

“聚焦龙子湖高校园区”系列报道之“商住价值”篇——

下一站 龙子湖

本报记者 任志伟

“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。”2000多年前，古希腊哲学家亚里士多德这句哲语，在古老而常新的中原大地，在中原经济区建设帆帆正举、郑州阔步迈入千万级人口规模的区域性中心城市的今天，正在变成生动而鲜活现实。“更好的城市，更好的生活”，也成为我们每个人心中共同的梦想与追求。

得风气之先，乘政策之利，集万千宠爱于一身，对于郑东新区龙子湖区域来说，历经十年的运筹谋划，一座宜商宜教宜业宜居的新城正在拔地而起。郑州向东、郑汴融城的城市发展方向和大势所趋，十数所高校林立，一湖两河三公园的生态资源，日趋成熟而完善的市政配套，面向未来、面向国际的产业布局，注定了龙子湖区域将成为郑州新的城市中心，其生态宜居价值、财富商务价值将引领郑州乃至中原的居住走向和财富走势，而率先落子其间、正商书香华府和四大铭筑商务组团，拔得头筹、抢占先机，成为区域住宅、商务的新地标和风向标，成为中原财智人士置业、投资的首选之所。

高端商务：打造郑东新区新名片

时光往复，无法磨灭的是土地本身的价值。每块土地，都有着自己独特的精神和历史。而真正得以彰显的，是凝聚在土地上的浓郁地脉。郑东新区以城市商务、世界窗口接轨现代，每一块土地都隐藏着浓郁的商脉气息。

随着郑东新区的开发，土地资源越来越稀缺，继CBD如意湖区域、郑州新站东四广场之后，同为郑东新区三大特色商务核心区的龙子湖湖心岛区域正在加紧建设之中，作为未来中西部地区最具影响力的现代服务业中心，随着当地配套设施的日益完备，以及人流量的增加，其商业价值、投资价值日益凸显，从而使这里的土地出让竞争越来越激烈。正是在这样的背景下，包括正商·建业、正岩等先知先觉的部分房地产开发企业已经瞄准了这里未来的发展前景，纷纷在此图谋布局。而正商地产更是早早出手，在湖心岛核心区域推出了“四大铭筑”项目。预计不久的将来，这里的写字楼将会在郑东新区迎来新一轮的投资、购买热潮。

作为龙子湖湖心岛最大的“赢家”，正商地产共拿下了5块地，成为迄今在此拿地最多的开发企业。除一块为住宅用地，其他四块均为商务金融用地，被正商统一演绎为“四大铭筑”，寓意四大写字楼项目：环湖国际、学府广场、木华广场、博雅广场。

“学府广场”拟建两栋百米高层写字楼，层数27层，项目建筑以25层的高层办公和2层商业裙房有机结合。设计上，不仅着重于对当今时代精神的表征，也倾力于对历史文化元素的传承；“环湖国际”项目定位于龙子湖核心区的标志性建筑，向大学生以及社会人士开放的创业平台，以及多项城市功能等；“博雅广场”集露天泳池、直升机商务停机坪等高端配套于一身，定位于国际5A级商务写字楼；“木华广场”以简约明朗的外立面设计，加上时尚轻快的色块点缀，立志打造成为中原经济区的商务置业重地。

“四大铭筑”作为龙子湖腹地湖心岛首开项目，结合整个区域良好的生态办公条件和区域内高校文化氛围的营造，真正做到“离尘不离城”，标志着龙子湖生态商务集群即将擎动写字楼史上的伟大革新，开启中央生态商务区时代。

“未来郑东的商务核心已定鼎于此。”正商地产营销总监赵春华表示，“随着郑汴融城的进一步加速，高校园区的发展逐步扩大，以及周边优越的环境优势、交通优势，因此公司对龙子湖区域发展潜力极为看好。”

