



自贸区“布局” 楼市影响几何

本报记者 龙雨晴文 陈茜图

自2016年8月底获批，河南自贸区一直以来都颇受关注，这种关注度在近期进一步升温。7月19日，郑州市城乡规划局对《中国（河南）自由贸易试验区郑州片区空间布局规划（2017-2035）》（以下简称《布局规划》）进行了批前公示，规划形成“一轴串三环，双核带四心，三区共发展”的空间布局结构。

在这一版的《布局规划》中有两个较大亮点：密集的轨道交通网络和对产业布局的注重。那么，此次规划确定后将给郑州自贸区区域内楼市产生怎样的影响？业内人士表示：产业用地的增加将增强区域的自身辐射力，其中，人们普遍关注的北龙湖和滨河国际新城将受到较大影响。

区域发展影响深远

郑州自贸区规划范围包含郑东新区、国家郑州经济技术开发区和金水区部分区域，总面积约73.17平方公里。其中，郑东新区最重要的商务功能区几乎全部涵盖，包括CBD、北龙湖、高铁站等区域；经开区则囊括了老城核心区和滨河国际新城，金水区占地较少，位于北龙湖附近。

从2016年8月31日，国务院正式批复设立中国（河南）自由贸易试验区，到2017年3月15日，国务院印发《中国（河南）自由贸易试验区总体方案》，再到2017年4月1日，中国（河南）自由贸易试验区在郑州正式挂牌，郑州自贸区一直受到业内的持续关注。河南财经政法大学教授刘社曾言：“自贸区的落地将给郑州房地产市场的发展带来新机遇。自贸区的到来使得郑州物流、人流集聚，外来人口增多。同时，郑州将出现产业高地，带动郑州经济的发展。”

而今，郑州市城乡规划局批前公示的《布局规划》又让人眼前一亮。产城融合、宜居宜业、交通路网密集……在融创华北区域集团中原公司

营销总经理傅帅看来，郑州通过《布局规划》夯实了搭建城市未来高速发展通道的基石，同时也是对整体城市化发展空间布局的补足，使郑州自贸区整体布局将更加丰满，更加完善。

正商·珑水上境项目相关负责人表示，本次规划期限为2017-2035年。其中，近期为2017-2025年，远期为2025-2035年。此次规划一旦确定下来，对区域发展将影响深远。

产业布局增添活力

在观察一片区域的潜力时，有一个十分重要的指标：产业。“众所周知，房地产属于第三产业，其价值主要依靠第一、第二产业的支撑。”有业内人士表示，“优势产业对区域楼市会产生较大影响。若没有足够的产业，即使区域楼市再火爆，大部分人也无法就近就业，区域就将沦为‘睡城’。产业犹如楼市的地基，决定着其是否能健康可持续发展。”

因此，此次《布局规划》中最受业内关注的一个方向便是大幅增加产业用地：规划产业综合用地866.79公顷，占建设用地面积的比例为

12.58%。主要分布在龙湖北部区域、高铁站东南区域、航海路两侧区域以及滨河国际新城区域。

产业用地的增加，意味着住宅、商务、商业等用地的削减。对于北龙湖这个曾以“纯粹、高端居住区”著称的区域来说，影响不可谓不大。规划图中显示，北龙湖北侧大片的住宅用地，甚至是商业、商务用地，都变成了产业用地。“在短期内，北龙湖的居住纯粹性肯定要受到影响，但是从长远来看，一定会增强北龙湖的综合辐射能力。”北龙湖某项目相关负责人告诉记者，“北龙湖未来将要打造成为一座产城融合、宜居宜业的未来之城，实现区域可持续发展。而随着住宅用地的减少，意味着居住在北龙湖的机会将越来越小，区域物业的升值潜力不言而喻。”

有业内人士同样认为：“以住宅为主导的高端住宅区对于周边片区的辐射能力是受到限制的，而北龙湖的北部区域有了新兴产业的注入之后，北龙湖的自身辐射力将得到有效提升。”

另一边，和北龙湖同样受到关注的滨河国际新城情况也十分类似。“从对比图可以看出，滨河国际新城国际医院旁3大块住宅用地，调整后全部变为产业综合用地，而原来的商业水街商业用地也变成了产业综合用地。”滨河国际新城某项

