

五年成规模，十年筑名城。郑东五年，忽然新城，坐享新区崛起带来房产品升值的一批人边兴奋边寻找下一个如同最初的CBD、龙湖南区一样的原始股。未来不止五年，对于一个城市发展而言，还有更多的无数年，有前瞻眼光的一批人，逐渐将目光投向了行政中心区。

飘移

郑东新区『十年激越』城市命题之『双论记』

论题二——投资『飘移论』(三)

五年新区，CPD 国际化步伐提上日程

谁能与郑东 CBD 并驾齐驱

提起郑东新区，不少人就会想起中央商务区(CBD)，而作为和 CBD 并驾齐驱的郑东新区中央政务区(CPD)却很少被人提起，这是为什么呢？“作为一个建设才五六年的新区，被政府强力推进的 CBD 受到各方的关注是一件很正常的事。”郑州某大学教授何国雄认为，随着众多行政机关和事业单位逐渐进驻郑东新区，CPD 与 CBD 必将成为郑东新区两个并肩的核心区域。

晚报记者 樊无敌



CPD，与 CBD 截然不同的城市功能

“目前郑东新区管委会、交通厅、国土资源厅、民政厅、地震局、河南省招生办等 20 多家行政事业单位的大楼均落户在该区域，使其具有行政功能的向心力。”

“CPD 一般是行政办公密集、社会上层人居所密集的地区，它是一个城市的政治活动、行政管理的运作中心，它具有一个城市的核心价值，就是一个城市的核心价值会在这儿体现。”何国雄指出，另外它具有很重要的发现功能和提倡功能，因为它是领导机关的所在地。在全球各个国家、各个地区基本都有自己的 CPD。而在郑东新区，具备这样条件的，非黄河东路、农业东路、金水东路等路段周边 20 余家行政事业单位形成的区域莫属。

“之所以把该区域看做郑东新区的中央政

务区，是因为它具备了中央政务区的一切不可或缺的因素。”郑州美丽桃园房地产咨询有限公司总经理曾华分析说，“目前郑东新区管委会、交通厅、国土资源厅、民政厅、地震局、河南省招生办等 20 多家行政事业单位的大楼均落户在该区域，使其具有行政功能的向心力。”

“然而，在过去几年，与 CBD 一枝独秀相比，CPD 则显得十分‘低调’。”郑东新区管委会的一位工作人员说，“但随着大批行政事业单位先后入驻这里，CPD 的引擎已经点燃，这一地区周边集中了财政、金融、科技、人才、贸易、交通、

生活消费和休闲健身娱乐等多种社会资源优势，随着发展，CPD 必将与 CBD 一样，成为郑东新区最成熟、最完整的两个并立的城市机能核心。”

与 CBD 相比，CPD 之所以发展缓慢，很大程度上是由政府制定的发展战略所决定的。郑州市规划局的一位人士指出：“不能以发展快慢来评价两个区域的发展，要用城市发展的眼光来分析作为中央商务区的 CBD 与作为中央政务区的 CPD，它们因为彼此之间担负的不同城市功能和规划特点，决定了二者将按照不同的路线发展。”

新产品，顺应“政务区”概念而生

“在这一区域内正在建设中的王鼎·国贸大厦项目，就是顺应‘政务区’概念而生的新产品。”在曾华看来，王鼎·国贸大厦在开发之初就考量了其所在的政务中心区的优势，在规划上理性地符合着政务区的特点。

在 CBD 毫无疑问地巩固了自己的强势地位之后，不少专家、学者和开发商又相对应地提出了 CPD 的概念。“郑东新区不能只有 CBD 一个核心，CPD 作为行政办公密集、人际关系活动比较频繁的地区，国内外的中央政务区的建设，都体现出很多共同特点。”何国雄分析说，“在美国华盛顿的华盛顿纪念碑到国会山、白宫以及林肯纪念堂一带，就是中央政务区。伦敦的唐宁街 10 号、汉城的青瓦台等，都有代表一个国家形象和集中行政管理权力机构的区域。无论哪一个国家和地区，在规划城市时，对中央行政区域控制都是最严格的，有些甚至几百年来都很少有商业性房地产开发。”

中心行政区一般是市政设施最完善、交通最便捷、绿化风景最优美、建筑密度低、最能代表民族精神和建筑风格的城市区域。何国雄说：“比如在郑州老城区，市委、市政府旁边不仅有着中原路和嵩山路等便捷的交通要道，而

