



今天,郑州“四环”试通车正式一星期

“四环”新时代 稳增、控涨成主基调

大河报·大河客户端记者 吴俊池 实习生 李斯琦

区位	项目	当前均价(元/平方米)	主力户型(平方米)	
北四环	康桥九溪天悦	12800	89、127 三房,143 四房	
	郑州恒大城	15300	118 三房	
	东原阅城	14500	89~123 三房	
	正商启盛华庭	13800	102 三房,130 四房	
	锦艺四季城	15000	89~127 三房,144 四房	
	锦艺金水湾	14500	120 三房,140 四房	
	碧桂园国控天誉	25000	188 四房	
	保利海德公园	17500	96、114 三房,140 四房	
	美盛北龙台	22000	143 三房	
	康桥东麓园	22000	142 四房	
东四环	未来华庭	23500	125、139 三房	
	金沙湖高尔夫观邸	住宅24000,别墅45000	142、143 四房,354 五房	
南四环	绿地公园城	13000	96、113 三房	
	绿都澜湾	15000	77~120 三房	
	万科大都会	13000	95~125 三房,138 四房	
	亚新美好书苑	13300	98~129 三房	
	昌建君悦府	13500	120 三房,137 四房	
	旭辉正荣首府	13800	89~115 三房,134 四房	
	郑州绿地城	12700	89、120 三房	
	融侨中晟悦城	13700	125、139 三房	
	西四环	融信奥体世纪	15000	89~116 三房,144 四房
		汇泉西悦城	13000	78 两房,88~108 三房
世贸璀璨熙湖		16000	97~143 三房	
荣盛祝福花语水岸		13000	110 三房,133 四房	
裕华满园		13000	88~104 三房	
万科城		13600	95 三房	
华瑞紫韵城		13700	115 三房	

西四环区域: 奥体加持 价值显现

西边,从奥体中心开车前往紫荆山只需24分钟。西四环,作为开工最早,进度最快的一条线路,目前桩基累计完成率99.80%,承台累计完成率98.93%。已经基本达到收尾条件。

西四环方向,融信奥体世纪6月时价格大概在14900元/平方米至15200元/平方米。此次实地探访结果显示,价格暂时趋于稳定。在实地走访阶段,西四环附近一楼盘的置业顾问在谈及四环贯通一事时,说道:“西四环的贯通已经迫在眉睫,届时对于郑州市民来讲非常有利。奥体中心的投入使用会使我们片区的价值凸显,未来会有许多市民驱车前往奥体中心观看体育赛事,四环贯通将会减少市民在路上耗费的时间。”

另外,不仅是四环贯通,还有14号线一期的开通以及四大中心的投入使用,都会使西四环片区的价值提升,虽然目前房价趋于稳定,“但是对于我们项目未来的升值潜力,我还是十分有信心的”。

南四环区域: 大盘相竞 价格上涨

南边,从南四环地铁站开车前往紫荆山只需23分钟。且南部多以千亩大盘为主。绿都澜湾、融创城、永威城、富田城九鼎公馆均为区域内具有代表性的大盘项目。

上半年南部片区新房价格普遍在14000元/平方米左右。而据记者实地探访,目前均价已经达到了15000元/平方米。其中永威城五期价格在14000元/平方米,而六期价格更是达到了15000元/平方米。富田城九鼎公馆目前的均价在15500元/平方米左右,相较于之前都有所提升。绿都澜湾目前住宅均价也在15000元/平方米左右。几个千亩大盘相比之下,融创城二期近期开盘价格则明显低于区域均价,成交价可以达到13500元/平方米。开盘当天共计推出了196套房源,全部清盘。

四环时代 通勤仅需30分钟

据了解,目前四环工程高架主线已贯通九成以上,预计9月底,南四环、东四环高架主

线将全面贯通。四环全面贯通,意味着郑州各区域之间的距离再次缩小,且整个四环线路有效地实现了快慢分道、人车分离的交通组织,既保证了交通安全,又提高了通行效率。整个郑州四环围合区域,开车通勤时间基本在30分钟左右。

