

深耕郑州 高端引领

经国务院批复同意，国家发改委近日公布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确指出，支持郑州建设国家中心城市。按照《促进中部地区崛起“十三五”规划》，中部地区被赋予“一中心、四区”的定位，其中的“一区”即是全国新型城镇化重点区。加快建设新型城镇化

重点区，推进宜居智慧城市，房地产开发是排头兵和生力军。国务院批复同意支持郑州建设国家中心城市，对郑州房地产开发、房地产市场带来什么样的影响、机遇和助推？本报记者特别约请相关专家和开发企业代表发表各自思考和观点。



建设国家中心城市 郑州地产喜沐暖阳

本报记者 刘文良 田晓玉

省政府发展研究中心原主任、省政协提案委副主任王永苏：

国家支持郑州建设国家中心城市，郑州将站在全新的历史起点上，利用这个契机，扩大城市规模。城市框架的拉大，势必会对房产开发产生需求，这就要求房企在接轨国际，保证建设速度的同时，更要提升品质，以匹配郑州国家中心城市的定位。但郑州建设国家中心城市不是一蹴而就的，可能还有一段很长的路要走，这就需要郑州凝心聚力，发挥优势，突出特色，也需要为城市建设增砖添瓦的房地产开发商发挥社会责任，为老百姓建造高品质的房子，夯实城市发展的基础。

中国产业集聚研究专家杨建国：

近期，有两个重要信息交汇在了一起，一个是郑州限购政策不断升级，另一个就是国家支持郑州建设国家中心城市。这两个信息将会对郑州房地产市场产生哪些影响？我认为主要有两方面：首先，限购政策更多的是“基于过去”，是对今年以来郑州房价加速上涨的政策反应；而建设国家中心城市的政策红利，则是基于未来。

毕竟国家中心城市是在全国具备引领、辐射、集散功能的城市，而且这种功能表现在政治、经济、文化、对外交流等多方面，可以确定的是，未来郑州将会在引领区域发展、跻身国际竞争领域等方面，得到极大提升。而这种提升，需要的是企业、人才、资本、信息的集聚，而这种集聚对于城市的经济发展具备带动作用，将进一步影响城市整体的房地产业发展。

所以说，建设国家中心城市的政策红利，也是未来郑州房地产市场发展的中长期红利。但从另一方面来说，政策红利的落地生根，需要很长一段时间，在限购政策不断升级的当下，郑州房地产市场仍需平稳。

河南财经政法大学教授刘社：

随着郑州近年来的产业调整和基础设施建设的不断完善，郑州的发展突飞猛进，国家支持郑州建设国家中心城市，这对郑州而言是一个重大的利好事件。

对房地产领域而言，国家中心城市的建设，带领区域发展迈向国际化，从而带来城市各项基础设施的完善，更容易吸引国家级的重点项目在郑州安家落

户，也会吸引更多的实力开发商布局郑州，这是一系列连锁反应。产业集聚、城市化进程与人口集聚都是同步的，郑州也将持续保持人口净流入态势，刚需存在，大于供给。所以从这方面看，郑州的房地产市场需求会不断放大增强。但不能盲目追求房价的上涨，应该在配套完善、品质过硬的前提下，保证房价的平稳。如果房价大涨，会倒逼人才外流，从长远看不利于郑州国家中心城市的建设。总的来看，对郑州楼市发展的建议是“稳房价，竞品质。”

河南省商业与经济学会会长宋向清：

从“一带一路”、中部崛起角度看，国家支持郑州建设国家中心城市，显然是把郑州看作中部崛起的核心支点，让中部崛起之路更顺畅，崛起之力更强劲。从现实角度出发，郑州知名度将增强，号召力将增大，集聚资源能力将增加，城市品牌、品位和形象将大大提升，社会资本、人才、项目等有望进一步向郑州集中。这样一来，房地产作为城市发展中不可或缺的一个行业也将迎来新的挑战和机遇，尤其是商业地产的建设布局，更应该与国际接轨，助推郑州崛起。

碧桂园河南区域总裁杨海波：

郑州本次进入国家中心城市序列，未来一定会成为真正的国际化大都市，成为中原城市群发展的发动机，带动整个河南省的经济增长，把郑州列为战略布局的第一序列，说明碧桂园集团长期看好郑州的发展，将会深耕郑州，为中原人民奉献越来越多五星级的好房子。

