



康桥林溪湾实景图

突出「城」围下，开发商大有可为 龙湖 style 渐成型 康桥模式再解读

康桥地产并不是第一个来到新郑龙湖镇开疆拓土的房地产企业，但在这里，康桥是地产界的一面旗帜。

2010年，龙湖镇上只有零星的楼盘，来买房的也只是城市刚需族。但是几年间，南龙湖购房群体发生了巨变，一批批有钱、有闲人扎向南龙湖，而吸引他们的就是康桥林溪湾项目开盘。

一个楼盘，兴起一座城。林溪湾引领龙湖镇房地产市场进入发展的第二阶段，掀起了龙湖镇低密度住宅的革命。

这个时期，中国房地产也在发生改变：逃离城市，回到近郊。在这种大背景下，一批批近郊大盘陆续登场，新郑市龙湖镇因各种得天独厚的条件进入房企的慧眼，一个个生态大盘纷纷在此兴建。

业内人士曾这样说，龙泊圣地让郑州房地产圈知道南龙湖可以做房地产，而林溪湾让郑州房地产圈知道南龙湖还可以这样做房地产。康桥林溪湾、康桥溪月、康桥九溪郡……康桥地产继续不遗余力地在南龙湖诠释着一种被仰望的生活。筑梦中原，康桥用自己的方式点亮了南龙湖的新生活，也点亮了郑州居民崭新的居住时代。

郑州晚报记者 苏瑜

结束龙湖平民度假时代 掀起低密度住宅革命

在郑州，从传统意义上来说郑州北区被定义为低密度豪宅区，并且发展得也较为成熟。当年龙湖镇并没有像今天这样的明显优势，康桥能结缘龙湖，可谓是“无心插柳成荫”的奇迹。

“当时康桥地产正好在龙湖镇拿了一块地。在龙湖开始做林溪湾项目后，我们发现这个区域还是很好的。比如生态环境比较好，没有噪声，学校比较多，绿植覆盖也比较多。林溪湾占地650亩，其中有200亩为原生态沟。交通也方便，距离郑州市不远，只有11公里。”康桥地产营销总监余合告诉记者。

机遇向来只青睐有准备的人，传奇也需要实力来续写。

康桥地产的项目素来都以精品为标准，注重与客户的沟通，关注客户的切身需求，重视项目在人文关怀方面的营造，所以无论在郑州市内的哪个区域，都成为该区域的品质标杆、品位标杆，继而成为价格标杆。为此康桥地产专门设立了一个由50多人组成的研发设计中心，这在郑州地产里也是不多见的。

“康桥地产做的是高端产品，需要有一个更高端的项目支撑，低密豪宅项目就是最好的选择。墅类项目对地块的生态、地貌等要求很高，要么有山，要么有水，而龙湖镇完全具备了做高端墅类

产品的条件。”余合表示。

“2009年，当林溪湾的规划设计完成后，由于外界对这个片区认识还不够深，我们就想，这么好的产品，还是要先做出来再开放。因此2010年开园时，售楼部、会馆、首期11栋楼的现房、交房区景观等全完成了，受到了客户的欢迎，一开盘销售就比较成功，直到现在都很受追捧。随着林溪湾的成功开发，其他的一些高端项目也都开始陆续动工了。”

据了解，除了康桥，还有绿城、恒大、正商、振兴、锦艺等一批有实力的开发商在南龙湖都开发有项目或者囤积有土地。

让价值匹配价格 尊重并对得起每一块土地

余合认为，是南龙湖无可复制的生态环境、教育环境、区位优势，给了有梦想的开发商打造标杆项目的机会。因此，以康桥地产对品质的挑剔、严苛，无论是林溪湾、九溪郡还是溪月，其建筑都仿佛是从满眼苍翠的植被中生长出来。建筑与园区小景观、南龙湖大生态环境完美融合在一起，勾勒出美妙的天际线。

