

# 势起

# 南城

## 河南新型城镇化建设『龙湖实践』大型主题调研报道

# 冲击波，大开发助推大发展



地产资本对龙湖区域长期看好，人居配套正在逐步完善

龙湖的崛起，与纷至沓来的房企分不开。高品质社区的开发，让“住到龙湖”渐渐成为大家的共识，改变着人们的置业观。自龙湖区域房地产开发以来，龙湖每年商品房成交量65%被郑州市民买走，更加见证了龙湖楼市的燎原之势。郑州晚报记者 范建春/文 慎重/图

### 三区叠加，房企掀起投资热潮

2005年，中国房地产业内掀起了一股注重人文，追求生活情趣，渴望回归自然的风潮。于是，在新郑龙湖镇，龙泊圣地这个郊区别墅大盘的出现，丰富了郑州人对于“湖岸人居”的完美想象。到如今，该区域已成为郑州之南的宜居区域，让人倍感城市发展的强劲来势。

龙泊圣地在郑州地产业界掀起了一次“注重人文，回归自然”的风潮。湖光山色、峰峦掩映、绿树成荫、鸟鸣声声，让久居都市的人们难得觅得一处充满诗情画意的自然山水。

河南恒基实业有限公司执行董事武泓君介绍说，龙湖的投资开发经历了3个阶段，第一个阶段就是2005年龙泊圣地的进驻。随后，一批以郊区别墅大盘为代表的中高档楼盘在龙湖面世，并成为当时人们休闲度假的首选之地。随着南龙湖区域大开发气候的形成，大批开发商纷纷进驻，龙湖的开发也就进入了第三阶段。这个阶段，龙湖的形象得到了根本性的改变，这里成为郑州刚需购房一族重点关注的地方，“郑州人的后花园”概念也开始深入人心。

### 承接郑州，城市新区初现雏形

龙湖区域之所以被房企青睐，得益于其优越的地理位置。因为从郑州南三环向南，11公里的距离，就能够到达龙湖的核心区域。这与当初郑东新区开发时的地理位置何其相似。

目前，郑州向南拓展的脚步明显加快，无论是大学路还是紫荆山南路，或者是老107……诸多正在修建的道路正在把郑州市区与龙湖区域紧密连接在一起。同时，航空港区作为郑州自贸区的核心区域，后发势力不容小视，作为紧靠航空港区的龙湖，宜居的特质更适合居住。这样，选择在龙湖居住，距离郑州市区和航空港区都很方便。

有业内人士表示，在郑州周边的发展组团上，龙湖是最具“郑东像”的区域。首先是区位，龙湖紧邻南四环，和郑州市区仅一路之隔。而郑东新区则紧邻行政区，和老城区之间隔中州大道；二是在城市建设上，均是开发商大面积开发，率先营造出城市风貌。从

武泓君说，当下郑州城市的各项建设已经到了向南发展的时候。两三年前看新郑龙湖时，那里更像一个村镇，而现在已经有了较强烈的城市化感觉，这种发展速度让开发商们很惊喜。“仅拿去年新郑龙湖的房地产整体销售结果来说，销量相当于以前整个郑州的体量总合，这说明新郑龙湖的房地产市场体量很大。”

据了解，近几年来，因为背靠大郑州，东接航空港经济综合实验区，近水楼台的龙湖区域紧紧抓住中原经济区、郑州都市区、航空港区“三区叠加”的重大机遇，围绕“双融入、双承接”发展战略，不断加快融港、融郑步伐，区域面貌发生了巨大变化。

有一组数据可以说明问题，2014年，龙湖房地产销售面积达到200万平方米，相当于郑州市区房地产一年的销售面积。这组数据无不印证着新郑龙湖充满诱惑力的未来。过去的龙湖是城市远郊，房地产市场主要以满足高端需求为主，但是现在，这里已经变成了刚性需求市场。由此说明，龙湖与大郑州的融合程度在进一步加强。

2003年开始，郑东新区的建设已经走过了10年多，3年出规模，5年出形象，10年出新城，已经10年有余的郑东新区毫无争议地成为郑州经济发展引擎，成为城市对外展示形象的窗口。而龙湖区域目前已经入住楼盘40余个，城市功能日渐完善，特别是龙湖的教育产业优势已十分突出，可以说龙湖，教育让居住龙湖变得更吸引人，最后是产业支撑，郑东新区是物流，龙湖是商贸，两个区域均有重量级企业加盟，并都是后劲十足。

河南财经政法大学教授李晓峰表示，龙湖板块的崛起有其必然性，符合城市发展和居住郊区化的趋势和规律。这两年，龙湖板块的发展明显加速，项目云集，剖析其原因，除了该板块具有湖水和环境等先天性资源，还和政府的强力推动有关。当然，政府对房地产市场的主导和推动，都是建立在客观趋势和规律基础上的，如果新郑和龙湖不具备自身优势，政府的催化剂作用将会大大减弱。

### 郑州向南 龙湖板块价值高地

近年来郑州城区快速发展，版图不断拉大，10年前的龙湖区域，因为远离主城区，很多人并不看好。在经历了时间沉淀后，龙湖镇从无到有，从清寂到繁华，如今已成为一个充满国际风情的城市新区。

在中原经济区上升为国家战略后，龙湖不仅吸引了大量资本进入，更是频频迎来政策利好。目前，郑州已将龙湖宜居教育城确立为重点建设项目。凭借龙湖片区紧邻航空港区的价值与资源，五纵六横城市道路规划的出台，龙湖稀缺生态资源配合，政府强力导向，助力“宜居教育城”开拓城市向南发展新时期，龙湖正在成为一个集旅游、休闲度假、居住教育为一体的宜居教育新城。未来，必将成为大郑州向南发展的中心。

河南财经政法大学教授刘社非常看好龙湖板块的前景，在她看来，龙湖的价值在于其正好处于郑州与郑州航空港区之间，从其他城市的发展来看，主城区与航空港区之间往往会形成最适宜居住的区域，比如北京的顺义、上海的佘山等。这也是这一区域建设如火如荼，各种配套逐渐成熟的原因。

如今，走在龙湖区域，随处可看到正在升级改造的郑新快速路和龙湖大道、正在逐步完善的市政配套设施、正在开发建设的诸多生态大盘等，整个区域呈现出一派蓬勃发展的新气象。到处破土动工的项目，证明了地产资本对南龙湖板块看好；屡屡见诸报端的热销新闻中，也可以窥出龙湖项目的受追捧程度。

有业内人士认为，过去，由于交通的制约，人们往来龙湖区域很不方便。随着知名房企的聚集和高端住宅项目的落户，“住到南龙湖”已经渐渐成为共识。近年来，龙湖区域凭借自身优越的区位和丰富的生态资源，吸引了众多地产大鳄抢滩，陆续有林溪湾、国瑞城、富田·兴龙湾等多个高端住宅小区入市，这里也逐步成为郑州人郊区购房、休闲度假的首选之地。

