

龙子湖——打造全省最具活力的科研创意高地



,区域写字楼正拔地而起 前景受到各方关注 错过龙子湖?



投资写字楼瞄向龙子湖区域

随着郑东新区及高铁站的建设,自2009年以来郑州写字楼市场进入飞速发展阶段,市场成交均价一路攀升。2012年市场成交面积及成交价格相对于2011年环比增长速度放缓,写字楼市场开始进入调整阶段。由于郑州写字楼供应绝大部分在郑东新区,其中更以高铁板块为代表,由于供应量巨大,区域市场价格自2012年下半年至今持续走低。

另一方面,2013年上半年,郑州市办公用房成交58.94万平方米,同比上涨幅度高达184.3%,月均销售达到9.82万平方米。整体来看,上半年办公市场月度成交呈逐月上涨态势,新东站的投入使用以及多数产品低价准现房销售,较高的性价比促使投资客以及自用客户出手购房,使得办公市场略微回暖。上半年办公用房成

交单价为每平方米11334.6元,同比下跌14.45%。6月份办公市场成交面积16.97万平方米,为上半年成交的最高值,环比上涨42.74%,成交均价每平方米11163.37元。

预计下半年郑州市办公用房市场成交平稳,保持月均10万平方米左右的销量,价格则由于多项目即将为现房而逐渐有所提升。

在高铁站区域写字楼严重供大于求的背景下,龙子湖区域的写字楼投资价值越发受到市场重视。业内人士指出,龙子湖区域目前为空白市场,但从土地供应情况看,将来势必成为市场的竞争热点,而在目前已经先期介入、已经开发的写字楼将会受到市场的追捧,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。

龙子湖区域好在哪儿

业内人士认为,龙子湖地位堪比10年前的“CBD”,而早年CBD的投资者,已经赚得盆满钵满。随着中原经济区、郑州都市区的加速发展,作为郑东新区核心区的最后两块宝地(龙湖、龙子湖)之一的龙子湖迎来了新一轮的开发热潮,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。整个龙子湖区域随着正商集团四大商业组团等多家开发企业的项目强势入市,将会给郑东新区乃至整个郑州市场带来一场风暴。

龙子湖高校园区规划面积约11.21平方公里,主要由龙子湖工程和高校新校区两部分组成。龙子湖工程占地约2.73平方公里,

由湖体和湖心岛两部分组成,湖心岛为普通建设用,规划有为高校配套服务的商场、超市、宾馆、招待所、影剧院等公共设施和学术交流中心、大型图文信息中心等公益性设施。

龙子湖湖心岛位于龙子湖中心,规划用地面积1237亩,规划总建筑面积2319078平方米,容积率2.5,建筑密度为25%,绿化率40%。为满足龙子湖高校园区资源配套需求,突出龙子湖资源共享区的重要作用。湖心岛规划设置有商务写字楼、酒店、医院、孵化基地及产业园、龙子湖服务中心、学术交流中心、龙子湖文化中心(图书城)、游泳中心、专家公寓、综合商业中心等配套设施。

交通上,龙子湖区域交通便捷,107国道、连霍高速、京港澳、京广铁路等环伺左右,郑开大道及城际轻轨自南侧通过,地铁1号线和8号线通达园区并在湖心岛交会。

随着龙子湖湖心岛区开发,将会显著改善龙子湖区域配套环境,吸引郑州市民前来休憩游玩,从而引来人气的聚集,刺激商业及办公场所的需求。

作为郑东新区新城的重要功能组团,未来龙子湖将会打造成为亲水化教育文化科技园,加上便捷的交通,依托大郑州都市区核心区,价值项目所在区域得天独厚的水景、人文气息,必然增强整个区域的办公、居住属性,区域价值不言而喻。

看看龙子湖区域的七大规划

A 学术交流中心

功能定位及需求前景:满足高校园区对内对外的会议交流、学术培训、科学展览等功能。

规划内容:学术科技交流中心位于湖心岛的西南角,与龙子湖文化中心(图书城)共同构成湖心岛西南角的门户型标志建筑,总建筑面积为125654平方米。

B 星级酒店

功能定位及需求前景:随着高校园区建设的不断完善,将会有大量针对高校的高端访问、学习和交流客人到来,区域内高端酒店会形成大量持续稳定的需求。

规划内容:星级酒店作为湖心岛西北角上的地标性建筑,与学术科技交流中心遥相呼应,由一栋32层高的主楼和辅楼组成,总建筑面积约9.3万平方米。

C 游泳中心

功能定位及需求前景:规划在湖心岛建设一座大型、现代化的游泳中心,可以提升整个区域体育设施的整体功能,成为翘楚之作。

规划内容:游泳中心作为湖心岛中轴线上的标志性建筑,位于龙子湖中路南侧位置,总建筑面积为38141平方米,能容纳10000人观看比赛。具备大型演唱会、音乐会等文艺演出的功能,也是举办各项大型展览的最佳场所。

D 综合商业中心

功能定位及需求前景:整个区域内仅

在湖心岛南区位置规划一处综合性商业中心,集合了酒店、办公、商业等多项服务功能。

规划内容:位于湖心岛的中部,龙子湖中路的南侧,东临游泳中心,为组合式建筑,总建筑面积为321774平方米。

E 高科技孵化及产业园

功能定位及需求前景:以周边大学群为依托,为推动知识生产、技术创新、科研成果转化、高新技术企业孵化和复合型人才培养提供服务。

规划内容:位于湖心岛中部,龙子湖中路的北侧,由五栋独立的5~18层高的建筑组成,总建筑面积为144197平方米。

F 专家公寓

功能定位及需求前景:随着高校对外交流的频繁,将会有大量长期性的访问、学习和交流专家学者到来,在湖心岛统一规划建设专家公寓,以较低的价格供专家学者使用。

规划内容:专家公寓位于整个湖心岛的中部,总建筑面积为87300平方米。

G 商务写字楼

功能定位及需求前景:围绕高校园区将会产生大量的商务需求,商务办公楼将成为与高校相关的服务业产业化发展的一个有力载体。

规划内容:商务办公楼沿湖心岛内主要交通干道分布,由27栋16~40层的高层建筑组成,是湖心岛内主要的建筑组成部分,总建筑面积为1162129平方米。