



经研究,《中原楼市》拟定于8月中旬由现有的每周二个版增至每周四个版,出版时间仍为每周四。改扩版后的《中原楼市》,将继续秉承权威、主流、公信、品牌的办刊理念与办刊宗旨,通过权威的新闻报道、权威的市场分析、权威的资讯信息、权威的市场服务、权威的媒体策划,建立本刊正面立刊的公众形象,使之成为“郑州购房者必备的置业宝典”、“开发商和业内人士的良师益友”,铸就本刊在业内纸质媒体中特

有的以新闻性、指导性、服务性、策划性制胜的核心竞争力。

此次《中原楼市》的改扩版,不仅是版面的增加,更是版面内容和版面风格的嬗变和升华,其中一版为封面版,为一期专刊的“重磅”和“主打”,主要刊登记者采写的,为读者和行业普遍关注的行业焦点、楼市现象的热门新闻,另特别发布“一周楼市人气榜”、“一周推荐楼盘榜”;二版为“速读”版,本版定位为资讯服务版,其中的“楼市沸点”为常设言论栏目,点评

楼市万象,表达本刊观点;“楼市看点”栏目,集萃一周后国内、省内、郑州市的楼市新政、新规和市场动态、资讯;“楼市视点”栏目,访谈地产人物,倾听楼市强音;“楼市冰点”,本刊帮办栏目,为读者释疑解惑、排忧解难。三版为“深度”,采用新闻性市场化财经体的文体,聚焦、研析郑州市在售楼盘、标杆项目。四版为新增的“家居生活版”。

期待您的关注,欢迎您的参与,等着您的建言!《中原楼市》编辑部



“宜居郑州·荣阳篇”系列策划报道之三



荣阳 郑州人的下一个置业方向

本报记者 赵 巍

“郑州人的下一个置业方向在荣阳。”7月26日,资深地产营销策划人、地产前沿董事长雷广辉对记者抛出了这个不容置疑的结论。

在不少郑州人看来,郑州向东,中牟向西,作为郑州新区的核心组成部分,中牟无疑是购房置业的首选。然而,随着城市科学、均衡的发展,特别是郑州都市区规划中的荣阳、上街组团亦即媒体所提出的郑西新城的强势崛起,西区房地产开发的异军突起,越来越多的有识之士,发现了荣阳这一片房地产的“新高地”,寻找到了郑州人购房的“新蓝海”。

今日,宜居健康城总体规划将再一次接受专家评审。作为中原经济核心区增长区、郑州都市区“六城十一组团”的重要组成部分,郑州西花园即将光耀全城。“把荣阳建设成为最具活力之城、最具拉动力之城、效率最高之城、生态最优之城、品位最高之城”,郑州市委常委、荣阳市委书记舒庆描绘的辉煌画卷将在人们眼前展开。

特定的区位、交通优势,外加荣阳特有的产业支撑、山水资源、文化积淀,一个不争的事实是,荣阳,已经悄然与郑州融城,荣阳的房地产市场已经与郑州市区融为一体,有人称之为“中原西路板块”,有人称之为“荣阳现象”,不管你承认与否,认可与否,荣阳房地产市场的现状与未来,注定了这一势成必然、势不可挡的走向。

A 荣阳房地产市场发展势头强劲

在郑州英之杰房地产营销策划有限公司副总毋晓枝看来,荣阳房地产真正的快速发展,起始于2006年。那一年,荣阳市商品房均价达到1500元/平方米,这之后,荣阳的房价一路走高:2007年1900元/平方米;2008年2200元/平方米;2009年2400元/平方米;2010年3200元/平方米;2011年这一数据已经上升到4000多元/平方米。

可以看到,随着城市规划的引领和凭借自身的优势,近几年荣阳房地产市场的发展势头强劲,动力十足。

毋晓枝说:“郑州都市区‘宜居健康城’的提出,与荣阳市先前提出的‘宜居生态城’在某种程度上是一种契合。而在‘宜居健康城’这一政策高地的引导和扶持下,荣阳融入郑州的步伐将进一步加快。”

据悉,宜居健康城将规划出多个宜居组团,地产开发理所当然担当主角。如围绕医疗产业形成四个健康主题地产开发组团,地产开发以完备的公共设施配套、健康主题公园、社区医疗配套为特色,吸引周边居民进驻;旅游宜居组团,依托生态休闲旅游带的良好自然资源和生态环境,开发以生态商务、第二居所、国际养老、山地旅

游、生态滨水休闲为主体的地产开发。郊区化是世界城市发展的一个必然趋势,荣阳在行政区划上虽然是郑州的辖县,但是就地缘和交通而言,荣阳与中牟一样,早已与郑州融城。

毋晓枝认为,“限购令”下,不少郑州市民会“舍近求远”,选择在郊区、县购房,一则避免市区的交通拥堵,二则享受亲近自然的感觉。正是顺应这种巨大的市场需求,荣阳标杆大盘、生态大盘呼之欲出。

由于良好的发展前景和美好的未来预期,近年来一大批有远见的郑州地产企业纷纷抢滩荣阳,新地、晖达集团、清华园地产等分别在荣阳中原路、郑上路沿线完成布局,近期将会有一批项目献给购房者。雷广辉表示,已经开盘的清华大溪地75%的购房者来自郑州市区,而即将上市的新地御景湾,离郑州更近,同样值得郑州购房者期待。

