



傍上东站,地价创下郑州纪录

郑州楼市进入高铁时代,沿线城市房地产市场受益

今天,世界上运营里程最长的高速铁路北京至广州高速铁路全线贯通,全程仅需7小时59分。有专家表示,京广高铁的开通对沿线区域经济起到明显带动作用,在国家“四纵四横”高铁网中将起到“骨干”作用。作为高铁网中的重要一环,随着人流、物流的大量聚集和中原经济区、郑州都市区的加快建设,郑州市房地产行业尤其是郑州东站附近的楼盘将迎来又一个快速发展的机遇期。

记者 胡审兵

一片繁忙,众多楼盘傍上高铁

从郑州东站向四周望去,高楼大厦正在拔地而起,虽然天气寒冷,很多工地上仍一片繁忙。升龙广场、绿地之窗、正商东方港湾、海马公园、雅宝国际东方广场、鑫苑世纪东城、万众国际大厦、建业东方广场……众多已建和在建的楼盘环绕着郑州东站。

在永平路、康平路附近的一处楼盘,因为靠近火车站,房价与两年前相比已翻了近一倍。

在这里购房的市民王先生称,虽然现在基础设施还不太完善,随着高铁的开通和郑州东站的投入使用,加上大量开发商已经进入到这片风水宝地,将来升值空间还会很大。

而在郑州东站附近的另一处楼盘,在外地做生意的马先生认准将来随着郑州新火车站的使用,附近将是寸土寸金,3年前就一次性买了这里的两套房子,如今涨幅都在50%以上。

除了郑州东站周边的楼盘外,距离有一段路程的楼盘也与高铁攀上了“亲戚”。在东站周围,可以看到一些中牟的楼盘在这里宣传,宣称其到郑州东站多少多少分钟的车程。一家楼盘的销售顾问告诉记者,因为中牟白沙离郑州东站较近,即使现在房价每平方米已5000多元,仍吸引了很多郑州市民去那里买房,“将来这里的房价也能涨到每平方米1万多元”。

东站周边,地价创下郑州纪录

高铁开通和郑州东站投入使用,大家惊叹于周边的楼盘价格“高高在上”,作为对市场敏感的开发商,几年前就已经在这里的土地出让中激烈争夺。

2010年11月16日,一场不起眼的郑东新区土地摘牌会上,一块13.11亩的商务金融用地在众多买家的激烈竞争中,以2.6615亿元成交,比起拍价高出2.05亿元,溢价率超过300%,每亩地价2030.13万元,创下迄今郑州国有土地出让的最高价格。这就是正在建设的万众国际大厦,位于康宁路南、站南路西,昨日

该项目销售人员称,目前楼盘还没有对外销售,价格还没出来。

当天的摘牌会上,位于郑州东站附近的多块商务金融用地“名花有主”。位于商都路北、站南路西的44亩地块,以2.211亿元成交,就是如今正在建设的建业东方广场;位于福祿路北、站南路西的14.68亩地块,以6845万元成交,就是如今正在建设的嘉亿东方大厦;位于站南路西、站西二路北的25.49亩地块,以1.188亿元成交,就是如今在建的郑州铁科商务中心……

实际上,2009年以来郑州市仅有的两块以拍卖方式出让的住宅用地,均位于郑州东站附近。一块是位于永平路南、康平路东的91.62亩地块,2011年12月2日摘牌,被河南鑫苑置业有限公司以5.55亿元竞得,这就是鑫苑世纪东城项目。另一块是时隔一年后的今年12月3日,位于东风南路西、永平路北的65.86亩地块拍卖出让,永威、正商等7家开发商经过46轮角逐,最后被河南英地置业有限公司以6.333亿元纳入囊中,业内人士测算,该地块的房价成本已达到每平方米9000元左右。

潜力巨大,楼市进入高铁时代

随着京广高铁的全线贯通,城与城的距离大大缩短,人们将从以前的低速度生活,变成高速慢生活。省下了交通上的时间,人们到另一座城市后可以有更多的时间观察了解当地的人文生态。

房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君认为,京广高铁开通后,沿线的省会城市如石家庄、郑州、武汉等的房地产市场从长远来看会有很大受益。从省内来看,高铁开通后,也会吸引部分人员回流到驻马店、信阳等沿线城市购房置业,带动当地的房地产市场。

实际上,随着当年郑西高铁的开通,郑州房地产市场已经察觉到这里的商机。如今,随着

京广高铁全线贯通,特别是郑州东站附近的楼市将呈现寸土寸金的状况。

不过,上官同君认为,高铁的开通对楼市的影响是长期的,不是马上就立竿见影。比如说高铁商圈,商业的形成有它的规律,需要时间慢慢成长。

永威置业常务副总经理马水旺认为,郑州东站投入使用和京广高铁的开通,对楼市会有影响。首先,高铁的快速会增加人流,进而带动信息流、物流,特别是郑州处在国家“四纵四横”高铁网上,会有大量的人在这里购物、办公,所以郑州东站附近的写字楼和商铺将会明显受益;其次,高铁拉近了两座城市的距离,东区目

前良好的居住环境,会吸引周边的人来这里购买住宅,对住宅地产带来影响。不过,马水旺认为,高铁对住宅市场的影响目前还不明显。

河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李晓峰认为,高铁的开通不仅会使城市的地位得到提升,更重要的是,一、二线城市与郑州的联系更加紧密和亲近,未来在郑州房地产市场上,不仅置业群体更加多样化,外来资本也将加速流向郑州。此外,对全国的购房投资者来说,将来京深高铁与徐兰高铁在郑州的连通,为他们组成了一条高速便捷的置业通道,投资潜力巨大的郑州对一线城市的资本,也具有无可比拟的吸引力。

“数字”

位于康宁路南、站南路西一块13.11亩的商务金融用地,2010年11月16日以2.6615亿元成交,比起拍价高出2.05亿元,溢价率超过300%,每亩地价2030.13万元,创下迄今郑州国有土地出让的最高价格。

位于商都路北、站南路西的44亩地块,当日以2.211亿元成交。

位于福祿路北、站南路西的14.68亩地块,以6845万元成交。

位于站南路西、站西二路北的25.49亩地块,以1.188亿元成交。

位于永平路南、康平路东的91.62亩地块,2011年12月2日被河南鑫苑置业有限公司以5.55亿元竞得。

位于东风南路西、永平路北的65.86亩地块,今年12月3日被河南英地置业有限公司以6.333亿元纳入囊中。

