

楼市的集中交房潮将至,经营商户日渐增多,大批人口就要入住南龙湖,由此导致供水压力增大,用电压力增大,交通压力增大……走在新型城镇化前列的南龙湖,没有悬念地站在了风口浪尖。的确,在当前国内城市新区全面开花的时候,市场超前、规划滞后的现象比比皆是。面对市场大潮的汹涌翻腾,别说是龙湖镇的建设,几乎是各行各业都面临着“市场变化太快”的感叹。那么,南龙湖的下一步能不能走出一条新路,在城镇化建设方面探索一条自己的模式? 郑州晚报记者 范建春

南龙湖,能否避免新区开发的短板?

需要政府具有创新的意识和建设的智慧

据悉,今年龙湖镇基础产业规划有36个项目

【看龙湖】

产业人口双繁荣 市政配套较滞后

有专家指出,看一个城市新区的未来,就是看这里的产业发达度和人口聚集度。从这个角度上来看南龙湖,无疑是建设成功的城市新区。经过多年的发展,南龙湖在人数、生活配套、产业结构等方面,都已经具备了一个城市应有的基础条件。

首先看人口。根据统计,目前龙湖镇本地居民6万多人,现住人口30万。而据郑州同致行研究中心数据显示,2015年上半年的龙湖镇住房销售套数稳步攀升,1月份为900套,2月份为623套,3月份为1104套,4月份为1035套,5月份为1836套,6月份则冲破2000套大关,达到2094套。也就是说,这里的人口正在30万的基数上迅猛增加。

再看产业。随着华南城的入驻,南龙湖的商贸产业已经成型。

据介绍,华南城项目建成后,建筑面积将达到1200万平方米,将会入驻8万商户,年销售额达千亿元,实现税收数十亿元,创造就业岗位30万个。这不但能极大地带动南龙湖区域的产业经济,更能有效地连接郑州南部核心都市区、航空港区以及新港产业集聚区,既加强了板块衔接,又加大了地区竞争力。同时,华南城本身集商贸交易、会议展览、物流集散、展示推广、信息交流、创新促进、产业培育、特色旅游、城市化综合配套等功能于一体的超大规模,也奠定了南龙湖现代综合商贸物流城的地位。

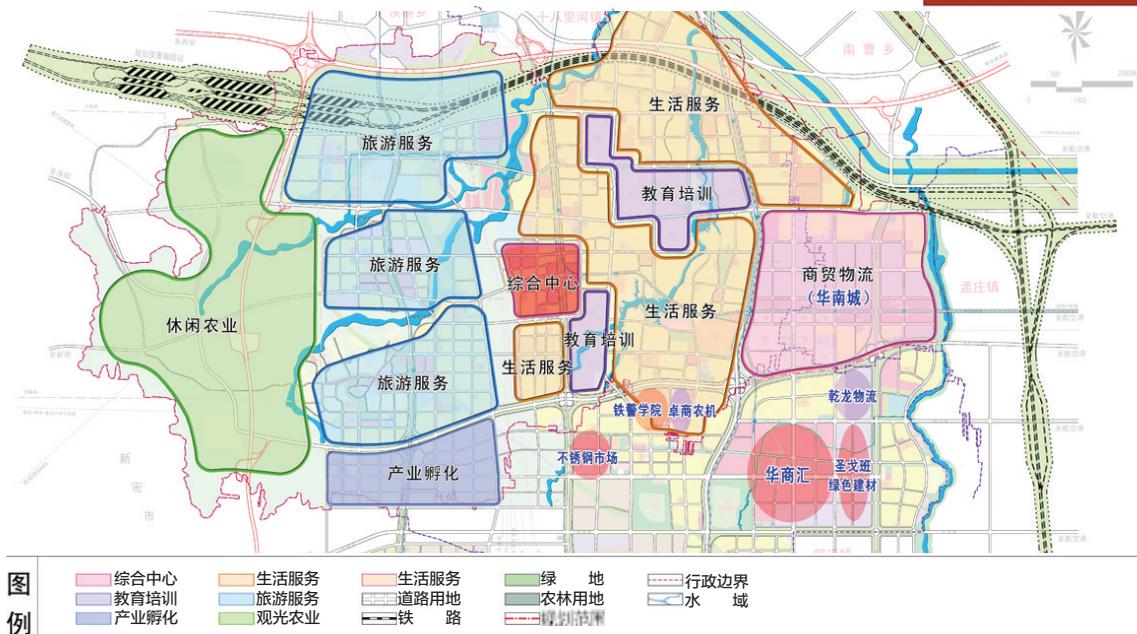
不过,发展速度太快的南龙湖,也出现了市场实践超前、基础设施滞后的现象。比如,供水供电的压力,很多居民用水不能保证24小时供应;公共交通的滞后,与郑州连接的交通道路不畅;基础设施的建设滞后等。

