

领舞二七的地产巨筑

本报记者 刘文良 冯长海 黄晓娟

歌中唱道：有梦想谁都了不起。

乘着梦想的翅膀，穿越五千年的时光隧道，记者的思绪从纽约的曼哈顿、东京的银座、巴黎的拉德芳斯、悉尼的CITY，飞翔到香港的维多利亚湾、上海的陆家嘴、广州的珠江新城，最后定格在郑州的西南区域，落脚在二七新城与传统中心城区的交会点——齐礼闫。

2011年10月11日上午10时，梦想照进现实，郑州骏龙房地产开发有限公司以11亿元的价格，一举摘得郑州迄今为止最大的城中村改造项目齐礼闫的地块，蓄势待发的升龙城一飞冲天。

在中原经济区建设正式上升为国家战略高歌猛进、郑州都市区建设纲要蓝图绘就扬帆出海、二七新城建设如火如荼快马加鞭的当下，升龙城项目的成功摘牌和盛大启动，标志着在郑州商贸中心区、作为综合实力位居全省50个城区第二、作为郑州都市区的桥头堡和先导区、以领舞者姿态阔步中原的二七区，又一朵梦想奇葩在这里绚丽绽放，又一次城市华丽转身和完美蝶变在这里风云际会。

现在，让我们一同将目光投向“商贸重地 财富二七”，投向这块“上风上水二七 宜商宜居宜兴业”的活力之城、魅力之区，让我们一同揭开升龙城的神秘面纱，一同开启梦想，见证传奇。



昔日齐礼闫上将崛起升龙城

梦想照进现实

在郑州的版图上，齐礼闫原本是一个名不见经传、寂寂无名的都市村庄。当西关虎屯摇身一变而为郑州国贸中心、当燕庄脱胎换骨而为曼哈顿广场、当凤凰浴火重生为凤凰城、当小李庄焕然一新为升龙国际中心、当西史赵破茧成蝶而为普罗旺世、当十八里河华丽转身为美景鸿城之后，齐礼闫，如同待字闺中的女子，一度养在深闺无人识，身处闹市无人问。

翻开齐礼闫的历史，闫姓祖莹碑文曾记载：粤籍姓氏吴太白封长子伯建于闾邑，以邑为氏，而闾邑以始，厥后族盛于太原洪洞太行之间，始祖迁郑焉，居郑治埭隅……

1924年出土的唐代一闫姓墓志铭也确切记载：“秦咸阳阎乐于汉初游宦于此，定居繁衍后代”。明正德年间修筑村寨后曾改名“齐里堡”。清乾隆十七年（公元1752年），恢复“齐礼闫”，谐音“七里阎”。那么为什么偶尔也会有“闫”字呢？其实最初也是只有“阎”没有“闫”，1977年《第二次汉字简化方案》规定把“阎”一律简化成“闫”，虽然这个方案因为简化过后不久被废止，但是在民间本身就使用过规范的“阎”简化成“闫”的旧例，所以“闫”的简化就一直用了下来，结果闫和阎两个姓通用，所以致使“齐礼闫”在网上输入“齐礼闫”也可搜到。

回望齐礼闫的历史，不是发思古之幽情，而是为了更好地对接现实。

现实状况则是：与中原经济区、郑州都市区建设大潮扑面而来的大势相适应，勇争一流、敢为人先的二七区的决策者们，秉承“干成事是硬道理”的总体要求，积极融入郑州都市区建设，扛鼎商都，领舞西南，在率先规划并全速推进郑州生态文化城（二七新城）建设的同时，同步大力开展城中村改造，其声势之浩大、规模之空前、行动之快速、效果之彰显，走在全市各区的前列，一时间，本土实力地产企业和外来知名企业蜂拥入驻，超级大盘风生水起，目前已成为全市房地产开发发展势头最猛、开发力度最大、楼盘项目最多、体量规模最大、入驻企业最众、社会关注最高的热点和高地。

