●河南新田置业董事长田太广：一代人有一代人的团队，一代人有一代人的责任。我们为城中村改造做了一个开端，也是一个试验。我们接受复兴城市的压力和挑战，但绝不会失败。

●郑州新长城总经理宋革委：西出站口建成后，火车站东西发展不均衡的屏障会被打破，火车站商圈将更加完善，郑州中部地区的经济发展也将更加均衡。

●河南金智置业有限公司营销总监张金照：城中村的改造和商场的改造升级，使中部重新焕发经济活力，中部的经济前景是光明的。

2007年，郑州房地产行业持续发展的步伐仍旧在大步迈进，中心城区楼市的蓬勃与繁荣，让市民们真切体会到了城市变化的日新月异。

对于中心城区而言，土地资源的稀缺是制约房地产发展的最大瓶颈，于是，城中村改造被频繁提及，俨然成了楼市流行语，或许，未来的房地产业的发展将建立在一系列的城市改造之中。同时，随着“一站一桥一路”工程的实施，郑州开始步入多商圈并存发展的时代。

晚报记者 袁瑞清

旧城改造 地产新蛋糕

“今后，建成城区三环以内新增建设用地不再安排房地产项目，主要通过城中村和旧城改造发展房地产业。”这是郑州2007年5月一次政府会议上的言论。对于郑州地产行业而言，此言论一出，预示着郑州将加快城中村改造步伐。而对于开发商来说，新的商机已经凸显。

自2006年以来，郑州市加快了城中村改造的步伐。在第二届中部投资贸易博览会举行的“郑州市情说明暨项目签约仪式”上，郑州市共签约43个项目，其中10个项目都涉及城中村的改造。据统计，郑州被列入城中村改造的村子有133个，截至2006年年底，政府批准改造47个村组。在城市土地资源匮乏的情况下，城中村改造成了开发商争相猎取的对象。

两年前的某个上午，伴随着“轰”的一声巨响，高7层、面积5000平方米，西关虎屯最高的一栋居民楼轰然坍塌。作为首批试点之一，最具典型性的西关虎屯城中村改造工作由此拉开了序幕。而两年后的今天，这里崛起了一座崭新的集高档居住、高级智能办公、主题商业街区为一体的郑州国贸中心。

在城中村改造中，河南新田置业抢到了第一块蛋糕。西关虎屯地处金水区的核心位置，但属于典型的城中村，村内建筑密集、消防隐患巨大，市政配套极不完善，居民生活、卫生等方面条件较差。进行城中村改造之后，新田置业将要以15亿元人民币的宏大投资，用3年时间倾力打造全新的郑州商圈——郑州国贸中心，建成后郑州国贸中心将成为一个集高档住宅、复合办公、商业街区为一体的复合型建筑群。“一个城市的美丽，不仅表现在它的自然风景和文化沉淀，更重要的是体现在它的建筑组成上”，河南新田置业有限公司总经理丁盟说。

而新田董事长田太广的话更是掷地有声：“一代人有一代人的团队，一代人有一代人的责任。我们为城中村改造做了一个开端，也是一个试验。我们接受复兴城市的压力和挑战，但绝不会失败！”

记者了解到，从2005年下半年以来，郑州市每个月就有一两个城中村开始拆迁。一名专家表示，城中村的改造给房地产商提供的商机是，一方面许多土地被清理成“熟地”，政府投资建设公共基础设施，降低了开发商进入的门槛；另一方面，大量被拆迁安置的居民需要重新购房，又为市场提供了充足稳定的需求。

商圈新生 多区域共存

对于喜欢把逛街当作生活乐趣的小米来说，房地产发展的另一个好处就是出现了更多的商业街区，“逛街的选择越来越多了。”随着商业地产的发展，原有的商圈格局正被打破，更多新的商圈开始走上舞台，吸引着资本的注入。

谈及郑州中部区域的商业地产，“一站一桥一路”项目是一个绕不过去的弯。因为它，郑州火车站再次焕发经济魅力，西出站口华丽转身而形成的“火车站西出站口经济圈”被业界看好。

有专家曾讲，郑州作为一座商贸城市，其经济的发展一直以二七商圈为发展核心，但目前二七商圈显然已不能满足城市快速发展的需要。“要是我们的经济圈走出了二七塔，那么，整个经济发展必将进入到一个新的发展阶段。”他认为，“一站一桥一路”工程的实施就是走出二七商圈的重要战略举措，是惠及广大市民的重要措施，也是郑州老城区改造的一个重要里程碑。

投资者的目光是异常敏锐的，在西出站口55.4公顷的范围内，郑州新长城房地产公司开发的华城国际中心与西出站口近在咫尺，紧密衔接二七商圈和碧沙岗商圈，实现了真正意义上的多商圈并存。

郑州新长城房地产有限公司总经理宋革委说，该项目的成功开发，说明西出站口附近存在庞大的消费潜力，铁路以西的区域有非常好的人文环境，文化底蕴非常深厚，拥有良好的教育配套设施。但长期以来，由于火车站的阻隔作用，使得火车站东西发展不均衡，西出站口建成后，这一发展的屏障就会被打破，“火车站商圈将更加完善，郑州中部地区的经济发展也将更加均衡”。2005年的3月，新长城公司以1.35亿元的高价拿下该项目时，业界一片哗然。但如今，事实证明了新长城公司的决策是正确的。

“以前的多商圈并存只是概念上的，实际上郑州的商业一直是相对比较集中的。这次建设则为多商圈并存提供了基础支持，分流诸多人群，实现真正意义上的商业大变局。”有业内人士声称，“附近区域的改造将拥有多个可以批量上市的地块，使附近的土地增值，也使邻近的房产增值，带动整个中部区域经济更上一个台阶。”

财富聚集 中部凝聚力

城中村改造，新商圈诞生，郑州中部地区再次焕发活力，对财富的凝聚力不断增强。

除了城中村项目倍受瞩目以外，二七塔和火车站附近商场的升级改造也同样引人注意。2004年郑州国际小商品城、百年德化走出了中心城区商圈改造的第一步。而在去年，光彩的升级改造也在一步步进行；火车站对面的“原盛和三城”拆迁建成的金智·万博商城也成了全城关注的焦点。

河南金智置业有限公司营销总监张金照认为，“随着市场的不断成熟壮大，经济生活水平的不断提高，具有20多年历史的火车站商圈内已暴露出自身的不足，如设施的老化、规划的不合理、管理的落后，已满足不了经营商户和消费者的需求”，他认为，城中村的改造和商场的改造升级，使中部重新焕发经济活力，“中部的经济前景是光明的”。

一份调查显示，郑州中心城区仍是商铺购买者的首选，所占比例为1/3。二七商圈的大上海铜锣湾广场和光彩市场，火车站商圈的世贸商城M区、金智·万博商城以及清华园SOHO广场·红场、郑州国贸中心等，都对投资者产生了巨大的吸引力。正如一些曾在中心城区有大收益的商户所说：“在二七广场或火车站买铺，再贵也不算贵！”

业内人士预测，未来3年到5年，西关虎屯会成为郑州国贸中心，燕庄的规划比照的是曼哈顿，西史赵会是满眼的欧洲风情，西出站口将完善和巩固现有的火车站商圈和二七商圈，“不仅城中村将脱胎换骨，郑州商业地产也将迎来全新的发展时期”。