

# 首家 Living Mall 现身郑州，北区再添商圈新态势

什么是“Living Mall”？“Living Mall”空降郑州北区之后，将如何影响周边60万市民的消费习惯？……

7月27日，一场名为“区域商业开发新模式”专家研讨会上，作为全球最新商业模式之一的“Living Mall”，引发了与会者的浓厚兴趣与激烈讨论。

## 深厚消费潜力，催生大型商业项目

商城商土商业。近年郑州商业地产风生水起，郑东新区的CBD·东环步行街、丹尼斯步行街、中油国际名店街，以及郑州

市区的情人街、金水·博瑞商街、金智·万博商城等项目构成了郑州商业地产如火如荼的态势。但是，位于南阳路以东、北环路以南、文化路以西、农业路以北的西北商业板块，却一直处于不温不火的尴尬境地。“该区域长期被大型商业企业遗忘，商业项目非常匮乏。西北商业板块需要更多商业劲旅一起来‘炒热’人气。”希瑞管理顾问机构董事长何宏剑如此评论。

纵观此区域，大型商业项目屈指可数：文化路上的科技市场，南阳路上的国美、永乐、苏宁等家电连锁店，北环路上的家乐福超市。据河南省商业行业协会会

长张惠玉讲，与此形成强烈对比的则是这一区域旺盛的人气。河南财经学院、郑州轻工业学院、河南省商业学校等众多高校环布四周，建业·森林半岛、富田丽景、思达大河春天、普罗旺世、瑞祥花园等众多的高档社区鳞次栉比。据丰乐生活广场的主管单位——郑州市人民政府市场发展局预测，这一核心商圈内的潜在消费人数将达到50万以上。

因此，在研讨会上，郑州市市场发展局副局长任立功提出了将西北板块定位于“第二商圈”的建议。他认为：一个城市整体商业的结构，应该是以市中心一级核心商圈为主导，以城市区域

性二级商业中心为骨架，以社区普通商业为基础，以各种形式的商业街和交易市场为特色的多层次的商业结构。丰乐生活广场倡导的LivingMall商业开发新模式，将会冲破传统商圈的概念，在一定区域内形成新的购物中心，并且有力推动郑州市的亮化工程建设、拉动夜间消费的增长，带动区域房产与商业的增值，同时促进区域商业升级改造并形成新的商圈。

河南省商业研究所所长张进才认为，此区域“居住密集，商业配套不足，所以留下广阔的空间，这很容易让开发者打开市场，准确深挖商业需求点”。



任立功



张惠玉



何宏剑



张进才



李晓峰

## 三大差异点，架构 Living Mall 态势

在此次“区域商业开发新模式”专家研讨会上，来自河南省财经学院的地产专家李晓峰博士，精辟道出了丰乐生活广场的三大项目差异点。

其一，名称差异化；目前，郑州的商业地产主要由ShoppingMall、社区商业、步行街、专业市场等多种模式构成。“Living Mall”这一概念的引入，在郑州市乃至河南省范围内均属首家。因此，不管是在媒体的宣传方

面，还是市场营销角度来说，都会给人以新鲜感及深刻印象；

其二，定位差异化；从理论上说，一个城市经历过一个快速集中阶段以后，就开始步入分散状态，首先是居民向郊区分散，而后是工厂向外分散，接下来是商业分散，最后办公楼也逐渐往郊区走。郑州市经过了快速发展之后，向北区发展已经形成了趋势。现在虽然北区发展较慢，但是这个地方众多居民区的消费力推动下，农业路与东风路这一区域必然产生商业中心。

其三，开发者的独特性；丰乐生活广场的开发者不是开发商，而是具有一定公信力的政府职能部门，这种特殊的开发主体也是这个项目有别于其他项目之处。

而丹尼斯量贩副总经理胡丹丹则从另一角度剖析了丰乐生活广场的强大

吸引力：第一，西北板块为数不多的，处于闹市区的商业地点；第二，项目的规划设计方面突出了餐饮、娱乐、休闲以及泛会所的经营概念；第三，周边的中高档社区云集，稠密的人口为商业销售提供了巨大的客户资源。

## 多个亮点，诠释“LivingMall”新概念

作为郑州首个提出“LivingMall”概念的商业地产，如何体现“Living-Mall”的特色？研讨会上，希瑞顾问董事长、河南省商业行业协会副会长何宏剑就此方面进行了介绍。

首先，高密度居住区的服务者。丰乐生活广场的所在区域既不是郑州的CBD，也不是郑州的城市副中心，而是介于社区商铺与城市商业中心之间的一种过渡业态，主要满足周边高密度居民区的日常

生活消费，围绕他们每天的居家生活展开服务。

其次，丰裕的停车位配套。丰乐生活广场在地面一楼规划了两个停车场，约300个停车位，加上跃进路、岳寨村的改造，差不多可以停400多辆车。来自国际机构的研究数据表明，地面停车场的使用效率相当于地下停车场的3倍，这样的配套在郑州应该是少有的。

其三，单条动线设计。LivingMall当中的Mall指的是“购物林荫道”，也就是表明在这一类型的商业项目上只能做一条，而非多条消费动线。在丰乐生活广场，消费者步入广场之后，沿着广场骑楼，从广场入口沿着连廊，走一圈，可以逛遍各种店面而不用走回头路。

其四，各种生活配套项目完善。丰乐生活广场的主楼部分一楼为以服装、鞋、服饰为主的名店

街，二三楼为占地1万多平方米的丹尼斯超市。项目左侧建筑为美食广场，右侧为生活广场。

对于当天到场的众多丰乐生活广场投资者而言，最吸引他们的可能还是郑州市市场发展局副局长任立功的一番“承诺”：丰乐生活广场项目作为市政府、区政府的重点建设工程，将于9月份主体封顶，12月底开业。入驻的商户（投资商户、租赁客商）都将享受到充分的优惠政策。

据了解，研讨会当天到场的不仅有郑州市市场发展局、省商业协会行业协会、省住宅产业商会、省商业经济研究所、省餐饮行业等部门的负责人，还邀请到了来自全省各个地市，包括洛阳真不同、开封第一楼、郑州萧记烩面等50多家餐饮企业的负责人，由此也可看出丰乐生活广场打造其餐饮特色的决心。 陈燕文/图



胡丹丹