

## 城中村改造助推西区地产发展

# “腾笼换鸟”，西区王者重新崛起



从城中村改造在郑州各区域摧枯拉朽般展开至今,西区发展被多次提及,且每次都颇为详尽。随着“腾笼换鸟”的不断深入,崛起中的西区逐渐重现王者之风。

如今再次提及西区,因为一座巨幅广告牌的陡然矗立带来的冲击力,更源于大小岗刘、于寨、西耿河、黄家门五个城中村改造项目招拍挂的步步临近。据了解,升龙企业意向明确,意欲一举取得这几个城中村的项目改造。

### 规划先行,助推西区快速崛起

诸多利好同时指向西区,势必助推西区的快速崛起。事实上,近两年,不管是专业市场的不断兴建还是大型社区的相继落地,都在见证与丰富着西区。

除却老工业基地的辉煌历史,近来,西区的快速发展始于2006年2月14日,郑州市西部老工业基地用地改造规划开始中期评审,按照规划,西区7家国有企业将逐步搬出市区。作为曾显赫一时的老工业基地,这是郑州首次对西区进行如此高起点的发展规划。

相关数据表明,作为老工业基地的西区工业用地占比略大,道路广场、公共设施、住宅等用地略少,这说明西区在土地利用上存在些问题。人们普遍认识到,西区迫切需要改变的绝不是工业的短期复苏,似乎更应该是区域整体人居环境的转变。

而在《郑州市城市总体规划2008-2020年》中表明,到2020年,郑州将成为国内外

知名的、富有中原城市特色和历史文化传统的,适宜创业发展和生活居住的,有较强经济竞争力的现代化大都市。该规划指出,郑州未来建设用地发展方向主要以东、西、南三个方向为主。

从各区域发展现状以及2020年的现代化大都市目标来看,东西走向发展得到政府的强烈关注。政府规划的任何风吹草动,都将吸引开发者的追随。诸多利好同时指向西区,势必助推西区的快速崛起。事实上,近两年,不管是专业市场的不断兴建还是大型社区的相继落地,都在见证与丰富着西区。

曾有专家表示,西区与东区一样,都将起到桥头堡的作用,郑东新区连接郑汴两地,是

郑汴一体化战略成功实施的关键所在,对郑州与开封两地经济文化的交流起到重要作用;而郑州西区,无论是郑上一体化还是郑洛工业走廊的多次研讨、提及,郑州西区都是点睛之笔。

大学城、西流湖的改造,特别是近几年道路的贯通,为西区的快速发展创造了很好的条件。从西北板块如威尼斯水城、甲天下西湖新城、晶华城等项目的相继建设到西环路、西环路交会处区域几大专业市场的兴起,以及陇海西路、中原西路、建设西路沿线大型住宅的落成,西区的快速崛起有了事实根据,这个曾经一度落寞的区域正迸发出强劲的发展动力。

### “徐家汇”有望诞生在郑州西区?

凭借功能的完整性、有机性、聚合性,大型建筑综合体的建成将体现郑州新的城市内核。但西区却鲜见大型综合体项目,如果大小岗刘等改造项目可以实现集社区加商业、高端酒店、写字楼等功能于一体,聚集强大的消费群体,“徐家汇”就有望诞生在郑州西区?

从进程缓慢到急速前行,随着地铁的兴建,火车站西出站口的动工,以及解放路立交桥的连接,有着相对丰富土地资源的西区房地产业将迎来快速发展的时期。

疾行的城中村改造是西区产业发展的主力军,城中村改造项目将逐步成为西区的代表性楼盘,城中村改造的每一项成果都接受着城市规划部门及消费者的检验。

都市综合体是都市中各种物业功能复合、互相作用、互为价值链的建筑、文化等的集合体,一般包含商务、居住、酒店业、商业、休闲娱乐等各种综合功能。郑州已经改造的城中村,不乏都市综合体项目,如曼哈顿广场、郑州国贸中心等,但西区除升龙国际中心外却鲜见综合体项目。这对正在崛起,有着桥头堡区位价值的西区而言无疑是一大缺失。

