

近几年,在郑州建设国家中心城市、城市框架不断拉大的过程中,郑州各组团新区发展步伐也不断加快。为进一步促进组团新区快速健康发展,日前,郑州市政府发布《2018年郑州市组团新区建设专项工作方案》(以下简称《方案》),涉及11个组团的基础建设、公共服务设施(医院、学校、文化、体育等)、新区建设等。在业内人士看来,组团新区的快速发展意味着郑州的发展模式已经从“摊大饼”转变为“包饺子”,而在发展模式变化的背后,是城市生活方式和质量的改变和提升。

## 建设发力 组团发展竞争艳

本报记者 龙雨晴 文 陈茜 图

### 组团新区正崛起

放眼世界,城市建设大致有三种模式,一是从中心城区向外一环一环“摊大饼”式发展,二是依托大江大河和重要交通通道的“带状”发展,三是中心城市与周边县(市)构成的组团发展。近年来,“包饺子”式组团发展模式已经被越来越多的城市所采用。

据了解,早在2011年,郑州就提出了组团发展的概念。当时郑州发展格局是“两核六城十组团”。十组团分别是:宜居教育城、宜居健康城、宜居职教城、新商城、中原宜居商贸城、金水科教新城、惠济高端服务业新城、二七生态文化新城、先进制造业新城、高新城。

经历数年的发展和演变,在2017年出台的组团规划中,组团新区为11个,市区内有5个:金水科教园区、中原新区、二七新区、管城商都新区、惠济新区。周边县市有6个:中牟新区、荥阳健康园区、新密新区、新郑新区、新郑教育园区、登封新区。这一组团格局一直沿用至今。

有业内人士指出:在增强郑州中心城区功能的过程中,位于城市外围的组团新区起着至关重要的作用。组团新区是郑州

城市、产业、经济发展的新增长点,也是未来郑州城市现代生活的先行区。

### 科学规划添活力

规划,是城市建设发展的“第一粒扣”。在组团发展的规划定位之初,郑州市就强调各组团新区要推动产业布局与生活居住、公共服务、生态文明等城市功能有机融合,实现现代产业、现代生活、现代都市一体发展。无论新区组团格局如何演变,“产城融合”“绿色生态”“宜居宜业”“智慧城市”等一直是郑州组团新区的规划中出现最多的高频词。

而在《方案》定下的“小目标”中:2018年郑州各组团新区力争基础设施和公共服务设施完成投资238亿元,新增公园游园15个,新建绿地500万平方米以上,新增中小学校、幼儿园11所,新增公园游园15个,建成安置房1000万平方米,年度群众回迁率70%以上,新开5亿元以上重大项目82个以上……一个个基础设施和公共服务完善、生态环境优美、城乡统筹一体化、产业发展朝气蓬勃又各具特色的郑州组团新区已近在眼前。

“实现组团新区快速发展,科学规划是首位。”业内人士表示,较大的投资力度、各方面科学、合理、细致的规划为新区发展提供了有力支撑,为郑州发展注入新动力。

### 楼市繁荣加速度

为何郑州要走组团式的发展道路?“城市建成区面积扩张有一个规律,就是有回波效应,即每蔓延一圈,市中心的密度会增强一级。”河南省科学院地理研究所所长冯德显说,“饼”摊大之后,人口聚集过多,可能会导致城市形成大面积连片发展的人工环境,产生环境问题。

众所周知,在人口和经济活动更大规模、更快速度向城市聚集之时,城市的组团化发展,能够在更大的区域范围内调整和优化配置资源,同时充分发挥大中小城市的作用,在合理分工、协调发展的基础上促进地区之间的共同繁荣。而且,城市的组团化发展还能够通过其枢纽功能和培养功能,使得城市群可能逐渐发展成为交通运输中心、生产中心、商业和金融中心、文化中心,带动周边城市和经济区域发展。

“在大城市的郊区成立一些组团新区,

每个组团布局一些相应的产业,人们在这里生活、工作,这样避免大多数人涌向城市的中心。”河南财经政法大学教授李晓峰表示。从“摊大饼”到“包饺子”的发展模式变化的背后,是城市发展重心的转移,城市生活方式和质量的改变和提升。城市“组团式”发展所带来的房地产发展趋势的变化,也是我国城市化模式转型的重要支撑。李晓峰指出:“组团式发展也会带来房地产发展中心的下移,郑州市周边区域是郑州组团式发展的重要的依托,经济发展的速度不断加速,又为房地产业发展奠定了雄厚的物质基础。”

