

做城市更新的创变者

——访河南碧源控股集团总裁曾凡荣

本报记者 刘文良 李莉 曹晓娟

“太阳每一天都是新的。”对于时下的郑州，这句话尤为恰切。

去年以来，一系列国家战略和政策在郑州不断叠加，国家中心城市、“新一线”城市、国际性现代化综合交通枢纽中心、一带一路中心城市……一系列“荣誉”接连而至，由此而来的产业换代、消费升级、城市更新，每一天都在紧锣密鼓地进行着。

城市是打开的书，从中可以看到它的抱负。乘着城市发展的汹涌热潮，循着郑州“东移北扩”的步伐，记者近日实地探访有着“惠济区CBD”之称的惠济特色商业区（碧源月湖），专访项目负责人河南碧源控股集团总裁曾凡荣，探索这个自觉站位“城市运营者”的企业，如何用三年深耕，催生新城区的更新蝶变。



A 生活之变 从偏安一隅到休闲主场

7月盛夏，傍晚成为一天中最惬意的时光。当晚风吹散暑热，家住惠济区文化路与开元路附近的秦女士就会和家人一起，来到月湖公园散步，广场上已经聚集了不少从周边赶来消暑的市民，有人携妇将雏，有人悠然漫步，有人静坐观景。晚上8点，当悠扬的音乐响起，喷泉开始随着音乐曼妙起舞，根据节奏的变化跳出或激昂或舒缓或婉转的舞步，孩子们会兴奋地尖叫，大人们脸上也不自觉地漾起笑容。此时，天色将暮未暮，岁月安然静好。

状如弯月的月湖公园，总占地面积300亩，水域面积将近5万平方米，作为建设方的碧源控股集团，在这里专门建造了梦幻水秀工程，通过水幕电影、音乐、激光、景观灯光等科技手段，打造河南省具观赏性的大型公益水秀音乐喷泉。自去年10月开放后，这里已经成为惠及区人们工作之余休闲的好去处。

周末时，秦女士会约着朋友聚会，或在惠济万达广场看大片、K歌、喝咖啡，或在迎宾路的梧桐荫下单车骑行，或在离家不过15分钟车程的花园口景区进行浪漫的帐篷之夜……“从曾经一度的寂寞冷清，到现在朋友们周末休闲聚会的‘主场’。”作为一名惠济区的“土著”，秦女士说，这是惠济特色商业区建设三年来她在生活中感受到最明显的变化，也是让她觉得“傲娇”的变化之一。

位于文化北路与开元路交汇处的惠济万达广场，被称为万达广场河南旗舰店，商业面积达到19万平方米，是全国数百个项目中首次以主体5层建筑对外亮相的万达广场，具备“体量更大、业态更全”等新基因。惠济万达广场定位为集时尚购物、娱乐、美食、儿童、文创于一体，更青睐体验式业态，而且把业态做到了极致，几乎一个业态包含了一个完整的产业链。去年11月18日开业之后，这个填补北区商业空白的新一代万达广场，已经不再只是传统意义上的“购物中心”，而成为北区居民的“生活中心”。

月湖路、假日东路……一条新修的马路平整整洁；景观、公园……一个个新建小区质感十足，小区周边大片的绿地带来满目翠绿；已经投入使用的惠济区人民医院，为周边居民提供了充分的健康便利；已经完工即将在今年9月份招生的郑北一中学校，透露出国际范儿的学术气息；正在紧张施工并即将于2018年底竣工的地铁2号线北延线，将通过开元路连接花园路与文化路，让大北区的出行更便捷……

曾经，在不少人的印象中，北区的繁华止步于连霍高速，北大学城就属于偏远之地。但如今，在“东移北扩”城市战略之下，惠济区的城市边界早已跨越连霍高速，延展到了北四环以北。实际上，记者近日实地探访发现，从曾经的大片村庄到现在的现代新城，惠济万达广场所在的惠济特色商业区，早已是一片繁荣的新天地，畅游其中，让人心生“换了人间”之感。

B 规划之力 从开发洼地到价值高地

事实上，这种更新、更好的变化，每天都在悄无声息地进行着。而催生城市蝶变的“魔术师之手”，就是作为郑州五大特色商业区之一的惠济特色商业区的规划。

“这里是滨滨商业街，这里是剧院，这里是可以提供15年一贯制教育的郑北一中……”6月的一天下午，站在惠济特色商业区的总体规划图面前，曾凡荣向记者娓娓道来，对所有的规划细节了如指掌。“现在，这个区域被惠济区居民称为‘惠济区CBD’，未来将是郑州市北部区域的政治、经济、文化和公共服务中心。”

