

# 城势

系列报道



2004年5月,当时的思达置业以5.91亿元天价摘下郑州“地王”桂冠,将位于花园路与东风路交会处西南的原河南省农科院实验田地块收入囊中。在那个地王并不鲜见的时代,这个地块可谓出尽了风头。

2013年的9月,在同样的地块上,郑州万达中心进行了奠基典礼,一个总占地83.5亩,总建筑面积约36万平方米,集超五星级酒店、5A甲级高端写字楼、殿堂级奢装大户豪宅、定制级名流社交商业街4大顶级业态于一体的超五星高端城市综合体也开始进入倒计时。

仅仅十年的时间,当时还是泥泞小路的农科路西段,如今已成为郑州的高档住宅的典范;当时还鲜有人居住的农科院实验田,如今则正在成为郑州商业地产的金招牌。花园路上,农业路北、东风路南,区域价值璀璨倍增。

郑州晚报记者 范建春/文 慎重/图

## 昔日农业试验田 变身城市金中心

郑州的市中心究竟在哪里?

如果在十年前,这个问题应该很好回答。但是现在,对于一个拥有上千万人口的特大城市,要回答这个问题还真是不容易。一般的郑州居民,尤其是“新郑州人”已经基本上不知道郑州还有什么市中心了。因为随着郑州城市框架的不断拉大,每个区都有其中心,甚至每个区都有几个不同的中心。

一般认为,早期,省政府所在的区域是名副其实的市中心。后来,随着城市的向东拓展,原来的燕庄地区成为了新的市中心。如今,随着城“势”的不断转移,郑州各个区域的新势力板块都充满了爆发力,这使得市中心的观念也变得越来越模糊。

说到市中心,河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清认为,市中心非金水区的区域莫属,原因有三:首先,金水区是郑州地区唯一的一个多中心叠加的一个区域,如政治中心、经济中心、文化中心、金融中心等,这就使得金水区拥有得天独厚的资源;其次,金水区又是全省第三产业最为发达的地区,第三产业占比已经达到了86%,而第三产业的发达就意味着其经济的发达已经达到了一个相当的高度;再次,金水区经济的发达造就了这个区域的高收入人群多,消费能力特别强。只有具备这些支撑,才称得上是市中心。

据了解,能够成为一个城市的中心,必须要具备一些必要的功能,如首先要是政治、经济、文化、金融、商业、信息、娱乐等中心的聚合;其次,作为市中心更多的还是消费中心、生活中心,要具备商业的繁荣度。由此来看金水区,花园路以西、文化路以东、东风路以南、农科路以北的区域便脱颖而出,并正在成为郑州的金中心。

11月3日,正值郑州万达中心区域发展论坛举办,记者得以用全新的视角来观察这个区域。记者看到,这里早已经没有昔日农业试验田的影子,取而代之的是高楼林立的现代化城市风貌,正弘·蓝堡湾、英地·天骄华庭等高端楼盘屹立。同时,引领城市国际商业典范的万达中心也正在全面建设之中。

而在区域周边,地铁2号线的东风路站近在咫尺,银行、学校等公共配套成熟、完备。未来,舒适的居住环境,时尚的购物环境,方便的生活配套,高端的区域面貌,将使这里成为名副其实的“金中心”。

►金水区,花园路以西、文化路以东、东风路以南、农科路以北区域,正弘·蓝堡湾、英地·天骄华庭等高端楼盘屹立。同时,引领城市国际商业典范的万达中心也正在全面建设之中。

## 金中心之新势力

新的力量出现,并打破了旧的势力格局。  
题解:势力就是威势,泛指力量。新势力,就是指市场上  
十年磨一剑,金中心璀璨绽放

## 多中心多资源叠加 成就金中心金招牌

你宁愿在郊区买幢大房子,还是在市中心买幢小房子?

类似的话题讨论你可能经常会遇到。这不,网友李先生就为此专门在一家专业房产论坛上发了个投票帖,想看看大家的意见。结果,选择市中心小房子的票数,以近2.5倍的绝对优势胜出。

有“郊区论”者不服气,认为郊区宽敞的居住、优美的环境、明媚的阳光、清新的空气,哪一点输给了城市核心区?

