

# 用行动作答 让时间明证

## ——郑州市金水区庙李、陈砦城中村改造之路巡礼

2000多年前，古希腊哲学家亚里斯多德说过：“人们来到城市，是为了生活；人们住在城市，是为了生活得更好。”

建筑学家加里宁认为：“城市是一本打开的书，我们从其中可以看见它的抱负。”

古老而常新的郑州，5000年前肇始华夏文明的摇篮，3600年前孕育我国的商文明、商文化，历史悠久，文化璀璨。时光弹指数千年，当一座火车拉来的城市一跃而为“米”字形高铁城市，当众多的国家战略落地郑州形成叠加优势，当“网上丝绸之路”“陆上丝绸之路”“空中丝绸之路”三路一体托举郑州腾飞，当国家中心城市、新一线城市、郑州大都市区龙头城市建设风起云涌，郑州的城市人口日益激增，郑州的城市框架亟待扩容，郑州的城市形象急需擦亮，郑州的城市品位亟待提升。郑州一天天地在长高，一天天地在变大，一天天地在变美，城市内生动力地激发迫在眉睫，城市建成区的城中村改造势在必行，城市主城区的专业市场外迁刻不容缓，革故鼎新的城市更新运动锐不可当。

从本世纪初金水区西史赵村、西关虎屯村首吃螃蟹，开启城中村改造先河，郑州各个区域城中村改造风云激荡，一座座城中村华美蝶变为新型社区。众所周知，城中村改造难度大，周期长，投资巨，牵涉各方利益，牵动千家万户，牵一发而动全身，是一个巨大而浩繁的系统工程。郑州金水区的庙李、陈砦两个城中村，作为郑州市人口密度较大的城中村，郑州市最后一批改造的城中村，郑州市城中村改造的“攻坚村”“特别困难村”，长期以来备受瞩目，广受关注，期间引发诸多猜想，更传出多家外来企业和本土企业乘兴而来、铤而走险、望而生畏、知难而退的坊间版本。

“沧海横流，方显英雄本色。”万山磅礴必有主峰，百舸争流千帆竞发唯有砥柱中流奋楫者先。是谁，敢于迎难而上攻坚克难；是谁，敢于啃这两块“硬骨头”，敢扎铁营打硬仗，勇于担这份重任？是美盛地产集团！2014年2月10日，新春上班伊始，美盛地产集团（以下简称：美盛）与金水区人民政府签订庙李、陈砦两村改造的框架协议，正式吹响两村改造的“报春第一枝”。历经四年的筚路蓝缕以启山林，栉风沐雨砥砺前行、胼手胝足苦干实干，两村整体改造的恢弘蓝图已经绘就，庙李征迁已经完成，土地平整完毕，陈砦征迁接近尾声。庙李村安置区部分楼栋已经封顶，预计明年春季村民即可乔迁新居。今年3月18日，美盛教育港湾售楼部临时购书中心正式开放，美盛教育港湾惊艳示人，美盛作为承担庙李、陈砦两村改造的开发企业，才正式从“这里的黎明静悄悄”“羞答答的玫瑰静悄悄的开”的幕后走到前台，走进公众的视线，接受公众的检视。

