



升龙国际中心 引领“城市综合体”时代

体验“综合体”生活

“在这里买房子，就是看好了配套比较完善。”正在升龙国际中心商业广场逛街的杨女士对记者说。她刚刚在美食街吃了晚饭，又在附近买了些酸奶和水果，这会，她正准备再逛几家服装店再回家。作为升龙国际中心“第一代居民”，她对周边的便利性非常满意。

升龙国际中心自面世以来，不但得到了各级政府的大力支持和关注，也受到了广大市民的热捧。项目位于淮河路以南、政通路以北的大学城两侧，地处都市繁华地段。项目建筑面积约120万平方米，涵盖商业、写字楼、酒店、公寓、高档住宅等多种物业形态，不仅毗邻世纪联华等大型商业，而且与二七、碧沙岗商圈、国美、古玩城相邻，同时紧靠未来火车站西出站口。周边有市财政局、国税、地税、二七区委、区政府、法院等行政办公单位。同时云集郑大、郑州航院、郑州测绘学院、黄河科技大学、郑州卫校等十余所名校。坐享得天独厚的地理、交通、人文、配套等优势，即将成为郑州市集高档居住、高级智能化办公、主题商业街为一体的地标性建筑，也是郑西南第一座城市综合体。

提起升龙国际中心，更令人刮目相看的是该项目巨大的商业成功：实力雄厚的上海大润发超市、大商新玛特、坤业百货、台湾NOVA数码、奥斯卡电影院线、国美电器、赛博数码广场以及各个知名连锁品牌相继入驻，在大学路上打造出了一个商业生活圈。

城市综合体是一种趋势

随着城市人口越来越多，交通拥堵成了最大的顽疾。生活、工作的快节奏与交通的低效率不匹配，人们希望时间能够得到更充分的利用，把浪费在路上的时间用来充分地享受生活。城市综合体将工作和生活融为一体，真正成为一个10分钟的生活圈，让人们有更充足的时间去休闲。同时配备了完善的生活、娱乐、教育、医疗设施，给人们带来一种一站式的全新生活方式。节省出来的出行成本，可以更多地丰富自己的物质和精神生活，在一定程度上提高了生活质量。减少出行，这同时也是一种低碳环保的生活方式，更符合城市的发展趋势。

从商业的角度来看，城市综合体也是一种绝佳的选择。单一的商业群落有很大的缺陷。因为白天大部分人要工作，商业街一片冷清，晚上，一部分年轻人可能会选择从工作的地点转移到商业中心逛街购物，而更多的人则会抓紧时间回家，逛街的机会很少。因此，在传统的商业中，其销售的黄金时间只出现在周末、节假日。而城市综合体的诞生，一定程度上延长了商家的销售黄金时间。它打消了各种顾虑，让人们有充足的时间在家门口享受消费的乐趣，而不用担心回家太晚或在路上浪费时间。而商业广场里的店铺更是可以实现营业时间的最大化。白天，除了上班族之外，生活区里还留有一部分消费人群，中午，写字楼中的人们更是引发一阵购物高峰，晚上，客流更是达到顶峰，且不论周末与否。

从办公的角度来看，选择城市综合体也是一种趋势。便利的交通、完善的配套更能吸引企业家的到来。

改变商务格局

谁拥有了城市综合体，谁就拥有了城市未来。这是开发者的共识。在住宅限购的今天，城市综合体在一定程度上“领跑”，这也是近几个月楼市的真实写照。

据商务部门提供的数据，目前，省会郑州无论是老商圈的升级改造，还是新商圈的规划建设，其中体量最大、档次高、功能全的城市综合体项目占到整个商贸流通项目投资规模的70%以上。

“这一数据意味着城市综合体已经不仅是一种建设项目，而是成为影响省会商业格局，改写商业版图的一种全新模式。”河南省商业经济学会常务副会长宋向清说。

据悉，郑州的商业发展经历了小型零售店、专业卖场、综合百货等业态模式，与之相适应，省会商圈的发展也是由点成圈、由圈成带，这种“自然生长”模式不仅涉及多业态的磨合对接，也导致商业布局不尽合理。现在的综合体项目起点就是集聚型的，结构合理分配、业态错位经营，因此它本身就可自成一体。它将给省会商圈带来一种“晕轮效应”，未来商圈将会随着这些综合体而扩大、变异，郑州商业也将从单一中心走向多中心发展格局。

