

龙子湖——打造全省最具活力的科研创意高地 系列报道之四



徜徉在郑东新区CBD外环的60栋写字楼,现代化的配套设施让人耳目一新,当众多穿着得体时尚的人群从这些大楼里进进出出时,您是否也想拥有一间甚或把自己的公司也搬到这里?没有关系,火热开发的郑东新区龙子湖湖心岛写字楼正在建设中,拥有林立的高校,已经签约的科技创意产业企业,加上便利的交通,完善的基础设施……龙子湖湖心岛的写字楼将会成为下一个投资、发展的热点。如果你错过了CBD,还想错过龙子湖吗? 郑州晚报记者 胡审兵 马燕/文 周甬/图



龙子湖湖心岛的一处观景台

实力房企激烈争夺湖心岛住宅地块

张卫东是正商地产集团负责拿地业务的负责人。说起正商地产在龙子湖湖心岛拿地的经历,张卫东对几次拿地过程还记忆犹新。

目前,正商地产在龙子湖湖心岛共拿了5块地,其中1块为住宅用地外,其他4块均为商务金融用地,成为迄今在湖心岛拿地最多的开发企业。4块商务金融用地所建项目已经分别命名为“环湖国际”“博雅广场”“学府广场”和“木华广场”,简称“四大铭筑”,并开始对外推介。

“我们在龙子湖湖心岛集中拿地,主要还是看这个地方的长期发展潜力,以及该区域背靠高

校区以及郑汴一体化中间地带,同时距离CBD、副CBD、高铁站以及航空港区的交通优势,是企业入驻、投资者投资的热门选择区域。”张卫东说,5块地中,有3块地是2012年11月7日一次性拿的,均为商务金融用地。记忆中,2013年1月29日,位于龙子湖姚桥路北、行健街西的郑政东出(2012)14号的58787.62平方米(约合88.19亩)商业住宅地块挂牌出让,起始价31840万元,绿地、万锦、泰臻、正商等多家实力开发商展开了激烈竞争,最后正商地产集团以67340万元纳入囊中,每亩地价约合763.58万元,溢价率为111.49%。

2013,房企进军湖心岛

这只是龙子湖湖心岛国有建设用地公开挂牌出让中摘牌现场的普通场景。

进入2013年,龙子湖地块挂牌出让进入了加速阶段,各大房地产开发企业铆足了劲进入湖心岛。

1月16日,龙子湖区域一次挂牌出让7块建设用地,其中只有1块为住宅用地,拉开了2013年郑东新区土地出让的序幕。其中,1号地块位于郑东新区祭城路南、尚德街北,出让面积30615.41平方米(折合45.92亩),挂牌起始价为2.87亿元,加价幅度为300万元,经过19轮的激烈竞争后,永和置业有限公司以4.58亿元竞得,该地块的溢价率为171%,折合楼面价每平方米1600多元。

当天2号地块到7号地块分别被河南融创置业有限公司、河南汇艺置业有限公司、河南正商置业有限公司、郑州市正岩房地产开发有限公司、一个自然人以及河南鼎天置业有限公司竞得。正岩铂兹中心营销总监张锋魁介绍,正岩拿的这个地块,与现在做的正岩铂兹中心项目比较近,未来还会做写字楼。

时隔一天,也就是1月18日,龙子湖湖心岛再次挂牌出让6块建设用地,其中1块为批零用地,分别为河南省万城地产投资有限公司、河南旭润房地产开发有限公司、郑州一品天下置业有限公司、河南鸿利丰实业有限公司、河南豫发置业有限公司竞得,其中豫发置业竞得两块地块,6块地均高于起始价成交。紧接着,1月29日,龙子湖区域的一块住宅地块挂牌出让,最后被正商地产集团竞得。

今年6月28日,位于龙子湖鸿业路北、鸿苑路东的一块51195.71平方米(约合76.79亩)普通商住用地挂牌出让再次引来激烈竞争,经过28轮争夺后被河南鸿宝置业有限公司以21675万元竞得,溢价率达到145%。

……

业内人士指出,随着郑东新区的开发,土地资源越来越稀缺,龙子湖湖心岛区域的商业价值、投资价值日益凸显。特别是随着当地配套设施的日益完备,以及人流量的增加,龙子湖湖心岛区域住宅与非住宅投资价值都会越来越稀缺,而这里的土地出让竞争也会越来越激烈。

2013年房企大举进军湖心岛 高校环伺、配套完备,投资错过了CBD,你还



龙子湖区域的一处建筑工地

湖心岛区域写字楼正在拔地而起

作为龙子湖区域的首吃螃蟹者,正商地产拿下的4个写字楼地块即“四大铭筑”项目已经开工建设,并开始受到市场关注。其他地块比如永和大厦、河南创意文化大厦、万城龙子湖8号、金润商厦、龙子湖10号、利丰大厦、河南企业家联合大厦等项目正在加紧规划或者建设中。

比如正在建设的正商“四大铭筑”中的“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,也倾力了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。

湖心岛写字楼投资机遇正在被各方发掘

一边是各大开发商争相拿地,一边是知名企业签约入驻,继CBD、高铁站东西广场之后,湖心岛区域的写字楼投资前景受到各方关注。楷林置业品牌总监郭春江昨日接受郑州晚报记者采访时认为,龙子湖湖心岛区域因为背靠高校园区,交通也非常便利,在产业发展起来后,这里的写字楼发展前景也会非常好,特

别是对郑东新区商务地产中的文化发展是个很大的补充,需要有一定实力的开发商才敢介入。同时,随着中原经济区、郑州航空港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郑东新区,从而会派生出新的业务模式,需要新的办公场所,作为后期之后,龙子湖区域的写字楼商务配套上将

会比东区现有的写字楼会更加完备。

郑州绿地的相关负责人曹恒露也表示,这几年绿地在郑州的项目主要集中在写字楼上,像绿地之窗、千禧广场、会展宾馆、原盛国际等卖得都很好。龙子湖区域作为高校园区所在地,将会成为新的财富基地,写字楼和高端住宅的市场前景都会很好。