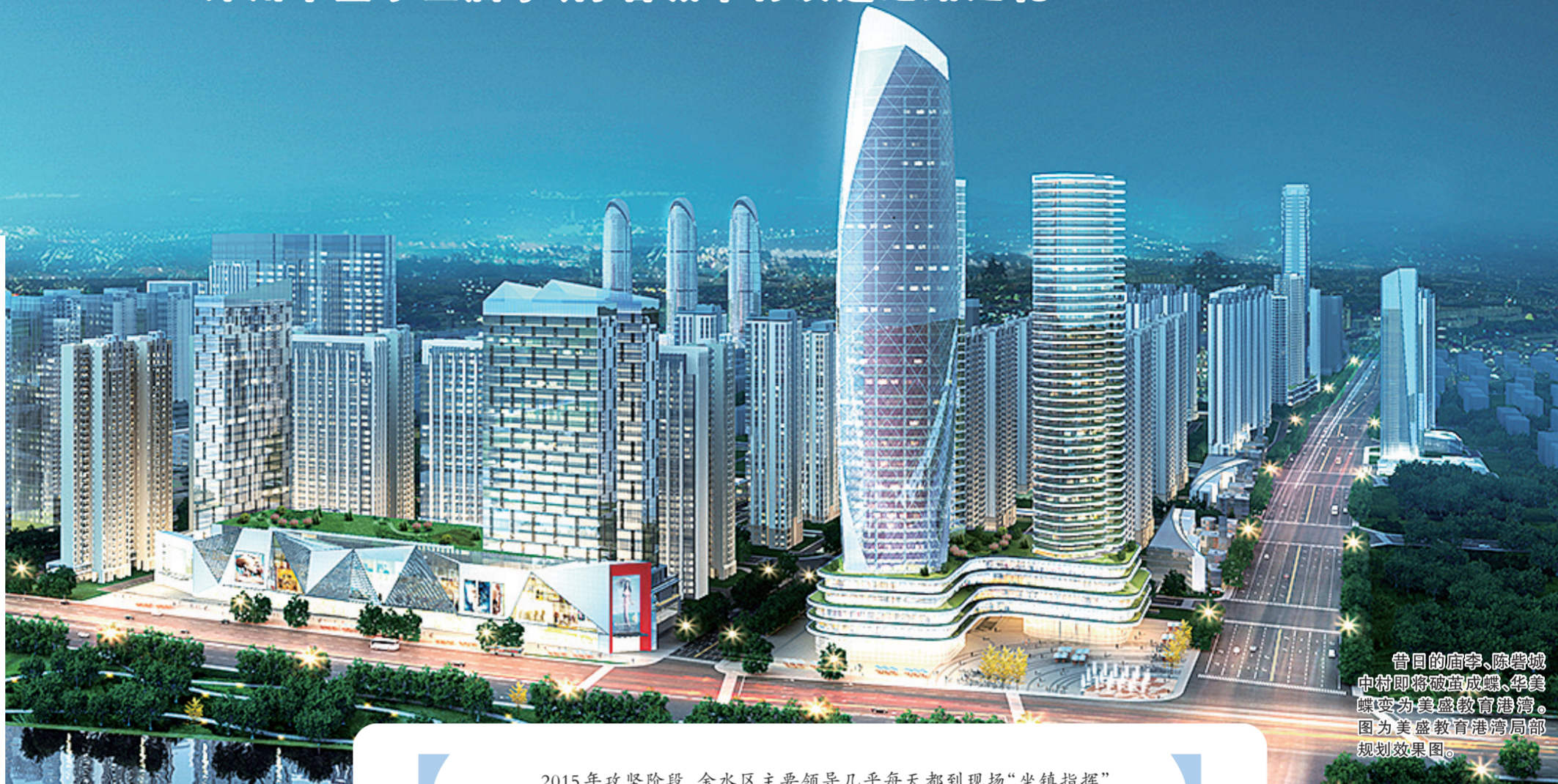
“千淘万漉虽辛苦，吹尽狂沙始见金。”回望四年城改路，美盛人深深懂得：是郑州市、金水区、丰庆路办事处各级政府对两村的改造高度重视、大力支持、指导有方、行动有力，是两村村委会、广大村民、流动人口的充分理解、通力配合，才保证两村动迁、搬迁、征迁、安置的顺利进行，各项工作稳步推进。饮水思源，当感恩时代，感恩政府，感恩百姓。作为企业，只有在各级政府的正确领导下，勇担企业重责，恪尽企业职守，时刻将政府放心、百姓满意、区域跨越式发展放在首位，将企业的社会责任、社会效益放在首位，秉承对城市、对区域、对社会、对民众、对土地高度负责的态度，敢于舍弃、牺牲企业的一己利益，建造综合品质高于同区域商品住房的安置区，完善各类文化、教育、商业、新型专业市场配套，腾挪建设用地让位于公共绿地和公共场所，美盛人有信心、有能力在两村的土地之上建设一座文化教育之城、生态宜居之城、美好生活之城、商业缤纷之城、配套繁盛之城。



曾经的“中原小香港之夜”，人潮汹涌。



改造前的陈砦村建筑原貌，如今已成记忆。



昔日的庙李、陈砦城中村即将破茧成蝶、华美蝶变为美盛教育港湾。图为美盛教育港湾局部规划效果图。

2015年攻坚阶段，金水区主要领导几乎每天都到现场“坐镇指挥”，丰庆路办事处的负责人吃住在工地，十几天不回家。

### “火车跑得快 全靠车头带”

美盛集团副总裁徐建民，是庙李、陈砦两村改造的全程参与者和见证者、践行者，从早期的调研、洽谈、对接，到与金水区政府签约，两村动迁、搬迁、征迁，再到安置区建设、区域专业市场升级或外迁，美盛教育港湾总体规划的十数次修改，一路走来，四年多的岁月，他最深刻、最强烈的感受就是：“各级领导特别是金水区、丰庆路办事处的领导，在两村改造的全过程中，一张蓝图绘到底，无一例外地对两村的改造高度重视、倾情支持、全力支持、率先垂范，他们身上所表现出来的干事创业效率、行动力、领导力，他们为两村改造所付出的心血、汗水，他们一言一行所表现出来的榜样力量，令我们美盛人感动！”

