

地产发展西强东弱综合交通枢纽规划郑州新定位 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/243/2021_2022__E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_8F_91_E5_c57_243661.htm

7月12日，郑州综合交通枢纽核心区城市设计规划方案通过专家评审，最终定案。华南理工大学建筑学院的设计方案，力压法国夏邦杰建筑设计事务所的方案“夺标”。根据方案，该区域将被定位于“郑州市铁路、公路综合性的交通枢纽，兼具商贸、居住功能的城市门户地区”。郑州综合交通枢纽位于郑东新区以东，区域面积约36平方公里，区域内将主要包括国家铁路客运专线郑州站、郑州国家干线公路物流港等大型项目。郑州市城市规划局局长王鹏向记者介绍，根据确定的规划方案，核心区域西口地区将以商务办公、旅馆服务业和居住为主，东口地区将以物流仓储为主，建设大型批发购物中心。但方案的具体细节仍在完善。业内人士认为，郑州综合交通枢纽中心建成以后，众多城市主干道及铁路将随之东移，由此，原来受京广线分割而不能发展的城区西部，因为地块的调整，届时将新增许多原本不可以发展商住项目的地块，影响区域地产发展。带动区域发展 郑州铁路新客站周边地区被称为郑州综合交通枢纽核心区，由东风东路、博学路、七里河南路、商鼎路围合的区域，总面积219.07公顷，其中交通场站87.7公顷，余下的面积分别处于站场的东西两侧。按照规划设计，核心区东口地区用地面积为91.52公顷，以郑州综合交通枢纽东南部的物流仓储基地为依托，与地铁项目结合，建设大型批发购物中心，配合商务办公、旅馆服务业、绿地、广场等城市开放空间。西口地区用地面积为9.85公顷，以商务办公

、旅馆服务业和居住为主，成为一个主要面向郑州城区的内向型中高档商务商业中心。专家分析，根据新客站的规划体量，建成后可至少带动方圆3公里区域，乃至带动10公里也是不成问题。这样，新客站受益最大的即是对中牟县的带动发展。据介绍，新客站距离中牟县城不到20公里。如果能带动10公里左右，则郑州已与中牟完全融合，中牟可以借势发展物流、批发等行业。这样的规划既是对郑州的一大补充，便利的交通也将成为中牟发展的助推器。107国道作为枢纽周边最重要的道路，将采用下穿隧道的方式穿过铁路新客站。由于规划中的新客站需要空间上的更大拓展，使得107国道（现在的新107国道）再度东迁，彻底迁出城区。107国道的迁移等于新修一条过境国道。据传，再度东移的107国道意向迁址现中牟县境内。届时，郑州和中牟将实现真正地域上的融合。影响地产开发“新客站周边将成为郑东新区新的开发热点区域。”绿地集团郑州事业部营销总监白伊剑认为，新客站的功能定位将影响开发商的拿地趋向。事实上，郑州老城区已经饱受铁路分割之苦。郑州城区被京广线、陇海线交叉分割，由于省级政府机构几乎全部分布在东区，目前的郑州城区京广线以东发展较好，以西发展较弱。根据新规划方案，等于新的南北铁路线将挪到郑东新区的东侧，这样等于郑州城区位于交通枢纽以西。未来新客站以西区域可增许多原本不可以发展商住项目的地块，而以东区域则将由于铁路等道路的阻隔，发展受到制约。郑州的土地供应量正在逐年减少，据郑州业内人士分析，除城区的限制发展外，国家对土地的严格控制也是郑州供地减少的重要原因。因此，2005年以来，就连郑东新区每年的供地量也在逐年递减。据不完全

统计，郑东新区2005年累计投放房地产开发用地约40宗近3000亩。而到了2006年，郑东新区土地供应量大幅减少，当年累计出让开发用地32宗约1400亩，与2005年相比减少了近1600亩，其中行政办公用地比例占了近一半。郑东新区管委会土地规划局王东方局长（现新任郑州市国土资源局副局长）向本报记者表示，目前郑东新区已基本上没有土地可供，要解决这种用地困境，只有向国家申请，但量和期限都是未知。与此同时，郑东新区住宅用地价格快速攀升，由2004年上半年的50万元/亩升至目前的近400万元/亩。2007年7月12日，郑州综合交通枢纽的核心区规划方案敲定当天，郑东新区即推出四宗共计600多亩用地。尽管没有一宗纯住宅用地，但当地主流开发商都给予了积极关注。在这次推地中，绿地集团郑州事业部以4.02亿元竞得一块119亩土地。据介绍，该地块东距郑州新客站约2公里，将建为一个集写字楼、商业、酒店于一体的城市综合体。“绿地巨资拿地，也是看重了规划的新客站为周边项目带来的发展潜力。”白伊剑认为，随着郑东新区CBD中央区配套的完善和城市化建设的加快，土地供应以CBD为中心向北、向东外扩明显。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com