

# 领舞西南

## 二七区发展座谈会之“地产读本”

# 领舞二七的地产强音

本报记者 李莉 曹阳

## 高标准建设二七时代广场

河南新田置业董事长 田太广

二七区作为我们郑州市的中心城区和传统商贸区,它的发展对于全市的发展意义重大。目前,二七新城规划与建设为二七区积极融入郑州市区、实现跨越式发展、勇当桥头堡和先行者奠定了坚实基础。我们坚信在这一规划的指引下,二七区一定会更上层楼。

对于二七区如何实现跨越式发展,我们建议:争取多引入国内外知名实力企业、世界500强企业、跨国企业等,真正让二七区迅速与国际接轨;另外在对项目的引入、立项上,要做到高起点、高标准、高定位,要与全国、甚至世界上一流的水平比肩,真正让项目起到龙头的引领带动作用。新田置业愿意全力以赴,积极投身于二七新城的建设当中,对自身项目也将努力做到高定位、严要求,为二七区、为二七新城建设增光添彩。

对于二七区打造“商贸重地”,重振商都雄风,我们认为,可通过实施品牌战略、商贸助推商务、整合优化资源这三个方面的努力来实现。

第一,实施品牌战略。引进品牌就是引进国际一线高端品牌产品和品牌企业,打造品牌就是营造具备国际标准的商业氛围和商务环境,而这种良好的氛围和环境反过来又能促进这些品牌的人驻。通过一个个国际化、现代化品牌的人驻和打造,带来现代化的消费理念实现二七的腾飞。

第二,商贸助推商务。目前二七商圈的商务功能还不够突出,二七商圈商业经过多年的建设培育,在国内已具相当知名度且较为成熟,但其区域范围内作为配套的高标准商务办公写字楼和高星级酒店仍然缺失,这与二七商圈作为郑州市核心商圈的地位完全不符,而且显现出二

七商圈内业态不全的劣势。只有完善二七商圈业态组合,“借商贾优势,促商务腾飞”,从而实现商贸与商务功能的比翼齐飞,这才是商圈升级的重要依托。

第三,整合优化资源。通过政府主导和企业自我发展完善需要,对产业结构实施优化调整布局,实现区域整体升级改造,达到整合资源、营造和改善商务环境的目的。比如:由政府牵头,规划局做规划,企业实施,将二七商圈内各项目通过地下通道和空中连廊连接,实现各个商场、写字楼“手牵手”般的无缝隙连接,逛街、购物的人群可在商场、楼宇间走动,可走人流量少、道路笔直的地下通道或空中连廊,减少地面交通压力。

郑州市二七时代广场项目位于老亚细亚酒店三角地带,是郑州市重点项目。该项目总建筑面积20余万平方米,投资超过16亿元,项目建设工期3年。该建筑由国际著名建筑设计公司设计,从设计到施工全部采用一流的标准,由5A级智能写字楼、五星级酒店、高端购物中心及餐饮、娱乐、休闲等多个业态组成,我们有信心将其打造成为郑州市核心商圈的地标性建筑和标志性的商业综合体。

关于二七时代广场,可以用“三高”来形容它的特色和亮点:一是建筑高。建筑高度达到270米,象征锐意进取的二七精神;二是品牌高。引入世界

一流品牌加盟,像著名的索菲特酒店、法国宜必思酒店、日本西武百货、香港连卡佛百货、日本无印良品等国内外十几家著名商家以及LV、GUCCI等国际一线品牌,我们正积极洽谈引入;三是规划高。项目充分利用地下和空中空间,与周边项目连成一体,形成规模优势。

## 躬耕二七

## 缔造高品质宜居社区

河南亚星置业集团有限公司董事长 高国安

作为最早进驻二七区的地产开发企业,亚星集团对二七区的飞速发展感受颇深。二七区是郑州市的商贸中心区,也是中部地区最大的商品集散地,具有悠久的商贸文化。二七新城未来也必将传承二七的商贸文明,在区政府高标准规划下成为更加“宜居、宜商、宜居、宜业”的百年新城。新老城区的资源互补,经济产业园区、商业商务办公区、现代物流产业园区、生态休闲产业园区四大重点功能片区的全面规划,势必让二七新城打造成引领中原经济区和郑州市区建设的现代服务业集聚区、智慧宜居区和低碳生态示范区。建成后,将成为能够与郑东新区相媲美、我市西南经济板块上的一颗璀璨的明珠。

