

TOP地产 | 楼盘连线

区域“均衡化”发展 健康城市布局

作为城市总体规划的重要内容,城市总体布局是一项为城市长远合理发展奠定基础的全局性工作。它是在城市发展纲要基本明确的条件下,在城市用地评定的基础上,对城市各组成部分进行统筹兼顾、合理安排,使其各得其所、有机联系。

在郑州历史上,曾先后试探过向南、向北、向西发展,但最终还是选择了东部。而郑州西边的荥阳、上街、新密、巩义、登封,乃至洛阳偃师这些传统工业和文化重镇则显得有些落寞。

将有限的资源首先投向效益较高的区域和产业,以获得区域经济的高速增长,并带动其他区域、其他产业的发展。这是顺应经济发展的客观规律,允许而不是限制一部分地区先发展起来的区域经济发展战略,而这种战略的实质和其最终目的则是实现共同富裕。

一些发达国家在制定区域规划和区域政策中,有不少成功的实践。如英国于1936年成立了巴洛委员会,美国在1941年成立了田纳西河流域管理局,并制定了相应的规划和法规;日本于1962年开始制定全国综合开发计划,到目前已开展到第5次。这些实践给国家直接干预区域经济发展创造了一些成功的先例。

城市各区域必须均衡发展,才能充分发挥城市功能,使生活更加美好。如果区域发展不均

衡,将给城市未来的发展带来瓶颈,甚至是灾难。各种“大城市病”日益增多,在城市内部很难有办法解决。

比如,正处于工业化和城镇化加速发展阶段的成都,面临着产业和人口聚集的自身发展需求,同时在全省承担着“首位城市”的重任。此前,为了解决单中心饼状发展的城市格局,成都曾在周边规划建设若干个城市副中心。但是,城市副中心只是城市内部的一个功能中心,不能相对独立,这还是在城市内部解决问题的思路。最终,新的思路出现——在大城市外围建设小城市,形成功能完善有就业岗位、公共设施和居住区的城市,能够截流一部分人口和承担一部分中心城区的功能。

城市总体布局是城市在一定的历史时期,社会、经济、环境综合发展而形成的。通过城市建设的实践,得到检验,发现问题,修改完善,充实提高。近年来,郑州的区域发展困惑终于有了新的契机。步入全新建设阶段的大郑州,不断将城市发展指针瞄准郑西,将规划的指挥棒指向郑西,郑州西部的价值,被人们一次又一次地重新审视。

继宜居健康城之后,宜居职教城、中原新区、郑上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。

郑州向西,郑州均衡发展必经途径

目前,郑东新区的发展日渐成熟。而航空港区以及南边龙湖区的建设正如火如荼,郑州东翼的发展已然让郑州的经济逐渐腾飞。正在阔步发展的郑上新区在这些区域中脱颖而出的主要原因,是其重在宜居。

根据郑上新区的发展定位,依托西区独特的自然禀赋,以宽阔的农田林地衬托美丽的人居环境,建设田园新城。“随着城市的发展建设,其功能分区会越来越细致,距离高铁站、机场较近的郑东新区是中央商务区,原生态自然资源丰富的西区当定位为宜居田园居住区。”有专家这样分析。

据了解,郑州西环路至荥阳组团内山水资源相当丰富。索河是贾鲁河上游,也是西流湖的源头,水量充沛,贯穿索河的四座水库,总库容达10940万立方米,另外还有胜利渠、降龙渠等引水工程。区域内有塔山、万山等自然山脉,区域林果覆盖率达30%以上,南部环翠峪植被良好,有森林氧吧之称。此外,索河沿岸有着极为丰富的历史文化资源,有人文、自然景观230余处。

记者采访的多位知名专家表示,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郑西境内,目前西区又进入发展的快车道,郑州西部将成为郑州新的热点,与南部航空港、东部新区一起相辅相成,既有分工,又有合作,其产业结构、发展质量、人居环境、创业、置业和就业等条件都将迎来一个史无前例的提升期。

在河南省商业经济学会常务副会长、秘书长宋向清看来,“郑上新区”既有山有水,又有历史有文化,就宜居所必需的“环境优

美”这一基础条件而言,相对于其他地区,其自然优势显著。

他曾参与“郑上新区”规划中产业规划的部分编制,对这一区域则更为熟识,“郑州市的发展从空间上讲西区潜质最大,在西区高起点、高品位、大手笔进行城市规划、建设,完全能很快形成发展的热土,出现发展的热潮”。

实际上,从大房企的项目布局也可看出一二,通常实力房企大都对区域发展潜力颇为敏感,建业、恒大、清华园、新田、锦艺、鑫苑、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。

随着郑州都市区建设大幕开启,作为破题之作的郑州宜居健康城,让郑上新区迎来了全新的发展机遇。而郑上新区也因为街宽路广、人少车稀、绿地丰富、公园众多、人文深厚、历史悠久……越来越成为追求居住质量的人们首屈一指的置业佳地。于是,“商务向东生活向西”的观点,正在形成一种共识。相比郑州其他区域,快速成长的郑上新区,房价正处洼地,加上优美的环境、越来越便利的交通和良好的规划,入住这里,幸福指数更高。郑州晚报记者 苏瑜

