

楼市郑州

郑州国贸招商再掀商业新浪潮

郑州国贸中心第二届招商成果发布会举行

2007年9月13日上午,郑州国贸中心在裕达国贸举行郑州国贸中心第二届招商成果发布会暨中期招商商家签约仪式。来自国内外的知名品牌商家共同见证了将对城市商务模式、商业运营产生巨大影响作用的历史性时刻。

气势恢弘的开场大片为与会嘉宾呈现了郑州国贸中心的过去、现在与未来。作为城市核心区全业态复合地标,56万平方米的郑州国贸中心成功将大商新玛特、家乐福超市、雅高宜必思酒店、会呼吸的甲级写字楼、中央空调化酒店式公寓等配套资源顺利整合,随着世界级商业巨子的纷纷进驻,郑州国贸中心一站式休闲购物中心必将建设成为中原首站街区SHOPPING MALL。

据了解,郑州国贸中心是一种“街区”+“Shopping Mall”模式,除了8层的大商新玛特主力店之外,就是两层封闭式街区。这里街区的不同之处在于,作为河南首个中央空调的室内化商业街,它全部以玻璃穹顶覆盖步行街,改变了室内空间过去单调、封闭的特征,转向注重与自然景观和地方文化特色的结合,创造更加人性的自然化室内环境。空中连廊、步行梯、手扶电梯多层次连接大商新玛特、家乐福。商业空间步行化、室内化和公共空间社会化、商业形态多样化将给郑州商业地产带来一场规划革命。而这种在功能设施的配置上不仅要满足购物需要,而且也满足文化、娱乐、旅游、餐饮和社交活动等不同需求的规划思路,填补了中原地区没有综合性一站式城市商业中心的空白。

郑州国贸中心以其巨大的商业价值在全球商界引起广泛关注,在此之前一批重点知名品牌已经进驻,如招商银行、法国雅高酒店、家乐福、大商新玛特购物广场、迪信通、必胜客、肯德基、屈臣氏等。目前郑州国贸中心的整体招商工作已经进行得非常成功,85%以上的面积都是国内外知名商家。

继前期成功招商之后,本次中期招商更是硕果累累:全球最大的家电连锁企业百思买与五星电器联手打造的五星·百思买电器体验馆、美国31种冰淇淋、宝岛眼镜、真功夫餐饮、慕诗女装和星巴克分别与郑州国贸中心签署了协议,正式进驻。加上主力店的五星级澳纳院线、美国一兆韦德健身会所、德国美丽田园SPA,以及室内溜冰场和游泳池,郑州国贸中心的主力店和次主力店的招商布点工作已经顺利完成,一个集购物、休闲娱乐、餐饮、健身、观光旅游等多功能为一体的大型综合购物中心已经初步形成。

自静

ITAT 模式空降郑州

泓泰国际服装城精彩亮相

9月16日上午,美国ITAT集团、泓泰集团签约以及泓泰国际服装城项目开工仪式在郑州曲梁服装工业园区——泓泰国际服装城隆重举行,由此掀开了中部服装加工业新的篇章。

泓泰国际服装城位于素有“中国男裤之乡”的新密市曲梁乡,紧邻S321省道、密杞公路、郑州嵩山南路至石人山高速公路,该园区通往郑州市区和新密市区仅15分钟的路程。据了解,泓泰国际服装城是中博会的招商引资项目,该项目的开发公司泓泰集团成立于1995年,主要从事国际投资、地产开发、药业发展、物流管理、信息产业化发展等相关业务,是一家多领域的国际投资融资集团公司,总部位于中国香港。

2007年,泓泰集团成功签约国际服装巨头ITAT集团,率先加入ITAT商业运作模式,国际ITAT集团为香港大型国际品牌百货连锁机构,由中联集团海外投资有限公司、欧洲银证远东有限公司、中国亚洲连锁百货有限公司、美华投资(香港)集团有限公司、美国摩根士丹利、美国蓝山(中国)资本、美国CITADEL基金七大股东联合投资。到今年年底,ITAT集团将在中国大陸开设60家平均面积15000平方米的ITAT百货会员俱乐部和1000家平均面积为500平方米的ITAT国际品牌服装会员店。ITAT集团整合了国内服装生产厂家、商业地产资源,形成了“服装生产商-ITAT集团-商业地产商”的铁三角联盟和利益共同体,减少中间流通环节和降低运营成本,在全球范围内建立了“商业和谐,多方共赢”的ITAT模式。