目负责人说，“综合用地应当是指同一宗地包含两种或两种以上不同用途的土地，例如商业、居住综合用地，科研设计、办公综合用地等。而降低住宅用地，提高综合用地比例，对于滨河国际新城来说，不仅有利于发挥产业对区域经济的进一步刺激作用，增加土地使用效率，还能增强区域商业开发优势和加快区域商业开发速度。为新城的整体发展提供多元化、更复合的动力。”

宜居属性跃然纸上

轨道交通作为一种大量快速的公共运输方式，在城市发展中起到了不可忽视的作用，正潜移默化地改变着其周围和整个城市的生活格局。根据《布局规划》，郑州自贸区将形成“四横六纵”轨道交通网络格局，并以环形轻轨系统为补充。从规划图中可知，郑州自贸区每个片区的地铁都十分密集，少则3条地铁线，多则5条地铁线。“轨道交通的密集程度直接和土地价值挂钩。”业内人士表示，“郑州自贸区未来一定会形成强大的人流和物流，区域内密集的轨道交通布局及‘三环+九横四纵’BRT走廊布局将成为区

域‘血管’，疏通区域内人群流动，提升区域发展潜力和宜居魅力。”

此外，此次《布局规划》还有诸多方面将影响郑州自贸区的楼市发展。以北龙湖区域为例，某项目相关负责人表示：本次规划以“七区共发展，八心集优势”的空间格局统领区域产业发展。“八心”即龙湖国际服务核心、龙湖金融创新核心、CBD金融服务核心等。可以看出，北龙湖除了继续保持金融创新核心的定位之外，另外新增了国际服务核心的发展定位，这意味着北龙湖将被打造成为中原走向世界的对外交流发展高地，未来的北龙湖必将更具国际化魅力。“另外从《布局规划》里可知，生态环境是自贸区建设的重头戏，对于居者而言，生态环境有着较强的吸引力，成为生态高地后的郑州自贸区不仅能以区域活力吸引人，还将以生态宜居属性留住人，成为人才的集聚之地。”

在傅帅看来，《布局规划》或将给郑州城市区域化发展画下一个新的主轴，“就如蝴蝶画下了身体，将老城和新城这两扇翅膀联系在一起，相信这新规划的躯体有能力也有实力，带动郑州自贸区翩翩起舞，带动中原走向更美好的未来。”

南龙湖风起云涌 区域商业云蒸霞蔚

1. 南龙湖区域人气旺

今年6月底，《新郑市城乡总体规划（2016-2035）》（以下简称《规划》）通过河南省住建厅组织的专家技术审查，完成规划草案并进行公示。

根据《规划》，未来的新郑市，将坚持“融入大郑州、融入航空港”的战略，将龙湖、郭店和孟庄建成郑州南部的宜居新城和产业新城。《规划》还指出，至2020年，新郑市域总人口将达到180万人，城镇人口150万人，城镇化水平达到83.3%，将重点发展新郑市北部临郑组团和南部临港组团，强化龙湖与中心城区的组团主中心的辐射带动能力。

南龙湖，官方称龙湖镇，位于郑州市中心南约11公里外，西接新密市，北临郑州市二七区、管城回族区。龙湖镇常住人口约30万，周边数十所高等学府，带来了庞大的人流，目前在校师生已达16万人以上。从郑州人口红利外溢的几大周边区域来看，早早开通了地铁线路的南龙湖无疑距郑州市民心理距离最近，在这片区域内，开发的楼盘项目有40个左右，其中不乏锦艺、融侨、龙湖、雅居乐、华南城等外来品牌房企，也有正商、康桥、振兴、浩创等本地实力房企。从这些年来各房企酝酿已久的陆续进驻到今年年初土拍的“爆发式”热情——地价五连刷，楼面价破7000元的南龙湖，早已不是从前羞羞答答的小姑娘，而是风华正茂，引人倾慕。

同时，知名房企的争相进驻正催熟着区域的配套，完善着区域的交通，为区域内居民提供越来越多的高品质安居之所。一个区域有多么被看好，且看房地产商的开发热情便能知晓。据不完全统计，在这片区域内，开发的楼盘项目有40个左右，其中不乏锦艺、融侨、龙湖、雅居乐、华南城等外来品牌房企，也有正商、康桥、振兴、浩创等本地实力房企。从这些年来各房企酝酿已久的陆续进驻到今年年初土拍的“爆发式”热情——地价五连刷，楼面价破7000元的南龙湖，早已不是从前羞羞答答的小姑娘，而是风华正茂，引人倾慕。



