

“聚焦郑州区域房地产市场”系列报道之四

经开区滨河国际新城
有望接棒北龙湖

本报记者 田晓玉



康桥悦城效果图

近日,一则经开区正式启动“循环路网建设年”的消息,让加快建设全域城镇化进程,打造更加宜居、宜业的经开区备受关注。作为代言经开区的画龙点睛之作,作为经开区全新形象的封面,滨河国际新城先是以智慧城市、海绵城市、绿色城市、低碳城市、未来城市、百年城市的国际化、高起点的规划,强力进驻人们的视野,今年7月又以3天成交三宗地块、日日刷新或单价或总价或楼面地价纪录的市场表现,刷新大众对经开区的已有印象。一时间,滨河国际新城成为郑州城市建设的一片新的热土,不仅华润、绿地、正商、康桥、海马等外来和本土地产企业争相进驻,更有蝶湖、荷湖、涉外新区、自贸区、国际化学学校海嘉国际学校、洲际酒店为滨河国际新城带来生态水系、优质教育,使得坊间热议滨河国际新城有望接棒北龙湖。

一张蓝图绘到底

从滨河国际新城诞生的第一天起,就以“起点高、红利多、前景好”的形象示人,在随后的开发建设进程中,滨河国际新城果然不负众望。

滨河国际新城位于经开区南部,向西为郑州综合保税区,向东为出口加工区B区,向北为国际陆港和出口加工区A区,向南则是郑州航空港区,可谓是被产业集聚区包围的居住区,总占地面积约10.47平方公里。区域定位为“产城融合、宜业、宜居、宜学、三位一体”的中央休闲区(CLD),是郑州国际化资源承载地,是连接郑州市建成区与航空港经济综合实验区的唯一区域,未来将成为郑州市重要的东南门户。

2012年6月,中建(郑州)城市开发有限公司在经开区中信广场揭牌,经开区滨河国际新城建设恢弘序幕,由中建七局承担土地一级开发,“政企合作”的平台正式成形。高规格的土地一级开发,为日后吸引高品质房企进驻打下了坚实的基础。

随着滨河国际新城区域内的6.7平方公里纳入河南自贸区范围,加上拥有河南省内唯一的外事用地,并将建立省内唯一的外国驻华领事馆及其相关生活设施,滨河国际新城愈加国际化。此外,区域内率先规划了河南首条综合管廊试点和海绵城市样板,高规格、高标准的规划,也为吸引大批实力房企在此抢滩登陆夯实“地基”。

值得一提的是,滨河国际新城在原有潮河河道的基础上,规划了蝶湖、荷湖两处湖泊和中心渠、连通渠、城南渠、潮河支流4条人工渠,水系面积达到1360亩,仅水系投资就达1.86亿元。其中,拥有770亩水域面积的蝶湖已蓄水,蓄水量93万立方米,相当于5个如意湖大小,蝶湖旁边的荷湖水域面积86亩,绿化面积173亩。这些源头活水的注入,无疑为缺水的郑州增添了些许灵动,也为致力打造生态人居的房地产开发商提供了一个舞台。

于此可见,滨河国际新城的价值有目共睹,回眸过去,滨河国际新城曾经创下了三天频出三宗“地王”的纪录;着眼现在,在楼市告别“高温”的当下,许多业内人士达成共识:“无论是国际化前瞻性的规划,或是政策高地赋予的强劲东风,还是资源禀赋的自然环境,都为滨河国际新城在郑州诸多建成区中脱颖而出,强力接棒北龙湖,增添了竞争砝码。”

“滨河国际新城是经开区的一张名片,也是郑州的一张名片,我对该区域发展定位、发展潜力、发展前景十分看好。滨河国际新城一张蓝图绘到底,风头正劲,风鹏正举。”河南省商业经济学会会长宋向清说,“其国际化定位下的规划、环境、配套等都十分具有前瞻性,这一区域将会成为郑州都市区的新象征,区域价值会逐渐凸显,越来越多的品牌房企会在区域内聚集,区域内的房产项目也会逐渐趋于高端,一个新的热点区域正在形成,一个房地产领域的新未来正在崛起。”

郑州楼市新高地

近年来包括绿地、恒大、华润、碧桂园、海马、正商、康桥等一大批知名房企陆续进入经开区跑马圈地,土地成交价格也随之水涨船高,但新拿地大多在滨河国际新城汇聚,其中已经入市的康桥悦城、中建观湖国际、绿地澜庭、正商经开广场等项目颇受青睐。

“正是对这一区域的看好,康桥早在2015年就率先布局滨河国际新城,启动康桥悦城项目,首批房源推出即销售近93%。进入2016年,随着区域建设逐渐成熟,区域内住宅价格从年初的每平方米9000元左右上涨到现在的每平方米15000元左右,这也从侧面印证了区域价值逐渐凸显。”康桥地产区域营销总监梁顺凯说,“7月27日康桥以22.73亿元摘得滨河国际新城151亩地,截至目前,康桥在经开区共有4个项目,9个地块,包括在售的康桥悦城,明年将入市的151亩项目和经开北广场项目以及蝶湖旁储备的高端住宅地块。”

