

# 高铁新时代 楼市“搭快车”

本报记者 龙雨晴 文 陈茜 图

作为“火车拉来的城市”，交通枢纽地位一直以来都是郑州发展的强大优势。日前，河南省十三届人大常委会第三次会议听取了省政府关于河南省“米”字形高铁建设情况视察报告落实情况的报告，以郑州为中心的“米”字形高铁正加快建设。

“米”字形高铁的建设不仅是郑州城市地位持续上升的重要原因之一，也推动了高铁站周围区域的发展。而今，高铁东片区日益繁华、人气渐旺，郑州南站也将为郑州航空港实验区的腾飞锦上添花。



## 大城小事

人们常说，有故事的男人有魅力，有故事的社区有温度，何况这些故事走心、暖心、贴心、动心。

在郑州，普罗中国开发的普罗旺世和普罗理想国(以下简称理想国)两个项目故事可谓多矣，用有口皆碑、广为传颂来形容并不为过，以记者的所见所闻、现身说法，发生在上述两个社区和项目的故事足以举办一场“大普罗故事会”，现撷其一二，便足以感动你我。

## 那盏灯亮着

刘文良



一个社区，如果业主普遍说好便是真的好，如果是地产界和媒体界人士异口同声地说好，那才是真正的好上加好。记得初夏的一个夜晚，笔者应邀赶赴一场地产人和媒体人的小型圈层聚会，席间，普罗旺世和理想国一不留神成为当晚的话题焦点。聚会人士当中，有的本人住在普罗旺世，有的系家人、亲朋、好友住在普罗旺世，有的是业已购买理想国的业主和拟购买的准业主，谈及普罗中国的“双子星”，人人话语滔滔，个个赞不绝口，或曰：“我住在普罗旺世二期，物业很好，但物业费低于行业标准，普罗中国董事长徐益明曾表示，如果企业发展得好，今后将逐步减免业主物业费。”闻之举座皆惊，深为徐益明这一情怀感慨不已；或曰：普罗中国注重教育，在普罗旺世一八联合小学和一八联合国际学校投入上不吝重金，时至今日，企业一直在“输血”，一直在追加投入，并未想到从教育产业中短期获利，而是以此为基础，培育教育产业，打造教育集团，让普罗教育薪火相传。言毕，满座皆散，点赞之声四起。期间，更有一家房企的负责人坦言，他曾带队到杭州万科良渚文化村考察、学习、取经，谁知万科良渚有关人士却语出惊人：“你们舍近求远来杭州取经，我们反倒到郑州理想国学习。”

如果说：“买房子，看过普罗旺世再做决定。”这一广告语让郑州人耳熟能详，则“更好的普罗旺世”“爱与美的四平方公里”——理想国更是名不虚传。笔者有一个职业习惯，就是带娃探盘。近年来，笔者几乎带着孩子走遍了郑州东西南北中的数十个楼盘，于工作是实地踏访，于业务是为亲身鉴盘，于亲子是为言传身教，以至于孩子小小年纪，成了郑州地产界小有名气的“地产小星探”。笔者的多位家人住在普罗旺世，孩子每次串门，都乐而忘返；自从理想国彩虹桥开通，杉杉奥特莱斯开业，艺术中心及中央公园、稻草人食堂、小人国书屋开放，孩子自然成了理想国的“常客”，无论寒暑，每逢周末和节假日，孩子都嚷着要去理想国看书、踢球、玩耍，每次都流连忘返。5月的一个周日，孩子在中央公园尽情玩耍了一个下午仍不知疲倦，临近下班时分，小家伙又执意要到“小人国”看书。当孩子一进入“小人国”，就像蛟龙入海，畅游在书的海洋，时时发出“咯咯”笑声。于无声处，笔者惊觉这里入夜静悄悄，“小人国”偌大的空间，灯火通明，工作人员个个坚守岗位，无一人前来提醒我们“该下班了，该关灯了”，唯恐惊动沉浸在书本中愉悦读书的孩子。那一瞬间，一向细腻情深的笔者感动于心，情不自禁地给普罗中国总裁张晋曦发送微信示谢，张晋曦旋即回复：“让孩子安心看书，你们不走，工作人员不下班，‘小人国’的那盏灯亮着，一直为你们亮着。”

一位哲人曾经说过：幸福的家庭就是你回家时，家里那盏灯亮着，照亮你回家的归程；幸福的生活是你回家时不需要用钥匙开门，而是有人为你开门。那个周末之后，理想国二楼“小人国”的那盏灯一直在笔者心头闪亮。

近日，理想国的销售团队传来消息：美丽的夏夜，我们不下班，等您到22时。理想国的夜色与彩虹桥斑斓的色彩交相辉映，为我们这个蒸蒸日上、日新月异的都市增添一缕缕亮色。

## 高铁加速建设 虹吸效应凸显

四通八达的铁路，将河南与世界更紧密的相连。省政府在省十三届人大常委会第三次会议上的报告指出，截至2017年年底，全省铁路营业里程达到5470.26公里，其中高速铁路1307.91公里，城际铁路171公里。截至2018年4月底，郑万、郑合、太焦、郑济高铁分别完成概算总投资的55.38%、42.27%、19.4%、10.89%。而备受关注的郑州南站已开工建设，站场用地征拆工作基本完成；站房初步设计抓紧推进，计划6月开工建设。

