

CBD东环步行街商业系列宣传之一

以城市资源造就CBD “城市型商圈”

剖析CBD·东环步行街商业基础价值

自CBD在西方发达国家及中国大城市里迅速兴起以后，逐渐体现出许多功能内涵，其中之一便是商业集聚。商业集聚所具有的经济效应对于CBD的发展非常重要，对于区域价值的提升，以及区域的辐射力都有无可替代的作用，因为CBD代表未来、代表发展、更代表投资所产生的价值。

每一个CBD，都是独一无二的

自CBD的概念诞生以来，形成了很多各具特色的CBD，其为城市发展以及经济发展提供了强劲的动力。CBD具有城市地区的最高中心性，并且功能相对集中，CBD的功能及服务也具有最高水准，在这个区域里，人们所从事的交易或者交流都是最高档次的，因为在CBD里聚集的一般都是一些人的金融机构、保险机构、大的跨国公司总部或者是分支机构等等。

从郑东CBD目前入驻的公司来看，也是如此，如中信银行、中华联合保险有限公司等，说明郑东CBD目前的发展与CBD本身的概念及规划理想基本上是一致的，随着更多的公司入驻，郑东CBD将逐渐成为中原的商务中心，随之而来的将是高端消费，也因此形成了CBD商业的成功基础。

每一个CBD，都拥有最多的人流量和信息交流量

CBD是一个城市的中心以及信息交流的枢纽，自然而然汇集了大量的人群及信息，然后这些人及信息再次发散到



城市各区域，甚至周边城市，这是城市中心最基本的价值。

郑东CBD人口量从少到多逐渐提升，虽然目前来说，区域人口基数仍然很小，但要考虑到其对人口的吸引力逐步在提高，特别是一些政府行政机构及大型公共设施，更是带动了大量的人群，如处于郑东CBD外环的房管局，每天办事的人都特别多；如会展中心，大型展会所带来的人群集聚效应更甚明显，以后艺术中心开放后，也将带来更多的人群，而更重要的是，CBD所吸引的人群都是具有高收入、高消费、高素质的“三高”人群，其对信息的掌握及交流，也是高层次的输送。从集聚的人群来看，CBD商业有着深厚的发展基础，以服务这类人群为目标，提供的是凌驾于传统商业的功能，形成CBD独具特色的高端商业区。

每一个CBD，都具有最贵的土地价值和租金

CBD具有城市当中最贵的土地价值和租金，这更多的体现在CBD物业的销售价格上。郑东CBD目前的写字楼的销售均价基本上在7000元/㎡，周边住宅基本上为5500元/㎡以上，远远高于郑州老城区的房价价格。从这个角度来看，商业建筑的售价或者租金应该是最高的，甚至会高于金融机构或者大的公司总部商务办公楼的租金，这在上海、北京的CBD的商业售价上体现得比较明显。

每一个CBD，都会形成一个城市型商圈

商圈一般而言是指商业场所辐射的有效范围，一般是城市中的某个区域，集中了大量有影响力的商业场所，而那么CBD本身是一个环形城市，有60层高层建筑围合而成，但环绕整个中央商务区商业步行街与高层建筑组合组合成了CBD商业圈，全面涵盖CBD城市区域，因此，CBD就构成了一个城市型商圈，在中原地区是独一无二的，其价值及影响力也是一般的高楼无法比拟的。

城市型商圈与传统的商圈相比，具有更多的功能价值，对人们来说，CBD的功能是全面的，包括中心商业区、娱乐区、办公区、行政区等，既是一个城市，具有城市的各种功能，又是一个商圈，借助城市的功能分区超越传统商圈的新商圈，随着商业的快速发展，郑东CBD将带来更多的显示出强劲的生命力。

□ 王方田 李其文

CBD EAST RING WALKING STREET
东环步行街

CBD之心/商业之魂

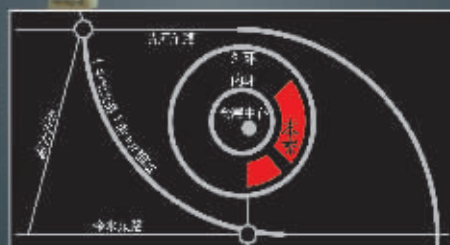
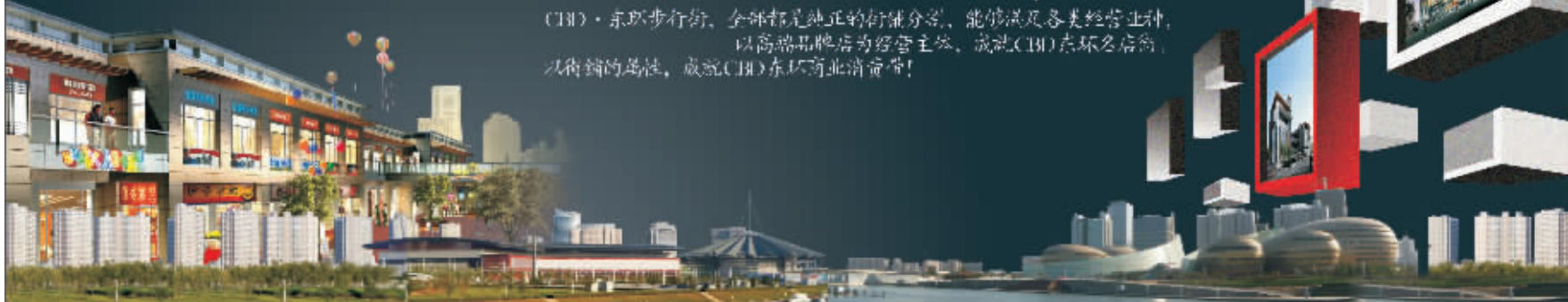
纯街铺

STREET

CBD东环步行街

独立店铺，纯正街区

CBD·东环步行街，全部都是纯正的街铺分割，能够涵盖各类经营业态，以高端品牌店为经营主体，成就CBD东环名店街，以街铺的业态，成就CBD东环商业消费带！



咨询电话：0371-6785 7777

- ★形象中心：郑东新区CBD中央商圈的轴心，郑东新区CBD的商业代表
- ★时尚中心：郑东新区CBD核心商圈时尚元素汇集之地，郑东发展世界时尚的窗口，中原时尚消费潮流的引领者
- ★体验中心：真正有街可走，而不仅仅是单纯的购物，实现购物和休闲的有机结合，体验不同的服务及享受
- ★消费中心：郑东新区商业消费第一站，中原城市群消费集中地。

◆接待中心：郑东CBD会展中心东侧（内环中储粮大厦）◆开发商：宏信（郑州）置业有限公司◆全程策划：上海东方智囊·知天行