



## 微都市引领时尚生活潮

所谓微都市,也被称作“城市综合体”,是城市发展达到一定程度的产物,因为城市本身就是一个聚集体,而当城市里的人口聚集、用地紧张到一定程度的时候,在这个区域的核心部分就会出现这样一种将居住、商业、运动、自然、教育等串联在一起的综合物业形态。

据业内人士介绍,现在的楼市大盘,卖的已经不仅仅是房子,更多的是在传达一种全新的生活方式。走进每一个微都市,人们都能感受到不同的文化氛围。从一定意义上说,微都市打破了城市的功能边界,凝聚着城市的文化精华,打造了立体式多功能的现代生活模式,引领着新时代的时尚生活潮流。

长期以来,受到传统的功能分区规划思想的影响,我国城市的土地利用通常是不同的使用功能分开布置,如清一色的工业区、居住区、商业区、文教区等,虽然分区规划的

思想具有一定的合理性,但是也有着弊端,那就是忽视城市是一个联系密切的有机整体。因为在城市里,每一个功能要素既有一定的独立性,但同时它们之间又是相互依存、相互补充的。

例如,在一个居住区中,如果完全是清一色的住宅,既没有相应的商业、教育、医疗、娱乐等配套设施,又缺乏便捷的道路交通系统,即使居住条件再好,也不会受到居民的青睐。

同样,城市的中心商务区如果全部被商务写字楼占据,没有高档酒店、餐饮、购物、公寓等设施,办公环境也将是十分空洞的。所以,城市发展到今天,极其需要一个城市的精神引领、一个资源共生、聚合增值的模式,将诸多的生活资源融入其中,于是,城市综合体,即“微都市”这一城市新形态就应运而生。

据介绍,目前在郑州房地产市场上已经形成城

市综合体的微都市已经有53个,像早期的曼哈顿广场,新近的中原万达广场、华润万象城、锦艺城、盛润锦绣城、洞林湖新田城等。按照一个综合体50万平方米的体量计算,就是2000多万平方米的超大建筑群。这些“微都市”因为其综合的物业形态,能够大幅度地辐射周边社区,并往往能在与同片区楼盘的竞争中胜出,也使得郑州的房地产业已经全面跨入了微都市时代。

有房地产业内人士告诉记者,现在很多消费者在购房过程中都会问到一个问题,就是小区的配套怎样,因为一个成熟社区的商业配套已经成为消费者选购住房的最重要的一个考核标准。为此,为了更好地开发、销售楼盘,开发商基本上都会考虑配建商业项目。而这其中,微都市以其独特的魅力,以及综合物业形态的便利性和文化性,常常成为该片区的稀缺产品。

# 微都市 延伸城市居住概念

## 打破城市的功能边界,凝聚城市的文化精华

## 微都市的合格标签是灵魂

就像幸福是人人追逐的生活状态一样,灵魂则是现代地产项目所追求的精神内核,只有具备了这样的精神内核,一个地产项目才能够成为人们实现幸福生活的场所,也才能贴上“微都市”的合格标签。

不论是在城市中心以综合体形式出现,或是在城市外围以大体量的项目出现,微都市都有着与其名称“微”不相匹配的完善规划、齐全配套。

微都市自身所打造的园林景观,让住户足不出户便可以享受到自然的风景;便捷的商业配套设施也为广大住户的日常生活提供了许多便利;方便的交通体系,则实现了与现代都市生活的无缝融合。

无数的经验表明,生活气息浓厚的房子,更具备居住的舒适性。我们可以想象一下,当你穿行在微都市的社区之间,不论是看到坐在花园中互诉衷情的情侣,还是推着婴儿车弄孙为乐的老人,或是信步绿道上的中年夫妇,这一幕幕其乐融融的景象不是更能让你感受到家的温馨吗?而在微都市社区的安静之外,城市里热闹的商业集聚地,或者是都市中繁华的时尚娱乐圈,也在用另一种方式体现着它们的风采。在这里,微都市中的普通住宅、配套设施、休闲景区、商业街区等功能分区进行了合理布置,相互依存又动静分明。

