



“二七新区 宜居新城”专题报道(上)



南水北调运河穿城而过,二七新区建设如火如荼。段晋哲摄

新区发展“乘快车” 人居魅力再升级

本报记者 龙雨晴

在郑州西南,二七新区作为郑州市区5大新区组团之一,南水北调运河穿城而过,“三纵三横”交通网覆盖,品牌开发商云集。日前,二七新区交通路网的重要一员——郑州南四环有了新动静,郑州南四环工程指挥部传出消息,要求全力确保南四环快速化工程明年6月主线通车。郑州大步迈向四环快速化时代,二七新区的人居魅力也进一步升级。本报特推出专题报道,聚焦二七新区的宜居魅力和未来发展大势。

依托运河 建设宜居之城

在建设国家中心城市,增强郑州中心城区功能的过程中,组团新区起着至关重要的作用。今年7月,郑州市政府发布了《2018年郑州市组团新区建设专项工作方案》,进一步促进组团新区快速健康发展。

作为郑州市区5大新区组团之一,二七新区是发展较早的一个区域。2008年开始,二七区委、区政府结合南水北调建设,提出对干渠周边乡镇进行开发。滨河新区、运河新区、生态文化新城等名称虽不断变更,但有一条思路始终没变:借助南水北调清秀之水,打造高品质人居环境,建设一个宜居之城。

水,流过城市,带来了灵动和美好。如果把南水北调干渠比作一条玉带,二七新区就是这条玉带上镶嵌的璀璨明珠。据了解,二七新区北起长江路,南至绕城高速辅道,西起二七区界、南四环、嵩山南路,东至二七区界,总面积约38平方公里,重点发展高端商贸、总部经济、生态文化休闲产业。注重产业规划的二七新区,正打造具有现代化气息、功能完善、环境优美的滨水新城区,现代生活服务业集聚区,注重提升城市功能,成为具备商务、居住、旅游、文化、行政等综合功能,创造富有生态特色、水岸特色、宜居、宜业、宜游的城市新区。

在河南财经政法大学教授刘社看来,二七新区从整体上提

高了郑州南部的发展水平,对平衡各区域经济并形成郑州城市“东西互动、南北平衡”的发展格局至关重要。对于郑州人居而言,二七新区依托南水北调运河引入了绿色、低碳、以人为本的居住理念,配合南水北调运河周边的生态自然资源,正缔造出一个全新的宜居示范区。

交通先行 带动南城发展

区域发展,交通先行。便捷的交通,将赋予区域经济多样化延展的无限可能。于二七新区而言,南北向城市干道有嵩山路、大学路和京广路,东西向干道有南三环、南四环和绕城高速,“三纵三横”的道路网结构为其发展创造了有利的道路交通条件。

在郑州四环快速化稳步推进的时代,城市外围区域发展日新月异。8月30日,郑州南四环工程指挥部召开学习宣传《梁家河》启动暨项目联合党建工作会议,要求全力确保南四环快速化工程明年6月主线通车。这意味着二七新区的重要交通干道南四环全线快速化时代即将开启。

“由于老城区居住人口饱和,城市功能和人口势必向新区转移,南四环快速化工程通车将更快地促成这种功能的转移。”河南建业泰宏置业有限公司总经理冯斌告诉记者,“南四环快速路的通车会成为二七新区‘三纵三横’立体交通网里程碑事件,将进一步加强二七新区与郑州各新区组团以及地市的联系,改善区

域交通条件。借此契机,二七新区将更有条件实现人口及商业、商务的快速导入,提高区域地位和市场格局。”

在旭辉集团郑州区域事业部总经理陈骁看来,南四环快速化工程将是加快二七新区发展的又一针催化剂。“第一,南四环快速化工程极大地方便了区域内的交通出行,加速了区域内的经济要素流通;第二,南四环快速化工程与南三环高架、大学路、嵩山路、京广路等城市主干道组成快速交通网,激活了区域发展脉络,拓展了二七新区的发展空间,在人流、物流、信息流等方面增添了新的吸引优势,势必带动南城发展速度。”

