

“聚焦区域房地产市场”系列报道之五

## 平原示范区： 资本助力 区域崛起

本报记者 田晓玉

近日，王府井集团签约入驻平原示范区的消息广为流传，在百舸争流的房地产市场，平原示范区这个稍显寂静的区域再次引发关注。

2003年，政府在规划中原城市群建设时，就提出在黄河北岸建设新区，以实现郑州“东扩北移，跨河发展”的战略构想。随后平原新区成为河南省继郑州、洛阳、开封之后，获准批准的第四个新区，随着区域建设的推进，省委、省政府将平原新区更名为新乡平原城乡一体化示范区（简称平原示范区）。2014年初，规划面积188平方公里的平原示范区列入国家级重点开发区域，定位为产业新高地、功能复合区、城乡一体化、经济增长极，平原示范区的建设风鹏正举。

时至今日，这片有着农业硅谷、科技新城、产业基地、休闲之都之称的宝地，借力紧邻万亩黄河湿地的天然禀赋，凭借1800亩凤湖的滋养，早先的萧瑟景象早已不复存在，取而代之的是一派热闹的建设大潮。正在快速修建的东三环及其北延路段，将使过去人们心中的黄河天堑变为通途，郑州与平原示范区正呈合城之势，在郑洛新国家自主试验区这一国家战略政策高地的支撑下，在区域经济发展和郑新融城的双轮驱动下，平原示范区的房地产开发建设和市场运营又将呈现出什么样的景象呢？



恒大御景湾实景图

家有梧桐 引来金凤

11月8日，王府井集团与平原示范区签订协议，以王府井平原商业小镇项目为切入点，以王府井平原商业小镇项目为切入点，一个新的商业聚集地形成在即，这不仅代表着一个繁华的商业配套即将崛起，更意味着区域内的居住环境将更加完善。

据了解，王府井平原商业小镇项目主要建设内容为奥特莱斯购物中心、综合商业及学校等，项目建成后将成为集商业、商务、休闲、购物、娱乐、研发展示等功能于一体的欧式风格商业小镇，项目的实施将对提高平原示范区城市品位、改善人居环境、打造城市品牌产生极大的推动作用。

有业内人士指出，王府井平原商业小镇项目的落地，不仅得益于平原示范区国家级重点开发区域的农业硅谷、科技新城、产业基地、休闲之都定位，更因为天然的黄河湿地公园和1800亩凤湖的萦绕。

许多实力房企与王府井“英雄”所见略同，近年来区域内不乏品牌实力房企入驻，碧桂园凤凰湾、恒大金碧天下、恒大御景湾、绿地·泰晤士新城、绿城凤湖玫瑰园、建业平原新城、森林谷·正弘湾、云松金城蓝湾、西里、凤湖壹号院、蓝城·桃源春晓等一大批在售、在建项目，成为多个中低密度楼盘聚集地。据记者采访，这些项目中除森林谷·正弘湾沿黄河而建，其余项目皆以凤湖为核心重点打造。

“绿地·泰晤士新城2013年开始布局平原示范区，是绿地集团在区域内落地的首个项目。其实绿地集团早已开始关注平原示范区，加上平原示范区是新乡与郑州实现无缝对接的重要节点，也是郑州向北经济辐射带动发展的桥头堡，地理位置优越。目前各种公共设施配套比如学校、医院、交通等都在快速完善，今后平原新区一定能够成为生态宜居胜地。”绿地·泰晤士新城营销负责人郭斌告诉记者，“绿地·泰晤士新城毗邻凤湖，拥有优越的生态环境资源，整体是以英伦式住宅为主的低密生态社区，含有双拼、联排和花园洋房等物业形态。”

