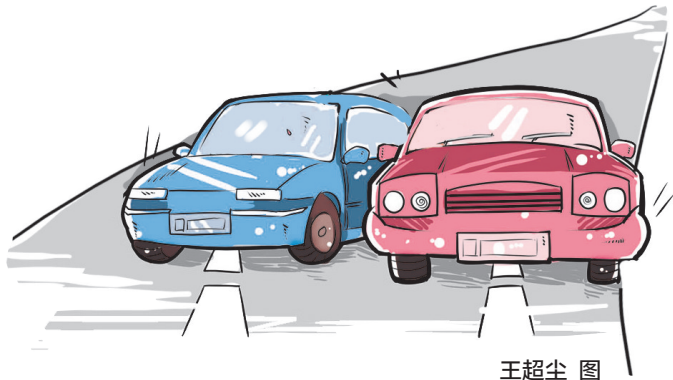


“龙湖在过去三五年的时间里还是很热的,但是目前正在经历阵痛。”郑州大学旅游管理学院院长、郑州大学房地产研究中心主任、教授杜书云表示,龙湖作为郑州的卫星城,当交通规划全面落实之后,其潜力才会完全发挥。

记者采访了多位专家学者,谈及龙湖的发展空间,大家一致认为,“未来趋势一定是好的”。 郑州晚报记者 李钟鸣



王超尘 图

龙湖镇正处于新城发展阵痛期

“南龙湖整体交通规划比较完善,但是规划的落地过程一定是个阵痛的过程。”克而瑞信息集团河南片区总经理赵爽说:“目前南龙湖的交通滞后,可房地产开工在前,应该说是一个尴尬阶段。”

“近几年道路的修缮导致这里的交通出现了阵痛。”河南财经政法大学工程管理与房地产学院教授、城市发展研究中心主任刘社表示,但现在终于接近尾声,可能以后会更便捷。“你见过哪一个镇修地铁的?龙湖就有。”她说。

“但龙湖和郑州相比还是有很大欠缺的,不单是道路。龙湖毕竟之前只不过是个镇,学校、医院等配套都不齐全。而如果这些东西还不全,就还不能叫做一个真正的城。”刘社认为,龙湖的当地人口有13万人,可外来人口有15万,想要靠龙湖镇的力量给本地人配套并不成问题,龙湖镇只管13万人就够了,但是现在要管一个近30万人的大型聚落,靠一个镇是很难的,“需要新郑市及郑州市等各级政府给予帮助和支持”。

“大专院校本身的社会服务体系,其本身的幼儿园和医院也应该加强。因为过去大学在郑州市城区,还可以依靠郑州市的配套,现在迁往南龙湖,那么远,学校内部就需要自己的配套。”刘社认为,龙湖作为郑州市最大的价值就在于它是郑州的卫星城,而想要发挥卫星城的作用,郑州市也应该为龙湖发展提供相应支持。

“总体来说规划全面落地了,那么南龙湖和市区和港区的联动,就能形成一个最良性的循环。”赵爽则表示,交通是龙湖最大的利好。

随着新城市规划的逐渐落实,地铁2号线南延,BRT城市公交终点也进入南龙湖,龙湖获得了两个最大的利好。另外,在其规划的交通体系中,五横六纵的立体交通网络也是最大的机遇,缩短了市区和港区的联动距离。

龙湖的价值在于未来 专家建议着力打造优质发展环境

龙湖前行 先过弯道

发展优质环境,在品质上下功夫

然而,龙湖的交通并非一日就能建成,目前的龙湖依旧是“断头路的地盘”,而且专家们就交通建好后对龙湖发展的带动作用也有自己的建议和看法。

“南龙湖的一大优势就是生态环境好。”刘社说,“郑州市民周末可以去郊游,龙湖应该考虑为郑州主城区提供一个休闲度假的区域,发展观光休闲的产业,要那种慢的、静的、养的休闲产业而不是旅游产业。这样才能吸引有品位的人,让他们买房也好,投资也好,通过休闲观光让这些人对区域留下好的印象。”

“实际上现在龙湖已经有了很多好的基础,有大片湿地和大片果园,但目前还很粗放,应该做精做细,做得有文化感,改变目前低端的情况。可以让市民参观园区,游览寓教于乐,顺带购买果

品。果园可以建成科普教育园地,增加趣味性和档次。”

此外,刘社还建议工业园区也可以开放旅游观光,把物流园区变景点,结合华南城的购物,充分发挥物流商贸城的观光价值。“商业设施环境只要做得足够舒服,就有观光旅游价值。电商无法冲击这一功能,旅客有好的购物体验,就会中意华南城。”刘社说:“现在一到小长假郑州高速就堵车,这就为南龙湖创造了条件。未来南龙湖乘地铁就可以去,人们没必要上高速开车去比较远的景区。现在南龙湖发展还不精细化,我建议以后人们乘地铁到南龙湖,坐公交就能到达各个功能区间,方便休闲游览。”

而赵爽则认为,利用龙湖的优良环境进行对症下药的发展,是破除目前龙湖房地产困局的有效方法。

“以前龙湖的宜居性特点带来了许多中高端具有低密度特征的房地产产品和相应的客户群体进驻。这个区域是比较安静的,像郑州市的后花园一样。”但龙湖优质而便宜的地块优势以及华南城和华商汇的进驻,吸引了房企快速进驻,其中不乏一些低端房地产项目的建设,造成了目前南龙湖房地产市场存量巨大只能以价换量的局面。

“所以目前,南龙湖必须控制好节奏,一要控制供应的增长速度,二要销售的速度加快。把这些去库存的项目抓紧时间化掉,然后新一轮的房地产产品需要在利用南龙湖本身优质环境的基础上在品质上下功夫,这样才能吸引刚需不断进驻。”赵爽说。

主动脉建设提速南龙湖价值攀升

谈到龙湖的未来,专家们一致表示看好这里的前景。

“从龙湖的未来趋势来讲,应该是不错的,特别是地铁起来以后,加上这里房产存量还是比较多,价格比较便宜。”杜书云说,“综合二七区发展的定位,和龙湖宜居教育城的定位,龙湖的机会非常大。”

“随着轨道交通建设,板块之间房地产市场欣欣向荣的景象可能会出现轮换的情况,比如说这两年高新区房地产就快速崛起。如果龙湖基础设施再完善一些,尤其是大学路南延工程、紫荆山路南延工程的完工投入使用,将助力南龙湖发展。”杜书云说。

“龙湖交通规划上看起来不错。”赵爽说,“将来龙湖定位还

是要依托整体大的政策环境,比如说批发市场外迁,在这个区域,大家就要和政策保持一致,将来龙湖必然是一个物流和人口的集中地。”

实际上,交通状况和房地产市场去存量缓慢的阵痛并非龙湖一个,从整个中国城镇化浪潮中,我们时常可以发现这样的例子——在一时的政策助力下,位于城市周边的卫星城地区吸引了大量的地产投资,基础设施的配套却跟不上企业建设的速度,导致人们在短期内并不看好这些便宜的地块,一时间“鬼城”四起,成为中国城郊发展的伤痕。

但龙湖本身的特点决定了它与这些失败的例子之间的不同:与主城区相距仅仅11公里,

连接一个以商贸物流为发展前景规划的城市和物流航空港区,并已经做好了与之配套的仓储流通准备。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。

“在郑州快速崛起的区域板块中,龙湖是有明显的优势和潜力,只不过需要长期积累和完善。政府一直在针对龙湖的具体情况快速推进,因此可以说,龙湖的前景一定是光明的,能不能走出一条新型城镇化建设的路子需要不断探索。”刘社说。