



多维交通和不断外扩的城市空间,见证着郑州这座城市的崛起。在版图延伸的同时,人们不难发现新格局的建立,那些自然禀赋优越的区域及楼盘价值凸显,逐渐成为理性置业者的首选。 郑州晚报记者 王亚平

从一环到五环,环线网络构建地产发展新机遇

当前,《郑州都市区综合交通规划(2012~2030年)》已经审议通过,已经提上日程的“五环”建设成为今年楼市的焦点。

初步设想的五环是这样:东线拟利用G107新线,南线拟利用G310新线,西线拟利用G234线,北部拟利用S314新线,两条国道、两条省道改造升级后自然合围而成。

之所以备受关注,是因为环线改造升级后,加上快捷的交通,郑州各个新区、组团之间的联系与发展不但方便快捷,而且能将郑州市区和周边地区有机联系起来,形成快速交通圈,促进郑州经济快速发展,尤其是为房地产业赢得了新的空间。

随着城市化进程的不断深

入,城市经济的快速发展,人们的居住趋势也逐渐由核心区域向外偏移,形成以环线以内、中心区边缘以外呈环状区域的第一居所聚集区,这就是环线理论。

事实表明,环线对界定房地产区位价值以及价格定位体系的重要性正日益凸显,房产跟随环线发展的轨迹已十分明显。

所谓郑州的一环,即内环,主要由金水路、大学路、陇海路、紫荆山路构成,这是最初的郑州市区环城路;二环路全长28公里,由农业路、桐柏路、航海路、城东路、经三路(扩展到未来路)合绕而成,如今已发展成为郑州繁华的商业区域;三环路由南三环、北三环、西三环、中州大道组成,全长43公里,这是郑州市城建史上一次性投资规模

最大的基础建设项目;四环路,西四环、南四环就是绕城高等级公路,北四环为大河路,东四环为107辅道。在中部六省省会中,郑州率先进入四环时代。

数据显示,2008年,郑州市建成区面积为303平方公里。而在四环线打通后,郑州城区面积扩大到550平方公里,郑州城市框架的拉大,将带动区域内经济飞速发展,环线交通网的有力构建,给房地产业带来新一轮的发展机遇。

城市的发展依然是随环形交通递进。可以预见,待五环建成后,包括清华·忆江南等在内的大批楼盘都将纳入“城内”,实现从近郊项目到城中项目的完美转身。随之而来的,还有居住价值和升值潜力的大幅提升。

从高速到地铁、有轨电车,交通巨变助推大城崛起

在郑州大城登峰的征途中,除了区域的不断外扩,高速交通路线的便捷应用更体现了城市的“长大”。

“上班走高速,这在前几年从来没有想过,如今却是每天都要经历的事。”在北区的清华·忆江南项目居住,南龙湖工作的刘伟感叹道。特别是在绕城高速免费通行的情况下,实际上是大大缩短了交通时间,比住在市区上班还要方便得多。

如他所言,今年4月30日,三环快速路开通,越来越多的上班族体会到了便捷交通的利好。不仅如此,郑州绕城高速、连霍高速,省内的高速交通路线已经成为郑州大城的市内高速环线。

纵观国内外城市发展轨迹,可以说,交通的便捷度决定着一个城市的繁荣高度。

作为最为快捷的交通方式,地铁正在与人们的日常生活联系日益紧密。可以说,每一座正在高速发展的城市都有属于自己的一幅地铁版图,用四通八达的网络连起人们生活的每一站。

按照规划,郑州地铁格局由6条轨道交通线路组成,全长202.53km,在中心城区将形成“三横两纵一环”的棋盘放射状结构,总投资超过1000亿元。“这样的‘棋盘’设计,建成后将使整个城市布局都可以由轨道交通进行交通带动。”轨道办工作人员说。

去年底,郑州地铁1号线开通运营后,越来越多的市民选择乘坐地铁出行,不仅如此,一条线串起沿线九大商圈,郑州的商业和地产步入新的发展期。

为了加快城镇化的前行步伐,郑州市规划局近日还公示了

郑州市现代有轨电车等新型交通方式线网规划方案。

到2030年,打算在郑州都市区的西部新城区、南部新城区、东部新城区、市区北郊、市区西北郊等方位建设共8组现代有轨电车线网。随后还将在巩义、新密、登封、新郑、市区东北5个方位打造5组远景现代有轨电车线网。

有轨电车将与轨道交通一起连接郑州主城区和新城区,提升郑州综合交通枢纽的地位。

这不仅从空间上印证了城市的不断外扩,且借助高速交通、地铁、有轨电车等多层次交通网络,市内工作、近郊生活,市内商务、近郊养生,市内繁华、近郊休闲的生活理想将逐步成为现实,有前瞻力的改善型置业群体已经将目光聚焦于受益于那些集交通快捷、生态舒适、配套完善的近郊高端楼盘。

从中心城到功能组团 新兴潜力板块成为置业高地

大交通助推郑州城市版图不断延伸,不难发现新格局的建立:一个以郑州为绝对中心、以周边县市为卫星城市的图景已经明了。一个2000万的人口大城规模雏形已具,郑州的房地产前景乐观可见,郑州五环将从近郊成为城市核心发展地。

实际上,为了在向大城发展的步伐中更好地推进城市各区域的发展,“两核六城十组团”规划的英明性已经得到充分印证。

随着郑州都市区建设的展开,“组团式发展”迅速拉大郑州的城市框架。一时间,外延式发展已成为市场主流。航空港区、郑东新区、郑东龙湖、龙子湖大学园区、中牟、二七新城等新城快速发展,成为新的楼市舞台。

为了满足人们对休闲娱乐越来越高的要求,郑州市要把沿黄河的1100多平方公里湿地河滩进行系统规划,打造黄河滨河游览区。根据规划,郑州黄河滨河公园规划范围东起郑州东行政区界(雁鸣湖景区),西抵郑州西行政区界(河洛景区),南起连霍高速,北至黄河中心行政区界,总面积1164.16平方公里。

两年前,郑州黄河滨河公园整体规划正式通过专家评审,并进入实施阶段,规划中的黄河滨河公园分为“一核、两带、三心、四组团”。随着城市的发展,人们越来越注意到,城市规划建设到哪里,哪里的潜力将无限扩大,周边居

住房产也随之有了更大的增值空间。

清华·忆江南恰好位于“一核”——黄河文化都市休闲核的中心地带,优越的自然山水环境和前瞻性的规划布局,使得该项目被誉为滨河公园生态人居的标杆力作。之所以得到业内及购房者的盛赞,除了受益于城市发展大环境的利好,更源于其内部实力的强大。

该项目是集山水大宅、坡地洋房、酒店式公寓、江南温泉养生、休闲旅游为一体的大型温泉度假社区。在这里不仅可以享受市区所没有的怡人风光,还有完整的生活配套链,如商业部分——丹尼斯等超市早已开始营业,江南·秦淮里商业街也于今年10月1日开街,另外还有医疗中心、家政服务中心等。

省内一流的三级甲等医院——河南省中医院也在清华·忆江南设立清华园分院,成为中国首个建在世界级风景区里的省级医院。

此外,今年6月7日上午,郑州清华园与新加坡品格蒙特梭利幼儿园成功签约,加上前期签约的省重点中学郑州一中以及即将签约的艾瑞德国际名校,从幼儿园到高中一站式教育体系,圆了社区业主们让孩子在家门口享受专业、完整、高品质的教育之梦。

在大城崛起的当下,如清华·忆江南这样外有丰富的自然禀赋、便捷的交通网络,内有全能生活配套的项目将成为理性置业者的首选。