



综
迷
篇

在城市发展中,主要干道的修建会带动城市中心的转移,这其中,尤以环线价值最受关注。依托环线,城市格局被有序拉大,交通的便捷和各独立组团的功能强化,让人们的生活由城市中心不断向城市外围延伸。郑州晚报记者 王亚平

环线增加一个圈 城市发展一大步

五环建设形成快速交通圈,既保证各组团的独立性,又实现有机互通



人口聚集、经济繁荣,将郑州推进五环时代

近两年,在关注城市发展的关键词中,“郑州五环”呼声颇高,其被誉为郑州城市化高速发展的风向标,从房地产方面来看,土地供应也早已向五环附近倾斜。

如今,这一切终于掀开了薄纱,一个轮廓清晰的五环构架让业内沸腾。

3月18日,郑州市城乡规划局官方网站发布消息,《国道107郑州境改建工程规划方案》已经通过专家评审,标志着郑州“五环时代”的大幕开启。

实际上,环线的不断外扩也记录和见证着城市的发展。

早在上个世纪50年代,郑州的环

路建设就出现萌芽。当时,绕城一环主要由金水路、大学路、陇海路、紫荆山路构成,这是最初的郑州市区环城路,也成为今天郑州最繁华的商业区域和高尚的生活区。

随后,郑州市建成了二环路,该环路全长28公里,由农业路、桐柏路、航海路、未来路合绕而成。2003年,郑州提出“北移东扩”的城市发展战略,郑东新区投入建设,实际上就相当于提出了城市环线扩张战略。城市三环路建成,全长43公里。但如今面临着较大的交通压力。

2013年底,西四环、南四环、连霍高

速郑州西口到107国道路段改建完成,郑州4条环线全部闭合,形成现在的四环线。

据悉,为高标准、高起点打造五环快速路,国道107郑州境改建工程从一开始就远景规划为城市快速路,作为客运和货运专用通道,通过高架层和地面层实现客货分离。

“五环时代是郑州成为国际化大都市的佐证,这意味着人口的聚集和经济的繁荣。”河南财经政法大学教授、城市发展中心主任刘社这样表示,“而人口的增长是房地产快速发展和城市繁荣的最主要推动力。”

规律性“圈层式结构”,是大城发展的必然

根据省政府制定的《中原城市群发展战略构想》,到2020年,城市规划将以内环、二环、三环、四环、五环加城市主要干道放射线为主。届时,市区任意两点间出行时间不超过45分钟,外围5市1县到郑州中心区的出行时间不超过60分钟,大郑州开始迈向全国一线城市行列。

环线建设为何被如此看重?

58同城房产频道负责人表示,纵观世界发达国家的城市化进程,从英国霍华德的“明日世界的田园城市”到以城郊化特征明显的纽约“边缘新城”,从以轨道系统发展导向为开发理念的Tod经典模式,到产业为主导

的工业园,以及副中心城市、机场城市等,尽管世界大都会的发展功能各有不同,但发展的路径和空间分布却一致。每个城市都有非常清晰的城市轴线,并以其为中心向外围扩张,形成以中央商务区、内城区、外城区、郊区、周边地区的呈环状布局的规律性“圈层式结构”。

在城市的建设中,主要干道的修建往往会带动城市重心的转移。以北京为例,其交通线路在地图上出现了令人惊叹的“蜘蛛网”。二环、三环、四环、五环、六环,甚至七环路。无论是经济还是文化,以及两者综合形成的影响力,都随着环线外扩而不断产生

新的热点。

由于城市发展内生力量的差异化,郑州的发展滞后于北京、深圳等一线城市,但格局的拉大是势在必行。

换个角度,从国道107的不断东移也可看出郑州五环建设的必要性。

从2004年开始,国道107在郑州境内3次东移,前两次东移后的国道107分别改名为中州大道、四港联动大道,郑州市也随之进入三环、四环时代,主城区面积从142平方公里扩大到了550平方公里。这次将继续东移20公里至中牟县万三公路,成为郑州的东五环。

而曾经的国道107早已经成为市区的主要交通干道,承载着繁华与喧嚣。

城市框架拉大,如何避免“摊大饼”式发展?

人口暴增、交通拥堵、空气污染、资源紧缺……由于定位不清、规划无序,全国不少地方的无节制扩张和集聚式发展,给城市发展带来了许多“灾难性”的难题。

据媒体报道,为防止城市“摊大饼”,西安试点划定“城市开发边界”。对于郑州进入五环时代,坊间也多有议论,会不会一味向着“高、大、全”的目标前进,反而失去了城市原有的特色?

