

2009年9月24日 星期四 主编 王淼 编辑 王磊 校对 隋梅 版式 李仙娥

城北板块

城市向北 生态宜居



随着城市框架的不断拉大,在政府北移东扩的政策背景下,北区逐渐成为房地产新的活力板块。21世纪社区、汉飞城市公园、主城区等大盘的日渐成熟,极大地提高了北区的居住氛围,北区已然成为一座生活之城。

经历多年的“暗流涌动”,北区开发终于蚕蛹化蝶,郑州版的“华南板块”呼之欲出。现如今北区仅次于郑东新区,逐渐成为房地产开发的一个热点区域。业内人士认为,与郑东新区明显不同的是,郑东新区更多的是靠政府主导,政府出台一些优惠政策鼓励开发商在东区建房;而北区更多的是靠市场主导,由市场进行资源配置,开发商

自发地进军北区市场。

据共生地产分析,当前北区成规模的在售项目有20余个,产品形态丰富,两房及面积较小的户型,因总价低、置业门槛低等因素,备受客户青睐,充分满足了客户的刚性需求。

从自然环境上看,黄河沿线的生态防护林、湿地及渔场,形成一个休闲观光的聚集地。从产业构成上看,北区没有工厂,没有污染,生态环境好,适合居住。从居民构成上看,北区年轻人聚集,居民文化层次较高,收入相对稳定,消费能力较强,处于中等偏上的位置。因此,郑州北区历来是房地产市场的一个热点区域。

据共生地产分析,随着城市的不断向外扩张以及区域楼盘品质的不断提升,使得北区正在逐渐成为郑州最适合人居的地方。北区特殊的人文和自然环境,让更多年轻人选择了这里;而北区楼市的不断升级,又给年轻人提供了买房的更多选择。

共生地产总经理王国柄告诉记者,BRT、地铁的相继开通,有力缩短了北区与中心区的生活距离,北区已成为郑州较为成熟的泛核心区,紧邻郑东新区的良好区位优势,使北区成为郑州第一个最为成熟的CLD(中央生活区),具有较强的升值潜力。

晚报记者 王磊

城南板块

生活向南 商服待兴



南区板块主要是指北至陇海路、南至南三环、西到嵩山南路、东至中州大道;面积大约为48平方公里,片区涉及中原区、二七区、管城区三个行政区域。与城北片区和城西片区相比,区域整体人口密度较小,城市主道路横通竖直、交通便利。板块向东南与新郑邻近,向西南与新密邻近,是豫南通往郑州的交通口岸。

2003年省政府提出《中原城市群发展战略构想》,郑州和许昌是城市群中重要棋子。目前郑州发展向南迈进,郑州39个产业集聚区,10个都在郑许经济带上,如郑州航空港、新郑新航工业园、中原食品工业、宇通工业园等。

郑南板块位于郑州几大核心商圈的南部辐射区域,由西部行政生活圈、东南外向型生活圈和物流集散地组合构成,是郑州“自助型”房地产发展的代表性区域!整个区域对外部置业群体的吸引力不及东区,但由于其业已形成的物流集散地的特殊性,使其具备了外向型的特点和发展潜力。随着下一步旧城改造的推进,受交通关系的影响,预计该板块仍将增强对外向置业群体的吸附。

同致行分析认为,郑南板块目前市政配套、商服档次较低,“省级物流圈”的商业功能压制了其“自助型”生活配套的发展,综合居住功能在该板块亟待提升。郑南板块整体区域生活商服氛围较弱。东部及航海路以南区域以专业市场商业为主,大型超市、集中式配套商业街十分匮乏。随着区域新建住宅、居住人口的不断增加,大型集中式配套商业中心亟待填补。

根据2008-2010年郑州市城市规划,未来南城片区将逐步发展成为以居住为主的生活区。区域内众多专业市场将迁至三环以外,区域交通压力将得到缓解,环境进一步改善、区域居住品质和居住适宜度将迅速提高。

晚报记者 梁冰

友情制图/同致行