近几年，高铁给郑州带来的变化有目共睹。从2012年郑州东站投入使用，到2015年郑州西站建成通车，再到如今郑州南站建设的如火如荼；从原来的“十”字形高铁贯通南北、连接东西，到慢慢画出西南、东南方向的一撇一捺，再到西北、东北方向一撇一捺的敲定，短短几年，郑州在全国城市竞争中名次不断上升，在中国“最具吸引力”十大城市、中国“新一线”城市等榜单中不断上榜，这无不展现出郑州的活力和实力。

“高铁让郑州这个内陆城市变得更加开放。”河南省科学院地理研究所所长冯德显表示，河南是从长三角到西北内陆便捷通道的必经之地。尤其是新亚欧大陆桥的开通，郑州通过亚欧大陆桥可通江达海，往东影响日本、韩国，往西辐射中东、欧洲，直至西半球的大西洋海滨。“从这个角度讲，郑州的区位优势无可替代。”

业内人士认为，“米”字形高铁并不是郑州得以飞跃发展的唯一要素，郑州作为中原城市群龙头城市，又是单核省会城市，再加上近几年郑州航空港实验区、自贸区、国家中心城市等种种利好政策的落地，人口虹吸效应本来就突出。而高铁的便捷性使得郑州虹吸效应更加凸显，整个城市更加具

有活力、更加开放和包容。

## 东站人气渐旺 商务特色浓郁

2012年，郑州东站正式投入使用。俗话说“火车一响，黄金万两”，郑州东站高铁片区的繁荣就此拉开帷幕。

此前，业内专家曾质疑高铁片区离市区较远、交通不便，并喷式供应的写字楼有供应过剩的空置风险，而后，随着高铁线路的丰富和完善、区域公共交通网的逐步成型，加之写字楼品质普遍较高，高铁片区成功吸引诸多国内外大型企业、世界五百强企业的相继入驻，高铁片区的繁华让此前的质疑声偃旗息鼓，区域价值正不断凸显。

而今在郑东高铁片区，拔地而起的高端写字楼覆盖了昔日的荒凉，逐渐汇聚的车流、人流充盈出繁华的光景：汇艺时代广场创意LED天幕屏走红网络，尤到夜间吸引众多游客驻足，周边餐厅高朋满座；郑东绿地中心双子塔成为高铁片区地标建筑，即将开放的绿地天空之城购物中心引起业内诸多期待。此外，绿地之窗、亚新广场、升龙广场、永和宇宙星等高端写字楼林立，郑州东站商务特色风姿尽显。

而在住宅方面，尽管片区内住宅业态有限，却频现精品：有以“绿色、科技、现代、精装”为特色的超高层地标住宅建业天筑；有艺术风格浓厚的花园式建筑瀚海晴宇；有海马地产的成名之作海马公园……

近两年，郑州东站东广场的规划和建设也渐入佳境。根据规划，东广场占地面积是西广场的3倍，将对地下空间合理利用空前重视，区域内18万平方米水域面积的莲湖工程将打造花园式景观。去年11月，宝能拿下东广场8块地，建设东广场进入实质性阶段。据了解，宝能国际金贸中心位于郑州东站东广场，由三栋高层建筑组成。将打造一

个街连贯通、尺度宜人、科技与艺术聚集的全新生活场所。昨日，郑州东站东广场8宗商服地块顺利摘牌，华润置地一举拿下全部地块(截至记者发稿前，地块状态待审核)，用于开发建设华润新时代广场，欲建郑东新区又一战略性引领项目。“在中原腾飞的关键时刻，高铁东广场作为连接白沙、绿博组团咽喉”要冲，必将成为城市发展重要的引擎力量。”有业内人士指出。

“郑州是中原经济区的核心城市，高铁商圈是郑州市未来的核心区域，多元化立体交通系统发达，人流物流资金流信息流汇聚，发展辐射中原经济区的商贸中心条件优越，前景光明。”在河南商业经济学会会长宋向清看来，随着时间的推进，城市未来发展潜力加大，势必会引发高端写字楼需求量的增加，同时也将提升该区域商业地产的价值。商务办公、高端住宅、生活休闲等多种业态将与郑州东站紧密地结合在一起，高铁生活圈和高铁文化圈会更加繁华。

上海绿地集团中原房地产业部相关负责人也认为，“米”字形高铁网络以及发达的公路、地铁等配套交通的完善，使高铁商圈的服务范围不仅仅限于郑州，甚至也不仅仅是河南省内，而是面向全国乃至全世界。

## 南站频获关注 添锦航空港区

位于郑州航空港实验区的郑州南站虽然建设较晚，但从规划到落地，再到开工，都受到业内人士的持续关注和期待，此次郑州南站建设进度的报告让人们心目中的形态更加具体，也让其带来的影响再受热议。

