



猜想一：郑东新区CBD

什么是城中心？河南财经学院教授刘社认为，从规划上来说，它首先是商业中心，通过发展、演变，成为人们公共活动的中心。这里应当有发达的交通、鼎盛的人气，以及无人企及的财富价值。

“由于城市框架的拉大，城市功能的升级，派生出大量的商务写字楼，扎堆、分类存在于城市之中，商务与商业叠加，就诞生出新的城市中心。”刘社坦言，对于郑州这个有着几百万人口的大都市来说，与其相吻合的就是郑东新区CBD。

与刘社的观点相左，业内人士高重恒则认为，商圈就像酒，越陈越香，随着郑州的大跨度发展，二七商圈会越来越强大，其作为城中心的地位不可撼动。

在刘社看来，郑东新区是由政府主导建设起来的国际化新城，CBD承载着整个城市信息流通、会展经济、金融、高端商务办公区等现代城市的功能。

目前，CBD由商务和商业两大业态共同构成，“不过，其商业建筑面积不会超过商务写字楼。”刘社表示，在商务中心区，必定会有高档的餐饮、购物、休闲场所来满足该区域商务人士的需求，商业与商务的共同发展，就会产生新兴的繁华地带。

企业总部、金融中心和专业化生产服务，构成了当今商务中心区CBD的三大职能。另外，CBD作为一个地区，应包括经营管理（总部）、金融、专业服务、展览及会议、酒店和配套公寓、娱乐及高档零售业等。

郑东“十年建新区”的总体目标曾指出，“到2012年，基础设施更加完善，综合承载能力进一步增强”。因此，郑东新区CBD办公、商业、居住等多种功能复合的土地利用方式将使CBD具有24小时城市的功能。这些功能的具备，也将使郑东新区CBD具有了更强烈的现代特征。

“5~10年以后，郑州的城中心肯定会是CBD地区。”在刘社看来，虽然CBD目前人气不够，入住率较低，但是就像从树苗长成大树需要时间一样，CBD的繁荣势不可挡，指日可待。

猜想二：金水路东段

在刘社看来，郑东新区的建设发展带动了老城区到郑东新区的一片繁华商务区，当中首屈一指的就是以曼哈顿广场为代表的金水路东段区域。

早在3年前，老燕庄改造之时，就有媒体刊文指出，燕庄泛CBD捷足先登，将成为郑州市一个新的城市中心。

关于金水东路的高企发展，人们有目共睹，这里不仅成为郑州老城区快速发展的一个缩影，甚至代表了郑州乃至河南的形象和未来的速度。在金水路的中州大道至未来路区域，城市综合体项目曼哈顿广场、顶级写字楼浦发国际金融中心、广汇PAMA以及楷林国际、盛润白宫等陆续面世，加上银基王朝、名门世家、发展东郡等高档住宅项目，使该区域赢得了“泛CBD”的称号。

只是，与郑东新区CBD不同的是，助推燕庄“泛CBD”化的力量来自市场的“无形之手”，是市场催生了这个“泛CBD”区域的形成。“从历史经验看，新老城区接合部最有希望成为新的城市中心。在郑州，燕庄附近区域则最具潜力。”名门地产有限公司总经理孙中占曾表示，金水路作为河南省的行政大道，汇集了郑州乃至河南省的绝大多数政务资源。在政府“有形之手”指引下，市场这只“无形之手”也在城市资源配置过程中加速向郑州东区倾斜。

高端资源配套不断进入、聚集，然后裂变成新的、大的发展过程，这就是金水路东段的成长轨迹。目前，郑州的行政、商业、商务及居住力量都在此显现出来，土地级差地租，一手房、二手房价都在不断调整，其地理中心和经济枢纽的地位已令其他区域望尘莫及。

关于「城市新中心」的N个猜想

城市新中心是城市发展的一种必然趋势。随着大郑州新区规划蓝图的横空出世，二七广场作为城市中心的角色可能将发生新的变化。城市在向东大步发展，那么新的城中心也必然随之向东迁移，新的城中心将会在哪里？不禁让人们产生诸多猜想。不过，与大多数人的畅想不同，也有观点认为，郑州越大，二七商圈的地位越不可撼动，谁也无法取代二七广场的位置。究竟城市中心将要落脚在哪儿？当然不以人的意志为转移，只是它不妨碍我们在此先畅想一番。 晚报记者 梁冰



