



什么是商圈?有定义曰:商圈是指以店铺座落点为核心向外延伸一定距离而形成的一个方圆范围,是店铺吸引顾客的地理区域。它由核心商业圈、次级商业圈和边缘商业圈构成。

上周五,曼哈顿·第五大道主力商家签约仪式暨全球招商发布会在郑州兴亚建国饭店举行。沃尔玛、国美电器、台湾 NOVA 数码、麦当劳、肯德基、必胜客、味千拉面、一兆韦德健身、奥斯卡院线、招商银行、工商银行等 16 个行业旗舰纷纷与曼哈顿·第五大道成功签约,有业内人士说,一个新商圈的崛起或将从此开始。

都有哪些因素可以支撑一个商圈的崛起?以曼哈顿·第五大道为核心商业圈的郑州城市中心黄金商圈显然有着无可比拟的优势,其不可复制性与崛起的可能性不容置疑。

晚报记者 梁冰 文/图

商业目的、消费人群、规划优势

# 三论城市中心黄金商圈的崛起

## 沃尔玛、国美电器、台湾 NOVA 数码、味千拉面、奥斯卡院线等 16 个行业旗舰上周五签约曼哈顿·第五大道,为新商圈崛起奠定基础

### 一论开发商的商业目的

打造城市新商圈,服务满足市民

打造商圈肯定有一个目的,开发商的目的是如何体现商业价值。

“若说曼哈顿·第五大道的商业价值,那就是为郑州打造一个新的城市中心黄金商圈。”河南升龙置业总经理刘榕说,曼哈顿广场顺应城市发展的需求,成功规划建设曼哈顿·第五大道,以 22 万平方米的规模,与国内外知名商家共同打造一个城市中心 MALL。其先进的国际街区规划理念,涵盖了购物、餐饮、休闲、娱乐、康体、文化、商务、观光等多种消费业态,可以全方位满足和服务广大市民的需求。

从此次主力商家签约仪式上传出消息,5 月底,曼哈顿广场将有大面积的建筑落成。截至 4 月 18 日,曼哈顿·第五大道 22 万平方米城市中心 MALL 签约率已超过 60%,签约品牌商家 300 多家。具有强大影响力及市场占有率的品牌,合理的业态规划为城市中心 MALL 的诞生奠定了基础。

此外,为了成功打造郑州的城市中心 SHOPPING MALL,升龙置业于去年 8 月成立了郑州哈曼斯商业管理有限公司,为进驻的商家提供完善的经营管理保障。

MALL,对于广大郑州市民来说,早已不是一个新鲜的词汇。有资料显示,这种一体化的大型购物中心规模巨大,以大型零售业为主体,由若干个主力店、众多专业店为辅助,形成多功能商业服务设施集合体的商业物业项目,是为消费者提供购物、休闲、娱乐、餐饮、旅游等多项服务的一站式消费中心,人们称其为“具有鲜明主题个性的、超大面积、超大规模、复合形态的商业恐龙”。

可以用一句话来概括此次曼哈顿·第五大道的招商规则,就是“非品牌不合作”。从已经签约入驻的 300 多家品牌商户来看,全部是国际、国内一线知名品牌,如沃尔玛、国美电器、台湾 NOVA 数码、麦当劳、肯德基、必胜客、味千拉面、一兆韦德健身、奥斯卡院线、招商银行、工商银行、阿迪达斯、耐克、彪马、杰克琼斯等。这无疑从根本上保证了曼哈顿广场项目本身所遵循的“高端”定位。



### 二论黄金商圈的消费人群

高端人士云集,消费潜力巨大

一个商圈若没有消费力,消费组合只是盲目地打造,也不能称为成功的商圈。

随着郑州城市的发展,郑东新区在不断建设发展后,已经成为郑州城市发展和商业经济发展的核心区域,巨大的消费潜力和庞大的消费人群要求一个新的商业中心来满足市场的需求,一个新的商业版图正在酝酿之中。

首先来看曼哈顿广场这个项目本身。开发商升龙置业在规划之初,就将此项目定位于高端目标,是郑州首个高复合城市综合体。高端项目自然吸引着高端人群。无论是现在正在热销的四期住宅“尊品”,还是早已销售告罄的一、二、三期住宅“国际公寓”、“首府”和“上成品”,其购买人群大都是私营企业主、企业高管人员、外地富裕人士,其中不乏韩国人,世界乒坛名将帖亚娜更是已于今年元旦将未来生活定居于此。

据介绍,目前,曼哈顿广场住宅已经销售 3000 多套,加上随后将要面市的另外 2000 多套,以每户 3 口人计算,至少将有 1.5 万市民成为曼哈顿广场的永久性居民。