且周边还有美丽的碧沙岗公园和绿城广场，以及郑州大学、郑州一中等重点院校。”

与 CBD 不同的是，自然形成的 CPD 则发展得有点慢。何国雄认为：“CPD 如果想真正成为与 CBD 并肩的核心区域，要解决的核心问题就是在完善提高政务区功能，并在延续其建筑风格的基础上，实现与中央商务区截然不同的国际化社区新模式。”

“虽然没有 CBD 的高楼鳞次，但 CPD 的建筑密度、人口密度相对比较低，未来的环境状况也会相对好一些。”一位来自上海的地产开发商参观完郑东新区后，毫不客气地指出，“随着发展，CBD 必然会出现交通拥挤等一系列的城市问题，而 CPD 则由于在建设之初规划的适合中小企业办公的综合性写字楼太少，必将影响未来该地域整体的发展。”

“在这一区域内正在建设中的王鼎·国贸大厦项目，就是顺应‘政务区’概念而生的新产

品。”在曾华看来，王鼎·国贸大厦在开发之初就考量了其所在的政务中心区的优势，在规划上理性地符合着政务区的特点。周围集中的国家财政、金融、科技、人才、贸易、交通、生活消费和休闲健身娱乐等多种社会资源优势，使这里成为郑东新区最成熟、最完整的城市机能核心。这对商务活动来说，意味着很大的活力和潜力。

中央政务区内不仅密集着几十家行政单位，河南出版产业集团、中石化河南分公司、海关等不少机构都将成为推动该区域发展的主力军。曾华分析说：“在政府采购越来越大，政府对市场竞争规则管理日益严格的背景下，紧邻政务区的公司显然能够获得更多的商业机会。事实上，在市内不少厅局周围都聚集了不少相关行业的公司，而敏锐的人士已经看到了作为郑东新区的 CPD，这个区域一直缺乏具有相当品质的办公物业。”

150 秒，畅享周边行政资源

一位资深地产人士指出：“无论地产商，还是投资客，除了看房子的品质、配套外，还要看该物业是否适合周边的需要，只有像王鼎·国贸大厦这样的物业才能够做到投资价值和使用价值并驾齐驱。”

目前，紧邻政务区的商务物业需求日益变得强烈，许多与政府机关有着千丝万缕联系的商业公司，都希望与自己利益攸关的行政主管部门的距离不要离得太远。曾华说：“作为中央政务区，未来这里源源不断的资金流、概念流、机会流、信息流、人车流、服务流、协作流等，必将吸引众多商家争相扎根该区域。”

而近年来，WTO 的规则也开始将政府推向了政务国际化的前沿。随之而来的，就是随着郑东新区的发展，CPD 国际化的步伐已经提上日程。何国雄指出：“目前，作为政务区的核心地带，缺乏分量十足的商务写字楼成为政务区与国际化接轨的致命缺陷。如何与国际对接，为市

场提供更加高规格的综合性商务写字楼，是摆在城市建设者面前亟待解决的首要课题。”

政务区的城市功能和国际化路径与商务区截然不同，商务区的写字楼以满足世界 500 强等大型公司办公的需要，而在政务区，更多的则是需要适合中小企业办公的便捷式办公地点。而王鼎·国贸大厦的出现，不仅弥补了政务区缺乏商务办公物业的空白，还因为自己独有的“锋速商务”的特点受到不少购房者的青睐。

但从置业投资的角度看，地段是购房者首要考虑的问题，交通的便利性、配套设施的全面性才能有效保障居住的舒适性和投资的升值性。王鼎·国贸大厦的一位负责人说：“我们虽

然不在 CPD 正中央，但由于我们地理位置的唯一性，这里必将有着良好的投资前景。”

其实，不仅王鼎·国贸大厦，任何能够处在行政核心，还能够符合周边商业发展需要的地产模式，都会受到消费者的热捧。一位资深地产人士指出：“如果放在写字楼和酒店式公寓林立的 CBD，王鼎·国贸大厦实在称不上顶级的写字楼，该项目的特别之处就在于它是 CPD 核心地段唯一的酒店式写字楼，所以无论地产商，还是选择写字楼的投资客，除了看房子的品质、配套外，还要看该物业是否适合周边的需要，只有像王鼎·国贸大厦这样的物业才能够做到投资价值和使用价值并驾齐驱。”