各大开发商争相拿地，现代化的高端写字楼数量逐渐增多；政府各项政策措施陆续出台，知名企业签约入驻……继CBD、高铁站东四广场之后，龙子湖湖心岛区域的写字楼投资前景受到各方关注。业内人士认为，这里因为背靠高校园区、交通便利，在产业发展起来后，写字楼发展前景也会非常好，特别是对郑东新区商务地产是个很大的补充。同时，随着中原经济区、郑州航空港经济综合实验区相继上升为国家战略，以及产业转移的进行，会有更多的企业入驻，从而会派生出新的业务模式，需要新的办公场所，而龙子湖区域作为高校园区所在地，将会成为新的财富基地，在写字楼商务配套方面将会比市区现有的写字楼更加完备，从而成为郑州乃至中原经济区又一亮丽名片。

从2013年郑州土地供应情况来看，龙子湖区域将来势必成为市场的竞争热点。现今CBD外环30栋写字楼良好的市场回报和投资追捧的情形有望在湖心岛再现，相对在郑东新区第一轮开发扩容的投资受益者而言，龙子湖的掘金宝地更无法错过。整个区域随着正商地产等多家实力开发企业的强势入市，将会给郑东新区以及整个郑州商务地产带来又一轮财富风暴。



正商·书香华府效果图

书香宜居：尽享繁华都市桃花源

当自然资源进入稀缺时代，现代生活方式亟待突破，人们对生活的思索更为考究。在深度解析与追本溯源中，龙子湖区域以最直接的自然方式还原人类居住理想，成为繁华城市里的桃花源。

郑州向东，引领郑州全速进入大郑东时代。郑州国际化都市越来越远，对城市功能分区就越趋于专一、单纯。当CBD的财富价值延伸到龙子湖时，作为城市的下一个拓荒域，龙子湖天赋自然湖湾盛景，又有大学城的纷纷进驻，天时地利人和，人文居住价值与日俱增，催生一派书香湖湾新生活。

大学城是城市功能的一种辐射。华北水利水电大学、河南农业大学、河南财经政法大学、河南中医学、郑州航空工业管理学院、河南警察学院、河南大学国际学院、河南广播电视台、郑州广播电视大学、市奥体中心等十几所高校新校区及公共设施沿龙子湖呈环状分布。龙子湖高校园区规划入住师生约20多万人，并随着人气不断攀升，一个具有良好基础设施、配套服务齐全的新市区即将呈现。

大学城是智力、文化和经济的结点，是传统文明和现代商业增长的载体，融

未来可期：抢占区域财富原始股

在时代风起云涌的变幻中，每一次城市的蜕变，都伴随着一场浩浩荡荡的时代洗礼，从人文、经济、产业到人居……财富因时代而生。一个区域价值的根本，不仅是建筑价值的再造，更是城市价值、生活价值、文化价值的全面复兴。

2013年10月26日零时，郑州、开封两座城市启用统一区号——0371，两地电信同城正式实现。此举标志着郑汴一体化发展迈入了一个新的历史阶段，随之而来的金融同城、交通同城、产业同城、生态同城和资源共有一系列红利在两座城市间同时迸发。

业内人士认为，龙子湖区域之所以受宠，是因为这里承载了郑汴融城后两座城市的纽带作用，再加上高铁经济的成熟，各高校集聚所带来的文化效应，相比郑州其他各区，龙子湖区域正成为距CBD繁华最近的生态人文居住区，已升级为郑汴两地的居住中心、投资中心。

在河南省商业经济学会常务副会长、秘书长宋向清看来，龙子湖作为郑汴一体化、郑汴融城的核心区域，具有起点高、起步快、技术和人才储备扎实、基础和设施完善、核心竞争力明显、比较优势突出等特点，未来发展潜力巨大，必将成为中原经济区腾飞中的有力推动者。

伴随着城市整体东移，CBD东隐藏的价值区域开始显露。而有预见能力的资本先知，早已将目光投向这里，尤其随着郑汴融城的加速，该区域将成为承接郑州与开封的商务中心。资本在

