

## 南部发展桥头堡,优势资本力量汇聚 站在趋势的风口 筑就最具活力的都市区

这两年,南龙湖站在了趋势的风口。特别是在大郑州去中心化态势的演绎下,其已具备了城市新区的雏形,成为最具活力的都市区,在郑州南部地区的发展角力中,优势明显。

郑州晚报记者 李钟鸣

### 南面正红,最具活力的都市区

10年前,你向东去郑东新区,会发现CBD的高楼很多窗户都没有安装玻璃,因为那时郑东CBD还被郑州人认为是早上起大雾伸手不见五指的郊区,晚上想要去市区,需要打电话叫出租。8年前,向西去须水,还只是为了放鞭炮或者吃须水猪蹄叫花鸡。6年前,你向北去柳林,便已经得到了郑州都市的边缘,看着路边的城中村,望着水泥色的建筑,已经觉得与都市没有什么联系。

近两年,向南去南龙湖,无论沿着文昌路、鸿鹤路还是双湖大道,路两边都已经是一片繁荣的景象,这里已经是郑州发展最新的方向。

从郑州的规划图上看,郑州的“野心”是非常大的。东有郑汴融合,西有中原新区核心区,北有新乡“将黄河变为内河”的橄榄枝,南有龙湖、港区组团之商贸优势。中州大道、中原大道

一纵一横两条城市主干道沿线城市设计编制基本完成,“米”字形高铁建设如火如荼。

大跨步的扩张,同样引来了不同的声音。2014年7月住房和城乡建设部和国土部共同确定了全国14个城市开展划定城市开发边界试点工作。2015年6月,国土资源部土地勘测规划院院长助理张晓玲接受媒体采访时透露,包括北京、上海、广州、郑州等在内的14个城市的开发边界划定工作将于今年完成,开发边界将作为城市发展的刚性约定,限制城市发展规模,不得无序盲目扩张。

然而,郑州市目前的开发空间实际上非常有限。城市北部黄河的制约,东面随着郑东新区的成熟和白沙组团的崛起,已是密密麻麻的规划用地,城市西面,郑上新区、常西湖新区规划的出台,也已成为投资者争先恐后的乐土。

但郑州向南,东西宽30公里的跨度,其发展的空间远非其他区域可比。而作为南部发展桥头堡的南龙湖,不仅承载了郑州未来的发展格局,也为郑州都市区下一步城市的跨越式发展提供了足够的发展想象。

综观郑州南部地区,自东向西,依次排列航空港区、南龙湖地区、二七新城。在这其中,南龙湖地区的地理位置优越,不仅紧邻东部的航空港区,享受未来的郑州自贸区红利;也紧邻管城区,与大郑州的融合是一步之遥。加之近几年,南龙湖地区建设发力,已经远远超过了市场的设想,“双融入、双承接”的发展优势,更强化了龙湖的价值未来。在大郑州去中心化态势的演绎下,其已具备了城市新区的雏形,成为最具活力的都市区,在郑州南部地区的发展角力中,优势明显。

### 商贸重心南移,激发新经济动力

在国务院《中原经济区规划(2012~2020)》和《郑州航空港经济综合实验区发展规划》支持下,郑州航空经济综合实验区被推动成为郑州市经济发展的新板块和中原经济区的龙头。而在这一年(2012年)4月9日上午,郑州华南城项目签约仪式在郑州举行,连接航空港区和郑州市的物流仓储、集散郑州现代商贸物流的重任,就这样落在了南龙湖的肩上。

一方面,南龙湖按照规划建设五横六纵交通网,并承接紫荆山南路、地铁2号线的南延,翻修107国道,力保郑新快速路通畅,保障郑州到航空港区大动脉。

另一方面,借力2013年郑州发布的《2013年中心城区市场外迁工作方案》,规划将南龙湖华南城作为中心城区市场外迁的主要承接地和大型商贸物流园区。

除华南城商贸物流园区规划总占地面积1.5万亩,总投资650亿元,建成后将成为中部地区最具规模效应的现代综合商贸物流城之外,郑州市还在南龙湖镇规划1.5万亩,打造建材市场集聚区,作为建材批发市场外迁的主要承接地,成为全国最大的建材市场集聚区;在二七区南四环以南、绕城高速公路辅道以北,规划用地6400亩,由北京金源百荣集团投资200亿元,打造郑州CSD国际时尚商贸中心。同时,在该区域布局义乌国际小商品城等小商品和鞋帽类批发市场,打造中西部地区最大的小商品集散地。

为郑州市中心城区市场外迁而规划十大市场,三个都投向南方,之前南龙湖区域政策给人以举棋不定的感觉被一扫而光,一时间资本集中前往南龙湖,南龙湖的房地产市场也于这个时期进入集中开发阶段。一时间南龙湖人潮涌动,高楼迭起。

截至目前,有统计数据显示,南龙湖华南城项目已完成投资逾100亿元,项目总开工建设面积400万平方米,在建面积200万平方米,已建成并具备使用条件面积达200万平方米,投入营业的物业面积约100万平方米。开业商铺9000余家,入驻小微网商100余家,大学生电商项目创业团队15支。

而政府指定的建材专业市场外迁承接地的华商汇,拥有1.5万亩的建材家居产业集聚区,2015年开建面积110万平方米,建成面积50万平方米,将承接商户千余家。

作为连接郑州与航空港区的商贸物流中心,南龙湖商贸区已经准备好了专业的仓储物流平台,建立了一套完善的仓储物流体系,准备给入驻这里的商户提供高效、快捷、廉价的服务平台,保障商贸物流顺利通畅。

### 强势资本力量汇聚 领航城市化发展

2014年5月10日,习近平总书记来到河南保税物流中心,考察了郑州市跨境贸易电子商务服务(E贸易)试点项目运营情况,勉励E贸易朝着“买全球卖全球”目标迈进。而这里离南龙湖,只不过咫尺之遥。

曾几何时,在郑州东移、北扩、西进发展的如火如荼时,郑州的南面默默无闻。但现在,无论是作为郑州的“后花园”,还是“果园子”,抑或是郑州的“大货仓”“大公寓”,南龙湖都已经具备了一定的基础甚至已经达到了一定的水平。

南龙湖多块大面积水域,无论是开发商开发还是政府组织开发,均已形成一定规模的旅游休闲产业,周末去龙湖钓鱼已经不像前几年是在龙湖购买改善房者的专利,随着地铁2号线南延线的建成,更多渔友可以乘坐方便的交通工具来到南龙湖度过一个愉快的周末。

《郑州市土地利用总体规划(2006~2020年)》中明确指出“因地制宜发展园地……2005年郑州市园地面面积为17137.03公顷,随着人民生活水平的提高和食物消费结构的改善,未来对果品需求量呈上升趋势,2010年和2020年园地面面积将分别为17737.03公顷和18437.03公顷”,其中规划新郑地区4080.80公顷为“建立和发展高效优质特果园的重点区域”。

目前,龙湖镇地区已经形成了从春季的草莓采摘节,夏季的葡萄采摘节,秋季的杏子采摘节一整套水果采摘休闲活动,并为市区提供大量就近新鲜水果,为市民所喜爱。

而在南龙湖,正在建设并将在明年迎来新的房地产项目的集中交房热潮,无论商品住宅还是商业用房,都竞争激烈,越来越多的资本瞄准这一片土地。

随着郑州到南龙湖的交通线彻底打通,南龙湖将毫无疑问地占据郑州各区域发展的上风。