当前，郑州的商业格局已经呈现出日益鲜明的特征。“一心多点”的格局，已经开始向“多心多点”的格局转变，区域消费将成为主流。

现实在某种程度上印证了这一点。升龙国际中心落

如果能够住在大型超市的隔壁，5分钟搞定吃、穿、住、用；
如果能够在家门口上班，不用坐公交、不用早出晚归；
如果步行10分钟，就到电影院，第一时间欣赏国内外新片；
如果能够让我的员工都住在公司附近，不用每天因堵车而浪费时间；
如果能够让我的店铺，一天24小时人潮不断；
……

升龙国际中心，120万平方米都市复合型城市综合体，让所有人梦想成真。超市、餐饮、娱乐、购物、休闲、甲级写字楼、星级宾馆、文化艺术馆……在一个目之所及、时尚精美的空间中，物质和精神所需同时得到满足，这就是“城市综合体”带来的震撼。

曾几何时，“城市综合体”已悄然来到我们身边，并迅速蔓延。除了升龙国际中心以外，国贸360、万达广场、曼哈顿广场、宝龙国际、锦艺、大上海城、西元国际等“城市综合体”都纷纷抢滩郑州，一个“城市综合体”的时代已经来临。

地郑州西南，填补了老城区的商业空白。一直以来，郑州西南云集着众多衰落的老企业和破旧的居民区，而缺乏高品质的楼盘，地产业发展更是处于洼地，一度被称为“被遗忘的区域”。升龙国际中心的到来，加快了旧城改造和老工业基地改造的步伐，120万平方米的巨大体量涵盖了商业、写字楼、酒店、公寓、高档住宅等多种物业形态，西区在地产业的潜力逐渐显露，吸引了众多投资者的目光。

而很多置业者也坦言：我希望走出家门，步行10分钟就可以到达单位；下班后，在楼下就可以逛商场、吃饭、喝咖啡、看电影……整个工作生活圈都能在步行10多分钟的范围内完成。在升龙国际中心，这一切都变成了现实。

城市综合体内涵之商业

商业是一个城市综合体的重要支撑，它将传统的住宅和传统的办公商务连接起来，使建筑群真正成为城市综合体。

在升龙国际中心，商业广场面积多达40万平方米，占总面积的三分之一。与传统商业商圈相比，升龙商业广场有着更加清晰的功能定位和区域划分，在规划上引进街区MORE的概念——开放式步行群落，首创“住宅双面商业”模式，在消费理念上倡导24小时时尚生活。先进的规划理念，造就“铺中有街，街中有铺，街铺相连”的商业街区新形态，销售额和回报率是一般购物中心的4~5倍。升龙商业广场共规划设计了升龙不夜城、时代购物广场、生活广场、数码广场四大主题商业版块，涵盖了购物、娱乐、旅游、商务、家居、文化、餐饮等多种业态，商品服务涵盖全年龄段需求，有着不可比拟的商业中心发展潜力优势。

据升龙商业公司有关负责人介绍，目前上海大润发超市、大商新玛特、坤业百货、台湾NOVA数码、国际奥斯卡影院、国美电器、赛博数码广场等世界一线商业品牌已陆续签约入驻。大型商家会聚，形成了强大的“聚集效应”，吸引着更多的品牌商家进驻。

升龙国际中心在得到社会各界充分认可的同时，还不忘对社会的回报。早在2008年，为了缓解大学生就业压力，激发大学生自主创业的热情，升龙国际中心拿出2008平方米，让利100万，创立了大学生创业园。符合条件的大学生除了享受免交一年租金的优惠外，还可享受二七区政府开通的免税、免费、免租金和政府科技基金扶持的“三免一扶持”绿色通道。

2011年被称为有史以来最严厉调控年，住宅市场遭遇限购，显得异常冷清。商业地产接过住宅大旗，整个房地产市场都在以“商业地产”为突围的方向，这无疑证明了它已经在酝酿一场“爆发”。傲居市中心的升龙商业广场凭借着得天独厚的地理位置、城市综合体发展前景以及便捷的交通优势，堪称郑州商业投资市场的“绩优股”。

大学路、地铁口，占尽天时地利。众所周知，地铁站点周围和沿线的土地将随着地铁的开通大大增值，土地的开发使用将得到可观的回报。升龙国际中心扼守大学路淮河路黄金交叉口，地铁1.5、6号线近在咫尺，迎着源源不断的人流、物流、资金流，汇聚成一股股商流，形成了大学路上人气鼎盛的大商圈。