据恒大工作人员介绍，平原示范区的地理位置和自然资源条件都很优越，正是因为对这一区域的发展前景饱含信心，所以恒大率先进驻，并在区域内陆续推出恒大金碧天下I期、恒大御景湾、恒大金碧天下II期等项目，采用精装修交房和无理由退房策略。从恒大金碧天下I期、恒大御景湾到恒大金碧天下II期，目前已累计规划开发143万平方米。其中，恒大金碧天下II期建筑面积约35万平方米，配套的恒大威尼斯商业中心，汇聚了湖畔会所、酒店、水上乐园、美食街、商业综合体等高端业态，产品包括143~229平方米退台叠院和84~137平方米瞰景高层。恒大御景湾毗邻行政中心，物业形态包括146~331平方米洋房和79~149平方米高层，现在恒大御景湾三期85~124平方米湖景美宅新品加推。恒大根植平原示范区已经5载，未来将以标杆的姿态，以过硬的品质，引领平原新区生活价值迈向新的台阶。

河南财经政法大学教授李晓峰分析称：“目前来看，全国房企大鳄纷纷进驻平原示范区，说明这个区域的房地产市场对于他们来说，具有很大的吸引力。房企扎堆从侧面反映了这一区域的未来发展趋势和价值潜力空间，加上这个区域现在处于非限购区域，有需求的市民可以考虑入手。”

### 价值凸显 客户认同

平原示范区虽在行政区划上隶属新乡市，但与郑州一河之隔，随着郑州城市版图的不断北扩，加上距郑州市区仅20公里、新乡市中心45公里、焦作市中心35公里，居三市交会的绝佳区位，享107国道、京港澳高速、郑焦晋高速、311省道及郑新城际轻轨等多条交通干线穿境而过的交通优势，沿东三环、东四环行驶，上新黄河大桥行，下桥即可抵达，所以这一区域的价值被越来越多的郑州客户认可，郑州与平原示范区的融城之势初成。

记者从平原示范区规划建设局获悉，平原示范区建设至今，已开工的房地产项目13家，计划总投资239亿元，建筑总面积445万平方米，总计栋数908栋；累计开工面积356万平方米，开工716栋，累计竣工近70万平方米，竣工楼房405栋，累计完成投资82亿元。今年，平原示范区的房地产业供应、销售两旺。建设方面，前10个月共开工118万平方米，是去年全年开工面积

的近两倍；前10个月竣工42万平方米，是去年全年竣工面积的两倍多；前10个月完成投资23亿元，是去年全年投资额的1.3倍；销售方面，平原示范区前10个月房地产销售面积为76万平方米，是去年全年销售面积的两倍多，其中郑州买家占66%，新乡买家占25%，其他地市买家占9%。特别是中小户型销售旺盛，144平方米以下的刚需户型销售率为97.69%。

“郑州版图不断拉大，东移、北扩、西进、南伸，每一个板块都在寻找自己独特的魅力，平原示范区亦是如此。”河南省房地产业商会秘书长赵进京认为，“郑州有了现代通畅的东区、文化聚集的北城、老城逢春的西区和生态宜居的二七新城，郑州房地产市场的发展正处于上升期，未来平原示范区等新区的建设发力，更会让区域内的房地产业迎来绚丽多彩的新局面。”

恰如赵进京的预期，在黄河北岸这

一规划面积达188平方公里的区域，开发建设如火如荼，如同机场跑道上架动力强劲、不断加速的飞机，正蓄势起飞。

除了王府井，近日，总投资100亿元的河南民航发展投资有限公司战略合作项目、总投资20亿元的河南省人民医院平原医院合作共建项目签约，正式落地平原示范区，为进一步完善城市功能，促进做大产业，蓄积人气，推动平原示范区迅速发展和崛起集聚力量。目前这座新城的建设正在加速，核心区基础设施逐步完善，城市功能基本具备，生物医药、印刷包装等产业发展蓄势待发，已入驻大小企业70多家，郑州转移项目占比达69%；省农科院、省计量院等10余家科研及检测机构已陆续入驻；郑州外国语平原分校等城市配套稳步推进；平原示范区坚持生态立区理念，以凤湖为核心构建“一网、三轴、五湖”的80公里生态水系，着力打造生态优美、和谐宜居的“豫北小江南、郑州后花园”。