郑州晟润置业有限公司营销副总监何洁也表示:“南四环快速化工程实施,将进一步完善郑州市路网,加大二七新区发展建设的速度。目前,南三环与南四环之间的区域新开发项目众多,随着南四环快速化工程路网结构的进一步完善,二七新区的开发建设会更具规模。”

品牌房企 助力美好人居

依托南水北调运河,以宜居为特色的二七新区,早已吸引了多家品牌开发商的相继进驻。先有亚星、建业、泰宏、绿地、鑫苑拓荒,后有盛润、康桥、招商、万科、融创南下,再到融创、旭辉、亚新、昌建加入,区域房地产开发建设热情日益高涨。

品牌房企云集作为二七新区发展

的一大优势,催熟着区域的配套,提升着区域的人居品质。有业内人士指出:“众多品牌房企的存在对后期小区整体的品质有一定保证,而且彼此之间的竞争也会让区域内价格相对合理。”从区域内房地产开发情况来看,区域楼盘以高层为主,有少量的洋房产品。区域户型整体定位偏刚需和刚改,户型面积紧凑。而从郑州房价地图来看,二七新区房价也处于郑州市区低位,总体而言,这是个“刚需友好型”区域。购买此区域的购房者,自住型较多,鲜少有用于投资。在各个新小区陆续交房后,将呈现出一个生活气息浓、居住氛围好的宜居新城。

“进驻二七新区的房地产企业实力雄厚,对区域发展是一大利好。区域房地产开发体量较大、产品丰富,市场选择自由度较大,且二七新区土地成本有一定优势,具有打造高品质项目的空间。”陈骁表示,“政策给力、资本汇聚、交通助力、生态宜居……二七新区诸多优势重叠叠加,区域内众多房地产开发企业也在不断助力新区发展。相信通过一段时间的开发建设,越来越多的品质人居项目逐步呈现出来,二七新区城市面貌将得到极大的改善。”

“从三环四环间3.5容积率的刚需、刚改产品,到四环沿线2.5容积率的改善产品,再到特色文旅小镇综合体项目,依托运河而起,距郑州主城区较近的二七新区将成为郑州主城区外溢需求主要承接地。”冯斌说。

相关链接

配套加持 美好生活正出发

在郑州城市框架不断拉大的过程中,城市外围每一个新区的崛起都会经历从荒凉到万家灯火的过程。区域配套的成熟速度是人们选择安居于此的重要考量标准,学校、交通、商业乃至绿化建设都是人们安居乐业的重要保障。二七新区近年来加速配套建设,居民美好生活正出发。

◆教育配套:目前二七区优质教育资源主要集中在城区,不过,二七新区也在不断增加投入力度。二七新区近两年投用学校主要集中在嵩山南路、大学南路沿线,也是近两年新建楼盘的集中区域,小学主要是工人南路小学、陇西国际城小学,中学几乎都是比较有实力的名校,比如与郑州一中、郑州外国语学校、华中师大等名校联合创办的学校。

今年二七新区有将近10所学校投入使用,如长江东路第三小学、长江西路小学、四季路第二小学、鑫苑小学等学校。

◆交通建设:二七新区北距二七广场中心约6公里,东距经开区约7公里。自2017年以来,二七新区共计已建成通车道路15条,在建区级道路27条,总里程约31.5公里,在建市级道路24条,总里程48公里,总投资约37.1亿元。

在地铁上,二七新区沿嵩山南路及南四环有规划中的地铁9号线,沿大学南路有规划的7号线,两条地铁线均可直达市中心,可与多条地铁线换乘。

◆绿化工程:百城提质工作开展以来,二七区不断加大辖区公园(游园)提升改造力度。二七新区内高颜值的南环公园、壹彩公园等众多公园的建设,嵩山南路、大学南路生态廊道等绿化建设,让老百姓在家门口就能健身散步、欣赏优美的自然景观。