在曼哈顿广场项目金水路以北部分,是这个大型城市综合体的商务办公、金融区域,由国际

级 5A 甲级写字楼——曼哈顿中心和五星级酒店组成,建筑面积 20 万平方米左右,因此可以预见,每天将近 5 万商务人士穿梭于此很是平常。

社区居民、办公人群、商务人士,这是该项目所拥有的“得天独厚”的自然资源,本身就蕴含着巨大的消费潜力。

再来看以曼哈顿·第五大道为核心商圈的周围区域。在曼哈顿广场西面,紧邻的是素有郑州财富大道之称的“未来路”,郑州未来路聚集着金融、证券、期货等行业,早已形成了象征着财富和地位的成熟高档商务区。在未来路两旁,高耸的高档酒店和休闲会所使未来路成为郑州高档消费的一张名片。而从曼哈顿·第五大道中贯穿而过的金水路东段,则是省市行政机关、金融商业机构、高档星级酒店汇集的地方。特殊的城市功能造就了该区域所承载的特殊人群——白领、行政人员、商务人士居多,这部分人群自然是商家不可小觑的主力购物人群。

显而易见,无论是曼哈顿广场自己所拥有的高端消费人群,还是周边已经具有的商务、行政办公人员,都为即将崛起的城市中心黄金商圈提供了固定的消费保障。

### 三论黄金商圈的规划优势

三大城市动脉,成就商业中枢地带

商圈的关键要素在于便利性和消费环境,所以地理位置、区位规划非常重要。

金水区有关领导曾经介绍:“曼哈顿广场与郑东新区遥相呼应,下一步的发展必须有效利用东区各种资源,与东区开发建设承接好。但要注意避免两者产业发展重叠,进一步增强互补性,形成既竞争又合作的关系;充分利用周边成熟的公共服务设施,为东区发展提供服务,形成错位发展关系。”

没有比三角形更稳定的结构,长三角、珠三角、京津唐大都市经济圈正以高速发展的资本现实验证着三角经济无与伦比的优越性。

曼哈顿广场位于郑州市行政大道——金水路、财富大道——未来路和景观大道——中州大道的交会处,处于郑州传统中心城区与郑东新区的接合部,组成了郑州城市版图上独一无二的“金三角”。

随着郑东新区的建成,在地理位置上,老燕庄地区将成为郑州新的城市中心,成为人流、物流、资金流和信息流的交会处,成为郑州市新的商务中心。曼哈顿广场雄踞这一中心财富圈中,与金水路、未来路、环 CBD 三大商圈汇聚合一,已经成为郑州城市新的十字中心、期货金融中心、行政版图中心、高档酒店中心,正稳健而有力地改变着郑州的商业格局。

“它与紫荆山行政中心、未来路金融中心和郑东新区中央商务区的距离都在 1~2 公里,省直主要行政单位、郑州商品交易所、郑东新区 CBD 和郑州经济技术开发区环绕在它的四周。未来的曼哈顿广场在规划中为高档商务区,区域项目规划和整个建筑风格有望融入郑东新区 CBD 景观。”有业内人士如此评价曼哈顿广场的规划前景。

### 曼哈顿·第五大道 定义大郑州商业未来

曼哈顿·第五大道是曼哈顿广场商业部分的总称,拥有 22 万平方米的商业体量,金水路北面 4 万平方米,南面 18 万平方米。共分为八大主题消费区:金水路北面的金融商务区,南面的主题时尚购物区、主力店区、主题休闲娱乐区、主题文化艺术区、特色餐饮区等。

曼哈顿·第五大道的商业定位为城市中心 MALL,将全面体现 MALL 的购物、餐饮、休闲、娱乐、康体、文化、商务、观光等八大功能。

相关链接

### 曼哈顿广场 牵手万科物业

4 月 19 日,深圳市万科物业曼哈顿广场项目说明会在该项目售楼中心举行。

曼哈顿广场一直秉承打造国际水准产品的理念在寻找合适的物业公司。从实际情况考虑,曼哈顿广场需要的是一个可以真正为曼哈顿广场业主提供高效、优质服务的管家,优中选优,曼哈顿广场最终选中理想合作伙伴——万科物业。万科物业是全球知名的综合性地产服务公司,现为国内最具规模和最负盛誉的物业管理企业之一,专业提供全方位的物业服务、小区智能化工程服务、物业租售服务、绿化工程、物业管理顾问及会所经营等。

此次深圳万科物业曼哈顿广场项目顾问说明会,是曼哈顿广场实现“强强联合”的又一重大举措。合作双方在各自领域的专业优势相结合,必将引领着一个行业的服务标准。