郑东新区CBD商业地产高峰论坛系列报道 之 **观点**

郑州既是有着近500万人口的大型城市，又是中部崛起的龙头城市，商贸领域的先天基础和后发优势都十分突出，具备多个商业中心并存的基础。而随着郑东新区开发步伐加快和大批知名企业进驻，郑州商圈的“东拉态势”正在显现，郑东新区的商业财富之门正在被叩响。而郑东新区CBD商业街犹如一条环绕在CBD上的一条项链，将会作为新都市商圈的核心而加速形成，并将带动整个郑州传统的商业升级换代。

上周六，中国步行商业街工作委员会主任韩健徽、中国社会科学院金融研究所研究员易宪容、中国建设部政策研究中心副主任王珏林、郑东新区党委副书记范强、郑东新区CBD指挥部副指挥长梁远森，以及宏信郑州置业有限公司董事长李甫生、总经理王朝俊、丹尼斯集团总经理蔡英德共聚一堂就CBD商业地产如何发展展开了激烈的头脑风暴。

由宏信置业、丹尼斯、河南新澳、郑州嘉园四家联手打造的长3.6公里的步行街项目无疑承载着CBD商业崛起的希望。在这次论坛上，韩健徽充分肯定了郑州具备存在多个商业中心的基础，商圈东拉态势已显。然而，作为商务中心，CBD商业如何作出特色吸引市民，又不对正常的商务氛围造成影响？四家公司联手打造的步行街如何实现有机联动，怎样在业态和管理上较其他商业中心略胜一筹？

这些关于步行街发展的若干问题，专家从郑州商业地产的发展实际着手，进行了有力的论证，就房地产行业发展现状以及未来党和国家对房地产的调控方向进行了分析和预测。

晚报记者 袁瑞清 陈燕 唐莉 王亚萍 文 周甬 樊无敌 图

“脉”动CBD，还需要什么

韩健徽

易宪容

王珏林

范强

单独谈人气没有太大意义 中国步行商业街工作委员会主任 韩健徽

批驳关于“繁华无比”的错误认识

作为CBD的商业步行街，是否就应该摩肩接踵，繁华无比？在论坛上，韩健徽对这种错误认识进行了批驳。他认为：商务区不同于商业区，CBD的商业地产开发应该确定合理的规模，过量开发商业建筑将带来交通堵塞、环境嘈杂、噪音等问题，势必恶化商业环境，降低商业效率，导致已经入住企业的外迁，消费者也会因交通拥堵而不到CBD购物消费，最终可能导致CBD内的商业地产大量闲置。在北京，就曾有过这样的例子。

因此，韩健徽认为，CBD商业步行街并非普通的、低端的商业概念，而是经过高租金过滤后的商业业态，只有能够支付较高租金的商业业态才能在这里生存，例如高利润的商品、流行品，以及一些高档次、高品位和专业化、特色化、个性化很强的业态。

“单独谈人气没有太大的意义”

对于目前很多人关心的CBD商业氛围问题，韩健徽强调，郑东新区四个字里面包含三方面含义，地域：郑州；区位：东部；性质：新区。

新区的商业氛围的培育毫无疑问需要一个过程，不可能一蹴而就。他提醒大家，不要把郑东商圈看作是“第二个二七商圈”，因为两者所处的地理位置和属性截然不同，一个是CBD商业，一个是火车站商业，车水马龙的繁华反而会有损CBD的商务氛围。

韩健徽进一步说道：“人气固然很重要，但是单独谈人气没有太大的意义。人气一定要和商气、财气相结合才会有意义。而且目前的商业形态既有具备实体的店铺，也有基于电子商务平台发展的无店铺商业业态，尤其是CBD的商业形态由于知识化程度高，商业性发展平台较高等原因，电子商务的发展会更加明显。”