毋晓枝认为,目前随着荣阳房地产市场发展日趋成熟,其市场也越来越注重品牌化的打造,目前已逐渐形成“理念带动服务,服务巩固品牌,品牌塑造形象”的初步思路。如中森意墅蓝山、海龙香榭大道的品牌效应,在荣阳的影响力已广为传播。

B 城市的发展方向决定置业方向

“城市的发展方向就是置业的方向。”雷广辉表示,“因此,郑州人的下一个置业方向在荣阳。”他列举出四条理由证明自己的观点。

第一,从郑州市2010~2020年的城市总体规划和郑州建设大都市区的发展规划可以看出,郑州的整体发展格局是“拉大东西”,荣阳、上街将成为郑州都市区东西两翼的重要一极,同时荣阳-上街又是郑洛工业走廊的中间站,荣阳在中原经济区和郑州都市区的建设中都占有非常重要的地位。

第二,荣阳宜居健康生态城建成后,将会成为郑州市的“西花园”。荣阳宜居健康生态城的建设,不仅对荣阳的城市功能,同

时也对郑州西部的城市功能是一个巨大的改变。健康生态城位于荣阳东南、郑州西南,郑州中心城区和未来的荣阳-上街都市区在此相会,形成一个集医疗、保健、休闲、娱乐、健身、居住为一体的国际生态城区。

第三,郑州建设路、中原路、科学大道直通荣阳,荣阳康泰路、索河路打通至郑州西南绕城高速,五条主干道10分钟车程实现郑荣无障碍绿色通行,城际公交的发展及市内公交与郑州公交无缝对接。

第四,荣阳离郑州西三环只有10~20分钟车程,商品房价格只有郑州西区的一半,加之荣阳未来的良好发展空间,4000元/平方米的房价是严重的被低估。这个价格洼

地,对居住者而言,买到即赚到,买同等面积的房子,只需承担郑州市区一半的房价,结余的房款,可以购买两辆经济型轿车,外加全精装修以及全屋家具、家电,此等超值,何乐而不买?所以,对于有眼光的投资者,这是一个短期内可以实现资产倍增的好机会。可以说,错过了中牟,别错过了荣阳。多少错过中牟置业良机的购房者,别因错过荣阳而扼腕叹息。

与此观点不谋而合,毋晓枝也认为,目前,严厉的国家宏观调控和限购政策对郑州市楼市的影响已经显现,具体表现在房价的停滞和销量的下跌。荣阳作为郑州的“西花园”,同时随着郑州10分钟经济圈的

打造,未来便利的交通、舒适的生活环境再加上相对宽松的购房政策使得荣阳的区位优势日益凸显,越来越多的消费者选择在荣阳置业将成为不争的事实。那么荣阳房价的提高也在情理之中。

一年多前,郑州一家媒体采访雷广辉,他当时就非常坚定地向他们推荐中牟新区。一年的时间过去了,中牟新区的房价从2000多元拉升到近5000元/平方米。“一年房价翻了一番,无论是投资者还是自用购房者,看看今天中牟新区的发展和房子的价格,他们一定会为自己的远见而骄傲。”雷广辉说,“今日荣阳之于郑州,如同往年中牟之于郑州。”

C 郑州房企助推荣阳地产加速发展

和郑州的其他几个县市一样,荣阳也在主推“宜居”,但由于其特殊的地理位置,特别是丰富的山水资源,所以荣阳得风气之先,更具备得天独厚的生态优势。

在宜居健康城规划提出之后,已经进驻荣阳的房地产开发商纷纷打出“生态”、“宜居”、“宜游”等宣传语,有意识地借力规划区建设。7月26日,荣阳市房管局一位负责人接受采访时表示,宜居健康城以及新荣阳的建设,房地产开发商自然不能缺位,“应为宜居健康城建设献策出力”。

对此观点,地产界人士接受采访时均是深表赞同。毋晓枝认为,荣阳在“宜居健康城”的建设、郑州“西花园”的打造中,房地产项目的开发建设首先为其带来规模开发效应,另外高端人群的人住也会为其发展提供活力和动力。因此,在“宜居健康城”的建设中,房地产企业需在其规划思路统一的前提下发挥自身优势,尽最大努力建设富有特色的房地产项目,增添其活力和吸引力。站在优化新城区产业结构、补充郑州市在休闲旅游资源方面缺失和城市运营层面上的规划,将其建设成为宜居、宜游、宜投资的城市文化度假区。

日前,新田置业总经理冯常生接受本报采访时称,其在荣阳的项目新田生态城将为宜居健康城起到“探路者”的作用。据悉,在规划设计上,新田生态城秉承前瞻性、国际化、大手笔的理念,悉心选择国际一流的团队,组建由法国PSI设计公司、清华大学建筑设计研究院、上海奇皇建设咨询有限公司等单位的品牌方阵;在产业上,新田生态城通过全球视野、全球平台的招商,将打造集生态农业、生态旅游、生态教育、生态度假、生态居住、生态商业等六大业态的新型都市区。

“在宜居生态主题影响下,房地产更应该在前期规划中与之契合,做到相得益彰,在前期规划设计里体现出低碳与环保、环境与居住、生活与配套、休闲与享受等相互融合,最终体现在居住理念上即:生态地产、休闲地产、养生地产。”对于房地产开发商如何将生态宜居体现到项目中,毋晓枝说:“在前期规划设计时,不仅要项目对低碳以及高科技的运用,会所、幼儿园、运动及娱乐设施更是不可或缺;同时更要打造对产品规划理念都会有着更高、更新、更富有文化内涵等方面的附加值。”

宜居健康城效果图