

(上接 B14 版)

新商圈,曼哈顿激活东区商业

一个商圈的形成,并非一蹴而就。除了交通、经济等外部因素外,在新商圈形成要素中,商业地产的规划和建筑以及经营管理也是重要因素。

位于金水路与未来大道交会处,投资40亿元,建筑面积达80万平方米的曼哈顿广场,甫一诞生,就成为谈资。曼哈顿能否成为东区新的商业中心的激活者?分析现有的资源,曼哈顿成就东区商业大趋势似乎具备天时、地利、人和之气。

早在曼哈顿广场建设前,就有相关领导表示:“曼哈顿广场与郑东新区遥相呼应,必须有效利用东区各种资源,与东区开发建设承接好,进一步增强互补性。并且通过招商引资商业附加值高、资历背景雄厚的国内外知名企业及商业品牌,形成一个高档商贸、商务活动区域。”

“当今,郑州无论是金融还是消费中心,都已经偏向东区。特别是金水路和未来大道两条城市要道的交会处,方圆两公里以内集合了如金融、证券、酒店、休闲等众多场所,以及大量省直机关及其家属

楼。”对于郑州东区的商业氛围,一位在曼哈顿商业大道开盘当天成功抢到5间商铺的刘女士认为,“这里的商业氛围是辐射整个东部地区的核心位置所在。而曼哈顿广场80万平方米总建筑面积,正好填补这里的商业空白。”

在河南省社会科学院副院长刘道兴看来,除了交通、经济等外部因素外,商业地产的规划和建筑以及形象也是新商圈建立的因素。“足够的停车位,建筑规模的震撼力,差异化的战略路线,还有根深蒂固的人气指数都成为商圈形成的关键要素。”刘道兴表示。

在陪同刘女士一同到现场的业内人士张先生看来,除了曼哈顿数十栋超高建筑规模的震撼力,以及这里根深蒂固的人气指数外,“足够的停车位,差异化的战略路线,都成为我们选择曼哈顿的关键要素。”

曼哈顿广场营销总监张宇坦言,

曼哈顿广场有10万平方米的车位,有两层可供停车的地下停车场,数条商业步行街的建立更是使广场四通八达。而必胜客、阿迪达斯、肯德基、耐克、屈臣氏、沃尔玛、星巴克、七匹狼等几十个国内外名牌已经率先与曼哈顿签订了入驻意向书。

同时在刘女士看来,“曼哈顿这里的商铺使用率很高,达到87%,为投资者及商家提供比普通商铺大10%的经营面积,并且产权期限比一般的长20年,这可以看成是财富利润的保障。”

“虽然在郑州已经有八家奥斯卡影院,但还是要进入曼哈顿广场。”河南奥斯卡院线有限责任公司董事长王大同认为,“从整体商业格局和业态分布上看,曼哈顿广场实行体验式的第五代商业模式,双首层双地面空中连廊的设计,主题购物区、主题购物休闲区、金融服

务区、高档餐饮区、主力店、文化主题区、休闲餐饮区等七大主体业态同台经营,已经基本上具备了集购物、休闲、娱乐为一体,也就是国际上所说的第五代的商业格局。”

而今王大同认可曼哈顿广场的另一特点就是曼哈顿广场未来巨大的升值空间,“这个区位是人们高端消费的聚集地方。”

“我们现在在操作这个项目的时候,坚持了‘四高’的原则。”负责曼哈顿代理的同致行当家人王波表示,“首先,坚持高标准。无论在商业销售和招商中间,我们强调严格按照我们的业态规划。其次,强调高引导性,我们不希望曼哈顿广场最后在经营的过程中呈现一个很强的自发性。再者,高开业率,商业整体推出时一定要‘开门红’。最后是高独立性,而在经营过程当中,相对独立运作各个大型商业业态也是很有利的。”

看曼哈顿如何把控住宅大势

品质把控,建筑也要精雕细刻

居住图的就是一个舒适,而一个舒适的居住环境离不开过硬的工程质量作保证。对于曼哈顿的建筑速度屡屡创造的奇迹,其建筑质量也越来越受到人们的关注。

对于曼哈顿的建筑质量,河南升龙置业有限公司副总经理魏运涛表示,曼哈顿的建设速度虽然非常的迅速,但这样快的速度主要是来源于由核工业第五研究设计院前期设计的合理和规范,以及工程建设程序的成熟和有序。“在现场施工的每个工人都能够各尽其职、各尽其能、各尽其位的完成各自的工作。而来自河南海华工程建设监理公司和郑州中兴工程监理更是全程监管施工的全过程。”魏运涛补充道。

另外,充足的资金链,也是保证建设顺利进行的重要因素。“我们地下室底板厚度是2米,在我所知道的所有高层建筑中,这个厚度是空前的。”问及工程质量,魏运涛说,“加厚厚度已经不仅仅是为了完成建筑达标,而是为了保证工程五星级的质量标准。”据知情人透露,在采购地基需要混凝土静压桩柱时,由于采购量大,使得郑州市场上的这种产品一度告急。