从以前的城市中心“一家独大”,到如今的多各组团新区崛起,对于购房者而言,购房意愿也正从“一窝蜂地扎堆”向“萝卜青菜各有所爱”转变。有人看好惠济新区的宜居,有人青睐金水科教园区的活力,有人欣赏二七新区的亲切,有人偏爱中牟新区的清新……在业内人士看来,多中心组团发展,各区独立配套,将为一些原本不受关注的区域增添楼市活力。此外,各组团由于定位不同,商业项目也会因为独特的服务人群而呈现出不同的特色,郑州的商业地产也因此进入飞速发展的时期。

### 郑州万科 配套幼儿园正式开园

本报讯(记者 张子静)7月7日,春天里幼儿园开园说明会召开,共有近400组家庭到会。说明会上,春天里幼儿园的相关幼教专家、教研老师就春天里的教育理念、教学计划、教学特色等相关问题向参会家长做了详细的解读和介绍。

据悉,春天里幼儿园是由华赋教育打造的高端幼教品牌。此次开园说明会,共有四所春天里幼儿园同时开园,分别位于郑州万科大都会一期、万科美景魅力之城三期、万科天伦紫台一期和万科美景万科城三期。

郑州万科相关负责人表示,在郑州万科社区内打造配套品牌幼儿园,意味着郑州万科在城乡建设与生活服务商战略上,对幼儿教育投入将会有更多的关注,这也是万科继社区营地在全国各地掀起阵阵热潮后,在幼儿教育领域上的又一次发力。此次即将开园的四所春天里幼儿园只是一个良好的开端。未来,作为郑州万科城乡建设与生活服务的一部分,将会有更多的高品质配套幼儿园在万科的社区内建立。

### 楼市观澜

#### 上海 出台企业购房新规

近日,为进一步规范企业购买商品住房行为,上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局出台《关于规范企业购买商品住房的暂行规定》。规定明确:企业购买商品住房必须同时满足设立年限已满5年、在上海市累计缴纳税款金额已达100万元、职工人数10名及以上且按照规定在该企业缴纳社保和公积金满5年等条件(已缴纳税款金额满500万元以上的企业除外)。

同时,企业购买的商品住房再次上市交易年限从“满3年”提高至“满5年”。

李斯睿

#### 武汉 启动二手房网上挂牌交易

用手机扫描二维码,可看到房源房屋所有人,地址、面积、户型及是否抵押等信息。近日,武汉市房管局有关负责人表示,二手房交易房源信息挂牌系统实现了买卖双方交易网签全流程网上办理,双方只需跑一次政务中心窗口进行不动产登记收件,大大节省了时间。同时,通过对交易房源信息的收集,还有利于政府部门掌握和调控二手房市场。

徐海波

#### 长沙 提高安居型商品住房供地比例

日前,长沙市国土资源局出台了《关于进一步加强土地市场调控的工作方案》称,将大力整顿“捂地惜建、囤地不建”行为,严格依法处置土地闲置和项目延期开工。

根据该方案,长沙将全力保障安居型商品住房用地,在新挂牌出让的商品住宅用地中,将安居型商品住房供地比例提高至60%以上。

陈焕明

#### 昆明 发布商品房限购新政

近日,昆明市人民政府办公厅印发《关于进一步稳定商品住房市场有关问题的通知》,明确提出在“主城区五区和三个国家级开发(度假)园区”范围内,暂停向已拥有上述区域内1套及以上住房(含新建商品住房、存量住房)的非本省户籍人士销售新建商品住房;暂停向未满十八周岁非本省户籍人士销售新建商品住房。

在上述区域内无住房(含新建商品住房、存量住房)的非本省户籍且年满十八周岁同一身份自然人限购1套新建商品住房。

张勇

地产助力  
新区新貌知多少



#### 金水科教园区

位于郑州市东北部,南接郑东新区龙湖和龙子湖区域,北至黄河南岸,西起中州大道,东至京港澳高速辅道,规划面积56平方公里。

2011年,金水科教园区成为经国家知识产权局批准建设的全国创意产业试点园区;2016年7月,金水区金水科教园区获批为省级高新区;2017年4月1日,中国(河南)自由贸易试验区正式挂牌成立,金水科教园就位于郑州片区之内。

区域主导产业定位为新兴电子信息、生物产业等战略新兴产业及其相应的高端服务外包业。从规划之初,金水科教园区就被寄予厚望。目前,金水区初步形成了高端化引领、集群式推进、园区化承载的产业发展格局。

