

# 畅叙五年历程 共祝美好未来

## ——郑东新区五年成规模建设成就暨十年建新区高层论坛发言摘要

本报记者 王文霞 实习生 柳力文 汪静文 图

### 河南的形象和名片



王庆海

王庆海：在十年建新区表彰大会上，省委省政府要求郑东新区成为科学发展的示范园、改革创新的试验田、科学发展的首善区、对外开放的排头兵、跨越发展的先行者，为实现河南发展新跨越，开创中原发展新局面作出更大的贡献。郑东新区的发展已不是郑州市自己的事，成为了河南省的形象、亮点、名片。这一方面给郑东新区的发展提出了更高的标准和要求，另一方面郑东新区的发展也肩负着更大的责任。

对于郑东新区今后的发展，概括为：第一，进一步加快发展步伐，今后五年郑东新区将投入1300亿元，基本完成规划建设目标，郑东新区今后的发展将会更快、更好。第二，进一步提升品质、品位，建设一批在国内外有影响力、震撼力的传世之作。第三，进一步加强精细化管理，要做到全省领先、全国一流。第四，进一步完善功能，现有建成区加大完善力度，后续建设地区功能要一步到位，使东区不仅建得好、建得快，而且在功能方面也要成为全国功能最完善的典型示范。第五，进一步加快人气

聚集，加快基础设施的配套完善功能，让入住者办公方便，生活方便；出台优惠政策吸引商家、住户入住，对CBD区入住的一些重点企业、商家、单位，今后两年在税收上给予80%奖励返还，后三年是60%的奖励返还，CBD以外头两年是60%税收奖励返还，后三年是40%奖励返还。同时，入住率达到70%以上对物业公司最高可达60%的税收奖励返还；加大公交车的班次，郑东新区管委会准备拿出一部分钱让公交公司增加公交班次，另外在东区的主要路口增设标志标牌，方便行人；千方百计加大商业服务业的引进力度。第六，进一步加大培育产业力度。金融保险业以CBD为主，形成一个中部地区金融保险业的中心，五年以后外资银行可以达到十多家，目前内地银行在河南省的总部多数已经入驻；会展业现已是郑州市经济的强大拉动力；现代服务业物流业，要建成全国的物流中心，计划三年在美国上市；五星级CBD是三家，CBD以外是两家，到年底预计还会再开工三家，而郑州发展几十年才只有四个五星级酒店。

为完成十年建新区的目标，郑东新区管委会最近研究出台了20余项对口的政策措施，涉及规划、土地、建设质量、市政环卫保洁、功能完善、聚集人气、优惠政策、转变作风、绩效考核、干部考核机制等等。项目的指挥部考核实行综合测评，一季度测评一次，如果连续两次未位，指挥部指挥长取消评选资格。通过绩效考核达到末位的要待岗培训，对考核不称职的要调整岗位。强化使命感和责任意识，我们有信心和决心也有能力把郑东新区后五年的发展搞得更好，十年以后，郑东新区的面貌将焕然一新，将成为国内外城市建设的典范，真正成为河南人、郑州人争光。

主办单位：郑东新区管委会 郑州日报  
时间：3月15日上午  
地点：郑东新区管委会  
参加人员：副市长、郑东新区管委会主任王庆海，东区管委会领导李建民、张良才，本报负责人李洪太，河南省社会科学院副院长喻新安，河南省发改委经济研究所所长郑泰森，河南省经济学会副会长、郑州大学房地产中心主任杜书云，河南财经学院工程管理系主任、教授李晓峰，绿地集团、联盟新城、中凯集团、中油集团、宝龙集团、浙江绿城、枫华置业、新芒果公司、招商银行、省农业银行等12家人驻企业代表。



论坛现场。

郑州市副市长王庆海等领导在论坛现场。

### 企业发展的平台

联盟新城代表：联盟新城是建业集团进入郑东新区的第一个项目，之所以进入是因为河南本土企业看好郑东新区未来的发展。我从联盟新城成立之初加入，从2004年2月1日开工建设以来，见证了郑东新区的发展。第一是交通设施方面，在2004年联盟新城售楼部刚投入开放的时候，周围基本上没有一条路，当时我们修了一条3米宽的道路，仅通黄河东路，经过五年的变化，基本是条条道路相通，可以说是翻天覆地。第二是从客户角度来讲，我们现在的客户群体中有很多是冲着东区环境优美、空气清新等方面来投资置业，他们认为东区以后是他们养老居住很好的选择。联盟新城五年的变化，主要得益于东区配套设施的发展，也就是说没有东区的发展，就没有联盟新城的发展。

