

常西湖新区：擎起宜居新高地

本报记者 龙雨晴

近年来,按照“一心两翼”的城市发展建设思路,郑州西区建设如火如荼。有“四个中心”加持的常西湖新区受到众多业内人士和品牌开发商的持续关注,开发进驻号角不断。日前,郑州市中央文化区(Central Culture District,简称CCD)“四个中心”项目部和规划局首次披露了中央文化区及“四个中心”(奥体中心、文博艺术中心、市民活动中心、现代传媒中心)的规划建设情况,人们再次将目光投向这片建设中的热土。

荐盘手记

栏目记者 龙雨晴

漫漫暑期,许多父母都在发愁:该带孩子去哪儿玩?在福晟·钱隆城,记者发现了一种不一样的探盘方式,不少家长都带着孩子来看盘,购房“遛娃”两不误。于是,这座位于科学大道主干道的楼盘引起了记者的浓厚兴趣。

遇见钱隆城 探秘“蚂蚁王国”



探盘体验

在蚂蚁洞穴中探秘奇趣世界;在蚂蚁爬高高中培养勇气和自信;在蚂蚁跳跳中感受童年的美好;在巨型蚂蚁滑梯中享受冲浪一般的刺激;在蚂蚁摇篮里躲猫猫,释放童真童趣……还有蚂蚁摇一摇、蚂蚁跳跳板、蚂蚁吃蘑菇……在钱隆城的蚂蚁王国,欢声笑语不断。

据了解,蚂蚁王国是钱隆城打造的儿童乐园,以蚂蚁为整个乐园的灵感和IP,以蚂蚁洞穴为基本空间骨架,突出主题性,设计全功能益智空间。在游乐空间打造上,蚂蚁王国根据不同年龄段儿童室外活动需求,分为1-3岁低龄儿童游乐区、3-6岁学龄前儿童、6-12岁学龄后儿童游乐区,为孩子打造童真造梦场。

值得一提的是,蚂蚁王国不仅能为孩子带来欢乐,也是钱隆城的景观示范区。一方园林,五重绿化,移步异景,美不胜收。据悉,该项目尊重生态效益,秉持以人为本的设计理念,以生态为景观灵魂,还城市居者一处自然生态式住区,让居者提前感受静谧的浪漫生活。

推荐有+



钱隆城是中国房企39强福晟集团与中国实力房企谦祥集团联合打造的450万平方米大盘,项目融合高新繁华商圈、高端商务、新古典华宅、精品酒店、星级酒店5大繁华业态于一体,为业主规划定制性轻奢生活。

在品质上,项目坚持从原料选择、基础建设再到轻奢定制等每个环节展现精品品质,严格把控砌筑工程、混凝土工程、门窗工程、景观工程、幕墙工程、防渗工程等工程质量,让品质渗透细节。项目从业主不同年龄、不同生活需求出发,从精英教育、繁华商圈、园林盛景、医疗康体、万科物业服务体系5个维度出发,匠造大城生活。

据悉,万达商业进驻钱隆城,规划总建筑面积超10万平方米,集购物、休闲、餐饮、娱乐、院线于一体。此外,项目还自带21万平方米商业,并紧邻5万平方米丹尼斯购物中心,大城繁华触手可及。

在物业方面,项目引进万科物业服务体系,以阳光社区、专属管家、资产服务、友邻计划、邻里守望5大特色贴心服务居者生活。另有社区WiFi1、电子门禁、智能监控摄像、红外感应探测、紧急求助报警5大智能系统点亮科技生活。

建设全面加速

常西湖新区位于西三环以西,西四环以东,北至化工路与高新区接壤,南到常庄水库与二七区为邻。

2012年,郑州提出“一心两翼”的城市发展建设思路,即以市区为中心,以郑东新区和西区为两翼,平衡发展,稳步推进中原经济区的建设。郑州西进号角吹响,众多开发商也开始向西迈进。也是在这一年,中原区政府提出郑州西部要开发建设常西湖新区,新概念的提出让人们对这片区域的未来憧憬无限。

2015年6月,郑州市公共文化服务区“一设计三规划”全面编制完成,描绘了郑州常西湖新区的发展前景:依托南水北调水系、西流湖、植物园等生态资源,打造独具中原文化特色、生态型、智能化的市民公共文化服务区。同年12月,郑州西区地标性的建筑群——奥体中心、文博艺术中心、市民活动中心、现代传媒中心“四个中心”正式开工,常西湖新区的建设进入了实质性阶段。

