



# 上街突围

# 对话上街——郑州都市区“上街组团”城市发展报告举行 宜居职教城落地，产业上街迎来转型契机 由工业为重转向工业和服务业并举

为了更深入地探讨郑州都市区建设给上街带来的发展潜力与机遇,23日下午,由中共上街区委、上街区人民政府、郑州晚报社联合主办,河南亚星置业集团承办的“对话上街——郑州都市区‘上街组团’城市发展报告”活动在上街建业雅乐轩酒店举办。会上,各位嘉宾畅所欲言,对郑州都市区、郑州宜居职教城以及上街人居组团的发展建言献策。

晚报记者 王亚平 梁冰/文 王银廷/图

#### 专家观点



### 加快发展服务业 为上街赢得可持续的竞争力

黄卿 中共上街区委书记

的工业一度占经济比重的80%,所以是一个严重畸形的经济结构。随着整个城市的发展,这种结构越来越不适应上街的整个未来的发展需要,下一步我们的产业除了发展工业,我们将更加注重发展服务业。

郑州宜居职教城的布局和规划落户上街,将会给上街带来较大的影响。这个组团将来会承担郑州市相对独立的功能——职业教育,伴随而生的则是高端的产业,包括职业教育相配套的工业、服务业、商业、居住、旅游、休闲、度假、运动等产业。

这个组团定位,将使上街的人口规模快速增长,而作为移民城市,上街现在的城镇化率又很高,已经达到91%,大家充满活力,且教育层次均比较高。未来,职教城的建立,会带来更多知识丰富的年轻人。当前的上街已经形成了相对比较完善的城市功能的配套,包括教育、体育、文化、市政等,这些都构成了上街可持续发展的竞争力。

因此,上街会把握机遇,主动融入郑州都市区建设,以重大项目、重点企业、重要组团为抓手,着力建设产业高地,幸福上街,全面打造中原经济区科学发展示范区。

上街是中国的一个工业基地,过去整个外界对上街的印象停留在郑州的工业卫星城时代,宜居性不足。然而,随着郑州都市区的组团式发展理念的推行,上街的转型势在必行。因为在郑州的周边,这么近的一个距离,上街不应该再是以这样的面貌展现在世人面前。

为此,在“十二五”规划的时候,在区党代会上我们确定了两个转型,一个是工业要由低向高转,所谓的“向高转”就是过去上街的工业主要是低端的,高能耗、高污染的工业,未来将转向新兴工业、生态工业、循环经济、高附加值工业。

第二,我们的产业要由以工业为主,向工业和服务业并重转型。过去50多年上街



### 以职业教育 推动上街产业发展

刘社 河南财经政法大学城市发展研究中心主任

城规划批准,上街的土地区域就会升值,上街新的发展规划为各类房地产业提供了大量的用地。随着上街区城市化进程地快速推进,未来上街区的城镇化率将再次提高,上街区的高档住宅、养老地产、高档写字楼、酒店、购物中心、工业用地都将迎来一个大的开发高潮。

根据宜居职教城的定位,上街今后城市的发展方向也要发生变化,要引入大量的职教资源,所以应该将本省的职业教育资源作为重点,将分散于郑州市区的职业学校或其分校引入上街职教城。因为各种职业教育资源都有地域性,具有地方品牌。

另外,还可以利用郑州的区位优势,将各地市的优质职业院校引入上街,引入的职业教育资源要与上街的产业园区发展具有相关性。这样以便于发挥职业院校对各类产业园区人才输送、智力输送的支撑作用,实现“校企融合”。另外,有利于职业教育学院大学生的顺利就业。

我个人认为,从今年起,只要宜居职教



论坛现场

### A 观点碰撞,专家热议上街新机遇

23日下午3点,对话上街——郑州都市区“上街组团”城市发展报告在上街举行。

活动一开始,中共上街区委书记黄卿致辞并介绍了上街区的情况,他说,如今的上街在工业快速发展的同时,服务业也迅猛发展,大型休闲项目也相继入驻,宜居职教城的规划更是上街区未来发展的一大利好。