“康桥一直以中高端人群为客户群，所以到哪个区域都会一如既往地专注做品质。康桥的几个产品虽然各有各的特点和风格，但是品质都是一脉相承的。我们一直在想办法，让价值匹配价格，尊重并对得起每一块土地。”

当林溪湾成功面市后，为了让更多的人在南龙湖找到合适的房子，康桥地产又推出了康桥溪月和康桥九溪郡，凭借不同风格、不同特色定位满足不同购房者的需求，有业内人士曾这样说，龙泊圣地让郑州房地产圈知道南龙湖可以做房地产，而林溪湾让郑州房地产圈知道南龙湖还可以这样做房地产。

近年来，康桥的营销模式引得思考，2010年康桥巨拿地二七一环中心区，建造亲民西区置业康桥金域上郡主拼性价比，区域销售成绩不俗、创名气第一，紧接着在隔一个路口地段建立中高

端康桥溪山御府主拼品质，滨河公园旁宜居处区域带动拉伸性增强创口碑第二环，环环相扣紧围康桥企业营销策略，以价换量配合以质保远双重结合销售模式谋求长远引其思考。随后，新郑龙湖康桥溪桂园入市，以“员工福利房”爱心回馈旗号认购启动，高层住户房产市场主力需求客源，而在日益发展蜕皮蝶变期的龙湖，康桥更是加入掠地助龙潮，以普通高层主流需求赢人力搏长销量。

现如今，绿树成荫、碧波荡漾，开阔的道路、美丽的建筑，已然让南龙湖受到置业者的热捧。

依托教育优势 携力港区打造宜居宜商南城

河南财经政法大学教授刘社认为：“南龙湖独特的教育优势有着强有力的产业支撑，然而教育给南龙湖带来的变化更为明显。”

南龙湖宜居教育城是郑州市“十二五”期间重点建设项目，集教育培训、商业服务、现代工业和休闲居住于一体。是郑州都市区的重要组团之一、新郑市“一心两城两组团”的重要组成部分。根据规划，到“十二五”末，建成区面积将达到36平方公里，城区人口达到30万。

随着宜居教育城规划建设的稳步推进，一个包括公路、地铁、轻轨、航空等在内的“五横六纵”立体交通网络正在南龙湖编织成形。不久的将来，南龙湖将形成包括公路、地铁、轻轨、航空等在内的立体交通网络：郑州市规划中的地铁2号线、BRT城市公交线路终点站都设在南龙湖，已建

设的紫荆山南路扩建连接航空港区的快速通道将穿越龙湖，大学路至107国道、未来路至机场高速通道，实现与郑州交通网的无缝对接。

“南龙湖作为郑州向南发展的桥头堡和天然后花园，随着区域道路升级，未来发展潜力无限。”康桥地产集团总裁助理、南龙湖大项目部总经理吴建强表示，南龙湖楼市前景大好。

“南龙湖的另一大价值在于正好处于郑州主城区与郑州航空港区之间，从其他城市的经验来看，主城区与航空港区之间，往往会形成一个最适宜居住的区域。”业内人士告诉记者。

2013年，郑州航空港经济综合实验区正式上升为国家战略，这一具有划时代意义的重大决策，对郑州、河南乃至整个中原经济区的发展，都将带来诸多契

机。航空港区的建设发展，将为南龙湖片区带来巨大的人流、物流和财流，必将促成南龙湖新城市核心地位的崛起。

“南龙湖和航空港区的定位是不同的，南龙湖凭借得天独厚的自然环境和教育资源，定位‘宜居教育城’，因此龙湖‘宜居’；航空港区以机场及富士康等作为支柱，因此‘宜商’。所以，两者是可以优势互补的。而且南龙湖片区离港区不远，未来两者的关系会更加密切。”业内人士如是分析。

“在教育产业的带动下，南龙湖正由‘镇’变‘城’。”在刘社看来，作为郑州周边的一个卫星城，南龙湖在不断地承接主城区的产业发展，依托教育资源实现和主城区的差异化发展，和主城区、航空港区形成优势互补的关系将更有利于龙湖的崛起和腾飞。



康桥林溪湾实景图