有业内人士做过不完全统计，目前二七区在建、待建的房地产项目，占据郑州市区总开发量的半壁江山，真可谓：中部崛起看中原，中原崛起看郑州，郑州崛起看二七。二七崛起正其时，二七有为正当时，二七腾飞正可期。

这就是当下的二七表情、二七性格。置身在真抓实干、干事创业的二七大潮，曾经落寞而沉寂的齐礼闫，在2011年10月发生了一件令世人瞩目、撼动郑州南城的大事件，那就是——土地摘牌！这一摘牌，就像摘下满天繁星中最灿烂最明亮的一颗，郑州西南崛起从此再添精彩华章！

因此，从齐礼闫摘牌的这一刻起，就有专家预言：作为郑州最大的城中村改造项目，作为尊踞嵩山路、航海路核心地段、占地750亩、总规划建筑面积280万平方米、物业形态涵盖高品质住宅、甲级写字楼、大型主题商业、酒店式公寓、五星酒店于一体的郑州规模最大、气势恢弘、功能完备的全新型城市综合体，不仅提供居住、办公、购物、娱乐、休闲等一站式的完备生活，还将通过“资源共生、聚合增值”的全新地产模式，进一步整合郑州商业市场资源，提升居住品质，建造城市新高度、二七区新地标，打造区域商业和居住的新核心。

古希腊哲学家阿基米德曾言：“给我一个支点，我能把地球撬动。”伴随着升龙城的开发建设，作为城中村而存在的齐礼闫即将成为过往，成为一段历史，一段记忆，代之而起的是升龙城所锻造的全新型城市综合体所带来的国际化的全业态、现代化的生活方式和生活潮流的引领和改变。

升龙城来了，梦想来了，世界来了，未来来了。

梦想照亮城市

2001年诺贝尔经济学奖获得者约瑟夫·斯蒂格利茨说：21世纪对全人类影响最大的两件大事，一个是新技术革命，另一个就是中国的城市化。

在我国的城市化进程中，新区建设成为各个城市的亮点和重点，城市规划朝着组团式方向发展已经成为不可逆转的大势，城市发展从过去的“摊大饼”改为“包饺子”，前些时日审议通过的《郑州市都市区建设纲要》，就鲜明地提出了“两核六城十组团”的总体布局，一个个功能定位明晰的新组团星罗棋布、花团锦簇地镶嵌在城市四周；与新区、新城建设同步进行的，是对旧城区、老城区的改造。由于城市建设用地的稀缺性和不可再生性，决定了城市在向周边辐射、建设新城的同时，必须充分利用现有的城市空间和珍稀的城市土地资源，实现土地价值最大化，这就意味着，城中村的改造势在必行，甚至成为中心城区和传统的老城区房地产开发用地唯一的出路和机会。

提到城中村，人们常常将其与“脏、乱、差”的字样和印象联系在一起，是城中村现状“读本”的真实写照。置身其间，但见各类违规、违章建筑杂乱无章，密不透风，楼间距狭窄，“一线天”、“贴面楼”、“握手楼”比比皆是，触目可见，室内通风采光条件极差，房间低矮、阴暗、潮湿，街道污水横流，垃圾成堆……

由于乱搭乱建成风，各种管线七纵八横，纵横交错；入住人员形形色色，由于缺乏有效管理，违法犯罪行为频发。

郑州的城中村改造，始于上个世纪90年代，来自浙江的长江置业首吃螃蟹，将杜岭街道办事处张砦村改造，建设为郑州的新商业综合体大上海城。2003年9月，郑州市政府出台《郑州市城中村改造规定（试行）》，标志着郑州市城中村改造正式启动，郑州的城中村改造开始升温，城中村改造迈入阔步。作为郑州意义上的第一个城中村改造项目，新田置业从2005年起，着手对西关虎屯村进行整体改造，在过去低矮、促狭、脏乱的西关虎屯村的地块上，建起了郑州新中心的新地标建筑——郑州国贸中心，成为郑州城中村改造一个成功范例。

