



郑东新区 CBD 商业地产高峰论坛系列报道 之 综述

- 3 个月后,宏信 CBD 东环步行街将有 50%以上主体封顶
- 一旦发展成熟,将对郑州乃至周边区域商业起到统领作用

步行街领跑,新区商业脉动在即?

商圈东拉,CBD 够不够格

“郑州在商贸领域的先天基础和后天优势都十分突出,我认为郑州具备多个商业中心并存的基础,郑州商圈东拉态势正在显现。”

在 CBD 商业地产高峰论坛上,中国步行商业街工程委员会主任韩健徽说:“郑州在商贸领域的先天基础和后天优势都十分突出,我认为郑州具备多个商业中心并存的基础,郑州商圈东拉态势正在显现。”

去年底,商圈东移的概念就已横空出世,人们认为老商圈在交通和购物环境上已经无法承载大郑州建设带来的商业需求。为此,关于新商圈落地何处业界多有争议,其中曼哈顿广场和新区 CBD 的关注度最高。曼哈顿广场位于新老城区交会处,拥有较大的商业体量,而 CBD 被誉为“50 年办公不落后的商务中心”,内外环之间规划有 3.6 公里长的步行街。

商圈东拉,究竟 CBD 够不够格?

目前,CBD 内环 80 米高的 30 栋写字楼已经连成了一个圆,外环 120 米的高层部分已经入住,部分正在施工。位于内外环之间的是由 4 家开发商联合打造的 CBD 商业步行街。随着主体建筑的落成,新区已经有数百家企业进驻,如中储粮河南分公司、中储运、中国电信、强生医疗、白象集团、九头崖、农行河南省分行、新华人寿保险公司等,写字楼被一次性买下多层不再鲜见。而诸多咨询中介、网络软件、信息服务和广告设计等一批具有发展潜力的朝阳型企业也已经率先入驻。

“CBD 如何发展,得从大环境看,也就是郑州的房地产市场发展是它的基础和后盾。”中国社会科学院金融研究所研究员易宪容表示。具体到郑东新区的房地产发展状况,单从房价就可窥一斑,目前,已从最初的均价每平方米 3000 元左右,一跃成为领涨郑州房价的先锋区域,顺驰·第一大街、老街·郑东新苑、绿城·百合公寓、鑫苑·中央花园等多个楼盘已经入住,郑州市房管局等多个政府单位也已扎根新区开始办公。

韩健徽在谈到自己的感受时说,郑东新区 CBD 商业步行街就像环绕在 CBD 项上的一条项链,是郑东新区 CBD 的核心,而作为新都市商圈的核心代表,郑东商圈将会加速形成,并将以此带动整个郑州传统的商业升级换代。不过也有专家指出,二七商圈的地位短期内不可能被替代。CBD 商业步行街将来能不能成为大型商业中心,还需要与曼哈顿广场、宝龙城市广场等拥有大型商业体量的商业地产在业态上走差异化路线。

发展思变,商业进驻能否带动新区人气

新区发展思路的转变,规划中的商住物流区商机已经凸显,CBD 内外环之间长达 3.6 公里的步行街是重要的组成部分,也是未来 CBD 最有可能带来繁荣的中心街区。

从新区建设至今,人们谈论最多的问题是人气。从已经销售出去的写字楼和住宅面积数量上衡量,新区不缺人气,然而晚间却灯光寥寥。高销售反映了人们对新区前景的肯定,高空置也说明了人们的观望心态。

无商不活,从政府大力扶持社区商业到如今正在建设的 CBD 步行街、宝龙城市广场、温哥华广场等,可以看出新区发展思路的转变,规划中的商住物流区商机已经凸显,CBD 内外环之间长达 3.6 公里的步行街是重要的组成部分,也是未来 CBD 最有可能带来繁荣的中心街区。

“在 CBD 商业地产开发中以商业街形态表现的商业要素,对拉动区域经济将发挥着重要的作用。一般来讲,以著名的品牌商业街为核心和纽带,往往会带动整个区域形成一个城市的商业中心、商务中心、商贸中心、形象中心、展示中心和社会活动中心。”韩健徽说。

