



华商汇经营模式暨产品发布会盛大举行

本报讯(记者李莉 通讯员王东升)华商汇聚,共襄盛举。7月28日,华商汇·中国综合商贸物流总部基地经营模式暨产品发布会在郑东新区永和铂爵国际酒店盛大举行,标志着华商汇·中国综合商贸物流总部基地掀开了历史新篇章。

活动现场高朋满座、气氛热烈。郑州市相关政府职能部门、多家金融机构、100余家行业协会、来自全国各地近百名知名商家,以及近30余家媒体出席此次发布会。

郑州华商汇控股有限公司总经理刘华龙在发布会上说,华商汇致力于通过大物流仓储带动市场商贸集群的发展,将项目打造成一站式商贸物流集散地,通过“量身定做、订单招商”、“品牌入驻、确保运营”、“仓市并举、配套先行”、“总部基地,品牌提升”、“特色街区和生态联动”的经营模式,对市场进行经营和管理,助力政府市场外迁、保障入驻商户的事业腾飞、安居乐业。

体出席此次发布会。

据悉,华商汇项目是郑州市市场外迁的主要承接地,是市规划的十大市场聚集区之一,是河南省的重点建设项目,也是新郑市的重点招商项目,项目集河南建材家居城、中部绿色化工城、全国机电机械城、全国仓储物流城四大核心业态于一体,将通过引入国际国内运营商和品牌商,建设全国的商贸物流总部基地,做商贸物流产业新城运营商。(详细报道见12版)

郑州迎来商业地产黄金十年

城市发展商业,商业兴旺城市。在过去几十年的发展,郑州作为传统的商贸城市,商业发展成为带动城市经济腾飞的主要驱动力。二七商圈、火车站商圈曾经一度成为全国知名的商贸中心,沉淀了几十年的成熟商业资源为商业地产的成长提供了优越的土壤。

如今,传统商业成熟区域也在积极升级,寻求新生,带动区域内商业地产华丽升级:二七商圈,作为郑州零售业的龙头,其区域内汇集了郑州最高端的零售商业及最新型的地产形态,正在二七区新一轮升级规划中脱胎换骨,向着“国家级商贸中心”的目标迈进。

以服装、小饰品批发为主的火车站商圈,将升级转型为商品展示零售和电子化交易市场,朝着体验式、展示式业态发展;紫荆山商圈也在延伸,业态丰富的购物中心不断出现,使得花园路商圈、农业路商圈成为市区二环内商圈的新兴力量。

曾经独步郑西商业领域的碧沙岗商圈,也将不再孤单。国内知名的实力商业地产巨鳄纷纷在此谋篇布局,共享财富盛宴。几年内,在原有碧沙岗商圈基础上,西区桐柏路商圈、万达商圈、棉纺路商圈等十个商圈将陆续登陆。

有专家表示,一个城市多级区域性商业中心的出现,是城市向高级阶段发展的必然。目前,郑州商业地产已经形成了区域性、片区式的发展路线,区域性的商业中心正在成为各区域经济发展的支撑力量。宜居健康城、宜居商贸城引领下的郑西商圈,正在成为郑州商业地产的财富新干线;环绕郑州东郊新客站附近的高铁商圈,依托高铁站拉动周边省市的强大人流、物流,凭借其定位高端的商业配套,成为中原乃至全国的商务核心指日可待;而郑州南城,在二七新城建设大幕已然拉开的背景之下,形成了以滨河、风情为主导的特色型商业。

毋庸置疑,城市框架的展开,城市各个区域的均衡发展,为商业地产的成长提供了肥沃的土壤。郑州商业地产,将在商业格局的重组与变革中,迎来下一个黄金十年。未来,郑西商圈、高铁商圈、二七新城商圈将迅猛发展,成鼎立之势,成为郑州商业地产下一个黄金十年中的绝对主角。

