

有怎样的思维模式,就决定能够做多大的事,抢先布局二七新城的开发商们,需要的不仅是勇气,还要敏锐的市场判断力。先导造城者,无疑承载着风险,不过随着城市开发脚步的跟进,更大的机遇就沿袭而来。

晚报记者 王亚平

郑州都市区“二七新城”人居组团发展报道之新力量

# 筑梦二七新城

郑州晚报

## “新城做百福”

几年前,这里还是脏、乱、差的城中村,像样的路都没有几条,很多路边小店都是搭的石瓦房;转眼间,高楼林立,到处都是正在建设的新型社区。二七新城的未来可以预见,房价也会稳步攀升。

——一位老荆胡社区的居民

从当前的招商情况看,二七新城是大盘涌现,随之而来的就是多样化的高端配套,比如电影院、购物中心、写字楼等,难免会出现同质化情况,这些综合体项目能否运营成功还要依靠企业实力和管理水平,因此,投资客入市也要谨慎。

——商业地产投资专家

## “新城力量”

# 从绘制蓝图到实践理想

这里的重点人居楼盘有御景台、恒大城、国际城、康桥溪岸  
重点商业地产有滨湖国际产业园、郑州世茂广场、金逸时代广场

### A 先导造城 风险背后潜藏着巨大机遇

几年前,亚新地产的工作人员在对南区做市场调研时,还远没有想到这片区域如今会成为业内关注的焦点和市场开发的新热点。

“当时,南三环碧云路交会处附近还是脏、乱、差的形象,也没有现在的连云路,到处都是庄稼地和土路,当时的信心并没有特别大。”回忆起几年前的场景,亚新地产负责人这样说道。

2008年6月,亚新地产和河南中联创房地产竞得二七区佛岗村城中村土地,联手开发改造,该项目的摘牌拉开了郑州南城区城中村改造的序幕。当时就有业内人士预言,随着佛岗村的开发建设,该区域市政配套及城市面貌将发生巨大变化,肯定会带动南部城区城市建设和经济发展,该地区以仓储、物流为主的经济模式也将逐步发生改变。同年8月23日,橄榄城样板体验区开放,当天近千位到场客户先睹为快,对项目精致的人性化设计啧啧称叹。

“由于受城市发展等诸多因素的制约,长期以来,南城的生活和居住水平一直处于相对较低的发展阶段。但是随着经济的好转和城市

可开发土地的稀缺,向南发展成为一个大势,这样也可以有效地与南部城市有机互动。”亚新地产负责人坦言,“橄榄城作为首个进入南城的百万方超级大盘,肩负着一种责任,同时作为一个区域的先行者,我们也必须做成一个标杆,升级南城人居品质。”

实践证明,方向正确,敢为人先,赢得的终将是机遇和口碑。“2008年10月底,项目一期开盘,500余套房子,排了800多个号,开盘当天解筹率达到50%,而据了解,同一天开盘的北区某项目,解筹率只有10%。”该负责人兴奋地说。

直到《2008-2020郑州城市总体规划》中指出,政府将重点打造以南水北调为核心的南部生态区,南区的前景才变得明媚,而作为区域的先入者,亚新地产也开始从最初的怀疑揣测演变为后来的信心十足。

不过,谁又能说,不是他们嗅到了先机呢?

### B 客户拓展 从方圆两公里到全城关注

上周六,橄榄城3期御景台全城招募,在限购的背景下,御景台的入市仍然受到市民的极大关注,众多客户亲临现场,想在第一时间抢得一个好的购房机会。

“从一期到三期,感受最明显的就是客户群体的变化,最开始的客户主要来自方圆两公里范围之内,也就是在周边生活工作的人,现在随着项目和区域影响力的不断蔓延,来自各区域的客户都有。”亚新地产营销策划中心负责人总结道。

御景台的意向客户陈先生在水金区上班,原本想在单位附近买一套新房,然而在了解楼市信息时,二七新城的大手笔规划和南水北调运河的景观优势吸引了他的关注,“到二七新城进行实地了解时,低密度社区御景台完善且高品质的配套又强化了我在此置业的决心,正在建设中的地铁2号线也给未来的生活带来极大的便利。”