都说美言不信，徐建民此言也真。长达数小时的对话，他难掩自己的感动、感激之情。他告诉记者，早些年读过王蒙的小说《春之声》，对文中所描写的一列有着新型内燃机的“火车头”牵引着一节节破旧的“车厢”，在初春大地驰骋的象征寓意理解不深。历经四年多的城改历练，如同经历过海更懂得山，他再回味当初阅读时的迷惑，方始明白：王蒙文中的“火车头”，象征着改革开放的滚滚春潮，“车厢”则是改革开放之初中国的真实写照。“火车跑得快，全靠车头带。两村的城改之路，各级领导就是两村凤凰涅槃、浴火重生的‘火车头’，改造前的两村现状如同文中的‘车厢’，虽然破旧，但是走在春光四溢的大道上，一定会焕发生机。”

在郑州的城中村版图上，庙李、陈砦，特别是后者，自带IP，自带光芒，借用德国哲学家黑格尔的话来说，是一个独特的“这一个”，不仅建筑体量大，村民的民房不断的加盖、长高，低则十余层，高则十七层，“握手楼”“贴面楼”触目所见，比比皆是，密密匝匝、遮天蔽日，仅陈砦一村原有建筑面积约230万平方米，其中7层以下房屋面积约95万平方米，7层以上房屋建筑面积约135万平方米，容积率无法测算；居住人口多，两村村民3491多户，常住人口加上流动人口多达40多万人，居住人口相当于一座小城市。在郑州人的记忆底片中，提到这两个城中村，脑海里浮现的影像一定是人头攒动，稠人广众，商铺林立，商气鼎沸，车水马龙，拥堵不堪，一度被郑州市民吐槽为“全国第一堵点”；实体经济发达，花卉市场、茶城、古玩城、陈砦冷库、欧凯龙家具以及星罗棋布的汽车销售店、维修店，环伺四周，密布期间。每当入夜，两村万家灯火，商业华灯齐放，因之被称为郑州的“中原小香港”。

徐建民表示，美盛与金水区政府签约之前，金水区的主要领导就曾表示：庙李、陈砦两

村所在的区域，人气旺盛，商业沉淀深厚，商业气氛浓郁，两村改造后，既要建成全新的高标准、高品质的北部新城，也要形成郑州北部新的商业中心。为此，时任金水区主要领导带队，在2014年春节前夕前往深圳岗厦、大冲两村考察、取经、学习。岗厦、大冲两村分别位于深圳福田区和南山区，两村的建筑体量和村民数量与庙李、陈砦相当，目前两村均已全面完成改造。岗厦村原是深圳福田区唯一的城中村，按照深圳市福田区政府要求，新岗厦的设计需将全新的商业模式和生活方式引入旧村改造中，使该片区形成具有国际品质，展现未来多元化都市活力的新型社区。现如今，新岗厦摇身一变而为深圳CBD的功能配套区，福田区从此告别城中村历史。

深圳市南山区大冲村与陈砦一样，原是深圳较大的城中村，也是在深圳科技园区上班的年轻“深漂”一族梦想落地。据深圳当地媒体报道，大冲村改造前，大冲村现状用地呈现随意开发的城中村形态，基础设施比较缺乏，建筑密度大，改造难度大，旧村改造涉及1000户左右原居民及300多户非原居民的动迁、7万多暂住人口的搬迁，近1500多栋、约110万平方米建筑物的拆除，是深圳市规模较大、改造难度较大的城中村改造项目。大冲村于2011年12月20日全面开工建设，命名为“华润城”，综合容积率高达8。建筑面积280万平方米，业态包括商业、写字楼、酒店、公寓、住宅等，其中商业方面建有24万平方米的万象天地，定位为创新升级版万象城，创造了高容积率依然可以在中心城区打造城市综合体新标杆、新地标的佳绩，证明了高容积率依然可以在深圳中心区创造时尚、现代、国际的街区。

2014年2月10日，无论是在郑州市城市发展史上，还是在庙李、陈砦两村的村改史上，美盛的企业发展大事记上，都将书写浓墨重彩的一笔。是日，美盛与金水区政府签订庙李、陈砦两村改造的框架协议。

“不谋万世者，不足谋一时；不谋全局者，不足谋一域。”站位城市，面向未来，金水区政府明确要求庙李、陈砦两村的改造，要对深圳岗厦和大冲两村，既要确保村民权益、确保村民满意，安置区率先开工建设，更要致力于区域的提升，着眼于城市的功能，充分保证区域商业中心的传承、升级、创新，打造郑州商业中心新名片，带动就业，增加税收，提升形象；全面完善区域的文化、教育、酒店等方面的配套，填补区域在文化、教育方面的欠缺，全面推动区域更新、焕新，打造郑州领先的国际性、多元化都市活力新型社区。

