

融城『加速度』，沿线楼盘驶入快车道

忙活的建筑工地、高耸的塔吊、大量巨幅广告牌、景观大宅社区内的人头攒动以及全城热销信息的不断释放，这就是郑汴之间房地产业的发展现状。如今，郑开城际铁路进入正式通车倒计时阶段，再一次点燃业内对郑汴机遇关注的热情。郑州晚报记者 王亚平/文 慎重/图

白沙、绿博组团、汴西楼市，发展迅速

无缝对接轻轨站，19分钟畅享郑开双城；创变户型，最高200%实得面积；世界五百强打造；奥特莱斯强势入驻……

上周五，记者驱车从郑东新区出发前往开封，郑汴之间连绵的巨幅广告牌和高耸的塔吊传递着这片区域发展的蓬勃朝气。

据记者不完全统计，如今这里集聚了建业春天里、雅居乐国际花园、名门紫园、星联湾、东润华景、雁鸣湖壹号、正商双湖湾、郑开森林半岛、郑开橄榄城等知名楼盘。

沿郑开大道前行，能够清楚感知白沙组团、绿博园组团和开封西区的发展尤为迅速。当前郑汴之间在售的大部分项目都位于白沙组团和绿博园附近。

其区位得天独厚，交通四通八达，区内连霍高速、郑开大道、中央大道、郑开城际铁路、京港澳高速、新107国道纵横交错，构筑起便捷的交通网络。同时，零距离对接石武客专新郑州站和郑州新郑国际机场，临陆、临空优势明显。

特别是，该区域功能定位为政务文化新区、公共文化示范区、高端总部基地，是成功人士居住生活的理想场所。目前，该区域正在加速完善基础配套，力争打造成为郑州都市区建设的新样本。

绿博园、方特乐园等休闲娱乐配套也已经先后进驻白沙组团，使得区域价值不断攀升。

郑汴融城步伐的加快更是让开封西区成为购房者竞相追捧的地方，也是整个开封发展最迅速的地方，已完全是一副现代时尚都市的面孔，“一湖傲天下 鉴证狂销1.3亿传奇”，位于开封西湖旁一项目的广告语向人们宣告着此地楼市的热度。

区域板块认可度提高，房价已经翻一番

10月19日，“高圆圆相约星联湾暨星联湾【湾开盛典】”活动举办，这也是星联湾项目的开盘现场，当日，接待中心门前人头攒动，摩肩接踵。在欣赏了女神风采后，来到现场的诸多客户也选到了心仪的房源，享受湾居生活。

“随着城市框架拉大，购房者对白沙区域的居住价值愈加认同，以前过来新107都感觉很远，甚至有荒凉的感觉。现在不一样了，白沙是郑汴融城后受益最大的地域，交通便捷、生态优越，很多在东区工作的白领人士和附近高校工作人员都是我们的客户。”星联置地集团副总经理李涛告诉记者。

如他所言，郑开大道两侧的房地产项目近年来持续受到热捧。

去年12月，建业春天里一期别墅开盘，当天售罄；二期高层预计近期开盘，已吸引全城高端客户关注。

同样，郑州雅居乐国际花园凭借南派地产商的精工工艺，也得到了中原购房者，尤其是东区工作者的高度认可。

与楼盘热销一脉相承的是房价的稳步攀升。

“现在周边配套逐步跟进，很多项目房价持续攀升，甚至快速翻番。”李涛表示，“一项目已从几年前最开始团购的每平方米3000元左右涨到了现在的8000元以上。”

记者查阅大部分位于中牟附近的项目，在售价格也从当初的每平方米4000元左右，涨至现在的接近7000元。

生态资源丰富，产业联动让融城加速度

在分析郑开大道房地产发展潜力时，不少业内人士表示，丰富的生态资源将推动这里成为景观休闲大盘的聚集地，也会是未来的人居高地。

一个好的生态环境能够从物质使用和精神享受等多个层面满足居住者对居住生活的需求。事实上，除了一些由于房价高企承受不起市区房子的刚需一族青睐到此置业，更多的改善群体选择这里作为终极置业地。

今年2月25日，郑州市政府公布了《2014年水生态文明城市建设实施方案》，其中提到将在郑开大道与贾鲁河交叉口处开挖一处面积约0.912平方公里的象湖，包括湿地工程、两岸保护地、滨水景观等。象湖主要承接郑州北部贾鲁河和郑东新区龙湖的水流。