此时，距惠济区最初规划这个特色商业区已过去3年。时间回溯到2014年，彼时，依据郑州市政府关于“特色商业区”的工作部署，《郑州市惠济特色商业区控制性详细规划》获得郑州市规划委员会、郑州市规划局的审批通过，“惠济特色商业区”成为河南省发改委批准设立的，郑州中心城区五大特色商业区之一。依据“假日中原、欢乐之心”的发展愿景，惠济特色商业区发展定位为RBD（Recreation Business District）即“都市游憩商业区”，通过发展旅游娱乐、休闲商业、文化创意三大核心功能，打造中原唯一、中国领先、

面向家庭的中原文化旅游商业区暨郑州市休闲娱乐目的地。

“碧源月湖并不是一个简单的购物中心或者一个商业街，它是一个包含产业、居住、教育、医疗、文化、旅游等城市公共服务的完整城市综合系统工程，这里将成为河南人休闲旅游的目的地和必经地。”曾凡荣向记者这样解释惠济特色商业区的内涵，“在产业体系方面，惠济特色商业区未来将形成‘4+2+1’的产业体系，即4级商业娱乐体系+2大企业中心+1个总部基地。”

规划显示，惠济特色商业区位于“东风渠以东、文化路以西、开元路以北、大河路以南”的围合区域内，占地1.68平方公里，项目总投资220亿元。按照既定规划，四级商业娱乐体系，由省级的旅游娱乐（室内主题公园、体育商业公园、大型时尚秀场剧院等都市旅游娱乐）及高级酒店产业集群（两个五星酒店、一个四星酒店），市级的免税商品购物及贸易中心、智能家居体验中心、创新生活体验中心、公园婚庆会议酒店中心，地区级的餐饮零售生活中心、酒吧娱乐中心、连锁酒店，社区级的生活邻里中心组成；二个企业中心由月湖公园以南的



假日之心无轴摩天轮鸟瞰效果图

月湖企业中心及沿大河路的大河企业中心组成；一个总部基地，即惠济睿谷“双创”总部基地。

事实上，在中原经济区、自贸区、航空港综合经济实验区等多重国家战略的叠加优势下，郑州的城市发展已经进入了史上最好的发展窗口期，包括惠济区在内的每个区域，都在新战略规划的指导下奋楫争先。

作为一个传统的农业区，惠济区也依托独特资源禀赋，按照“一核一带三组团”空间布局和“一核引领、一带振兴、组团发展、多点支撑、全域旅游”总体思路，定下了打造“产业融合创新发展区、生态宜居宜业旅游城”的新目标，并由此启动了古棠大运河文化区、惠济新区、惠济特色商业区、郑州北部商业中心“四个片区”建设，曾经开发建设的洼地，已经生长为价值高地和宜居热土。曾凡荣介绍说，“一核引领”即重点发展体验式商业、休闲娱乐及相关配套服务产业的核心区域，是惠济区近几年规划实施的重中之重，而惠济特色商业区正是位于这一核心区域的“核中之核”重点项目。

D 未来之美 从假日之心到城市名片

三年，一个区域的峥嵘渐显。三年，时光无言，却见证着惠济特色商业区的建设热度和蜕变历程：

2014年3月，安置区开工建设；2014年6月30日，与大连万达商业集团签署合作意向书；2015年，惠济万达广场开工建设，假日西路、假日东路、文创路、月湖南路、月湖北路开工建设，睿谷创新创业中心开工，村民安置区竣工验收；2016年6月，木马村安置区提前交房，3080位村民乔迁新居；2016年10月18日月湖公园、月湖水秀开园；2016年11月18日惠济万达广场开业，惠济区人民医院投入使用；今年，景观、睿谷创新创业中心、婚庆酒店、女性主题商业中心、月湖水岸、郑北一中将完工或交付。

站在今天回望来路，曾凡荣语带感慨：“对于我们来说，住宅只是商业的生活配套，我们从未忘记出发时的目标，那就是真正把碧源月湖打造成中原的假日之心，成为能够代言郑州休闲旅游新体验的名片。而且，这张名片要面向未来，面向国际。”

不谋万世者，不足谋一时；不谋全局者，不足谋一域。采访中，曾凡荣一直在强调“全局思维”和“未来意识”。“郑州正乘着政策的东风，阔步朝着‘一枢纽一门户一基地四中心’的目标迈进，在这样的战略高度下，仅仅以城市建设者去定位开发企业，显然是不够的。我认为，开发企业应承担起城市运营者和城市艺术家的双重角色。在区域和城市的建设中，充分整合自身资源，让城市实现艺术与美的蜕变，带动区域乃至城市价值的攀升。碧源月湖希望将美好的生活理念传递给更多人，让人们的生命力得到升华。”