大、中、小店相结合，形成良性商业生态链

对于郑东CBD步行街的发展运营，韩健徽在此次论坛上着重提出了两点建议。

他认为，首先应形成生态链。韩健徽说：“近几年来，很多区域都提出打造‘生态商圈’、‘生态商业街’，其中的‘生态’二字，绝不仅仅是多种几棵树，更包括商业街生态链的形成。从郑东CBD步行街目前的硬件规划条件来看，不太允许有特别大体量的店铺入住，但是店面的规模必须有梯度区分，所谓‘无大店不稳，无小店不活’，大店、中店、小店结合，方能形成自我循环、良性发展的商业生态链。特别是对郑东新区这样一个商业氛围需要培育的商圈，大店的作用可能尤为重要。”

商业地产项目与住宅不同，住宅项目某种意义上讲是一次性产品，卖掉以后，除了物业管理，交易过程基本上就结束了。但商业地产不同，它交付使用之后仍然会有“生老病死”。由于郑东CBD步行街由4家开发商共同运营，同在郑东商圈之内，所以，韩健徽建议，4家开发商应该联合起来，共同打造郑东新区CBD步行街的整体品牌，“要做到四手连台，不要独奏，共同奏响郑东CBD精彩的乐章。”

利率是决定商业地产未来发展走向的重要问题 中国社会科学院金融研究所研究员 易宪容

“利率风险对房产市场的影响是商业地产必须考虑到的一个基本问题”

针对近段时间国家对房产业实行的一系列调控措施，易宪容提醒购房者和开发商，应注意到利率风险对房产市场的影响。“比如对提高第二套的首付，看起来加息只加了10%，其实利率成本提高了29%以上，如果说你借1万块钱，你就要多还3000块。”对此，易宪容算了一笔账：如果利率上升至10%，以复利计算，借款100万，30年还清的话，这笔100万的贷款，付款总额为320多万元。“一套房子要支付三套多房子款项，由此可见利率的重要性和利率风险的放大效应。”

他表示，利率问题也是决定商业地产未来发展走向的重要问题，“虽然现在金融市场融资渠道很方便，公司可以通过上市获得资金让企业发展，但房地产市场不仅仅是金融资金，需求方同样也是一个金融问题”，他说，如果企业通过融资开发了许多地产，但当需求方利率水平提高的时候，民众的整个需求就会下降，供给大于需求，这就会影响房地产市场的发展，“这是商业地产必须考虑到的一个基本问题。”

“商业地产还要注重内部的发展，将商业地产的风险分散化”

“除了注意利率风险问题，商业地产还要注重内部的发展，不仅仅是把房子建好了就可以了，还有注意采用多种经营方式，将商业地产的风险分散化”，易宪容说，在欧美国家，信托基金持有商业地产是最普遍的现象，在国内，一般都是地产商自己持有，“这样就要面临很大的风险，比如说，如何管理，如何让更多商家进入，如何让现有的商业地产成为商业中心等等。”

对于郑州CBD的发展，易宪容也提出了自己的看法。“政府部门要有一个更大、更远的思路，看到10年、20年后这个地方如何发展，不可急功近利，把郑东CBD的商业地产发展成为郑州的一个标志”，他说，郑州拥有1亿的人口作为支撑，因此，只要政府及开发企业形成一个很好的商业环境，郑州CBD必将呈现出一个繁荣的商业前景。

商业街代表一个城市的“品牌” 中国建设部政策研究中心副主任 王珏林

商业街对城市的经济发展作用重要

“新区发展在很多城市都是这样，就是为了满足城市发展的需要，在城市规模扩大以后，都开辟出一些新区”，王珏林说，商业地产便是城市建设中的重要组成部分，建筑代表着一座城市的品质，尤其是商业建筑。

“北京王府井、西单、前门等地，上海有南京路、淮海路等，为什么我们能够记住这些街名？主要是因为商业街对城市的经济发展有着很重要的作用，它代表着一座城市的‘品牌’。”

