

# 郑州地产春天圆舞曲

特别策划

## 龙抬头 满湖春

### 郑州新郑龙湖生态宜居新城聚焦

本报记者 任志伟

春之城

#### 郑州向南 龙湖再迎政策春风

在“商都”郑州之南、“黄帝故里”新郑以北，一个规划恢弘、环境优美的新城正日渐崛起，有着“郑州南花园”美誉的龙湖宜居教育城区，经过3年的发展，正如一条腾飞中的巨龙，应天时、地利、人和之势，将成为融教育、科研、居住、商业、旅游、度假、高科技产业为一体的综合性新型生态宜居区域。而以千亩龙湖为中心的龙湖板块，以自然资源为基础，以政策产业为根本，在地产开发的浪潮下华美蝶变，正展现着一幅和谐宜居的春天画卷。

在2014春晓声中，位于郑州南部的龙湖再传利好消息：2月19日，全省村镇规划建设工作会议决议，龙湖镇因具有优越的区位优势、强劲的经济实力、日渐完善的基础设施、和极大的发展潜力，符合郑州市新型城镇化建设的要求，未来有望规划升级为小城市，政府将在建设、规划、产业布局、管理权限等方面给予重点支持，使其成为区域经济的强力支撑，并逐步增强产业发展、公共服务、吸纳就业、人口集聚能力。

龙湖因风景秀丽、山水相宜，生态资源丰富，被誉为郑州的天然氧吧。凭借自身优越的区位和交通环境，良好的自然风光，这里早已成为郑州人郊区购房、旅游、休闲的首选之地，而今“小城市”规划的提出，再加上地铁沿线、轻轨、航空的立体交通网络，无疑将使这个“南花园”更加宜居。

随着国家中原经济区的战略布局发展，郑州逐渐与国际接轨，成为中部经济的核心发展引擎，迎来城市多中心发展的契机。在过去的十几年中，郑州向北、向东拓展均已形成相当规模。时至今日，郑州向南成为城市化进程不可阻挡的新趋势。优越的地理位置决定了龙湖区域的发展潜力，也给该地区发展带来了非常多的机遇。尤其是近几年，随着交通、教育、医疗卫生、休闲娱乐设施等社区配套陆续到位，也让不少房地产商纷纷在此掘宝筑宅。

郑州向南，新郑向北，两者融合，最先对接的无疑还是被人们称作“龙湖”的这片区域。随着政策魔棒的指引，郑州向南大发展已经成为必然的趋势。二七新城、运河新区、航空港区的优势资源效应，将逐渐呈现出强大的发展态势，不仅仅是城市化进程的必然，更对龙湖片区的发展带来难以估量的价值影响。

2011年，新郑借势打造宜居教育城，而后几年，中原经济区上升为国家战略、郑州航空港经济综合实验区批复建设、商贸物流大鳄的成功入驻等大事、喜事不断，龙湖的实力一路飙升，龙湖的命运也与郑州都市区、航空港紧密相连。随着交通、教育、医疗卫生、休闲娱乐设施等社区配套陆续到位，政府强力导向，吸引了不少房地产商纷纷将目光投向这里，有力拉动了郑州南部的发展，提升了区域品位，带动了区域经济。

“龙湖板块的崛起有必然性，符合城市发展和居住郊区化的趋势和规律。”河南财经政法大学教授李晓峰表示，随着二七运河新区的建设，郑州向南拓展的条件进一步成熟，龙湖作为新郑市和郑州市两个区域的纽带作用将会进一步增强，将起到桥头堡的作用。

在中原经济区上升为国家战略风鹏正举、郑州航空港经济综合实验区扬帆进击、河南产业集聚区建设和新型城镇化建设方兴未艾的今天，郑州正在阔步迈向千万级人口规模的区域性中心城市和商贸物流中心，龙湖凭借毗邻新郑航空港经济区的价值与资源，五纵六横城市道路规划，正在成为一个集旅游、休闲度假、居住教育、商贸物流为一体的宜居教育新城。

#### 立体交通 无缝对接城市生活

千古百业兴，先行在交通。这一切，正在龙湖发生着深刻而快速的变化。随着郑新一体化的提速，促进了龙湖的进一步发展。航空、铁路、高速公路、公路等多种交通运输方式汇集于此，稠密的交通网络和多种选择的交通方式，使得这里的交通优势得天独厚。

