

“打造老城区的新都市生活”专题报道 之 沙口路

沙口路的前世今生

□策划 刘文良工作室
执行 晚报记者 卢志峰

上篇 沙里淘金

过去:灰色拥堵

每个城市里都会有那么一些街区,人们一提起它们的名字就忍不住摇头叹气,一踏上它们的地面就忍不住心情恶劣。人们称它们为“龙须沟”,叫它们为“下只角”。而居住在这些地方的市民则会从当初的无法忍受到无可奈何地接受,再到见怪不怪、处之泰然。

这些倒霉的街区往往有一个糟糕的地理位置,有一条又脏又破的马路,有一片陈旧难看的房子,灰色、破败、毫无生气。郑州市的沙口路就是这么一个地方。

作为一个由铁路带动和发展起来的城市,铁路线对郑州市民来说,真是“让我欢喜让我忧”。欢喜的且不去说它,这忧的一面着实明显。陇海铁路和京广铁路在市区内交会,成为影响市内东西交通的一道让人头疼的屏障,在由此造成的几个敏感地段,塞车、拥堵成为家常便饭,让上下班经过的市民叫苦不迭。不仅如此,两条铁路线还给郑州市的城市布局带来了两个一度发展迟缓、几乎被放弃的“死角”——郑州的“西北角”和“东南角”。这沙口路就位于“西北角”的角尖地带。

由于这一区域地处陇海线和京广线交叉地带,西北是列车编组站,铁路沿线有很多储备仓库,再加上又聚集了一批“一五计划”期间建立的国有中小企业,运输带来的嘈杂和震动、噪音和工厂的污染成为沙口路地区市民生产生活的常态。除了得天独“薄”的地理位置,沙口路的交通也大成问题。按照郑州大学综合设计研究院副院长方敏华的说法:“这里的城市交通构架长期以来并没有形成,几个方向都是断头路,直到现在车辆还要从河医立交桥那里绕道穿行,卡脖子式的交通状况让人们的出行都成了问题,更谈不上经济腾飞了。”沙口路不仅狭窄、不平,很多上下班需要经过这里的市民还对邻近的水果批发市场一到年节就存在长时间的交通堵塞有切肤之痛,将沙口路视为畏途,可以说是谈“沙”色变。

破败的马路、破旧的工厂、收入低下的居民,可以想象,在这样一个先天不足、后天无补的环境中,人居状况是怎样一种不堪的景象。一位新闻界的同行就此描绘道:沿街低矮的“趴趴房”上国营商店模糊的印记;铁路沿线成片的仓库上枯草随风摇曳;密布的铁道中间坐落着油漆窗棂和红砖墙的筒子楼……

一个时期以来,郑州市的城市发展出现了一种不均衡现象:东区、北区的城市建设和房地产开发突飞猛进、门庭若市;而与此形成强烈反差的,则是郑州市的老城区、传统意义上的城市中心区,呈现出一派“这里的黎明静悄悄”的景象。最明显的例子,就是位于老城区的沙口路。在这个被开发商和购房者遗忘的角落,老屋纵横、新盘寥寥,楼市人气异常冷淡。

所幸的是,郑州市政府对老城区“不抛弃、不放弃”。近两年来,随着旧城改造步伐的加快,特别是农业路西段的贯通、沙口路高架路的规划,沙口路这个“贫居闹市无人问”的老街焕发了新的生机,插上了腾飞的翅膀。

瑞隆城、汉飞金沙国际、摩尔花园,以及与沙口路一脉相承的鑫苑景园等众多房地产项目在沙口路的落户,开辟了沙口路房地产开发的新格局。沙口路因之由郑州楼市的“沙漠”变成了“绿洲”,吸引着全城购房者的目光。



武林图

现在:亮色优美

时代在前进,变化总是要发生。随着1998年福利分房制度取消之后郑州市房地产行业的飞速发展,沙口路也进入了人们的视野。虽然周边环境条件很差,但也有少数开发商“明知山有虎、偏向虎山行”,在沙口路扎下营盘。从较早的中亨一号院开始,到后来的锦隆阳光都市、雅阁思达、明珠小城,屈指可数的楼盘为萧条的沙口路增添了几许亮色,也让这里的人们看到了改善居住环境的希望。优美的小区景观、漂亮的楼体外立面、靓丽的楼房色彩、方正实用的户型设计,这些都与沙口路原来以单位自盖为主的家属院楼房形成了鲜明对比。

随着郑州市退二进三政策的实施,郑州面粉厂、柴油机厂等企业纷纷开始拆迁,沙口路一带的改造也已进入日程。这些措施,为房地产开发商取得稀有的土地创造了条件,为该地段居民住宅旧貌换新颜提

供了可能。

然而,总的来说,沙口路人居环境的改善在量的积累上仍然没有形成质的突破。市政基础设施规划和建设的相对滞后成为制约沙口路“新生”的瓶颈。其中尤以交通问题最为重要。正如河南财经学院教授刘社所说:“房地产业和其他行业不一样,它是受交通问题影响最大的一个行业,所以只要交通改善了,原来不太好的地块立马就变成了黄金地段。”

