

7月每平方米 **13386** 元

南龙湖商用房热销,价格稳步攀升比肩郑州

配套保障或将制约商贸活力

无产业,不立城。依托郑州市打造现代商贸物流城市的总体目标和港区建设发展的硬件,吸引华南城、华商汇等龙头项目的进驻,龙湖正在教育宜居的基础上给自己添加新的传统活力。

仅华南城全部建成后,将吸引超过5万户入驻商家,直接新增20万个就业岗位,随着商户不断进驻,这么多人的生活服务配套已经成为大问题。郑州晚报记者 李钟鸣/文 慎重/图



商贸巨头进驻,商贸升级激发龙湖活力

龙湖发于经济改革的探索,起于教育宜居的规划,然而,龙湖真正的腾飞应该是因于商贸产业的。

1992年邓小平南巡讲话之后,新郑跟随潮流,在全国大建经济开发区的浪潮之下,建立了“双湖经济开发区”。自此,龙湖才从一个自然聚落开始转变成为一个人为作用下聚集和发展的城镇聚落。

2011年4月12日,在郑州市委、市政府召开的第二十九次全市重大项目推进工作周例会上,郑州“十二五”规划在新郑龙湖打造宜居教育城的规划被确定下来。虽然说当时龙湖已经有了升达大学等一干学校

和企业的入驻,但是这个消息对于当时已经处于停滞不前状态的龙湖而言却是一针强心剂。

实际上,郑州市“十二五”规划对“宜居教育城”的定位不单是教育培训,还是商业服务、现代工业和休闲居住为一体的现代化宜居新城。

2012年4月9日上午,郑州华南城项目签约仪式在郑州举行。作为当时继富士康之后,河南最大的单体招商引资项目之一,华南城选择了龙湖。华南城负责人在仪式上表示:“郑州华南城项目是华南城抢占中部崛起新机遇的重要战略部署,为华南城布局中原经济区打下重要

基础。抢占中原发展的巨大商机对于华南城未来的发展意义深远。”

河南省副省长赵建才说:“郑州华南城这个物流航母全面建成后,将会成为拉动城市发展的重要引擎和加速器。不仅提升新郑、郑州城市形象,而且起到很好的聚合资源和人气的作用,成为推动中原经济圈和当地城市发展很好的象征性标志。”

如今,受益于郑州航空港区建设,再加上商贸巨舰华南城的进驻,龙湖,不再单单只是各大名校争相进入的宝地,大批高质量的地产商和物流商把目光投向这里,龙湖正式迎来了飞速发展的时代。

每平方米13386元,商用房价格稳攀比肩郑州

2012年,郑州市政府发布了《关于加快推进中心城区市场外迁工作的实施意见》,打造54平方公里的“一区两翼”,集中布局十大市场集聚区的批发市场分布格局。

其中,核心外迁承载地,交易批发市场综合集聚区(即“一区”),就是以华南城为核心的龙湖板块。作为中心城区市场外迁的主要承接地,规划龙湖地块布局食品、药品、服装、钢材、建材等生活消费品市场和工业生产资料市场。

接着,顺承2013年郑州发布的《2013年中心城区市场外迁工作方案》所造的郑州市区市场大量外迁之势,根据市场外迁4年规划,郑州177家专业市场陆续外迁。龙湖主动抓住机遇,担负起外迁承接功能,以华南城为核心的中部商贸物流区得到前所未有的利好势头。

2014年2月1日,华商汇龙湖园区开工建设,至今年10月,正值郑州专业市场外迁收尾之时,总规划面积1280万平方米、总投资额超600亿元的航母级全球综合商贸总部基地——华商汇一期建材A馆今年10月也将盛大开业。

背靠郑州,东接航空港,服务大郑州、融入大郑州,在郑州提出强力做大商贸物流业背景下,龙湖镇紧紧抓住中原经济区、郑州都市区、航空港经济综合实验区“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,在龙湖区域先期规划建设了25平方公里“一中心四园区”的龙湖商贸会展城,着力打造“国际领先、全国一流”的商贸物流基地。

根据郑州同致行研究中心的数据,2014年,龙湖共售出商业用房

222套,23952.65平方米,均价每平方米12632.81元,且价格一路走高,均价从1月的每平方米8951元到今年5月份的15103元,可见投资者对龙湖信心十足。

从价格上看,2014年郑州市区非住宅累计销售均价也仅为每平方米12432元,而龙湖全年均价则达每平方米12633元。今年4月龙湖商用房成交均价为每平方米12032元,5月为每平方米10639元,6月为每平方米10208元,相对应郑州市非住宅产品均价4月为每平方米11004元,5月为每平方米11503元,6月为每平方米12229元。

这意味着南龙湖的商用房价格与郑州市相当,甚至个别月份有所赶超。据最新的数据显示,7月南龙湖商用房均价更飙升为每平方米13386元。

商户相继进驻 配套保障或将制约商贸活力

目前,华南城一期已经基本竣工,大量商铺已经入驻,一期进驻的大多是零售批发业的小户,但是他们当中相当一批人对龙湖商贸物流的现状并不满意,主要原因是现在道路不算特别畅通。

然而,他们不知道的是,周围房地产项目所主推的大多是八九十平方米的刚需房,主打理念便是吸引在华南城工作的“20万个就业岗位”就近买房。有业内人士表示,如果龙湖交通不畅通,华南城、华商汇等项目商贸活力便难以激发。

谈起“20万就业岗位”,就不能不说另一个问题,如果物流商贸体量庞大的华南城和华商汇全部建成商户入驻,这么多人的生活配套怎么样?

“我这个是昨晚做的,今天早上从家带过来的。”记者看到华商汇里一家商户4口正蹲坐着围在一个小板凳旁,板凳上放着一个饭盒,里面是一份青菜炒豆腐。

据悉,目前的华南城商户大多依旧以自带午饭为主,有些商户的店铺人流量小,商品销量低,在门口支个货架,卖点方便面、小食品,算是能够挣钱的副业。“这就算是小超市了。”保安指着有一个冰激凌冷柜的食品摊对记者说。

记者前去探访发现,华南城目前前两条美食街:一条在目前已经完成入驻的一期工程边缘,另一条则在整个工程的边缘。“你可以搭我们的免费观光车过去。”华南城的一名保安对记者说。

除了吃饭,教育也是华南城商户们担心的另一项生活配套。正值暑假,华南城里最有活力的便是商户们带着来的孩子们。或大或小,无论男女,孩子们在华南城略显空旷的大厅里跑来跑去,嬉笑打闹。

记者在一家商铺的柜台前看到一份附近小学暑假学习班的宣传资料,学费随年龄增大而递增,最高的六年级需要2000元左右。“对我们来说不算少,”该商户说,“还不如把孩子带在身边,就是怕乱跑摔着。”

另一家孩子快上幼儿园的商户家长则更担心:“周围是有一家私立艺术幼儿园过来宣传过,但是学费比较高。”实际上,家长们担心的不单是幼儿园,还有小学和初中。

他们的担心并不多余,由于人口增速快,龙湖的基础教育力不从心,据龙湖镇政府相关负责人表示,今年秋季入学,还有6个班380多名的初一学生安排不了。郑州新郑教育园区管委会起草的《郑州新郑教育园区管委会关于加快学校建设及增加教师编制的紧急报告》坦言:“现有学校建设及规模已不能适应社会发展实际需求,师资力量配备十分紧张,已经影响了正常的教学活动,急需加强中小学幼儿园规划建设。”