商业综合体风靡郑西

不知从何时开始,郑州西区成为商业地产商谋篇布局的主阵地。而打响这场商业地产暗战的,非万达莫属。

“一座万达广场,一个城市中心”。2011年10月,万达集团挺进郑州的首个项目中原万达广场,意味着第一个商业综合体开始出现在郑州西区,有专家解读,这历史性的一刻将彻底改变郑州以往的商业格局,郑州西区在郑州商业地产的棋局中,不再缺席。

不可否认,中原万达入驻郑西,掀起了一股西区商业地产投资热潮。西元国际广场、锦艺城等综合体项目商业中心的陆续登陆,使得西区曾经唯“碧沙岗商圈”为尊的局面得到了彻底改变,西区商业地产迅速升温。

曾经作为郑州政治、文化中心的老城区,如今又以“商业中心”的头衔加身,令世人为之眼前一亮。采访中,西区多家地产开发商一致认为,商业地产在西区升温有其必然性与使命感。作为继郑东新区之后推进的又一规划,郑州西区也在去年进入人们的视野。2010年年底,郑州都市区的破题之作——宜居健康城的规划横空出世,更是让西区迎来了前所未有的发展机遇。

另一方面,郑州西区拥有不可比拟的人文气息和悠闲的人居氛围,近年来地产商在西区一次次大手笔的住宅开发便是看中了此点。河南房地产商会负责人则认为:“大量商业巨鳄聚首西区,唤醒了郑州西区商业的发展,它带动的不仅仅是西区的商业经济,而是整个郑州商业格局的变动。然而,是否能真正促使郑州商业地产的觉醒,迎来升级换代还需要进一步探索发展。”

围绕郑西商业地产这一话题,一条财富之路不得被提及——“西四环”。在这条路上,金马凯旋家居CBD、锦艺国际轻纺城、中国中部纺织服装品牌中心等城市综合体一字排开之势,撑起郑西商业崛起的一片天空。西四环,犹如串起一颗颗财富珍珠的项链,为西三环以西的大片区域未来的商业繁荣、经济发展带来新的希望。

谈及如此重量级项目选址的缘由,位于西四环沿线的中国中部纺织服装品牌中心项目负责人认为,这里东联郑州中心城区,西引荥阳、上街组团,向西辐射至巩义、洛阳,既是建设大郑州都市区和郑州城市西拓的战略桥头堡,又是引导荥阳、上街城市组团主动融入大郑州的区域龙头。

可以想见,投入运营后的西四环专业市场,或将改变“郑西新城”大片区域一度落后的商业格局,成为平衡大郑州东西商业地产平衡发展的重要力量。

然而,郑州西区商业发展同样面临不可回避的问题,“点状开花、四处分散的现状也让西区商业中心无法像二七商圈、火车站商圈那样能聚集庞大的人气,目前,西区商业中心辐射范围依然有限,缺乏集聚效应。”河南房地产商会有关专家表示。

郑州商业地产投资正其时

本报记者 杨秀娜

地铁与商业互动呈现

在探讨郑州未来商业地产及梳理商业片区图谱之时,“高新区”如今不得不被响亮地提及。

尽管从1988年被市委、市政府批复以来,高新区在商业地产的发展领域似乎并无作为,在该区域内依然尚未出现大型的商业中心,以至于被业界称之为商业“沙漠”。有媒体评价道,这种商业的缺失和这个拥有10家上市企业、40万消费人群的“国字号”高新区的地位极不相称。然而,在风平浪静的表面,却往往暗潮涌动。正如埋藏在沙滩里的珍珠,高新区的商业价值正在一步步被发掘。

有人说,在这场城市商业版图的“填空”游戏中,对于更具视野的房企而言,率先落子的一方则会占尽利好,抢得先机。作为高新区商业的先行者和开拓者,升龙又一城可谓填补了该片区没有大型集中商业的空白,同时打开高新区商业地产资本集聚的大门。

