

一千多年前,一场战争在中牟上演,史称“官渡之战”。历史总有惊人的相似,如今,又有一场“战争”在中牟拉开了战幕。河南建业、香江集团、广东利海集团等大佬纷纷进驻中牟。这个郑州最大的黄河湿地,吸引了众多房地产商在这里打着一场看不见硝烟的战争。

随着中牟房产业的发展,越来越多的开发商与置业者东入中牟,正如当初的新郑龙湖一样,如今的中牟也演绎着新的人居潮流。

10月17日,由本报举办的“中牟房产发展论坛”在郑东新区CBD举办。河南利海房地产开发有限公司、河南宏田置业有限公司、河南金恒基地产发展有限公司、郑州丰源实业有限公司、郑州冠华置业有限公司等公司代表参与了本次论坛。

晚报记者 袁瑞清/文 王亚平/图



郑州向东： 中牟，下一个龙湖？

房价三年涨四倍，中牟房产成绩优股

三年间，中牟房价涨了近四倍。如今，既有政府规划的推进，又有产业项目的带动，中牟的房产正成为中原楼市的绩优股

一千多年前，一场鏖战在此上演，曹操和袁绍，一代枭雄与乱世豪杰，为争夺地盘打了一场恶战，史称“官渡之战”。如今，另一场看不见硝烟的经济战争正在开打，众多地产大鳄借助于郑汴一体化与郑州东移北扩的历史机遇，跑马圈地，再战中牟。

东移北扩、郑汴一体化、郑汴产业带……这些城市发展的战略的实施，都在带动着中牟的发展。房价上涨是最直观的表现，2005年，中牟房地产开始起飞，当年的房价仅为800元/平方米左右，如今已达到了近3000元/平方米，三年涨了近四倍。

房价上涨，房屋销售量同样在增长，据相关统计数据表明，2007年，中牟县房地产的开发量为53.84万平方米，当年的销售率达到了90.93%，高出郑州市区一大截。

从郑汴一体化规划图上看，郑东新区、加州工业城和汴西新区将中牟包围在中间。正是由于位居郑汴之间，西临郑东新区，东眺汴西新区，南望郑州机场，中牟被称做“郑汴支点”。

河南宏田置业有限公司营销总监李刚坦言，

当初宏田是第一个进入中牟开发房产项目的郑州开发商，就是基于对中牟发展潜力的看好，“我觉得主要有两点：一是郑汴融城后带给中牟的机遇；二是一体化带来的交通便利，缩短了郑州与中牟两地间距离，使郑州人去中牟买房成为可能。”

事实也的确如此，宏田置业开发的水岸鑫城自入市以来就开始热销，购房者络绎不绝。特别是在今年楼市遭遇寒流的情况下，中牟的房价却一直坚挺，始终维持在3000元/平方米左右，并且都保持比较好的销售业绩，与郑州不少楼盘门可罗雀的情景形成了鲜明对比。

据业内人士透露，郑州的商业服务业将打造两个中心：第一中心以现有的二七广场为重，优化传统的区域商业中心；第二中心以郑东新区新郑州站客运枢纽为依托，结合该枢纽的西部地区，建设新兴的区域商业中心。

中牟无疑将因此获益。既有政府规划的推进，又有产业项目的带动，中牟的房产正成为中原楼市的绩优股。

东进买房成潮流，中牟是下一个龙湖？

在中牟的置业者中，70%都是外地人，只有30%是本地收入较高人士。品质楼盘云集，购房者大量拥入，中牟或许将成为下一个龙湖，成为郑州市民购房的理想之地

对于不少初次置业的购房者来说，去中牟买房已经成为一种趋势，“房价便宜，而且离郑州也不远。”郑州丰源实业有限公司营销总监张璐告诉记者，根据对购房者的统计，在其所开发的项目郑东新世界中，郑州的购房者占到了93%。

据悉，中牟老城区目前的面积是14平方公里，人口约12万。而新城区规划为40平方公里，人口为40万以上，其中居住用地在30%以上。

目前，中牟人均收入为1万多元，从这样的数字来看，3000元/平方米的房价有些高。河南金恒基地产发展有限公司营销总监王兵解释说，中牟的房子针对的目标客户是郑州的购房者。“中牟肯定是郑州将来的‘卫星城’，吸引郑州人过来买房其实也不难。”事实也是如此，根据中牟房管部门的统计，在中牟的置业者中，70%都是外地人，只有30%是本地收入较高人士。

