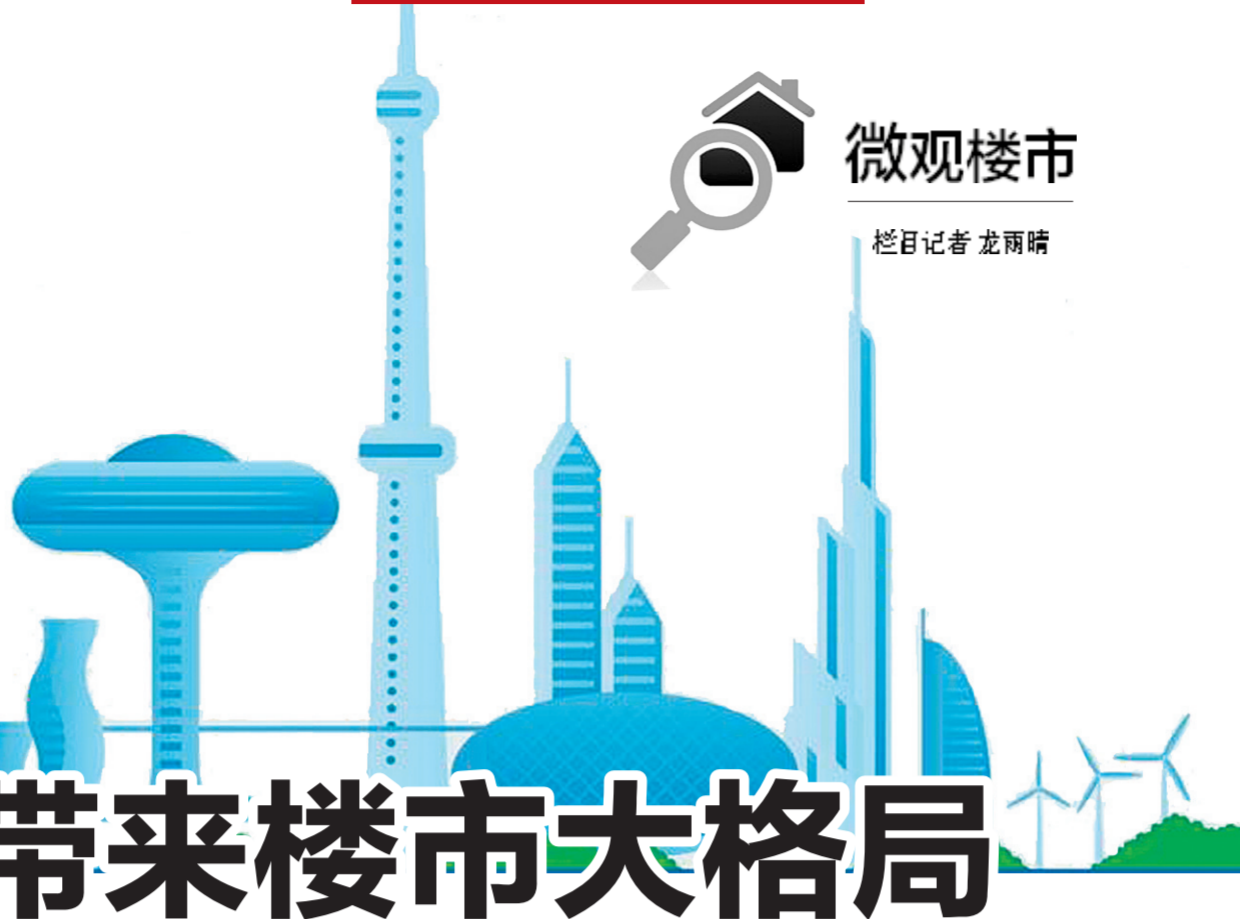




长久以来,郑州的辉煌都与其优越地理位置和交通优势分不开。郑州建设国家中心城市最大的优势和底气,也来自于郑州的“区位+交通”——“米”字形高铁、全国铁路的“心脏”、国际化的郑州机场、四通八达的高速公路网、联通世界的郑欧班列……今年3月份,《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》明确提出,将郑州建设成为国际性综合交通枢纽。

