郑东新区商业地产专题报道 之 **新火车站商圈**

新枢纽下的商业冲动

□晚报记者 袁瑞清

10月底，位于郑东新区会展中心东南约3公里处的郑州综合交通枢纽配套工程已正式开工建设，这也意味着新郑州铁路客运站揭开了神秘的面纱。这个总投资约89亿元，汇集高速铁路、郑汴城际铁路、城市地铁等5种交通方式在内的交通枢纽，对郑州商业格局将产生怎样的影响？对地产业的发展又将起到怎样的带动作用？记者于近日进行了走访。

新命题：五站合一下的新客站

高速铁路、郑汴城际铁路、城市地铁、长途公路客运、市内公交汇集于此。

郑州综合交通枢纽配套工程位于郑东新区会展中心东南约3公里处、金水东路与商都路之间、新107国道两侧，距现在的火车站11公里，距新郑国际机场30公里。工程包括新郑州站的铁路站场、站房以及配套工程。

据介绍，郑州综合交通枢纽是未来国内重要的综合交通枢纽，由快速铁路客运站（新郑州铁路客运站）和高速公路客运站组成，建成后将为北京-武汉-广州客运专线、徐州-郑州-兰州客运专线及公路客运服务，形成集铁路客运、公路、轨道交通、公交、出租等多种交通方式为一体，各交通方式有机衔接、方便换乘，国际先进、国内一流的大型现代化综合交通枢纽工程。工程总投资约89亿元，由铁道部和郑州市共同出资建设。

记者看到，规划图上的新郑州铁路客运站方正大气，整体上采用了对称式布局，以一大一小两个弧形玻璃网架结构垂直交叉，形成了覆盖整个站场地区的屋顶，4个规整的方形实体从中穿插交错，仿佛四足拱立中央，俨然是“鼎”，具有“鼎盛中原”的涵义。

而新郑州铁路客运站更是独具魅力，站房共分7层，其中地下3层，地上3层，在地面和地上2层之间设有夹层。两侧进站大厅采用机场化的空间模式，旅客进入大厅后，即可通过安检进入候车厅，或由绿色通道直接进入站台层。

值得一提的是，现107国道辅道(规划中的郑州东四环)作为枢纽周边最重要的城市道路，将采用下穿隧道的方式穿过铁路客运站，这样既可满足综合交通枢纽与周边区域的快速沟通，又能保证过境交通不会干扰枢纽内部交通。

不少业内人预测，高速铁路和公路客运站通车后，这里将成为郑州市铁路与公路的主要门户，汇聚的城市轨道交通、公交、出租等多种交通方式，可以为郑州铁路新客站周边带来高度聚集的人流、物流，有条件成为城市重要的商业、公共服务、生活中心。

猜想一：郑州发展核心东移

“这里将成为郑州发展一个核心区域，甚至将成为河南省乃至整个中西部地区重要的交通枢纽。”

其实，郑东新区CBD开建以来，便成为了郑州高端经济业态的代名词，城市发展重心早已东移。那么，综合交通枢纽配套工程的建设，会不会使得这一区域成为郑州未来发展的核心区域呢？

“现代化社会的发展越来越依赖于交通的便利与否”，河南顺驰地产有限公司副总经理牛晓龙说，新火车站的交通条件十分优越，将拥有34条轨道、16个站台，并且都是铁路专线，“直达北京仅需要两个半小时，而现在从郑州乘火车到北京大概得五六个小时，时间节省了一半还多”。他认为，加上便捷的轻轨交通，市内交通等优势条件，将来的新客站完全可以与空运进行竞争，“对于作为商贸城市的郑州来说，这点显得更加有意义。”

“或许将来这里不仅会成为郑州发展的一个核心区域，甚至将成为河南省乃至整个中西部地区的重要交通枢纽。”有一个简单的例子就能够佐证牛晓龙的这种说法。目前，不少政府单位及一些大企业都纷纷选址新客站周边地区，包括国土资源厅、河南省民政厅、河南出版集团、河南电信公司等，金水东路已然成为行政办公的密集区。

猜想二：新客站商圈将形成

“新火车站未来的经济业态，档次将会更高一些，中高档的产品会相对集中。”

交通发展必然会带来商业的兴旺。随着郑州综合交通枢纽配套工程的建设，一个新的商圈即将出现。这个围绕新客站的商圈将以什么样的业态出现？与如今的火车站商圈又将存在哪些方面的不同？

“我觉得一个重要的特点便是会导致郑州辐射圈的变化，增强郑州对周边城市的辐射力”，在牛晓龙看来，这种辐射力是双向的，随着交通的便利，北京的商贸物流可以影响郑州，而郑州同样可以在某种程度上影响北京，而随着兰州、西安、武汉等地至郑州铁路专线的建设，郑州对中西部地区的辐射能力将会得到加强。