如今的常西湖新区已是一片生机与活力:“四个中心”工地塔吊林立,建设加速,奥体中心已经显露雏形;生态廊道上绿意绵延,清新美好;从前杂乱的小村庄,如今也规划了高端的居民区……

日前,中央文化区及“四个中心”规划建设情况亮相,根据“四个中心”项目部和规划局的披露:奥体中心主体结构已完成,2018年底将投入使用;文博艺术中心博物馆项目2018年底完成外立面装修,美术馆档案室志馆主体结构已封顶,2018年底将投入使用;郑州大剧院主体结构已全部封顶,2018年底将投入使用;现代传媒中心的报业大厦项目正在进行主体结构施工,2018年底完成外立面装修。此外,区域内10条道路2018年底达到通车条件,地下交通环路、综合管廊和地下商业将于2019年3月底前投入使用。区域内轨道交通2个站点(奥体中心换乘站、临湖路站)2019年3月底前全部投入运营使用。

业内人士认为,“四个中心”未来将是一座集健身、演艺、会展、旅游、娱乐、购物等为一体的全民体育休闲乐园,成为常西湖新区乃至整个郑州西区人民重要的公共资源配套。

开发如火如荼

在“一心两翼”的城市建设思路下默默蝶变的常西湖新区,诸多红利正慢慢发酵。对城市发展大势有着敏锐洞察力的开发商也开始了在此地的布局。

华瑞集团是较早布局常西湖新区的开发商,华瑞紫荆城曾是真正意义上属于常西湖新区的唯一在售项目,率先承接了区域发展的红利。据华瑞集团营销策划经理王威介绍,华瑞紫荆城项目分布于西四环以东,建设路南北两侧,分多期开发,项目是集高档住宅、大型集中商业、写字楼、星级酒店、高端公寓于一体的大型城市综合体。目前,项目一期福、景、丽园已竣工交付,二期星园主体工程封顶在即,三期雅园、锦园基础工程已开工建设,预计明年上半年形成销售。项目目前一期、二期已基本售罄,剩余少量房源在售。

2016年中旬,碧桂园签约了西流湖B7片区合村并城改造项目,涉及百炉屯、陈庄、南流、孙庄、老俩河五个行政村,约7.7平方公里,是常西湖新区的超大盘。去年年底,碧桂园·西湖开盘,整体分为南北两个地块,南地块位于常西湖核心区,北地块位于高新区。碧桂园河南区域营销一部总经理齐华伟表示,碧桂园·西湖是碧桂园集团重点督导、河南区域重点打造的标杆项目,将借鉴新加坡湾区生活理念,并在优质资源引入、精品品质把控、业主服务提升上重点倾斜。

与碧桂园·西湖相似,名门西岗项目也以大体量著称。据了解,此项目位于中原区建设路西三环交汇处,也就是西流湖的西侧,总占地面积约6500亩,预计总投资200亿元,总建筑面积达1000万平方米。不过该项目目前还未亮相。

去年年中旬,恒大·融信迈出了向常西湖新区进发的步伐,今年年初,世茂也加入了这片区域的建设。今年4月,融侨集团携手中展集团深耕郑州,落子常西湖新区,双方负责人均表示将集中

力量深耕郑州房地产市场,前期投资重点将放在常西湖及附近区域,共同提升区域价值。常西湖新区的房地产市场角逐渐愈演愈烈。

据记者了解,此区域开发项目多沿主干道(科学大道、地铁2号线、西四环、西三环)分布。在王威看来,常西湖区域的开发项目都处在常西湖核心区或紧紧围绕核心区,有着高标准的外部配套,政务服务、“四个中心”、交通地铁、公园、地下环廊、海绵城市是这个区域地产项目的共有优势。

“常西湖新区的打造以宜居属性为主,水资源丰富,具有天然居住优势。”某即将进驻常西湖新区的地产公司负责人分析表示,此区域内开发的许多项目容积率都在3以下,居住舒适。进驻此地的开发商多以实力雄厚的大品牌为主,且开发规模体量较大,这也是区域内地产开发的鲜明特色之一,为区域整体形象的提升和居住的舒适度奠定了基础。



