

新区发展,人口规模是必要的因素

龙湖镇两年人口增加8万左右

学生、外来人口进驻,拉动消费产业升级发展



随着经济的发展,全国各地不断有新区崛起,它们一般都具有经济发展速度快、人口短时间膨胀、房地产集中进驻开发等特点,这些新区,也成为很多城市经济发展的补充,甚至是支柱。

但是,在新区发展的过程中,也有一个问题,开始逐渐受到重视,就是“鬼城”的出现,主要是因为房地产泡沫导致的“楼在,人不在”的现象,遍地房子却无人居住。例如,鄂尔多斯的康巴什新城、营口沿海产业基地,再到威海乳山银滩的海景房,都是被媒体多次报道的“鬼城”。

因此,在新区发展的过程中,人是最不可忽视的群体,同样的,作为投资者,在选择新区时,也要考虑到这一因素。作为郑州的南部新区,龙湖镇近几年不仅经济发展速度迅猛,这里的人口规模也在与日俱增,已经相当于一个小城市,并即将步入中等城市。

郑州晚报记者 赵柳影

南龙湖两年人口增加8万左右

作为郑州的南部小城,龙湖镇虽然发展时间也不长,但人口规模却增速很快。

“龙湖的人口发展速度很快,每年新增的外来人口有好几万,近两年人口就增加了8万左右。其实本地的居民大概只有6万多人,但现在全镇人口,包括学生有近30万人,学生占到总人口的近一半。”该当地知情人士介绍。

确实,在老龙湖人李先生看来,从2008年以后,龙湖镇开始快速发展,进入2012年之后,几乎是爆棚似的发展,华南城、各大房企的先后入驻,首先带来的就是人口的膨胀。

“记得在我小时候,周围的邻居,甚至隔壁小区的居民都认识,主要当时城区面积小,人口也少,发生个什么事情,一会儿大家都知道了。现在随着城市框架的拉大,人口的膨胀,

尤其是外来人口的进驻,让我觉得生活也变得多彩起来。”在当地一家酒店工作的曹女士从小在龙湖镇长大,可谓是亲眼见证了龙湖镇的发展。

在她看来,一个城市的扩大,不仅仅是经济的拉动,更要有人口的支撑。“我们人类都是群居的,如果城市只拉大框架,没有人口的话,那么邻居们也不能天天聚在一起聊家常,打麻将,生活多无聊。”曹女士说,由于龙湖当地的大学多,所以在龙湖,大学生人口占到近一半的比例,这样一来,就为这个城市增添了很多活力和创新。

“大学生是最具青春气息和创意创新的群体,试想一下,一个地区一半的人口都是大学生,这个地区的文化内涵自然不会弱,同时大学生群体还会为地区带来很多活力。”曹女士说。

国内新区频现“鬼城”

155平方公里的康巴什新城是迄今为止国内最知名的“鬼城”,成为中国房地产泡沫的最典型案例。

据了解,鄂尔多斯虽然地理位置偏远,常住人口为150万左右,但能源资源储备丰富,受益于西部大开发战略,整个城市几年间呈现出爆发式的财富增长,然而在“暴发户”式的增长之后,大量的资本投资到了固定资产领域,耗资50多亿元生生造出了面积达32平方公里的康巴什新城,房价一路飙升数倍。然而鄂尔多斯终究产业单一,只以煤炭业为主,如今这里依然人丁稀疏,房价又已跌去7成,由盖楼兴起的借贷行业也几乎崩溃,现在的鄂尔多斯不仅是鬼城,也是债务之城。

当初预计容纳100万人的鄂尔多斯的康巴什中仍旧人烟寥寥。在2010年,这个地方本来应该有30万居民入住,但根据政府统计数据,实际入住人数还不到预期的1/10。

再来
看营口沿

海产业基地。每当夜幕降临,位于营口沿海产业基地的五矿豪生大酒店裙楼灯火通明,然而,裙楼之上的客房亮灯率却不足一成。这只是营口近年来房地产开发“大跃进”后遗症的冰山一角。

威海乳山银滩也是“鬼城”的代表,过去的10多年中,“海景房”是一个被频繁炒作的概念,海滨城市也是房价蹿升最快、泡沫最为严重的区域。号称“天下第一滩”的威海乳山银滩,威海海景房正在为如何消化巨量空置的海景房而发愁。盖房子之前,银滩60多平方公里的土地上长着茂密的松树,现在只剩下了这些没有人住的房子。由于当地房管局并不公布相关信息,很难查证银滩海景房的确切开发量,以每个小区10万平方米计算,200个小区的住宅供应量就是2000万平方米。如果按照人均40平方米计算,这里至少能容纳50万人口,但现在它几乎就是一座空城。

此外,还有神农架、安徽农贸城、三亚别墅区等,都是国内知名的“鬼城”,因此,在城市的发展过程中,尤其是新区,人口规模是必要的因素。

人口增速带来巨大消费市场

众所周知,人口是生产力,同样的,有人口就预示着消费产业发展的会很好。30万人每天都要吃喝住行,对于龙湖当地来说,是一个多么大的消费产业。

上周,记者在龙湖当地的几所大学周围进行采访,因为现在是暑期,学校周边的一些餐馆、服装店等显得比较冷清,但老板们却丝毫不介意生意的好坏。

“我们就趁暑假休息,因为一开学,我们都要忙死。”开餐馆的孙老板说,只要学校一开学,就不用发愁生意,中午和晚上都是爆满的状态,甚至还需要排队。

孙老板说,也并不是大家多会做生意,只是一个学校的学生就有几万人,学校周围的餐馆、服装店远远满足不了学生们的需求,所以生意相对好做。

即使不在学校周围做生意,市区的超市、商场、KTV、书吧等,也有很多都依靠于学生的消费力。

除了学生,近几年,外来人口在龙湖当地买房居住的情况比比皆是,尤其是郑州市区的市民,这样一来,

也为龙湖当地带去了不可小觑的消费力。

“来龙湖当地买房的的郑州市民,占到7成左右,他们的到来,加速了龙湖当地产品的高端化。”一位业内人士分析,本身在郑州生活的市民在消费理念上,会跟城镇的市民有所区别,他们在品质、服务、卫生条件的要求上会更高,因此,外来人口的入住,会加速龙湖当地消费的档次,同时也会助推当地服务的标准化。

“这对龙湖消费产业的长期发展,具有很大的贡献作用,同时也会促使当地整体消费服务行业的升级。”上述业内人士分析。

不过,人口规模是把双刃剑,人口基数如果超过一定的比例,也会导致基础资源配置不均、交通堵塞等社会情况。对此,业内人士分析,龙湖镇的人口一半比例是学生,在交通上,他们更依赖公共交通,基础资源也基本上是在学校享受,同时寒暑假,在用水用气的高峰期,因为放假,学生会离开龙湖镇,因此,对于龙湖镇特殊的人口分布,应该特殊考量。

