

在城市发展步入新的历史时期,各区域均衡化就成为一致的目标。就郑州而言,近一两年来,房企挥师向西,开发住宅产品抑或大型产业地产,不仅佐证了资本长袖善舞的敏锐洞察力,也昭示着在郑州都市区建设目标指引下,郑州西区还将有多重良机不断袭来。

郑州晚报记者 王亚平



西四环沿线已成为资本的主场

## 【潜力】 利好规划接踵而至 “郑上新区”跃然纸上

在郑州都市区建设的大背景下,郑州城市建设将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。

很显然的是,与东区高速发展10余年不同,郑州西区则一直处于复兴起步阶段,未来发展潜力更加令人期待。尤其是西四环附近区域,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、中原新区等规划相继出炉,一方面证明郑州市对西区的重视程度,另一方面也为区域发展带来了难得的机遇。

在对西区发展前景予以展望时,省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清告诉记者,不久前的6月25日,“郑上新区”规

划已经举行了专家评审会,在此次评审会上,该区域被正式命名为“郑上新区”,该规划所涉及的发展区域有郑州西部、荥阳、上街等地,而“郑上新区”的产业规划则由他本人主笔,作为第三产业的休闲服务、专业市场、物流交通、文化教育将扮演重要角色。

“未来城市发展很重要的核心就是解决不均衡的问题,在东区发展取得阶段性成果,进入稳步推进期后,不论从区域均衡还是城市资源利用的角度,西区发展都将会驶入快车道。而且郑州市市直机关和很多高校在西区,未来,企事业单位、学校、医院等众多向外扩散的单位将向西迁移,既可疏散中心区功能,又可减轻交通、人口、资源、

环境等多重压力。”谈及西区潜力,宋向清这样分析说。

而早在郑州市十三届人大四次会议上审议通过的《中原经济区郑州都市区建设纲要》(以下简称《纲要》)中,郑州也提出了“一心两翼”城市发展建设思路,将以中心城区为中心,向着东、西两个方向均衡发展。

《纲要》中明确提出了“将荥阳、上街纳入中心城区,统一规划,统一建设,大力推进郑州新西区发展”的思路。

由此可见,近两年的政策东风,无一不证明这片区域的优势和价值,也让人们深刻感受到了政府均衡发展城市的决心。或许可以说,随着西区城市详细规划的不断出台,郑州西区域价值将全面升级。

## 【趋势】 生态、交通、经济基础凸显,房企“西进”大势已定

资本总是长袖善舞,在土地成本较低和良好的生态、交通优势的带动下,曾经落寞的郑州西区开始热闹起来。

一大批商业综合体已经在西区遍地开花,如中原万达广场、锦艺城、西元国际城市广场等项目让西区人居和商业环境有了大的提升。

近一两年来,随着城市框架的拉大,西三环向西区域也布局了大批房企,比如以休闲度假为主的清华大溪地、洞林湖新田城等;还有金马凯旋家居CBD、锦艺国际轻纺城等专业市场的落地。通过58同城房产频道,记者了解到,该区域房源无论是出租还是二手房销售价格也都

呈上升趋势。

在金马凯旋家居CBD项目负责人看来,西区有山有水,自然与文化生态相较郑州其他区位均有优势。而且国家与郑州市的大型水利建设将在郑州西部形成水系生态景观,更有条件获得发展机遇。

而郑州市西高东低的地势加上温带大陆性气候的影响,使得西北的高新区处于不折不扣的上风上水位。北接邙山,南邻西流湖,西四环穿区而过,水质、空气皆上乘,适宜建设大型城市居住组团,从而形成人居聚集区域。

也有专家表示,西区未来要建设成“西花园”,就是挖掘郑州西区以及荥阳等市

区内的资源价值,考虑了区域发展定位的差异化特质,着力于消费升级前提下的产业规划,比如休闲旅游产业、生态产业、健康产业、商贸服务业等。而这些产业的发展,充分体现了千万级人口规模的郑州都市区城市功能补位的需要。

而绕城高速的免费通行、郑州西出口的投入使用、快速公交的开通、年底地铁1号线的开通运营等,一系列交通条件的完善,将大大缩短郑州市各区块的距离,更好地连接郑州西区和郑州主城区,并带动土地价值的提升,最终推动西部具有良好资源的住宅和投资产品大幅度升值。

## 【热点】 专业市场聚集 西四环变身财富新干线

正如上文所说,在房企“西进”的征程中,由于良好的交通优势和深厚的产业基础,西四环沿线逐渐成为新的专业市场聚集地。

比如,位于西四环与中原路交会处的郑州金马凯旋家居CBD,就是缔造以“家”为主题的新都市综合体。

作为城市产业综合体专业运营商,香港金马凯旋集团拥有巨大的市场带动力,广泛的行业资源和稳固的生产商、经销商合作伙伴,与国内外行业协会和全球2000多家家居企业有着良好的合作关系。

谈及之所以选址郑州西区,该项目负责人这样说道,“在中心城区批发市场‘出城’及沿海发达地区产业转移的大形势下,家居行业运营模式迎来新的发展机遇。不过要把握机遇,除了有竞争力的运营模式,所在

区域的交通和消费环境也颇为重要。郑州市大量的城区经济体核心以及县域经济主要布局大都在西区,而陇海路高架、西南绕城公路、西四环、郑上路、中原路等城市主干道纵横发达。

该项目家具建材旺铺甫一入市即受市场广泛热捧。7月6日,粤港福建家具商会旗舰店集体入驻郑州金马凯旋家居CBD,7月13日中国家居品牌联盟主席(香港敏华控股集团董事局主席)黄敏利一行率团参观考察并现场签署整体入驻协议,都是极好的证明。家居行业一系列的战略互动,必将会推动郑上新区乃至整个中原地区家居产业的跨越式发展!

同样位于西四环沿线的锦艺国际轻纺城项目负责人也认为这里东联郑州中心城

区,西引荥阳、上街组团,向西辐射至巩义、洛阳,既是建设大郑州都市区和郑州城市西拓的战略桥头堡,又是引导荥阳、上街城市组团主动融入大郑州的区域龙头。

城市发展是一个不断推陈出新的过程,市场外迁事实上是一次专业市场集聚化发展、强化区域发展格局的新机遇。然而,怎样的产业承载地才能真正规避以往陈旧专业市场的风险和弊端,给商户和城市带来财富增值,消费者则需要有一双慧眼和准确的判断。

宋向清认为,随着今后“郑上新区”的快步发展,巨大的资金流、人流、物流、信息流将迅速聚集于郑州西区,从而推动区域人居和经济的崛起,而当下或许就是一个不错的良机。

巨大的资金流、人流、物流、信息流将迅速聚集

推动区域人居和经济的崛起

西四环「变身」财富新干线

「郑上新区」跃然纸上