

## 建投鑫苑“成长、成才、成家”大型青年研讨会圆满举行

本报讯(记者 刘文旭 张子静)5月31日下午,由河南省电视台、河南省青年企业家协会主办,郑州建投鑫苑置业有限公司承办的“成长、成才、成家”大型青年主题研讨会在郑州大学礼堂举行。包括知名青年偶像演员王珞丹在内的各界杰出青年代表齐聚一堂,共同分享青年精英在“成长、成才、成家”不同阶段的

心路历程,弘扬新时代的奋斗精神。本次研讨会的主题是“成长、成才、成家”,涵盖了青年生活的各个阶段。根据这一主题,大会对“校园创业、竞争压力主动调适、正确认识婚姻,主流价值观”等问题展开广泛的讨论。青年研究作为社会科学的重要领域,在我国从诞生到发展已经走过了20

多年。建投鑫苑此次整合多方资源,举办青年主题大型研讨会,不仅是在以“奋斗”的名义号召青年前行,更是在倡导新时代下正确积极的主流价值观。正如主持人陶真所说:“让我们从自己的天地、生活圈子中走出来,用现代意识、务实作风和人文修养不断充实自己,做到‘我的人生我做主,我的奋斗我主张’。”



本报记者 黄晓娟 马晓鹏

### “三高两快”

#### 两大商圈崛起的非常路径

每一座城市都会有一条代表着城市历史与骄傲的大道。如果说中州大道代表着郑州城市文明的人文精神,那么与其交会的郑汴路和金水路则代表了城市的商业文明。

随着“大郑州”的城市进程规划,两条大道共同撑起了郑州的历史与未来。郑汴商圈和金东商圈的商圈格局营造着它们在郑州的“重要神话”。

郑汴路靠建材发迹,金水路写字楼经济显现。

“金东商圈的发展得益于两个方面,一个方面是得益于郑东新区的发展,是锦上添花;第二点是取决于燕庄城中村的改造,满盘皆活。”河南财经学院工商管理系教授李晓峰这样表示。

广汇集团营销中心经理王伟把金水路的发展总结为“三高两快”,一个是发展速度比较快;另一个是成熟快。“高端的资源配套不断地进入,不断地聚集,不断地互相联络,然后再产生裂变,形成今天更大的动作。我认为金水路会形成一个以高端为主题的独特的‘长安街’。”

“先有东建材,再有郑汴路商圈,东建材的历史功绩不言而喻。”郑州市东建材总经理孙涛观点明确。

“金东商圈和郑汴商圈必将呼应起来,写字楼经济和实体经济的共振力量是异常强大的。”建业住宅集团(中国)有限公司策划主管夏秋冬对这个区域的发展非常乐观。

郑汴百亿商圈是可以直观描述的现状。财富无法定义繁荣的指数,商圈终将成为决定的筹码。以建业置地广场为中心,周边一公里范围内,汇集中原国际博览中心、中博汽车城、国际名车城、麦德龙物流园、红星美凯龙、东建材、集美家私城、凤凰名优建材城等众多知名商家,其商圈成熟度与影响力,早已成为郑州经济增长的助推器。

### 统一中有差异

#### 两大商圈“火势”蔓延

地段在很大程度上决定和影响房产的价值,因此人们在选择投资房产时,最关注的是房产所在区域的价值和未来升值潜力。

“无论是郑东新区还是金东商圈和郑汴商圈,三个区域相互之间的发展并不存在矛盾,反而是一种互补。郑东新区要发展,必须经过金东商圈和郑汴路这两个区域,如果将其比喻成火势的话,郑东新区的发展需要这两个商圈的火势蔓延。”建业住宅集团(中国)有限公司销售主管王洋表示。

郑州市金水区普查调查中心主任尤谊介绍,按照规划,充分发挥辖区交通优势,整合中原国际博览中心、中博家电、家具城、中博汽车城、凤凰物流科技园、东建材等原有物流资源,建设郑汴现代物流园。以沈庄城中村改造为基础,沿玉凤路一带积极培育文化娱乐设