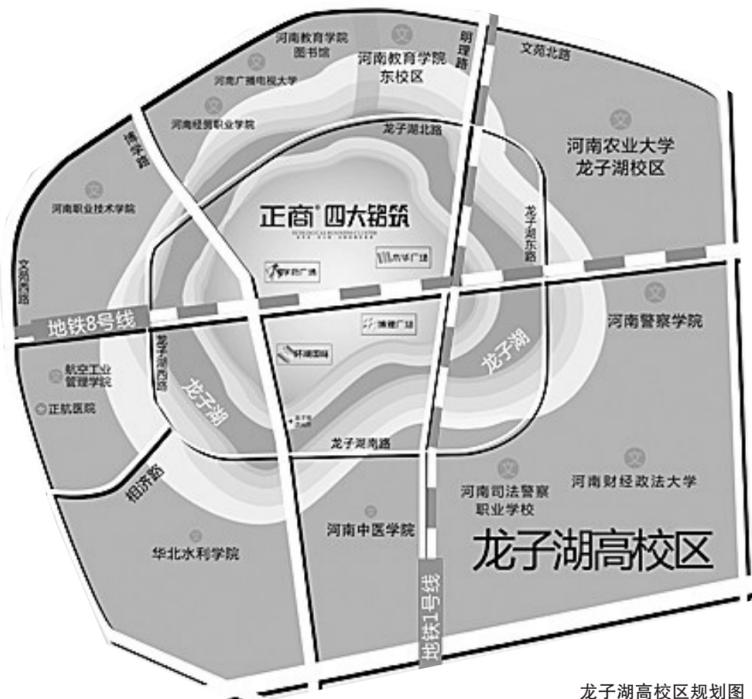
CBD从容运作后，龙子湖再次掌握财富巅峰。

地产改变城市生活，郑东新区十年大发展，由“价值洼地”变身“城市高地”，这是一个清晰展现在眼前的区域价值蜕变样本。郑东新区管委会副主任周定友认为，事实证明，龙湖、龙子湖区域将会是郑东新区十年发展的句号，也将是郑东新区最后的价值洼地。

当城市资本见证CBD的繁华盛景后，开始恋上龙子湖的厚重历史，人文地脉。大郑东版图下，下一个资本争夺战即将在龙子湖上演。错过了CBD的资本掌控，还能再错过龙子湖的财富原始股？作为重点新兴发展区域，随着企业、高校、房企的入住，以及市政配套的逐步完善，这里的人居价值不断凸显，商业氛围受到越来越多的人的关注。可以预见，未来龙子湖区域的商业价值将是何等尊贵。作为郑东下一个城市中心，相信谁都不会再次推开龙子湖成就财富的机会。

几大商业区渐成规模，餐饮、银行、超市等配套一应俱全。东有京港澳高速，北有连霍高速，内有107辅道、BRT快速通道、10多条公交线路，数条地铁线形成四横四纵交通网络，实现城市内外肆意畅达，区域优势为龙子湖的价值带来全速腾飞。

河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社表示，加快中原经济区建设，首先要有一大批高素质人才的强力支撑，



龙子湖高校园区规划图

都市快乐与小镇魅力于一身。在国外，大学城物业是许多高端人群的置业首选。美国学者Blake Gumprecht在“美国大学城”研究中，将大学城定义为：“大学及其文化对当地特色起到主流影响作用的城镇或城市。”世界著名的大学城有英国的牛津大学城、剑桥大学城，美国的哈佛和麻省理工学院大学城，日本的筑波大学城等，几乎所有的大学城房地产都是价格的“高地”，饱受中产阶级喜爱。当人们对现代化为城市所带来的种种不良后果而忧心忡忡的同时，大学城却总以它宁静、典雅的建筑风格和丰厚的历史文化底蕴而享誉全球。与重复着高层建筑与人口密度、高容积率的城市中心相比，这一片城市中心的世外桃源显得格外可贵。

一湖中心，高校四围，浓郁的学府书香，是郑州独有的人文地脉。万亩园林、千亩水域的天然湖湾生活，优越的生态资源，龙子湖也让追求生活品质的人们找寻到了最优栖息地；由众多所院校组成的龙子湖大学城，学府环绕的纯粹浓郁的书香氛围，成就了美妙不可言的乐章。而龙子湖北片区，依托贾鲁河、魏河双河盛景，又毗邻龙子湖天赋湖岸，定位为高端学府住区。与湖心岛的综合商业生活配套相望，为湖心岛商务办公人士提供环境优美、书香诗意见居圣地。