城市综合体内涵之写字楼

购物、休闲、餐饮和办公相得益彰，成为写字楼繁荣和

企业成功的重要支撑。这正是城市综合体写字楼的魅力及生命的源泉。

相比住宅、商铺的火热，郑州商务办公物业却极度稀缺。随着郑州近几年城市发展的加快，城市地价不断提升，商务需求日益加大，更多企业决策者对于写字楼的认识更加深刻和先进，也开始考虑重新选择办公地点。他们需要的不仅仅是纯粹的商务办公环境这么简单，而是更加高端的商务办公理念的突破和业态的出现。

总而言之，重视城市生活的多功能性，重视周边生态链的成熟，使商业发展与城市生活融为一体的写字楼发展模式，已成为郑州商务市场的急需。

那么，使商业发展与城市生活融为一体的写字楼应该是什么样的呢？一个高端的写字楼物业配套应该包括哪些方面呢？

首先，是硬件设施的配套。比如，项目要设置商务中心、酒店、综合购物中心、多功能会议厅等配套设施，项目的建筑材料品质要高，交通特别是车位更是重要的考虑因素。其实，这就是一个基本的配套。写字楼是一个开放的系统，写字楼的繁荣和持续生命力更要依赖周围相关业态的发展，只有与他们发生相互的辐射及有效的协同，写字楼的功能才能有效发挥，价值才能无限放大。

其次，是软件设施的配套。其中包括通信传输智能化、楼宇自动化、办公智能化、安保智能化、消防智能化系统，每一个系统又能细化出很多标准，每一种软件设施的建设最终都会直接影响到用户的使用。

城市综合体中的写字楼无疑契合了上述两点，甚至比之更完善更丰满。城市综合体的发展热潮，带来了全新的写字楼发展模式，综合体写字楼已成为一股不可阻挡的商务新力量。

城市综合体本身犹如一个“微型城市”，集中了传统意义上的“城市”所具有的全部功能：居住、购物、商业、商务办公、娱乐休闲等。它往往是城市商圈的核心，城市的地标建筑，完善的服务配套，优质的物业管理，加上四通八达的交通，矗立在其中的写字楼自然是锦上添花、如鱼得水。

而写字楼的繁荣，人才、技术、信息和资金汇集，又带来了连锁的配套服务需求，商务中心往往又与商业中心相叠加，由此形成极具竞争力的“双核”优势。而这种双核优势，使之生命力更加稳固和持久。

郑州的企业决策者们正需要这样的写字楼。作为郑西南首席城市综合体，升龙国际中心金茂广场填补了这一空缺。

金茂广场是升龙国际中心最新推出的一座7星级写字楼。作为郑西南首席城市综合体，升龙国际中心秉承全球前沿城市综合体理念精髓，与国际接轨，浓缩城市精华，将居住、购物、办公、商务、娱乐、休闲等多种功能融为一体，形成了散发着璀璨都市光芒的“城中城”。它是提速城市进程的加速器，是催生繁华和文明的时代酵母。金茂广场作为其中的一个高端元素——7星级商务航母，总建筑面积达50195平方米，高约110米，占据城市优质资源，坐拥“四横三纵”全方位立体交通，尊享顶级一站式商务配套，6部锋速电梯，12米挑高大堂，奢华空中会客厅，1:1.5停车位，五星级酒店式物管服务……着力将其打造成中原经济浪潮与河南群体雄起的精气神图腾，开启郑州巅峰商务大场面。

成熟并迅速发展的片区优势：随着桐柏路、嵩山路、兴华街、淮河路、长江路、郑大南路等的拓宽打通，郑州西南形成了“四横三纵”的道路网络；地铁1.5、6号线的规划建设将让这里的交通更为通畅。2007年开始实施的“一站一桥一路”工程，以及令城市“引体向上”的南三环立交桥建

设，使南城居民10分钟可进入中心城区；而火车站西出口的建成，让出行更便捷。同时，项目毗邻古玩城，市财政局、国税、地税，二七区委、区政府，法院等行政办公单位环绕，郑大、郑州航院、郑州测绘学院、黄河科技大学、郑州卫校等十余所名校云集。经济、商务、人文氛围一应俱全，资源、人气、才智等无限流转。