随着中州大道、金水路、郑汴路的新商业势力格局日益显现,有人预言:在三线纵集区域内将形成新的财富中心。

对于郑州的商业发展和规划来说,相当于地缘政治学上的“世界岛”概念闪现,更有人推断:谁占领了财富新高地,谁就能够居高临下俯视资本流向。

## 金东商圈 郑汴商圈 资本之手推动下的特殊崛起

计、建筑装饰、灯饰设计、广告装潢和家居设计为主题的创意产业园。

荣励置业营销经理谭小农认为,两大商圈也存在着竞争,在竞争的过程中还有共享的关系,在产业链上它们是相辅相成的。

“金东商圈、郑东新区和郑汴路商圈在功能上是一个互补,因为定位不同,郑东新区是政府投资的项目,在规划上是有步骤、有秩序的。相对来说,郑东新区可以拥有经济和政策的扶持,同时还以发展会展经济和商务经济为龙头。而金东商圈是自发形成的,这是统一中有差异。”河南升龙投资公司策划经理唐德罕说。

据唐德罕介绍,金水路以曼哈顿为龙头的商业中心目前有8大业态,包括餐饮、休闲、服装、名表、汽车、酒吧等,招商率目前达到了70%,能辐射到附近超过百万居民的消费。

“而麦当劳、肯德基、必胜客3家同时进驻的情况,在全国也是唯一一例。”唐德罕说:“9月底曼哈顿一期交房可以入住5000名业主,截至2009年5月所有的业主将全部入住。”

“金东商圈会水到渠成。”在记者采访的过程中,唐德罕和谭小农都表示了同样的态度。

### 挥师东进

#### 新商圈的资本冲击与融合

金东商圈和郑汴商圈,代表着郑州财富的性灵之光开始挥师东进。

70年前,洛克菲勒中心模式在影响着这个具有3600年历史的城市。

洛克菲勒中心的开发从1930年一直持续到今天,由21栋建筑围塑而成,开创了城市崭新的开发模式和富于灵感的人本设施,诠释了这座城市最恢宏的想像力和神圣感,用乔尔·科特金的话说:“在这个轮廓中,城市居民营造着他们全社会的重要神话。”

产业升级必定带来市场分化,金水东路和郑汴路是以商务为主体的高级板块,对整个郑州商业能起到疏导和分流的作用。”河南商业经济研究所所长张进才认为。

记者在《河南省现代服务业核心区产业规划回报材料》看到,未来路和金水路现有纯商业写字楼近百万平方米,单金水路两侧在建楼盘就达十余家,超过20层以上的建筑45栋,建筑面积223万平方米,其中商业写字楼等非住宅面积60万平方米。“加大楼宇招商力度,大力引进国际著名企业地区总部和国内大集团区域总部入驻。形成辐射全省、功能完善的水路现代商务金融集聚区。”郑州市金水区普查调查中心主任尤谊如是表述。

“新的商圈会不断形成,每个新商圈都具有自己的个性和特色,具有不可复制性,他们对老商圈的冲击不会太大,但资本东移的趋势已经到来。”荣励置业营销经理谭小农认为。

## 远大·理想城 为中原楼市注入新活力

——二期 A2 组团 6 月 7 日即将开盘

本报记者 秦柯 刘文旭

### 聚焦认筹现场

自年初以来郑州楼市很难再见到去年的火爆场景,但客户对远大·理想城的执着却让记者诧异。5月23日晚,华灯初上之时,个别置业者就已经来到营销中心等候排号。为缓解客户的疲劳,细心的工作人员特别为客户奉上了精致的茶点。

24日上午9点,等待VIP认筹登记的客户,早已在远大·理想城地中海风情会所前排起了长队。事后一位置业顾问向客户宋丹丹的话说:“那场面叫一火爆,那是里三层,外三层。”用“火爆”一词也毫不为过,在市场沉寂如此长的时间之后,突然出现的购房大军能不令人震惊吗?但是郑州未来远大置业总经理李柏却显得很平静,在他看来远大·理想城出现的“捧场现象”是理所当然的,是远大人长期口碑换来的成果。

据悉,此次远大·理想城推出的产品主要为90平方米至120平方米的高层、130平方米至150平方米的多层洋房,当天上午共登记到场客户300余组,认购180张VIP卡,直到下午前来进行VIP卡登记的客户还络绎不绝。

### 解密成功秘诀

机遇和成功只会留给有准备的人。远大·理想城“黑马告捷”的秘诀又是什么呢?