以文化辐射全城，正是遵循龙子湖的规划定位，远见龙子湖的价值，富有卓越目光的地产企业纷纷在此谋定落子，为财智人群开辟一处纯净的自然人文书香居所。目前，正商·书香华府、永威·五月花城等少数几个龙子湖畔的学府豪宅代表，未来价值咫尺可见。

城市中心、湖湾境、公园家……正商·书香华府北临贾鲁河，南至姚桥路（北三

环），东依行健街，西侧为规划中的中小学，总建筑面积26万平方米，以Artdeco新古典主义建筑为母体，涵盖河居瞰景大宅、电梯墅质洋房两大系产品，同时有星级幼儿园、正商式社区街等生活配套。整个社区呈半围合式布局，瞰景高层挺拔俊朗，墅质洋房儒雅厚重，园林水系婉约清秀，四季花香陪伴着墨绣书香，以知性豪宅之名，改写郑州豪宅新秩序，更由此开启了郑州第三代豪宅的时间历程。

一河、两湖、三公园，对郑州意味着什么？无论是以湿地文化为主题的贾鲁河公园，还是以人文亲水文化为主题的湖心岛湖滨公园，这里已然蓄积了一个城市丰厚的生态、生活、文化养分。湖湾、绿地、公园，不仅起到了调节城市小环境、改善城市空气质量、维系城市生态平衡的生态过滤作用，更是人们休憩与分享的城市交流空间。正商·书香华府将空间的艺术、生活的智慧、资源的统御、城市的未来囊括其中，在首次登陆龙子湖板块之际，全力打造对郑州首个360全息生活系统，实现了对正商品牌系与郑州豪宅视角的一次双跨越。

真正的居住，应当是一个系统而有序的“有机集成生活系统”。漫步在气势恢宏的大学建筑间，感受儒雅的文化氛围，少了一份过度的城市化带来的浮躁，多了一份学院派的宁静与脱俗。分享郑东新区亿万价值配套，渗透龙子湖大学城多元价值基底，开启人文中心主义的时代。随着教育、医疗、文化、市政等服务设施逐步完善，凝聚城市精神灵魂的龙子湖区，人文地脉逐日凸显。正商·书香华府，无疑是龙子湖大学城第一拨受益者，也是最具投资价值与升值潜力的优质资产。



永威·五月花城项目鸟瞰图

有政府的支持。基于此，龙子湖的环境是毋庸置疑的，从长远来看，这是一片书香四溢的价值区，也是投资者的一片乐土。

目前，郑东新区龙子湖湖心岛已经拥有华电郑州机械设计研究院等多个大型科技研发企业，是郑东新区发展高科技产业、构建区域自主创新体系的重要载体。同时，龙子湖周边辐射有中国电子科技集团27所等多个科研项目，共同构建了郑东新区科技创新环境。再加上高等院校的大量进驻，众多大型科技研发企业的签约落户，让龙子湖区域已经成为投资者、房地产开发企业新的投资热土。

从“四大铭筑”到“书香华府”，作为地产名企的正商集团，早已在此排兵布阵。在赵春华看来，公司之所以选择龙子湖区域，“正是因为郑州中心继续东移，以及这里的书香氛围。随着各大高

校、科技、创意企业的入住，稀缺资源更受关注，未来的价值不可限量。”

高度成就远见，远见成就财富。无论是外来大牌房企还是本土实力开发商，均已看到龙子湖这次房地产革命散发在外的永恒魅力，努力争取成为该区域周边开发的第一拨淘金者。除此之外，越来越多的投资客也已经嗅到了升值的潜力，将目光聚集到了龙子湖，“以前人少，人气不高，现在政府支持、资本力量倾斜，投资尚处于价值洼地的龙子湖恰逢其时。”

发展是城市永恒不变的话题，一座城市的格局，决定一座城市的命运。多年前郑东新区一纸规划，如今辉煌矗立，每一寸土地都潜藏发展的历史轨迹，都包含城市财富的足迹。十年时间，郑东CBD从一片荒芜发展成为中原名片，而未来十年郑东向东，龙子湖必将成为一个全新的价值标杆。