

七湖映庐州

“大湖名城之大湖居时代”大型专题策划

天鹅起舞展英姿 ——政务区版图完美收官

合肥的标志性景点是哪儿？当你在合肥街头问一个人时，大多数人都会回答你：天鹅湖。

事实上，别看它只是个人工湖，雕塑、园林树木、人工沙滩、喷泉等一应俱全，如今，已成为合肥市内最大的开放式公园之一。

■ 张华玮 沈娟娟/文 程兆/图



俯瞰天鹅湖景区

发展之路： 打造合肥版“曼哈顿”

对房地产市场来说，通常一个板块的价值主要体现在一个功能上，有的是商业聚集，有的是自然环境优美，有的则是主打政务。

在合肥，没有一个区域能像天鹅湖板块一样，同时拥有两个甚至是更多的功能，而这恰恰就是它的魅力所在。

2001年9月，合肥市委决定要把兴建合肥市政务文化新区作为“十五”期间的一件大事。合肥市政务文化新区于2002年正式动工建设，天鹅湖板块算得上是最先开发的区域。

说政务功能，天鹅湖板块有合肥市政务中心以及众多市政配套；说自然资源，它是活水引入，周边环境优美；说商务功能，因为它的众多优势，

专家解读： 现在的“焦点”所在

有这样一种说法，如果单拿一个区域跟其他城市较量，合肥政务区，跟谁都敢比。“当然，这肯定是夸张了，但就现在的基础设施建设、区域配套、区域内的环境卫生而言，政务区的优势的确明显，或许这就是为什么这一区域的平均房价最贵的原因。”中科大管理学院副教授张瑞稳表示。

“天鹅湖周边土地空间非常有限，建住宅，要面对高端人群，定位也就是高端。天鹅湖为中心区的定位更倾向于文化和休闲。在这里从事商业地产开发的企业，也自然要做结构和产品的优化。消费者可以感受到，在这个区域，很多房企是将自己的文化传递给消费者，以创造出大家新的购物习惯、

附近楼盘：华润中心凯旋门、新地城市广场、城建琥珀五环城、置地广场

.....



南艳逐梦新人居 ——南艳湖板块“风云再起”

想象夏天里，整天窝在空调房里肯定觉得浑身不痛快，晚上吃完饭后是时候出去散散步了。

如果你将家安在南艳湖附近，那回到家就仿佛置身世外桃源，走几步路就能逛到生态湿地。

■ 张华玮 沈娟娟/文

发展之路： 未来价值将不可估量

将时间倒回到几年之前，南艳湖周边还是一片荒凉的景象，水草丛生，杂乱无章，谁也不会把它和现在的“世外桃源”联想到一起。跟翡翠湖、天鹅湖相比，南艳湖是合肥唯一且最大的天然湖泊，拥有200万平米湿地公园和100万平米原生湖面。

在发展的进程中，合肥一直在朝西南发展，而这恰是南艳湖的所在。合肥南艳湖板块位于经开区、滨湖区、包河区三大区域交界处，距市中心10公里，随着金寨路高架桥、习友路等的全线贯通，以及未来的轨道交通一号线，这里已经成了连接老城中心、政务文化区、滨湖新区的核心。

正因为位于几个区域的交界地区，南艳湖板块受到了几个区的经济辐射，没有因为“交界”这个尴尬的身份而备受冷落，在滨湖新区和经开区快马加鞭发展的过程中，南艳湖这片“处女地”也揭开了神秘的面纱。

专家解读： 区域交界处的人居胜地

合肥南艳湖板块位于经开区、滨湖区、包河区三大区域交界处，紧邻滨湖新区国购中心、合肥金融港等所在滨湖核心商业区，北望刚刚运营的合肥高铁南站，西接经开区明珠广场商圈。三区热点经济板块辐射，让片区的房地产开发备受关注。

随着去年11月12日合肥高铁南站的开通运营，合肥城南板块进入高铁经济时代。业内人士称，高铁的开通给片区房地产的开发带来了机遇和挑战。南艳湖板块紧邻高铁南站板块与滨湖核心商业区板块，未来区域发展将深受这两大板块的带动。

“临湖而居，是一种居住梦想。湖的作用无需赘言，一方面可以改变生活小气候，比如降低温度，减少粉尘污染，减少光学污染等。”合肥学院房地产研究所副所长凌斌表示，“不是所有的湖，都是美妙的湖，让湖水变活、湖岸美不胜收，才能提升整个

优越的环境，“处女地”导致的价格洼地，使得南艳湖板块的价值慢慢呈现。2012年5月，合肥南艳湖公园概念性规划设计出炉，此次南艳湖公园概念性规划北界为石门路，南界为锦绣大道，西界为清潭路，东界为习友路，面积约3000亩。

根据规划设计，南艳湖公园将围绕大面积自然水体建成开放式生态休闲公园，与西部已经建成的翡翠湖公园遥相呼应。

同时，在南艳湖板块，正在进行前期规划和环境打造，结合合肥人力资源优势和区内企业优化升级的需要，在南艳湖东侧建设研发基地，重点发展总部经济、科技研发、服务外包与技术服务等生产性服务业。

南艳湖的潜力已经被激发，地域升值凸显，热度不断上升，规划后的南艳湖必定会大大改善板块的人居环境，未来价值将不可估量。

地域的价值。”

“南艳湖不同一般的双区交汇处那样受到冷落，相反，由于滨湖新区和经开区都是年轻的经济区，特别是滨湖，目前正在大建设当中，而南艳湖板块处于两区之间，很自然的就被这种‘氛围’给带动起来，投入参与其中。”凌斌谈道，南艳湖板块紧邻合肥大学四期，周边集聚海尔、日立、江淮等知名企业以及汇聚全省高端家庭子女的168中学，拥有大量高质量的暂住型人口，这部分人群对房屋的租售也有着巨大的需求。特别是小区周围168中学陪读家长和大学城学生，也使得租房市场的客源得到了充分的保障。凌斌谈到整个经开区经济的发展，大量的外来务工人员持续涌入合肥，租房需求很强烈。在当前租房市场一片火热的形势下，充足的客源保障，也就意味着这一地段的升值潜力将可以无限延伸。

附近楼盘：建业时光原著、中环湖滨公馆、绿地滨湖印象、尚泽大都会

.....



南艳湖

(图片由经开区管委会提供)