



拒绝城市“摊大饼” 建设人居新组团

都市区“宜居组团”下的楼市机遇

“郑州都市区建设与房地产业发展论坛”助力“郑州都市区”建设



建设都市区 房地产业如何发力?

中原经济区上升为国家战略,郑州都市区建设已拉开大幕,郑州房地产业该怎么做?如何发力郑州都市区建设?

4月23日上午,由郑州市住宅与房地产业协会、郑州晚报社等联合主办的“郑州都市区建设与房地产业发展——思念果岭山水‘宜居城市’高层论坛”上,政府领导、专家学者、企业代表等与会嘉宾,围绕区域经济和房地产业给郑州带来的开发机遇进行深入的探讨,通过思想碰撞,为郑州都市区建设建言献策。

与会嘉宾之一、中牟县委书记杨福平认为,“房地产业是建设郑州都市区的抓手。”

中牟县居于郑汴之间,东西距郑州和开封大致都是30公里,是郑州和开封的牵手之地。中牟是郑州六县市面积最大的一个,地大物博,阳光充足,一马平川。

谋划未来,中牟正在提升规划,积极打造郑州都市区重要的产业支撑区,现代农业示范区,现代物流中心,生态旅游产业区,城乡一体化示范区。

在杨福平看来,中牟房地产有发展快、势头好、品位高、潜力大、发展空间大等几大特点。

“总的来讲,我感觉郑州市的房地产业势头很好、潜力很大、任务很重。”在当天的论坛上,二七区委书记朱是西这样分析。

朱是西认为,所谓势头很好,就是这几年房地产业的发展在全国发展的势头很好,另外就是国内著名的房地产开发企业,已经纷纷看好郑州市的房地产业。所谓潜力很大,尤其是郑州市提出建设都市区的建设,为房地产业的发展带来了很大的潜力。

同时任务很重,因为郑州市目前房地产业的发展,在全国的省会城市,包括沿海发达地区的地级市相比,真正高端的房地产,或者说各方面功能完善、环境优美、管理科学、适宜人居住的社区还是偏少。

朱是西认为,现在郑州市商业地产、休闲旅游地产、工业地产的发展均比较滞后。

那么怎么样去做好郑州市房地产业的发展呢?朱是西认为,第一,要做好策划。第二,要做好规划。第三,解决好土地问题。第四,解决好高标准的问题。

二七区提出四大板块的组团发展模式,这四大板块分为中心城区、运河新区(暂定)、马寨食品工业园区、龙西湖休闲产业集聚区。

作为郑州市传统商贸的中心城区,也作为郑州都市区建设的重要组成部分,二七区高度重视并依托房地产业的发展,坚持“组团发展”的概念,根据辖区发展现状和资源禀赋,打造“上风上水上二七、宜居宜商宜兴业”的新城区。

克服“摊大饼” “十大组团”齐头并进

在建设郑州都市区的规划中,为了克服城市“摊大饼式”粗放发展,拓展都市区发展空间,打造新的经济增长点,建设宜居城市组团,成为其中一项重要内容。

该项内容要求,各组团的规划建设都要突出特色,要有大视野、高标杆,突出前瞻性,规划之初就要统筹考虑交通、产业、教育、城市基础设施等,合理调整城市空间布局和功能分区,实现宜居宜业宜商的多功能兼顾。要重点开发“十组团”:宜居教育城、宜居健康城、郑州宜居职教城、新商城、中原宜居商贸城、金水科教新城、惠济高端服务业新城、二七运河新区、先进制造业新城、高新城。

在构建中原经济区的大背景下,郑州市委、市政府提出组团发展、产城融合的都市区拓展战略,明确提出要“谋划新的城市组团”。突出组团特色,在郑州都市区规划建设的框架下,建设宜居教育城、宜居健康城等若干特色组团,主动融入,主动呼应,主动作为。如宜居教育城,位于郑州南11公里,西南绕城高速、南水北调渠以南,京广铁路以西,郑少高速机场联络线、机场东出口联络线以北,郑尧高速公路以东,规划总面积138平方公里。

目前,宜居教育城管委会已成立,启动了4个城中村的全面改造,改扩建了双湖大道、机场大道、轩辕北路等道路,除高压线外所有主次干道管网均已入地,12条道路完成升级绿化。

计划到“十二五”末,建成区面积达到36平方公里,城区人口达到30万,成为一个集教育培训、商业服务、现代工业和休闲居住为一体的宜居教育城。

另外一个颇引人注目的是宜居健康城。为了满足人们日益增长的医疗服务需求,改变医疗功能与城市发展不协调的状况、分流中心城区城市功能、缓解城市交通拥堵压力、拉大城市框架、应对人口老龄化带来的问题,郑州市提出了建设宜居健康城的解决方案。