据了解,所有进入郑州曲梁服装工业园区的服装加工业均享有新密市政府提供的优惠政策。如果进入园区的服装加工企业生产的产品达到国际同类产品的质量要求,泓泰集团将该企业的产品推荐给国际ITAT集团作为返购包销,或由泓泰集团向ITAT集团接联定单交由进驻企业生产、制造、加工。最大程度保证了服装园区内的服装企业及相关企业的商业利益,助推中部服装企业繁荣昌盛。

黄晓娟



关注“城中村改造”专题之三七区



拆迁,为了重建更好的家园

本报记者 黄晓娟

经过轰轰烈烈的造城运动后,如今,城中村的新貌崭露头角。不久的将来,在城中村的旧址上,我们将看到一个规划合理、环境优美、配套齐全的新居民区。

细微之处见真情

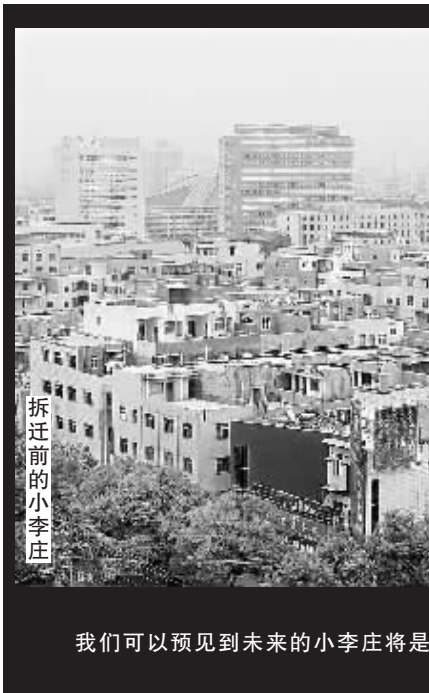
早有耳闻小李庄的改造是二七区的范本,为了探询成功背后的秘密,记者采访了小李庄改造指挥部的李志宏主任,“小李庄的改造我是亲眼目睹、亲身经历,其中的艰辛是不言而喻的。”据他介绍,动员搬迁的那段时间,正赶上“五一”,他们日夜守在小李庄周围,害怕有村民违章建房,节日过后,政府很快成立了拆迁指挥部,部里共有300人,分别组成了入户工作组、复核丈量组、拆迁组、安全保卫组、综合协调组、财务组等若干个组,工作人员负责发放宣传材料,宣讲有关政策,耐心细致的给村民讲解,用真心、诚心感动他们。同时加强对村民关注问题的收集,并以《村民问答》的形式进行了书面答复,消除了村民的疑问。“协调村民搬迁就像蚂蚁啃骨头,需一户一户的慢慢啃,这样才有效果。搬迁过程中难免会有困难户和特殊情况者,他们都会酌情考虑,村里一些行动不便、没人照顾的老人,由村委会出钱在附近租房请人照顾他们;家里有孩子高考的可推迟搬家。”

“人们常说细微之处见真情,只有做好工作中的细节,才能感动村民。”李志宏感叹地说。

如何实现三方共赢

据了解,小李庄村的改造项目分两期进行,总投资50亿元。第一期建设用地涉及拆迁986户村民和219户村集体住宅楼住户。第二期改造开发范围包括灯城、阳光海岸等村集体企业用地和周边一些公共单位。

