

## 城市扩张下的功能再塑与定位探论专题报道之六

## 要“幸福还是压力”？

惬意的田园生活 OR 繁负的都市生活，全看自己的选择

对于买房养车等大宗消费，在无力一次性支付的情况下，人们大多会选择按揭。然而，背负沉重的债务，这种预支的幸福不免有点苦涩的味道。

相比东区高企的房价，位于郑西新城的近郊大盘，由于较低的售价以及天然的生态环境，或许可以更加让人感觉到生活的幸福与乐趣。

记者 梁冰

西区价值重现  
东西区人居各有所长

过去，说到西区房价，人们总会说“价值洼地”，如今这一“洼地”正在被逐渐填平。业内人士认为，西区房价快速上涨源于西区价值被重新发现。

西区有一流的教育基础，大量的高校、优质的中小学校，大量的市直机关在西区办公形成稳定的公务员队伍，还有雄厚的工业基础，这些人群的收入都很稳定、可观，消费潜力巨大。西区地势较高，空气质量较高，非常适合人居。

尤其随着郑州东区可开发土地日益减少，更给了西区巨大的机遇与前景。这从当前郑州在售的楼盘，就可窥出一般。

如中原区目的正商明钻、惠众西城一品、方圆经纬、保利百合、中原新城、盛润锦绣城等，价格区间为6500~8000元/平方米，相对较为集中。靠着老城区人口密度大的优势以及中原万达广场的辐射力，目前这一板块已经被购房者普遍接受，几个新盘亮相时都曾掀起过不小的轰动。

高新区板块发展也很迅速，美景菩提、升龙又一城等是这一区域的几个大盘。另外，高新区的商业地产发展潜力巨大，目前区域内有龙汇国际、企业公园、动漫基地等。

根据郑州都市区建设规划，上街、荥阳板块被纳入中心城区建设，也为这两个区域的楼盘开发带来了机遇。尤其是荥阳板块，一直以来都在着力打造郑州西花园，房企主打生态、旅游、养老休闲地产，区域内洞林湖新田城、清华大溪地不仅是画龙点睛之作，而且是城区难得一见的生态大盘。

在东区，新盘的分布较为分散，距离市区较近的省府附近有永威东棠、永威翡翠城、东方鼎盛时代、东方御庭等一批品质楼盘，价格普遍都在每平方米万元以上，销售情况有热有冷。

若往东南方向到客运新东站附近，就到了一个更为集中的新盘供应区域，目前销售的楼盘有鑫苑世纪东城、海马公园、旭日龙源、绿地卢浮公馆等，但是这些楼盘项目差异性较大，价格区间从8000~12000元/平方米不等。

到底东区好还是西区好？客观地讲，不能简单就下结论说“谁好谁差”，关键在于购房者想要的是哪种生活。一套90平方米的房子，东区需要约100万元，而在郑西新城的洞林湖·新田城只需50万元左右，还可以享受天赋的自然生态环境。

你是想要简单、惬意的田园生活，还是繁华、繁重的都市生活？全看自己的选择。



## 城市扩张之下 西区未来发展潜力大

从新盘数量上来说，西区显然比其他区更胜一筹。同时，从价格上来看，西区每平方米约7000元的价格，也在性价比上超胜其他区域。尤其是荥阳板块，房价则更有优势。

对此，有关业内人士表示，西区云集了如新田、升龙、保利、正商、美景、万达、锦艺等众多品牌房企，由此带来了区域内产品的不断升级。而从价格上看，相同区位的楼盘西区仅在7000元/平方米左右，较其他区具有明显的价格优势。因此，相比之下，西区楼盘的性价比更高，是首次置业人士的首选区域。

在郑州都市区建设的大背景下，郑州城市建设正迎来史无前例的发展机遇，郑州东区与西区未来发展潜力都不容小觑。

## 洞林湖·新田城 让郑西生活更美好

早在2011年12月初，郑州老牌房企河南新田置业，就做过一个关于愿望的征集活动，通过此次征集发现，65%的愿望与居住环境有关，25%的愿望与孩子成长有关，10%的愿望与生活的便捷性有关。