“四个中心”效果图

潜力。有业内人士指出,随着区域内交通及配套设施的提升,外加多条地铁线路的带动作用,郑州市中央文化区日新月异的建设,常西湖新区房企的分布将更加深入区域内部,向中央文化区靠拢,最终形成一个完整的区域开发网络格局。在市政建设和房地产开发的共同作用下,区域发展前景可期。

发展前景可期

今年,中原区委、区政府提出,建设以郑州市中央文化区(CCD)为引领的国家中心城市产城融合示范区。在业内人士看来,常西湖新区的发展,承载了重振西区的重任。

王威对常西湖新区的发展持续看好。他告诉记者:“这里有即将举办全国民族运动会的契机,有政务区、文化区的加持,有地下环廊工程,有首批海绵城市试点,有便捷、高效的交通工程,而且紧挨市区,高标准、全配套、有时差的超快速度新区建设也必将引领郑西崛起。”

某即将进驻常西湖新区的地产公司负责人表示,许多大城市都有奥体中心,大型运动会带动地产开发,因此几乎每个城市的奥体中心周边都围

绕着许多高品质项目。“常西湖新区未来将是郑州的文化中心,是人群聚集地,是未来郑州的奥体中心板块。”

和昌·湾景国际项目相关负责人也认为:常西湖新区“四个中心”的建立,丰富了大都市建设的同时,也提升了区域居民的文化生活质量。未来,这里将是一个充满仪式感的文化艺术空间,周边楼盘也将因此受益。

此外,记者还了解到,郑州西区目前的住宅以较早时期建设的家属院居多,已经无法满足人们对居住舒适度的要求。西区拥有数量庞大的刚需、改善人群,但新建楼盘数量极少,一方面是旺盛的购房需求,一方面是无法满足需求的少量楼盘,承接了西区大发展的常西湖新区无疑具备了天然的地产开发

中国经济体制改革研究会副会长、中国综合开发研究院院长樊纲

房地产市场基本问题在于供给侧

房地产市场需要在供给侧进行长效机制改革,如租售并举,多渠道保障等。土地供给要以人口迁移作为参考,对人口迁入多的城市增加供给,对人口迁出多的城市减少供给。同时,需提高住房的容积率。迁移性住房需求不应忽略,迁移性需求是城镇化过程中因人口流动带来的住房需求。中国当前城镇化率仅为55%,该需求仍有大量释放空间。

中原集团董事局主席兼总裁施永青

地产公司洗牌加速

目前国内房地产市场上,资金在房地产领域聚集且过剩,在互联网时代“赢者通吃”的背景下,使得房地产公司的分化与洗牌愈发强烈。

房地产市场已经从我创业时期的资金不足,转变成了资本集中投放。资本的涌入,加速了房地产公司的洗牌。以前做1000亿元都很难,但今年上半年已经有很多公司突破了1000亿元,今年达到3000亿元、5000亿元的公司都有。所以不用社会上的钱,一定没法竞争。

资本在房地产行业过度集中,从长远来看是不好的。世界上没有一个国家是完全靠房地产的,当然房地产是国民经济的一个重要组成部分,只是长远来说需要放缓一下,对经济整体的发展可能更健康。

房地产商任志强

住房需求仍然巨大

目前中国的独居家庭大概7500万户,占城市总人口的6%左右,中国在未来的发展过程中,这个数据可能会达到更高的水平,意味着几年以后,住房的需求仍然巨大。

所以,开发商要应对的实际上不是市场和需求在急剧减少,而是在政府调控之下的政策变化。我不觉得房地产市场会出现急速逆转的情况,毕竟城市化的需求还存在,消费的欲望和改善性需求还大量存在。开发商应该考虑的是“早天也要想方设法带把伞”,要放心大胆地往前走,虽然艰难,但可以前行。

言之有屋

星河产业集团副总裁阎镜宇

目前产城融合有三个难点

难点一是规划的冲突。只有做到产业规划、空间规划、资金规划、技术规划这“四规合一”,才是实现产城融合的关键。难点二是捆绑供地。我更认同“大大方方,认认真真,设定条件,当方案招标”。条件设置得更加科学合理,才能选出有实力做好产城融合的企业。难点三是产业地产本身的落地。在产业落地方面,最重要的就是招商。目前,招商有现场招商、产业预招商,产业预招商即在建设产业新城前进行招商,较为合理可行。