“这里将出现一个新的物流集散地，但这与如今火车站周边的批发市场是有区别的”，河南财经学院教授刘社说，老火车商圈是自发形成的，产品大都集中在中低档水平，加上大量的过往客流，给人的感觉较为混乱，而新客站则会避免这一现象，“初期都有良好的规划，这与自发形成的商圈是有差别的”。同时，居住在郑东新区的人群受教育程度相对较高，经济收入也高，对产品的需要会有更高诉求，“因此，虽然现在还不好预测未来的新火车站将出现何种经济业态，但这里的档次肯定会更高一些，主要集中在中高档产品。”

猜想三：将带动房地产业发展

“新客站将对地产业的发展起到带动作用，尤其是带动商业地产的发展。”

凡是城市地铁经过的地方，周边房价立马会飞速上涨，这大概是一个很常识的市场规律。郑州综合交通枢纽工程对地产业的带动无疑是巨大的，而众多眼光敏锐的开发商也纷纷将关注的目光投向了这里。

近段时间以来，河南老街坊置业营销总监白伊剑一直很忙，其中一个因素是原盛国际项目的开工建设，这是新客站周边第一个动工建设的商业项目。“当初相中这块地方时，一个重要的因素就是看重了新客站对商业的带动作用”，白伊剑坦言，新客站将带来大量的人流与物流，加上金水东路作为行政单位密集区域，对周边商业有很大的带动作用，因此，绿地集团将原盛国际规划为一个包括办公、商业、酒店于一体的大型综合性商业项目。

“新客站对地产业的影响将表现在正负两个方面，正的方面是，新客站将带来更多的人流、物流，甚至资金流的涌入，从而使得房价上升；负的方面是，新客站在带来大量人流的同时，也产生了一个巨大的噪声源，对住宅项目的影响是不好的。”刘社认为，“新客站将对地产业的发展起到带动作用，尤其是带动商业地产的发展。”

■ 延伸阅读

郑州火车站及其商圈

郑州火车站扼守中原腹地，位居河南省郑州市的中心，连接京广、陇海两大铁路干线，占地面积近3000亩，站房面积10万平方米，固定资产3.2亿元，11条客车到发线，日接送旅客列车229列，日均发送旅客4万多人，每天过往人流近15万人次，年运输进款达14亿元，既是全路特等客运站，也是全路最大行包中转站，素有中国铁路客运的“心脏”之称。

目前，火车站地区已成为郑州乃至中原的服装、小商品批发市场的集散地，周边遍布大大小小的批发市场。较知名的有：银基商贸城、世贸商城、金智万博商城、金城服饰广场、天荣服装城等。

郑东新区商圈上演“双城记”

绿地原盛国际效果图

10月底，综合交通枢纽配套工程奠基开建

潜力商圈诱引商流暗涌

原盛国际开始工地临建

本版主持 王亚萍

“萍”语观澜

动笔之前，头脑中的新枢纽商业是个空白，唯有绿地开始工地临建的原盛国际给了点方向。稿子落成，虽称不上经典之作，但通过请教行业专家，新枢纽促进新商业中心形成被冠上“势必”二字。

绿地是个稳健又不失锋锐的企业，开发项目总是认准就动手，纵然眼前荒寂一片。用白伊剑的话讲，做最先吃螃蟹者，过程是艰难的，未来却是光明的。

综合交通枢纽配套工程的开建、金水东路行政办公带、郑汴融城三大利好使我们对该地块商业的兴起信心百倍。一个孕育中的新商业名片难免让人猜想，然而作为一个有着合理规划的新地域，些许天后，它的繁荣将是有序、长久的。

三大利好，绿地先下手为强

“郑州综合交通枢纽配套工程奠基开建；金水东路已经形成新的行政区域；郑汴融城，金水路起着重要的承载作用。”

“今年8月通过土地竞拍，绿地拿到了这块近120亩的土地，通过对地块周围规划项目的调查分析，我们打算在这里开发包括办公和商业的综合体项目，总案名为原盛国际。”河南老街坊置业营销总监白伊剑说。

从地块周围的情况看，这里动工的商业项目很少，而绿地从拿地到项目开建几乎没有间歇，这其中有着怎样的缘由？

“三大利好决定了项目的美好前景。”白伊剑表示。

首先，10月26日，郑州综合交通枢纽配套工程奠基开建，该工程包括新郑州火车站、郑州高速公路客运站等重点工程，建成后将集铁路客运、公路、地铁、轻轨、公交、出租等多种交通方式为一体，成为国际先进、国内一流的大型现代化综合交通枢纽工程。

如今它终于从美好蓝图进入实地操作阶段，随着该工程的逐渐落成，对人气的带动不容小觑，“但凡火车站周围，都是一个城市最热闹的地方，而与现在火车站商圈自发形成不同的是，该工程区域有着严谨的前期规划，以后发展势必更有序、合理。”