今年3月10日,在郑州市政府借鉴“北上广深”商业理念,打造的仅有的3个城郊商业中心中,高新区赫然在列。除了升龙又一城贡献的10万

平方米商业体量,保利、万科、恒大、建业等知名房企也有合作意向,高新区将再度迎来新的商业机遇。

河南财经政法大学房地产经济研究所所长李晓峰认为,“保守估计,高新区将在两年内新增150万平方米商业体量,将彻底甩掉商业落后的帽子。与此同时,随着这些项目的落地,会有更多的购房者进入高新区,在这里居住、消费。这将是一个非常巨大的利好。”

高新区集中了河南省顶尖的高校,引进培育工程研究中心、重点实验室和各类检测中心百余家,并陆续迎来了多个龙头企业、品牌企业、国际国内500强企业的进驻,也吸引了如格力电器郑州产业园、郑州IT产业园等多个超百亿园区。“如此完善的产业链和雄厚的产业基础,为高新区的商业繁荣提供了充足的支持;同时,区域内近40万的集中消费人群,更是为商业的成熟增添了砝码。”李晓峰说。

“交通是商业地产发展的重要因素之一”。吸引商业资本落子于此的重要因素,乃是高新区无与伦比的交通环境。随着今年年底地铁一号线

的开通,15分钟内辐射20公里的范围,一、八号线相继开通运营,高新城商业中心完整的地铁商业体系将完美呈现;京广快速路与北三环快速路的修建,也将大大缩短其与主城区的距离。交通的支撑,让源源不断的客流和物业价值不断飙升,势必会让高新城诸多投资者惊艳。

采访中,有专家认为,商业项目作为商业地产开发、建设和运营的主体对象,决定其成败或者维系其发展前途的因素众多。但如果从核心竞争力角度去分析和解剖,商业项目中的业态组合和品牌落位情况则成为关键。一个商业中心的档次实际上不取决于开发商或商业管理公司,而取决于整个项目中和目标消费市场相匹配的品牌商家。

“高新区有近千家大中型企业,城市基础设施配套建设日趋完善,人力资源、教育资源、交通资源已经有了质的飞跃。这些代表性的商业综合体项目的呈现,将满足高层次的文化、娱乐、休闲、消费等需求,印证未来的发展潜力和区域的影响力。”升龙又一城某负责人表示。

情景体验式商业逆袭

纵观一些城市的商业名片不难发现,分业态、分品类、分建筑、分模式进行规划的商业体更容易在繁华的城市商业环境中脱颖而出。如上海新天地、武汉万达汉街、北京三里屯等。

商业地产规划专家赵峰曾也认为,以Shopping Mall为主的商业体作为商业零售业态发展历程中的最高形式,在其不同的发展阶段,应该呈现出不同的经营风格,根据地段、区域、消费力的特点开发,形成拥有独特理念、文化与创意的商业项目产品。

在郑州商业格局片区式发展模式逐渐清晰的今天,地处大南郊的二七新城或将成为创新、特色型商业项目的开创者。青出于蓝而胜于蓝。二七新城将继承二七区商贸繁荣的基因,利用其地域性、地段性特点打造独一无二的南城特色商业。

情景体验式消费模式不仅首开郑州商业地产先河,同时也是全国商业地产新理念的体现。地处二七新城第一排的郑州橄榄城都市广场即

为情景体验式消费的试水者。其核心理念是,商家通过对其商业现场环境和氛围的营造,使消费者在消费购物的同时享受全方位的“情感体验”式的消费过程。它提供给消费者的,不仅是新颖多样的购物休闲方式,更有传统商业无法比拟的优美景观视野及开放的体验消费环境。

依托二七新城独特的自然生态资源,以及南水北调运河景观资源,以“生态、绿色商业”为特色的南城商业给郑州商业地产带来一股清风。这样的消费模式,不仅注重消费者购物、餐饮、娱乐等购物体验,更注重消费者的消费环境。突破传统购物令人乏味、疲累的环境,时而逛购娱乐,时而游弋于和风绿意、流水清风之