“口碑、高性价比。”李柏非常果断地做出了回答。接着又细致地分析了个中缘由,“随着远大·理想城在郑州市场知名度的深入人心,越来越多的‘理想人士’开始关注理想城。在赢得市场、赢得认同、赢得市民关注喜爱的同时,我们迅速推出二期A2组团,这也是继二期A1组团成功筹解后,我们再次引领2008年地产市场的秘诀。”

当问及远大·理想城火爆认筹的原因,现场客户普遍认为:在综合比较了众多楼盘后,发现目前东南区域里的楼市大盘价格每平方米均已突破5000元,毗邻远大·理想城5分钟车程的郑东新区,楼盘价格每平方米都已攀升至7000元,而同样作为东南区域品质大盘的理想城,无论绿化、景观、建筑、户型设计等都可说是超



5月24日,远大·理想城二期A2组团启动VIP诚意登记,仅短短4个小时,认筹客户超过180组。

在5月波澜不惊的郑州楼市,远大·理想城的成功及被客户的认可,无疑是为平静的楼市注入了新的活力。

前的,可项目却以踏实、稳健的价格面世,无疑是当前市场上性价比比较高的楼盘,并且这次的VIP认筹活动,理想城又推出最高优惠50000元的回馈措施,对于置业者来说确实得到很大的实惠。

### 管窥项目优势

李嘉诚说:“位置、位置,还是位置。”郑州东南区域,作为经济技术开发区、郑东新区和中心城区的纽带,随

着郑州整体框架的北移东扩,郑汴融城的大势所趋,郑东新区的经济辐射,已形成集行政、居住、商贸、物流等一体的新兴城市功能区,高绿化率的生态环境建设,完善的市政生活配套,使东南板块成为郑州最适宜人居的居住板块之一。

远大·理想城,郑州未来远大置业厚积薄发的“醇熟”地中海风情小镇,总建筑面积近百万平方米,5分钟直达郑东新区CBD,1分钟对接机场高速公路,20分钟通达市区商业中心。

每每谈到理想城的项目优势,李柏都会笑着说:“我们项目的几大优势,我已经重复得天下人尽知了。”他口中所指的几大优势包括:处于地铁规划5号线之上,紧邻地铁1号线和6号线;中州大道、机场高速公路、环城公路、京珠高速公路环绕四周;33、35路等十余条公交线路路通直达;世纪欢乐园、航海广场、高尔夫球场绿地、上千亩国家果树农场遥相呼应。

### 品味海外风情

在宣传海报上,记者被理想城的浓浓海派风情所迷恋,“地中海巴塞罗那地区小镇为模板,全力展现纯粹的地中海院落生活,以充满人性化的建筑群落,表露丰富的居住情怀,引进舒适、惬意、浪漫的地中海生活理念,缔造纯粹的国际化高品质社区。”

撇开抒情的意境,李柏将项目剖析开来,把记者带到实实在在的海外风情生活当中。他说:“我们通过建筑围合的组团式设计,将项目分为15个大私家庭院,搭配‘一海+一轴+一廊+一簇+四入口+十五院落’的景观布局,营造出巴塞罗那小镇的美景风情,再增添地中海三段式外立面,毛石红瓦、浮雕百叶、马蹄窗等显著的建筑元素,塑造了原汁原味的地中海风格。”

缔造者才是一个项目的真正灵魂,李柏亦如此。据他介绍,目前理想城20000平方米的中心广场、3500平方米的中心水景、2000平方米的中心会所、600平方米的室外游泳池全部实景开放,并且远大·理想城二期A2组团将于6月7日盛大开盘。

### 楼市漫谈



本栏主笔 马晓鹏

美国人口目前3亿出点头,有1.2亿套住房,69%的家庭拥有自己的房子,这个比率在2001~2006年增长4%,人均居住面积近540平方英尺,而房产财富规模达16万亿,占美国全部非金融性有形资产的36%。住房既是家庭最重要的财产也是支出中的最大项目——占33%以上。房屋抵押贷款总额约为10万亿,次贷所涉及的200万户占有房的2%,5000亿金额占房贷总额的5%,规模都很小。美国目前的债券市场大概在46万亿美元之巨,仅此一项就与全世界的GDP相等。美国2006年的GDP13.2万亿,占全世界的28%。

上个世纪90年代中,股票市值与GDP的比率开始超越正常水平,1999年初攀上顶峰,高达180%,是历史上正常水平的两倍多。IT泡沫破灭后,房价就开始迅速上升,房产值与GDP的比率上升为121%。从1946年至1994年,此比率平均值在101%,最高为1989年在储蓄危机爆发前的130%。美国目前房市的泡沫到底大不大,该到破的时候了?

