2009年9月24日 星期四 主编 王爽 编辑 王磊 校对 薛梅 版式 李仙珠

城中板块

中心城区 一房难求

友情制图/同致行

城中板块是由经三路、陇海路、嵩山路、东风路合围的区域。随着郑州城区的高强度开发和城区的不断扩大，城中板块内的房地产项目正在逐渐减少，城区楼盘正在向三环、四环线区域扩散。

目前城中板块内的房地产楼盘主要呈现出体量小、密度高、配套好的特点，比如，瑞园、上都国际公寓、银座时代广场、非常SOHO等。同时，随着郑州市城中村改造步伐的加快和中心城区土地的日益稀缺，城中村改造逐渐成为郑州市商品房的主要供应源，开始在郑州市房地产市场中唱主角。已建和正在建造的项目，如郑州国贸中心、怡丰新都汇、宏益华香港城等。

早在2007年，郑州市就公布了《郑州市人民政府关于加强土地调控严格土地管理的通知》。该《通知》对郑州土地政策做出了更严格的规定，在新一轮土地利用总体规划修编完成之前，郑州市内五区新增建设用地，不再用于开发商品住宅。此《通知》从侧面传递出一个信息：中心区内的房子是卖一套少一套，已逐渐变为稀缺商品。因此，想得城中一套房，很不易。

不过，城中板块因为自然的成长因素，集中了郑州市最优良的配套资源，具有良好的教育配套、医疗配套、市政配套，交通体系四通八达，坐拥二七商圈、紫荆山商圈、紫荆山公园、人民公园，生活方便快捷，使得本区域项目周边配套十分完善，因而集中了郑州城区人群前来购买，但是成交均价较高，在6000元/平方米左右。

未来，这一区域将更多以城中村改造项目和旧社区改造项目为主，交通拥堵和停车位问题将会成为这一区域房地产发展的瓶颈。

晚报记者 梁冰

郑东板块

城市向东 商味渐浓

友情制图/同致行

郑东板块是指郑东新区，该区以迁建的原郑州机场为起步区，以国家经济技术开发区为基础，西起老107国道，东至京珠高速公路，南至机场高速公路，北至连霍高速公路，远期规划总面积约150平方公里，相当于目前郑州市已建成市区的规模。

低密度高端楼盘众多、销售价格高、外地人群置业集中等是郑东新区楼盘的主要特点。由于郑东新区是郑州和河南省重点规划建设的城市新区域，各种配套设施齐全完善，交通畅通快捷，吸引了大量的高端人群前来置业。根据同致行调查显示，郑东新区省内地市人群置业比例高达60%，远远大于其他区域的外地人群置业比例。

郑东新区楼盘目前销售多以洋房、别墅、多层和小高层的低密度物业为主，少量的高层建筑，高密度物业项目较少。如绿城百合公寓、温哥华山庄、联盟新城、双河湾等。低密度物业项目生活居住更加舒适，但同时，销售均价较高，郑东新区楼盘售价一直处于郑州楼市之首，多数楼盘价格达到6000~7000元/平方米。

随着“城市向东”发展理念的确立，居住人口的增加和大型企业、政府机构的进驻，郑东新区人气的迅速聚集，众多大体量、理念先进的商业地产开发项目现身，郑东新区商业开始慢慢成熟，郑东新区商圈正在逐渐形成，将与二七商圈和碧沙岗商圈形成郑州三大城市级商圈。

根据同致行调查，目前CBD区拥有商业体量近80万平方米；新区内的社区商业拥有30万平方米体量；沿运河两岸拥有10万平方米的商业体量。而郑东新区新兴商圈的领军者无疑是宝龙城市广场项目，拥有25万平方米的商业体量。依托宝龙城市广场的大型连锁卖场、时尚百货、真冰溜冰场、大型娱乐中心、大型休闲中心、主题游乐商城、大型餐饮中心等，这里最终将形成以休闲娱乐、商务会客为主的商圈。

晚报记者 梁冰