相比购房者的自发性，开发商的投资目光或许更为敏锐，中牟的雁鸣湖就成了一块“香

饽饽”。包括河南建业、香江集团、广东利海集团等在内的地产大佬纷纷将目光聚集在这里，他们欲将雁鸣湖周边开发成为郑州的后花园，在风景区里大做土地生意。

如广东利海集团就准备投资80亿元，在雁鸣湖35平方公里的土地之上，用10年时间将其打造成为具有国际水平的国家4A级旅游风景区。

河南利海房地产开发有限公司副总经理戴兵表示，如今的中牟房产业发展迅速，购房者大批进入，“将来的中牟将与郑东新区形成互补关系，肯定会吸引更多的置业者”。

近几年来，新郑的龙湖正是得益于房地产业的发展，成为了众多郑州市民购房置业的地方，“龙湖”也逐渐成为郑州生态楼盘的代名词。如今的中牟也出现了如当初龙湖一般的情况，宏田水岸鑫城、郑东新世界、金帝城等众多品质楼盘云集，大量购房者东进买房。中牟或许将成为下一个龙湖，成为郑州市民购房的理想之地。

观点篇

中牟与郑东新区将形成互补

河南利海房地产开发有限公司副总经理 戴兵

郑汴产业带，中牟占了3/4，将来北边还会延伸到黄河边，目前招商工作进展非常顺利，中牟将会迎来更大的发展机遇。作为郑州的卫星城，中牟将来会和郑东新区形成互补关系，郑东新区是现代化商业，中牟是高品质人群的聚居地。

新郑龙湖是一个发展的范例，将来的中牟也会成为郑州人置业的理想去处。利海在雁鸣湖的项目有35平方公里，比中牟现在的县城还大，建成后将成为国家级生态文明示范区，将来可以在这里举行中原的高规格会议、论坛等，成为中牟乃至中原地区的新名片。

中牟需要一个区域概念来替代

河南宏田置业有限公司营销总监 李刚

说起新郑的房产，人们会想到龙湖，但中牟目前还缺少这样一个耳熟能详的区域概念，假如某一天，当谈起某一个概念时，大家会自然而然地想到中牟，那么中牟的房地产业就发展得比较成熟了。

郑汴融城给中牟房产带来了发展机遇，但今后的发展还需要众多开发商的共同努力。2007年以来，消费者的购房理念变得愈加理性，将来的房子必须靠产品品质才能吸引购房者，因此，中牟的开发商也应该认识到这一点，不仅要低价，更要高质，打造高性价比的产品。

两年间的中牟房产变化大

河南金恒基地产发展有限公司营销总监 王兵

2006年以前，中牟的住宅没有超过6层的。户型设计也很一般，没有多大空间的变化。好多小区里根本没有物业，像绿化、景观什么的，更是不可能有的。但是，这种情况在近两年得到了彻底的改变，如今中牟推出的大盘都非常重视品质的升级，产品质量好，小区环境也很

优秀。我们金帝城2006年入市的价格在1600元/平方米左右，如今均价已经涨到了2800元/平方米，而且在当前楼市状况下，价格仍旧比较坚挺。销售情况也不错，总共还剩下不到100套房子了。这说明，中牟房产业的发展潜力还是挺大的。

郑州购房者看好中牟房产

郑州丰源实业有限公司营销总监 张璐

中牟的房子基本上都是卖给了郑州的购房者，郑东新世界的购房者中，郑州的占到了93%左右，是购房的主力人群。郑州人去中牟买房，除了便宜的价格外，还看重了这里的交通优势，现在从郑州市中心到郑东新世界，驱车前往用不了20分钟，感觉上，郑东新世界不在中

牟，而在郑东新区。

从中牟到郑州很方便，各个楼盘都有来往的班车，每天十几趟，上下班都很便利。而且从全国的形势来看，城乡结合部的房产发展得越来越好，将来的中牟也会前景较好。

中牟的基础设施正在完善

郑州冠华置业有限公司开发部经理 李祥

中牟与郑州、开封实现产业一体化、市场一体化、基础设施一体化和投资环境一体化，并实现规划对接、交通对接、通信对接、市场对接、产业对接、科教对接、旅游对接和生态对接，从而为中牟经济发展带来前所未有的机遇。

目前，中牟也在完善着基础设施，未来

的中牟境内将会有五条东西向的道路，从南到北依次是开封至新郑高速、航海东路、310国道、郑汴城市连接线和连霍高速，同时规划建设郑东新区——中牟——开封城市轻轨。这些基础设施的建设，都会给中牟房产发展注入新的活力。