

“和谐共生·城上城”专题报道之复兴



尽管南部有鞋城、钢材市场等几十家批发市场,但是作为市民生活消费配套的商业中心尚未形成,亟须打造。升龙国际中心顺势而为,铸就南部商脉,两年内将9个地块开发完毕,实现住宅、商业、写字楼、酒店、休闲广场等多元元素的和谐互动,着力打造南区消费中心。

小李庄“变脸”升龙国际中心 新商业中心现身郑州西南

今年头一天,小李庄成功“变脸”升龙国际中心,现场有人士表示,“从此这个有几百年的村庄就该成为郑州一个举足轻重的区域消费中心了。”换种方法解读,小李庄担当都市村庄的历史使命告以终结,而升龙国际中心肩负起另一种更助于城市发展的现代使命。

随着南部房地产开发的热期临近,该区域聚集的大中小项目潜藏着巨大的消费潜力,周围高校林立,大学路学术气氛浓厚,高端市政配套设施的缺乏使这里依旧陷入沉寂。有人说,升龙国际中心携住宅、商业、写字楼、酒店等多业态亮相大学南路,区域商业中心形成有望。

晚报记者 王亚平



升龙国际中心 顺势而为铸就南部商脉

9个地块两年内开发完毕,实现住宅、商业、写字楼、酒店、休闲广场等多元元素的和谐互动,升龙国际中心率先为南部提供商业载体,联手国内外著名品牌,打造南区消费中心。

有人士这样形容社区商业的演变,“近几年,社区商业已经从原始的配套型物业,转变为新的‘外向型’市场形态,并渴望形成自己相对独立的区域商业市场空间。”

但凡有这样举动的项目也有共同点所在,就是建筑面积在百万平方米左右,定位中高档,同时项目位于城市经济潜力增长区域,消费能力过剩。显然升龙国际中心具备所有的共同点,这就为项目社区商业升级、为区域商圈带来无限可能。

本月5日,记者看到位于大学路与淮河路交会处的升龙国际中心项目,已经围合起来。该项目用地分为9个地块,集中在保全街与淮南街之间的政通路沿线,占地400亩,规划总建筑面积为120万平方米。

“我们意欲让其成为郑州西南区域大型多业态商业中心,并使区域经济发展、文化发展和城市发展全面融合,最终改善城市形象,提升区域品质。”该项目负责人介绍道。

该负责人说,为了目标的切实实现,他们在进行多次考察后,给项目做了精心的规划,“由酒店式公寓、高层住宅、写字楼、商业、酒店以及返迁住宅六部分组成,建成后,该区域将成为集高档居住、智能办公、主题商业街区为一体的复合型建筑群。”

资本总是长袖善舞,特别是在城中村改造已经成为难啃的骨头后,升龙置业先是成功改造新老城区交会处的燕庄,如今,升龙投资又将西南板块的核心区域小李庄收入囊中,接下来其麾下还会有几个城中村改造项目开始动工,不同的是方位,相同的是责任和信念。

早在曼哈顿项目建设之初,升龙置业紧抓机遇,发现了商圈东移的苗头,使住宅商业融为一体,在互不影响的前提下,又相互支撑,成为2007年郑州市房地产销售冠军。“郑州南部现在集中的住宅已经不少,可放眼望去,消费中心几乎没有,南区形成区域消费中心是早晚的事,它可以有多种形式,那么社区加大型商业是一个较为现代化的消费模式。”该负责人坦言。

据了解,升龙国际中心采用“一纵两横”的规划手法,将贯穿用地中心的大学南路打造成附近首屈一指的高档酒店、住宅、办公、商业等综合性商务区,并通过政通路和由东向西贯穿用地的商业步行街把各个地块串联起来,更有助于实现项目价值最大化。

项目建成入住后,这里将成为国际顶尖品牌的荟萃地,国际品牌酒店和超级商务区,也是一个高档的住宅区,带动郑州南部或者西南区域的经济,“如果说周围的改造项目开发商都能有责任地做好的话,南部区域将会呈现一个崭新的面貌。”升龙置业负责人说。