对于郑东新区，王珏林将它与广州的珠江新城做了一个比较，“两个新区有很多相近之处，但相比之下郑东新区也具有很多优势。比如区位非常好，和老城市基本连在一起，而有的新区和老城有一段距离。”王珏林认为，郑东新区CBD建成后，必将成为中原地区的经济中心及旅游胜地，“我希望能把这块地做成郑州的王府井，郑州的上海滩。”

制度正在逐步完善，房地产行业已见效果

“从1998年房地产业开始进行市场化，到今天收到了不错的效果”，王珏林说，首先居民的住房有了很大改善，从改革初期的人均5平方米扩大到了现在的27平方米。其次，房地产作为支柱产业每年给国家GDP贡献两个点以上。最后，房地产业直接带动产业20多个，间接带动50~60个，尤其是钢铁、建材、水泥等相关产业得到了很大的发展。

对于未来房地产业的发展趋势，王珏林同样有自己的观点。他说，现阶段，我国称商品房为一级市场、二手房为二级市场、廉租房为三级市场。“有许多房子空闲着，将来这些房子你租出去可以，你卖出去也可以，但如果你再让空着就要收你的钱。有的人总说香港、美国的住房制度如何完善，但要知道由于我们起步较晚，现在按照发达国家的标准来评价我们的住房制度改革有点过高，但是应该看到，我们的制度正在逐步完善中。”

“房地产市场现状不是房地产市场本身就能解决的问题，它和我们整个社会的大环境有关系。要同时从国家的经济发展状况、城市化进程等方方面面来对房地产市场进行分析，宏观调控要利用经济、行政手段双管齐下，必须打‘综合拳’，才能使得当前的房地产市场趋于理性。”

商业街是商业业态和城市空间结合最完美的形态 郑东新区CBD指挥部副指挥长 范强

“商业业态和城市空间，结合最完美的形态就是商业街”，中国城市广场鲜见政治广场和文化广场，但是现代化的商业业态又需要与城市空间和现代化的高楼大厦相结合，形成现代化的MALL或者商业广场。范强认为，当商业和步行两个词走到一起时，就出现了一个非常美丽的概念——步行商业街。“与生态的、环保的理念相结合，就形成了一个更富有活力、更加具有人情味的城市空间。”

如今，宏信东环步行街率先启动，新奥步行街等也正追赶而来。范强建议，可以把CBD变成24小时城市，白天来这里工作，晚上在这里生活，创造商业消费和文化消费的新亮点。

范强介绍，到今年年底，郑东新区预期开发规模将达到50平方公里，总投资将达到500亿元，在建和完工建筑面积达到2500万平方米，现代化的新区已基本成型。

在范强看来，郑东新区的建设体现了河南以及郑州在城市建设上的成果，可以与上海浦东、天津滨海新城并肩，体现了社会效益与经济效益的双和谐。

堪比香港中环，将成为新的商业名片 宏信置业总经理 王朝俊

“步行街建成后将成为大郑州的商业坐标，成为中原城市群的商业名片。CBD·东环步行街导入了‘三首层、全街铺’的设计概念，使整个街区都是纯正的街铺分割，在每一层都能体验不同的逛街感受”，王朝俊说，通过“三首层、全街铺”的设计，体现了CBD名店汇集、时尚指针的国际定位，更有资格代表大郑州的商业形象。他说，步行街由五大主题街区组合而成，涵盖精品购物、餐饮、休闲、娱乐、人文艺术等多个方面。

香港有中环步行街，而郑州有CBD·东环步行街，对于步行街的前景，王朝俊充满信心，“也许在不远的将来，东环步行街就能够媲美香港的中环步行街，上海的新天地、北京的王府井等名街，而成为中原人民引以为豪的商业中心、消费中心、人文中心和形象中心。”

