



建设郑州都市区 打造城市新组团 限购不限高新城

# 多重利好 再度提升美景菩提价值

在构建中原经济区的大背景下,郑州市提出了组团发展、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框架下,建设高新城、宜居教育城、宜居健康城等若干特色组团。加上此前郑州“一心两翼”的城市发展规划,成立于1988年的郑州高新区,将由此迎来千载难逢的发展机遇,也给房地产行业发展带来前所未有的契机。

此外,限购令不限高新城,同样给该区域的房地产发展,增添了强劲的推动力。多重利好同时来临,让区域内的房地产项目,尤其是高新区地王上诞生的中原首个禅意居所——美景菩提的价值,再度大幅提升。

晚报记者 梁冰



美景菩提合院效果图

## 城市组团发展 高新城迎来新契机

在构建中原经济区的大背景下,在郑州都市区规划建设的框架下,“十大城市新组团”之一的高新城,必将迎来千载难逢的发展机遇,区域价值必将再度提升。

今年是我国“十二五”规划的开局之年,我省把郑州都市区建设提升至中原经济区的核心增长级。在推进都市区建设的过程中,建设宜居城市组团是其中一项重要内容,也是一大亮点。

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。

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,郑州市委、市政府提出组团发展、产城融合的发展战略,明确提出要“谋划新的城市组团”。要重点开发高新城、宜居教育城、宜居健康城等“十大组团”,突出组团特色,在郑州都市区规划建设的框架下,这些特色组团,要主动融入,主动呼应,主动作为。

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、高标准,突出前瞻性,规划之初就要通盘考虑交通、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。

成立于1988年的郑州高新区,经过22年的发展,入驻企业已达3000多家,其中,销售收入超亿元企业61家,经过认定的高新技术产业,占全省的26%,占全市的63%;在发展高新技术产业方面,已经具备了较好的产业基础、创新环境、人才团队等优势。

“加快推进郑州都市区‘高新城’组团的建设,有利于全面提升科技创新的综合承载力,实现由产业园区向产城融合的新城区转变,打造郑州都市区的高新技术产业、科教、创新产业基地。”有关专家表示。

据悉,高新城规划城区面积70平方公里,目前建成面积达33平方公里,人口24万,城中心就位于新郑州大学附近。未来,高新城将建设成为一座新兴产业之城、现代商务之城、宜居创业之城、科技创新之城、生态人文之城。

目前,高新城板块的“一带一区一中心”(环状新兴产业带、生态宜居区、高端商务中心)已启动建设,接下来将会着力打造新兴产业、发展第三产业、推进成片开发。

在着力发展第三产业中,将围绕新兴产业,发展金融、现代物流等高端服务业,围绕名校发展教育服务业,围绕城中村改造发展大型商业及配套服务业和“总部经济”,建设省、市高端服务业聚集区。强力推进高新城板块、西流湖板块、建成区板块和生态板块等四个板块的开发,加快城中村改造和合村并城步伐,完善配套设施,提高城市的承载能力。

在此大手笔规划下,随着建设序幕的全面拉开,高新城必将迎来千载难逢的发展机遇,区域价值必将再度提升,而区域内的房地产业也将迎来前所未有的发展契机。

## 限购不限高新城 地产价值再提升

由于高新区不受限购令约束,又比其他县市有距离优势,因此,其购买力必然会受到较大激发,并引发对区域楼盘的重新价值评估。

限购令给包括郑州在内的全国楼市吹来了阵阵冷风,然而另一方面,它也带来了“柳暗花明”。对于非限购区域——高新区、经开区、县域房地产来说,限购令又成为此间的一大商机。

“高新区、经开区、县级城市没有执行限购令,那么市场需求就会向这些未被限制的区域转移。从年后来电、来访量的增加幅度,就可看出这一趋势。”位于郑州高新区核心区——科学大道和瑞达路交会处的美景菩提项目负责人说道。

家住郑州西区的市民孙先生说道,以前他买房的注意力主要集中在其他5个行政区,可是限购令出台后,他的希望基本破灭了。因为他属于已有一套住房的改善型购房者,若在市区购房,压力太大。所以,他就把目标放在了高新区。