亚星集团从2001年入驻二七区,彼时二七西南区域还比较荒凉的时候,长江路尚未打通,嵩山路刚刚开通。从2001年到现在,亚星集团在西南方开发了亚星家园,项目总建筑面积超420万平方米,用地范围包括齐礼阎、黄岗寺土地,南北跨越淮河路、航海路、长江路;东西跨越嵩山路、兴华南街,已成为南部城中村改造的旗舰级大盘项目,在此片区形成了全新的生活大城,成为郑南品质生活的缔造者。“郑州寻突破,南城要崛起”,在政府关于城市升级变革的相关指导下,亚星盛世依托嵩山路长江路西南核心片区乘而起,促进了南区的政务、教育、商业的联系,加速南区物流、连锁、仓储、商务代理业的快速发展,可以说,亚星盛世的开发不仅提升了郑南的

居住品位,改善了当地人民的居住环境,更是大大革新了商业投资环境,对这一板块起到良好推动和引领的作用。

上个月,亚星集团与丹尼斯签订合同,丹尼斯将在长江路、兴化街交叉口建立丹尼斯百货超市。截至目前,在长江路亚星家园开发的区域内,已经入驻交通银行、工商银行、兴业银行等6家银行,另外重庆富侨、味道名家、迪欧咖啡、脸谱国际等国内知名商家已经进驻开业,商业气氛非常浓厚,长江路路的商圈已经基本形成。

关于二七新城未来建设,由亚星集团承建的黄岗寺改造项目可谓是重头戏。该项目总体量近450万平方米,目前正在建安置区,未来这个区域人口要达到11万人。尤其值得关注的是,按照政府规划,南水北调中线工程流经郑州地区的渠道口宽百余米,总干渠郑州段两岸建筑景观规划重点突出了生态功能,兼顾景观效应,绿化以生态景观林为主,提高生态平衡发展,实现水与自然、水与社会和谐。对于黄岗寺村改造项目无疑是利好机会,建成后,将成为郑州南区一道亮丽的风景线。

亚星作为郑州乃至中原不多的融房地产开发一级资质、物业管理一级资质、施工总承包一级资质的集团化企业,未来黄岗寺改造项目从规划、建设到后期的物业管理都将有亚星的品质保障,亚星集团将以高品质、宜居、宜商的理念,按照城市综合体的定位进行打造和开发,力求将其打造成为二七新城的标杆项目。



## 得中原者得天下 得西南者得中原

上海升龙集团郑州骏龙房地产开发有限公司总经理 肖浩燃

外地人说,没到过南京路,就是没到过上海。外国人说,没到过南京路就等于没到过中国。素有“中华商业第一街”之美誉的南京路早已成为上海大都市的象征和消费、活动的中心,它的过去和未来都深刻地影响着上海,影响着中国。

如今的上海,除了南京路步行街还有淮海路商业街、徐家汇商业街、城隍庙商业街、四川路商业街以及七浦商业街等,上海是一个商业多中心的城市。

如今的郑州如同往日之上海,素有“商都”之称的郑州二七区拥有厚重的商业文化,它是郑州历史、文化、商业的象征,它的过去和未来深刻地影响着二七区、郑州市区、河南省上亿人口的消费。

时不待我。此时此刻,正在急速扩张演进的郑州市区,传统的商业已无法满足不断剧增的城市人口的消费,新商

业中心的形成是历史必然。随着郑州花园路商圈、曼哈顿商业区、天旺广场商圈、升龙国际中心商业街的形成,二七商圈的消费者逐渐被分离。但由于各种因素,这些新兴起的商圈依然代替不了传统的二七商圈,这些正在形成中的商圈,由于配套的不完善、商业类型的丰富,商圈并不是很成熟。