而在郑州内部,四通发达的交通网也喜讯频出,如火如荼的地铁建设、郑州“大三环”高架即将闭合、快速路的全线贯通……这些都在极大地影响着郑州楼市的格局,强力改变人们的心理时间与空间距离概念,让远郊置业、跨城置业成为可能。本期微观楼市话题邀请多位房地产业内人士,共同聚焦区位、交通给郑州楼市带来的大改变。



## 微观楼市

栏目记者 龙雨晴

# 大交通带来楼市大格局

河南财经政法大学教授刘社:区位上,郑州建设成为国际性综合交通枢纽的定位给郑州带来了更多的人才、物流和投资机会,使得郑州整体发展潜力有所提升,房产也因此受益。有数据显示,最近5年郑州每年新增人口超过30万,为了工作来到这个城市的人越来越多,拉动了郑州楼市需求。人多,经济发展提速,房地产发展潜力足,开发总量大是现在郑州的发展现状,许多全国性企业来到郑州拿地都是因为看到了郑州的规划,且未来10年都将是郑州大发展的时间。但罗马不是一天建成的,一线城市都是经历过历史沉淀而形成的,郑州应该脚踏实地,循序渐进,撸起袖子干,慢慢发展得越来越好。交通区位优势是支撑楼市未来持续发展的利好因素,但不能透支,长期利好需要缓慢积累,缓慢释放。

与此同时,郑州内部交通网络的完善使得郑州城市框架不断拉大,新城区发展迅猛,人们居住有序地向新城区发展,百姓买房都开始选择新城区。过去的荒郊野外成为现在房地产寸土寸金的地方,但这样的变化才刚刚开始。城市的快速扩张是人们想象不到的,人的居住理念随之变化,郑州楼市格局也会因此发生改变。

王牌智库首席专家上官同君:郑州的交通优势吸引越来越多的人到郑州工作,新生代流动人口对住房需求条件远高于老一代

人,度假、养老、婚房、改善居住等刚性需求开始多样并存,需求结构朝着多元化发展,为郑州房地产市场带来极大的潜力。

现代交通体系的构建是国际化大都市的一个重要标志。根据建设规划,郑州拥有“三横两纵一环”轨道交通网。从长远来看,更多的商业要素、产业要素汇聚到地铁沿线,实现城市功能区的重组和优化,让布局更合理。同时,还将带来产业结构的改造提升。地铁、高架桥、城际(郊)铁路的建设,对于郑州市郊区的影响力更大,新建线路使郊区可达性极大提高,同时随着人们观念的变化,越来越多的人向往郊外安静舒适休闲的居住环境,从而带动沿线房价的上涨。

未来地铁建设的完善、交通网络进一步发达,势必会造成中心市区商服业土地利用效益更高、付租能力更强,市区中心的商品住宅将更趋向于付租能力更高的高层住宅,像一些酒店式公寓类型的新型住宅会逐渐占领市场,出现居住与商服相结合的趋势,城市外围低密度、大面积的低层住宅会逐渐增多。

交通的进一步快速便捷将大大减少城市外围到中心城区的时间距离,市中心距离因素对商品住宅价格的影响也将明显减弱。二七商圈、紫荆山商圈以及CBD等通过交通的串联形成一个通联的商业带,其中商服金融、工作区功能得到增强,则居住区会以此商业带为中心轴出现外移趋势。随着外国商住房不断崛起,商业辐射区的

高价楼盘会受到挑战,竞争压力可能使其商品住宅价格不断进行调整。

绿地集团中原房地产事业部第一区域中心总经理助理兼营销总监崔志国:交通的利好直接提速经济发展和整个城市的定位,全球企业纷纷将眼中原布局郑州。这意味着郑州将会涌进庞大的人流,或寻找商机或寻求自我发展,直接拉动办公、住宅物业的水涨船高。同时,系列的连锁反应接踵而至,将带动更多的就业和消费,这种市场的供需才是郑州楼市发展的催化剂。