“仅在地下两层中埋入地下的钢筋就超过了一万吨,在这样高速建设的同时,还不遗余力的‘大练梅花桩’,无疑给将来曼哈顿广场的‘主动力’抹上了浓重的一笔。”魏运涛认为。

据魏运涛介绍,为了将来让曼哈顿广场的业主们能够体验到更加环保、节能的生活,他们将在所有建筑的外部使用一种名为“聚苯薄板外墙外保温”的技术。同时,整个建筑体的所有窗户也将采用隔热断桥新型材料。

“这样一来,就能成倍提高住宅的节能水平,但仅此一项就让建筑成本增加了上亿元”,魏运涛表示,“这些钱花的都是消费者看不见的地方,但是只要深入其中就能深刻体验到。”

魏运涛认为,商品房住宅的质量和广大消费者息息相关,但要建造一个质量优良的住宅楼并不仅仅是工程过硬就行的。在魏运涛看来,曼哈顿广场所使用的材料供应商名录中都是与之合作多年的大型建材供应商,小厂的建筑材料根本进不了场。

“商品房的工程建设是一个严密的系统工程,是包括从规划设计



开始,到建设、施工、监理单位的选择,到材料供应商的确认、建材进场的质量检查确认,再到现场施工秩序的合理安排等一系列严格的管理程序。”对魏运涛来说,“这当中任何一个环节出现问题,都会使整个工程质量功亏一篑。”在魏运涛眼里,做建筑就像是做一个精美的艺术品,需要“精雕细刻”。

市场把控,居住、投资两相宜

如今房地产企业之间的竞争已经由概念化炒作转变为实际产品的较量,产品的好坏取决于建筑设计、景观规划、物业管理等方面。

燕庄改造后矗立起的郑州曼哈顿广场,入市便以强悍的实力唱响城市主角,1月份住宅部分开盘当天即售出5个亿,而6月底住宅二期开盘不到5小时,上千套小户型就

销售一空。

近几年,郑州房地产发展迅猛之势,从东区可以看到,有建业·新天地、阳光新城、正大世纪城市广场、银基王朝等,如果把郑东新区的建设也纳入其中,那真的无法详数。处于金水东路与未来大道交会处的燕庄,在郑州东进的发展演变中无疑起着纽带作用。

“曼哈顿所处的位置是新老城区的结合处,但凡这样的地段都多以高档建筑和都市综合体为主,居住其中,更多的快感来自于身份的无形提高。”购买了一期首府的曾先生对于购买曼哈顿的房子自有一套想法。

“按多条道路将项目分为七大部分,其中有五部分是除了下面两层商业用房,上面全为高档住宅。”曼哈顿项目负责人介绍说,“该项目整体规划设计为涵盖高档住宅、公寓、酒店、写字楼、商业等多种业态,其中住宅占很大一部分。”这里将建设商业名店街和步行街,大型超市和数码广场也将进入其中,以青春为主题的消费区和商家、政经名流俱乐部也将涵盖于此。

“为了满足住宅住户及商业购物群体对环境的不同需求,解决住

宅人流与商业人流交叉的问题,我们采取‘住宅双地面’的世界超前规划理念。”该项目负责人说。据该负责人讲,这个理念是指在二层以上的商业屋顶上架设空层,使架空层上面成为建有花园的大平台,也就是住宅景观地面层,通过地面底层扶梯、观光电梯的大门厅,住宅人流可以到达设于架空层的每幢楼的电梯大堂,然后乘电梯回家。这样,位于三层的景观地面层与地面一层就形成了“住宅双地面。”

如今,房地产企业之间的竞争已经由概念化炒作转变为实际产品的较量,产品的好坏取决于建筑设计、景观规划、物业管理等方面,最终由消费者说了算。曼哈顿住宅部分还做到了明厅、明厨、明卫、明卧,强调良好的通风效果。而节能保温方面采用外墙外保温及地板采暖采暖系统。景观方面采用住宅双地面及中原首创16米挑高大堂,住户可乘自动扶梯直达屋顶花园。建筑立面采用高级装饰面砖,并辅以凸窗、飘窗及圆弧形全玻璃景观窗、弧形玻璃栏杆阳台,精致而不显繁琐。此外,曼哈顿广场还引进了万科物业,万科物业是全国知名的物业品牌,他们将以13年的精品服务理念为业主提供完善的服务。

在很多人看来,曼哈顿广场多样、现代、快捷、方便和繁华必将成就这块上风上水的黄金宝地。而随着郑东新区的建设和郑东一体化的推进,从长远看,这里将成为郑州新的城市中心、行政版图中心、金融中心和新的商业中心。而目前仅仅需要5万元首付,就可以拥有这样一个黄金位置的国际社区的生活环境。想要投资的客户,10年时间,就可以将首付收回,70年的产权仅按照出租现状就能够拿到的租金达120万元。可谓是投资居住两相宜。

相信不久的将来,曼哈顿广场,郑州城市又一繁华的中心,将屹立在老燕庄,实现郑州人对居住与繁华都市的双重梦想。

五个月十五亿