

唱响上街宜居发展好声音

业内嘉宾齐聚上街发展论坛 纵论新上街建设之道

上风上水上街，宜居宜游宜业。日前，由上街区委区政府、郑州报业集团主办，郑州日报社、郑州电视台、上街区房产管理中心、上街房地产商会承办的“2016上街区宜居发展论坛”落下帷幕，全省知名专家、主流房地产负责人与上街区委、区政府领导对话城市发展，聚合智慧，分享经验，共同为上街发展助力。



6月9日、10日，为期两天的2016上街区房地产推介会盛大举行。此次房展会共吸引亚星、建业、中盟等上街在售的19家企业、20多个精品项目参展，展会现场房源众、楼盘全、优惠巨、奖品丰，吸引上街及其周边消费者共聚现场，两天时间累计接待观展群众数十万人次，预定及成交房产数量喜人。



本版文图：本报记者 吕岩峻 唐 强

郑上中心城梦想越来越近

按照郑州都市区建设“一体两翼”的规划，上街区纳入中心城区的建设范围，而郑上新区规划的出台，更让上街区加快了融入郑州主城区的步伐。本次论坛中，关于“郑上中心城”多次被提及，在与会嘉宾中引起共鸣。

何为中心？上街区委副书记李新军认为，一座城市的中心城区，是一个动态、发展、变化的过程，郑州传统市中心原来在老火车站、二七商圈，随着郑州城市框架的扩大，未来郑州将会形成多中心、多组团的城市格局。《中原经济区郑州都市区建设纲要》已经将上街区划入中心城区

的范畴。上街，正从地理位置上、空间区域上、心理距离上从郑州的一个行政区域，一跃而成郑州中心城区的一个重要组成部分。

“上街中心城的地位和定位，应该放在郑上新区的大规划、大产业、大交通、大生态、大都市的大背景下，大格局中来认识。”上街区委常委、统战部长崔世英说，按照郑上新区的产业和空间布局，上街不仅是郑西行政商业中心，又是行政文化服务中心，还是郑州唯一的通航中心、山地休闲运动中心，地位日渐清晰，个性越发鲜明。

上街迎来转型发展好时机

中心城必然集聚人口，对于上街区来说，产业才是留住人口、源源不断导入人口的根本，也是房地产市场发展最核心的因素。

“当前，我省提出要创建‘制造业大省’，上街区迎来了发展机遇。”河南省社科院原副院长、研究员刘道兴说，郑州和洛阳之间形成了一个基础很好的工业带，而上街区恰好位于这个工业带的中心位置，利用当前发展制造业的机会，上街区应该联合荥阳，进一步加快产业转型升级，进一步做强制造业，让郑上新区在全社会叫响。

作为一直根植于河南，做中原城镇化推动者的建业集团来说，上街的发展极富

想象空间。“多年以前，我们在郑东新区做联盟新城，而这两年，我们选择在上街做郑西联盟新城，就是基于对上街自然环境和城市规划的看好！”建业集团副总裁兼郑州公司总经理陈剑说，和多年前的郑东新区一样，如今郑上新区规划的提出，为上街区未来发展指明了方向。虽然前景美好，但陈剑也建议，除了房地产开发企业的市场行为，上街区也要进一步加快产业转型升级，目前，通用航空、新材料等新兴产业在上街区逐渐有了起色，但还没有真正世界级的产业落地，如果能着力发展好一个重量级产业，那么影响上街房地产发展的人口导入问题就会迎刃而解。

打造新上街须各方共同发力

今年是“十三五”规划的开局之年，面对新局面，如何打造新上街，迎接新发展，与会嘉宾纷纷建言献策。

“上街虽为郑州的六个行政区之一，但是在民众、坊间，对上街的认识还只是停留在上街的‘铝都’认知上，急需以全新的、未来的、发展的眼光和视角，重新发现和审视上街。”与会嘉宾直言，上街要发展，要转型，要腾飞，最重要的是要树立城市运营意识和思维，全力宣传上街，展示上街新规划、新产业、新环境、新地产、新前景，让越来越多的人走进上街，融入上街。