“如何找准群众、开发商和政府各方利益的均衡点,是改造能否顺利推进以及在推进过程中能保持社会稳定的关键。”小李庄改造指挥部指挥长赵成林说,



拆迁前的小李庄



正在拆迁的小李庄

我们可以预见未来的小李庄将是一个规划合理、配套齐全的新居民区。

村委会和升龙公司结合郑州市有关拆迁补偿标准,本着村民、政府和开发商三方共赢的原则,进行磋商。三方对小李庄村现有土地进行了合理规划,制订了拆迁安置补偿标准。在整个谈判过程中,村民算好得失账,开发商算好收益账,政府当好利益裁判,实现了村民、开发商、政府三方共赢。“从开始谈判到正式签署协议,只用了短短的12天,小李庄村民代表大会也全票通过了这个开发协议。”赵成林告诉记者。

为了防范市场风险,保证村民如期回迁,指挥部一方面要求开发商提前进行安置房建设,明确规定因开发商原因导致群众不能按时回迁的,超出了过渡期后,由开发商按月双倍支付过渡费,解除群众

思想顾虑;另一方面,改造指挥部和开发商之间共同建立资金监管账户,开发商分批将2亿元人民币注入监管账户,用于村民房屋的拆迁和安置,并确保专款专用。同时,开发商以用于开发的国有土地进行抵押贷款金额的50%必须转入监管账户,以确保村民的拆迁补偿和安置房建设,最大化地保障村民的利益。

区位优势是改造的关键

小李庄改造的成功经验有目共睹,也值得借鉴。和该公司的副总经理刘榕谈到此事时,他表现得谦虚,据他介绍,该开发公司是一家外资企业,在西安、武汉、长沙等地都有旧城改造项目。于2005年来到郑州,那时正赶上金水区城中村改造公

楼市关注

今年是城市住宅回归年,如今城市中心的住宅已经蜕变成真正具有品质的楼盘。近段,楼市掀起一股强势的“返城风”,我市中心地段的几家楼盘销售部内,人群络绎不绝,这表明购房者钟情都市楼盘。



新都市主义回归

与以往不同的是城中心楼盘也有宽敞的绿地,绿化率甚至能达到30%以上,并且小区环境并不比一些郊区楼盘差。一个不争的事实是:城市中心的住宅正在发生蜕变。这种蜕变带来的是住宅的全面升级以及人们生活方式的理性回归。

郑州国贸中心有关负责人解释了此现象,市中心高层住宅不应仅凭地段优势来谋取销售利润的最大化,还应重点在产品本身和产品附加值上做文章。从市场前景来看,具有高品质、高科技含量、设计人性化,并能代表城市高端形象的高层住宅产品会更受市场欢迎,并将成为市中心区的主流产品。

处于城市中心区的郑州国贸中心的定位就是“街区SHOPPINGMALL”,是一座具有划时代意义的城市全业态复合地标,集展示、商务、购物、娱乐、休闲、餐饮、旅游、文化、康体、情感交流十大商业功能于一体,面临郑州三大商圈——二七商圈、紫荆山商圈、黄河路商圈组成泛中心商业带,西北处为中原硅谷——文化路科技市场和高等学府集团的科技、文化带,沿花园路向北则是呈“十”字型的汽车商业带。引领未来城市区的消费潮流,也适合现代人居住。

中心地块稀缺

“城中心地块,用一块少一块,这说明一个问题:就是价值的稀缺性。”荣勋·赢座的有关负责人表示。因为土地具有不可再生的特点,特别是城中心的土地,经过了几十年的历史沉淀,从历史、人文等方面都十分成熟,这是郊区无法比拟的。因此,城中心的土地价值就体现在稀缺上。如果购买了城市中心的住宅,也就等于购买了稀缺产品,升值潜力巨大。

和谐生活与都市回归

都市楼盘价值几何

本报记者 黄晓娟 张子静 武淑贤

荣勋·赢座以独特的建筑造型矗立于金水东板块中心;项目位于郑州市金水路与民航路交界处,处于金水东路,占据郑东前沿。西、南两面均为城市公共绿地,东邻郑东新区CBD;南邻机场高速;西接即将建设的曼哈顿广场。有关负责人表示他之所以把该项目选在中心地段就是因土地稀缺的原因。