根据规划，龙湖将通过五横(西南绕城高速、双湖大道、袁张公路、107连接线、郑少高速机场联络线)六纵(郑尧高速、大学路、京广路、老107国道、郑新快速通道、东四环)加强与郑州市与航空港区的联系。一个包括公路、地铁、轻轨、航空等为一体的“五横六纵”的立体交通网络正在南龙湖编织成型。

郑州三环快速化结束“施工长跑”后，全长10836米、北起航海路、南至龙湖镇建设路的紫荆山路南延线也会及时通车，将与郑新快速路连接起来，大大缩短郑州市区与南龙湖的距离，将龙湖纳入大郑州都市版图之内，直接享受都市成熟配套。

计划在3月底“地铁2号线南延工程”开工建设，自南四环站衔接，经龙湖而过，直达机场、高铁南站，预计2016年竣工。作为郑州到新郑机场的“桥头堡”，地铁2号线的到来让龙湖的地位更加稳固，让人期待不已。

“几年后，龙湖到郑州市中心的时间将缩短为30分钟以内，而到机场港区的的时间将缩短为15分钟。”龙湖镇政府规划科一位负责人对记者表示，龙湖不久将形成包括公路、地铁、轻轨、航空等为一体的立体交通网络。彼时从龙湖到二七广场、郑东新区CBD仅需20分钟车程，距新郑国际机场开车15分钟即到。加上地铁2号线的南延，都将让郑州市民到南龙湖这个“南花园”更加便捷。

根据“建设郑州中心城区商贸城”的安排部署和新郑市发展战略，龙湖镇区域还将建设一个北部与郑州市主城区，南部与各地市，东部与郑州航空港经济综合实验区，西部与各县市相连接的大型综合交通枢纽。建成后，大型综合交通枢纽将具备超强辐射能力，能通地铁、长途班车、出租车、公交车等，并实现“一站式”零换乘，从而进一步加快龙湖镇区域的城镇化、都市化发展速度，使其成为郑州中心城区商贸城最具活力的一极。

“立体交通网络指日可待，为龙湖区域未来的居住、就业等诸多方面，奠定了快畅的效率基础，随着各项配套将更加趋于完善，这里的经济发展也将迎来黄金期。”河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京认为，“背靠大郑州，东接航空港。龙湖与市区之间、航空港综合经济实验区之间的距离正在日益缩短，随着片区的日益成熟，龙湖作为两个区域间的纽带，紧紧抓住中原经济区、郑州都市区、航空港经济综合实验区“三区叠加”的重大机遇，近水楼台的龙湖将更加富有光彩。”

从道路交通、市政配套、生态景观等方面，政府都投入了大量的人力、物力和财力，对龙湖的发展建设都给予了全力支持，这让在龙湖进行开发建设的房地产企业受益匪浅。

#### 商贾云集 财富中心指日可待

城市，是让大家生活的地方，不能光建了社区没有市场，不能光建了市场没有就业。在“建设商贸城，促进大流通，整合新资源，提升产业城”的指引下，龙湖发展的脚步从未停歇。伴随着郑州市区专业批发市场的外迁，交通网络的升级，拥有3000年历史的郑州商贸城在龙湖将再一次的升级，这里将发展成拥有一些大物流市场的商贸集散地，华南城、华商汇等知名企业入驻，为这里的商业和发展插上了腾飞的翅膀。

2012年，一个国际化、现代化、超大规模、具有强劲辐射力的商贸物流城——郑州华南城在龙湖落地生根。郑州华南城以1200万平方米总规划建筑面积的超大体量，建成后将成为集商贸交易、物流集散、展示推广、信息交流、创新促进、产业培育、特色旅游、城市化综合配套等八大功能于一体的超大规模现代综合商贸物流城，聚集多种业态，成就中部地区最具规模效应的现代综合商贸物流城。“郑州华南城首先承担了郑州批发市场的外迁、落地以及运营的历史重任，从多方面优化郑州市商贸物流业的空间布局。”郑州华南城总经理温国辉说：“华南城将以前所未有的集成优势和优质的平台资源，提升企业利润，优化产业结构，再造城市功能，巩固与强化郑州市的中原商贸物流中心地位。”在未来的地铁2号线南延站点规划上，华南城就占据了三个，其所处地位不言而喻。