如他所言,穿过南三环,走进二七新城,清爽的空气、干净的街道,迎面吹来的风都

有一种沁人心脾的感觉,随处都是建设新二七的户外宣传,洋溢着积极向上的发展大势。

去年全部交房的佛岗新居弥漫着成熟的人居氛围,沿街商业有银行、中高端饭店、二手房交易、美容美发等门店。

社区对面,过了主干道的工地上正在加快建设施工,工地外围到处是“加快城中村改造步伐,推进区域经济可持续发展”“助力运河新区,打造经济发展新核心”等诸如此类鼓舞人心的红底白字宣传牌。

“二七新城的发展会非常快,现在是全城开发的新热点,橄榄城最初的房价是每平方米4000多元,现在已经在7000元左右了,未来随着各大品牌房企和经济产业的加速布局,区域价值会快速凸显。”该负责人表示。

### C 名盘布局

#### 国际化配套加速区域嬗变

二七新城的开发建设对启动和加快郑州南部经济发展,以及郑州都市区建设都具有重要的战略意义,同时作为郑州南部的桥头堡,呼应周边城市发展,其区位优势所带来的潜在消费力被国内的一线房企所看好。

“已经签约的10多个项目和拟签约项目,都是声名赫赫,当前的郑州没有哪一个区域可以与之相媲美。”一位业内人士私下表示。

记者查阅相关资料显示,御景台项目整个社区就是一个无边界的园林,从中央景观到组团公共花园,从门前景廊再延伸到南水北调景观带,最大限度将自然景观资源立体纵深,自然营造出难得一见的桃源盛景。

该项目还规划了10万余平方米的商业中心,目前已吸引世纪联华、中华影业、黄金时代澳瑞特等知名商家签约入驻,此外小哈佛幼儿园、幸福路小学(南校区),与郑州二中共享资源的十三中等一站式教育资源,为业主的宜居生活奠定了基础。

之前因为南郊热源厂因热源出场管道原因无法正常供热,如今已经铺设了一条连接郑东热电厂与南区的供热管道,南区居民也可以享受清洁热源。

在二七新城的规划展厅内,张贴着当前已签约和拟签约的概况介绍,记者看到,作为新城的重大项目——郑州世茂广场,规划有品牌五星级酒店、购物中心、室外步行街以及甲级写字楼等;金逸时代广场项目,则包括五星级影视城、特色剧院、影视文化产业孵化基地等;金地格林小城项目包括三级甲等医院、高档住宅、安置房和配套商业等。

类似于此的复合型项目,囊括生活各个方面,相对高端的配套不仅填补整个南区中高端集中式消费的市场空白,也将打造区域商业辐射核心,全面提升区域内居住者的生活方式和人居质量,形成区域经济的蝴蝶效应,加速周边城市与郑州的融合、互动,推动中原经济区发展。

#### 延伸阅读

##### 备受期待的高品质人居

自本轮严厉的房地产调控来袭,人们对商品房高价低质的问题愈加关注,加之在全国上演的各种商品房品质事件,物有所值的产品就成为市场上的稀缺玩意儿。

二七新城的规划出台后,坊间一方面对其从蓝图绘制到理想实践充满期待,一方面又寄希望于新区能够为大家构筑高品质的人居生活。

据了解,在规划上,二七新城就避免了类似郑东新区建设初期“空城”的问题发生。比如,总部产业园周边就是住宅、商业区、健身休闲区域,这样就可以解决从生活、休闲到工作的各种问题,便利性凸显,人气也会更加聚集。

从入驻的各大项目来看,均是业内的知名房企,比如国内一线品牌有恒大、绿地等,本地行业标杆有建业、亚新、康桥等。从已经开发成功的项目看,建筑品质都相对过硬,物业管理既科学又以人为本。

相信,随着二七新城的全面运作,南区的人居生活将得以有力提升,同时对整个城市的生活环境也起到促进作用。

在二七新城起步区的橄榄城项目效果图