“尽管西区大多项目都有商业,但从其体量、规划,各功能的相互支持与补充上都无法对区域价值提升贡献力量。因此接下来的城中村改造项目应实现科学规划,导入国际理念,为西区建造国际化的都市综合体项目,形成西区的区域商业中心和居住社区。”一位从事多年规划研究的学者表示。

近期,大小岗刘、于寨、西耿河、黄家门五个自然村的土地将进行招拍挂,村民将居住环境改变的希望寄托于最终成功拿地的开发商。“改造之后,我们的身份由村民变市民,原来脏乱的城中村也将现代起来。”大岗刘的一位居民表示。

改造后,这里将会呈现怎样的特色,并对区域及城市发展带来怎样的作用?多少年来,我们一直唏嘘徐家汇为上海商业发展所起的推动作用,它已经完全超越其他商务、商业区,它汇聚着上海一群有现代观念的高层人士。“这几个城中村改造后,矗立起来的现代化建筑,能否助推正在崛起的西区焕发生机,在商业略显缺乏的西区产生郑州版徐家汇?”有人发出如此疑问。

然而一个传奇的诞生需要多方面因素在配合中发展,作为中原区的重点改造项目,这几个城中村改造肩负着繁荣西区的历史责任。据了解,改造后这里将矗立起富有国际特色的都市综合体,按照规划,小岗刘,将规划以高档住宅为主的建筑群,同时建有现代化的高档写字楼与酒店。其中,大岗刘地块将规划出一条市政街,沿街规划有高档商业;小岗刘地块将规划为商务集中区:这里建有34层的高档写字楼与高端酒店以及高端商业裙楼。建成后的小岗刘村将呈现出一栋栋现代化的建筑群。这样的规划似乎为人们所希望的郑州版“徐家汇”产生奠定了基础。文/图 王亚平

### “腾笼换鸟”,居住西区渐成气候

随着旧国有企业搬迁出西区及各大城中村的相继改造,西区人居环境快速改善,宜居性逐渐凸显。

资本不可能永远固守一方,老工业基地的衰落已成事实,将7大旧有国有企业搬迁出西区,扩大土地使用面积,从中不难发现郑州市对于西区发展的规划之妙。

人居环境的改善是西区发展的重中之重,公共配套设施相继开始改造,西区居住环境改观则更多借力城中村改造。

有数据表明,郑州的城中村,西区的数量要大于东区,而西区则主要集中在中原区,这里共有13个行政村,30多个自然村,占郑州市全部需要改造的119个城中村的30%还多。单老工业基地改造

划定的区域内,就囊括了13个自然村和行政村。

2006年6月1日,郑州市最小的城中村——中原区岗坡村拆迁完毕,拉开了西区城中村改造的大幕。之后,白庄城中村改造项目甲天下西湖新城,南陈五寨村改造项目海森陈五园景湾等郑州西区城中村改造渐入佳境。

与摧枯拉朽般轰轰烈烈的城中村改造同时进行的,是家世界、五星、苏宁、国美、永乐等众多知名连锁商家纷纷在西区设点开店,大商超市也在桐柏路与建设路安营

扎寨。西区商业出现了前所未有的冲动,这也将促进西区整个人居环境的改善。

随着郑州各大区域特征的日渐成熟,西区的宜居性逐渐凸显,“工作在东区,居住在西区”成为时下上班族的流行语。“甚至西区将成为郑州高端人群的主要聚居地之一,与东区遥相呼应。”有人断言。

“我在东区上班,但是喜欢居住西区,早上乘坐公交到东区,特别方便。”

如今,很多购房者在金水区上班,却到中原区看房,这也使得中原区房价一度领先郑州各区域,居住西区渐成气候。