其次，就是金水东路已经形成新的行政区域，河南省国土资源厅、郑州市中级法院、郑州市煤矿安检处等省、市级单位已经在此办公；郑州市工商局、文化局等单位办公楼正在建设，而如郑州市电信分公司、中国石化河南分公司等大型企业机构的办公场地也正在兴建中，待其全部落成投入使用，办公氛围将相当浓厚，而原盛国际的写字楼项目将为一些中小企业的发展提供一个良好的载体。

“郑汴一体化就是第三个利好，郑汴融城，金水路起着重要的承载作用，这三大利好让我们对原盛国际项目的未来充满信心。”白伊剑如此说道。

善脉大势，行动在繁华之前

“我们有一个原则，就是选择城市发展的潜力区域，把握大势，找准机遇。”

在绿地入驻中原三年多的时间里，成绩斐然，从老街、世纪峰会、峰会天下到正在建设的会展宾馆，以及紧邻新区综合交通枢纽的原盛国际，这些项目的开发有一个共同点，就是建设之初所处地段荒寂一片，所谓繁华在当时只存在于想象中。

“我们有一个原则，就是选择城市发展的潜力区域，把握大势，找准机遇，早早下手。”白伊剑说，“当然做先吃螃蟹者，在最先尝到甜头的同时，也会饱经一些磨砺，这都是必须的，不过丝毫不会影响对前景的把握。”

世纪峰会和峰会天下开发时，由于CBD商务氛围不够浓厚，外环写字楼的很多开发商保持观望态度，绿地一马当先，快速建设，销售速度也堪称CBD一奇，至今去CBD购买写字楼的企业还会先到这两个项目作以参观。

人们说郑州是火车拉来的一座城市，而综合交通枢纽工程包罗万千，公交、地铁、火车，但凡与交通有关的项目几乎囊括其中，它的投入使用势必对新区乃至中原各区域带来强烈的辐射效应。

“交通带来商机无限，正如所说的三大利好，原盛国际项目敢于启动，综合交通枢纽工程给了相当的信心，先机就是商机，如果等到区域大势已起，繁华尽现的时候再去动工，竞争对手也会相应多起来。”白伊剑表示，“我认为综合交通枢纽带动一个新商圈的兴起只不过是时间问题，现在也有很多公司手中有地，但是抱着观望心态，不敢开发。新地域的兴起都需要一个过程，如同当时新区开发商品房均价每平方米3000元的时候不敢买，5000多元的时候又一房难求一样。”

□晚报记者 王亚萍

近日，在金水东路与东风东路交会处，记者看到属于绿地的上百亩土地上正在进行工地临建。很明显，这是为一个新项目建设做着前期工作。而周围几乎没有在建项目，在这样一片荒寂的土地上，绿地缘何率先动工？

同步开发，一年后即可投入使用

“眼下真正在这里开发的项目还不多，但是我们能感觉到商流暗涌，随着新客站、绕城高速等交通配套的建设，观望的开发商会相继行动，而绿地原盛国际作为先行者必定会再次成为榜样。”

出于对项目所处区域的把握分析，绿地集团将原盛国际规划为一个集办公、商业、酒店于一体的大型综合性商业项目，其中商业面积约5万平方米，办公面积约19万平方米，酒店则约为2.4万平方米。

作为新项目，原盛国际目前正在进行工地的搭建工作，关于该项目的资料是少之又少，只能从项目负责人口中略知一二。

“我们将实行一次性开发，写字楼、商业、酒店同时动工建设。写字楼能为快速发展的实力企业和机构提供便捷、舒适、高效的办公空间，而且室内空间能够根据客户的要求灵活布置；商业部分规划有餐饮街，中高档的餐饮机构将加盟进来，各种特色餐饮也会相对集中；酒店准备引入国际知名品牌酒店管理公司，以保证优质的酒店运营水准。”该项目负责人介绍道，“该项目将非常重视各物业功能的协调和融合，预计项目将在2009年开始陆续竣工。”

正如白伊剑对该项目前景和区域发展持乐观态度一样，不少业内人士都声称赞同。“金水东路和新客站区域的繁荣只是时间问题，绿地抓住先机，在那里开发综合体项目，将会满足相当一部分商务人士的消费需求，而新区商业地产尚处于起步时期，销售均价相对市区成熟商圈优势明显，这给投资者预留相当一部分升值空间。”

在该人士看来，新客站商圈或者说综合交通枢纽所能辐射到的区域成为大型商业核心指日可待，长期来看，它肯定将带动商业地产的兴盛。“眼下真正在这里开发的项目还不多，但是我们能感觉到商流暗涌，随着新客站、绕城高速等交通配套的建设，观望的开发商会相继行动，而绿地原盛国际作为先行者必定会再次成为榜样。”