一个商圈的形成,它具备很多因素,一是地段,二是人流量,三是交通,四是扎堆,五是各大商业的强强联手。升龙城作为升龙集团继曼哈顿、升龙国际中心、中原新城、升龙凤凰城后的第五代升级巨作,正处在二七滨河新区和二七老城区的咽喉要道,它是承前启后,它是继往开来,它是桥梁纽带,它是升龙集团的时代佳作,它延续了二七商

圈的繁华,衔接着二七滨河新区的宜居。它附近近十家超市卖场驻扎,华润、升龙国际中心、沃尔玛、世纪联华、丹尼斯、二七万达的商业范围,辐射规划中的二七新城,增值潜力巨大。

它是黄金宝地中的宝地,集万千宠爱于一身的升龙城,我们没有理由不把它建好。

它资历雄厚:占地700亩、总建筑面积280万平方米,56栋100-150米超高层新古典建筑群,是二环内规模最大、地块最集中的大型城市综合体。

它拥有地段:地处航海路与嵩山路黄金区位,BRT、未来地铁5号线、几十条公交线路直通郑少洛及绕城高速,30分钟到达新郑国际机场,立体交通通达全城。同时,升龙城作为西南核心的第一门户,更是市南区与二七商贸新城的

连接要塞,地段升值潜力不可估量。

它乘政策东风,目前中原经济区建设提升为国家战略,郑州都市区建设扬帆起航,二七区升级改造,郑州生态文化城(二七新城)作为郑州市区“十组团”之一的主战场,改造正如如火如荼。

它身兼重任,作为升龙集团的第五代升级佳作,它继承并超越了升龙集团的其他作品,居住与商业完全分离的独特设计,摒弃传统的楼下商业,楼上居住。厌烦了安静的生活,走出小区大门,越过马路便是繁华一片天,选择您想要的生活,就在升龙城。

升龙城不需要大张旗鼓,它拥有实实在在的景观、交通、配套、规模和品质,为上班族、城市精英量身打造,它的定位是城市副中心、是完善的综合体、是二七区建筑的标杆。

## 铸精品工程 塑新城形象

泰宏集团董事长 秦太宏

在郑州的城市发展史上,二七区所辖区域作为郑州的脐心地带,自古以来就一直担当着桥头堡的地位。目前,二七区委、区政府重点推进的二七新城、马寨产业集聚区和中心城区发展规划,正是落实中原经济区建设实体支撑。二七区依托极具前瞻性的战略定位,制定的发展目标,正好取得了与中原经济区无缝融入、同步发展的良好契机,成为郑州将中原经济区建设落到实处、明确目标的城区,就这一点而言,已经取得了先机。随着二七区三大重点推进的建设目标,招商引资的顺利进行,必将持续承担郑州市区建设的引导者。

《国务院支持河南省加快推进中原经济区建设的指导意见》中,明确提出了“坚持以科学发展为主题,以加快转变经济发展方式为主线,探索不以牺牲

农业和粮食、生态和环境为代价的工业化、城镇化和农业现代化协调发展的路子”的指导思想,强调以推进新型产业为支撑,提升中原经济区的跨越式发展。二七区目前推进的三大重点建设,完全符合国务院对建设中原经济区的要求,首先,通过马寨产业集聚区承接产业转移,构建现代产业体系,实现“三化”的协调发展,打造新的经济增长极;其次,二七新城的建设依托现代服务业和总部经济产业为定位,将土地节约集约利用机制和农村人口有序转移机制融为一体,打造以“生态、文化”为核心的新型都市区,形成城乡经济社会发展一体化的新格局;再次二七区中心城区地理位置优越,聚集了郑州火车站、二七商圈等优质的硬件资源和二七纪念塔等深厚的文化内涵,通过一系列重大商业项目的上马建设,正在重新诠释财富二七、商贸旺地

的城市风貌。

二七新城作为郑州的“上风上水”之地,且以生态文化为定位,与许多新城建设将商业住宅作为主导不同,二七新城核心区绝大部分的项目是总部经济产业园、商业商务办公区、现代物流区、生态休闲产业区,商业住宅更多地作为配套设施出现,即使在城区内,仍然规划有大面积的绿地公园,低密度的建筑,丰富的水源景观等,都充分体现了新型都市区的特质。

