



郑州都市区「龙湖宜居教育城」人居组团发展报告之三

10年前,郑州南部的龙湖区域,因远离主城区,又归属新郑市,很多人并不看好。而10年后,随着郑州城区版图的快速扩张,在经历时间的沉淀后,龙湖镇从清寂到繁华,已成为一个充满国际风情的小镇。

其中,功不可没的当属善于捕捉商机的开发商。近几年,居易国际、正商置业、康桥地产、安联地产纷纷在龙湖安营扎寨,有力拉动了郑州南部的发展,提升了区域品位,也带动了区域经济。

晚报记者 梁冰

生态龙湖 诞生低密度宜居住宅的沃土

“虽未标榜‘郑州的南花园’,可是事实上它已经形成了”
将很快成为与郑州北区势均力敌的高档低密度住宅区



1

休闲地产为主打

虽未标榜“郑州的南花园”,可是事实上已经形成

新郑龙湖镇因占据着生态和交通环境的优势,所盘踞的板块直接催生了房地产一个新的领域——休闲地产。

徜徉于蓝天、碧水、青山、绿树的怀抱,使更多人的生活方式在悄然改变,寻求一种更充实、健康的生活状态。“我对龙湖组团房地产发展的态势关注已久,也去过很多次,可以说对那里的大多数项目都有一定程度的了解。近年来,龙湖房地产业呈现加速发展趋势。”河南财经政法大学经济研究院常务副院长李晓峰表示。

他认为,龙湖组团的崛起有其必然性,符合城市发展和居住郊区化的趋势和规律。这两年,龙湖板块的发展明显加速,项目云集。“现在翻一下报纸,龙湖板块的房地产项目广告分外集中和抢眼”。

“剖析其原因,我想除了该板块具有湖水和环境等先天性资源,还和这届政府的强力推动有关。”李晓峰表示,政府对新郑尤其是龙湖板块的房地产发展,起到了很重要的推动作用。

同时,他指出,政府对房地产市场的主导和推动,都是建立在客观趋势和规律基础上的,如果新郑和龙湖不具备自身优势,政府的催化剂作用将会大大减弱。

在河南财经政法大学教授刘社看来,这几年,龙湖在郑州的地位越来越重,一是因为新郑市的运作,借助拜祖大典宣传龙湖;二是龙湖具有优质的自然资源,各种基础设施的拉动,吸引了很多大盘开发;三是这里高校云集,为该板块积累了足够的人气;四是随着郑州中心城区的房价越来越高,龙湖形成了价格级差,拥有了更多优势。

“可以说,以休闲度假为主打牌的龙湖,虽未标榜‘郑州的南花园’,可是事实上它已经形成了。”刘社表示。

2

由竞争走向竞合

眼下龙湖板块的项目扎堆,没有拉开距离

“区域特性决定龙湖不能建特别小的户型,也不能建城市综合体,必须打生态环境牌。基于对市场的判断比较统一,目前该板块高端项目扎堆,定位接近,而郑州的市场总量肯定没这么大,势必会造成产品的挤压。”刘社在谈到目前龙湖房地产业存在的问题时说,尽管龙湖的远期规划很好,但许多东西近期兑现不了,对市场的推动有限,增大了销售难度。

她举例道,过去,黄河滩的别墅曾出现过“盖好卖不动”,几年后随着市场好转和房价拉升,又修葺一番销售尾盘的现象。眼下,郑州的房价已被炒到高出平均收入两三倍的历史最高位,这对在龙湖拿到地的开发商的操盘水平提出了新的要求和考验。

“因此,一定要做好产品的差异化,从建筑风格、工程细节、供暖配套等多方面做细致的研发,满足更精准定位的客户群需求,才能在后期的销售环节占据主动。”刘社表示。

从市区域功能分配来说,龙湖板块的基本定位肯定要同郑州市区别开来,体现出差异性。但这同时也意味着,在板块内部项目的定位就可能会出现一定程度的同质化特征。

李晓峰也认为,区域热并不意味着每一个项目都好卖。龙湖的地理位置与周边资源的特殊性,决定了开发商只能面对客户的二次乃至三次置业需求,致力于开发别墅、类别墅以及花园洋房等低密度休闲地产项目。

