

楼市郑州

首席 Livingmall 亮剑中原
丰乐生活广场开创区域商业新模式

7月27日,“区域商业开发新模式 Livingmall 专家研讨会暨丰乐生活广场产品说明会”在中州国际饭店举行。本次会议由郑州市市场发展局、河南省商业行业协会主办,郑州市市场发展局金水市场中心承办。在会上省内众多知名专家学者、知名媒体记者及丰乐生活广场主力商户就区域商业地产如何开发,促进原区域商业升级改造成为城市二级商业中心,形成区域新商圈等话题进行了热烈而充分的讨论。经过与会人员的研讨,一个城市区域商业中心开发“Livingmall”的全新商业概念新鲜出炉。

据悉,该项目已被郑州市市场发展局和金水区人民政府列为重点建设工程,目前,零售业巨头丹尼斯凭借其敏锐的市场洞察力,已经领先一步和丰乐生活广场签约入驻。 刘文旭

中心城区荣耀再生
品质大盘恢弘绽放

鑫苑·国际城市花园恢宏二期,40万平方米绝版品质生活城,荣耀绽放于魅力城市的最中心。

鑫苑国际城市花园 800 米炫彩生活圈。风尚生活,畅达交通,零时间、空间切换于生活与事业之间。国际城市花园倾情演绎“一轴一心两带六区”的匹配国际品质生活的精致园林规划,给城市中心一个百年健康生活。将绿脉、文脉、水脉、人脉紧密结合,并融功能、景观、文化于一体,是对中原精髓人文的移植,也是开放、包容的国际生活方式的融合贯通。

鑫苑国际城市花园倡导“大宅环境观”。中央景观带开阔敞亮,环境小品雕塑点缀其间。社区大环境、中环境、小环境、微环境四大层面空间笔法一一铺展,诠释了住宅与人与自然之间的亲密关联性。

鑫苑国际城市花园社区内 300 米林荫大道,全部是近 50 年树龄的苍翠梧桐。当居住与森林结缘,让生活与故事相伴。近 10000 平方米中央玉带水系景观区,立体奠定整个社区园林基调。鑫苑·国际城市花园二期为景观高层花园式社区。户型包括阳光两房、舒适三房、拥景复式和景观公寓等多种。 文旭

七月艳阳迎奥运
郑东碧水腾龙舟

7月25日,郑东新区美丽的昆河西段两岸彩旗飘扬,锣鼓喧天,宝龙·城市广场杯“欢乐郑东·迎奥运”首届龙舟大赛的首批 4 艘龙舟在这里举行了下水仪式。上午 8 点左右,已报名的 11 个参赛队,包括铿锵玫瑰队、体育记者队等共计 165 名参赛队员先后抵达现场,等待仪式开始。在热情欢快的鼓乐声中,大赛组委会领导发表了讲话。

一片鼓声中,江西利达队率先将宝龙号推入水中,紧跟着的绿地集团号、东方今典号、海尔号也陆续下水。不少慕名而来的郑州市民也加入到观看的行列中,手里拿着“长枪短炮”的记者和摄影爱好者也忙着捕捉参赛队员们的各种英姿。现场气氛可谓热闹非凡。 杨尚 刘文旭

垄断价值凸现
华城持续旺销

“没有竞争,的确不公平,”华城国际中心为证。日前,“2007 橄榄价值中原”,华城仍持续热销,显现出其垄断价值的广泛认同。

市场价值,区域的空白。“西出站经济圈”与“城市两翼起飞”,让华城国际中心成为稀缺的高端写字楼。华城国际中心,位于中轴中枢,地铁、城际交通、50 条交通线,无缝衔接环交通体系;大学府聚集地,知识转动资本;区域价值不可复制。

产品价值,城市写字楼品质。华城国际中心,108 米地标形姿、三进式大堂;1500 平方米空中商务花园、80 米空中连廊;100 多个停车位、8 部电梯;多种办公间形式,匹配不同企业需求。三大商圈西出站经济圈;成熟区域,成熟配套,成熟氛围;市政、休闲、娱乐、购物配套;BOSS 堂、资产管理、VIP 会议、BOSS 讲坛等物业增值配套。

品牌价值,与品牌企业共成长。上市国企坚实后盾,四十余年企业文化精髓;新长地地产逾十年运筹地产经验;多业态复合,良好商业投资环境。华城国际中心,写字楼物业高回报率、较高的租金收益。区域高端客户的无限商机,资产管理的保险增值、稳定物业出租收入,成就低风险运营,兑现物业高品质。