打造新上街，房地产企业责无旁贷。

河南亚星置业集团董事局主席、上街区房地产商会会长高国安说，在很多年前，上街区就称为郑州的卫星城，5年前，上街区的房价还要远远高于荥阳等周边，现在荥阳房价却高于上街，一方面说明，荥阳这几年的城市化进程加快，另一方面说明上街区的房价还处于低洼地，有很大潜力可控。他表示，作为起步于上街的房地产公司，亚星地产根据上街区的自然条件提出了“宜少宜老”两个地产转型方向，目前已经与华中师范大学建立战略联盟，开建幼儿园、小学、中学等，此外，还将进军养老地产，以此用优质的住房品质塑造新上街的房地产形象。

融入郑州主城区 上街大有可为

——访河南省社科院原副院长、研究员刘道兴



“这两年，越来越多的人到上街买房子，这就表明房地产企业和郑州市民对上街区的看好。”河南省社科院原副院长、研究员刘道兴判断，今后的5到10年内，上街区一定会融入郑州主城区，成为大郑州都市区的一个市市区。

刘道兴说，近几年来，郑州发展好戏连台：机场二期建成投用，中欧班列领跑全国，跨境电子贸易全国领先，上合组织成员国政府首脑理事会的召开更将郑州品牌推向世界。尤其是在省会高等教育快速发展的带动下，郑州市区人口近几年每年增长30万左右，成为全国人口增长最快的城市之一，带动郑州人气兴旺、发展充满活力，郑州向东、向南、向西、向北都表现出了强劲的发展势头。上街区因铝而建，但在目前有色金属产能过剩的情形下，上街区必须尽快改变过度依赖一企一业的局面。一方面要开放发展，招商引资，引入新的产业和投资项目，培育新的战略性新兴产业增长点。另一当面必须从郑州快速发展中获取动力、机遇和努力方向，融入大郑州都市区，参与郑州产业分工，接受郑州大都市区城市功能分工。

“对于上街区来说，郑州向西发展至关重要。从郑州向东向西方向发展的关系看，郑州向东与向西发展各有优势。”刘道兴说，郑州向西发展有着坚实产业支撑，荥阳、上街、登封等地都有工业传统和潜力。从构筑中原城市群核心区角度看，洛阳是国家工业重镇，郑洛强强联合，打造工业走廊和城市密集区，符合河南区域发展方向。再从历史文化和提高国内外竞争力、影响力的角度看，把郑州向西发展与向东发展放到同等重要的地位，实现洛阳、郑州、开封三大古都一体化城市密集区发展格局，将在全国乃至世界形成无可比拟的文化和城市竞争力。近几年，郑上新区的推出，陇海铁路、郑西高铁、中原西部、炎黄快速旅游大道等交通大动脉的密集建设和开通，从地理上大大拉近了上街区与郑州市区的距离，上街区未来发展潜力巨大。

潜力虽大，但任务还有很多。刘道兴建议，上街区要和荥阳等联合发声，力促郑州、荥阳、上街、巩义、偃师、洛阳一体化发展成为省级战略。要按照郑州西区生态宜居新城的定位，突出生态、宜居、自然、低碳等现代理念，进行高水平的功能性总体规划。要以大气魄、大手笔吸引房地产领域大企业、大项目，利用上街区得天独厚的自然条件，大力发展健康地产、文化地产、养老地产、休闲地产，开发出更多更好高品质的城市住宅。

上街房地产市场值得期待

——访河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李晓峰



“这几年，和荥阳、巩义的热闹相比，上街区的房地产市场有些静悄悄，如何破晓，需要我们共同分析破解。”河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李晓峰直言，一个城市房地产市场都有它独特的气质，不同的发展方向，而对于上街区来说，它的自然条件决定了这里蕴藏着无限的潜力。

任职高校多年的李晓峰对于房地产市场研究乐此不疲，每到一处，他总会从专业角度来对当地房地产市场给予分析研判。李晓峰说，决定一个区域房地产市场发展的主要有三大要素，即人口、产业和金融，其中人口、产业是内在因素，这是区域可控的，可以通过努力改变的，而金融则是外在因素，多是国家大政方针，这是不可改变的。也就是说，对于一个区域城市的房地产来说，核心因素便是人口的集聚和产业的导入。

