

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

十年南拓，厚积薄发占先机



一个现代化的城市新区已经在龙湖呼之欲出

从2005年“龙泊圣地”落户龙湖镇以来，开发商积极参与的龙湖城市建设已经十年。在这十年里，随着“龙湖宜居教育城”概念的提出，敢拼、善战、会赢的开发商给龙湖带来的变化是显著的，而教育资源的配套，使得龙湖的教育产业优势已十分突出。可以说，龙湖集十年开发之力，已经让这里变成一片热土。 郑州晚报记者 范建春/文 慎重/图

一个人物 从北环南下龙湖安家

听说地铁二号线将南延至龙湖，现在家住郑州北环的何先生开始关注龙湖的房子了。何先生的想法很简单，在东区上班，如何把家安在龙湖，则通过地铁可以直达。而更重要的是，龙湖的生态环境适合居住，房价又要比市区便宜很多，应该是个“靠谱”的想法。

何先生说，近段时间他一直在龙湖看房，感觉龙湖这边可以挑选的余地很大，因为不仅楼盘多，价格均比市区便宜几千元，且很多楼盘的品质赶超市区。

唯一让何先生举棋不定的是，他所选择的房子虽然交通便利，但是目前，周边的配套还没有跟上，“不过应该问题不大，这个小区这么大，以后入住的人也很多，配套总会好起来的。”

何先生说，他现在在北环的房子，当时购买时，周围也曾经一片荒凉，但是不到10年，如今就成了闹市区，已经拥堵不堪了。“郑州的发展速度太快了，所以我对龙湖的未来很有信心！”

记者了解到，随着地铁2号线南延线的开工，到龙湖看房子的人是络绎不绝，像何

先生这样准备把家安在龙湖的也不在少数。

其实早在10年前，龙湖镇因远离主城区，很多人并不看好。

但是，随着居易国际、康桥集团、锦艺集团、华启、富田等品牌开发商的相继进驻，以千亩龙湖为中心的龙湖板块迅速崛起。

虽然宜居，但因交通不太便利，最初的房价一直在每平方米千元左右徘徊。

但后来，越来越多的宜居因素添加到龙湖板块，这里面除了“河居理念”的推广，以及“郑州绿肺”概念的宣传之外，更加便利的交通延伸到这里，是龙湖板块提升的又一主因。

据了解，随着交通的发展，从绿城广场到龙湖也就25~30分钟的车程，从紫荆山公园走，也仅有30~35分钟的车程，龙湖的交通网络正在完善。此外，除了现有的107国道、大学路等，紫荆山路也将向南打通，四环也即将贯通，而根据规划，未来的地铁6号线也将直达这里。

如今，虽然这里的房价依然无法和市区重点地段房价相比，但多数楼盘均价已突破6000元/平方米，而且行情继续看涨。

一个企业 康桥六盘助力龙湖发展

龙湖的崛起，与纷至沓来的房企分不开。尤其是许多知名房企的聚集和高端住宅项目的落户，“住到龙湖”渐渐成为大家的共识，改变着人们的置业观念。

一直默默雕琢产品，奉行精品路线的康桥地产，迎来了快速发展的2013年。这一年，龙湖片区随着交通、教育、配套、产业的日臻成熟，迎来了房地产业的迅速爆发，成为郑州楼市炙手可热的新兴板块。这一年，康桥地产开始发力龙湖区域，康桥·林溪湾、康桥·溪月、康桥·九溪郡三盘联动，希望借此机会成为龙湖板块的龙头开发商。

康桥集团营销总监余合介绍说，2014年，康桥地产80%的销售额来自龙湖区域项目的贡献。同时，在新郑龙湖区域，康桥旗下康桥·林溪湾、康桥·九溪郡、康桥·原溪里三大明星项目占据了龙湖区域60%的销售额，也就是说10个置业新郑龙湖的客户，就有6位选择康桥地产。

据了解，康桥地产在龙湖片区发展的5年中，龙湖的城市面貌也发生了翻天覆地的变化：五纵六横的道路系统日

渐完善，条条财富之路通向龙湖；地铁2号线延长线即将于2016年贯通；规划中的地铁13号线穿过龙湖主干道连通郑州南北；有轨电车郑新路线已完成前期规划，即将开工建设；多条道路连接航空港区；华南城、华商汇的成熟运营为新郑龙湖带来了更多的发展机遇；公建配套日渐完善；前期规划的知名中小学校相继落成。

从康桥·林溪湾开始，龙湖在康桥人的心中也有了新的认知。之后的康桥·溪桂园、康桥·溪月、康桥·九溪郡、康桥·原溪里、康桥·溪棠，一个又一个康桥系楼盘扎根龙湖，也使得康桥与龙湖的缘分越来越浓，同时也将龙湖的居住品质带入了另一个阶段——宜居之城。

“可以说，5年的时间足够让任何一家企业对这片土地产生感情。”余合表示，房地产企业在龙湖的作为已经表现出人们对于新郑龙湖片区发展前景的看好。“未来康桥地产将在新郑龙湖有更多的土地储备，新郑龙湖将是郑州第二个郑东新区，将是未来城市发展的主力区域。”

一个区域

龙湖板块成郑州楼市主战场

从2010年开始，郑州市商品住宅供应的热点区域就开始逐渐转移，金水区、管城区的供应量逐年减少，而郑东新区、高新区、经开区则年年攀升。

之后，随着郑州城市框架的拉大、刚需客户需求释放、主城区的客户外溢的现象日益明显，传统的价格洼地如管城区、高新区以及经开区价格出现明显增长。在这种背景下，置业热点外扩，近郊楼市成了香饽饽，区域热度开始蔓延到高新新城、航空港区、新郑龙湖、平原新区、二七新区、郑上新区等。

“随着地铁1号线的开通以及三环快速路的通车，加上郑州多组团化的发展，市区和郊区的概念逐渐模糊，悄然改变着郑州市民的居住观，越来越多的市民选择在环境好的近郊置业，近郊楼市的市场广度及热度只增不减，并以宜居求胜，以价位求突围，逐渐成为主流市场聚焦点。”河南财经政法大学教授、城市发展研究中心主任刘社表示。

在这些热点区域中，南龙湖的热度更为高涨，甚至业内一致认为，未来南龙湖板块必将成为郑州楼市的主战场。

果然，2012年，华南城、华商汇等企业相继落户龙湖镇。华南城等企业到来之后，新郑龙湖镇的商贸物流产业得到了快速发展，这不仅将龙湖镇的经济带上一个新的台阶，也丰富了龙湖镇的产业架构。

产业的发展对于区域的带动是无可比拟的。从单纯的农业乡镇到如今涵盖了第二、第三产业的现代化城镇，龙湖镇在产业布局上发生了质的变化。

除了产业的升级，在郑州的近郊板块中，龙湖还拥有优越自然生态资源，一直扮演着郑州后花园的角色。于是，在产业与生态的叠加优势催热下，继各大名校争相进入之后，一拨拨大品牌开发商也把目光投向这里，龙湖终于迎来加速度的大发展时代。

“据不完全统计，南龙湖现在至少有40个项目屯兵于此，竞争堪比中心城区。”有业内人士这样形容当下的南龙湖房地产市场。记者也注意到，目前浩创、康桥、绿都、恒大、正商、振兴、居易国际、振兴、锦艺等一批有实力的开发商都在龙湖开发有项目或者囤积有土地。

政策推动，企业跟进，龙湖的房地产市场必将拥有美好的未来，郑州楼市也将跨入南龙湖时代。

