

TOP地产 | 封面报道

品牌房企进驻 丰富配套资源 中等收入人群聚集 三大板块的门户效应推动，郑州发展聚焦东南

郑州在惯性向东、向北发展之后，在南部城区尤其是东南板块找到了新的突破口。这个一度沉寂、被遗忘的地方，正以三大板块交集之地的门户效应快速繁华。郑州晚报记者 王亚平



郑州东南要变成一个活力四射的城区

郑州发展的目光聚焦东南

在郑州都市区向前迈进的征程中，这个城市呈现了遍地开花的发展态势。其中，曾经的政策盲点区东南板块在多重资本实力的关注下开始突然繁华。

追溯郑州东南板块的崛起，最早可以从2002年开始，由中国房地产名企50强——正商地产开发的金色港湾，在东南板块一炮打响，使东南板块声名鹊起。

一年后，美景天城奠基仪式在一场淅淅沥沥的小雨中举行，之后随着美景天城、富田太阳城等项目的建设、入驻，郑州东南板块逐渐进入购房者的视野。曾经的七里河、卢邢庄等城中村旧貌换新颜，取而代之的是一批集商业、住宅、办公、酒店等多功能于一体的综合体项目。

人们也谓这一批开发商为东南区的“拓荒者”，正是他们对价值的敏锐嗅觉，让“孔雀东南飞”一时成为郑州楼市的奇观。

尽管如此，但在发展潜力上，与二七新城成为郑州西南经济新引擎的现状不同，东南板块曾经是政策空白点，板块内

的房地产业在很长一段时期内，仅仅是整个楼市的一个补充。

特别是在南三环以南，尤其是三环与四环之间被城中村和小工厂占据，城市面貌较差。所幸，郑州市的决策者在力推郑州阔步迈向国际化、现代化区域性中心城市的进程中，在郑州东区建设驶入快车道之后，开始将城市发展的恢弘目光瞄向东南。

继郑州市二七区着力打造的运河新区高调亮相后，郑州市的另一老城区——管城区，也在实施“新商城组团”的开发和建设。如果说二七新城是郑州西南经济的新引擎，那么，“新商城组团”将助力郑州东南再次崛起，使得郑州南区实力得到全面有力的建设。

简单地说，新商城组团就是大商城遗址板块和商都新区板块之和。即把以商城遗址保护开发为中心的老城区(大商城遗址板块)和以整体规划开发建设管城区东南部区域为主体的商都新区板块，“两区合一”的组团式开发建设。

三大板块交会的门户效应

据记者了解，目前在中州大道与南三环交会处的区域内，有多家千亩大盘聚集，比如十八里河城中村改造项目永威城，该项目就涵盖住宅、商业、学校、写字楼、酒店等多种业态。

作为郑州精细化地产的扛旗者，永威已快速成为本土房企的领军者，其在选址和开发上颇有匠心。

然而，这里有怎样的发展机遇？开发商为何会如此看好？

2008年公布的《郑州市2008年~2020年城市总体规划》，提出了郑州未来的发展方向是“以东为主，兼顾西部，培育南部，控制北部”。南部的发展被提至重要地位。

“中州大道、南三环所在区域是郑州经济开发区、老城区、郑东新区的交集之地，也是三大板块的门户，无论是交通条件、生态资源，还是该区域已经形成的房地产开发集合优势，都十分明显。随着管城区开始实施‘新商城组团’规划，必将助力郑州东南再次崛起，使得郑州南区实力

得到全面有力地提升。”在采访中，河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清如此表示。

在他看来，东南板块拥有天然的区位优势，特别是中州大道与南三环交会处是连接三大核心的纽带，这样，在未来几年，东南板块会随着郑州全面的发展与成熟而变得更适宜居住，东南板块的区位优势也将进一步加强，其良好的居住氛围和国际化的发展方向，将会切实地提升郑州人民的居住水平。

当然，这里除了承接老城区，也临近未来的航空港区，航空港区总体定位于全国大型复合枢纽机场和国际货运枢纽所在地，以航空客货物流、临空制造业、现代商贸等为主要功能的现代化生态型航空新城。港区发展繁荣后，将推动郑州城市框架向南扩展，东南板块将最先受益，成为港区的后勤保障区，比如住宅、消费场所的提供，港区的人流、物流、资金流也将拉动板块内经济的发展。

发展前景可期，价值长期被低估

今年一季度，位于郑州东南片区的项目就引起购房者的高度关注，成交迅速。

上周，在南三环与中州大道交会处某项目销售中心，记者采访多位置业者，大家对东南板块的价值和实力房企的进驻颇为看好。

在他们看来，未来，物流园区迁移至南四环以南以及京广铁路以东区域，加之南水北调干渠以及十八里河景观带的优化，郑州东南片区，尤其是十八里河区域的居住氛围会愈来愈浓。特别是新建项目均将商业、教育配套作为小区规划的重点，而这些无疑都将为东南板块楼市的升值提供筹码。

在58同城房产频道，记者发现，郑州东南板块的二手房价值也在稳步走高。这是因为，该区域高端生活配套设施也在日渐完善，亚洲最高的钢结构电视塔、高尔夫球场、航海体育场、郑州网球运动中心、水上乐园等，还有很多的公园，这些都决定着这里是一个适合人居的片区。

一般而言，优势往往具有先天意味，相对于市中心的喧闹、西区的密集，郑州东南板块是个环境优美的片区。800亩世纪欢乐园、160亩航海广场、168亩郑州经济技术开发区中心广场、上千亩国家果树农场、3000亩高尔夫球场，七里河公园遍布其间，形成了一个巨大的天然氧吧。这里的生态环境是一流的，被称作郑州市面积最大的“绿色海洋”，可谓天赐福地。

河南商业行业协会副会长何宏剑认为，向东南发展符合城市发展趋势，看好未来发展空间和前景，发展的想象空间很大，加之配套基础设施的完善，以及永威、绿都、正商等品牌房企的进驻，会吸引中等收入人群的聚集，逐步带动房价稳步上涨，起到标杆和示范作用，会形成集聚效应，吸引更多的品质楼盘的进入，并且随着航空港区的带动作用日益凸显，商业和服务业聚集于此，更方便了片区居民的生活。

航空港区对郑州东南片区的带动作用不可低估，河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社表示，航空港区的建设会带动南三环东南片区成为一片投资热土，区域增值潜力巨大，宏观上快速促进居住区、商业区发展，促进该区由工业区向宜居区的转变。

不过，宋向清强调说，区域的发展还需要培育，郑州东南要变成一个活力四射的城区，更需要品牌知名度、影响力高的房企和高端服务业，对于备受关注的“新商城组团”更需要如此。