对于郑东新区今后的发展，我有两点提议：首先是企业宣传应该和东区的发展目标宣传相结合，在郑东新区发展的大目标下宣传我们的项目；其次是加强郑东新区夜间照明工程，在目前入住率已经达到60-70%的情况下，夜间照明效果不是很明显。

绿地集团代表：通过四年的开发建设，我们进一步了解了郑东新区的发展前景，以及政府管理思路的高效工作作风。由于有郑东新区良好的发展环境，给了企业很好的发展舞台，在参与其发展的过程中，企业也得到了很好的发展机会，郑东新区已成为绿地集团在郑州发展的核心区域。我们第一轮的开发60万平方米建设任务已经基本完成，现在已经进入了第二轮开发建设，第二轮开发量达到了140万平方米。我们建议进一步加大二次招商力度，一方面由企业来完成，另一方面希望郑东新区管委会像当年引进开发企业的力度来做二次招商工作，通过政府搭平台，信息渠道会比较广泛；郑东新区管委会在保留对郑东新区指导开发建设职能以外，进一步完善作为一级政府的管理职能，比如说社会保障、医疗卫生、教育，等等。

顺驰集团代表：顺驰属于拿地比较晚、开盘比较早、入住最早的企业。现在回头来看，当时的信心更多来源于新区政府给予的。东区坚持打造特色东区，这点跟我们刚进入东区的时候感受一样，只要坚持做下去，对于企业来讲是强心剂。对于东区未来的发展，我有几点建议：第一，现在在五年的节点看过去的五年，真是今非昔比。五年前，政府比企业着急，现在来看企业比政府着急，未来五年郑东新区的发展，政府在未建区域的发展应该更加有条理，按照既定的目标实施建设，筛选更好品质和水平企业进驻，以保障东区未来的建设质量。第二，引入更多、更好的商业企业，以提升东区人气。

要坚持原有的规划不能变。

李晓峰：郑东新区开始建设到现在，五年多的时间发展速度惊人，目前郑东新区已经初具规模，形象出来了，今后郑东新区的发展要进一步提升功能。

中原崛起看郑州，郑州发展看东区，郑东新区能否发挥带动作用，是很多人关注的问题。郑东新区的功能到底是什么？我想除了其自身发展以外，还对周边发展具有带动作用，带动中原城市群，带动河南省甚至带动了中部地区的崛起。很多研究表明，作为一个城市真正具有带动作用的增长机制还是产业集群，21世纪的产业有三大趋势，一个是产业集群，一个是产业融合，一个是产业生态。产业集群要成为城市发展当中非常重要的方面。产业集群不仅仅是指一类产业，我们今天入驻的商户绝大部分是房地产开发商，在一个新区的建设中开始演变的逻辑就是这样，必然有一些项目建成。但是我们肯定不想把郑东新区建成一个居住区，而是希望郑东新区发挥更大的功能。从演变功能来说，如果在一个区域内仅仅是房地产开发没有其它产业配套的活，房地产业开发速度很快，我认为要通过产业集群人气，而且这些产业不仅仅是房地产业，应该有更多其他的产业，只要有更多的人在这里工作，自然有人在这里生活。

作为一个新区产业集群的成长路径到底是什么？研究表明，一个城市竞争力和带动力量的提升，创新能力进一步激发，仅仅靠第三产业不行，更要依靠第二产业，包括重工业、化工业和现代制造业。但是由于种种原因，郑东新区与科技园区之间分工，在这样的情况下，有一个值得重视的问题，要处理好科技园区与郑东新区的关系。解决发展当中的资金，无非来自于两个方面，一个是政府，一个是商业和民间资本。郑东新区发展速度很快，我们的财力也很雄厚，但是财力和民间资本中还应该有一些分工，政府的资金应该更多集中在基础设施上，民间和商业的资本应该更多集中在产业。

总而言之，我们所说十年建新区更多的不是在规模上，建更多的高楼，应该是更多引进产业，而且这些产业形成一种内在的逻辑顺序，形成产业集群。但是产业集群不是企业集群，更不是小区集群，产业里应该有一些企业，除了有产前、产中、产后的逻辑顺序以外，更应该考虑的是，产业以外的包括科研院所，这些集中在一起才形成了产业集群。另外我们还要尽可能提升配套产业，只有这样才能真正发挥郑东新区在郑州市、河南省以及中部崛起中的作用。