正是通过配套和项目的相对集中设置,微都市将一般的都市居住概念进行了延伸,为社区业主和兴趣相仿的住户创造了一种以轻松自然的方式增进感情和接触交流的机会,最大限度地聚合起项目的时尚价值。

目前,微都市的发展又出现了新的特点,那就是,其规划之初的着眼点及运营的方向开始向能够使微都市内各业态、各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系,从而形成一个功能更多、效率更高的综合体,从而改变城市的格局、提升城市的价值。这就使得微都市带给人们的生活品质更加丰富。

## 微都市代表城市发展方向

随着城市空间的急剧扩张和人口规模的快速增长,都市人的生活需求日益丰富,对于多元化生活、办公、商务的社会需求也越发迫切,此时,单一的房地产开发模式和人居项目已经不能满足人们的需要,融合居住、商务、休闲娱乐、星级酒店等微都市形态,便开始在城市的各大区域兴起,并逐渐成为人们日常生活的主要方式。

法国巴黎“拉德芳斯”是世界上第一个微都市概念项目,于上世纪50年代开始建设开发,高楼林立,成为集办公、商务、购物、生活和休闲于一身的现代化城区,也是世界上最具有代表性的城市综合体。拉德芳斯的成功,不仅增添了古典巴黎的现代气息,更为世界各大都会提出了一个新的发展方向。

“洛克菲勒中心”一直作为纽约乃至美国的象征而存于世界。这个占地22英亩,由19栋建筑围合出来的活动区域,开启了城市规划的新风貌,完整的商场与办公大楼让该中心继华尔街之后,成为纽约的第二个城市中心。

日本东京的“六本木”是近几年才诞生的以微都市规划所建造的全新聚落,它集住宅、商业大楼、购物中心、旅馆、餐厅、游憩与文艺设施于一体,短

短的时间内从无到有昂然挺起,不仅攫取了来自全世界的关注,同时还成为许多走在时代尖端的人们竞相留下造访脚印的黄金区域。

此后,法国的拉德芳斯、德国波茨坦广场的索尼中心、香港的太古广场、北京的东方广场等微都市的成功开发,进一步证明了“城市综合体”就是城市的发展方向之一。

微都市正是这样伴随着城市发展而成熟起来的自然产物。因为随着一个城市经济的发展,人们会逐渐不愿意被钢筋水泥所牵制,但是仍然需要建筑空间;人们不愿意被现代文明割裂其生活,但是依然需要健全的配套;人们不愿意被灯红酒绿牵绊,但是依然需要休闲娱乐。这个时候,有着都市情结的“微都市”综合体就成了人们的必然选择。

记者了解到,目前郑州房地产市场上的微都市项目数不胜数,像郑州的中原万达项目,辐射的范围已经不仅仅是项目周边,而是整个西区;而随着华润万象城的落地,郑州城市“高端购物中心”的范本也已经具备;万科城则在郑州颠覆了普通大盘的概念,已经是一座城的概念,这些无疑都给人们的居住带来了巨大的附加价值。

近期,世邦魏理仕发布报告称,在全球范围内,购物中心正在以极快的速度兴建,在20个购物中心开发体量最大的城市中,中国占了14个,而这些购物中心都是“微都市”的一部分。

目前,微都市这种形态正在以巨大的供应量浪潮席卷全国的每个快速发展的城市,当然也包括中原经济区的核心城市——郑州。近几年,随着越来越多的国内一线品牌地产商入驻中原,以往大都市中商务区、生活区、商业区划分明显的时代已经成为过去,众多大型楼盘都开始通过微都市的概念将这三者进行完美融合,而郑州楼市的微都市特征也越来越明显。郑州晚报记者 范建春



►微都市,也被称作“城市综合体”,是城市发展达到一定程度的产物。它打破了城市的功能边界,凝聚着城市的文化精华,打造了立体式多功能的现代生活模式。