

以今日之郑东 CBD

中原经济区郑州都市区核心

正所谓,跟随城市发展,才能掌控财富动向。这是每一个投资人士的共识,且让前几年投资郑东新区者屡为验证。如今,郑东“国际范”已被全城共识,那么在城市向东的大格局之下,新的财富生长、增值首域必是高校围合、书香氤氲的龙子湖。

郑州晚报记者 苏瑜

后10年,看这里 龙子湖区——又一个郑东新区 CBD

自主创新示范区,国内知名创意生态岛
龙子湖或将成为新的财富掘金地

十年前,决策者高瞻远瞩,科学决策,郑东新区应运而生;十年后,平地起新城,东区已然是中原大地一张闪亮名片,赞誉如潮。那么,几年后的龙子湖,会成为今天的CBD吗?

不妨先来看下政府部门的规划。根据郑东新区的规划,龙子湖湖心岛位于中原经济区郑州都市区的核心区,规划用地面积1237亩(岛上绿化率近50%,环岛规划有1371亩湖面及1495亩湿地),定位为郑东新区科技创新文化创意产业支撑区,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,着重引进战略性新兴产业、高新技术先导产业和创意设计产业,着力打造中原经济区自主创新基地和产业创新中心。将建成一个生态环境

优美,人才、技术等高端要素集聚,产学研有机结合的自主创新示范区。

规划显示,龙子湖北片区是环境优美、交通便捷、配套设施完善的宜居生活区;龙子湖南片区是集行政办公、体育、文化娱乐、居住为一体的,提升城市出入口形象的体育文化中心;龙子湖湖心岛则是水系环绕,生态良好、功能完善的高校园区综合服务中心。

据了解,龙子湖规划公共设施用地268.05公顷。在北部高校园区综合配套居住区内,规划布局L型片区级综合生活服务中心,在各居住区中心布局居住区级商业服务中心区,以各主要交通通道相连,形成“生活服务网络”;在湖心岛规划布置高校园区基础设施共享及产业园区,形成整个龙子湖地区公共

服务中心;体育用地、文化娱乐用地主要结合龙子湖南片区轨道交通1号线站点布置;合理配置医疗卫生用地。其中,湖心岛区域规划地块容积率最高为9.1,平均容积率控制在2.5以内。

按照规划目标,龙子湖地区建设用地规模为13.28平方公里,居住人口16.2万人,人均建设用地81.97平方米。形成“四区、两心”的功能布局结构。其中,“四区”是指北部高校园区综合配套居住区、河南大学国际学院、湖心岛高校园区基础设施共享及产业园区、南部体育文化中心片区。“两心”是指在北部高校园区综合配套居住区内,规划布局的L型片区级综合生活服务中心;依托南部体育文化中心片区,形成的市区级体育文化中心。

配套先行,区域建设势如破竹 夯实龙子湖人居、商务发展基础

从多年来的城市发展经验看,政府做一个城市最大的“开发商”,对于规划发展的新区域,应该市政配套先行。

显然,近年来快速发展的郑州已经有了太多前瞻思维。据了解,截至2012年,郑东新区建成区基础设施建设全部配套到位。郑东新区热电厂二期、15座垃圾中转站、150座公厕和陈三桥污水处理厂投入使用。起步区、龙子湖区道路全部完工,累计建成道路200条以上,通车里程超过350公里,开通公交线路40条以上。

同时,综合交通枢纽工程、铁路集装箱中心站、轨道交通等省市重点工程投入使用,一个集铁路客运专线、高速公路、城市轨道交通、城市公交、城际公交等多种交通方式为主的综合交通枢纽中心基本形成。一批社区便利店、餐饮网点、生活服务设施等逐步在

郑东新区建成投入使用。

龙子湖共规划了61条道路、31座桥梁,道路总长度为97.74公里。目前实现通车里程68.6公里;高校园区周边道路全部完工,安置区周边道路基本建成,龙子湖湖心岛内全面开始建设,3条主干道基本完工,计划年底具备通车条件,已经满足岛内入驻项目。

其中,龙子湖湖心岛内共规划19条道路、6座桥梁。目前,祭城路、明理路、博学路3条主干道基本完工,计划年底具备通车条件,尚贤街、尚德街、湖心环路正在组织进场施工;崇德西桥、尚贤西桥2座桥梁已经完工通车,望龙东桥、望龙西桥、崇德东桥、尚贤东桥4座桥梁正在建设,计划明年上半年完工。

此外,该区域水电气暖等配套基础设施与道路工程同步施工,满足了龙子湖区域商务、人居的未来需求。

根据龙子湖区的公共设施用地布局形态,区内将集中设置一些为居民提供配套服务的便利店、农贸市场、储蓄所、社区管理、文化活动、医疗卫生、会所等各类居住区公共设施。

其中,商业服务中心主要布局在道路两侧。居住小区结合社区中心用地,集中设置餐饮、综合百货、书店、理发店等商业服务设施。便民店临城市道路的居住地块,采用临街门面的形式或地块内部综合楼的形式,安排社区级的商业服务设施,包括日用、五金、百货、菜市场、市场管理等便民店社区服务。

郑州向东,引领郑州全速进入大郑东时代。郑州离国际化都市越来越近,对城市功能分区就越趋于专一、单纯。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,必然催生一派书香湖湾新未来。



龙子湖湖心岛规划示意图

后5年,看这里 湖心岛内核——国内知名生态商务岛

教育、医疗、文化等服务设施逐步完善
这里书香四溢,也将成为投资者的乐土

龙子湖高校园区是郑东新区的重要组成部分,不同于其他区域的是,这里高校围合、书香氤氲。

华北水利水电大学、河南农业大学、河南财经政法大学、河南中医药大学、郑州航空工业管理学院、河南警察学院、河南大学国际学院、河南广播电视大学、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20万人,并随着人气不断攀升,龙子湖在郑东新区的价值日益彰显。

除了高校,据悉,龙子湖区域将规划初级中学5所,生均用地指标不小于20平方米,学校规模一般控制在30个班以上,占地规模一般不小于3万平方米,每班不超过50座(位)。

另外,规划高中3所、小学9所,生均用地指标不小于13平方米,学校规模控制在24班以上,占地规模不小于14000平方米,每班不超过45座(位)。规划建设幼儿园20所,幼儿园服务半径为100~300米。

据了解,龙子湖园区内规划医院3所,占地面积15.36公顷。规划区设置社区卫生服务中心3处,每处

社区卫生服务中心服务人口5万人左右,可与医院合建,占地面积不小于3000平方米,建筑面积2000~3000平方米。按照居住人口规模,规划区内可划分为11个居住小区,规划区内共设11处卫生站,安排在距离门诊所用地较远的居住用地内,建筑面积不小于300平方米。

按照规划,园区内将设3处文化活动中心,服务内容包括:小型图书馆、科普知识宣传与教育;影视厅、舞厅、游艺厅、球类棋类活动室、科技活动、各类艺术训练班及青少年和老年人学习活动的场地、用房等。宜结合或靠近居住区级中心绿地布置,每处用地面积为8000~12000平方米。

正如河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社所言,河南要率先实现国家中部崛起发展战略目标,加快中原经济区建设,离不开大批高素质人才的强力支撑,因为有了政府的支持,龙子湖高校园区建设得以拉开序幕。基于此初衷,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。