接受记者采访时,绿地澜庭的工作人员李超认为:“越来越多的人认可滨河国际新城的发展前景,区域内房产项目的售价

也呈上升趋势,在我们看来,在房价上涨的同时把项目做好做精,把品质提上去,让房价与品质相匹配,使客户购买的物有所值才是最重要的。绿地澜庭业态丰富,规划的不仅有生态洋房还有精装高层,但无一不是遵循品质至重的原则,以期用高品质的产品回馈区域的红利和客户的信任。”

《滨河国际新城区域发展白皮书》中提到,滨河国际新城将打造全新生态智慧城市,形成包括新城活动中心、生产性服务业中心和生态宜居社区中心三个组成部分,目标是建成“中原之门、郑南之心、创新之城”。为了这一目标,区域内的住宅项目严把品质关,商办项目也恪守职责不遗余力。

“正商经开广场当时是按照经开区地标标准打造的一个高端商务集群,各项设计规划都很超前,在目前区域内在售的商办地产中规格非常高。”正商经开广场营销负责人景峻伟说,“近期正商在滨河国际新城又获得一宗商业用地,为区域建设增添砖瓦。”

河南财经政法大学教授李晓峰表示:

“中原之门”风鹏举



绿地澜庭效果图

如果说,政府的规划为滨河国际新城的发展绘下蓝图,那么资本的推动,让滨河国际新城从梦想照进现实,无论是连续两年摘得“六星级产业集聚区”桂冠的殊荣,还是始发于此连通境内外、郑欧班列,经开区的建设与时俱进,滨河国际新城的发展深受其益。无论是业内专家,还是区域内的房企,都对滨河国际新城的未来发展

十分看好。据了解,郑欧班列凭借其国内领先的绝佳优势,成为了郑州建成连通境内外、辐射东中西物流通道枢纽的“金字招牌”。截至11月3日,郑欧班列2016年开行班数已达200班,提前完成年度总目标,已成为全国实现跨境往返、多线路开行、多口岸出境、多目的地常态化运营的中欧班列。

梁顺凯告诉记者:“综合管廊示范段项目的建成,蝶湖的蓄水完成,或戒指的通车,让我们看到滨河国际新城的建设不仅仅停留在规划阶段,而是在一天一点改变。另一方面,在各项配套的引进上,滨河国际新城也一直在努力,积极引进了北京海嘉国际双语学校,为孩子提供了国际化的教育配套,康桥对这个区域充满信心。”

如今,在地铁3号线1期、2期工程年内开工,地铁11号线也即将开工的基础上,滨河国际新城又新增了地铁14号线,这条地铁线横贯区域东南,和规划中的3号线与11号线在片区内形成一个地铁网络,这让滨河国际新城的交通条件更为优越。“加上滨河国际新城区域内规划有‘一河两湖三公园’,绿地面积6133亩,绿化率高达56%,水域面积约占26%,适宜生态人居,绿地澜庭有信心把项目做好,也对区域的未来充满期待。”李超说。

“身处不断扩张发展中的经开区,随着常住人口和从业人口的流入,要求经开区开拓一片置业新天地,而作为经开区重点打造的滨河国际新城并非传统意义上的产业集聚区,是产城融合理念下,郑州城市功能一次里程碑式的飞跃。综合管廊、国际

“高规格、高起点、前瞻性、未来性规划的新区将会发展为郑州新的蓝海区域,同时大体量的新区需要产业支撑,更离不开基础设施配套,房企的大批进驻和新项目就会应运而生。现在,滨河国际新城内的房地产项目已经初具规模,但怎样让人来了就愿意买房,买了房愿意留下,留下来怎么生活是需要持续考虑的问题,希望一定要一张蓝图绘到底,把滨河国际新城建成一座未来城市、智慧城市、海绵城市,打造经开区的名片和未来。”

克瑞瑞郑州机构总经理赵爽认为:“放眼郑州,虽然经开区的房地产市场份额较少,但区域内项目开盘去化率整体位于郑州前列。此外,经开区区域内的滨河国际新城土地市场的价格走势攀升得比较明显,随着近两年的土地供应及土地价值的释放,滨河国际新城将迅速提升开发强度,成为郑州市新的投资热点中心和焦点区域,区域内的房地产市场将会随着土地价值的提升迎来新一轮的发展势头。可以说,进驻这一区域的房企,未来将大有可为。”

楼市播报

正商善水上境众望入市

本报讯(记者 刘文良)近日,正商善水上境在美盛喜来登举办了产品说明会,活动当天众多地产业内人士、多家新闻媒体、多位VIP嘉宾应邀出席。

11月13日,正商善水上境开盘,取得骄人的销售业绩。正商地产副总裁张国强说,从年初拍得善水上境项目地块到7月22日正商旗下GMRE公司成功在纽交所上市,正商地产品质逐步提升。正商善水上境是正商举22年厚积全力打造的集大成之作。