对此,新郑市委常委、宣传部长,郑州新郑教育园区管委会副主任、党工委副书记,龙湖镇党委书记王保军在接受郑州晚报记者采访时,没有刻意去隐瞒这些现象,而是表示要主动寻找解决办法。

王保军说,龙湖的发展速度太快,水电等基础设施跟不上,是一时的问题。接下来,龙湖镇要努力办好三件事,一是把老百姓的事情办好,搞好新型城镇化;二是解决好外来人口的问题,解决好新市民的问题,主要就是生活配套设施;三是解决好未来产业可持续发展的问

郑州新郑教育园区总体规划(2013-2020)

产业布局规划图



【看国内】市政配套往往成制约开发的短板

其实,南龙湖遇到的配套滞后问题并非个案,放眼国内城市新区,市政配套落后于市场开发的现象十分普遍,并往往成为制约新区建设开发的短板。

“北京的回龙观,30万人口的新城区里很少有就业岗位。大部分人早上拥到老城里来,晚上又拥回新城,造成巨大的钟摆式城市交通。实践证明,这类新城是失败的。”不久前,住建部副部长仇保兴曾在一次讲话中如是说。

记者了解到,随着城市改造和房地产业的迅猛发展,目前在国内,城市新区如雨后春笋般地涌现,住宅、商业街、酒店、高端写字楼、品牌购物中心、停车场、休闲广场等元素大行其道,而

这些建筑的背后,往往考验着一个区域的市政配套能力。

“城市新区长高变大后,建筑容量和人口密度必然会增加,这对市政基础配套能力要求非常高。”市政工作人员告诉记者,“市政基础设施的匹配程度是制约城市新区开发的最短板,并直接决定着拓展城市发展空间战略的成败。”

据介绍,在城市新区的建设中,随着地上空间的拓展,地下管网必然要加粗。不过,由于电厂、自来水厂、热源厂一般距离新区较远,需要走地下管道且长途跋涉,这样一来,大规模的开挖道路在所难免,而且工程量也是非常可观。

“市政基础建设往往受制于政府

的财力不足,不能一蹴而就。更为棘手的是,老城市都面临地下管沟有限的状况,即便钱不是问题,要加粗水气热、弱电、排水管线,目前也已经没有多少空间能容得下了。”上述市政工作人员说,管线施工还有一个特点,必须把新管道建好,才能把旧管道拆除,接到新管道上,这也是市政工程的难题。

有专家指出,目前我国城市新区的建设中,普遍存在的问题就是:目标超前,观念滞后;实践超前,规划滞后;建设超前,管理滞后;具体决策超前,智力支撑滞后;机制超前,体制滞后。因此,才导致了城市新区配套设施的滞后。而要破解这个难题,则需要政府具有创新的意识和建设的智慧。

【看发展】龙湖能不能走出一条新路?

据了解,由于受多年来城市建设中“重地上、轻地下”的影响,地下管网设施本来就滞后城市建设,如果再建起大体量的城市新区,这些管网不堪重负是必然的。一旦电不足、气不通、水不上去、热实现不了、污水无处可排,那么城市新区的建设即便再气势磅礴,也如同空中楼阁,中看不中用。

有专家表示,建设城市新区的地下综合管网涉及市政、通讯、电力、房地产开发等多个单位和部门,需要有一个强有力的领导机构进行组织协调,同时,城市地下综合管网系统的维护、使用、对外服务,也应由政府授权一个专门公司进

行市场化运作,这样才能保证管网系统设施能够高效、优质地对外提供服务。

其实,对于龙湖镇的现状,相关主管部门也在积极着手推进市政配套建设的速度。新郑市委书记王广国曾表示,要从规划上入手,高标准定位,实现统筹规划一步到位;要在土地上做文章,从原来的拆迁为主变为以安置保障、品质提升为主,加快排污、供水、游园广场、学校等基础设施建设;要在融资上想办法,千方百计保障项目建设资金;要在产业发展上下功夫,充分融入组团大产业链,实现产城融合。

王保军也表示,龙湖镇的配套滞后,

政府一直在针对龙湖的具体情况快速推进。比如,今年龙湖镇光基础产业规划就有36个项目,将采取BOT模式,与社会资本进行合作,让专业的人做专业的事。具体的规划内容,主要分成两大类,一个基础设施建设项目,有道路、绿化、河道治理等;第二个是公共服务和配套设施,有学校、医院,用水用电等,切实为居住群众提供便民服务。因为这既是适应龙湖建设形势的需要,也是龙湖“三城合一”建设的必然要求。

那么,南龙湖能不能走出一条新路,在城镇化建设方面探索一条自己的模式?我们拭目以待。