猜想三：农业路与花园路交会处

“由于城市新中心的逐渐兴起，城市老中心的实力、繁华程度、知名度将逐渐消退，在此消彼长过程中的某一个时间段内，城市的新、老中心会形成势均力敌之势。”刘社认为，随着城市新中心的日渐强大，老中心将会退为城市副中心。目前，郑州正在朝着这一趋势发展。

在这一波“新老交替”的发展过程中，以郑州国贸中心为核心的农业路与花园路交会处附近，无疑成了城市发展的宠儿，显出愈来愈强之势。

农业路与花园路交会处是郑州车辆、人流拥堵的几个区域之一，造成这种现象的原因，当然是因为该区域的高度繁华。农业路与花园路交会处也是BRT所到之处，BRT带来了四面八方的人群，对于经营生活用品的商场和超市来说，四面八方聚集的客流将改变“辐射3公里生活圈”的商业规则。

猜想四：郑汴路东段

在郑州，郑汴路一直是家居卖场最为集中的地段，不仅郑州市民装扮爱巢要来，就连其他地市的人们也对这里青睐有加。这里聚集了中原颇具影响力的十几个大型家居市场和商场，有本土凤凰城、中博、东建材、欧凯龙等。还有所谓外来者的红星·美凯龙、居然之家、好百年等国内大型连锁卖场。

由于超大的市场吞吐量，以及对郑州及周边地区的超强辐射力，郑汴路成为了中原名副其实的家具建材集散地。

南北通畅的中州大道与东向延伸的郑汴路构成的大十字无疑含金量十足，以黄金十字为中心辐射出去，形成的郑汴商圈被称为郑州建材家居业的“二七商圈”。

只是，郑汴路的发展太过单一，有专家指出，郑汴路的发展尚有缺憾。北有金水路的辉煌，南有航海路的繁荣，而郑汴路正处于南北发展的洼地之上。因此，于整个城市来说，更具有发展的意义。

大商新玛特、丹尼斯百货、家乐福超市等众多商家云集于此，一惯被业内人士认为是继二七商圈后，未来最有发展潜力的新一代商圈。

自从2006年大商入驻郑州国贸后，花园路与农业路交会处就聚集了三大商界巨头：丹尼斯、家乐福和大商。以花园路与农业路十字交会点为中心，他们形成了东北角丹尼斯百货，西南角大商新玛特、家乐福超市的格局。

大商郑州地区集团总裁皇甫立志曾分析，花园路带状商圈是目前除二七商圈外最具发展潜力和消费能力的商圈。商圈南起紫荆山，北到农业路，而且有继续向北发展的潜力，从长远来看，花园路周边的消费群及消费能力更大、更强。位于东北区的花园路与农业路交汇区域，符合城市发展的方向，将会成为未来客流、人流的集散枢纽，商业位置得天独厚，不可复制。

上世纪80年代中期，郑汴路的身姿出现在郑州版图上，当时，路两侧还是大片的稻田、鱼塘和凤凰台等数个村落。这里的人们过着平静的农耕生活。1992年，中原国际博览中心破土动工，会展让沉寂的郑汴路热闹起来。十几年间，有郑州“东大门”之称的郑汴路已成长为郑州批发市场的“聚宝盆”，短短两公里的郑汴路涌动着上百亿元的经济流量。

今天，凤凰台、杨庄、张庄等郑汴路两侧的村庄土地已经成为财富聚集地，有人估算，短短两公里长的郑汴路，每年的经济流量有上百亿元。尤其是随着凤凰台村的改造，这条路将全面改观与升级，那么势必会带来新一轮财富的聚集。

有郑州“东大门”之称的郑汴路已不是仅仅承担交通功能的普通公路，而是一条财富大道，一条耀眼的产业集群链。未来的城中心会向这里偏移吗？诸多业内人士认为：可能性很大。