## 十年东区更精彩



喻新安



郑泰森



杜书云



李晓峰

还有郑东新区的道路名称缺乏地域文化特征等，希望今后在这方面做得更好一些。

杜书云：五年之后郑东新区会是什么样？我想未来五年郑东新区是否成功关键在三点：第一，住宅入住率是否能够达到正像我们未来目标谈到的60%到70%，这是第一个标志。第二个标志，将来五年郑东新区整体发展和运作，不能主要靠政府，而是应该靠市场。第三个标志，未来五年在郑东新区的投资建设过程中，挑大梁的不应该仅仅是地产业。如果做到了这三个标志，我想郑东新区未来五年发展目标轻松可以实现。

如何实现呢？如果按照经济规律来讲，应该把产业集群放在首位，假定郑东新区住宅都是靠外地人买，靠买二套、三套的人是无法提升人气的，如果服务业和制造业聚集，有人工作，肯定有人居住，这样会集聚起人气。产业的顺序是：第一是制造业，第二是商业、休闲产业，第三是金融服务业。我们的人均GDP已经进入到了2000美元大关以后，人们的消费方式开始由温饱向享乐转移，私家车的普及率如此之快，在这样的情况下郑州市民到周边去玩非常便利，如果我们在郑东新区建起大型的商业地产，大型的餐饮业等，也就是说把大型的休闲产业做起来，但实施时

绿城集团代表：绿城在拿项目的时候非常谨慎，选择一个项目关键是看它是否能够做成一个很好的产品，一个好的产品的诞生与周边环境密切相关。当时我们选择郑州区域的时候，也是考虑到郑东新区的总体规划、保障建设以及今后的发展前景，现在来看我们当初的决策是完全正确。我们深刻认识到企业和郑东新区是共生关系，共同成长，我们对郑东新区的发展感到欢欣鼓舞。我们希望拿到更多新的项目，随着郑东新区共同发展。希望郑东新区坚持原来规划，进一步完善各种配套设施，同时也要注意土地的集约化利用。

枫华置业代表：我们的投资理念非郑东新区莫属，在几年的发展，我们有很深的感受。郑东新区管委会给了我们企业很多的帮助，也使我们的企业有很高的使命感，在完善规划的时候做得更加完美。希望政府在管理和宣传力度上进一步加强，我们也对这么多年来政府领导和媒体朋友对郑东新区的宣传表示感谢，因为我们是最大的受益者。

中油地产的营销总监陈亮：在三年的发展中，我一直在思考一个问题，企业品牌提升如何与新区相联系。我们每个项目的案场都代表着郑东新区的形象，做好市场接待工作也是我们的光荣任务。今年除了按照五星级标准建设的酒店要开业以外，同时商业步行街要进行招商工作，希望给我们重点的商户一些重点的支持，比如公交线路、税收等方面，给市民和客户更多的机会进入郑东新区，来关注和参与到其建设。

新芒果房地产公司王永光：我想给郑东新区的发展提两点建议。第一是聚集人气，在招商上既要注重更多大型商业引入，也要引进更多的中小商业，在指定地点和时间划出保护地，给个依商保留出经营的空间。第二，建议郑东新区CBD能够尽快提供地下停车场，因为后期的很多步行街启动，大量的汽车如何停放是一个需要值得关注的课题。

中凯集团代表：中凯集团总部在上海，我们在2001年进入郑东新区发展，在郑东新区发展最大的动力在于，郑东新区有比较优越的投资环境和客户市场。我建议郑东新区在生活设施上加大力度，同时在交通建设上加大力度，特别是在交通线路、交通管理等方面。有一些路路虽然有红绿灯，但是有很多车辆不遵守交通规则，出现了一些不必要的交通事故。

宝龙集团代表：我们认为政府有自己的职能，企业也有自己的义务。我们希望通过企业自身的平台和实力，把城市广场做起来，尽到企业的责任，同时也希望政府帮助企业解决我们不能做的事情，对于商业公司来说，最重要的问题是需要人气，因为有人才能有收入，建议解决公共交通，通过公共交通把人带入郑东新区。

农行代表：河南省农行是第一家入驻郑东新区的金融机构，我们自豪是郑东新区的人，因为我们快乐的工作在优美的郑东新区；我们自豪是农行人，因为我们坚定融入郑东新区的发展。农行在与郑东新区共同发展的五年历程中，我们办行的宗旨也得到了充分体现。关于郑东新区今后的发展，有两点建议：第一，招商引资的力度，能否在范围上更广一些。第二，进一步加强东区环境建设和诚信环境建设。