

# 组团式发展 新机遇下房企开创新势力



郑州都市区生态廊道建设示范工程规划图

## 组团战略 为瓶颈期地产业创新机

都市区化是城市化的高级形态,构建都市区不仅是城市区域形式转变的一种自然趋势,更是为了促进地区协调发展而采取的主动策略。

由于城市功能越来越复杂,服务半径越来越大,单一中心的结构模式已不能适应城市的正常运行,特别是多功能综合型城市,只有双中心或多中心的结构形态,才能维持较高的运行效能。

也就是说,中国城市化今后的发展模式要由“摊大饼”向“包饺子”发展,而这也是对郑州都市区组团式发展的形象描述。

在组团发展的大战略指导下,郑州都市

区建设爆发出了惊人的能量,各组团用各自的区域特色重新定义着城市的未来方向:以荥阳和郑州西区融城为核心的宜居健康城已卓有成效;随着南水北调工程的火热推进,二七运河新城吸引了大量地产资本的入驻;以新郑龙湖为核心的宜居教育城、以郑州高新技术开发区为核心的高新城,特别是航空港区又成为全国首个以航空港经济为主题的“国家级”综合实验区。

这样的热点迸发,为房地产业发展创造了新的机遇,尤其是在近年来调控不断的市场格局下,敏锐的房企瞬间捕捉到新契机,以新思路、新模式投身区域建设,取得了不俗的战绩。

河南财经政法大学房地产经济研究所所长李晓峰认为,组团式发展也带来房地产发展中心的下移。郑州市周边区域是郑州“组团式”发展的重要的依托,经济发展的速度不断加速,又为房地产业发展奠定了雄厚的物质基础。

如今,中原经济发展进入一个新的腾飞期,必将强化郑州作为中部经济发展火车头的的作用,不仅各组团建设持续发力,还带动郑州、开封、洛阳、焦作、新乡、许昌等中原城市群经济圈的快速发展。随着城市配套的提升,卫星城镇的发展,房地产业必将迎来崭新的发展机会。

## 逐热点而聚 绘就全新的人居版图

在回首组团发展两年来对地产业的影响时,二七新城运河新区大抵是最早备受关注的区域。曾经沉寂的郑州南区,正在经历有史以来最大规模的开发和建设,也吸引了包括建业泰宏、德润、万达、绿地等知名开发商的集体入驻。

由于南水北调工程将要带来的环境资源改善,诸多购房者的目光也倾斜于此,二七万达广场、德润黄金海岸、橄榄城等项目一路热销。

二七新城只是郑州都市区建设的一个缩影。作为郑州市两翼齐飞的重要组团之一,高新区承担着带动西部发展的使命,区

域内有着适宜人居的生态环境,有着不可比拟的教育、科技、交通优势,因此蕴藏着巨大的开发潜力,吸引各方目光,新兴产业之城、科技创新之城、现代商务之城、生态文明之城大美初现。从早期的彩虹花园、宏联新居,再到后来的睿智桐园、西现代城,再到现在的美景菩提、升龙又一城、谦祥·万和城、祝福红城,据不完全统计,仅2013年高新区就有19个新项目共同入市,如今高新区楼市,已经到了一个大盘云集,百花竞艳的时代。

而如果说在之前新郑龙湖崛起是一个没有实现的梦想,面对前所未有的历史机遇,龙湖“铆足了劲”,在生态、交通、产业承

载力、人居氛围等方面不断完善。

行走龙湖,一派火热的建设景象令人感受到一种难言的蓬勃。政府投入了大量的人力、物力和财力,对龙湖的发展建设都给予了全力的支持,与郑州的“半小时生活圈”构想也指日可待。郑州向南,新郑向北,握手“龙湖”迎来发展机遇,郑州与龙湖从未离得如此接近,融合的步伐正在不断加速。

在高铁时代速度与力量的强烈冲击下,郑州新区也迎来新的历史机遇,高铁商务圈内高端写字楼云集,而随着高档商务写字楼、中高档大型商场、百货、超市等商业地产相继运营,新东站周围,将势必形成一个新的商圈。

## 政策利好 护航宜居中原新未来

未来十年新型城镇化将成为我国现代化建设进程中的大战略,是推动我国经济持续健康发展的“王牌”动力。而城市“组团式”发展所带来的房地产发展趋势的变化,是我国城市化模式转型的重要支撑。

比如,为郑州向西发展引入现代都市理念,荥阳规划宜居健康城,上街规划宜居职教城,健康、医疗、教育、休闲、旅游、养老等产业全面发展,房企也扎堆进入,提升区域形象。

然而,不管是各组团配套的相继跟进,还是人居环境的不断提升,都离不开政策的利好和支持。

政府对立体交通的规划让中原人的“速度生活”逐步成真,“一环三横两纵”立体交

通网络逐步完善,解放路立交桥通车,京沙快速通道通车,陇海路高架桥项目沿线拆迁工作启动,北三环快速路建设进行中……

随着这些工程的逐步开建、投入使用,给沿线区域居民生活带来的影响会愈加重大,不仅提升工作、生活的便利性,节约交通成本、提高幸福指数,对沿线房产的价值也是一种无形的提升,助力区域均衡发展,重绘城市格局。

如果说快速路、高架桥充实了城市内部的血脉,那么高铁就为大郑州未来发展构建了骨架网络。郑州至多城高铁相继开通,为中原经济区的飞速发展输血供氧。

同样在规划的利好下,作为郑州都市区

建设的重要组团——龙湖宜居教育城无论在市政配套、道路交通、产城融合、人居水平等方面都进入了高速发展的新时代,从之前的人文生态小镇走上了产业、人居相融合的蓬勃向上新征途。

随着中原经济区建设机遇的日益凸显,不难发现,如万科、金地、恒大这样的品牌房企也越来越多,它们大都拥有科学管理模式以及进行成熟产品复制力,也将促进中原房地产市场愈加规范,最终不管是表现在楼盘规划、户型创新、产品科技上,还是表现在物业服务、人才培养、团队合作、企业文化等方面,对于中原楼市都是一种改进和向上,对中原百姓而言,都将幻化为居住舒适感的提升。

若说中国城市形态由“单一中心”、“单极化”向“组团式”演变是一种历史发展的必然趋势,那么郑州都市区建设的“组团式”发展现状也足以证明,这样一种战略带动了整个城市的经济发展,长袖善舞的房企也向热点区域转移,凝聚而出的新势力让中原郑州更为宜居、宜业。

郑州晚报记者 王亚平

