

# 城市泛核心区崛起 地产掀开新格局



立体交通网络的构建和城镇化发展的迅速,让现代城市呈现出了去中心化态势,版图不断延伸,区域新势力相继崛起。 郑州晚报记者 王亚平



## 城市北扩步伐加快 古荥镇将建休闲、宜居组团

作为郑州市北向门户,古荥镇加快发展步伐,即将进入城市化。今年1月13日,郑州市城乡规划局对古荥镇的总体规划进行批前公示,将其定位为我市文化、商务、城市休闲旅游度假、观光农业为主导的产业的北部重镇,成为我市区北扩的重要空间载体。

郑州市惠济区古荥镇位于郑州市北郊,惠济区西北部,距市中心15公里,向东8公里接107国道,向南2公里即到开洛高速公路郑州西站,境内有江山路、大河路、古须路三条省级道路,用地面积72.9平方公里,被定位为中心城区北部生态、休闲、文化、生态旅游为主的综合性宜居城市组团。

预计到2030年,古荥镇人口规模将在7万人左右;镇区规划建设用地面积控制在5.42平方公里内。

按照规划,镇区形成“一带、两轴、两心、三区”的布局结构。中心区西部综合服务中心。一带:沿枯河南岸的东西向沿黄旅游服务带。两轴:沿绿达路、金樽路的十字形镇区空间拓展轴线。两心:在绿达路、金樽路两轴线交汇地带形成镇域行政服务中心;在绿境路和金樽路交汇地带形成沿黄旅游服务中心。三区:北部的果岭休闲度假区、中部的休闲居住服务区、南部的生活居住区。规划居住用地总面积242.1公顷,分为北部休闲度假区、中部休闲居住服务区、南部生活居住区。

## 资本竞相争夺,航空港区成中原最热价值高地

今年上半年,郑州的投资热土无疑是航空港区。

6月27日,一架被命名为“郑州号”目前国际上最先进的货机巨无霸波音747-8F全货机,满载欧洲商品降落在郑州新郑国际机场。这架来自卢森堡国际货运航空公司,当晚它还要满载中国的货物,从这里直飞卢森堡芬德机场。

这一来一去,标志着卢森堡国际货运航空成为入驻郑州机场的首个国际货运航空基地公司,标志着卢森堡和郑州双枢纽战略的进

一步发展,这对助推郑州国际航空货运枢纽建设具有重要意义。

现在的航空港区不单起到枢纽作用,更成为了中原经济圈发展规划的重中之重,“丝绸之路经济带”的发展核心要点,郑州的大未来都可以在这里无限地呈现。

在财富聚集性上,郑州富士康的到来,还吸引了多家相关配套企业落地。以富士康为龙头,其所带来的雁阵效应正在逐步形成,统一、UPS、联邦快递、惠普、德铁信克、德迅等20余家世界500强企业也随之重磅入驻。值得关注

的是,浪潮、阿里也相继在港区建立信息数据基地,接下来,还会有更多更先进的电商、信息服务等方面进驻发展。

随着城建设施的日趋完善,这里的宜居性也逐渐彰显,吸引了万科、正弘等一大批房企的目光,郑州报业集团紧抓港区崛起机遇,全力打造首部重要人居之作——郑报·润园,这个法式人文大宅引得购房者极大关注。

业内专家普遍认为,未来的港区将成为一座规划齐全的产业港和舒缓安逸的生态港。

## 高新区、南龙湖、郑上新区等城市泛核心区崛起

在全国楼市步入平台期,销售放缓的当下,郑州高新区的产品却一再创造热销风潮。万科城、公园道一号、新合鑫·观悦项目都成为高新区销售飘红的力证。

与其他区域不同,郑州高新区在“居”和“业”上,更多的选择一种平衡。如果说“科技”是高新区的代名词,那么“宜居”就是它的另外一张名片。这里有世界尖端的科技成果,这里有密集的高新技术企业,这里有多所省内一流大学,这里还有环境优美的绿色园区,这里还