该区域一方面紧邻北龙湖,和宜居的惠济核心区一路之隔,区位优势明显,发展潜力大。区域内碧桂园国控天誉、康桥东麓园、鸿园、瀚海龙湾等楼盘关注度较高。

#### 中原新区

中原新区东至西四环,西至荥阳,北至高新区,南至二七区马寨镇,总规划面积约33平方公里,区域定位为郑州市中心城区西部核心区以商贸物流为主的现代服务业高地、市级公共服务中心、中心城区西部综合服务中心。

在中原区,如果说常西湖新区担当了行政、文化、商务等职能,那么中原新区就是以家居、汽贸、纺织服装等产业职能为主。目前锦艺国际轻纺城、金马凯旋家居CBD、中原国际汽车城等几个大项目已经落地,华侨城大型文旅项目也落地中原西路两侧,南水北调工程、郑西高铁与须水河景观带包围区。

中原新区核心区距离目前正在建设的郑州市民公共文化服务区较近,有一定的发展潜力,楼盘项目可关注汇泉西悦城和永威西郡。

#### 二七新区

二七新区位于郑州城市西南部,既是二七区南部城市发展的重要拓展空间,也是郑州南部发展新的增长极,定位为现代服务业及高端商贸商务业集聚区。

二七新区是郑州各新区组团中规划发展最早的新区,从规划上来看,二七滨河新区是由区政府提出,由政府主导整合社会资源提升区域形象和区域品牌;从区位来看,与周边区域联动,统筹周边各类资源,引领周边区域共同发展。二七新区以现代服务业为根本,形成以商务金融、总部经济、现代物流、创意研发等为主导的生产力服务业集群,快速提升区域产业。

此外,二七新区的另一大优势是集合了众多的品牌房企,万科、绿地、招商、康桥等都在区域内有开发项目。目前区域内项目众多,可关注融侨悦澜庭、万科大都会、招商天地华府、泰宏建业国际城、旭辉正荣首府、盛润运河城等。

#### 管城商都新区

管城商都新区范围包含大商城遗址和商都新区两个板块,商都新区板块规划区域为南三环、机场高速、南水北调总干渠、绕城高速、管城回族区西边界合围区域。

一直以来,商都新区的发展都在围绕着“一核引领、四心带动、三轴辐射、一脉三廊、多组团”这一目标进行,时至今日,格局悄然发生着改变。在老城区,以商城遗址保护改造为带动,商都文化特色商业区正逐渐落成;而在新城区,商都新区朝着生态型、现代化城市空间格局市民服务中心发展。这样的政策扶持,让商都新区的价值日益凸显。商都新区为郑州南向发展的门户,区域优势明显,地铁二号线让该区域内项目的关注度一直比较高,如富田九鼎公馆、绿都澜湾、永威城、正商中州城等。

#### 惠济新区

惠济新区位于黄河大堤以南、江山路以东、大河路以北、石桥以西的围合区域,生态资源浓厚。

区域加快推进文旅、商旅、农旅、工旅、康旅融合发展,积极构建以服务业为主导的现代产业体系。据悉,2017年~2020年,惠济新区将以特色小镇建设为引领,以“一核一园一带”为重点,全力打造生态文化旅游新城。

近年来,北区成为各开发商竞相进驻的热土,宜居优势明显,生态环境优越。惠济新区热点项目很多,如和昌林与城、融创中原宸院、万科紫台、万科民安云城、正商家河家、国控碧桂园天澜等。

#### 周边县市组团

**中牟新区:**重点打造汽车产业、文化创意产业和休闲旅游业三大主导产业。郑州国际文化创意产业园是中牟新区的一部分,可关注的项目主要位于绿博核心区。

**荥阳健康园区:**位于荥阳市城区南部,区域定位为建设郑州都市核心区的医疗综合服务区、服务中西部地区的医疗保健基地。恒大已入驻该片区,目前区域内有清华大溪地项目在售。

**新郑教育园区:**位于新郑市西北部,是新郑市“两城、两市镇”的重要组成部分和郑州都市区南部的重要组团之一。区域将建成集教育培训、商业服务、现代工业和休闲居住为一体的宜居教育城。区域内的阳光城丽景湾以及远洋、龙湖项目都可关注。

**新密新区:**东至新密市界,西至曲梁镇界,南至商登高速,北至郑少高速连接线,规划区面积50平方公里。区域以产业集聚区为主导,将打造中原地区先进制造基地、品牌服装之都、生态宜居新城。

**新郑新区:**位于新郑市老城区北部,区域以高档居住旅游休闲为主,行政办公、商业购物为辅,打造布局合理、功能齐全的亲水型、生态型、高品位的新城。

**登封新区:**位于登封老城区东,区域定位为集休闲、居住、商贸等功能于一体的宜居、宜业、宜娱的现代化城市新区,着力打造产业集聚区、商住区、中岳文化苑三大板块。