近年来,郑州内部的交通网络愈来愈发达。直接来讲,交通路网的发达完善直接缩短了居住、办公、休闲等场所的切换时间,更高效、更轻松便利,直接影响市民的生活和工作效率,对于追求品质性的城市高端精英人群拥有无可比拟的吸引力。

目前,郑州核心区的土地供应少之又少,而且售价较高,大量的刚需和改善选择三环以外,刚需是因为价格可接受,改善看中的是外围环境好,但有一个共性就是这些区域多以大品牌开发商为主,品牌的实力和口碑毋庸置疑,加上政策利好,被多数购房者视为更好的选择。

郑州现在的交通格局决定了人们城市生活的更加多元化,将会打造半小时都市生活,吃、喝、玩、乐、工作、生活都会高效而丰富。比如黄河以北的绿地泰晤士新城业主

就深深地获益于郑州交通的发展。郑州不再是一个固定格局,将会成为以几个核心区为中心,形成多点成面的多样化格局。毋庸置疑,郑州楼市还会持续向上发展,希望这种发展也是良性的。

业内人士刘先生:路通则财通,路网密度的增加,将扩大人们的生活范围和居住范围。道路是一个城市发展的基础,而地铁的建设开通,使人们出行更为便利。同时,完善的立体交通还将形成“综合效应”,客流量的增加促使城市的商业繁荣,物流的改善将带动地价的提升。人们在购买房子时,交通的重要性占据非常重要的位置。尤其是城市精英,把交通便利程度当做购房的首要决定因素。由此可见道路交通的建设对城市经济的提升起到了至关重要的作用。

郑州轨道交通建设进入高速发展阶段,它的较大特点是快速、准时,使人们掌握出行主动权。城市中由于轨道交通的快速带来时空的变化,在完全理想的状态下,可以认为轨道交通沿线各线站点的土地价值具有趋同性,并且是向较高的地价趋近。因此轨道交通能真正改变时空,改变城市用地的局的不等性。轨道交通改变了周围物业的可达性,极大地方便了人们的出行,并吸引各种生活、教育、商业、娱乐等设施向轨道交通沿线聚集,繁荣了轨道交通沿线的经济和文化,提高了轨道交通沿线房地产的开发强度。

## 楼市速递

### 银基国际旅游度假区 星光音乐节落幕

本报讯(记者 陈默)6月3日,银基国际旅游度假区举行“梦回唐朝·enjoy·星光音乐节”,唐朝乐队和黑蓝、MR·MISS、婴儿肥等乐队激情演唱,3个小时的演出让观众感受到真正的摇滚精神。

演出结束后,银基国际旅游度假区营销中心依旧人头攒动,其相关负责人表示,银基国际旅游度假区始终坚持站在客户角度去营造生活,构建理想中的家,就像这场演出一样,有生命力,有温度。

据介绍,银基国际旅游度假区斥资约560亿元,占地面积约1.6万亩,是中原地区集文化、游乐、休闲度假为一体的文化旅游项目。度假区依傍云岩水库永定湖畔,依托黄帝宫而建,是一座拥有“陆地、海洋、佛学”三大主题的大型文化旅游度假地,着力打造“一个全龄服务、全天候、全季节”的文旅综合体。

银基国际旅游度假区住宅板块定位为高端住宅区,未来规划建设省公办学校和甲级医院,完善项目生活配套。度假区内拥有八公里私家湖岸线,坡地景观错落有致,湖岸、豪宅、林海浑然天成,以人文情怀与和谐邻里为人居理念。另据透露,银基国际旅游度假区升级新品样板示范区即将开放。