市民不管是上下班通勤,还是自驾游出行,都能节省不少时间。同时,通勤时间的缩短,有利于市民生活半径的进一步拉大。即使在周末,一家人也可以随时来一场“说走就走”的近郊游。在郑州城市经济高速增长的同时,市民的生活幸福感也能得到提升,这对于郑州这样一个快速拉大城市框架的新兴准一线城市,具有极强的发展意义。

专家:四环贯通意义重大 对房价影响看法不一

知名经济学家、河南省商业经济学会会长宋向清认为,四环贯通,对于郑州的意义是十分重大的,可以看到的是,郑州在入选国家中心城市之后,发展速度令人叹为观止。在进入万亿俱乐部的第一年,郑州城市形象整体提升了一个档次,街道全部焕然一新;此外,多条地铁开通,方便了市民的正常出行;成功举办第十一届少数民族运动会,也为郑州打响了在全国的知名度。如果整个四环线路可以在今年年底前全部贯通,今年将是郑州这座城市收获颇丰的一年。

宋向清认为,“对于周边房价的影响,我则认为不是很大,一方面,中央多次强调‘不将房地产作为短期刺激经济的手段’;另一方面,目前市面上可流入房地产行业资金的渠道绝大部分已经被卡住,所以才会这么认为”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进则认为,四环全面贯通使得郑州的城市规划再上一个新台阶,有助于城市形象提升和基础建设完善,且增加了交通出行的便利程度,“四环全面贯通,会对周边的房价有一定程度上的影响,促使周边新房二手房会有一定程度上的上涨”。

严跃进提醒,四环的贯通虽然对于郑州意义重大,但是也要注意周边房价炒作型上涨,这种现象是需要遏制的。郑州也应该加大对炒作型房价上涨一事的管控力度,这样郑州的房地产市场才可以健康、平稳地长期发展。

截至今日,郑州市北三环东延快速通道工程东四环跨线桥进行试通车整整一个星期,这也标志着东三环与东四环之间又多一高架路,基础建设更上一个台阶。郑州也将进入“大四环”时代。郑州四环,即由连霍高速、东四环、南四环、西四环围合而成的区域。全长约93.3公里,由高架加上地面快速路组成,其中全线高架快速路65km,含新建高架快速路58.1km。近日,记者通过实地走访,发现四环即将贯通对周边房价也造成了一定影响,部分楼盘涨幅达到了1000元/平方米。

东四环区域: 改善为主 价格偏高

以紫荆山作为郑州地理位置的中心,在四环全面贯通之后,东从河南农业大学龙子湖校区开车前往市中心只需要32分钟。东四环方向,目前多以改善楼盘为主,价格偏高。龙子湖高校园区目前几乎没有在售新房项目,购房者的选择不多。高铁东广场附近碧桂园天琴湾项目最新一期目前暂未推出,不过之前价格在24000元/平方米左右时去化效果不错,已经售罄。

价格稍低些的白沙片区比较具有代表性的刚需楼盘汇泉博澳东悦城首期开盘均价

11500元/平方米左右,目前已经达到了12000元/平方米,且一次性全款购房者优先选房。碧桂园象府则是片区内相对偏改善属性的楼盘,项目规划为小高层+洋房+大平层,由于目前没有开盘,价格还没有公示。同区域改善型楼盘价格在18000元/平方米左右。

北四环区域: 主打环境 价格趋稳

北从惠济万达开车前往紫荆山只需要32分钟。北四环连霍高速附近,虽然早期的融创大河宸院价格暴跌,不过目前已经回归正常,价格在15000元/平方米左右。锦艺

四季城目前高层已经开始排号,产品有89平方米、107平方米、127平方米,整体均价不到15000元/平方米。洋房价格在15500元/平方米左右,首付比例高的话还能享受到额外的优惠。

北区一楼盘的置业顾问则表示,目前,北四环连霍高速,包括大河快速路的加速建设,对于北四环片区是十分利好的,一直以来,北区都主打安静休闲这张“牌”,力争打造成郑州的后花园,这也侧面反映出了北区的自然环境是非常优越的,“未来会有许多高净值客户选择落地我们区域,图的就是一个安静和得天独厚的自然环境”。