张子静 徐孟国

三句话不离本行。

访谈当中,记者几次试图挖掘一些题外之音都归于失败,不知不觉间,采访对象几乎主宰了整个谈话思路,这只能归结于他严谨、干练、一丝不苟的工作作风和显而易见的领导魅力。

身为地道的河南人,提起家乡黄帝故里的事情,就像拉家常一样再亲切不过。“开发”、“项目”这些生硬的字眼都跟着变温和了。采访由“龙”谈起。谈话的关键词是“龙源国际轻纺城”。(以下简称“龙源国际”)

系出名门

采访一开始,王柏松就滔滔不绝地介绍了他们公司开发的项目。

“龙源国际轻纺城”地理条件优越。坐落于龙湖大学城内,与升达学院、中原工学院南校区相邻。此外,南水北调、郑州大运河、陇海路轻轨交线均在附近的大学南路。

国际化的运作模式、国际知名品牌合作、国际商人集散地,这些定位注定了楼盘的专业化品质和尊贵形象。龙源国际尊崇的自身形象决定了入驻企业的品质和影响力,这也是投资者投资收益最为关

键的因素。

作为轻工纺织原辅料一级批发加工基地,龙源国际为轻工纺织业加工带填补了空白,势必带动相关企业链的连动发展。无独有偶,郑州宏业纺织有限公司(原郑州国棉一厂)和郑州华泰纺织有限公司(原郑州国棉六厂)选择落户龙湖地区,必将大大强化轻纺原料生产的规模效应,使该地区成为中原轻纺工业的源头。

低门槛、高回报

王柏松说,在地产行业的竞争中立于不败之地的关键因素有两个,一是项目前景,二是发展空间。

对于龙源国际来说,“十一五规划发展重点”、“新郑市政府重点工程”、“郑州市跨越式发展新区”……所有的优惠政策给投资商创造了极为宽松的

龙奋云间便自神

——访郑州大华市场建设开发有限公司副总经理王柏松

本报记者 姬晓琼



投资环境。龙源国际还给客户提供了相应的返租承诺。这从根本上保证了项目前景,也在同时大大扩展了商务发展空间。“升值一倍不成问题”,从销售员到总经理,龙源人满怀信心地对记者说。

有业也有家

说开发理念也好,设计理念也罢,每一个地产产品背后,自始至终都有一套独到的理念在支撑。

“有业也有家”,是龙源国际自己特有的建设理念。经过专业规划和合理配

置,龙源国际把基地分为六大区域,分别是工业区、物流仓储区、市场一区、市场二区、住宅生活区和餐饮娱乐区。销售、办公、住宅三位一体化和“万变空间”、铺铺临路的精心设计体现了无微不至的人文关怀,方便客户的同时凝聚了人气。除此之外,龙源国际的返租政策、物业管理和一系列经济、经营优惠举措无不彰显着尽善尽美的品质服务理念。

采访的最后,王柏松补充道:“从长远来看,龙源国际能够给当地带来显著的社会效益和十分可观的经济效益。”

楼市风采

通了秦岭路 兴了大西区

本报记者 武淑贤 黄晓娟 文图



随着近几年郑州城市发展总体上的“东扩北移”,东区和北区的发展可谓如火如荼,而西区尤其是桐柏路以西的地区几乎被整个城市给遗忘了。但是,郑州纺织产业园、郑州须水机械制造(加工)产业园等项目,正在悄悄地使西区发生着巨大的变化。

自 4 月 20 日秦岭路最后一段伊河路与岗坡路段正式开通,由航海路到农业西路的秦岭路打通工程已全线贯通,并接通已经开通多年的秦岭北路。而秦岭路的打通无疑是促使其沿线楼盘发展的一个重大契机。

长城·阳光新干线
阳光工程洒满秦岭路

据郑州长城房屋开发集团董事长申仕禄介绍,在秦岭路和建设路、岗坡路、中原路、伊河路交叉口都将建设大型的综合商业设施。秦岭路的改造不同于其他旧路的拓宽,它的改造对于郑州市的四城连创、城中村改造、西区重工业的复

苏以及经济发展起到促进的作用。申仕禄告诉记者,中原区高标准修建的秦岭路不仅是改变郑州西区交通的大动脉,还给西区的整个经济带来了蓬勃向上充满阳光的活力,是一个财富高速前行的新干线。