建设郑州都市区是个中长期的战略任务,为此,政府规划建设十大宜居城市组团,是克服城市

“摊大饼式”粗放发展模式的需要,也是拓展都市区发展空间,打造新的经济增长点的需要。

河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社向在座嘉宾分析了郑州都市区下,宜居职教城规划为上街发展带来的机遇与潜力。在她看来,这意味着上街区要在现有的基础上实现大跨步的飞跃。

宜居职教城的规划,势必也将为房地产业的发展带来一定的推动作用,在本次活动中,河南

省房地产业商会副会长兼秘书长赵进京则就“上街组团”未来人居发展的格局进行了主题演讲。

作为城市化进程的推动者和推动者,品牌房企的一举一动都有着相当强的带动作用。活动现场,河南亚星置业集团董事长高国安、建业集团副总裁陈剑对上街的房地产业现状和未来空间进行了科学有据地分析,并倡议房地产企业在实现自身快速发展的同时,也要践行企业应有的社会责任。

### B 大战略路线,激起新一轮发展浪潮

郑州宜居职教城为龙头的上街组团发展已经势在必行。

为了紧抓这样的历史机遇,上街区对城市进行了新的定位,要成为职业教育、运动休闲、通用航空、绿色新材料等众多新兴产业齐头发展的现代化新城。

刘社认为,这将使得上街区的经济社会发展进入一个快速提升阶段,第三产业快速发展,就业机会快速增加,城市文化氛围大大提升。

### C 参与上街建设,品牌房企积极乐观

不止是盖房子、卖房子,而是要建设好的房子和完善的配套。”

一个区域想要发展必须配合造城,有相应的教育、医疗资源,这样才能真正地留住人,产生持续性消费。

陈剑建议,在土地的一级开发和土地资源的获取上,一是尽量把宜居职教城列入省重点项目,这样土地的开发和获取会相对容易一些。另外,在土地的开发上,应该引入社会资本,可能不是一

“郑州宜居职教城的横空出世,给郑西黄金走廊插上了腾飞的翅膀。”对于上街区的未来,高国安充满信心。

有资料显示,每增加一个城镇人口可以带动10万元以上的城市固定资产投资,可以带动3倍以上的农民消费支出。而按照规划,未来几年,上街区的人口规模将快速扩张,陈剑坦言:“这不仅将吸引品牌企业的投资,更能拉动巨大的消费。”

一家、两家企业可以做到的,政府可以和社会资本成立合资企业,加速一级土地的整理,尽快将土地推向市场。

上街区作为郑州都市区建设的重要支点,未来的投资价值非常高,刘社认为,除了各大职业院校和商品房项目,从长远来看,人口的规模增长后,宜居职教城也可以是运动、休闲、养老发展的区域,所以养老地产产业可以在这里安营扎寨。



参加“对话上街”活动,非常有意义。在中原经济区、郑州都市区的规划建设初期,上街区委、区政府思路清晰、主动融入、快速实施,让人欣喜。我在多个场合得知,上街区委、区政府为广大企业、地产商创造了非常好的



作为一家支持上街18年的开发集团,亚星集团和上街区共同发展,见证着上街区的日新月异。上街区近20年来的高速发展给亚星集团提供了源源不断的动力,亚星因上街而生,因上街而荣。回顾发展历程,他深深感觉到上街城区在发展壮大,居住条件也随着城市的变化而改善,人们的生活也过得幸福美满,安居乐业。