“承接一个市场，创新一个市场”。3月22日，总规划面积达400万平方米的华商汇建材装饰博览中心在龙湖盛大亮相。“我们未来将是中原地区最大的建材装饰市场，以建材产业链为核心，品类众多，涵盖所有建筑的外装和内饰产品，为建筑工程和装饰装修提供一站式服务。”华商汇控股有限公司总裁郑耕表示，龙湖位于郑州、新郑、航空港以及新会展中心的核心理念，该区域也是政府着力打造的新型城镇和商贸物流区，具有得天独厚的区位优势 and 产业集群优势。华商汇以国际化的视野，在业态布局、战略定位、规划设计、经营管理等方面大胆创新，建造一座“生活艺术的体验之都”，引领中原乃至全国建材装饰行业变革和创新的风向标。

“大型商业项目的落地与运营，不仅能够提升城市形象，也会大大提升城市竞争力，为龙湖带来巨大的人流、物流和财流，促进河南省的城市化进程，并创造大量且稳定的税收与就业岗位，必将促成龙湖新城市核心地位的崛起。”河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清分析认为，同时，大型物流市场建成后，宜居教育城将有效连接郑州南核心区都市区、航空港区、中心城区，也为周边地产项目提供了极大的升值空间。

#### 生态宜居 品质大盘引领未来

得益于天然的环境优势和后天政府的规划，使得龙湖成为宜居宜业的首选之地，吸引了一大批开发商的进驻。以居易国际、正商·康桥·振兴为首的众多实力房企均扎根于此，龙泊圣地、正商红河谷、正商瑞钻、富田兴龙湾、康桥溪月、龙湖锦艺城、浩创·梧桐郡等生态大盘相继崛起，龙湖凭借着生态环境和交通的优势，成为宜居郑州的新选择。

“随着华南城、华商汇的建设发展，大量批发市场的迁入，未来的龙湖区域不仅商业繁荣，还将带来数以万计的高端办公居住人群，成为郑州都市区南部重要板块及龙湖新的产业支撑和经济增长极。”河南财经政法大学教授李晓峰分析说，市民买房时，居住需求应该是第一选择要素，交通便利、配套设施完善的地方具有较高的价值；其次，购房要跟着政府的城市规划走，龙湖作为目前郑州主城区之外的城市副中心，因为政策的倾斜、区域的定位，未来的发展潜力、升值潜力都比较大，可以想象未来的龙湖房地产市场将会非常火爆，无论是刚性需求的居住还是商业投资，未来前景都是不可估量的。

“前些年，振兴刚进入龙湖的时候，这里还是一片荒凉的景象，现在早热朝天了。”河南振兴房地产(集团)有限公司负责人表示，龙湖这几年的变化，出乎意料。以振兴房地产操盘龙湖宜居教育城的首个项目富田兴龙湾为例，作为龙湖板块的首席生态大盘，在当前的房地产市场可谓取得了非常好的销售业绩。

“龙湖每年成交的商品房有65%以上被郑州市区人买走，这充分说明龙湖作为郑州人置业的选择，已经从最初的被动性选择，越来越成为一种主动性选择。”锦艺集团郑州地产事业部项目营销总监陈亮表示，作为大郑州向南拓展的关键节点，龙湖以产业为支撑的宜居新城的框架也日益清晰，因此吸引了众多主流开发商的纷纷进驻，为大家提供了性价比至高、舒适度卓绝的低密产品。也正是基于此，龙湖锦艺城以135万平方米风情大盘、30万平方米精品购物中心及风情商街重新打造南龙湖生活版图，为城市精英提供高品质的生活体验和全方位的生活关照。

“虽然目前龙湖多数楼盘的均价都在不断上升，但仍处于价值洼地，因为这个环境是独一无二的。”正商营销中心经理郑琳认为，随着“宜居教育城”的建设，以及交通网络的完善，未来郑州和龙湖之间将形成半小时生活圈，龙湖板块价值看涨。作为郑州连接龙湖的第一站，正商红河谷是郑州第一个建筑在溪谷之上的低密度高端地产项目，现已成为该区域低密度人居楼盘的典范。而正商地产在龙湖开发另一个项目——正商瑞钻，也已经成为市民热捧的对象。

走进龙湖宽敞平坦的郑新快速路、龙湖大道，高楼林立，绿树成荫，碧波荡漾，鸟啼鹤鸣，现代城市的繁华与碧野园林的恬静相得益彰。正在逐步完善的市政配套设施，正在开发建设的诸多生态大盘、商贸园区，宜居教育城建设一派繁忙，一派蓬勃发展的新气象，一个宜居、宜业、宜游、宜教的现代化新城即将展现在世人眼前。

