

由于与生俱来的人文、自然环境优势,和完善的配套设施,郑州嵩山路附近的市区区域被人们亲切地称为“生态宜居区”。然而在这个几乎见证和推动中原崛起的区域,却难觅高端住宅。这里是否真的没有孕育高端住宅的地缘?实则不然,随着大交通工程的再造和原本成熟完善的生活配套,愈来愈多的开发商敏锐地嗅到了“价值”的味道,地产巨头们不谋而合“挥师向西”,生态宜居区的高端化将成大势,区域内人们的豪宅梦也将逐一实现。 晚报记者 王亚平



# 生态宜居区的“豪宅理想”

## 【苦恼】 时刻在生长的理想,遭遇现实的羁绊

与郑东新区相比,西区住宅在规模、规划、设计上还落后一大截,但西区居民逆道卓越生活的梦想一刻也未停歇

如果用心留意,不难发现,今年的房地产市场,嵩山路以西区域无可争议地成为一大焦点,在东区上班的人们,也大都偏爱在此区域置业。近期,各大购房团也都将看房路线锁定在区域内的几大楼盘,且报名人数比以前大为增加。

“想找个环境幽雅,能够使紧张忙碌一天的神经放松的区域来生活,真是不容易。”在农业东路某写字楼上班的李强致电本报感叹道,“繁华喧闹的东区显然不是很宜居,老城区倒是舒适,但可供选择的高端住宅又太少。”

据了解,在繁忙的城市生活中,与李强一样有居住理想的人不在少数,大家时刻在生长的理想,遭遇了现实的羁绊。

李强认为:“绿化、教育等大环境的确不容置疑,但若与郑东新区的高端住宅相比,在社区规模、理念、规划、设计上,老城区的住宅显然不占上风。”

关于郑州老城区的房地产业发展略显滞后的问题,有业内人士分析说:“这里有郑州最早、最大的企业,以及市直机关,福利优越,似乎在1998年房改以前不缺房子住。在1998年实行货币化分房以后,开始了长达十余年的房地产开发热潮,首先服务急于在郑州安家落户的外来人口,他们则大都集中在金水区。”

在该人士看来,这一轮的城市扩张还有个特点:完全的市场化,土地价值相对较低的城市边缘区域先被开发,旧城改造类项目因拆迁安置成本高,开发商参与较少。直至东扩北移战略实施,城市外围的低成本土地被渐渐开发至远郊,高交通成本制约了进一步向外扩张的步伐,才回过头来逐步向城市中心的旧城改造发展。

因此,近两年,人们大都可以感受到西区交通设施和商业配套的不断改善,这也吸引了越来越多有使命和责任感的开发商前来,老城区高端住宅产生且成规模出现才有了基础和要件,人们对居住老城区的“豪宅理想”也再次被激起。

## 【改观】 大道通天,交通再造奠定老城区豪宅梦

曾有人这样表示,“老西区的路是一个‘内循环’——区域内四通八达,但与环线和对东区的对接中,存在瓶颈”。

然而从近几年的发展可见,目前的西区正在着力打造外循环,巩固内循环。

以前西区发展的短板——交通设施,如今已得到了明显的改善。从2001年嵩山南路结束了长期“断头”的历史开始,之后,农业路与桐柏路开始了“亲密接触”,中原西路向西延伸直通荥阳,秦岭路、化工路等一系列道路正在逐步延伸变宽、变美。又随着农业路的打通、各条支道的扩建,西区已经基本解决了堵车的情况。

交通关乎一个区域的发展与竞争力,“断头路”的重获新生,带来的不仅是道路设施的完善,更多是蕴藏着机遇。

随着道路的维修改造,有前瞻眼光的开发商逐渐嗅到了西区发展的

## 【发力】 资源优势凸出,“西进”热潮来袭

实际上,在不少郑州人的情感记忆中,郑州以西区为主的老城区是一个承载了几代郑州人商业荣耀和梦想的地方,作为曾经的政治、经济和文化中心,郑州市委、市政府所在地和郑州老工业基地,这里云集了一大批大型国有企业,凭借于此,西区也因此辉煌和闪耀。

今年62岁的老刘是棉纺厂的退休工人,自从退休后,他每天都过着淡然闲适的悠闲日子,到金水河滨河公园散步,与老同事到绿城广场聊聊天,有事还与几位老友一起唱唱戏。

每到周末,他都会去住在东区的儿子家待两天,共享天伦之乐,却怎么也住不习惯。他还特别纳闷,为什么西区这么好的人居环境,年轻人不选,反而都要去人车喧闹的商务区买房。

近年来,受政策主导,开发商纷纷到东区拿地开发,城市向东发展已经深入人心,因此影响和左右着人们的投资、置业。

“房子是财富保值增值的最好方式,谁都能到未来发展潜力无限的区域买房,因为品牌开发商聚集,区域内也云集着立面新颖、气势宏伟的高端楼盘。”刚搬进未来路新家的市民赵玉坦言。