金源第一城
西区首尝螃蟹

在金源的售楼中心,热心的石助理告诉记者,作为西区崛起的“第一城”,他们对秦岭路的打通也一直表示着极大的关注,它今后必定将成为西区贯通南北

的一条主干线,同时也使周边楼盘的售价不断攀升。

金源第一城位于郑州市建设西路与秦岭路交叉口,自亮相郑州的那一天起,就已经显示出它足够大的魄力,有着 42 万平方米的超大规模。作为西区的宜居之城,金源第一城为客户细心地规划了每一寸土地。针对都市向往亲水性社区的情况,还规划了数百米的蜿蜒水系,满足人们对亲水居住的渴求。

陈伍·园景湾
西流湖畔的景湾

陈伍·园景湾由河南海森地产有限公司所开发,属于城中村改造项目。该项目位于西流湖公园附近,建设西路与西环路交叉口北 500 米路东。对于他们来说,秦岭路的意义更是非同一般。就像他们的销售经理郭梅所说,自秦岭路打通开始,两侧项目就多了起来,秦岭路的贯通尤其是地下商业街的建成,必定会使得秦岭路两侧成为西区的又一个碧沙岗。

楼市深度

奥特莱斯 是一种模式

本报记者 徐孟国

“奥特莱斯”是英文 OUTLETS 的中文直译。其英文原意是“出口、出路、排出口”的意思,在零售商业中专指由销售名牌过季、下架、断码商品的商店组成的购物中心,因此也被称为“品牌直销购物中心”。在欧美当代商业社会中,OUTLETS 是最为流行的一种商业业态。如今“奥特莱斯”也悄然来到郑州,来到我们身边,如一朵白莲一样,在静静地等待绽放。

名品、实惠、渠道 揭开神秘面纱

对于中原人而言,“奥特莱斯”应该是个很抽象的东西,但是由奥特莱斯蜕变出来的“名品+实惠”却赚足了国人的目光,这种风靡欧美的商业业态于 2002 年进入中国后,相继在北京、上海等各大城市火爆盛行,可谓占据了中原新型商业模式的半壁江山,而今也入驻中原。

名品+实惠=奥特莱斯,奥特莱斯用一种国际国内知名品牌为主导,以“名品折扣、返季节销售”的新型业态,经营货真价实的名牌,却有着比一般大超市还要低 10% 的价格。由于中间环节、地价、店堂装饰、销售人员等成本因素都被严格控制,而且伴随着“高度密集”的连锁店,使折扣商店的商品价格比其他的零售业态都要低,能够吸引对价格比较敏感的消费者,满足了部分经济实力不足却又追求名牌的消费者对于名牌商品的购物需求。驰名世界的品牌、令人惊喜的低价、轻松的购物氛围,成为折扣店吸引顾客的“三大法宝”。这种瞄准特定群体的销售定位是新业态出现的客观基础,也是现代商业发展的趋势。

对于引进奥特莱斯模式的亚星而言,该品牌引进后,如何建立与厂家或代理商的供货渠道?亚星集团董事长高国安说,货源的渠道问题已经解决,一个渠道是从英国直接引进名牌,另一个渠道是由专门从事服装进出口贸易的公司按要求组货。未来将有 GUCCI、CHANEL、MOSCHINO 等众多国际知名品牌进驻,品牌引进后,还将保证低折扣,建立起“品牌商品低折扣”的亚星奥特莱斯购物广场经营的核心。

实力、责任、观念 打造完美模式

“作为房地产开发商,服务居民,解决居民的需要,营建配套设施是义不容辞的责任,以奥特莱斯购物广场为龙头,打造郑州、上街两大商业项目,可以说

承担社会责任、造福一方百姓是亚星集团的最初动力和根本目的。”这是亚星集团董事长高国安给出的亚星集团之所以步入商业地产领域的理由。为了使“亚星奥特莱斯”这个新型业态立足中原,为了确保商户及商家的经营利益及正常的经营,亚星集团董事长高国安介绍说,他们组建了新的商业管理公司,整个奥特莱斯商业业态的管理运营均由商业管理公司运作。在招商过程中,严格遵循同行业中知名品牌方可进驻的原则,以保证项目中高端的整体规划定位。以代金券的形式对商户进行奖励,代金券由公司统一印制,统一管理,统一汇总结算,项目内的商品均可持代金券购买,商家最终凭代金券统一到商业管理公司结算。除此以外,亚星公司还将大力推广团购业务,为项目带来更多的客源,促进商户销售业绩的提升。秉承不留空位,实现开业“零空铺率”的原则,公司专门预留空铺填档资金。按当前政府大力拉动第三产业发展的精神,申请争取减收或免收有关费用。