郑州都市均衡发展 郑上新区力挑大梁

郑上新区横空出世,郑西迎来黄金十年

适时的超前规划、人性化规划是区域经济强势发展的基础,随着郑上新区概念性总体规划(2013~2030年)、郑州通用航空试验区总体规划(2014~2030年),正式获得郑州市人民政府批复,两个规划的获批,标志着我市西部地区的发展跃入快车道。

市规划局相关负责人告诉记者,郑州的城市发展大格局、大框架已具雏形,未来五年或十年之后,整个郑州大都市区的变化也会相当大,前景非常乐观。

据悉,郑上新区规划范围为荥阳市和上街区全部行政辖区,总用地面积972.7平方公里,相当于2.63个郑东新区的面积。即便与郑州市区相比,也仅小了38平方公里。

按照规划,郑上新区被定位为河南省新型城镇化、工业化、农业现代化和信息化协调发展示范区。郑上新区将按照以“一带一轴四功能区、一城三镇二十八社区”的空间结构形态,来实现城乡统筹发展。其中“一带”指的是沿陇海铁路和郑西高铁

之间的东西向城市发展主轴。在这条轴带上,荥阳组团和上街组团被定位为行政商业副中心,两地之间现在在经济社会发展薄弱的地带,未来则将变成整个郑上新区的城市核心组团:行政文化服务中心。

在过去的十余年,郑州向东发展,郑东新区建设取得了巨大的城市成就。与之相比,郑州西区则显得有些落寞。现在,伴随着“郑上新区”规划的获批,郑州西区迎来了全新的发展机遇。作为郑州都市区规划中的重要一极,“郑上新区”有着比肩郑州东区的战略意义。

郑西主题文化功能、宜居健康功能、教育功能等弥补了郑东新区的功能缺失,使郑州都市朝均衡方向发展。有专家认为,明日郑西之于郑州,必同于今日郑东之于郑州。因为伴随着中原经济区、郑州都市区宏伟蓝图的绘就,特别是组团式发展的城市发展战略和东西两翼比翼发展的城市发展方向的确立,政策东风向西劲吹,政策阳光开始向西照射,郑西将迎来下一个黄金十年。

地产大鳄争相入驻,清华·大溪地独占鳌头

从最初的无人关注,到如今万科、恒大、碧桂园、建业等纷纷入驻,郑上新区很快将由价值洼地变为价值热土。有专家指出,这些宜居大盘扎堆,会直接促进郑上新区宜居健康城组团实现更优更快发展,也会给郑州市带来全新居住格局的改变以及城市面貌的全面更新。

清华·大溪地作为首批入驻郑上新区的地产大亨,以“游闲”的理念征服了市民的心。结合“宜居健康城”规划,清华·大溪地站在城市运营的角度以首个复合产业模式拉开郑西新城巨变帷幕,其游闲的理念和郑州均衡发展的观念、郑州生活向西的理念完全一致。

五载深耕细作,五载春华秋实,奠定了郑上新区500万㎡地中海城邦——清华·大溪地不可撼动的地位。清

华·大溪地12万㎡奥帕拉拉水公园,十几种国内领先的大型水上娱乐设施,海啸浴场、阳光沙滩、龙卷风、大喇叭滑道、漂流河,新鲜、刺激、惊奇;8万㎡香堤湾温泉,80多个大小不一、功能各异、极富养生特色的温泉汤池,芬兰浴、土耳其浴、罗马浴、咖啡浴等主题特色浴池,让您8小时之外彻底放松;14万㎡奇域商业公园,星级酒店、巨幕影视城、游闲购物中心,应有尽有。

娱乐、休闲、交通等配套设施成就大溪地繁华生活,公园林立成就大溪地的优雅宁静之美。李商隐文化公园、刘禹锡公园、京襄城遗址公园、南水北调运河生态文化公园、西流湖城市生态公园、郑州植物园等六大公园环绕,鲜氧生活唾手可得。清晨,被树梢的鸟鸣和透过树叶洒落的阳光叫醒,开启一天美好生活;傍晚,和家人并肩走在楼下李商隐公园的小路上,感受岁月流淌;另外,在中原大道、地铁1号线西延、快速路建设、有轨电车引入郑州西站等诸多利好推动下,不但让郑上新区这样的“城市泛核心区”飞速崛起,也让居于区域核心的清华·大溪地的产品价值不断攀升。

随着郑州都市区的快速发展,郑上新区很快将成为未来的城市核心之一,清华·大溪地的持续热销,不断验证着其作为郑上新区核心大盘的价值。在交通优势日益显现的时候,借力郑州一中、新加坡品格蒙特梭利国际幼儿园等国际名校,清华·大溪地已然从山水大盘向全能配套大盘迈进。