三条开发带,南区房地产热期将至

陇海路以南、长江路以北、大学路与嵩山路之间,如陇海路沿线的长城康桥华城、小李庄改造项目升龙国际中心、时尚频道、爱慕派等,这是一条正在形成且会日益走俏的开发地带。

相对于北区的休闲、东区的繁华、西区老城区的成熟,郑州南区多少显得有些落寞没有特色。

在政策规划面,东扩、北移、西引,南部一度成为政策白点。但是随着郑州城市框架的不断拉大,近年来,不少地产大腕开始安营扎寨,进入南区开发房地产。

亚星盛世家园、帝湖花园、金色港湾、美景天城、江山书香名邸、兰亭名苑锦绣江南等众多地产项目,如雨后春笋般涌现南区。有人士说,“这些楼盘的出现不仅从心理上,形象说更是从数据上改写了城市发展的相关资料。”

不难发现,随着开发步伐的加快,南区形成了三条较为集中的地产开发带。

一是陇海路以南、长江路以北、桐柏路以东、

大学路以西,如亚新投资大厦、锦绣江南、亚星盛世家园、滨河名家、帝湖花园、仝禧37°等。

一条是在石化路以南、航海东路沿线以北,建设中的未来大道南段以东、老107国道以西的地带,如金色港湾、美景天城、富田·太阳城、永恒亲家亲家、未来丽景苑。

还有一条就是陇海路以南、长江路以北、大学路与嵩山路之间,如陇海路沿线的长城康桥华城、小李庄改造项目升龙国际中心、时尚频道、爱慕派等,这是一条正在形成且会日益走俏的开发地带。

“随着北区、东区土地的日益紧张,西区和南区将进入开发热潮,去年西区已经步入开发大势,房价也大有东西拉平之势,今年南区会成为热点。”有人士这样分析。

发展欠均衡,区域消费中心亟须打造

有住宅无商业,尽管南部有鞋城、钢材市场等几十家批发市场,但是作为市民生活消费配套的商业中心尚未形成,甚至没有一个大型载体出现。

在住宅产品蜂拥而至的同时,郑州南部的高端市政配套太少,或者说“南部还没有形成一个区域商业中心”。

其实,除了商圈,城市的确需要更多能满足市民需求的商业中心出现,如北京曾规划建设60个区域商业中心,南昌也规划四大区域商业中心,长沙商业未来15年也将打造10大区域商业中心,透过城市发展和商业进程,不难发现这是一个趋势,在多个商圈并存的基础上,城市会演变出多个大小不同的区域商业中心。

周末,记者沿大学路步行,家在淮河路附近的一位女士说,“我们买衣服、逛街大都选择二七、中原商贸城。”该女士的话也印证了这个问题的存在。

顺大学路南下,道路两边偶尔可见几个店面,既没有整齐划一的规范性,也无档次可言;虽然也有国美电器和苏宁电器,但都不见核心区域的热闹氛围;大型超市更是欠缺,大学路与政通路交会处的沃尔玛、长江路与大学路交会处的世

纪联华也都正在建设中;特别是陇海路以南,高端写字楼几乎绝迹。

虽说南部有鞋城、茶叶城、钢材市场、华中食品城等行业类市场,但都没有形成一个较为集中的核心商业区,为居民提供消费休闲娱乐的中心。

“其实,随着城市中心区域不断扩大,会有更多的城市副中心出现,区域商业中心是在城市副中心出现的稳定商业业态,南区目前较为缺乏的就是这样一个区域商业中心。”有专家认为,如今,南部已经集中了诸多大盘,周围高校林立,如郑州航院、郑州测绘学院、黄河科技大学、郑州卫校,以及二七区委、区政府。从现有的消费潜力上讲,南部已经可以支撑起一个区域商业中心的转动。

在该专家看来,“没有一个核心的出现,商业就如一盘散沙,凝聚力不足。”也就是,没有一个较为集中的载体,区域商业中心也难以形成。

那么从目前来看,小李庄改造项目升龙国际中心的问世,似乎将首先打破这一僵局,为南部区域商业繁荣提供载体。

回眸解码复兴再生和谐

城市崛起——「升龙国际中心」