专家观点——

奥特莱斯的出现是对我国商业业态的一种补充。作为高档专卖店和百货商场的二线商业业态,它使得零售市场再次细分,延长了服装服饰商品的销售线,帮助国内服装企业解决了物流环节中的两个主要问题——“库存过多”和“资金回笼困难”,实现了商家、企业和消费者都满意的“三赢”,可以更好地满足多层次的消费需求,调整经营结构、创新经营方式、完善服务功能。

近两年来,外来资本开始进入中原,在投资主体多元化的背后,预示着商业业态和商业竞争的多元化。奥特莱斯在改造和提升郑州传统商业区体量和规模的同时,对其他区域则有开拓新的区域商业中心的意义。

相关链接——

郑州奥特莱斯购物广场

亚星奥特莱斯购物广场郑州市区项目,位于长江路与嵩山路交会处,定位中高档,集购物、休闲、娱乐为一体,郑州西南首家“一站式”购物商业中心。它交通便利,辐射 20 多个大型中高端社区,它凭借近三年来实现 16 万平方米的超大体量,及奥特莱斯 A、B 馆为龙头的服饰一条街、兴华南街亚星家居、嵩山路餐饮休闲娱乐业态互补的 3 大主力业态自成商圈,满足消费者的“一站式”购物需求。

作为郑州西南板块最大的“一站式”商业中心,亚星奥特莱斯购物广场三大主力业态各具特色,有机互补满足消费者需求。亚星家居位于兴华南街,经营面积达 2000 平方米,拥有家具、家饰两个主题馆,家具主题馆主要经营家具类商品;家饰主题馆主要经营家饰类商品。亚星家居致力于打造中原首家人性化家居生活馆,为消费者诠释新的家居概念创造时尚家居、快乐家居的“一站式”购物乐园。

上街奥特莱斯购物广场

亚星奥特莱斯购物广场上街项目位于上街区域市中心、商业中心、居住中心,地处上街区域核心商圈,是目前最高商业规模,商业定位、商业规划档次最高的商业体。它的商业经营面积约 40000 平方米,坐拥 33000 平方米开放式观光广场,整合上街中高档商业,汇聚超强人气,集购物、休闲、娱乐于一体,将成为上街区域的核心商业体。

亚星奥特莱斯购物广场内含流行百货店、亚星奥特莱斯、时尚生活馆、时尚健康馆、名品服饰街、美食休闲街、欧陆风情街,是复合型商业体,其中奥特莱斯部分与郑州奥特莱斯品牌构成相近,它与其他业种的国内知名品牌有效组合,满足人们的“一站式”购物需求。



富田太阳城
年中报告

回顾 2007 年上半年的历程,富田·太阳城向市场交了一份满意的答卷。2 月份二期高层亮相引起市场关注;3 月高层预约排号至 1200 余号;4 月 15 日二期高层开盘,三天之内售出 500 余套,单月销售额突破 2 亿元;5 月份日均销售 10 多套,月销售突破 300 套;6 月份楼市相对淡季,仍然一路领先销售额突破 8000 万元;7 月,每天来访来电均保持在 50 余组,单月销售仍超过 200 套……整个上半年,富田太阳城在郑州楼市上写下了浓墨重彩的一笔,给所有置业者留下了深刻的印象。

首先,地段好,区位优势显著。随着城市发展步伐的加快,东南区域日益显示出其强大的区域优势和发展潜力,富田太阳城以其不可比拟的优越位置,占据了东南区域的中央核心地位。雄踞航海路与中州大道之交,未来路近在咫尺,郑州东南交通要道一网打尽。

其次,成熟的社区形态、完备的生活氛围以及颇受好评的建筑品质,日益为中原购房者青睐和追捧。富田太阳城始终秉承打造舒适生活的理念,注重过硬的建筑品质,注重完美的生活品质。在建造高品质产品的同时,富田太阳城努力增加产品的附加值。郑州东南,完成了从经济发展的重头戏到舒适生活的先行军的角色转变,富田太阳城的功劳不可小觑。

再者,富田·太阳城具有无限的升值潜力。富田太阳城的东南核心地位,随着商业配套以及生活配套的一再提升。商业中心、生活中心,双重核心地位,不可撼动。在这个核心地位的保证下,加之富田太阳城实施稳定价格为置业者保留巨大增值空间的策略,势必让青睐富田太阳城的投资者们得到令其满意的回报。高举品质大旗的富田太阳城,秉持着振兴公司 14 年来的诚信传统,立志于优质大盘的建设,其旺销局面的出现,绝非偶然。

曲平