### 绿地国际酒店管理集团 郑州巡展

本报讯(记者 刘文良)近日,绿地国际酒店管理集团全国巡展来到郑州,超过150名酒店业内专家、重点客户、主流媒体等嘉宾参加此次巡展,共同见证了绿地国际酒店管理集团成立以来的心路历程。

活动现场,绿地酒店G-CARE尊享会与绿地中原事业部企业服务平台达成了战略合作,通过进一步整合绿地全球资源提升绿地酒店尊享会会员权益并逐步将以酒店为基础的生态圈。同时,绿地国际酒店管理集团也向在场嘉宾分享了绿地酒店的国际化战略及海外发展取得的初步成绩。作为国内行业领军者之一的绿地国际酒店管理集团,正在发挥自有优势,成为行业的践行者,共创中国民族品牌酒店新篇章。

据了解,绿地国际酒店管理集团系世界500强企业绿地集团全资子公司,是全面负责酒店业务板块经营、管理和发展的综合性产业集团。自成立以来,已经与多家国外知名酒店管理集团缔结战略合作到全面负责绿地酒店业务运营,并于2012年推出自主酒店品牌“铂瑞-PRIMUS”“铂骊-TheQUBE”和“Q酒店-QHotel”,绿地国际酒店管理集团投资酒店目前在全球范围内经营超过79家酒店,项目遍布全球70多城,预计开业和正在施工项目总值超200亿元人民币,将在2020年前全球范围内拥有超过100家酒店。

6月3日,在建正东方中心楼下,一个特别的“旅行团”组成了。团员聚集了40余位正商的“粉丝”,在正商工作人员的悉心安排和引领下,开启了一场“正商品质之旅”。记者和他们一起,用一整天的时间走进正商多个代表性项目,亲身体验正商之升级、正商之匠心、正商之笃行,感受正商的品质魅力。

# 正商品质行 处处皆风景

本报记者 龙雨晴

## 升级——高品质建设赢口碑

在人们对正商的既往印象中,“楼盘多”“销量高”“价格实惠”“刚需”总是绕不开的关键词。固化印象一旦形成,要想改变就需付出成倍的努力。

而当记者走进集宜居教育、生态健康、科技智慧于一体的智慧城,走进青藤蔓延、流水潺潺、花朵烂漫的红河谷,走进纤尘不染、一步一景、花香四溢的书香华府,以前的固化印象似乎于一天之内竟荡然无存。有人评价,正商已经自我革新,完成了从流量盘到品质盘的转型。

在人们的普遍认知中,郑州南区没有像样的公园绿化楼盘。占地3000多亩的正商智慧城,用2000亩占地进行公园绿化和环境配套建设,其中包括十七里河、十八里河的部分流域沿河主题景观打造。正商智慧城北端则是享誉中国乃至世界的人工大运河——南水北调工程,宽阔的水道,清澈的河流,为正商智慧城的高端水岸生活输入耀耀的经典宜居元素。

在与智慧城相距不远处,正商红河谷又是另一番风情。项目依托不可复制的自然生态资源打造了150亩原生溪谷湿地公园,将湿地公园作为私家后花园,在近一半都是绿色的社区里尽享溪谷美景,穿过矮矮的米褐色洋房眺望,记者仿佛瞥见来自西班牙的另类风情。

漫步正商书香华府光洁如新、纤尘不染的社区步道,耳目一新的感觉更加强烈。为了将高品质战略落到实处,正商践行在景观营造上不惜代价的承诺,高价购买大量全冠移植苗木,包含有金桂、香樟、广玉兰、朴树、丛生黄连木等名贵树种,让社区四季有绿,风光无限。

与记者同行的市民周先生感慨道:“本以为



正商红河谷实景图

正商对于高端住宅鲜有建树,这次觉得正商实力不凡,能感觉到正商在品质提升上做得非凡努力。此次品质行让我对正商有了全新的认识。”

