

2月26日至4月15日,随着总投资近2亿元打造“十里精品长街”工程轰轰烈烈启动,“花园路”这条见证郑州发展的老牌干道再次吸引了投资者的目光,这条商业街改造后将呈现的崭新面目,使开采商机成为热门话题。大商、家乐福、中环百货、丹尼斯纷纷进驻,花园路,正铆劲儿追赶“二七商圈”。

3月1日~5日,创富记者行走花园路,对这里的商业主角进行了调查。

消费能力不亚于“二七商圈”

纬四路服饰专卖店老板王女士:这里的消费群体用我们的话来说就是“比较优质”

“省会从开封迁到郑州后,从现在的河南饭店到农业路修建了一条路,上世纪50年代得名花园路。”住在农业路的刘大爷回忆说,当时的花园路就已经是商业活动较为频繁的市区干道之一,不过范围并不大。

2001年,郑州市政府对南起纬一路,途经农业路至北环的路段进行了扩建改造,采用双向八车道通行。2003年开始,郑花路并入花园路,从北环到黄河大桥统称花园路,全长10余公里,与紫荆山路相连,成为了一条郑州的“十里长街”。

在郑州市民和各大商家的眼中,花园路应是二七商圈之外最有投资价值的商业干道,并且消费能力不亚于“二七商圈”。以花园路为中心,南起纬一路、东至经三路、北至丰产路、西至文化路,逐渐形成了被泛称为“行政区”的商业地带。

“附近主要集中了省直机关和大金融机构、企业、公司,这些机构中的消费群体用我们的话来说就是‘比较优质’。”在纬四路经营服饰专卖店的王女士说。

大型商业纷纷进驻 未来堪比二七商圈

大商郑州新玛特董事长皇甫立志:这里的商业位置得天独厚,具有不可复制性



位于花园路上的一家服装商场。

从紫荆山立交桥沿着花园路向北,庞大的商业资源沿路聚集,星罗棋布。从最早的紫荆山百货大楼、花园商厦,到后来的中环百货和丹尼斯项目,再到大商与家乐福进驻郑州国贸,短短几年中,南北走向的花园路已经汇集了越来越多的大商场,成为大型商业项目进驻的“黄金地带”。

2006年底,大商股份将其在郑州的第二枚棋子落在了花园路和农业路交叉口的郑州国贸中心,而在此之前,这里已经被丹尼斯和家乐福看中。花园路与农业路交会处俨然成为又一个“二七商圈”的缩影。

“花园路商圈是目前除二七商圈外最具发展潜力和消费能力的商圈。商圈南起紫荆山,北到农业路,而且有继续向北发展的潜力,从长远来看,花园路周边的消费群及消费能力更大更强。花园路东西两边,几乎集中了所有的省直机关,花园路、农业路、金水路集中了郑州市大的金

融机构及较高档次的社区,这里的商业位置得天独厚,具有不可复制性。”大商郑州新玛特董事长皇甫立志曾这样说。

花园路铆劲追赶「二七商圈」

『十里精品长街』改造工程启动,开采商机成为热门话题

□晚报记者 纪宇 实习生 王欣欣 文 晚报记者 白韬 图 夏普 制图



中小商户围绕的“环聚效应”

纬四路一服装店主:大多数店面都有自己的固定客户群体,消费能力中等偏上

以大商业项目为骨架,使花园路变“丰满”的,则是沿街及周边散布的中小商户聚集地带,这些商户根据业态的不同扎堆生存,形成了几个颇有特色的“环聚点”,每一个点的形成都或多或少依傍了周边的大商场。

从金水路到花园商厦,这一段多是临街小店,业态以烟酒饰品服装专卖为主,平均面积为20平方米的店面鳞次栉比,细细逛来不难发现时尚的踪影。

花园商厦周边最著名的商户聚集地点当属“纬四路”。这个路段临近花园路的北侧铺面,主要经营鞋、包、化妆品、女裤;南侧则是饭店和机关单位。整条纬四路客流量在中午、傍晚达到最高值,不少职业女性趁休息时段来这里购物。“客户主要是在周边工作的职业女性和居民,大多数店面都有自己的固定客户群体,消费能力中等偏上,经营服饰以成熟风格居多。”纬四路一服装店主说。

虽然店铺多为民房改造而

成,面积较小,但这里的转让费用却称得上寸土寸金,平均1.8万元到2.5万元,平均月租每平方米200元左右。加上以花园商厦和服装市场为依托的小吃摊点,这里的红火程度和二七商圈的光彩市场十分相似。

花园路上的下一个“环聚点”目前应当是围绕中环百货的丰产路妇幼市场周边,红专路也形成了几家服饰百货精品的消费区域。相比纬四路而言,丰产路周边的妇幼市场消费定位稍低,商铺租金和转让费用也稍低,平均月租金在每平方米150元左右,转让费1万元左右。

由农业路继续向北,从汽车北站到北环的花园路区域聚集了众多汽车经销、餐饮和城中村社区商铺,围绕在河南电视台和汽车北站周边的商铺相当集中。根据一些大型商业沿花园路向北发展的趋势,这个地段的商铺也逐渐出现了以高消费、休闲、餐饮为特色的集中态势。

“精品大道”改造后的商机期待

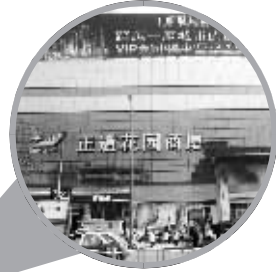
花园路综合整治指挥部负责人:打造成像北京长安街一样的精品路

2月26日到4月15日,为了打造郑州的“十里精品长街”,郑州市政府开始对花园路实施自2001年以来的第三次改造。

花园路综合整治指挥部相关负责人告诉创富记者,花园路的

综合整治不仅仅是改善路面、铺设雨水和污水管网,最终的目标是将花园路打造成像北京长安街一样的精品路,进一步提高城市品位。规划当中,动物园门口将建设地下隧道,花园商厦门口的过街天桥也将会在不久之后被装饰一新。

“单行限制必然影响最近的生意,但整体工程完成后,生意会好得很。”花园路西侧一家餐饮店老板对未来颇有信心。



创富地理问答

创富地理:和二七商圈相比,花园路的消费群体有何区别?

店主回答:二七商圈的名气大,可能会吸引不少外地消费者,而花园路这一带主要是本市的消费者,对商家来讲有一个很吸引人的因素:固定客流。

创富地理:临街商铺业态以哪些为主?

店主回答:南段的服装、精品、通信、化妆、餐饮业态较多,北段装饰、汽配、餐饮业态较多,主要是围绕商场百货进行补充。

创富地理:店铺周转率如何?

店主回答:北段相对比较频繁,因为社区商业还没有成熟,造成周边商铺租用不太稳定。南段由于房东一般是居民,商铺周转率不高,找到合适的商铺需要碰运气。

创富地理:商铺平均租金如何?

店主回答:中小临街商铺多在学校周边和次干道上,商铺平均租金为每平方米每月30~80元。花园路临街铺面面积平均30~50平方米,平均租金每平方米每月50~150元,转让费1万~3万元。

紫荆山购物广场

