

2011年12月29日 星期四 主编卢林 编辑王亚平 美编李丹 校对王泓 版式王小羽



【行业发展篇】

当梳理2011年河南经济的骄傲时，“中原经济区”当之无愧地成为今年的最重要关键词。2011年，被称为“史上最严厉的房地产调控年”，在此背景下，所有房地产企业皆面临着生存与发展的危机。然而，对于中原房地产企业来说，由于中原经济区规划蓝图的实施，而迎来了巨大的发展机遇。“平稳房价、找地不难、生活宜居、养老有地儿”，这或许就是中原经济区带给中原房地产行业的变化。

晚报记者 梁冰

# 房价趋平稳 找地不困难 生活更宜居 养老有去处 城市转型，房地产发展亮点纷呈

## 中原经济区建设 为地产业创造新机遇

12月8日，位于宜居健康城的某大型房地产项目逆市开盘，当天即热销八成。购房者张先生表示，他之所以选择在此置业，主要是看好宜居健康城未来美好的发展前景。

“买房就要跟着政府的规划走，将来生活方便，升值潜力也有保证。当然，房屋的品质也要考虑。”张先生兴奋地说道。

张先生的想法无疑代表了相当一大批置业者的观点。

对于中原经济区下郑州都市区“两核六城十组团”规划带来的一系列利好消息，该项目开发商表示，“两年前，这里是一个烂尾盘，业主群体上访，政府领导也很头疼。接手这个项目时，除老板外没人赞成，就是觉得离郑州远。现在好了，有了郑州都市区‘两核六城十组团’的规划，有了宜居健康城的建设，这里的发展潜力将不可估量。对于我们地产商来说，没有比这更好的消息了。”

在河南财经政法大学工程管理与房地产学院院长关付新看来，《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》的46条内容，蕴藏着诸多中原房地产发展的机遇，点明了走向。

他认为，“三化”的协调发展，必然将快速推

进中原房地产业的发展。2010年，河南的城市化率是38.8%。2015年，将达到48%。过去，河南滞后的城市化率，今后，会补偿性地快速发展，这必然将快速推进中原房地产业的发展。

房因路而起。交通兴则地产兴，河南要发展成为现代交通枢纽，必然会缩小中原房地产市场与一线市场的差距。

同时，关付新指出，河南要建成华夏历史文化传承的创新区，要保护和利用根亲文化资源，培育具有中原特色、时代特征和国际影响力的文化品牌，提升文化的软实力。房地产广告常用这样一句话“有文化的才是经典的”，不妨演绎为“只有是中原文化的，才是河南经典的”。

“此外，从《指导意见》中还可以‘看到’中原房地产的未来：业态上，从住宅向特殊功能性强、的产业区建设项目转变；区域上，从城市向县城以下和农村转变；风格上，从外来时尚向本土文化转变；态势上，从过去快速扩张、攻城略地，向平稳发展方式转变。”关付新表示。

## 郑州都市区组团式发展 让城市病迎刃而解

从过去的“摊大饼”到如今的“组团式”发展，郑州都市区“包饺子”式的新规划，让曾经如堵车、生活不便等一系列的城市病迎刃而解。

在前不久召开的郑州十届市委第六次常委会议上，郑州市委对明年经济工作从8个方面进行了部署，其中两项直接与房地产有关。牢牢抓住项目、投资这个总牵引、总抓手、总动力。要大幅度增加基础设施投资；大幅度增加“六城十组团”基础设施建设；大幅度加大对政府性投融资平台、政府性投资公司、政府性房地产企业扶持力度，大力支持政府性房地产公司建设保障房，鼓励企业在都市区外围组团开发建设限价房，拉动外围组团发展；要持续加大争取项目、资金的工作力度，加大招商引资服务保障力度。