### 前景可期 房企点赞

一组组数据和一条条信息勾勒出的画卷，足以让人坚信平原示范区会有一个美好的未来，置身其中的房地产开发企业，在为区域发展建言献策的同时，对区域的前景信心满满。郭斌说：“平原示范区在政府的支持和关注下，已经取得了骄人的阶段性成果，目前，整个区域生活规划、商业规划、环境资源规划等各个功能区已划分明朗，越来越多的全球名企纷纷入驻，平原示范区的未来会更加稳健、健康、均衡科学的全面发展。同时，绿地·泰晤士新城作为全球500强旗下项目也会以高标准的建筑要求、优渥的居住环境、贴心的物业服务打造一个理想的生活家园，为区域发展助力。”

“入驻新区以来，在平原示范区管委会的支持和关心下，我们项目各项工作取得了很大进展，目前已经竣工了127栋。未来最重要的是稳扎稳打把项目的品质做好，以匹配客户需求。”森林谷·正弘湾相关负责人称。

碧桂园河南区域总裁助理朱晖表示：“碧桂园目前的战略是扎根三四线，进军一二线，平原示范区作为房价洼地，有很好的机会去承接郑州外溢的产业迁移。希望未来多提升城市亮健、健康、均衡科学的全面发展。同时，绿地·泰晤士新城作为全球500强旗下项目也会以高标准的建筑要求、优渥的居住环境、贴心的物业服务打造一个理想的生活家园，为区域发展助力。”

“绿城的低密度住宅目前销售情况较好，已经超过当初的预期。”绿城

凤湖玫瑰园有关负责人徐志宏告诉记者，“未来我们会持续在产品品质和服务品质的提升上下工夫，不辜负区域这个平台。”

河南财经政法大学教授刘社表示，平原示范区从空间上扩大了郑州的区域范围，知名房企纷纷进驻掘金，区域城市建设方兴未艾，未来伴随众多产业的落地，必将成为郑州市置业的又一热点。

楼市播报

### 楷林15周年 新战略发布会举行

本报讯（记者 黄晓娟）11月19日，“致写字楼”楷林十五周年新战略发布会在楷林中心举行。多位房地产从业人员，楷林置业新老业主及众多媒体相聚一堂，共同庆祝楷林15周岁的生日。

楷林置业董事长郑新桥、楷林置业董事总经理李建彬、楷林置业客户服务中心总监赵永刚依次进行了主题分享，从不同角度表达在楷林15周年之际的思考与对楷林未来战略作出规划。目前，楷林已经开启写字楼开发、代建代管理、物业运营三大板块并行的战略模式，致力于打造高品质写字楼，成为真正专业的写字楼运营服务商。

郑新桥用一组数据展示了楷林在深耕与扩张之间的选择。郑新桥解释道，出于对土地的敬畏、对社会的责任、对客户的尊重，楷林笃定地选择了“慢”。而时代、客户也肯定了楷林的“慢”，楷林也用“慢”成就了自己——汇聚高端客户，形成优质资源互动平台，服务金融资产总资产超过10000亿。郑新桥描述了他对楷林下一个十年的期待——让更多写字楼在投入使用50年之后，依然能够焕发20岁的活力，让城市商务生活持续美好。

李建彬则阐释了楷林的“变”与“不变”，李建彬说楷林的“变”在于从原有单纯的写字楼开发，到现在三大板块并行的战略模式，这意味着楷林从“写字楼开发商”变为“写字楼运营服务商”，从原有的“输出产品”，变为“输出管理与品牌”。下一个十年，在写字楼开发板块，楷林每年将开发货值50亿元的写字楼，成为中国专业的写字楼开发商；在代建代管理板块，未来十年，楷林每年将代建5~10个写字楼项目，成为中国专业的写字楼代建商；在物业运营板块，未来十年，楷林物业将进入20个一线及省会城市，总运营面积将超过1000万平方米，成为中国专业的写字楼运营服务商。

赵永刚通过三个关键词——“优化置业”“管理输出”“资源共享”讲解了楷林这三大板块并行的新战略将为楷林的客户带来什么。赵永刚说，在楷林这个平台，企业生态林变得更加庞大，身在其中的每一个客户将通过这个平台，创造无限价值。