该组团位于荥阳市城区南部,东至西南绕城高速,南至马米线,西至S232,北至科学大道西延线,规划面积约117平方公里,规划人口50万-75万。

除了这“十大组团”,荥阳组团、中牟组团、新密组团等县区组团,沿黄文化旅游生态产业带等生态文化旅游组团,以及新郑龙湖组团、中牟白沙组团等区域型组团,也都在不断拓展城市空间格局,突破三环四环界限,进一步拉大城市框架,实现城市功能核心区、拓展区、发展新区和生态涵养发展区的差异化与特色化发展。

具体到郑州都市区建设与房地产业的关系,河南省科学院研究员张占仓说,都市区建设,需要进一步优化城市空间布局,房地产业发展需要适应都市区建设的新需要。都市区需要有科技含量、文化含量、人文含量、绿色含量的房地产业。

不过,张占仓也提出,郑州房地产业亟待转变发展方式,提升发展品位,创造自己的特色,树立自己的风格。

“都市区”组团模式 延展下的人居组团核心

从城市发展历史看,现代城市的发展经历了从集聚到疏散,再到以中心城市为核心、城乡有机融合的都市区发展过程。随着城市功能区域化日益突出,城市之间相互依赖程度明显加强,城市化发展模式已经转变为以城镇密集区为主的“都市区化”模式。

都市区化是城市化的高级形态,构建都市区不仅是城市区域形式转变的一种自然趋势,更是为了促进地区协调发展而采取的主动策略。如以苏州、无锡等为标志的苏南地区(昆山最为典型)不仅率先实现了建设用地与生态空间关系的逆转,也构成了中心外围的都市区结构。

此后,随着上海高端服务中心职能地位的确立,以上海为中心,苏州等区域型都市区逐渐形成,而南京、杭州等次级中心城市也纷纷跨出市域门槛,形成次区域型都市区。

今年1月6日,中国社科院公布的国内城市综合竞争力前100强中,郑州居54位,城市综合竞争力不够强。在中部及周边城市围绕资源、市场、技术、人才和区域核心增长极的竞争日益激烈的形势下,郑州市的核心竞争力亟待提升。在此过程中,郑州都市区的建设,各特色组团的齐头并进,无疑将承担重任。

其实,早在前几年,新郑的龙湖板块、中牟的白沙板块,就以“组团”形式,开始了城市的边缘性延伸发展。如今,这两大代表性区域,房价早翻了几番,房地产业仍方兴未艾,品牌开发商扎堆造“城”。这可以说是城市组团发展的一个成功案例。

然而,也有专家指出,都市区在聚集经济和人口、创造物质财富和精神财富等方面作出了巨大贡献。但是,过度聚集产生的负面效应如交通拥挤、地价飞涨、生态环境恶化等问题也不容忽视。

我国的都市区所缺乏的并不是规划,而是缺乏像日本那样把规划上升为法律,并严格执行的制度,也缺乏像欧美国家那样形式多样的协调组织或者都市区政府,这正是我们所要借鉴和努力的方向。

“郑州市提出都市区建设是城市建设与管理理念的一次重大跃升,对郑州市未来长远发展将产生重要战略影响。”张占仓认为,在都市区建设过程中,郑州市房地产业发展空间巨大。未来房地产业要更加贴近民生、突出地域文化特色,打造“厚重、大气、典雅”的中原风格。

中原经济区建设的大幕已经拉开,郑州都市区建设的巨轮已经起航,郑州的发展又一次面临难得的历史性机遇,郑州房地产业也将迎来新的发展契机。让我们拭目以待。

长期以来,中国的城市大多以“摊大饼”的模式推进,可是,随着城市的快速发展,人口、建筑、车辆的日趋膨胀,老城区已不堪重负,发展空间呈现饱和。

相关阅读

“郑州都市区”重点开发的“组团”:

宜居教育城、宜居健康城、郑州宜居职教城、新商城、中原宜居商贸城、金水科教新城、惠济高端服务业新城、二七运河新区、先进制造业新城、高新城。除此之外,还有荥阳组团、中牟组团、新密组团等县区组团,沿黄文化旅游生态产业带等生态文化旅游组团,以及新郑龙湖组团、中牟白沙组团等区域型组团。在此之下,延伸出来的人居核心组团主要有:郑州新区组团(中牟组团、白沙组团、郑东组团)、宜居教育城组团(龙湖组团)、宜居健康城组团(城西组团、荥阳组团)、二七运河新区组团和高新城组团。

周小舟制图