有郑州都市区建设的大背景，郑州房地产市场灿烂的明天指日可待。对于郑州都市区的建设，有关专家也提出了中肯建议与殷切希望。

中国科学院地理科学与资源研究所教授、博士生导师方创琳表示，郑州都市区，仅限于郑州范围，应该还可以再扩大一点，进入到郑州都市圈的层面。

方创琳认为，郑州都市区建设的梯度目标可以分为四个阶段：近期目标是建设郑州都市区，中期目标是建设郑州都市圈，远期目标是建设郑州大都市（国家区域中心城市），远景目标是建设郑州国际大都市（国家中心城市）。

在郑州都市区的建设中，要把最大限度地发挥优势和最大限度地化解瓶颈结合起来，要同中原城市群的建设结合起来，与中原经济区的建设结合起来，要与建国际大都市的长远目标结合起来，要与高端房地产开发结合起来，发展生态地产、文化地产、高科技地产、旅游地产。

## 提升项目品质 适应中原经济区发展要求

“中原经济区、郑州都市区的建设规划，极大地拉大了城市框架，丰富了城市功能。可是，最终谁将把这一宏伟蓝图变为现实？依靠的是开发商。”河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社说道

“不仅住宅，还有商业、商务、工业园区、旅游等产业。”刘社表示，“六城十组团”的规划，使郑州房地产的主战场不仅仅再局限在主城区，周边的卫星城也成为房地产开发的广阔区域。

“区域变大，房地产的市场供给量自然也会加大，再加上这十大组团都不在限购范围内，所以郑州都市区的建设，将首先有利于郑州房价的平稳。”刘社表示，郑州都市区的建设，让开发商找地不再那么困难，以前都向主城区找，现在可以向“十组团”找。

她同时也指出，“十组团”怎样跟主城区完美对接，使城市功能分工合理、布局更加科学，都依靠政府的前期规划。最终，这些外部条件都将成为房地产发展的有利因素。

如二七区，有了“运河新城”的规划，使土地价值剧增，未来，这里将成为宜居的高级商务区，政府规划有“点石成金”的作用。

“‘十组团’还可以嫁接养老地产，市场对

养老的需求很大。”刘社表示，这些城市周边地区非常适合开发养老地产，还有旅游地产等。

此外，刘社表示，中原经济区、郑州都市区也对广大地产商提出了更高的要求，如社区环境要更加美丽，整体项目要具有品质感、文化、生态的属性更加明显等，只有在这些方面加以提升，郑州的房地产业才能真正适应中原经济区的发展要求。

面对中原经济区所带来的发展机遇，郑州广大开发商表示，不能总把眼光放在住宅上，房地产的内涵可以更宽泛，道路可以多元化。尤其在2011年的房地产大调控之下，给开发商反思的机会，更有利于房地产业的发展。

“未来，房地产市场要进入稳定、温和、健康的阶段，对于我们来说，要带着温和的心态做房地产，不仅从粗放型向精细化转变，不仅从单一的住宅地产向工业地产、旅游地产、商业地产转变，也要从资本运营的角度进行一些横向联合，跨区域的组合等。”某房企老总表示。

## 相关链接 郑州都市区全貌

如果中原经济区是一部“大片儿”，那么郑州都市区就是这部片子的“领衔主演”。郑州市第十次党代会通过的《中原经济区郑州都市区建设纲要》，精心描绘了郑州都市区的全貌。

**城市化目标：**建成区超1000平方公里，人口1500万以上。其中主城区建成区面积800平方公里左右；城镇化率达到80%。

**区域中心目标：**3个小时可到京、沪、汉、宁、西安。客运周转量达到1000亿人公里，货运周转量达到1500亿吨公里；空客运量达到4060万人次以上，货邮吞吐量达到50万吨，进出口总额达到500亿美元以上。

**幸福郑州目标：**在岗职工年平均工资10万元以上。城市居民人均住房建筑面积达到35平方米；农村居民人均住房面积达到50平方米。

**总体布局：**建设“两核六城十组团”。“两核”即郑州新区、中心城区，郑州新区被定位为郑州都市区的核心增长极，荣阳、上街纳入中心城区建设；“六城”包括航空城、新郑新城、中牟新城、巩义新城、新密新城、登封新城；“十组团”为宜居教育城、宜居健康城、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、二七文化生态新城、先进制造业新城、高新城。