据悉，郑州南站紧邻机场，根据规划，郑州南站及相关工程总投资181亿元，主要包括郑万及郑阜铁路正线和车场、郑阜联络线、动车走行线及动车所、站房及配套房屋

以及地铁9号、13号线相关工程等，定位于郑州市第三客运站，主要服务于黄河以南地区快速铁路客流、物流的集散和中转。郑州南站建成后，年旅客发送量预计近期为840万人，远期达到1160万人。

“无论是高铁还是飞机，都能为航空港区带来一个重要的支撑：人。有了人的聚集，才会产生各种需求，企业才有更多发展的机会和更大的发展空间。对于房地产行业来说，同样如此。”郑州航空港区某开发商说，“按照预测，未来这里将聚集200万人。这么多人急需栖身的地方、商务办公的场所、购物休闲娱乐的场所。航空港区的商圈兴起、楼市繁荣、人口聚集，其实无形中都在改变郑州的城市经济结构。这也是高铁所带来的变化。”

郑州航空港区盛世宏图置业有限公司相关负责人也认为：“高铁的核心是对人流的带动，郑州南站作为郑州‘米’字形高铁网的重要组成部分，是郑万高铁、郑合高铁的交会点，建成后可以串联安徽合肥、重庆万州等城市，带来的是巨大的人流，对周边楼盘、对港区、对郑州都有着重要的意义，在未来都能享受由交通枢纽带来的红利。”

在郑州南站附近，房地产开发正如火如荼，有本土优质房企所建的康桥林语、永威南麓；有深耕港区十余年的豫发建造的住宅、商业等项目；有中国建筑央企、地产企业排头兵中国建筑打造的中建森林上郡；亦有以细节取胜，绿城管理与世航集团精雕细刻而筑的世航四合院。

“对航空港区而言，房地产业将是区域发展的主要推动力之一。”河南财经政法大学教授李晓峰说，“随着未来郑州南站的投入使用，越来越多的企业将会在此落户，加上河南自贸区将发挥航空港区对外开放和资源配置优势，带动很大一部分人就业，激发区域对房地产市场质的需求，航空港区的发展必将再一次迎来突破。”

## 言之有屋

中国房地产业协会副会长冯俊

### 智慧居住区建设要把钱花在刀刃上

目前，中国房地产行业正面临深刻变革，住宅产业如何转型升级成为时代焦点。智慧居住区恰能为住宅发展插上新的翅膀，成为引领新一轮住宅产业升级的全新动力。不过，在推进智慧建筑发展的进程中，需要优先解决人民群众迫切需要解决的问题，比如燃气安全、用水安全、电源安全等，在很多人心目中，这比自动窗帘、自动关灯、自动开关空调等要实际得多。

推进智慧建筑也好，建设智慧居住区也好，都要对人民群众居住生活中需要改进的问题排排队，总结出优先次序，使群众及时得到更多、更需要的实惠。此外，在智慧建筑的推进中还要贯彻“适用、经济、绿色、美观”方针，使“智慧”首先满足安全、健康、舒适的要求，增加人民群众居住生活的幸福感。

中国社会科学院农村发展研究所所长魏后凯

### 应建立城乡统一的房地产市场

现在中国房地产市场实际都是指城市市场，这样就带来了两个问题：一是这些年来大城市尤其是特大城市的房价过高，上涨过快；二是城乡居民收入差距缩小，但财富差距在拉大。

从理论上讲，先消化的是共有土地，农村是集体土地，应该说无论是国有土地还是集体土地都属于公有制，下一步关键是要把乡村振兴和新型城镇化有机地结合起来，要两手抓、两手都要硬，建立城乡统一的房地产市场。

清华大学教授李稻葵

### 人才争夺战和房地产调控是两码事

人才争夺战是好事，是中国新型城镇化发展的重要标志。中国城镇化什么时候才算真正起来了呢？我认为，就是各个地方的政府不去招商引资，而是去抢人才，这才是中国城镇化的关键。

房地产调控各地情况不一样，不能一刀切，更不能认为人才引进就是给调控“开口子”，这其实是两码事。中国房地产市场的格局将会有重大变化，一线城市的观点从以往的房价涨变成了现在的房租涨，未来一线城市的土地供给可能会适当加快。

中原地产首席分析师张大伟

### 稳定住房租赁市场需从长效机制建设着手

到目前为止，全国已经有超过12个省份50个以上城市发布了租房政策。租购并举不仅是房地产长效机制的政策之一，其中鼓励租赁消费，稳定租赁关系，赋予租房者更多的权利，也是科学住房观念的一个重要环节，可以有效避免房地产市场大起大落，减少非理性购房需求。

从长效机制建设着手，建立房地产平稳健康发展的长效机制，关键要处理好住房消费和投资、房地产和经济增长两组关系。另外还应降低房地产的投资属性，回归居住属性。从政策预期看，下一步应加快住房和土地供应，建立房地产税、租赁等制度，以长效机制引导市场稳定预期。