泰宏建业国际城项目,位处二七新城的核心地带,扼守大学南路形象通道,涵盖商业中心、写字楼、星级酒店、住宅区等多种形态的城市综合体项目,是二七新城的桥头堡和形象工程。泰宏建业国际城作为二七新城最早一批入驻和开发的项目,对二七新城的建设具有重要引导和参考意义。

二七新城定位郑州的生态文化城,

南水北调运河景观带和青铜器公园是最重要的体验内容,泰宏建业国际城北临南水北调,是运河的第一排建筑,南依青铜器公园,大学南路从中贯穿而过,是从郑州市区进入二七新城的第一站,也是最能代表二七新城形象的项目,责任重大。开发商也旨在营造一张让二七新城走向国际的名片。因此,在项目的规划上,通过不同建筑的高低错落、疏密有致的合理组合,形成丰富的城市界面,将居住、办公、酒店、购物、休闲娱乐、教育医疗等多种城市生活功能融为一体,打造一个具有高度活力的大型综合性社区,囊括所需一切,生活在这里,将充满无限可能。

泰宏建业国际城的建设,必将成为最能体现二七新城生态、文化内涵的城市综合体。为二七新城加分,为郑州市区的建设提供模板。

## 主动融入 做建设二七新城先行者

河南德润置业有限公司董事长 李爱国

目前,二七区面临着中原经济区和郑州都市区建设双重发展机遇,同时也担当着郑州都市区建设桥头堡和先行者的历史重任。在区委、区政府的正确领导下,二七区紧紧围绕“财富二七、商贸旺地”的发展定位,逐步塑造“上风上水”二七、宜商宜居宜业”的城市品牌,全力推进财富二七、兴业二七、宜居二七、幸福二七、魅力二七的建设。

以德润置业为例,就是要主动融入到郑州都市区生态文化城的建设进程中,坚持以人为本、诚信经营、回报社会”的企业理念和建设“300万平方米生态宜居城邦”的项目开发理念,积极响应市、区两级政府的号召,充当二七新城建设的先行者和示范者。

随着“二七新城”规划的加紧实施,郑州南城正以前所未有的发展潜力和爆发力,呈现在世人面前。十年来,郑州的东西纵向发展已经初见规模,但是纵向发展的制约性也越来越明显。二七新城的开启,可谓应时势而出。郑州南区,地处交通枢纽核心,兼得天时、地利、人和,是一个堪比CBD的宜居生活示范区。二七新城的开启,将为南区引入绿色、低碳、以人为本的全新居住理念,全新的滨河生活文化也将随之诞生。二七新城的发展不但对完善南区城市功能、提升南区城市品位和经济承载力、改善居民生活、优化区域产业结构等产生十分重要的促进作用,更能引领整个城市的发展。

二七新城的建设应该在可持续发展

的建设理念下积极打造郑州乃至中部地区首屈一指的生态宜居城邦,倡导建筑与生态的和谐共存,注重低碳、绿色、环保的开发建设理念。在二七新城的建设过程中,政企分工合作,充分发挥政府的领导和协调功能,企业的开发和建设功能,尽快推进新城区的开发建设,为郑州打造一个崭新的田园宜居城区。

房地产开发本身的特质决定了开发商与区域经济的共生共荣的关系,地段促进开发,开发促进地段升值。作为郑州最大的城中村改造项目,河南德润置业倾力打造的德润黄金海岸,有幸赶上了二七新城规划实施的发展契机。作为二七新城建设的启动按钮,德润黄金海岸自诞生起,就承载

了更多历史责任感。作为城南乃至郑州首屈一指的3000亩大盘,建成后将容纳至少10万人的现代化社区,将为城南板块提供更高的凝聚力。而项目综合体高端和规模化的多元配套,为黄金海岸成为区域乃至整个城南板块的生活中心,提供了可能。

德润黄金海岸积极响应生态文化城的建设号召,在寸土寸金的今天,不惜牺牲利润,从住户的舒适度及生活整体品质出发,将社区的容积率严格控制在2.99,致力于打造郑州首席生态宜居典范,把德润黄金海岸打造成二七新城标杆项目,一个集商业、办公、居住、娱乐、休闲为一体新城市中心,为二七新城的发展贡献自己的力量。