先看一下澳大利亚股市及房地产市场的相似情况,1985年到1994年,澳洲股票市值平均相当于GDP的65%,去年是大约120%;而住宅市值从1995年的约为GDP的234%,暴涨至347%。在过去十年经济表现优秀,是由于资产泡沫,该国异常高的家庭负债率相当于家庭可支配收入的160%和经常账目赤字相当于GDP的6.7%,美国是6%,表明其泡沫引致过刺的严重程度更甚于美国。澳洲两项同显巨大泡沫风险,但一直未破,难道是在敬候美国先破吗?

再看伦敦证券交易所上市的股票市值,从1995年的相当于GDP的125%上升至1999年的198%,而目前的比率为147%。房产价格在过去十年的增长速度比人均收入增长快一倍,美国2001~2006年平均是4~5倍。去年经常账目赤字为GDP的2%。比较其他有泡沫的经济体,英国的宏观数据似乎踏实一点。

房地产市场是支撑着全球经济的重要支柱,特别是美国的。全球房地产泡沫的价值可能超过15万亿美元,当然包括中国。房产价值增长超越收入增长,泡沫就开始形成。美国过去50年来的房价增长率平均为3%,和收入与通货膨胀率的增长都差不多。2001~2006年房产值年均暴涨14.5%,形成了较大的泡沫。但对亚洲和澳大利亚的观察,美国房市仍有余地,而且从今年开始,上涨幅度开始下降,随着时间的推移,泡沫会越来越小。

我以为,美国的房地产泡沫不算大,也不会破,美联储17次降息,控制得很好。目前风险主要防困于次贷的中期效应、华尔街的腐败和美国的政府信用。即使泡沫破裂,房价也不见走多低,和股市振荡大吐血有不同的反应。美国将经历增长放缓而非泡沫破灭,有助于全球经济的稳定增长,这是一个软着陆的好局。

有趣的是,价格上涨最多的地区,按理应当出现最大的跌幅。然而相反的情形出现了,目前抵押贷款不良率最高的地区,都是那些地产价格涨幅最为温和的和失业率高的地区。降低利率这把利器,我看这次无论如何都不是治疗次贷危机的良方,倒是送给华尔街圣诞礼物的铺路石。

### 楼市现场

#### 康桥·上城品举行少儿拉丁舞大赛



本报讯(记者 黄晓娟)5月31日,由郑州日报和康桥·上城品联合主办的“康桥·上城品杯少儿拉丁舞大赛”在康桥售楼中心的广场上举行。

参加此次大赛的有来自拉丁舞培训学校以及市区各小学的近400多名选手,这些选手中年龄最小的只有4岁,最大的13岁,孩子们都穿上靓丽的服装,排着整齐的队伍,等待比赛的开始。

上午9时,活动准时开始,所有在场的人员为四川地震中的遇难者默哀1分钟。当主持人拿起话筒采访选手时,10岁的李晨眼里溢满泪水说:“希望地震中失去父母的的孩子们能像我们一样健康、快乐,也希望他们能够早日回到校园。”

比赛现场最引人注意的是4岁的汪月琪,小小年纪的她毫不怯场,看见场下的观众都在为她鼓掌,小姑娘跳得更起劲。不甘示弱的15号选手赵思琪和双胞胎姐姐配合得十分密切,她们一边跳着嘴里还不停地喊着节拍。据赵思琪的妈妈介绍,“两姐妹学拉丁舞只有3个月,今天本想带她们出来玩玩,没想到进入了决赛。这次女儿实现了上台表演的心愿。”

4个小时的大比拼,最终从参加初赛的200多组选手中遴选出50组,进入总决赛。本次决赛将于6月7日上午在康桥·上城品售楼中心的广场上举行。