2007年6月，郑州市政府正式下发《进一步规范城中村改造的若干规定》，史称103号文件，对城中村改造的具体政策做出明确规定。这是郑州市自2003年启动城中村改造工作以来，首次以市政府名义正式出台的相关政策，城中村改造工程开始驶入快车道全速推进。如果将新城开发、新区建设比作如火如荼的“造城运动”，方兴未艾、风头正劲的城中村改造无疑是“城市维新革命”。

提到郑州的房地产开发，不能不提到上海升龙集团；提到郑州的城中村改造，首选上海升龙集团。这个植根上海、布局全国的企业集团，自从2006年剑指中原、落户燕庄以来，一路攻城略地、所向披靡，剑锋所指，昔日的城中村荡然无存，取而代之的是鳞次栉比的高楼和流光溢彩的商业，从曼哈顿广场、中原新城、升龙国际中心到升龙凤凰城、升龙又一城、升龙广场，升龙足迹所至，皆为城市中心。

我们习惯于将房地产开发商比作城市运营商，视作城市建设的先行者和践行者，当作城市发展的生力军和排头兵，在缔造城市之美中担当着越来越多的使命和责任，升龙之于郑州的贡献和价值，无论称之为“城中村改造专家”，还是“城市运营商”，丝毫不为过。升龙带给郑州的，不仅是六年铸造的六城，不仅是连年销售业绩位居郑州地产行业榜首，更在于其先进、超前的规划设计理念、独特成功的开发模式、企业品牌和产品品牌的塑造和建立。在升龙建造的一个个城市传奇、一个个城市神话、一个个城市经典、一个个城市地标的背后，是一长串虽然没有冠以“升龙”、但是奔涌着升龙血脉、灌注着升龙基因、闪烁着升龙精神的产品方阵，像一道亮丽的风景，扮美郑州，点亮中原。

历经六年厚积，今年的金秋时节，升龙集团正式以“升龙城”的名义，礼献郑州。如同万科城之于万科，之于深圳，升龙城的磅礴面世，是升龙人献给中原经济区、郑州都市区、新二七区的一份生动而鲜活、立体而丰盛的答卷。

梦想照见未来

从梦想到现实，有时只需要像美国电影《神奇的遥控器》中的剧情那样，轻按遥控器前进键，未来便会栩栩如生、灿烂如花般在眼前呈现。

闭上眼睛，遐想一下，在不远的将来，当升龙城这一全新城市综合体完美落成，当24小时国际时尚潮流生活城邦明艳绽放，连同升龙国际中心业已形成的浓郁的商业氛围，一幅当代的“清明上河图”巨幅画卷在记者眼前徐徐展开。

如同万丈高楼平地起，升龙城的未来美景是建立在天时、地利、人和的基础上。

升龙城生逢其时，注定天赋优越。“升龙城”项目摘牌正是国家《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》出台之际，适逢郑州都市区建设风起云涌之时，加上二七区委、区政府正在打造“商贸旺地、财富二七”、“上风上水二七、宜商宜居宜兴业”、“现代化田园城区”新二七。此时“升龙城”的到来合政策天时。

升龙城生逢其地，注定天赋尊贵。《书·周官》云：“司空掌邦土，居四民，时地利。”梁启超也在《史记·货殖列传》中说：“中国数千年未辟之地利，蕴积以俟今日。”这些无不道尽“地利”之要。房地产行业奉为圭臬的“第一是地段，第二是地段，第三还是地段”更是颠扑不破的真理。

升龙城所处的地段价值，较之二七西南板块的其他大盘，可谓得天独厚。项目位于嵩山路和航海路交会处，地处二七老城区和二七新城区的“双城”连接带“中轴”，为郑州中央商务区核心地段，占据城市BRT、地铁5号线双重交通，尽揽城市繁华缤纷万象，又得新城区风气之先，是名副其实的新二七的“新”都心。

升龙城生逢其“和”，注定天赋尊崇。升龙城所处的区域，是郑州南城人口密集之区，项目周边行政事业单位、学校、医院、专业市场密布，是郑州南区的宜居之所。过去，由于该区域房地产开发起步较晚，原本上风上水、宜居宜商的这一区域，竟然成了房地产开发的“凹地”，“南大门”被戏称为“南大荒”，“城市南贵”蜕变为“美人迟暮”。