澳大利亚柏涛建筑设计事务所一部部长、善水上境外籍主创设计师 Michael Martignac认为,好的城市大宅必须满足“地段优势、视野景观、全视角布局、历史文化以及典雅气质”五大条件,而善水上境以其四区围合的地段、双河双公园的开阔视野、全方位考虑的结构布局、大境无争的哲学思维以及建筑文化融合为一体的典雅元素,恰好满足以上五点。

正商地产总规划师、在日本从事建筑设计工作20年的王继华说,正商将时尚简约风格与亚洲文化艺术相融合,入口处设置4.6米的围墙,营造深宅大院之感,为居者提供惬意的生活体验。

正商善水上境此次与全球五大行物业力国际合作,带来了最新的CTS物业管理智能系统,从“与自然和平共存的环境、深入贴切的隐式服务、安全无忧的生活空间、专属身份象征、贴切实际需求的公共空间、调养身心的生活方式”六大板块考虑,全面提升中原人居标准。

正商善水上境严格把控每一寸建筑细节,拥有约2000平方米下沉式会所,包含健身房、恒温游泳池、羽毛球场、儿童活动室等,业主享有“足不出户,畅享康乐”的贵族私密生活方式。

河南地产传媒公益盛典举办

本报讯(记者 刘文良)近日,河南省房地产业商会举办了以“新趋势、新格局、新发展”为主题的2016房地产企业自媒体趋势峰会暨河南地产传媒公益颁奖盛典,共有8大类25个奖项的156个单位和个人获奖,全省320余家房企代表、60余家媒体负责人相聚一堂,搭建起相互沟通的全媒体渠道,促进企业和媒体间相互了解、良性互动,保护企业合法权益,推动行业健康发展。

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京在致辞时表示,商会立足行业,通过举办这样的活动为企业和媒体搭建沟通、学习的平台,能够有效促进相互间的了解,同时也能相互学习、取长补短,对推动行业健康发展有积极意义。

著名房地产评论员、易居(中国)企业集团首席执行官丁祖昱发表主题演讲。丁祖昱认为,刚刚过去的10月份调控会使整体房地产市场出现比较大的波动,或者说进入一个盘整期,但尚谈不上转折,未来房地产企业可能会面临较大压力,之后会逐渐回稳。他还结合自身的经验,与大家分享了他对互联网、自媒体时代下,企业该如何运用好互联网做好推广、营销。

参与论坛环节的嘉宾一致认为新格局下重要的是新思路,无论对于企业还是媒体来说,互联网思维就是创新思维,只有不断推动创新,才能够跟得上时代的脚步,避免被淘汰。

楼市写真

楷林十五年 专注写字楼

本报记者 黄晓娟

15年,只做一件事。提到河南楷林置业有限公司,无论是房地产业内人士、楷林的客户,还是大众,都已经逐渐将“写字楼”与“楷林”之间画上了等号。楷林将匠心与专注,交付给时间,用心雕琢写字楼,第一个15年,他们交上了这样的答卷:5部作品、14栋高端写字楼、两部全国写字楼专业标准……

关心关注楷林的人,更想知道下一个15年,“标杆”楷林路在何方。的确,在房地产市场分化越来越明显的今天,注定了未来楷林在到达一定高度之后的自我突破会越来越困难。然而,楷林却早有成竹在胸——下一个15年,正是楷林厚积薄发的新阶段,新战略悄然启动,并已成果初现。当外界问“新战略”是什么时,一向务实低调、不露锋芒的楷林,已经拿出了第一张漂亮的“成绩单”。

楷林的新战略,即对原有单一经营模式的全面升级:从单纯的写字楼开发,到现在的“写字楼开发”“代建管理”“物业运营”三大板块并行的战略模式;从“写字楼开发商”到“写字楼运营服务商”;从原有的输出产品,到现在的输出管理与品牌。

首先,在写字楼开发板块,楷林在郑州、长沙两地各有一个在售项目,即郑州的楷林中心和长沙楷林国际项目。

其次,在代建管理板块,楷林以结果为导向,以客户高效使用为出发点,依托技术和管理,最终实现项目结果可控、运营结果可控。凭借独有的专业优势,楷林在参与中原银行新总部大厦代建管理权的竞标过程中,成功在11家竞标单位中脱颖而出,一举中标。

第三,物业运营板块。楷林物业是“中国物业百强企业”中仅有一家专业的写字楼物管企业;发起并参与编写《物业管理指南——写字楼物业》。目前,除了楷林旗下项目,楷林物业已承接国家知识产权局专利局专利审查协作河南中心、北京未来科技城、美侨世纪广场等项目;长沙公司、上海公司已分别成立;“楷林”已通过物业品牌渗入至一线城市,构建品牌高度。