间。围绕嵩山路南三环为中心的亚星盛世项目,将打造旅游与商业互动的风情商业街,周末到南三环旅行购物或成郑州未来流行的消费方式。

正为如此,有业内人士表示,“一个新的商圈——嵩山路商圈,将成为郑州西南板块的商业旗舰。郑州西南板块的商业价值,体现在一方面是这里蕴藏着巨大的消费潜力。西南板块最典型的特点是这里高档社区林立,区域云集了近20个高档社区和家属院,区域常住人口达10万余人,人流如潮,已成为大社区聚集的高尚生活中心。第二,西南板块曾一度缺乏品质高、规模大、业态全、购物方便的综合商业形态,在此打造一个综合的商业形态已刻不容缓。”

曾经的商业洼地,如今却华丽逆袭,二七新城,成为未来郑州商业地产角逐的焦点,与迅猛崛起的郑西商业综合体,地铁托起价值高地的高新城商业以及中原核心高铁商务区一同,成为各据城市一方的商业力量。



亚新广场:高铁之蓝绿地上的写字楼



雅宝·东方国际广场:金水路商务第一排

郑州阔步迈入商业地产时代

业内人士表示,从2011年年初以来,商业地产的销售增速一直高于住宅,在住宅市场屡受政策打压的市场环境下,商业地产成为开发商们的“避风港”,这也是中国进入商业地产黄金十年发展期的必然表现。

“从目前商业地产的发展形势来讲,经过过去十多年的快速发展,国内住宅产业日趋成熟,客户的需求层次也不断提升,住宅产品满足的不再只是简单的居住功能,同时也承载了客户对生活配套、居住品质的要求。这是集居住、购物、娱乐、餐饮等多项功能为一体的商业综合体出现的内部动因。”在2013年举办的第八届中国商业地产年会上,万科集团相关负责人表示,“中国城市的发展也进入了新的阶段,尤其大中型城市的发展动力已经由单一的人口增长逐渐转向城市功能和产业的升级,在用地供应上,体现为新项目中纯住宅项目越来越少,商用物业比例不断提升。”

郑州作为快步发展的中等城市之一,以商业、写字楼物业为代表的商业地产迎来更高的发展阶段。据郑州同致行数据显示,2013年上半年郑州商用房供应面积65.47万平方米,供应环比涨113.06%;上半年办公物业供应面积102.74万平方米,供应增势明显。其中6月份办公物业供应30.08万平方米,为上半年供

应最高值,环比上涨395%,主要为雅宝·东方国际广场、嘉亿·东方大厦、建正·东方中心等高铁商业及写字楼物业的预售以及升龙广场、中原新城、绿地新都汇等项目商业部分的人市销售。总体而言,上半年郑州的商业地产市场呈现量价齐升,并被业内评价为近几年来郑州商业地产的“最火半年”。

作为郑东新区高铁商务区的代表项目,雅宝·东方国际广场为中原500强企业总部定制基地,12万平方米旗舰商务集群,87-1800平方米自由组合峰境商务平台,定格中原商务新坐标。7月28日,在雅宝·东方国际广场全新营销中心开放暨开盘现场,一位从北京闻讯而来的李先生兴奋地说,“听闻雅宝·东方国际广场新开盘的金水路临街铺2万抵5万,今天又是巨大让利,真是赚了。”

另一部分青睐郑州的投资客则将目光转向潜力与价值并存的西区。位于陇海路桐柏路的升龙·金中环营销中心,作为郑西首个拥有双地铁,并享有地铁5号线出站口连通大厅专属通道的高端商务项目,堪称郑西写字楼蓝筹楼宇价值首选。

东西比翼,共筑郑州商业地产黄金十年。郑州城市各区域商业物业正在华丽升级,郑州商业地产发展与投资正当其时。



千玺广场点亮郑东夜空



升龙又一城的配套商业填补了高新区空白