融创中国郑州公司城市总经理刘德伟：

现阶段，以郑州为核心的河南，拥有五大“国字号”战略规划，“粮食生产核心区”“中原经济区”“郑州航空港经济综合实验区”“郑洛新国家自主创新示范区”“河南自贸区”，发展潜力无限。融创进驻郑州后，先后与本土优质开发企业合作，在郑州发展核心区域——郑东新区及绿博组团，开发融创美盛·象湖壹号、融创华夏·观澜壹号；在宜居片区——郑州北惠济区，开发融创城开·雍府、融创瀚海·大河宸院项

目。

随着郑州迈入国内城市第一方阵，未来在郑州房地产市场的发展，势必会再次进入品质助推的新时代。融创也会在郑州未来的发展中，将高端精品物业落地郑州，见证郑州房地产建设和经济的再次腾飞。

新田置业总裁冯常生：

国家支持郑州建设国家中心城市无疑让郑州的城市地位进一步提升。随着郑东新区建设成绩的不断显现，城市未来发展的潜力，都随着郑州城市化进程的推动产生后发效应。资源的集聚对房地产而言，是一个长期的利好，许多大型房企也会持续入驻，郑州本土房企应该抓住机会，在学习外来房企管理经验的同时，更应该做好自己的产品品质。

华启集团总裁司志东：

2015年河南省的城镇化率是46.85%，正处于一个城镇化加速的阶段。郑州建设国家中心城市，无疑将进一步加快河南省的城镇化进程。而一旦城镇化率达到50%~70%，人口将进一步加快向诸如郑州这样的大城市集聚。因此，建设国家中心城市对于郑州的房地产行业是长期利好。

天伦地产集团常务副总经理许光平：

我们不想把郑州建设国家中心城市这一重要利好和伟大决策，一定要同房价等某单一数据指标的发展做一个绑定。但是我们知道，河南需要，也必将有一个城市文明的龙头来带动这片土地发展，带动这片区域经济腾飞。我们还知道，这种发展是城市化进程中不可逆转的规律使然，而这种规律带来的种种变化，各个行业、各个层面的变化，都是其在内在规律的表现。我们更知道，这种规律最终是不以人的意志为转移，规律如道，道如天，郑州的发展，必将气势如虹。

郑州万向置业集团有限公司总裁张春山：

郑州建设国家中心城市是国家层面对于郑州的顶层设计，这不仅给郑州未来的发展指明了方向，同时也注入了新活力。郑州的城市定位是发展成为“一枢纽一门户一基地四中心”，郑州的城市建设将会围绕上述定位推进，这将为地产开发的模式、规模、可持续发展带来新的机遇。

中国金茂北京公司郑州项目常务副总经理陶黎明：

随着未来郑州升级为国家中心城市，国家在政策层面会重点支持，郑州城市的首位度将会进一步提升。大型央企及外企500强企业会优先布局，将进一步加强郑州吸纳国内及海外优秀人才的能力，加剧了城市人口净流入的数量，增大了房地产需求的基数，对郑州未来房地产发展也会起到促进作用。

绿地地产郑州事业部营销总经理王博翔：

郑州的城市建设仍有较长的高速发展期，土地市场的逐步开放会使竞争更加激烈，同时也要求开发商进一步提升自己的竞争力。绿地地产将继续致

力于为客户提供更优质的产品和服务。

星联创科总经理李涛：

国家中心城市是中国城镇体系最高层级，郑州建设国家中心城市必将推动城市基础设施、综合交通、产业布局等各方面大幅度提高，相应会吸引全国范围内人口的流通和集聚，促进国际商都建设。从远期来看，住房需求会随着人口和城市的发展而增加，开发商需要开发高品质楼盘来支撑国家中心城市建设，郑州地产将迎来新的发展契机。但在郑州最近出台的政策背景下，我觉得近期房价应该不会大涨。

河南鑫苑副总经理冯楠：

城市发展的提出同样为房地产业的发展带来了诸多机遇。随着城市基础设施的完善、配套建设的健全，郑州房地产也将迈入品牌和品质开发时期。

城市经济崛起推动整体房地产业发展。“国家中心城市”的城市定位，意味着城市发展上升到国家战略层面，对增强郑州的辐射力、影响力起到重要作用。对外商，对省外资本都会进一步提高吸引力，城市财力、活力、竞争力将大大提升，城市经济发展进一步影响推动城市整体的房地产业发展。作为对国民经济发展起重要作用的房地产行业，将抓住战略机遇，积极响应政策号召，谋划地产新发展，为和谐郑州的建设、河南经济的振兴、国家中心城市战略的稳健实施献策献力。

【风土篇】

梁启超曾向关中大儒刘古愚建议“葡萄制酒”