“这些愿望就是客户的本质需求，所以当我们的客户提出了需求之后，在进行产品的规划和设计时，就有了很大的针对性——我们以客户的需求为目标，从而更有效地精心打造出让客户满意的产品。”新田置业总经理冯常生说道，这些从众多愿望中提炼出具有共性的心愿，给房地产项目的建设带来了启发性的建议。

“我和家人之所以选择洞林湖·新田城，就是因为这里的环境好，有山有水，有古寺有森林，这样的地方在整个郑州市是独一无二的，用‘湖光山色’来形容一点也不为过。当然，它的配套也不能忽略。”刚刚在洞林湖·新田城购买了一套花园洋房的陈女士说道。

在洞林湖·新田城这个项目中，新田置业规划有六至七所学校，涵盖了从幼儿园到大学的全程教育，真正实现0~22岁的优质教育。“我们已经和郑州一中、北大附中河南分校、河南理工大学万方科技学院等学校机构

而在新客运东站板块，随着郑东新客站将于今年10月1日投入使用以及综合交通枢纽的建成，周边商业将趋向繁荣，新客站板块的价值也将真正凸显，并成为未来最具发展潜力的区域。

他认为，郑州西区已处于复兴起步阶段，未来发展潜力令人期待。尤其是高新区板块、荥阳上街板块以其广阔的发展前景、不断攀升的地域价值，显示出了巨大的优势，宜居健康城、宜居职教城、高新城等规划相继出炉，一方面证明郑州市对西区的重视程度，另一方面也为“郑西新城”的发展带来了难得的机遇。以政府规划为导向，一大批企业和投资者将来此兴业，将给西区的发展注入强劲活力。

签订了协议，目前郑州一中实验初中已于9月开学了，教育资源可谓是异常丰富。至于交通区位，这里更是一个不可多得的‘交通要冲’：郑上路、中原路、陇海路、航海路这四条横贯郑州城区的大道，都可接驳充满乡间野趣线性公园风光的新田大道，警官大道直达洞林湖区，还有洞林湖·新田城周边的西三环、西四环和规划中的五环，此外绕城高速、郑少高速、郑尧高速也都紧邻项目。”对于洞林湖·新田城项目中的众多亮点，冯常生一一道来，如数家珍。

记者了解到，在定位上洞林湖·新田城项目以原生态为主导，将现代科技农业、旅游、教育、娱乐、商业、居住等有效嫁接起来，从而建成一座功能齐全、国际现代的田园城市。经过5年的前期精心开发，目前该项目一期产品即将上市。

不可多得的湖山树木、不可复制的区位优势、荟萃众人的人文资源、引领未来的规划设计、国际城市的优秀元素——当这些因素逐一汇聚到洞林湖·新田城这个山水美地国际城邦，可谓是“万千宠爱于一身”。

相信，当万千愿望汇聚并落地于此，洞林湖·新田城很快将会成为一个万众瞩目、万众期待的城市新生活区。

## 记者观察

先咨询 后开发  
更加满足客户愿望

几年前，在新田置业开发郑州国贸中心时，其“订单式地产开发模式”，同样采用的是前期征集的方法。

2005年，郑州国贸中心远在规划设计之初，新田置业就已经和一些大商家确定了战略合作意向，通过让商家提前介入来根据其需求进行设计，这样开发出来的项目既满足了最终使用者的要求，同时又确保了项目在规划时既已取得部分成功，有效地降低了风险。

而此次在开发建设洞林湖·新田城之前，所举办的“居住愿望”征集活动，便可以看作是对意向客户的一次深入“咨询”。

新田人认为，通过征集活动来汇集民智、贴近民生、表达民意，可以让项目更美好，从而让我们的城市更美好、让我们的生活更美好。