

# 南城力量 中原崛起的新引擎!



随着二七新城规划的横空出世,南水北调中线渠的开闸,郑州南城已经成为都市区建设的热火板块。(图为二七新区规划图)

## 高起点发力,省市规划政策支持

如今,从大学路航海路往南,一幅现代都市化新面貌刷新你的“南城印象”,国际化社区、绿意盎然的公园,蜿蜒而过的南水北调运河、畅通宽阔的交通……

由于受城市发展等诸多因素的制约,长期以来,南城的生活和居住水平一直都处于相对较低的发展阶段。

若要深究南城崛起的具体节点,二七新城的规划落地则有里程碑式意义。

时间回溯到2008年8月,《郑州市城市总体规划(2008~2020年)》(以下简称规划)出炉。二七区作为郑州市的商贸中心区,全区虽有156平方公里的土地,建成区却只有35平方公里,西南区域仍有121平方公里是非建成区。

于是,规划出台后不久,二七区政

府便提出打造“郑州南部城区”。当年9月,二七区政府还主办了郑州市南部城区发展论坛,并先后打通了嵩山南路和大学南路,拉大了二七区城市框架。

2009年,在南部城区框架的基础上,滨河新区的规划通过专家论证。按照规划,滨河新区北起南三环、南至新郑、西起绕城公路、东至管城区,总面积约28平方公里,核心区面积约12平方公里。

2010年7月,郑州市政府批准开发建设运河新区,并给予土地、财政等方面的政策支持。滨河新区的名字又被“运河新区”取代。

为了提高规划质量,二七区面向国际招标,最后上海同济规划院中标。之后,运河新区的名字又变更为“二七生态文化新城”。

根据郑州市政府的批复,二七新城的规划范围是,北起南三环,南抵新郑,西至郑密路绕城高速郑尧高速引线,东接管城,总面积约为28平方公里。其重点核心区域是以“三纵”(京广南路、大学南路、嵩山南路)、“三横”(南三环、南水北调中线运河、南四环)所覆盖的12平方公里。未来,二七新城的建设将呈现出四大板块的组团发展模式,这四大板块分为中心城区、运河新区、马寨食品工业园区、龙西湖休闲产业集聚区。

规划利好带动区域发展,如今,二七生态文化新城板块已经形成一个全新规划的大型居住区,经过几年的发展,整个二七新城的地产开发,无论从开发企业品牌还是产品规格档次上,均出现了从量变到质变的跨越。

## 交通大格局,激发南区“乘数效应”

行走南城,不难发现,在二七新城规划实施的近几年,区域交通也进一步提速,立体交通大格局逐步成形。

“一分钟上高速、十分钟进城区、三十分到机场”。郑尧高速、郑少高速、绕城高速在此汇集,再加上大学路、京广路、嵩山路等南北主干道,编织了四通八达的交通网络。南三环3座立交桥建设将直接带动庞大的人流、物流、资金流,而京沙快速通道则贯穿郑州南北。

值得关注的是,作为郑州地铁“十字框架”的2号线已实现所有车站围挡施工,并计划2015年内通车试运行。且2号线南延工程也将使二七新城与南龙湖、港区形成有机互动。南延工程北起地铁2号线一期工程的终

点南四环站,向南经管城区、新郑市龙湖镇、华南城、孟庄镇、航空港实验区北部片区后进入郑州市新郑机场,继续向东,止于规划郑州南站,全线位于郑州市境内。

“从空间距离上讲,二七新城与郑州市区距离最近,从交通上来讲,与市区无缝对接的整体交通系统更使得二七新城在心理距离上要远远近于其他新区。日趋完善的立体交通网,正持续释放出‘乘数效应’,可能为区域带来数倍乃至几十倍于投资额的资本收入。地铁、公路延伸到的地方,聚集力增强,生活便利了,楼盘价值提速,商机也在增多。”康桥悦岛项目负责人这样表示。

对此,河南省商业经济学会副会长兼秘书长宋向清在分析郑州市城市发展的机遇时认为,今后郑州市的几个新区将会成为未来发展的重点方向,南区将在优越生态环境和高起点规划的带动下快速崛起,也将与南龙湖板块形成联动,区域价值将稳步释放。

据了解,未来的二七新城,有批发商贸物流区,可以集产品仓储物流、会展金融、总部基地、休闲餐饮等功能为一体;有零售商业综合体,有国际5A级商务写字楼,能够满足企业总部经营、办公的需求;有综合配套服务区,可以集教育、文化、体育、住宅等多种功能于一体。郑州南部,一个新城正在形成。

商圈的变迁预示城市重心的转移,以贯穿南北的大学路为核心的大学路商圈南移,昭示着郑州南扩的趋势。且随着二七新城规划的横空出世,南水北调中线渠的开闸,郑州南城已经成为都市区建设的热火板块,一座新城正在崛起。郑州晚报记者 王亚平

## 资本大汇聚 “南城力量”成中原崛起新引擎

从某种意义上看,你不得不承认,在城市的发展上,房地产企业总是有着天生敏锐的嗅觉。

循着二七新区“生态优先、产业支撑、功能完善、配套齐全、宜居宜业”的理念,一大批实力雄厚的开发商抢先进驻二七新城。

上海绿地集团、鑫苑(中国)置业、世纪金源集团、百荣集团等一批龙头型企业已经入驻,将给二七新区带来高端商业品牌和一流的商贸、物流运作模式。据介绍,通过这些辐射力强的企业的进入,一批重大项目被敲定。除城中村改造项目外,红星美凯龙国际家居博览中心、郑州CSD国际时尚商贸中心、新二七塔等十多个重大项目落地新区并火热建设。

康桥地产、泰宏建业、亚新、亚星等中原实力房企也早已抢先进驻,为新城建设带来高品质宜居样板。

从区域形象上看,在上世纪90年代的时候,二七区从大学路往南就没有什么高楼,印象最深的建筑就是欧亚大酒店和北京饭庄。如今再看大学南路,到处是高楼林立,一些地方的建设已超过核心城区。

在置业、投资愈加理性的当下,区域内的产品价值也被普遍看好,越来越多的人到南区置业。

以康桥地产的全新力作——康桥悦岛项目为例,11月9日,该项目会员升级开启,活动当天,现场售楼处场面火爆,场内场外前来参加活动的客户人山人海,活动当天到访人数千余人,成功升级600余组会员。

“目前二七新城区域房产性价比凸出,不说东区的房价已经是每平方米万元以上,就连南龙湖区域的高层都逼近每平方米7000元了,现在郑州南区可以说是价格洼地,不过在交通、规划、生态优势的持续发力下,未来会是比肩郑东新区的价值高地。”选择在康桥悦岛置业的李义这样解释道,“再选择康桥这样的实力房企,还会有值得期待的高溢价。”

按照总体规划,到2020年,二七生态文化新城建成区面积将达到60平方公里,城区人口达到50万人,生产总值达到500亿元。二七生态文化新城这一政策引擎的发力,郑州南区的房地产开发更将阔步迈进。

谈及以二七新城为主的南部城区的未来前景,康桥悦岛项目负责人表示,目前二七新城的优势已经凸现出来,不仅有大量的土地供应,加上政府打造“二七生态文化新城”的规划、知名企业的扎堆入驻,以二七新城为代表的郑州南部片区已经成了一片热土。相信几年后,二七新城将会成为产业特色鲜明、生态环境优良、集聚作用突出的城市次中心,甚至能够再造一座新城,再创造一个商圈。