有便捷的交通、日渐成熟的生活社区以及新锐的新区文化。

多维交通的构建,让郑州城区范围不断扩大,高新区有成熟的配套和生活环境,今年区域内房产品价格的不断攀升就足以证明区域价值被逐步认可。

除却高新区,南龙湖的“生态”特质吸引了生态大盘开发商慕名而至,居易国际、康桥、正商、振业、锦艺、基正控股等地产大鳄纷纷抢滩,开发了高端住宅小区,一个低密度高端居住区域已经初步形成

规模。

在新兴区域上,郑上新区这样的“城市泛核心区”飞速崛起,建业、新田、恒大、香港金马凯旋、锦艺、清华园、居易国际等重量级企业都在近两年主动加盟,作为城市建设的运营商和区域开发的生力军,这些房企已经以先行者和排头兵的姿态,向西四环附近、甚至荥阳和上街进发,纷纷抢占高地,以自主、自发的市场力量,开启了郑上新区如火如荼的建设热潮。

## 多维交通构建,助力郑州成为内陆开放型经济高地

随着多层次城市交通格局的形成,传统的发展空间不断向外拓展。今年上半年,市民充分感受到立体交通带来的宜居度。

主城区“井字+环线”快速骨干路网加快建设,三环快速化主干工程建成投用,京广快速二期、陇海快速路建设顺利。

三环快速化工程已总体完成,于今年4月30日下午正式通车,如今越来越多的有车一族感受到了三环快速工程的便捷优势。6月26日,郑州三环快速公交开通,区位优势叠加交通利好,随着B3的开通,三环沿线区域的价值随之攀升。

如今,“米”字形快速铁路网络骨

架基本形成,郑州南站随郑万高铁建成运营,形成以郑州为中心,辐射省辖市的“1小时交通圈”和周边省会城市的“2小时交通圈”;以郑州为中心的“十字+半圆”城际铁路网加快建设,基本形成中原城市群核心区“半小时交通圈”;“畅通郑州”工程完成“井字+环线”快速路网建设和“两环三十一放射”改造提升,三环以内断头路全部打通,主城区实现15分钟上快速路、沿快速路15分钟上高速的“市区半小时交通圈”。

不久前,郑州市中原大道(西四环至京港澳高速段)沿线城市设计方案已经通过专家评审。可以说,作为郑州新兴生活与服务之轴

的中原大道,已可媲美郑州市“长安街”金水路,将带动沿线区域价值快速崛起,让周边居民的生活半径得以有效拓展,让东、西区的人流、经济流、信息流得以互通,带动目前价格洼地的房地产住宅和商业大幅度升值。

一个站点盘活一片区域,“郑州西站”获批后,其将如同“磁石”一样,为郑上新区带来惊人的集聚效益。

未来随着越来越多立体交通的构建,置业会逐渐模糊时空的概念,只要品质高端、物业人性化、配套完善的产品都会炙手可热,价值也会稳步攀升。

## ■重磅点击

## 河南出台科学推进新型城镇化三年行动计划

2014年7月1日省政府下发《河南省科学推进新型城镇化三年行动计划》,到2016年,郑州中心城区常住人口达到600万人以上。

《计划》要求,加快推进郑州航空港经济综合实验区建设,全面建成郑州新郑国际机场二期及配套工程,力争郑州新郑国际机场货邮吞吐量年均增长40%以上;完成郑州至机场城际铁路、机场高速改扩建等,到2016年,形成较为完善的实验区对外交通网络。到2016年,郑州与新乡、焦作、许昌之间形成以“两千三城”为支撑的快速交通格局。

在郑州龙头带动作用提升专项中,《计划》部署,加快郑东新区建设,争取到2016年,龙湖金融中心初具规模,郑东新区常住人口达到160万人。优化中心城区功能,推动内环线区域、医学院一碧沙岗区域、西流湖区域、南阳路片区、省属机关办公居住区域、福塔片区等6个旧片区街坊整片区综合改造,加快主城区177个批发市场、40个工业企业、69个仓储企业和行政事业单位外迁,全面完成“两环十七放射”生态廊道和10条快速通道建设任务。