城市综合体自身的集聚效应：升龙国际中心自身的聚合效应，形成任何一个单一的写字楼业态都无法比拟的价值优势。7星级写字楼与星级酒店、酒店式公寓共同构成的商务舰群，40万平方米“公园情景”体验式购物广场……为客户或员工安排最拉风最火爆的娱乐休闲，不出大门便可把一切搞定。办公成本大大减少，办公效率火速提高。

写字楼与相关业态互相吸引、互相促进，将购物和休闲、都市与自然办公完美相融，产生集聚效应及叠加效应，最大程度地形成资源聚合共享，形成城市综合体中写字楼特有的、可持续繁荣的价值体系平台。

金茂广场7星级写字楼气势挺拔，俯瞰群峰，与身畔40万平方米商业中心、星级酒店、园林住宅区共同构成郑州最耀眼的地标建筑，开启一场智慧企业与完美空间的巅峰对话。在这样的地方培养和发展企业，只会缩短成功进程，事半功倍！

随着商务办公类地产在之前火爆的住宅及商铺价格市场形势下形成的价格洼地现状，升龙国际中心金茂广场作为郑州新商务旗帜，毋庸置疑地成为办公和投资的上上之选。

城市综合体内涵之住宅

刚刚搬进新居的陶先生很开心，因为他人住后每天都可以与妻子一起在升龙商业广场逛街、去美食城品尝美味。当初买房时，陶太太执意购买升龙国际中心的大三房，如今他们一家可以自由享受大型城市综合体的多样业态了。

陶先生起初倾向于购买靠近湖边的楼盘，风景好、空气好，但妻子坚决要购买升龙国际中心的住宅，她说，生活还是热闹、繁华点好，假如赶到湖边去，找个吃饭的地方都不好找，要跑老远。目前，升龙国际中心的住宅均为精装现房，陶先生购买了一套131平方米的复式大宅并立即入住。陶先生说，现在生活很方便，孩子读高中，寄读在学校。夫妻二人不想吃晚饭了，就走个四五分钟到美食街，吃完晚饭还可以在商业广场逛逛。

专业人士解析，近年来我市城市综合体的住宅相当热销，第一个原因是，入住以后生活方便，现代商业的各种业态一应俱全。升龙国际中心有大型室内步行街、超市、商场、酒楼，以及品牌专卖店，日常生活的需求都可以得到满足。第二个原因是，大型综合体里的住宅套型设计多样，有的开发商特意多建造中小套型，以满足更多市民的需求。升龙国际中心内的住宅不仅有30、40平方米的精装小户，也有60多平方米的魔变两房、80~90平方米的精致三房，更有120~160平方米的阔绰三房。各种年龄段、各种收入水平的市民都可以购买。而且由于100平方米以下的中小套型占有相当大的比例，吸引了许多刚性需求客户和年轻人前来置业。

据业内人士介绍，不少市民喜欢在大型城市综合体内部的住宅置业，还有一个原因是，相对于同一地段的“纯住宅区”来说，部分综合体的价格不高。当然，这并不是说房子的质量打了折扣，而是因为一些综合体开发商在各地的商业项目较多，对资金回笼的要求较高，就采取快速开发、快速销售策略，因此定价比较合理，让购房者觉得物有所值。

拿升龙国际中心来举例，目前在售78~125平方米学府华宅均价约7300元/平方米。双节来临，针对项目现在的部分现房产品，开发商推出了各种让利促销活动：特供10套精装一房，置业即送9999元的圣诞大礼包和9999元的元旦大礼包；60平方米魔变两房，均价5800元/平方米，现房送装修；132~161平方米的复式三房，活动期间一口价6366元/平方米。市中心的位置，这样的价格也只有大体量的城市综合体做得到。

谁拥有城市综合体，谁就拥有城市的未来。大力发展城市综合体，或许正是一把开启新时代之门的铂金钥匙。大力发展城市综合体，将有利于提高城市土地资源的集约化，改善城市交通拥堵，吸引更多全球和国内一流企业、一流人才以及资金、技术和信息的聚集，从而像引擎一般成为城市现代化建设提供源源不断的动力。

巴黎的拉·德芳斯作为城市综合体的启蒙者，使巴黎西郊这片原本籍籍无名的高地迅速成为这座城市的第二大中心。升龙国际中心作为郑西南的城市综合体，也将带动此区域商业的繁荣、经济的腾飞，复兴古老城区，焕发新的力量。

黄晓娟