

细心的人们已经发现,一条沿着桐柏路的财富大道正在冉冉升起。而来自国内外的商业巨头们,正在继续西进,已经抵达华山路一线……

从繁华到落寞,从沉寂到崛起,郑州西区,正在重新开始承载梦想。 本报记者 程国平 胡寅兵/文 马健/图



# 西区嬗变 资本正在上演“西游记”



我只是时刻关注着身边方方面面的变化。  
——搜狐CEO 张朝阳

【西区访谈】

## 家底仍很厚实

业内人士认为,西区目前的蓬勃发展有其必然性。

2010年9月1日下午,中原区招商引资部门的掌门人——该区商务局局长郭宏力在他的办公室畅谈了西区的现状及前景。

“区委、区政府不想把工业丢掉,但是怎样工业立区呢?目前在西四环附近划出了两个区域,一个是郑州纺织产业园,一个是郑州机械加工制造园。”

郭宏力介绍,目前这两个园区已初具规模,泰阳电器、太可思服饰等大量的企业正在陆续进驻,与此同时,市区目前的工业也没有放弃,仍然在发展。

事实上,西区的工业实力目前仍非常雄厚。郭宏力介绍,最近连续4年,中原区的外经贸数据仅次于金水区。

郭宏力说,西区的教育也很发达,在市内几个区里面,没有哪个区的教育基础能比上中原区。

正是拥有这样的基础,不算专业市场、批发市场等,单纯的大型零售、百货等商业体,西区至少已有6个正在建设和规划当中了。

如此算来,万达广场商业面积25万平方米、宝龙城市广场商业面积24万平方米、中原新城有20多万平方米的商业体量、伟业时代广场商业面积10万平方米、万乘时代广场商业体量1万平方米。

此外,还有立天城市广场、宝龙商业广场、元一时代广场……这些项目都配建有商业体。

## 桐柏路正在成为财富大道

金水区商业有花园路、管城区有东西大街“黄金十字架”,二七区有二七广场,中原区的商业财富大道会在哪里?

细心的人们已经发现,一条沿着桐柏路的财富大道正在冉冉升起。

今天,如果站在桐柏西路农业西路路口沿着桐柏路向南看,一直到陇海西路,几乎与桐柏路交叉的每个重要的十字路口将来都会有商家入驻……

紧邻农业西路不远的朱屯城中村改造项目将来有商业项目,西站路口有宝龙商业广场,棉纺路口有锦艺集团项目,建设路口有大商集团,中原路口有宝龙城市广场、中原文化广场,伊河路口有元一时代广场,陇海路口有中原新城项目……

郭宏力也认可这一说法。

事实上,西区的商业多年来一直停留在嵩山路上,除了郑州商业大厦、丹尼斯嵩山路店以及中原商厦,大的商家再也没有西进。

如今,这些来自境内外的商业巨头们,不仅把郑州西区的商业推进到桐柏路,而且继续向西挺进,已经抵达秦岭路甚至是华山路一线。

## 把消费留在西区

西区有一流的教育基础,大量的高校、优质的中小学校,大量的市直机关在西区办公形成稳定的公务员队伍,还有雄厚的工业基础,这些人群的收入都很稳定、可观。然而很长的时期,西区人已经形成了“西区挣钱、东区消费”的习惯。一到节假日,想吃喝玩乐的时候,人们都揣着钱跑到东区去看电影、娱乐、购物了。

郭宏力说,为了留住西区的居民在当地消费,如今不仅大商家陆续入住西区,未来还将建设大量的电影院。

以前西区的电影院只有中原电影院一家,随着大量商家入驻和城中村改造、旧城改造的展开,西区至少会有6家电影院。

“中原新城的商业体里面将建电影院,宝龙城市广场将建横店影视城,锦艺华都项目将建新干线电影院,另外,万达广场、伟业广场都配建有电影院,同时目前的中原电影院将重新拆迁改造。”