根据规划，将围绕象湖建设5个公共设施。有业内人士这样形象地

表示，象湖这只“大象”的“背部”将建设一座文化广场；“象鼻”和“象尾”将分别建设一座博物馆和一个市民服务中心；两只“象脚”的位置则将建成一座博物馆和一座体育馆。这5个公共设施像5个花瓣围绕在象湖周围，市民不仅可以泛舟湖上，还可以方便地享受文化、体育服务。

事实上，象湖只是整个白沙组团水系生态建设的一部分。该生态水系总体布局包括“一湖”、“一园”、“四河”、“四渠”。

位于郑汴之间的雁鸣湖景区更是早已声名在外，翠堤环绕，烟波浩渺，景象万千，如今围绕其周边的基础配套设施已相对完善。

而绿博园文化产业园是未来郑州向东发展及郑汴一体化的核心，交通便利、地段绝佳，园区绿地河流遍布，包含3000亩的郑州绿博园、2400亩的方特欢乐世界以及万亩中

“前几年积蓄不多，买不起郑州市区的房子，刚好由于在东区上班，距离白沙较近，所以在此购买了一套两居室，如今看来这个选择是正确的。去年我又买了一部车，与市区的拥堵相比，这里宽敞通透，天天开车上下班非常便捷，比住在市区的人还要节省时间。”市民陈瑞称没想到当初的无奈之举如今却成为时尚的生活方式，且实现了价值的攀升。

郑开城际铁路在历经长期建设后，终于进入最后冲刺阶段。届时，郑州去往开封只需19分钟左右。河南省商业经济协会常务副会长宋向清认为，“轻轨开通后，郑汴一体化的发展步调会更为一致，双方资源交通、资本聚集，经济、信息流动会更快，房价也会实现稳步攀升。”

央湿地公园，被誉为郑州未来最宜居的地方。

正是看中了宜居属性，近两年，在郑汴之间区域开发的大都是中高端品质楼盘，倡导低碳、绿色、科技，比如名门紫园定位于高端、稀缺、低密休闲别墅住宅区，双拼、联排、合院、洋房，恢宏组合，错落有致；星联湾规划有低密度住宅和典雅高层，四重庭院带围合出静谧的生活格调；建业春天里更是建业集团低密度产品的升级力作，产品也包括别墅和高层等项目。

“土地资源丰富、水系较多，适宜开发高端住宅。无缝对接轻轨站，19分钟畅享郑开双城。未来随着融城步伐的加快和郑汴产业带的有序发展，两城市之间形成强有力的产业支撑可以创造很多就业机会，最终居住与产业形成联动，助推区域价值提升。”宋向清分析说。

■ 重磅阅读

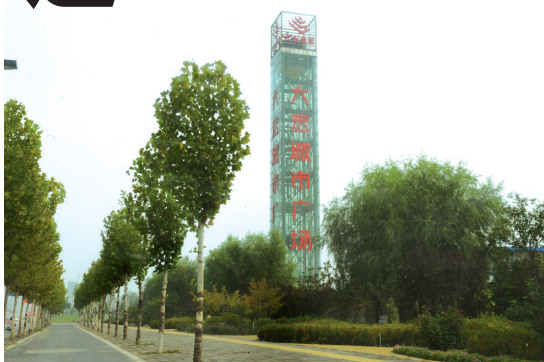
专家建议：“6+3+1”的产品规划或更适合融城所需

如今，郑开大道两侧楼盘林立，不过由于体量较大，差异性不足，部分楼盘的去化速度并不理想。

今年年底，郑开轻轨将全线通车，随着郑开轻轨的开通，势必掀起新一轮的房地产投资热潮。在竞争愈加激烈的格局下，河南省商业经济协会常务副会长宋向清建议在产品规划时，不妨参照：60%中小户型，面积在120

平方米以内；30%大户型包括平层大宅，面积在140~160平方米左右的；10%的别墅洋房类产品。

之所以这样建议，是由于他曾对该地区的居民结构有过分析，除了部分市区的改善型需求置业者，有部分属于承受不起郑州市区房价的首次置业者，郑开之间的产业工人也较多。洋房别墅类产品可以迎合企业主、产业公司高层的需求。



忙活的建筑工地、高耸的塔吊、大量巨幅广告牌、景观大宅社区内的人头攒动以及全城热销信息的不断释放，就是郑汴之间房地产业的发展现状。