

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，郑州也将继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 and 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·隴府、融创瀚海·大河宸院项

## 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。

## 绿都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。绿都地产将继续致力为客户提供更优质的产品和服务。

## 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。

## 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。

## 河南鑫苑副总经理冯楠：

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”

矗立于浚阳县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，并未大张旗鼓地在浚阳尝试开辟葡萄酒，但梁启超确有先见之明：浚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，是发展葡萄酒基地的较佳区域；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《浚阳县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，在浚阳县发展葡萄基地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。