矗立于涇阳县城姚家巷的味经书院，是中国近代史上最早传播西学的教育机构之一，也是关中大儒人文荟萃的历史地标之一，辛亥先驱于右任、张季鸾和郭希仁都是从这家书院走出来的。却说光绪二十二年（1896年），被康有为尊称“海内耆儒”、被梁启超誉为“关学后镇”的味经书院院长刘古愚，在书院创办陕西保富机器织布局，欲以实业富民兴邦。但梁启超却致信刘古愚（《复陕西刘古愚山长书》）建议：“就权宜之计，莫如兴小农劝小工，如萝卜制糖、

葡萄制酒、畜牛制乳、牧羊织毯之类，费本不巨，尽人可行。及其既盛，获利亦可无量。”

虽然刘古愚后将精力投入到味经书院旁边新建的崇实书院，并未大张旗鼓地在涇阳尝试开辟葡萄园，但梁启超确有先见之明：涇阳一带及渭北旱塬的风土，适宜种植葡萄发展酿酒事业。《中外葡萄与葡萄酒》杂志2007年第五期刊登学术论文《陕西咸阳渭北“旱腰带”优质葡萄酒基地生态条件分析与对策》，从土质和气候等角度，以一系列调研数据对比分析，得出如下结论：1. 该区域主要气候条件指标有利于果实糖分积累，葡萄品质能够满足加工和鲜食需求，是发展葡萄基地的较佳区域；2. 土壤质地以砂土和黏土为主，矿物质含量丰富，尤其以铜、锌、锰、铁、硼元素含量丰富，均可种植品质优良的鲜食和酿酒葡萄；3. 葡萄生长的热量条件、水分状况、光照条件与国内外著名葡萄产区（包括法国波尔多）的气候因子十分相近，具有发展葡萄产业的生态优势。

另据《涇阳县4万亩酿酒葡萄基地发展规划》中的相关数据：北部沿山旱腰带地区的龙泉、蒋路、口镇、白王、王桥、兴隆等6个乡镇，海拔550~700米，年平均气温13.7℃，降水量425.8毫米，湿润度0.53，葡萄生长各个时期的水分供应完全可以达

到平衡，特别是浆果成熟期积温高，降雨量少，裂果和病虫害少。光照丰富，热量充足，年光照时数2047小时，无霜期222天，太阳辐射量115.95千卡/平方厘米，高于同纬度地区。紫外线强度较高，适宜葡萄生长，适合密植，结果早，丰产早。昼夜温差大，8月份最大温差为17.7~35.7℃，6~9月份最大昼夜温差21.9~18℃，具有得天独厚的自然条件。

当梁启超向陕西刘古愚建议“葡萄制酒”的时候，中国“现代葡萄酒之父”张弼士已在山东创办张裕葡萄酒公司，先后从欧美引进百余种葡萄种苗种植于烟台东山和西山，聘请奥地利酿酒世家出身的巴贝男爵出任酿酒师，开启了中国葡萄酒的现代化酿造史。今天，百年张裕从东海之滨进军关中大地，在西北新区秦汉新城兴建陕西张裕瑞那城堡酒庄，在涇阳县发展葡萄基地4万亩，终于使梁启超当年向刘古愚建议的“葡萄制酒”，在关中腹地变为美好现实。

我们注意到，从八百里秦川跨过黄河，位于山西省吕梁山南麓的戎子酒庄和太行山谷口的怡园酒庄，与崛起于关中腹地渭北旱塬的张裕瑞那城堡酒庄一起，已经勾勒出一条黄土高原葡萄酒产业带的基本轮廓，一个新兴葡萄酒产区在黄河中游两岸已具雏形。

魏滨生



咨询热线：0371-65586020 15824888305

超大平写字楼样板层“现身”郑东龙子湖

本报讯（记者 张倩）坐落在郑东新区龙子湖商务区核心位置的永和龙子湖广场，从开建以来便备受瞩目，成为了我市新时代商务名片之一。近日，永和龙子湖广场迎来了写字楼实景样板层的开放，4200平方米的样板层给郑东新区楼宇经济的发展再次注入了新的活力。

据悉，永和龙子湖广场汇聚了永和铂爵系铂金酒店、多元智能主题商业、名企总部写字楼、精致办公SOHO等丰富业态。该广场推出的全湖景样板层，4200平方米总部商务空间，4米的标准层高，再无空间压迫的紧张感。开放仪式现场，河南省永和置业有限公司营销总监谷艳芳对龙子湖

建设规划及未来前景做了讲解，与会嘉宾对龙子湖商务区和永和龙子湖广场有了进一步的认识。除了4200平方米的样板层对外开放外，活动现场还准备了杜嘉班纳时尚大秀，巧妙融合新潮、前卫、大气的艺术元素，给郑州市民传递一种惬意、自由、活力的生活和工作方式。