

较南三环,一套房子或少付20万元

占比7成  
郑州人置业属意南龙湖

从宜居教育城的高起点规划,到如今宜居产业新城的初具雏形,大郑州都市区主导下的南龙湖正在加速崛起。每年300万平方米的供应量背后,是更巨大的需求量。

郑州晚报记者 李钟鸣

## 郑州千万民之城

2014年年中的一天,记者走进楼下的一家理发店,一边理发一边和理发师“琳达”聊天,聊着聊着,“琳达”说:“听口音,您不是本地人吧?”记者一愣,因为记者生在郑州长在郑州,虽然曾旅居南方,但乡音无改,回来也很长时间,从没人说过我口音有任何变化。那时突然意识到,并非我的口音变化了,而是郑州的口音变化了。

## 南龙湖每年提供300万平方米

如此巨大的人口数量,和并不宽裕的土地面积,是一对天然的矛盾。而《郑州都市区总体规划(2012~2030)》则提出:到2015年,常住人口规模控制在950万人以内,到2030年,都市区常住人口规模要控制在1300万人以内。城镇建设用地规模方面,到2015年,建设用地规模控制在1100平方公里以内,到2030年,都市区建设用地规模控制在1400平方公里以内。

每一个没有买到房的郑州常住

2010年,郑州市总人口863万人,其中市区人口425万人,到了2013年,有媒体报道称“郑州人口达1100万人,人口密度仅次于广州,居全国第二”,虽然第二年年初发布的统计数据显示:郑州市,2013年常住人口应为920万人,流动人口则为340万人,且以每年25%的速度增加。

2015年,预计郑州市常住人口将达到950万到1000万。

千万级人口城市,提起来这个词你想到的是哪儿?

是北京、上海、广州,还是纽约、东京、首尔?

不管你想到哪儿,它们的面积都比郑州市大。

1000万以上的郑州百姓,正“蜗居”在一块比“普通千万人口级城市”小得多的地方,他们需要舒适的居所,郑州需要一块让他们住的地方。

居民和每一个住在出租屋里想要扎根郑州的“流动居民”,内心都越来越焦急,怎么办?

显然,相比郑州市的外扩,郑州人更需要外扩。而新郑市龙湖镇,显然就是这么一块地方。据克而瑞数据机构统计,2014年全年,龙湖镇供应331万平方米新建房屋面积,成交156万平方米,存量243万平方米。2015年上半年,则新增提供141万平方米,成交量80万平方米,存量304万平方米。

从2005年龙湖出现区域性房地产,短短10年时间,龙湖地产发展异常迅速,楼盘密集度非常高。该区最初以别墅、洋房等低密度形式打开区域陌生度,目前市场上以小高层和高层物业为主。而正在修建的紫荆山路南延线,地铁2号线南延线,翻修107国道正在拉近龙湖和郑州之间的距离,龙湖正在打造30分钟郑州-龙湖交通圈。再加上风景优美,房价便宜,已经有不少人南下龙湖。

## 较南三环,一套房子少付20万元

“我们是住在市区的。”坐在康桥溪月小区门口的“水泥、大沙、封阳台店铺”里的老板娘说,“你要是进去就会看到还有好多(我们这样的铺子),很多人都是住在市区的,好多人都准备在龙湖买房。”

“我们准备买个100多平方米的,钱都准备好了,就是在纠结,是买这儿还是买路对面那家。”老板娘一指,路对面三五百米的位置,几栋已经差不多建好的建筑,“这边康桥的好处是都开始交房了,那边的好处是开发商自建了幼儿园和小学。”老板娘递给记者一瓶水,“我是想住那个有小学,孩

子上学方便,孩子他爸是想住这边康桥的,交通方便,有点犹豫不定。”

康桥溪月和旁边正在建设的另一个康桥的楼盘——康桥原溪里都是主打80平方米到120平方米的房产,实际上周围几家其他楼盘也都一样,因为这个位置紧靠华商城,与地铁2号线南延线地铁站也比较近,地产商们认为,他们的主要客户将是在这里工作的30万年轻人和商户。

“实际上我们6月份还是上一栋楼开盘的时候就有刚毕业的年轻学生来买房了。”康桥的置业顾问对记

者说,这些年轻人主要看中的是龙湖的低房价,目前龙湖整个每平方米的均价大约在6000元,而在地铁2号线北面位于花园路和连霍高速交叉口附近的刘庄站旁同是康桥地产开发的康桥朗城,每平方米均价则过万元。

郑州南三环周边楼盘的均价大概在每平方米8000元,南龙湖工作半径、生活半径与南三环差不多,但这个片区的刚需楼盘均价仅在每平方米6000元左右。

这就意味着,南龙湖一套100平方米的房子总价比南三环片区的少了20多万元。

郑州客户  
成交额占比超7成

“我是因美丽而居住。”已经入住在龙湖21世纪国际城的王梦华给记者了一个很诗意的回答。王梦华是一名80后,2008年在郑州读完大学后,就把家安到了龙湖。环境一向是人们考虑置业的一个很重要的因素,王梦华介绍说,当时自己有几名同学在龙湖读大学,由于经常来这里找同学玩,渐渐对龙湖有了了解,也慢慢被龙湖的景色和环境所吸引,鉴于当时房价也比较便宜,毕业后自然也就在这里买了房。

“我们这边的话主要是125平方米的户型卖得好。”悦府·海棠的置业顾问告诉记者,尽管他们的楼盘主打面向年轻人的89平方米,但125平方米的户型刚开盘一上午就卖出200多套,“都是郑州南三环、四环的人买的,可能是因为我们楼盘在龙湖位置靠北,离他们被拆迁的家比较近。”

不过据统计,南龙湖的主要购房群体依旧是来自于郑州。

华启集团营销管理中心副总经理张超告诉记者,在华启唐宁一号项目,来自市区的购房者占到整个项目销售的70%左右。而这一数据也得到多家楼盘负责人的证实,郑州购房者是龙湖的主力客户,有的项目甚至占到80%以上。

“地铁2号线对于刚需体特别是年轻人来说带动还是很大的。”郑州同致行研究中心总监王宝霞说,“相比寻找改善房的群体,南龙湖主要的购房者依旧是刚需者。”

目前,龙湖房地产市场呈现的还是刚需者和投资者并存的多方市场格局。

记者走访发现,无论高端楼盘还是面向年轻人的八九十平方米的普通楼盘,目前龙湖的主要购房者,除去刚需,依旧有相当部分属于投资客,他们除了购买很多环境好,面积大的改善性住房用于二手房销售外,还将目光盯在普通楼盘上,准备转卖给目前目光还没有投到这里的年轻人或者待龙湖商贸物流城发展起来将其租给在这里上班的工人。