对此,前建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长、中国人民大学博士生导师陈淮,在11月3日举办的“投资定中心,金水新热点”郑州万达中心区域发展论坛上表示,人们之所以更愿意居住在市中心,主要原因就是“方便”,即生活方便,社交方面,娱乐方面,一句话,享受时尚的生活方式方便。

陈淮说,中国房地产价格的上涨并非简单的泡沫,其背后是切切实实的价值增值。比如,随着城市现代化进程的加速推进,政府投入的市政建设、基础设施等规模都是很大的,这些巨额投资最后都会转化到土地上来,并最终以房价的形式表现出来。像地铁和道路、教育医疗设施、文化建设、环境保护建设、政府水电气等的福利补贴等。因此,越是靠近这些资源的地方,土地和房产就越是稀缺,而如果一个区域是多种资源的叠加,其稀缺程度就更大,其地域的价值也就更大。

陈淮说,消费者购买一套房子,看上去只是房子建筑面积里面的空间,实际上,其窗户以外的部分,是政府的巨大投资配套形成的,也是一个居民能够享受到的生活福利。但是,这个福利也是要通过一定的途径进行转化的,那就是房屋的价格。这就是市中心房价居高不下的原因。也就是说,消费者获得市中心的“方便”,是需要付出一定成本的。

而河南财经政法大学工程管理和房地产学院教授刘社则表示,在金水区,花园路农科路区域就是这样一个多种资源叠加的区域。一是这里的高档住宅集聚,蓝堡湾在很长一段时间都是郑州高档住宅的代表,这在其他区域是十分稀有的;二是作为领先的商业模式,万达中心的进入丰富了这里的国际消费模式,使之成为名副其实的生活中心。此外,这个区域周边的教育资源、金融资源、交通资源等都非常服务。所以,多种功能的叠加效应,已经使这里成为当之无愧的郑州高档住宅和高端商业的代表区域。

宋向清认为,金水区本身就是一个财富高地,其2012年的GDP达到了715亿元,远远超过其他区域。而金水区内没有一家工厂,生态环境较好,而政治中心、经济中心优势的区域内的人们消费能力特别强。回归到花园路农科路区域,其既是高档的住宅区,又是高端的商业聚集地,成为金水区的中心是有一定道理的。

## 城市客厅初露峥嵘 确立郑州江湖地位

一个区域的繁荣和宜居,是和这个区域的商业成熟度分不开的。花园路与农科路交会处附近之所以能够成为金水中心,其价值的来源就是万达中心精心打造的国际购物天堂。

据万达集团郑州公司副总经理张革介绍,随着消费观念的改变,人们已经不再满足于单一的购物模式,其消费需求也出现了多样化、个性化、高档化的特征。时至今日,消费者已经不再仅仅是满足物质生活那么简单,而是对休闲、娱乐、社交等精神方面的需求日益增强。

在这个背景下,作为全国商业城市综合体的范本,万达广场集一站式消费、体验式消费、全龄层消费于一身的主流商业平台,将大型集中式购物中心和时尚休闲娱乐业态做了很好的结合与互动,以同步国际化的消费模式。

此外,2011年出现的正弘·蓝堡湾贵人街,其商业规划也同样具有规模化,二期4.7万平方米的商业街铺、三期15万平方米自持高端百货,加上已经出售的1.5万平方米贵人街,近20万

平方米的商业体量,全面补充区域中高端群体的消费需求。

刘社表示,在中原经济区和郑州航空港区等多重国家利好政策的红利下,目前的郑州已经迎来了城市发展的大提升时代。

她认为,今后郑州的城市建设会以每5年实现一次升级,并快速发展。由此再看金水区的“金中心”,因为融合了郑州的行政中心、商业中心、商务中心、金融中心、文化中心等多功能于一身,是郑州市东扩北拓的过渡带,占据了城市天时的地利人和的核心地段,是今天郑州的富人聚集核心区。加之万达商业带来的高端商业氛围,已经奠定了其高端商圈的核心地位。

宋向清说,这里未来肯定能够成为郑州城市的新中心。前几年,由于蓝堡湾等高档住宅的开发,这片区域正在成为新的富人区;现在,万达中心的落地,更让人看到这里未来的商业繁华。因此,这里能够形成真正意义上的高端商业社交区域,并将形成辐射金水区甚至全城的商业力量。

