房地产市场结构的调整与国家政策的改变。去年上半年,经过对大河龙城1期、2期的成功开发,已经积累了大量别墅开发经验的新东方地产无疑在别墅这块蛋糕上被当之无愧地称之为“别墅专家”,出于对项目、对土地的责任,该公司将自己定位于只做别墅开发商,但随着国土资源部《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》文件的下发,别墅用地从此禁批,遵守国家条令的新东方地产也将公司的定位重新调整为只做低密度住宅开发商。

对企业下一步的发展计划,李相儒说,随着城市的发展,城市框架的扩大,越来越多的人要搬到城市居住,“绿城”郑州也变成了一座由钢筋水泥构成的城市。随着人们居住观念的改变,市民越来越希望能够远离城市的喧嚣,回归自然的怀抱,居住上也望能够拥有绿色生态环境。前两年,花园路尚未拓宽改造,交通条件不好,一些看房的市民还会感觉这里离市区有点远,但这两年,随着花园路的扩建,许多来看房的市民再也没有提过距离的问题,只会说这里的风景真不错,很适宜居住。而且,由于市场上别墅产品的绝迹,大河龙城3期华亭溪谷已然成为

郑州在售的最后别墅社区,在销售方面,市场反映也很好。目前,3期纯别墅项目也仅剩20多套房源,预计随着项目今年交房,业主全部入住之后,剩余的房源也会很快销售完毕。

回头再看“华亭溪谷”,作为郑州唯一一个在售纯别墅项目,在当今楼市高层均价普遍超过每平方米5000元,多层住宅甚为稀缺的今天,华亭溪谷的价格只相当于城中心多层、高层住宅,难怪很多消费者认为这里的价格太低、宣传太少了。就在郑州人还对“华亭溪谷”的别墅产品打上一个“高端勿近”的今天,一些明眼人士早已看穿了华亭溪谷“低价格好产品”的本质。