与此同时,西区还将建设一大批高档的五星级酒店,让居民在西区吃住行游购娱都不用出远门。

据悉,除了现有的裕达国贸酒店外,宝龙城市广场、万达广场、锦艺集团项目、李江沟城中村改造项目、朱屯城中村改造项目等都将入驻五星级酒店。

## 【西区往事】

### 繁华之后的落寞

一个城市集合六大棉纺厂,纺织业叫响全国;还有郑州二砂(白鸽集团)、郑州电缆厂等一批大型国有企业,凭借这些企业,计划经济时代的郑州,得以轻易跻身全国重要的工业城市和纺织工业基地。

而当年,这些企业无一不在郑州西区。

作为郑州的老工业基地,西区记录了计划经济时代郑州的辉煌与成就,也承载了几代人的光荣与梦想。

1989年,“野太阳”亚细亚横空出世,一场全国瞩目的商战爆发在商城郑州。

工业兴市,还是商贸兴市,曾在当时引发争议。

彼时的郑州西区,曾经荣光无限的纺织业早现疲态,二砂等大型国有企业也陷入窘境。

此后若干年,在政府“东扩北移”的呼声中,郑州一路向东向北发展,摩天高楼相继建起,高档小区随处可见,大型商业在东区、北区跑马圈地。

而此时的西区,有点像冬日的梅花,寂寞独自开。

## 【西区嬗变】

### “地王”频出,资本角逐

在被人遗忘了很多年后,西区的机会似乎来了。

2006年,国内外4家机构设计的“郑州市西部老工业基地用地调整规划”方案进行中期评审。

也在这一年,另一份关于郑州的规划提出了构筑郑汴洛城市工业走廊的设想,而且提出着力构建郑州市“一心、两翼”空间发展格局。

“两翼”之一,即是西区。

最早嗅到西区商机的是房地产企业。

长城阳光新干线、金源第一城等房企开始拓荒城西,大盘入驻,很快将西区房市搅得火热。升龙置业拿下小岗刘城中村改造项目曾经是当时郑州最大的楼盘,香港锦艺集团更是大手笔,先后置换出三四家老棉纺厂厂区,开建大型城市综合体。

不仅如此,在郑州市这几年陆续出现的“地王”中,除了如今蓝宝湾地块、建业所拿的南阳路地块、鑫苑拿的花园路附近地块之外,其他的“地王”全部出现在郑州西区。

2009年12月9日,郑州市国土资源局土地交易中心举行的土地挂牌出让中,位于郑州市西北郊方位、秦岭路冉屯路以及西站路朱屯路的4块住宅用地成交价格全部刷新之前新高,创出郑州“地王”,业内人士一片哗然。

郑州房价最高的区域在郑东新区、金水区,为什么

“地王”频频出现在中原区?

对此,房地产业内人士的看法是:放眼三环以内,就中原区还有大片的土地。同时,城中村改造地块成交价格普遍低于净地,其他区域的出让地块多以城中村地块为主,而“地王”都是西区净地的出让成交价。

实际上,最近两年,郑州西区的房价涨幅丝毫不逊于其他区域。只是因为,西区的房价基数没有东区高,人们感觉不是太明显。

郑州永威置业常务副总经理马水旺向记者列出一串数字说明了这个问题。

马水旺说,永威西苑项目在2009年7月份开盘之前,公司曾经对京广路以西的销售楼盘价格进行了调查,当时这一区域的住宅均价为每平方米4260元,到去年8月底的时候,价格依然没有多大变化,到了去年10月底,这一区域的房价涨到每平方米4550元,每平方米涨了300元左右。

“过了今年春节,虽然国家出台房地产调控新政策,郑州西区的房价不仅没降反而继续上涨,到今年5月份的时候,每平方米涨到5200元,目前这一区域的住宅销售均价在5600~6000元。”

也就是说,最近一年来,西区的住宅销售均价上涨40%左右。