龙湖锦艺城购物中心效果图

2. 商业需求日益凸显

无“商”不住。当“居者有其屋”渐渐被“居者优其屋”所取代时，商业配套的重要性更加凸显，它已经和房价、交通状况等生活必备配套一样，成为了很多人择址购房的重要参考因素。

2012年，郑州西区的商业地标中原锦艺城开业，影响了百万人的生活消费。2016年，锦艺城购物中心C区绽放，续写郑州西区繁华商业传奇。锦艺集团品牌运营负责人表示，无论锦艺城的A、B区，还是C区，都传递了一个信息：锦艺集团布局郑州十余年来，一直坚守一个基本的价值观和企业定位——以人为本，做好一个“智慧城市运营商”的角色，这背后是锦艺对生活方式的理解。锦艺无论是对郑州纺织产业的投入，或是锦艺轻纺城的建设，还是锦艺城商业，其从产业到服务业都坚持了锦艺集团创造美好生活的价值理念，秉持着持续为社会创造价值的使命，实现为河南亿万百姓创造幸福生活的终极目标。

亚里士多德曾说：“人们来到城市是为

了生活，人们居住在城市是为了生活得更好。”目光拉回至南龙湖。当越来越多的人选择在这片区域置业之时，人们对居住环境的要求越来越高之时，零散商业配套的“小打小闹”已经无法满足居者对商业的需求，整个区域较大的商业只有华南城、华南汇这些以批发为重点的大型市场，华南城奥特莱斯开业虽然一定程度上补充了不足，但还不足以支撑区域居民被压抑的消费需求，这片区域需要具有代表性的大型购物中心来引领南龙湖强大的购买力。

在这种情况下，“智慧城市运营商”锦艺集团来了。秉承着一贯的理念，为了让居者的生活更方便、更美好，锦艺集团带来了体量更大、配套全、品质高的城市综合体项目——龙湖锦艺城。据了解，龙湖锦艺城购物中心是锦艺集团继中原锦艺城购物中心之后倾力打造的第2座地标级商业中心，预计今年年底开业。业内人士指出，龙湖锦艺城购物中心将有效改善区域商业配套，补齐南龙湖商业短板，为区域发展注入新活力。

3. 人居环境持续升级

龙湖锦艺城项目位于新郑市龙湖镇郑新快速路与双湖大道交会处，毗邻华南城。项目总建筑面积约160万平方米，分多期开发，产品涵盖别墅洋房、花园洋房、电梯洋房、高层住宅、购物中心、投资公寓、地中海风情商业街、街区商业等多元化业态，打造千亩级低密、舒适大盘。

众所周知，秉承“持续为社会创造价值”的企业使命，锦艺集团始终以成熟的商业运营理念和多年商业地产运营实践经验，全面聚合区域资源，打造助力城市发展的“锦艺式商圈”。据了解，龙湖锦艺城项目自建约30万平方米城市商业，将打造南郑州区域级商业中心与城市会客厅。

作为南龙湖时尚一站式大型综合体商业购物中心，龙湖锦艺城购物中心总投资11亿元，入选2017年河南省重点项目，预计辐射周边3公里内50万人口。该购物中心集大型超市、国际精品、时尚休闲零售、主题餐饮、影院、KTV、电玩、童要零售、动感生活（恒温泳池、健身会所、屋顶花园）等多元业态于一体，满足城市高品质生活需求。目前国内知名品牌永辉超市、苏宁易购、必胜客、肯德基签约入驻，春天影城、沃翔健身、悠游堂、金宝贝协议已成，巴奴也再添新力。

对于区域的发展而言，吸引人口只是第一步，留住人心则更加关键。正在建设国家中心城市的郑州如是，承载着郑州人口外溢红利、房地产市场一片蓬勃的南龙湖亦如是。地铁拉近了郑州居民与南龙湖的心理距离，但生活配套与郑州的真正接轨才是区域持续发展、居民安居乐业的基石，在这一过程中，房企的力量不容忽视。锦艺集团带来了龙湖锦艺城购物中心，也希望更多的房企能如锦艺一般，为推进南龙湖区域商业发展和人居环境创造持续的价值。

侯国昌



龙湖锦艺城社区实景图