“来到这里,发现高新区很好。道路不堵、交通畅通,植被丰富、绿化美观,非常适宜居住。”孙先生说,虽然他工作在市区桐柏路附近,但是一点也没觉得交通上的不便,相反,从高新区到市区的车程比城区内还快,因为这里没有堵车现象。

对于处于高新区、经开区、县市的楼盘来说,限购令的确是一大利好消息。对此,早就有业内人士预言,限购令发布后,郑州周边区域会大大受益,而形成新的楼市爆发点。如今,这些区域的市场表现准确印证了他的观点。

“高新区和经开区主要是工业园区或是高校聚集区,以前新盘不多,成交量也不大,房源的价格也远比限购的五区低。可是,由于这两个区域不受限购令约束,又比其他县市有距离优势,那么,其购买力必然会受到大受激发,并引发对区域楼盘的重新价值评估。”有关专家表示。

郑州高新区是国务院首批批准的国家级高新区,是河南省、郑州市发展高新技术产业的核心区域。在郑州新的城市发展蓝图下,它不但是郑州市“一心两翼”发展战略不可或缺的重要一翼的核心区域,更是郑州科技的高地、教育的高地、海拔的高地、生态的高地和快捷的高地。

作为郑州市两翼齐飞的重要组团之一,高新区承担着带动郑州西部发展的使命。在未来的郑州城市格局中,高新区将作为一块重要的功能区域成为郑州的城市核心区之一,为郑州城市和经济提供新的广阔空间。

## 院墅产品 美景菩提打造“中原唯一”

合院是一种类别墅产品,是目前中原房地产市场上的一个“唯一”,被称之为“院墅”。因此,它具有很强的稀缺性。相比郑州东区和北区房地产开发的一片火热,高新区显然是房地产商所喜爱的“蓝海”。因此,对于有远见的开发商来说,这是一个大展宏图之地。谁越早占据这里,谁就会越早夺得话语权。

2010年6月9日,从高新区地王上诞生的美景菩提项目,在科学大道信息工程学院对面的项目现场,举行了隆重的开工奠基仪式,让高新区一举告别无高端住宅的历史。

2010年12月25日,美景菩提“高层空中庭院”盛大开盘,在开盘价远远高于郑州高新区住宅均价的情况下,仍然引来近2000组客户从四面八方聚集抢购。由此,“美景人”让郑州高新区的价值得到了真正的理性提升和价值回归。

如今,经过4个多月的沉淀,美景菩提携44套合院再度恢弘入市,为中原人居奉献又一带有“唯一”印记的作品——合院。“合院是一种类别墅产品,是目前中原房地产市场上的一个‘唯一’,我们称之为‘院墅’。”该项目负责人表示,因此,它具有很强的稀缺性。

“美景菩提院墅的私密性以及建筑室内外空间的交流融汇,是其最重要的两个空间属性,也是居家生活得以在庭院中延展的基本条件。”该负责人介绍道。

“现在的房子,大部分隔断了和邻居的联系,人被禁锢在一个狭小的空间内,不与外界交流,因此人与人之间便多了冷漠,少了融洽与和谐。”该负责人表示,而美景菩提的院墅产品,则消除了这种缺陷。

美景所构想的“现代都市合院”,首要面对的并不是合院的传统形势和西式建筑之间的错位,而基于最朴素的居住需求。庭院私密性的保证使建筑可以面向庭院敞开,室内外空间和景观的联系得以更加通透无阻。建筑围合形成内庭院,增加开敞式空间,使室内与庭院联系更紧密。在自己的庭院里,可以做怡养天性的瑜伽,可以种些花草草,可以听到孩子欢乐的笑声……

该负责人坦言:“我们的合院产品,就是要以更加人性的关怀,共同构筑和谐的、大院般的温情社区,追求‘家庭和美、邻里和睦、社区和谐’的理想氛围,让亲情回归生活,为业主寻回心中那最温暖的记忆。”



美景菩提合院内庭院效果图