“当一个国家或地区的城市化水平达到30%以上，它的城市化发展将进入加速期。”李晓峰说，城市化的加速带来人口的集聚，也势必会促进当地房地产市场的快速发展，但当城市化进程到一定程度后，人口向城市集聚便会减速，甚至是停滞。在这种情况下，就需要依靠产业发展来导入更多的人口。“没有产业的支撑，房地产必然是无本之木，无水之源，这是一种常识。”他表示，经济发展和房地产市场发展是因果关系，经济发展是因，房地产市场发展是果，只有通过产业带动经济发展，才会促进房地产市场繁荣。

“综合以上因素，上街区这两年相对平静的原因就不难分析：一是产业调整，上街区传统铝工业的衰落，新兴产业释放活力需要时日，直接影响到经济发展；二是上街区地域面积和人口体量都较小，城市建成区配套完善，城市化进程早已过了加速阶段，人口的自然导入基本没有，导致房地产市场增速有限。”李晓峰认为，随着新兴产业的崛起，交通的完善，上街区与郑州城区空间、心理等距离都越来越近，环境优美的上街房地产市场迎来了巨大的发展机遇。他建议，上街区应找准定位，加大宣传力度。这个定位就是明确上街是“郑州卫星城”的概念，现在郑州市区人口密集，周边很多楼盘配套设施跟不上，上街区作为成熟区域，完善的配套设施让上街房产拥有了先天优势，同时，通过这几年的生态建设，上街区的的环境也越来越优美，这些都是上街区的优势，一定要加大宣传力度，将这种潜力彻底释放出来。

新上街迎来新起点

——访上街区副区长李献民

“房地产业是一个城市经济发展的重要支撑，是改善民生的重要保障，也是建设宜居城市的重要内容，其发展需要很多有利的条件。”上街区副区长李献民直言，去年，受国内大环境影响，上街区的房地产行业也进入了调整期，但展望“十三五”，上街区已站在了一个新的起点，城市框架完全拉开，城市功能不断提升，今后上街区的房地产业将进入适应、淘汰、充实、提高的发展新阶段。

新起点上的新上街优势明显。李献民说，上街区未来发展机遇良好，郑州国际商都战略规划西部新城板块，主要建设通用航空产业基地、国际商都先进制造业基地、区域性医疗健康中心、郑上城乡一体化示范区“四区一基地”设计的生态经济示范区、通用航空主体功能区、郑州都市区生态安全保障区、城乡统筹发展先行区和区域健康休闲旅游基地等，均与上街区相关相应。而目前上街交通出行越来越畅通，随着中原西路、科学大道、陇海西路等快速通道贯穿东西，以及将来建成的轨道交通10号线，将使上街区融入郑州主城区半小时城市圈。

“理想化的生活城市，既要有厚重的历史，又要有生态宜居的环境。”李献民表示，上街区历史人文丰厚，贯穿仰韶文化、龙山文化等各个时期，发生过扁鹊救太子等历史故事，分布了重阳观等多处历史古迹，还有郑州城内面积最大、保存完整的方顶明清古建筑群。环境宜居宜游，南部的五云山植被覆盖率达到86.3%，基本完成建设的“五湖一河一库”生态水系工程，新增水域面积3000余亩，新建的21条生态廊道，新建、改建的13个城市公园绿地等，初步形成了“山、城、水”三要素有机融合。

“产业与房地产发展息息相关，产业转型升级过程中，上街区将健康养生产业作为一个重点来发展，目前已经完成了规划设计。”李献民说，目前，上街区政府已与中信国安河南置业有限公司签约，通过打造“生态健康养生产业园区”项目，努力创建全省养生示范区。此外，正与中机六院等企业，围绕冯沟水库、方顶湖、太溪湖周边区域进行谋划，合作项目开发。展望未来，上街区未来潜力巨大，将依托郑州通用航空试验区打造全国一流的通航园区、中原经济区通航枢纽、全国公务机运营基地、中国飞来者大会的承办地，依托中国有色金属国际陆港项目努力打造郑州国际陆港第二节点，借助“一带一路”，实现与世界经济一脉相连。全力打造通航之都、国际陆港、制造高地、生态新城，努力建设“和谐宜居、智慧低碳、开放包容”的新上街。