## 匠心——于细微处见真功夫

优美环境在外,细节亮点在内。在这场品质行中,让众多参观者交口称赞的还有正商精益求精的细节服务。

“德国汉斯格雅5的花洒、瑞士劳芬的马桶、意大利迪瑞的入户门……今天的参观体验确实让我震撼,对正商的高品质建筑很受触动,对高品质住宅有了更加清晰的认知,也提高了对正商高品质战略的核心价值理解。”品质行结束后,有参观者如是评价正商善上境的品牌馆。

正商善上境项目销售人员介绍说,从外在规划设计到软装结构精装配套,正商善上境充

分演绎居住者的舒适、尊贵、便捷、生态的生活体验,严格把控每一寸建筑细节,从室内的门窗、扶手到室外游泳馆、健身会所、四季景观移植等,无一不经过精益求精的设计和斟酌。

而在正商智慧城,智能化服务也让参观者大开眼界。据悉,该项目提供的智能家居解决方案,是用无线设备,在手机或者平板上控制家里已安装智能系统的设备,如智能窗帘、智能开关,远程控制空调、热水器、冰箱等;并利用智能红外线摄像头、电子围栏等设备,业主不在家也能时刻掌握家中安全信息。

诸如此举从细节处提升品质的例子不胜枚举。在商务写字楼建正东方中心,记者现场看到多部世界一线品牌的电梯一字排开;控制房冷热系统保障业主一年四季的舒适;后勤服务处整洁有序;监控中心为公共区域的安全护航……在正商书香华府记者发现连井盖的颜色也根据功能的不同区分为红、黄、绿三种颜色;工程管道栽植了善于攀爬的绿植,整个管道绿植缠绕,不仔细观察根本无法发现……品质住宅,赢在细节。正商对产品精雕细琢、精益求精的精神理念正与这个时代所倡导的工匠精神不谋而合,成为正商的骄傲。

## 笃行——品质提升永无止境

人们常说,交房是郑州开发企业面临的一道大考,安置房和公租房检验了开发企业的社会责任。

“这次品质行,正商真正打动我的不是小区的外立面多高端,绿化得多好,物业有多么贴心。而是这里的公租房建造得跟商品房一样,也没有把两个区域隔开,将来公租房的住户一样



正商智慧城实景图

可享受小区的配套、绿化。这是一种态度,很难得,它能体现出一个开发者的社会责任感、使命感。”在书香华府参观时,吴大爷对记者说。

诚如斯言。在书香华府,正商配建了一栋可容362户家庭入住的公租房,无论是从外部立面,还是户型的全面通透设计、经济实用的功能、精简明快的装修,包括不可移动的卫浴用品、花洒、橱柜等一应俱全,完全实现拎包入住。以商品房的品质、精装修的标准建设公租房,这是正商勇担社会责任、高品质建设的最好明证。

此外,正商的“高品质建造、高品质服务、高品质配套”不仅仅是体现在新建项目上,对于老旧小区,正商也不惜花费重金对其进行改造。采访中记者了解到,品质提升行动开始一年多时间,正商即投入千万元资金,对已交付的老社区进行“反哺式”改造升级,并投入100多万元资金重新更换了一个老社区的所有入户门,同时对部分小区的大门进行集中改造。与此同时,正商更斥重金对部分已交付和新交付社区的地下停车场进行改造、提升,将原先的水泥地坪改造成密封固化剂地坪,亦称硬化剂CS,相比以前更加干净耐用,减少了出尘,有效提高了硬度、强度、密度和耐磨性,将地下停车场原有的挡杆式道闸改为栅栏式道闸,提高了安全系数。

“在建造新小区的同时还不忘升级、改造老旧小区,这让我们这些老业主很感动,也是我们跟着正商品牌买房,并自发为其宣传的原因。”品质行中,一位正商老业主告诉记者。

建筑并不只是冰冷的钢筋水泥,而是一代代人的居住梦想。这是建筑梦,也是城市梦。在市场竞争白热化的环境下,正商独具匠心,笃行致远,在践行“品质生活到永远”的企业宣言中,给人们创造出一个个更美好的家园。