她的说法道出了大部分买房者的心声,然而老刘认为:“真正适宜人居的地方是拥有深厚文化底蕴,自然资源凸出的区域,国人的从众心理很严重,导致买房也出现跟风现象。”

## 【趋势】 “宜居区的住宅高端化是市场大趋势”

眼下,人们对于西区的关注度超过以往任何时候,对这个区域的未来同样信心百倍。规划中以及在建的道路设施在拉大城市框架的同时,也为西区的长久发展预留了空间,同时为房地产业的发展带来了机遇和希望。

细细算来,西区进入大盘时代已两年有余,现代化的住宅相继出现带动了一个个街区的嬗变,但由于西区房地产业发展相对较晚,舒适宜居且称得上高端住宅的社区很少,这才导致有经济实力的人们大都选择在其他区域置业。

然而按照发展定律,高端住宅要么集中密布于城市的中心区,要么在非城市中心但拥有丰富自然景观资源和绝佳的风景区。

“西区市政府附近区域高端会所林立,教育、医疗配套齐全,却没有高端住宅,这并不是一种正常的表现,眼下人们对市政府区的房产品牌寄予了厚望。”一位房地产规划师如是说道,“随着交通和商业配套的逐步完善,区域优势凸出,会吸引越来越多对人居环境有追求和造诣的开发商前来,那么这个生态宜居区的住宅高端化也将会是市场大势。”

在认识到市政府区房地产业发展不均衡现象之后,康桥地产中高层人员就利用近两年时间,走遍了国内知名的品质小区,取经其宜居精华,并邀请国际知名团队操刀设计和规划,在嵩山路与陇海路交会处投资开发了溪山御府项目。

“作为楼市消费的中坚力量,高端收入阶层的消费特点将决定一个

交通优势得以重新整固,提升了土地和产品的价值,这也为老城区的豪宅梦奠定了坚实的基础

势头,从一个个的逐步进入到一哄而上,2005年以后,郑州市大力推动城市化建设,西区的崛起得到认可和追捧,城中村改造、土地招拍挂、地王频出就接踵而来。

于去年开始投入使用的BRT快速公交,和正在建设的地铁一号线,使得西区已经突破了交通的瓶颈问题。

而按照规划,陇海路将建设一条高架快速路,该工程西起西三环,经陇海路全段至未来大道,向南与货站街相并至中州大道,进入珠江路至滨河南路,向南与珠江路相并至107辅道,向东并入郑汴路(圃田北路)至东四环,过京珠高速至四港联动快速通道。

“回首以往,再对比当下,现在的西区可谓大道通天。”张玲感叹道,“交通优势得以重新整固,提升了土地和产品的价值,这也为西区的豪宅梦奠定了坚实的基础,相信会有越来越多的人选择住在西区。”

作为曾经的政治、经济和文化中心,郑州西区云集了一大批大型国有企业,凭借于此,西区也因此辉煌和闪耀

在老刘看来,西区的宜居显而易见,几十年的老树绿意浓浓,滨河公园的自然清新,小巷内随处可见的老字号美食等都能丰富人们的人居生活。

有价值的区域总是能吸引诸多关注的目光,一如当年之东区。随着交通等基础设施的再造升级,老城区房产正在悄无声息地积聚力量,地产巨头们不谋而合地选择挥师向西。

有数据显示,郑州市二七区和中原区,仅去年下半年以来,就已经有超20个超亿元商业项目签约。这些项目业态种类繁多,经营类别也不尽相同。

业内专家看来,投资大腕们开始轮番进攻嵩山路以西区域,这里正在成为郑州的投资高地,区域的商业也正蓄势待发。

省商业协会副会长何宏剑在接受媒体采访时表示,与北区、东区开发较早不同,西区的城中村改造为开发商提供了大量的土地资源。另外,西区无论是从人口密度,还是购买力上,都还有很大潜力,只是缺少购物的地方,目前这些开发商跑到西区,一定是看到了有需求存在,就有市场可做。

作为宜居区的重要配套,商业的跟进,为西区崛起增色,将吸引高端消费者的留守,西区商品住房的高端化或将顺势而出。

在好的宜居区域,恰遇追求品质的开发商,且有高端楼盘的开发经验,高端住宅可谓应运而生

区域楼市的主流形态。这部分群体包括大型企业高级管理人员、白领、中小企业主,以及专业群体如医生、律师、IT工程师等。有调查显示,目前西区相当一部分高收入人群仍住在普通住宅里,他们对房产有着升级换代的愿望和需求。“溪山御府项目负责人坦言,“他们对居住环境的的要求绝不仅仅满足于功能的齐全,更有对社区氛围、人居理念等精神方面的要求,因此,住宅的高端化是必然的趋势。”

在采访中,业内人士普遍认为人居需求的变化是西区发展的原动力,且西四环、地铁、陇海路全线高架桥、快速公交等交通优势,以及大型商业项目营造出了成熟的生活氛围,都将成为生态宜居区高端住宅产品规模化发展的助推剂。而在好的宜居区域,恰遇追求品质的开发商,且有高端楼盘的开发经验,高端住宅可谓应运而生。

