

郑州城中村改造



郑州从2003年开始城中村改造,到现在已经10年。有很多项目已经做成了郑州的地标性建筑。

2014年是郑州城中村改造的提速之年。根据郑州市三年行动计划,今年要完成所有城中村改造计划,市区三环以内,城中村将不复存在。

城中村曾经是城市脏乱差的代表,但是随着近几年郑州市政府加大对城中村的改造,昔日的脏乱差城中村都变成了一个郑州的商业标志。那么,未来的城中村改造,还能不能复制类似国贸360和曼哈顿广场这样的城市地标呢?

郑州晚报记者 范建春



2013年6月,郑州市金水区胜岗村城中村改造项目村民安置房建设奠基仪式举行,标志着胜岗村城中村改造项目正式启动。

猜想 1 东关虎屯

2014年7月,在西关虎屯经过拆迁改造成为郑州国贸中心9年之后,与其一路之隔的东关虎屯也迎来了拆迁改造。

东关虎屯改造后会成为什么样子?记者了解到,未来的东关虎屯将成为新的城市社区综合体,与一路之隔的国贸360不同的是,这里将建成开放式的购物公园。

郑州市金水区文化路街道办事处党工委副书记郑湘梅告诉记者,按照计划,7月19日将开始对东关虎屯进行正式拆除,预计8月底前将全部拆完。而拆迁后具体的改造方案目前还没有正式确定,但她表示,对于这样一块寸土寸金的位置,是肯定会充分开发利用的,“不会仅仅开发成住宅小区那种,肯定会结合商业。”

“未来,这里将开发成开放式的购物公园,是一种全新的模式。”

RET睿意德公司策略顾问部总监石俊东介绍说,他们在做东关虎屯的改造方案时,引入的是一种全新的思路和模式,虽然也包括商业、公寓和写字楼等,但商业却是另一种呈现方式。

他说,目前国内的众多商业中心都是在室内,这样一来一些大的品牌商店在扩大规模的时候便有了很大限制,“传统的商场就像一个盒子一样,顾客在里面转得时间长了也会容易烦闷。而未来东关虎屯在发展的时候,就会摒弃这种传统模式,在建设公寓及写字楼的同时,建设一个开放式的购物公园,通过精彩巧妙的设计手法将自然、阳光、水流、植物等景观引入商业设施,将整个商业设施打开,形成一个开放式的购物公园,为消费者提供一个愉悦的购物环境,让环境改变心情,心情带动消费!”



昔日的胜岗村

寻找下一个『国贸中心』,城中村改造的郑州样本

猜想 2 胜岗

如果说今年初开业的华润万象城把郑州带入了真正意义上的 Shopping Mall 时代,那么胜岗城中村改造项目将会把郑州引入一个更为细分的商业时代,全新第6代体验式情景商业模式——Living Mall 时代。

什么是 Living Mall? 据承担胜岗项目改造的恒祥实业负责人介绍, Shopping Mall 是集休闲、购物、娱乐、美食于一体的消费模式,而 Living Mall 就是承袭 Shopping Mall 的“体验经济”理念,提供更人性化的综合型体验消费,创造更高的体验价值和更丰富的生活享受。胜岗项目把消费体验升级为吃、喝、玩、乐、购、品、赏、趣八大业态,全面涵盖日常生活所需与休闲享受,让商业在此更具体验与互动感、想象力与发展空间。

作为金水区的重点建设项目,胜岗城中村改造项目位于郑州市金水区农业路经七路东南角,作为花园路、农业路、黄河路、文化路4条主干道内唯

一未改造的城中村,总占地约150亩,项目建成后,将是一个集购物消费、餐饮娱乐、教育培训、儿童游乐、休闲健身等于一体的精品生活中心。中国房地产估价与房地产经纪人学会副会长王波表示:“胜岗周边早已发展成熟,配套齐全、人口众多,贴近成熟的居民社区,各类单位和学校是其最显著的特点。在大家竞相去做大型购物中心的背景背景下,胜岗定位为郑州首创的 Living Mall,必将成为郑州商业地产模式创新的又一个标杆。项目‘开放式’的设计理念,打造的是一种情景交融式、休闲体验性商业消费场所,从人体五大感官功能考量,让消费者进入商业的一切行为、经历,接触和感受到的一切事物都是‘体验’,包括交通动线、商场环境、氛围、色彩、灯光等的营造,服务的细致度,所有这些元素综合作用下带给消费者好感、触动,不断强化商业在艺术享受、休闲体验、人文趣味上的功能展现,让商业也透露出新鲜创意。”

相关链接

城中村改造的郑州样本

2003年,郑州市政府正式将“城中村改造”提上议程,在考察借鉴一些城市城中村改造经验的基础上,结合实际,对城中村改造,通过精彩巧妙的设计手法将自然、阳光、水流、植物等景观引入商业设施,将整个商业设施打开,形成一个开放式的购物公园,为消费者提供一个愉悦的购物环境,让环境改变心情,心情带动消费!”

此后,经过不断探索,形成了一套具有郑州特色的城中村改造工作机制。以人为本、改善村民居住条件、增加村民收入、提高村民生活水平,是这套工作机制的根本宗旨。

样本 1 从西关虎屯到国贸360

2005年7月2日,郑州市金水区西关虎屯爆破拆迁的一声巨响,标志着郑州市城中村改造工程擂响了“第一声战鼓”。

2008年,郑州市中心最大规模的综合地产项目郑州国贸中心在这里建成,建筑面积近50万平方米。曾经的西关虎屯村华丽蝶变为郑州商业发展新地标,7000余名村民亦成为距离郑州市新地标性建筑最近的居民。大商新玛特、招商银行、

360国贸广场云集其中,丹尼斯百货、苏宁电器等商业卖场环顾四周,郑州国贸中心成为继郑州二七广场后的又一个新商圈。

从一定意义上说,郑州国贸中心的浮出,赋予了花园路、农业路全新的意义。其多业态组合的形式以及将带来的辐射效应,对拉升城市区域价值和提高城市形象都有不可小觑的功绩。

样本 2 从燕庄到曼哈顿

2006年4月,燕庄开始动员,53万平方米村民建筑于6月30日前全部拆除完毕,创造了郑州市城中村整体拆迁规模和速度之最。8月中旬,最后一栋楼成功爆破,“燕庄”从此被历史的尘埃封存归档,代之而起的,是郑州的“曼哈顿广场”。

当时,开发商升龙置业曾抛下豪言:“以国际化眼光、标杆性尺度把它做成精品,打造

成郑州市的金融中心及新的商业中心,使其成为金水东路上的标志性建筑群。”

现在,以过去的燕庄为核心,在金水东路、中州大道、未来路3条主干道围合的区域内,包括浦发国际金融中心、曼哈顿广场、广汇PAMA以及盛润置业等多个郑州顶级写字楼已经陆续面世。“在3条主干道围合区域内将形成新的城市中心”的预言,已经是触手可及。