

高新区板块 郑州楼市发展新引擎

【区域成长】高新区房地产优势凸显

早些时候,就有业内人士表示,高新区板块地产的崛起指日可待。如今看来,这并非一句戏言,而有着实实在在的根据。

相对郑州目前房价而言,郑州西区房价偏低,但是由于距离遥远总让人有所犹豫。然而,随着地铁的来临,这一切都迎刃而解,越来越多的购房者将目光投向了这里。于是,也促使开发商纷纷抢滩西区。

同时,政府也顺应市场发展要求,加大了对西区房产开发的支持力度,高新区管委会成立专门的工作小组进驻一些高品质房地产项目来扶持其开发,便是一个有力的佐证。

于此相对应的是,经过20年的建设,郑州高新区已成为高新产业聚集的高地,形成电子信息等五大主导产业和软件服务外包等七大特色产业集群,创造了20个世界或全国第一,已成为自主创新的高地,有各类科技人才近4万人,科技人才密度位居河南之首。

高新区在不断地成长和成熟,高品质的住宅配套也日渐成为其发展的必须。

“安居,才能乐业。只有解决好区内人员的后顾之忧、解决好区内居民的住房问题,高新区才能成为特色、效益、和谐的高新区。在高新区

内,高品质的住宅资源严重不足,因此,以住宅为核心的‘后院工程’将是决定高新区创业环境和发展后劲的重要指标。”郑州高新区管委会办公室主任王慧丽表示,这在高新区早已达成共识。

在此思路指导下,高新区的区域生活环境、居住条件、市政配套随之大为改观。置身于此,能够感受到它浓厚的文化氛围。不仅郑州中学、郑州大学、解放军信息工程大学等河南省最好的院校及郑州美术馆都聚集在这里,而且国家烟草研究院、国家信息安全工程研究中心、可口可乐等国家重点研究机构和全球知名企业,众多银行、保险机构也“紧随”至此。

“作为郑州西区的重要组成部分,高新技术开发区具有不可比拟的交通优势及适宜人居的生态环境,这将使其成为众商家来郑投资兴业的沃土,有着巨大的开发潜力。”业内人士对高新区房地产业发展的信心由此可见一斑。

河南财经学院工程管理系主任李晓峰博士就曾说过,东区的迅速发展导致地价和房价飞速上涨,这一原因将促使人们向西区流动。现在,西区传统产业的改造已达到了一定的层次,加之西区相对低廉的生活成本,其区域优势就越发凸显出来。



环境越来越舒适的高新区某楼盘

【地王地铁】为高新区楼市安上引擎

在人们的印象中,郑州西区一直是城市的洼地,西区市场,房地产开发也处于不温不火的状态。然而,随着2009年12月9日沿冉屯路铺开的5块新地王的诞生,似乎要改写这个历史。

“西部地区价值一直被低估,地价不高,是不正常的。”郑州大学旅游管理学院院长杜书云认为,这是西区经济发展所带来的自然结果。西区的发展是一种自然增长,本身的经济都十分有活力。西区是高新技术开发区,以中原高新技术产业为主导,拥有雄厚的科技、工业实力,经济总量每年30%的增速。而且,区域经济的发展最终还是要靠工业、科技实力去推动。

“同时,以郑大为代表的几所大学的入驻,极大地刺激了西区板块经济的活跃程度。伴随着将来配套设施的不断完善,多条交通道路的畅通,诸多高科技企业的入驻,西区的未来让人期待。以郑大新区为例,仅教职工住宅就有4200余户,加上在校师生,达10万余人。周围还有河工大、解放军信息工程大学等一批名校,辐射带动效应巨大。”杜书云说。

西区地王的热度一直延续到了高新区。今年1月27日,郑州市国土资源局土地交易中心

拍出郑州2010年第一宗土地,郑州高新区一块面积为47.08亩的住宅用地被某房地产公司以21553万元拿下,平均每亩地价约为457.80万元,而这一价格也创下了郑州高新技术开发区住宅用地的最高记录。

据悉,这块住宅用地位于高新区科学大道南、月桂路西,面积31386.2平方米(约47.08亩)。按要求,这块地容积率不超过3.5,建筑高度高于50米,低于80米。

业内人士分析认为,该地块上建成的房子,综合建安费用、报建费用、配套费等,成本价约4400元/平方米。郑州高新区的商品房每平方米售价还未突破4000元,这次拍地情况对郑州高新区乃至整个西区的房价将产生重大影响。

除了频现的地王对西区地产的巨大带动作用,地铁的开通也为西区尤其是高新区板块地产增添了巨大的动力,使之驶入快车道。

地铁1号线起点为新郑州大学,终点设在穆庄,全长34.84公里,连接东西两城,使郑州东、西两个区域瞬间缩短空间距离。距离的消除,吸引众多市民前往西区置业,令西区地产迅速升温,并成为郑州最适宜人居的又一高地。