不忘初心，方得始终。在“假日之心，欢乐中原”目标的指引下，未来如何做，成竹在胸的她话语笃定：“接下来的三年内，碧源月湖还有超过100万平方米的商业物业、文化旅游物业投入建设和运营，碧源控股集团将继续投资达140亿元以上。”

在文化创意、旅游休闲的产业经营方面，碧源月湖将打造地标建筑，引入世界级都市生活体验，建设“日月同辉”无轴摩天轮、主题婚庆酒店、大型室内外剧场、运动商业综合体、滨湖风情街、五星酒店，使室外娱乐空间与室内主题乐园融合互动，成为郑州市旅游、休闲夜生活首站。在总部经济、商务办公方面，继续推进睿谷创新创业中心、月湖商业中心建设，加快建设北部大河企业中心项目建设，利用惠济特色商业区良好的区位优势、生态优势和优质交通、教育配套资源，积极承接国内知名企业、跨国企业、行业20强企业总部或区域总部内移。在智能家居、免税贸易集群方面，在项目北侧建设建筑面积16万平方米的智能家居体验馆销售中心和智能汽车交易中心，以O2O线下体验区、高科技应用展销为核心，开发智能机器人、智能穿戴、智能家居、智能汽车、虚拟现实、新能源汽车等科技应用与网络电商相结合，以展示未来生活为目的的生活方式体验中心。

至2019年底，一个可容纳近15万居住及就业人口，集产业经济、教育医疗、配套居住、养老养生、文化旅游、休闲度假多种业态于一体的航母级综合商业文化生活新城，将完美地呈现。

潮平两岸阔，风正一帆悬。对于碧源月湖而言，最好的未来，正在飞速赶来。



碧源月湖酒店鸟瞰图

C 担当之重 从项目建设到综合运营

目标明确，规划既定，如何将一纸蓝图变为市民可以触碰到、美好就显尤为迫切而重要。

在惠济区的整体发展规划中，作为辐射带动全区发展的一个关键项目，惠济特色商业区可谓是决定惠济区能否在新一轮发展中实现弯道超车的“引擎”。因此，由谁来建设？如何建设？怎样保证各项规划顺利落地？这些问题至关重要。

作为这个项目的操盘者，深知责任之重的曾凡荣坦言：“这不是一般意义上的地产

开发，项目周期长，产业系统复杂，仅征迁安置、土地整理、公共配套就需要高额的前期投入，其实，我们当时接手这个项目时，压力也挺大的。”

爱之切，所以贵之深。事实上，作为一家建筑起家的公司，是否有实力运营如此庞大的系统性工程？建设中原唯一、中国领先、面向家庭的中原文化旅游商业区暨都市休闲娱乐目的地，如是宏大的目标如何实现？这些一度让碧源控股集团饱受质疑。

面对外界的担心和疑问，碧源控股集团

选择了用行动作答，让时间证明。

“做土地一级开发，以‘城市运营商’的角色来运作惠济特色商业区，对我们来说的确是第一次，外界有这样的疑问很正常。”曾凡荣对此坦然回应，“其实，土地一级开发不仅考验公司的实力，更考验企业的担当。我们的信心来自于集团自上而下非常坚定的精品战略，那就是‘舍得’与‘用心’，只要是对客户有利，对提高和改善区域环境有利，我们都会不计成本地去。”

察其言更要观其行。记者了解到，自2014年起，碧源集团在基础设施建设中，完成征迁、安置、道路、配套管网建设以及商业、办公、教育、医疗、住宅建设，累计投资达80亿元；在项目征迁过程中，与原住民友好协商7个月完成全部征迁，并在安置房的建设中严把质量关，不仅提前交付，还做到安置房交付零投诉；为引进万达集团作为惠济特色商业区重要的商业引擎，垫付大量资金，保证惠济万达广场的施工进度，仅在土地成本方面，就多支出了5000余万元；为加大园区人流导入能力，挖掘文化旅游属性，建设惠济月湖公园，引入国际领先的喷泉设备，把月湖公园真正建成了北区标志性的公共景观。

看似寻常最奇崛，成如容易却艰辛。三年来，从特色商业区的规划审批、村民征迁、基础建设，到产业引进、形象打造、地标建设；从安置房、道路建设、配套医疗教育，到提升环境、完善公益、惠及民生；从村庄改造、土地整理、地产开发，到综合规划、城市运营、创新发展……碧源控股集团以全局思维谋一事一地，让一个“文旅商”特色创新发展，功能产业互支撑的新城大美初绽，用三年低调坚守与潜心投入，回应了外界的质疑。



总体鸟瞰效果图



环境优雅的变园