此外，发布会现场，楷林还与中国进出口银行、中国工商银行、三湘银行等五家银行机构签约，达成不同业务层面的合作。

### 亚新集团携手专家 共话投资理财热点

本报讯（记者 刘文良）11月20日，著名经济学家郎咸平受亚新集团之邀，于国际会展中心九鼎厅论道中原经济，多家媒体、地产行业领袖、投资者以及亚新集团准业主1000余位人士齐聚现场，共话当代财经格局与未来投资热点。

郎咸平认为，从长期来看，房产虽受政策影响，但是保值性更强，投资房产一定要选择核心区位的优质房产。

关于郑州城市经济未来的发展，郎咸平肯定了郑州作为“一带一路”核心节点城市所焕发的财富新生机。并对亚新集团一直以来追求品质、重视服务的发展战略表示赞赏，他认为亚新将近20年的品牌支撑、项目良好的投资前景等优势，是消费者购买房产最有力的保障。

作为此次论坛的东道主，亚新集团自1997年成立，专注于产品品质，深耕中原沃土，见证了中原时代的崛起，也见证了中原人居的成长与变迁，为业主提供了优越的居住选择和较满意的消费体验。现如今，亚新集团产业遍布郑州、开封、洛阳、北京、上海、深圳、常州以及美国的加利福尼亚，产业布局由房地产开发到建构物物业服务、智慧社区、商业管理、金融领域等现代都市品质生活的“全产业链闭环服务体系”，并形成以品质住宅、高端写字楼、商业综合体、低密人文办公等为主的多业态开发模式。

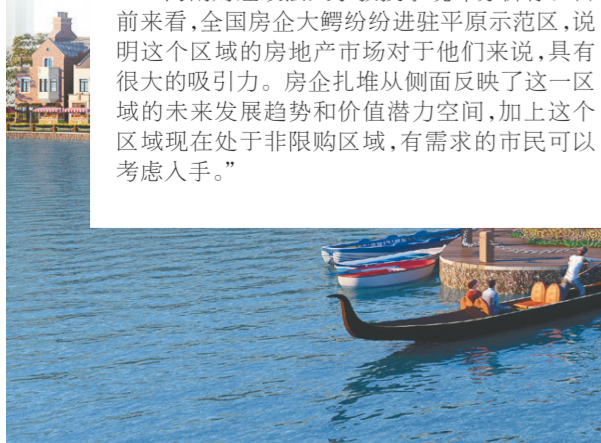
值此成立20周年之际，亚新集团携手郎咸平，让亚新业主、准业主捕捉财富先机，共享智慧人生。2016年，亚新集团19载厚积薄发，12盘问鼎中原，其中龙湖壹号·总部中心和亚新·茉莉公馆郑东龙湖双星闪耀，亚新·美好城邦辉耀金水之心，亚新·紫藤公馆以卓越的姿态领跑白沙片区，郑州橄榄城·新公馆、润泽园耀领南郑州，亚新广场品质领跑郑东高铁TBD商务区，郑开橄榄城连续5年在开封受到消费者的欢迎。

### 华南城广告材料市场开业

本报讯（记者 张子静）11月19日，郑州华南城广告材料市场开业庆典仪式举行，郑州华南城有关工作人员和浙商联合会、河南标示协会、合肥裕隆装饰材料有限公司、泽丰光电的相关负责人及广大商户代表共同见证这一时刻。

郑州华南城建材市场总体建筑面积60多万平方米，规划商铺5000家，其中广告材料市场建筑面积8万多平米，规划商铺900多间。目前数千家居建材商户经营稳定，而广告材料市场已经有200多家实力商户入驻，全部都是行业内首屈一指的知名品牌、总经销、总代理等，广告材料市场正式开业后，将会助推郑州华南城建材市场发展成为中部地区规模大、档次高、辐射广的建材采购、批发集散地。

广告材料市场在试营业期间，吸引了众多知名厂商加入，如河北虹鼎塑业有限公司、广东东莞云林公司、宏基标识、大邦雅风、腾龙光电等，展现出了郑州华南城建材市场的雄厚实力。广告材料市场的正式开业，为郑州华南城建材市场增添了一股生力军，丰富了建材市场的多样化。



绿地·泰晤士新城效果图