图说楼市

8月土拍尘埃落定

8月份,郑州市区内共计出让14宗地,合计748亩,计容建筑面积160万平方米。



在8月郑州土拍中,5宗地块位于管城回族区,4宗地块位于惠济区,3宗地块位于郑东新区,中原区和金水区各拍出1宗地块。

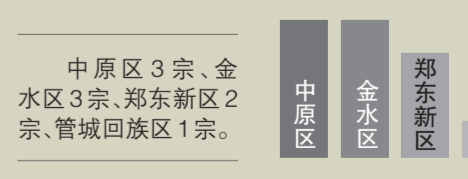
其中,位于郑东新区龙湖区域的18号地由正商以熔断价24.8亿元拿下,楼面价24024元/平方米,综合限价为30499元/平方米。

同样位于郑东新区龙湖区域的19号地由中海以15.75亿元拿下,未达到熔断价,楼面价20222元/平方米,综合限价为32000元/平方米。其余地块均以底价成交。

图说:随着郑州市国土资源局挂拍两宗地的成交,今年8月郑州土拍尘埃落定。大多数地块底价成交说明郑州土地市场较为平稳。在政策的宏观调控下,土地市场也开始降温。

9月土拍蓄势待发

9月份郑州市市区预计共出让9宗地块,合计496亩,计容建筑面积101万平方米。



其中位于郑东新区龙湖区域的22号、23号地块为净地出让。

图说:在9月的土拍之中,郑东新区龙湖区域的两块净地十分值得期待。在土拍市场的平静之中,北龙湖往往会带来波动,不知9月这两宗北龙湖地块又将花落谁家。

数据来源:郑州市国土资源局



中国社会科学院世界经济与政治研究所国际投资研究室主任张明

房地产市场的行业集中度将会显著提升

今年1-7月份,房地产投资增速依然保持在高位,这与去年中国三四线房地产的热销关系十分密切,投资是销售的滞后指标。考虑到今年上半年房地产调控依然在收紧,未来如果不出意外的话,房地产投资增速会逐渐回落。对于不同城市的房价走势,我认为,三四线城市房地产最好的上升时段是去年,未来三四线城市房地产市场将会逐渐下滑,而三四线城市的房价总体而言未来将会逐步走弱。准一线和二线城市一方面面临着人口净流入,另一方面他们的房价总体来讲比较合理,因此这些城市的房价未来可能还有一定的上升空间。

中国的房地产市场有一个特点,就是开发商的数量很多。我认为未来五年之内,中国房地产市场的行业集中度会显著提升。在未来,很可能会看到,中国排名前10到前20的开发商所占的市场份额会显著提升。

苏宁金融研究院宏观经济研究中心主任黄志龙

房地产税是楼市长效机制的重头戏

楼市长效机制的内容包括金融、财税、投资、土地、立法等。长期来看,金融领域的长效机制建设应设立住房银行,同时通过房地产ABS、REITS支持租赁市场的发展;财税政策的重点是完善交易环节的各种税收,例如推出房地产税;投资的重点应是房地产开发不仅限于开发商,而要发展多元化的投资主体;土地方面,要重点发力租赁市场,特别是集体土地可用于租赁市场发展,形成租售并举的市场格局;立法方面,包括推出住房法、房地产税法等。

值得注意的是,不动产登记信息联网也是我国建立房地产长效机制的基础。全国统一的不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网,我国不动产登记体系进入到全面运行阶段。未来在有效摸清市场实际情况的背景下,调控将更有针对性,房地产税等长效机制的工作也将顺利推进。

言之有屋

房地产专家易宪容

需建立租售并举的市场体制

要建立起中国房地产市场长效机制,就要建立起住房租售并举的市场体制。要发展中国租售并举的房地产市场,就应考虑一系列的前提条件。要发展中国住房租赁市场,第一个前提条件就是落实“房住不炒”的市场定位,去除住房市场的投机炒作功能,去除住房市场赚钱效应,让住房价格完全回归理性。政府需用经济杠杆严格限制住房的投资功能,让居民在是租房还是购房的选择上确定下来。特别是一线、二线城市,应引导居民进入住房租赁市场。否则,不仅会导致可租赁的住房越来越少,也会导致要进入住房租赁市场的中低收入者越来越多,这些城市的租赁住房供求矛盾就会更加突出。