

# 区域大点兵 谁能笑傲江湖(上)

时至年中,这既是上半年市场的总结,亦是下半年市场的开始。上半年楼市各种声音纷繁复杂,看好者有之,看空者有之。究竟市场真实情况如何?本组报道通过笔者对各热点区域的实际调查,还原一个真实的平顶山楼市。

## 【概述】鹰城房价西高东低

李嘉诚曾说过买房子最重要的是“地段,地段还是地段”。地段涵盖了人们生活、工作、娱乐、商业等几个方面的综合资源。好的地段包括完善的商业、完善的教育、完善的医疗、完善的交通,是多种资源的聚集。

从平顶山目前的情况来看,拥有上述资源的地段主要集中在二环以内。随着平顶山的新规划和发展,多中心的城市格局正在形成,这些区域的

项目正一个个拔地而起,对好地段的评价与衡量也需要以发展的眼光来看待。

目前,平顶山本地住宅消费趋向平稳,刚需和改善型客群需求较强。此外,城镇化进程加快,矿区棚户改造、旧城拆迁和城中村改造力度加大,也增加了房地产刚性需求。

各区域商品房市场的特点表现为政府主导老城区开发,南部片区发展湛南新城、南部环线向外

扩,中心城区主导旧城和城中村改造,东部工业区、北区矿区发展相对受限。

由于城市和区域潜力的区别,房价水平呈现西高东低、南高北低。新城区房价整体较高、老城区房价相对较低,其中新城区临湖地段的房价最高,其次为中心城区,即新华区的核心地段,但该区域核心地段住宅项目供应量较小。



## 【新城区】未来楼市主战场

区域简介:本世纪初,平顶山市委、市政府提出了“优化东区功能,改善老区环境,发展西部新区”的发展思路,决定跳出6公里的采煤塌陷区,在平西湖北岸丘陵地带建设平顶山市西部新区。

本着“体现鹰城特色,做足山水文章”的宗旨,综合考虑“保护与开发并重,山色水景借势,功能布局合理,基础设施完善”四个原则,摒弃“摊大饼”式的城市发展模式,以服务型城市、生态智能型城市为发展理念,采取组团发展,以北部绵延山体为屏,以南部白龟山水库为镜。

新城区规划了行政文教区、中心商务区、产业集聚区、生态居住区和文化休闲区五大功能区,科学勾画了新城区的美好蓝图。行政文教区位于新城区核心区,以行政办公、文化、教育、科研为主要功能。西南部是中心商务区,以商务、金融、服务、会展、信息、旅游等为主要功能。西北部是产业集聚区,紧跟平顶山市的转型发展战略,大力发展先进制造业和现代服务业。西部是紧邻生态水系的生态居住区,以高档居住为主要功能。文化休闲区位于东部,依山傍水,以文化、休闲、娱乐和游憩为主要功能。五个功能区各具特色又相辅相成。

区域交通发达,交通流量主要是东西方向,新城区与老城区之间距离10公里,通过6条城市道路和规划的轻轨交通相互联系,十分钟即可到达。向西通过两条公路和武西(郑州至尧山段)高速公路与鲁山县和宝丰县相接,北部的宁洛高速公路出入口在新城区起步区东部两公里处,经此入口向东南20公里即可接兰南高速公路。宽敞便捷的交通设施、多条BRT线路连接新、老城区和铁路站点形成交通网络。

区域点评:新城区是未来城市的发展方向,目前居住人口较少,生活配套少,但交通方便,行政单位已经入驻,南面白龟山水库,北靠香山、红石山,风水宝地,景色宜人,环境绝佳。

区域定位:全市的行政及金融中心。

新城区由于规划完善、公共设施齐全,居住环境优美,购房客户多属改善型置业者;位于一线观湖的项目楼盘定位高收入人群,主打三室以上。二线观湖位置的项目基本以传统刚需产品1-3房为户型规划,主力户型仍是2-3房,面积范围在80-130平方米之间,如蓝湾新城、九天庄园等楼盘。

新城区新开发项目众多,均价在5000元-5500元/平方米。受前两年楼市低迷影响,房企库存量大,近期主要是以去库存为主。

## 【新华区】满城尽带黄金甲

区域分析:新华区作为老商业中心和行政、教育中心,目前仍是商业主要集中地带,人口居住密度大,人员流动性强。区内交通方便,高楼林立,居民消费水平较高。

目前,辖区内铁路、公路纵横交错。以平宝公路、平郑公路为主干道的公路四通八达,宁洛高速穿境而过。

辖区内商业繁荣,服务设施齐全,大型专业市场12个,大型商业中心9处。中兴路北段、体育路中段、和平路及联盟路,是全市居民购物、休闲、娱乐的主要区域。

区域点评:作为传统优势区域,新华区一直

是各大房企排兵布阵的重点区域,各大楼盘竞相绽放,可以说是“满城尽带黄金甲”。

根据和创地产机构提供的数据显示,该辖区房地产开发主要体现在三大板块:一是凌云路横接平安大道(含矿工路)城北区域(一般项目均价在4000元-4500元/平方米之间,少数项目均价在5500元-6500元/平方米之间);二是沿区内主干道建设路两侧的城西区域(一般项目价格在4000元-4500元/平方米之间);三是中兴路及光明路之间的老城区(现有项目价格在6000元-8000元/平方米)。

(石腾飞)