在沙口路的交通方面,近两年郑州市政府也在外面做了一些工作。2004年农业路的全线贯通、嵩山路北段的打通,2006年农业路西段立交桥及沙口路北拓区域改造工程的开工,都为疏通沙口路的脉络奠定了良好的基础。但要彻底解决制约沙口路未来发展的市政瓶颈问题,还需要决策者用更宏观的视野、站在整个城市的高度解决沙口路这个郑州老城市中心的基础建设问题。

未来:绿色畅通

决定沙口路未来命运的一刻终于到来了。今年7月,郑州市京广路—沙口路快速路系统交通工程规划获得批准。

根据规划,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。同时,向北将建设沙口路下穿北环的互通式立交桥,桥面设计为双向8车道,向北接江山路,直达连霍高速;向南将建设沙口路下穿金水路立交桥,与即将拓宽的沿河路、京广路牵手,向南直达京珠高速收费站。最终形成的沙口大道,将与中州大道并驾齐驱,成为郑州南北交通的动脉干线。目前,沙口路两侧已有一些建筑完成拆迁。

这是一个振奋人心的消息。诚如一位普通的购房者在今春本报举办的一次论坛中指出:地铁、高架路的建设,对老城区的老百姓是实实在在的利好,是非常好的大的举动。它也为房地产开发商提供了机遇,为老百姓提供了选择的余地。

下篇 旧城新颜

老城区新生活

通压力增加,交通工具的利用率降低。

在这种情况下,回归城区、回归城市中心生活成为一种新的潮流。翻开一张郑州市地图可以清晰地看到,沙口路即是郑州市市中心,若以沙口路、二环支路为圆心,则它们到省市两级政府的距离相同,与碧沙岗和二七两大商圈也挨得很近。随着各条断头路的打通,老国有企业的拆迁改制、沙口路—京广路快速路的建设等一系列政府规划的逐步实施,沙口路更彰显出它独一无二的地段价值。

瑞隆置业营销总监王艳认为,老城区的新都市主义倡导的是一种快节奏、低生活成本、高娱乐的都市“跃动人群”生活模式,强调居住背景、个性化生活;强调生活轻松便利的居住环境、和睦的邻里关系、全力以赴的工作、尽情地享受与娱乐的生活方式。另一方面,则在于老城区的新感觉,曾经,老城区工业的污染和人口的膨胀让居住环境变得臃肿,可是随着城市改造工程的逐步实施,老城区的城市环境和居住环境已是旧貌换新颜:交通更畅了,房子更靓了,绿化更多

了,小区配套更齐了,环境更美了。老城基础设施的完善和城区产业结构的升级(工业实现郊区化)使老城区重新焕发生机,适宜居住,又重新受到市场的青睐。在老城区里,居住有了新感觉。

汉飞置业副总经理尚学军的观点很值得回味。他认为,高品质的城市中心生活不仅可以使人们享受到城市核心区丰富的配套,更重要的是,它大大地降低了人们的时间成本,使人们有更多的时间从事更积极、更有意义的事情,无形中提高了人们的生活质量。

新楼盘新品质

锦隆阳光都市、雅阁思达、明珠小城等项目的建设已经为沙口路人居环境的提升开了先河。而目前该地段在建在售的几个新盘更是站在了一个较高的起点。

汉飞置业副总经理尚学军在介绍汉飞·金沙国际项目时说,他们联合澳洲ANS国际建筑设计公司规划、香港贝尔高林景观设计研究院进行园林景观规划,引入世界先进设计理念,创建国际级理想生活空间。他认为,人们

需要的不仅仅是推开自己房门之后的屋内空间,还有进入社区以后的环境空间,汉飞·金沙国际项目仅用不到1/5的土地进行建筑规划,建筑密度仅为18%,绿化率超过40%,保证了项目低密度、高绿化、点阵布局的人居环境。在建筑单体设计上,率先采用点板式设计,一栋建筑一个单元,达到户户通透,窗窗观景,保证了居住最佳的通风、采光、观景效果。小区内有7.5个运动场,也就是说有篮球场、足球场、网球场、

羽毛球场及青少年的集体运动场,以及大量的休闲娱乐、健身运动设施。他说,国家有个奥运计划,我们其实还有个全民健康计划,我们致力把社区打造成休闲健康社区,一个运动体系社区,同时又是一个生态氧吧。

与金沙国际毗邻的瑞隆城项目也堪称楼市中的精品,瑞隆置业营销总监王艳介绍,瑞隆城一期为8栋纯多层,户型从50~150平方米不等。为了精求产品的市场切合度,瑞隆城的建

筑规划、户型设计无不经反复修改,为了做出符合市场精细要求的高品质楼盘,也为了将项目做成瑞隆置业的品牌代表作,他们与合作伙伴徐辉建筑设计、S&V奥克森景观设计一道,辗转大半个中国,考察经典名作。尽心打造16万平方米情景生态居住区,采用历久弥新的理性艺术建筑风格,用心保留地块原生树木,斥资数千方打造溪谷水景,遵循传统建筑人文理念,构建天、地、人合一的大城境界。