所以,虽然从区域上来看,上述的基本定位有其合理性和必然性,但是如果大家开发的楼盘都是千人一面,则其内部的竞争就在所难免。

“区域炒热了,并不意味着每一个项目的生意都一样好。”李晓峰指出,眼下龙湖板块的项目扎堆,大多数都是独栋、联排别墅和洋房,总价区间也很接近,没有拉开距离,这很可能会对客户群产生严重的分流,势必造成竞争。

因此,他建议开发商一定要在一个很热的共处区域里,做出各自产品的特色来,形成内部产品的差异化。主要是从产品形态和文化层面上来体现,使每家的产品都呈现出稀缺性,互相烘托,从而由竞争走向竞合。

“这有点儿类似于小吃一条街,整条街的知名度上去了,而且每一家的食品都各具风味,消费者才会高兴而来,满意而归,商家的生意才会越做越好。”李晓峰表示。

3

独特人文、生态优势

将成为与郑州北区势均力敌的高档低密度住宅区

新郑作为一个县级市,龙湖的教育资源是一种独特优势,在这里打造宜居教育城,是有着产业支撑的。

目前,龙湖大学城已建成面积近20平方公里,建成郑州大学升达经贸管理学院、中原工学院等8所高校。

新郑市南龙湖宜居教育园区管委会相关负责人介绍,目前龙湖地区师生人数已达14万左右,整个龙湖镇人口在20万左右。

“这样的人文环境,别说是在一个县级市,就是在中国内地都很罕见。”刘社认为,高校的进入,给龙湖镇增添了浓厚的人文气息,也为龙湖镇的腾飞插上了翅膀。

“龙湖之于新郑与郑州是一种纽带作用,将为二者的融合提供平台;而龙湖组团本身,在‘宜居教育城’的总体规划下,则将是新郑崛起的‘桥头堡’。”谈到龙湖组团未来的前景,居易集团国际城项目总经理幸留忠如此说道。

在幸留忠看来,近20平方公里的大学城,即将形成的公路、地铁、轻轨、航空等于一体的立体交通网络,得天独厚的自然资源和地理位置,良好的基础配套设施以及保存较好的原生态地貌,众多知名开发商的进驻以及“运河新区”的崛起,龙湖镇未来将成为融教育、科研、居住、商业、休闲、度假、高科技产业于一体的综合性区域。

正是因为有着这样的认识,所以龙湖吸引了相当一批房地产企业,在这里安营扎寨、大兴土木。不少开发商表示,目前龙湖板块确实有许多地产项目,并且都在建设推广阶段,但这并不意味着大家只有非此即彼的竞争,相反,这里存在着双赢或多赢。只要“蛋糕”做得足够大,大家都能够有所收获。

新兴置业林溪湾项目总经理吴建强认为,龙湖具备顶级低密度住宅的根基。龙湖镇具有得天独厚的自然资源和地理位置,万亩纯天然的龙湖,良好的基础配套设施以及保存较好的原生态地貌,以生态的私密性为主要特点,是诞生顶级低密度住宅的沃土。

“客观地说,龙湖板块的细节规划还有些滞后。所谓滞后,我的理解是‘有待开发’或者‘潜力无限’。”吴建强表示,这块土地既然能够吸引如此多的目光,必定有它的价值存在。相信,龙湖区域将很快成为与郑州北区势均力敌的高档低密度住宅区。

人居手记

相反,这块大蛋糕需要众多公司共同开发,共同努力,共同培育,才能把蛋糕做大并最终吞下。目前的龙湖板块项目扎堆,定位接近,同质化竞争激烈。龙湖板块的未来发展是一块大蛋糕,不是

“

我对龙湖的关注比较早,也发现一些问题。环境、道路和建筑自成一体,就像一个小天地,但是,却没有商业和医疗配套。这一点,值得该区域开发商普遍注意。

——河南知名房地产专家李先生

如今的新郑龙湖板块正如同当年的广东华南板块。当初华南板块的崛起引爆了中国地产界的一场革命。而以万亩龙湖为中心的龙湖板块,在地产开发的浪潮下高速蜕变,正描绘着一幅和谐宜居的生态画卷。

——著名房地产实战专家、河南王牌企划公司董事长上官同君

”



龙湖的地理位置与周边资源的特殊性,决定了开发商只能面对客户的二次乃至三次置业需求,致力于开发别墅、类别墅以及花园洋房等低密度休闲地产项目。