都市生活创造便利

“广厦·城市之巅”位于文化路与红旗路交会处,处于郑州的城中心核心位置,交通极为便利,在项目周边汇聚了5条省会郑州的主干道;项目紧临百年人文大道——文化路,集中了全省大部分的高校,人文气息浓厚,各种配套设施极为完善;项目靠东是郑州的迎宾大道——花园路,沿线分布着众多的高档商场、酒店、写字楼;总体划分为生活类、餐饮类、娱乐健身类三大业态,在经营定位上总体划分为餐饮、文化、服饰、生活、服务、主题店六大类,情人街的建成,不仅增加社区的公共生活空间,提升社区档次与品位,为小区业主带来方便的生活配套。还将成为中原最具特色的商业步行街和都市旅游名片。有关负责人表示他们的教育配套、生活配套都很齐全,不仅土地珍贵,还为居民的生活提供了便利。

这些开发商为城市中心的住宅提出一个新观念:倡导新都市生活。新都市生活代表了城市中心住宅蜕变的过程。首先,新都市主义不是小户型。由于都市中心地价关系,目前不少城市中心住宅以小户型为主,缺少绿化、缺少环境,使得人们对居住在城市里失去兴趣。但这并不是新都市主义的全部内涵。

新都市中心试图在城市中心建设出舒适的、拥有阳光与绿地的住宅,营造便利、舒适、邻里关系融洽的街区生活氛围,让人们在享受到园林景观自然美景的同时,更能够享受到由都市提供给大家最大的自然——便利与随意。

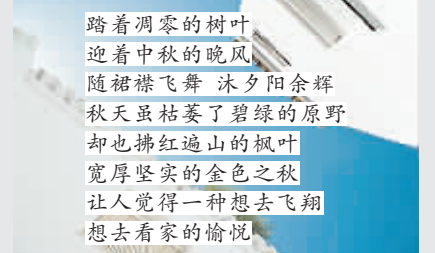
都市楼盘更注重品质

针对都市回归的现象,河南省住宅产业商会秘书长赵进京建议,市中心高层住宅不应仅凭地段优势来谋取销售利润的最大化,还应重点在产品本身和产品附加值上做文章,因此,在产品研发和产品推广方面,开发商一定要站在城市运营商的高度去规划和运作。

而市中心住宅无论在城市配套还是区位优势上,均具有一定的开发优势和推广优势,从市场前景来看,具有高品质、高科技含量、设计人性化,并能代表城市高端形象的高层住宅产品会更受市场欢迎,并将成为市中心区的主流产品。

楼市活动

中秋看房 汴京有约



由郑州日报和中原楼市网共同主办的“开封开元明都看房直通车”活动自启动以来,报名就异常火爆,业主们踊跃的热情更使我们感到责任重重。现在我们再次发出征集令,期待更多的准购房者与我们一起相约金池名郡。您只要一个电话,其它的工作由我们来办。您只要参加活动,坐上直通车,即能在中秋前夕领略古城汴梁的意蕴。

参加开封开元名都看房直通车,火速报名中!

■活动时间:9月23日
■参观楼盘:开封开元名都别墅区——金池名郡

开封开元名都项目总占地面积约1400亩,先期开发1008亩的金明池原址地块,是开元特色的复合地产模式在中原的又一次成功演绎。它以一个带有300余亩湖面的水景公园为中心,围绕这个中心,打造成一座生活休闲度假之城,完美囊括开封首家五星级酒店——开封开元名都大酒店,中原首席(宋)文化体验娱乐广场——开元名都商业广场和中国皇家园林别墅区——金池名郡。这是一处体现稀缺之美的尊贵领地,不仅因为其坐拥300余亩浩瀚湖景。金池名郡以金明池皇家戏水园林为载体“公园+酒店+商业+住宅”四大组成板块联动开发,以独具开元特色的复合地产开发模式,全力打造新开封核心地标。其开发的开封开元名都综合项目地处开封市省级高新技术园区——开封经济技术开发区,为郑开大道开封第一站,是城市发展的核心区域,周边环境优美,文化底蕴深厚;是开封新的政治中心、经济中心和文化中心,开封市委、市政府、河南大学、开封大学以及各大企事业单位近在咫尺。

■报名方式:
1.拨打热线:60123300
(周一至周五8:00-17:00)
2.拨打郑州日报地产部热线:67655262 67655260