【交通规划】彰显“金边楼盘”优势

如果说区域优势、地铁开建成就了西区土地的“热度”,那么得天独厚的交通条件则更是让置业西区成为一种潮流。

日前,郑州西南绕城公路改建工程快车道正式投入使用。该道路双向8车道,设计车速80公里/小时。西南绕城公路改建工程,给附近居民出行带来了极大便利。

据悉,完工后的“西四环”将在郑州市外围形成完整的90公里四环路,兼备城市快速干道功能,届时将有助于分流北三环过境车辆,以缓解市区交通。无疑,这将大大改变西四环沿线区域的整个建设面貌,作为“扼守郑州西大门”的基正·盛世港湾,就是其中的受益者之一。

随着城市改造的加速进行,郑州城区框架不断拉大。西四环绕城公路的开通,使得它与东绕城公路对接,形成一个长约90公里的大圆圈,把郑州围起来。这样一来,使得原本在市区边缘的基正·盛世港湾也被囊括在“大圈”之内,打消了很多人对“基正·盛世港湾离市区有点远,到市区不便”的顾虑。

不过,西四环绕城公路的开通,受益的不仅仅只是基正。对于郑州西区楼市来讲,以河南鑫苑为首的房产开发商纷纷入驻,两年前还只

属于概念的高层建筑如今纷纷在西区拔地而起,西区楼市一路升温。如今西四环绕城公路的完工更是为西区楼市发展添加了一个“加速度”,给整个西区楼市带来的影响已不言而喻。

对此,郑州市基正房地产开发有限公司副总经理熊书霞坦言,西四环的打造对西区经济的影响是显而易见的,西区楼市将搭着这个交通顺风车加速发展,郑州房地产将改变东强西弱的局面,东西将呈现出日益平衡的态势。而对基正·盛世港湾来讲,其交通优势本身已经非常明显,如今,道路的修建和交通的进一步完善对项目而言可谓锦上添花。

据了解,目前基正·盛世港湾的辐射范围本身也已经突破周边区域,依据过去的客户来源分析,除周边客户外,市中心客户和县市客户也占据相当大的比例,在购买人群上将会进一步扩大。

熊书霞表示,基正·盛世港湾身兼高品质住宅配套的重任,作为郑州高新区以住宅为核心的“后院工程”,自推出就受到领导的重视。因为基正·盛世港湾位于郑州“西大门”,作为“西大门”的“迎宾松”,基正·盛世港湾的形象与品质倍显重要,“基正·盛世港湾不能给郑州人脸上抹黑。”熊书霞说。

“

当地铁离郑州人的生活越来越近,当地铁将东西两城紧密相连,当地铁沿线的楼盘被高度关注,当郑州东区的房价已经向万元飙升且可开发的土地越来越少,郑州西区的房地产因此迎来了难得的发展机遇。1月27日,郑州市国土资源局土地交易中心拍出郑州2010年第一宗土地,即来自郑州高新区。这块面积为47.08亩的住宅用地被某开发商以总价21553万元、每亩457.80万元的价格拿下,而这也是郑州高新技术开发区近年来住宅用地拍卖价格最高的一块,堪称高新区“地王”。

地铁、地王,区位,2010年,郑州楼市的凯歌或将一路向西,高新区板块地产或将成为楼市新的发展动力。

晚报记者 梁冰

”



【品质大盘】

助力高新区经济发展

就像当年万科到深圳高新技术开发区造“城”一样,郑州市多家品牌开发商挥师西进,在会聚了城市精英的人文、科研、教育核心区——郑州高新区安营扎寨。此间不得不提的依旧是被确定为城中村改造标杆项目的基正·盛世港湾。

据了解,基正·盛世港湾占地近300亩,总开发面积约40万平方米,绿化率达40%。在郑州市基正房地产开发有限公司董事长张福喜看来,该项目不只是一是要完成好“城中村”改造,还要全心全意助力西开发的发展,成为开发的高品质住宅配套工程。“我们重要的目标市场,在于高新区工作的人群,我们要为他们打造一个高品质的生活基地。”张福喜坦言。

作为“城中村”改造项目,基正·盛世港湾在村民安置方面,要解决1193口人的拆迁安置问题。“小区内的安置房规划为多层住宅,全部带电梯;通过安置房,将村民的居住面积平均提高了10倍;小区建成之后,还将为1193口人每人提供30平方米的商业门面,这既是村民的经济保障,也是村民的就业保障。”张福喜说。

此外,作为高新区另一个重点“城中村”改造项目,新核心·睿智花园顺利开建并成功入住,也是郑州高新区城中村改造建设的一个里程碑事件。

“通过本项目开发,我们深切体会到,把村民的利益摆在第一位是非常正确的。”河南新合鑫置业有限公司常务副总经理谢岩忠表示,广大村民通过城中村改造,生活得以快速改善,这些看得见摸得着的幸福生活体会,使村民希望能够加快改造和开发的进程。

谢岩忠认为,城中村改造工程,不仅是为了提高人居环境、美化城市面貌,更是在托起几代城中村居民的人居梦想,在推动城市化进程的运动中起到更重要的作用,科学规划、合理布局、统一建设,具有民俗特色与品位,成为城市的一道亮丽风景线。因此,城中村改造既是房地产企业的使命,也是企业不可推卸的责任。

随着郑州市城市版图的不断西进,高新区不断做大成势,伴着西大学城、宇通工业园,以及西环线的开通,西开发与郑州市区的融城指日可待。