“如今,郑州三环内的城中村全部拆迁,四环的房地产项目也有很多,可以说郑州发展步入五环是早晚的事。不过早先,人们都以为郑州地儿多空儿大,实际上,经过几年的快速发展,我们的土地资源已非常有限。所以必须加

强对土地资源的管理利用,规划一定要把好关。”刘社表示。

也正是为了避免“摊大饼”或者“单一中心”式发展带来的弊端,郑州都市区建设以“两核六城十组团”为发展思路推进了城市各区域的发展,航空港区、郑东新区、郑东龙湖、龙子湖大学园区、中牟、二七新城等都成为新的发展热土。

河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清认为,环线框架拉大,并不是“摊大饼”式发展,郑州规划以组团式发展为主基调,现在各组团活力强劲,但若干个不同的功能区需要交通连接。五环建设也是以此为背景,既保证各组团的独立性,又便于生产组织、物流配送,实现有机互通。

“五环建设体现了郑州的进步发展,城市框架的拉大将让很多非城市用地变成城市用地,相关部门应该让土地资源得以高效利用,特别是城镇化是一个复杂的系统工程,会带来经济和社会的深刻变化,相应的对公共服务配套设施及整体居住环境的改善也要跟进。”宋向清坦言。

由于环线效应直接提振沿线楼盘,对于房地产业而言,刘社认为房企应该谨慎前行。今年中国调低经济增速目标,将经济增长速度定在7%左右,这说明我们的实体经济不景气,那么老百姓的收入也将受影响,购买力不足会给房企带来大的挑战,沿线房企应该在品质和宜居性上下足功夫,才能抢占市场份额。

■楼市资讯

悦府·海棠 客户暨媒体答谢晚宴圆满举办

3月22日,“海棠,回家的方向”,悦府·海棠2015客户暨媒体答谢晚宴盛大举行。500多位悦府·海棠客户、合作伙伴以及各大媒体共同见证了这一开年盛事。将近3个小时的活动,现场座无虚席、气氛热烈,在海棠花盛开的季节里为郑州带来了一场精彩纷呈的视听盛宴。

悦府·海棠强力推出“首付3万,3年免息”轻松置业政策,短短20天时间,已经有350余组客户报名。3月29日,悦府·海棠将迎来第一批报名客户的会员升级活动,选定房首批顺序,现在1000元入会即享日增值100元至开盘。徐传芳

绿地新都会 商业地产专题论坛成功举办

3月18日,绿地中原事业部在绿地新都会销售中心进行了一场“圆梦新都会”的品牌沙龙活动。不仅邀请到了“圆梦新都会 最爱品牌”线上投票活动的最受欢迎的品牌二十强进行颁奖典礼,同时还有绿地中原商管总监周静、绿地中原营销总监白伊剑、第一楼市主持人陶真、互联网策划营销专家冯辉以及特色餐饮品牌甘思咪咪总经理宋海涛等百位先锋行业领导者一起,在圆梦新都会活动举办了一场空前的商业高峰论坛。

活动中,百位媒体、专家、先锋行业领导者及品牌运作商一起,热火朝天地研讨如何在时代转型和市场升级中广泛运用互联网思维,创新突破传统商业运作模式及市场格局,为郑州商业发展模式提出了不少具有建设性的议题和观点。赵娟

2015易居营销河南区域品牌发布会如期举行

3月22日下午,以“守正出新——臧建军、丁祖昱谈市场论营销”为主题的2015易居营销河南区域品牌发布会在郑州成功举办。河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京,易居(中国)控股有限公司执行总裁、易居营销集团董事长、励拓行销集团CEO臧建军,易居(中国)控股有限公司执行总裁、上海克而瑞信息技术有限公司CEO、上海易居房地产研究院副院长丁祖昱,易居营销集团执行总经理、易居营销河南区域董事长金琪昌以及来自建业集团、正商置业、恒大地产、亚新集团、金地集团、永威置业、天地置业、名门地产等100多家开发企业的领导和嘉宾,来自郑州大学及河南财经政法大学的各位领导和教授以及省会各类媒体均到场。

本次活动由河南省房地产业商会特别指导,易居营销集团河南区域、励拓行销集团郑州机构公司主办,楼市气象杂志社协办。王亚平