理解政府，寻求利益最大化 丹尼斯集团总经理 蔡英德

对于大家担心的CBD的人气问题，蔡英德认为到底先有机遇还是先有人气，这是一个“鸡生蛋和蛋生鸡”的问题。不过，他认为，政府一定要先做好公共事业，比如学校、医院、交通等，对于这一方面，政府可以利用行政命令，但是商业不可以。蔡英德认为，步行街跟商铺不太一样，所以对CBD步行街就要看业态如何规划，现在很多步行街都有一个很大的缺点，每个店铺一样的大小，这样是不合理的，门面一定要有大还要有小，这样才能“活”起来。

现在，是先进商业还是商业商务？蔡英德认为这个问题比较难回答。但随着政府的要求，很多房地产商包括丹尼斯在内，明年年底可能就要开业，他们真正担心的问题是后期的经营问题，他同时也表示，不管怎样难都一定要做，也一定会做。步行街是一定要进入的，但不一定是全部，这样会带来所谓的商务。蔡英德说：“事实上现在政府很为难，一边有压力，一边又理解商业，我们也应该理解政府，寻求利益最大化。”

相关链接

解读郑州六大商圈

火车站商圈
属性：批发集散地

与其他省市火车站商圈相似，郑州火车站商圈也形成了具有火车站特色的大型批发市场。郑州火车站商圈的繁荣除了历史商业气氛的沉淀之外，也不能不说是利用了郑州火车站是亚洲最大的火车站这一优势，在此汇集了南来北往的物流，逐渐形成了以服装、小商品批发为主的市场集散地，聚集了数以万计的服装、小商品等商家。

二七商圈
属性：代表城市商业形象的零售商圈

二七商圈位于郑州市老城区的心脏位置，集中了大大小小的商业项目十多个，包括大商新玛特金博大店、北京华联、郑州华联、郑州百货大楼、亚细亚、天然商厦、商城大厦、友谊商厦、丹尼斯百货、德化街、百年德化等等，商业氛围浓厚，涵盖了传统百货、超市零售、商业步行街等形态，也是目前郑州商业业态最为丰富、配套最为全面的区域。

碧沙岗商圈
属性：西区生活集中地

碧沙岗商圈是随着郑州城市整体东扩后，更多承担的是西区居民日常生活集散地的功能，没有过多激烈的竞争。以永乐电器、百信鞋业等大型商场所组成的碧沙岗商圈，形成了自然的服务区域居民的商圈。

紫荆山商圈
属性：满足行政区域需要的商业区

紫荆山商圈地处郑州的行政区，河南省委、省政府、省政协、省公安厅、省司法厅以及检察院等政府机关，其政治，文化教育的氛围浓重了些，经济的作用反而有些弱化，但该区域政府机关或与此相关的消费，仍然是该商圈形成及发展的重要支撑。

在紫荆山百货为领头羊的紫荆山商圈，满足了区域内以公务员为主的居住人群的消费需求，并形成了独特的商圈发展模式。

郑汴路沿线建材专业市场
属性：大型建材物流集散地

郑汴路沿线建材专业市场林立，经营业种十分丰富，而且扩张十分迅速，沿郑汴路跨107国道一直延伸到圃田区，形成一条5公里长的建材市场物流带，香江置业开发的郑东建材家居城，澳柯玛物流园等大型商业项目，带动这一产业带形成发展强劲的商业带。

CBD中央商圈
属性：未来中原城市群的消费中心

CBD的商业主要以内环与外环60幢高层建筑底商及内环与外环之间的商业街组成，其中内外环之间的商业步行街总长3.6公里，宽50米，建成后不仅是郑州市最长，而且也是最舒适的商业步行街。

步行街的建成使用，与CBD的公寓及写字楼同时投入使用，即商业街一投入使用，就可拥有相当一部分客户资源，再加上来往商务人士及紧邻CBD的行政中心，商业步行街的繁荣有相当稳定而且巨大的人气支撑。