建业集团在上街已经投资了一个酒店和森林半岛项目,这表明确了对上街未来投资环境的高度认可。上街区作为郑州都市区建设宜居职教城重要的环节,将会给建业带来更大的信心。

2010年,河南的城镇化率不到40%,处于全国倒数第五,而GDP在全国则是正数第五位。城镇化创造了需求,而需求是社会消费的根本基础,只有消费上

#### 专家观点

### 商会将很快加入到上街的建设中

赵进京 河南省房地产业商会副会长兼秘书长

环境,也给予了很多帮助,作为河南房地产业商会,应该很快加入到上街的建设当中,成为建设上街的生力军。

一个城市的建设离不开房地产行业,房地产在城市的建设当中是一个基础,没有房地产就没有城市的发展。在当前这个关键时期,如何更好地发展房地产业?可以从调整产品结构、做好成本控制等方面入手。

目前我国的房地产业处于一种纠结建设初期,上街区委、区政府思路清晰、主动融入、快速实施,让人欣喜。我在多个场合得知,上街区委、区政府为广大企业、地产商创造了非常好的

障房的建设问题。房地产要发展,民生问题要解决,这些纠结交织到一起形成了一个困局。因此,房地产业是一个长期的战略和发展问题。

房地产是一个朝阳产业,在城市的建设发展当中发挥着很大作用,所以我们要稳步前行,把决策、节奏调整好,让房地产业得到更好的发展。

相信在上街区委、区政府的领导下,在“加快产业集聚区建设,加快城乡一体化发展”的战略指导下,一定会把上街打造成一座教育与就业共赢,居住与创业共生,休闲与商贸并存,运动与旅游相协,产业和城市互融的生态型、复合型城市。

### 宜居职教城是房企升华的契机

高国安 河南亚星置业集团董事长

多年来,亚星集团一直走在行业前列,经过20多年的快速发展,各方面都得到了翻天覆地的变化,经济总量增长数倍,城市化进程居于全市前列,房地产开发更是红红火火,成熟楼盘不断涌现。

上街区的发展为地产开发商提供了广阔的舞台。根据郑州市“十二五”规划和郑州都市区的规划,上街区宜居职教城是郑州市发展11组团之一,随着郑州宜居职教城规划的分布实施,三所院校,20万高端教育人才,及5万人配套三产服务业人员的迁入,下一步必将带来对高端品质生活的需要,这也是亚星集团一直参与并将持续参与上街将来城市发展的原动力。20年前,上街区只是一个数万人的

工业城区,重工业主宰着这个城区的命运,经过20多年的快速发展,各方面都得到了翻天覆地的变化,经济总量增长数倍,城市化进程居于全市前列,房地产开发更是红红火火,成熟楼盘不断涌现。

当上街商品房市场还没有开始时,亚星开始了开发的征程;当整体市场还处于房产开发的初级阶段时,亚星已经致力于打造智能化小区。亚星目前正在经历经营模式的转变,需要一个机遇升华自己,而“宜居职教城”的规划建设无疑是一个绝好的契机。下一步,亚星集团会积极投身到上街城市发展和郑州宜居职教城的宏伟建设当中。

### 多业态并存相关配套要同步进行

陈剑 建业集团副总裁

去了,整个社会才会繁荣。推进城市化建设不仅能够带动基础设施、公共服务设施的加快建设,促进房地产业和相关产业的快速发展,而且能够加快农民人口向城市转移,这样将能拉动消费需求,简单来讲,建设宜居职教城,如果有20万人口入住,将直接带动200亿元的消费,同时带来巨大的消费。

上街作为郑州比较早的工业区,虽然城市化率较高,但存在一个问题,就是经济总量不足,需要一个新的经济增长点。在这个时候,郑州市提出建设宜居职教城,非常及时,对提高整个上街城镇化水平,提高整个城市的建设能力和消

费能力非常迫切,也非常必要。同时,定位也非常准确。

我建议,通过BT、BOT的模式加快基础设施的建设,尽快和宜居职教城配套。在整体建设方面要多种业态并存,把一些职能交给社会,在建设职业教育学校的基础上,相关的商业配套、医疗、商品房、保障房、公共设施等建设,也同步进行。

上街“宜居职教城”组团作为郑州都市区建设的重要支点,未来的投资价值非常高,建业将会满怀热情地投入到上街宜居职教城的建设中,做出应有的贡献。