现如今，伴随着郑州西南的强势崛起，特别是升龙领衔的小李庄的成功改造，升龙国际中心高档住宅、商业街区所带来的人流、物流、商流，给该区域带来勃勃生机，迟暮的美人从尘埃和荒漠中被唤醒，风姿绰约，风华绝代。在不远的将来，待到升龙城大作既成之时，这一区域定将蝶变为一个活力之区、魅力之区、幸福之区、和谐之区。待到那时，南宋词人辛弃疾笔下的元夕美景跃然眼前：

东风夜放花千树，
更吹落、星如雨，
宝马雕车香满路。
凤箫声动，
玉壶光转，
一夜鱼龙舞。
蛾儿雪柳黄金缕，
笑语盈盈暗香去。
……

郑州市建委发布郑州市 2011年第3季度建设工程造价指标					
序号	工程类别	指标	总造价指标(元/平方米)		同比增长(%)
			2010年3季度	2011年3季度	
1	住宅楼.砖混结构.多层		796.37	862.95	8.36
2	住宅楼.框架剪力墙结构.九至十六层		1209.58	1325.66	9.60
3	住宅楼.框架剪力墙结构.十七至二十五层		1382.47	1495.96	8.21
4	住宅楼.框架剪力墙结构.二十五层以上		1405.78	1524.97	8.48
5	商住楼.框架结构.多层		890.91	965.74	8.40
6	办公楼.框架结构.多层		1170.97	1279.00	9.23
7	办公楼.框架剪力墙结构.十六层以下		1675.00	1823.48	8.86
8	教学、实验楼.框架结构.多层		1330.23	1459.52	9.71
9	单身公寓.砖混结构.多层		937.94	1018.14	8.55
10	门诊、病房楼.框架结构.多层		1129.46	1232.71	9.14
11	单独地下室.框架结构.地下一层		1484.70	1632.43	9.95
12	超市商场.框架结构.四层以下		1415.42	1529.38	8.05

注：本造价指标仅为施工阶段的建安全部费用（不考虑优惠），不包含土地、拆迁安置等前期建设费用。
[分析：造成今年造价指标同比去年大幅上涨的主要原因是钢材、水泥及水泥制品价格同比去年大幅上涨，人工费有大幅上涨。]

相关链接

升龙城项目简介

“城市新高度，二七新地标”——升龙城，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。雄踞嵩山路，扼守航海路，拥有不可复制的黄金区位。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，更是市郊区与二七商贸新城的连接要塞，地役升值潜力不可估量。

升龙城集5A智能化办公写字楼、大型主题购物中心、星级酒店、高端住宅及酒店式公寓等顶级业态配备于一体。150米39层5A智能化双塔商务写字楼不可复制，开启商务空间新时代；12条街网，“井”字中轴，构筑财富新版图；50万平方米顶级商业配套——百货、超市、电影院、溜冰场、电玩城及百年不坠的世界顶级品牌等核心资源，让您的品位生活从此与众不同。

升龙城首推住宅50米超宽楼距、6米挑高超豪华的五星级入户大堂，超大中庭、镂空风景窗，生活的景致在空中无限延伸，视野广阔，彰显豪宅风范；首创皇家宫廷式园林，演绎一轴、两园、八组团皇家生活，景中有楼，楼中有景。其中6号地房屋总建筑面积为215000平方米，共2036套房子，6栋33层高层建筑，尽显奢华美宅的古典气息。

主打户型为两房、三房：约60平方米精致两房两厅一卫、约90平方米创变三房两厅一卫、约130平方米的宽派三房两厅两卫，还有180平方米的尊贵四房两厅两卫，户型方正且实用，兼具新古典主义风格的香缇雅境，奢华大气的入户大堂，艺术而优雅的居室，出挑深远的观景阳台，良好的通风采光，体现出人性化的建筑设计理念，打造繁华都市中的极致生活。