正是因为两村的征迁安置补偿方案，三层以上的补偿标准由通行的8:1，变成了最终执行的6:1，美盛少建了30多万平方米的商品房，村民多得了30多万平方米的安置房——

### “一磅的利润抵不上一盎司的责任”

众多外来企业将郑州视作战略重地，有的系战略性进入，每家企业都急于在郑州开疆拓土、攻城掠地。采访中记者获悉，庙李、陈砦两村从列入改造计划起，昔日被房企视为“畏途”的“烫手山芋”，瞬间变为“香饽饽”，引来多家地产企业争相加入竞争，其中不乏一线知名房企，但彼时正是郑州房地产市场火热的时期，

蓝图绘就，躬行当下。在金水区政府的主导下，两村的总体规划设计方案面向全球优秀规划设计机构招标，清华大学建筑设计研究院、同济大学建筑设计院、澳大利亚柏涛、美国HBA国际等国内外知名设计院均参与设计方案的比拼，最终澳大利亚柏涛胜出，柏涛提交的建筑设计方案历经十数轮“过堂”、修改，直至臻于完善。物业方面，最后选定世界五大行之一的仲量联行，与之组成优秀合作方阵。

“纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行。”两村的改造，时间紧、事务繁、任务重，千头万绪、千难万险、千辛万苦，所有的一切，都需要身体力行。为了健全两村改造的管理、监督、服务机制，金水区成立了两村改造统一指挥部，美盛人称之为大指挥部，由区委书记、区长担任总指挥长，区委常委、政法委书记担任常务副指挥长，其他副区长各司其职，担任副指挥长。除了大指挥部之外，两村都成立了各自的城改指挥部，成员由区政府、办事处、村委会三方的有关负责人组成。

徐建民清晰地记得，2015年，当两村改造进入攻坚克难阶段之际，时任金水区区长、现任金水区委书记陈宏伟，几乎每天都要到指挥部，听取工作汇报，了解项目动态；或走村串户，听取村民呼声，回应村民关切，现场拍板解决村民提出的问题。

徐建民不会忘记，四年多的时间，他和丰庆路办事处的三任党工委书记打过交道，对这三任办事处负责人王金城、高学峰、郑迎波都熟悉而亲切，如同一块儿摸爬滚打在一个战

壕的“战友”。“四年多来，办事处的各位领导和工作人员经常吃住在工地，在搬迁、爆破等攻坚关键时期，他们往往十天坚守岗位，在指挥部留下‘古有大禹治水三过家门而不入，今有两村城改十多天不回家’的佳话。”

徐建民深为感动，他记得，自2016年7月正式启动搬迁以来，陈砦、庙李村一共经历三次定向爆破，第一爆的时间是2017年1月，采用定向爆破拆除百万平方米楼房，这在全国尚属首例。第二爆时间是同年8月4日，针对36栋高层集中爆破，共消耗炸药2.5吨，为国内较大规模的楼房拆除爆破作业。“每次爆破，场面惊心动魄；每次爆破，都是一场战斗，都是一场硬仗。爆破需确保万无一失，其中最重要的一点就是不能有任何人员伤亡，不能发生任何安全事故。因此，每次爆破前，金水区政府、两村改造指挥部都会出动数千人对两村楼房进行拉网式的排查，不放过任何一个定向爆破楼房的每个房间，唯恐有不明身份人员在此滞留、暂住。第一次爆破在寒冬，第二次在酷暑，金水区、丰庆路办事处的多位领导冲锋陷阵，身先士卒，不畏严寒、酷暑，在房屋断电的情况下，一一爬上10多层甚至17层的楼层，逐门逐户地进行排查。正是因为爆破前各项工作准备充分，考虑周全，措施到位，三次爆破均取得了成功。”徐建民坦言。

正是在金水区、丰庆路办事处等政府部门、多位领导的榜样力量感召下，美盛人才能人心齐泰山移，众志成城，众人划桨开大船，齐心协力创伟业。



庙李安置区一期效果图

于金水路与农业南路交会处的美盛中心及美盛喜来登酒店。事实上，美盛深耕中原已久，成立于2004年，是河南省兆腾投资有限公司的全资子公司，兆腾投资旗下涵盖基础设施建设、房地产开发、文化旅游、酒店服务、生物制药、金融投资、网络科技等7大产业板块，属于大型综合性企业集团，实力雄厚。（下转八版）