煮酒

●当今郑州无论是金融还是消费中心都已经偏向东区。
●扩城进商，曼哈顿成为东区新的商业中心的激活素。
●房地产除了建筑上的精雕细琢外，还要有很强的市场把控能力。

看“曼哈顿”的销售奇迹

□晚报记者 卢林

“2125号，2125号的朋友来了没有。”没等主持人话音落下，坐在台下的秦先生迅速跃出人群，冲上前台。经过近两个小时的等待，他终于听到了自己所持的号码。验证、选房、签约……一系列程序走过之后，秦先生终于在金水路与未来大道交会处，这个被人们称作黄金区域的位置，拥有了自己的“领地”。“这次虽然没选到之前期望的那套房子，但还是很幸运地选到了一套位置不错的房子。”看到广场上还有数千人在那里等候，秦先生在感到幸运的同时，对选房的结果还是相当满意的。

这是6月30日，秦先生在曼哈顿国际公寓开盘现场亲历的场面。那天金水路和未来大道交会处，曼哈顿营销中心广场现场近3000人等候选房，一度让过往的行人叹为观止。实际上这样的场面，居住在附近的人们已经不是头一次见到了，在今年以前，曼哈顿首府和商业第五大道开盘的时候场面均有过之而无不及。从1月到6月，5个月内曼哈顿连续3次开盘，不仅创造了浩大的声势场面，同时也创造了15亿的销售奇迹。

对于郑州房地产并非异常热闹的今天，一个外来企业能把郑州房地产这个“经”念得如此之好，其背后又有怎样的背景和秘密呢？今天我们将再一次推开曼哈顿广场的成功之门，找寻15亿背后究竟隐藏着什么。

五个月十五亿

看曼哈顿如何玩转财富商圈

向东去，商业跟进城市发展

“城市扩大，再大的商圈辐射能力也有限，这不得不催生新商圈的诞生。而谁能引领这些新商圈，就看谁能把握住这个机遇了。”

近年来在郑州城市“北扩东移”、西部大开发等政策的引导下，城市扩张走向加速度。而郑州市的GDP也在城市扩张中飞速地增长，伴随着迅猛的发展势头，城市消费结构和消费方式都将发生明显变化。随之而来，郑州商业如何把握住这一机遇，实现自身的结构调整和整体提升是迫切需要解决的问题。

从亚细亚到银基商贸城，再到今天由金博大、百盛、大上海城以及即将开建的沃尔玛，不到两公里的地方，聚集了郑州几乎所有的商业巨头。“在不均衡的摊大饼式城市发展进程中，城市的中心与重心正在发生悄然裂变。”河南省社会科学院副院长刘道兴认为，“郑东新区的落成，西部大开发的启动，北环以外的发展，城市的触角伸向更远的地方，新的城市区域中心也随之在新的扩张版图里扎根。”

“一个城市只有一个商业中心格局的时代已经过去。城市区域的交通中心自然会形成商业中心，这种相对一个商业中心格局来说，分散开来的商业中心更符合市民的生活习惯和生活方式。”刘道兴坦言，“一直以来，高速增长的消费需求只能在有限的个别商圈中无奈地循环。而城市急速扩张、人口大量拥入的今天，原有传统商圈已经很难继续承受如此之重，略现疲态。”

传统商圈的过度饱和，一方面缺乏严谨科学的建设规划，基础建设落后，人车混行、交通拥挤。同时，老商圈的业态和布局相对无序，针对各个收入阶层的消费场所匮乏，定位雷同。另一方面，过多同质商家聚集，造成竞争过度，利润下降。因此许多商家开始走出去，寻求新的商业中心，也给传统商圈的裂变造成可能。

“城市扩大，再大的商圈辐射能力也是有限，新商圈的出现成为必然。”刘道兴说，“无论哪一个商圈，实质上都是一个区域性的商业中心。一个新商圈在形成的过程中，首先会发生在城市发展最快的区域，同时也会在此形成新的信息和财富聚集点。”

荒芜之地突变靓丽新城，感觉到金水东路交通压力的余师傅，也感觉到了新区的异样魅力。“去年燕庄改造，都市村庄上百栋农家楼被拆，金水路好像一个堵在喉咙里的塞子被突然拔掉一样疏通了。”东区交通的两条主动脉未来大道和金水路自此贯通，两条路所引发的一场变革也箭在弦上。

“随着北移东扩战略的推进以及郑东新区的建成，无论是投资中心还是消费中心，都已经偏向东区。东区是郑州高消费人群聚居的地方，消费层次的起点比较高，同时，东区也是郑州目前发展最快的区域，不管是区域建设、消费能力还是居住环境都已相当成熟。”对于这里的商业氛围，刘道兴兴趣盎然。

沿着金水路和未来大道的交会处分别走过去，不难发现：一公里以内，聚集了高档写字楼、高档酒店、高档社区、高档消费场所，以及期货、证券、银行等金融企业等几十家在郑州如雷贯耳的机构名称。

“这里的商业氛围浑然天成，是辐射整个东部地区的核心位置所在。”刘道兴说。

而事实上，围合在这一区域的高端楼盘，除了传统的未来花园、金水花园、盛润新鑫花园、名门世家以外，早在去年一年就集中上马了曼哈顿广场、银基王朝、浦发国际金融中心、发展东郡、荣勋赢座、广汇PAMA等十几个高层项目。

（下转B15版）