以商业街带动新区发展,郑东新区并非第一例。上海浦东的发展也是从一条商业街开始,在整个新区还没有成型之前,商业先行,带动人气,这条街上著名的第一八佰伴,如今已经是上海运营最好的一家大型零售物业。

来到 CBD 商业地产高峰论坛现场的专家和学者对新区的美丽赞不绝口,的确,现在来郑州观光的游客都少不了到新区走一圈,而去年意大利格拉姆国际中心项目启动之初,该项目负责人也曾表示,到新区



在上周六举行的郑东新区 CBD 商业地产高峰论坛上记者得知,3 个月后,宏信 CBD 东环步行街将有 50%以上的主体封顶;明年年底,市民有望到 CBD 步行街一逛。

随着郑东新区进入规模建设阶段,CBD 商业步行街项目的建设也成为重中之重,在本次论坛上,新区建设者和专家、开发商对 CBD 商业进行了全方位论证,大家认为,虽然 CBD 商圈暂时缺少人气,但以发展的眼光看,CBD 中央商圈依然具有不可超越的价值,一旦发展成熟,将起到对郑州乃至周边区域商业统领的作用。

据悉,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、副总经理董布生等出席了本次论坛。

晚报记者 王亚萍/文
周雨/图

投资完全是被郑州的发展和新区的规划所吸引。

新区发展的现状决定了必须采取“商业带动”,就像为使小区居住氛围浓厚而采取减少房租等多种费用也得让社区商业进驻一样,CBD 步行街率先启动,首先满足内外环的高端消费群体,以此吸引更多居民入住,形成良性循环。

据相关资料显示,新区商品房相当一部分是卖给了外地人,“因此凭商业一下盘活,估计还起不到那么大的作用,但是商业对新区繁荣将起到的作用是不可忽视的。”有业内人士认为。

“镣铐”之下,四家联动繁荣一座城

在人气尚不旺盛的新区,商业街定将有一段较为长久的培育期,步行街怎样管理,业态如何规划,四家承建单位如何真正实现有机联动,对新区商业崛起起着至关重要的作用。

有人说,在现在的新区发展商业,就是戴着镣铐跳舞。人气不足是镣铐,然而领先进入又是先机,两难在身,犹如戴着镣铐跳舞。

新区 CBD 步行街由宏信置业、丹尼斯集团、河南新澳、郑州嘉园四家公司分段开发。据介绍,至今年年底,东环步行街工程建设将具备一半以上的主体结顶的条件。目前,政府以商业带动人气的决心显然已下,于 9 月 1 日又正式启动了郑东新区 CBD 内环百日工程施工竞赛活动。

宏信置业的东环步行街预计今年年底三层主体结顶,明年 6 月安装、装修等工作结束,明年年底局部可以开业。丹尼斯步行街还没有给出明确的开业时间,但其整体规划及商业定位都较为谨慎。而另外两段今年也将陆续开工建设。

显然建筑施工不是难事,难的是将来如何经营与管理。CBD 有两部分组成,商务楼与步行街或者商业,二者的关系需要把握好,现在大家都在着急让商业氛围旺盛起来,但是旺了之后,车水马龙,商务环境会不会受到影响,这就需要政府进行综合考量。

“CBD 的商业会有多繁荣,还取决于业态定位与规划的问题,吸引人气,首先得走差异化路线,比如可以领先实现 24 小时营业,打造好的、中高档的购物环境。”河南财经学院教授刘社说。在她看来,前几十年,二七塔是郑州的城市名片,人们会在参观二七塔的时候顺便逛逛周围的商场或者步行街。

现在,随着发展,郑州需要打造新的城市名片,新区 CBD 自然成为观光的重点,特别是水幕电影的开放、会展经济的带动、将来艺术中心投入使用会吸引八方来客,因此 CBD 步行街也需要具备观光、旅游的文化特质,而步行街为 CBD 中央商务区服务的根本决定了它在业态品种上必须满足白领一族的需求,如品牌化、休闲娱乐化。

相关链接

CBD·东环步行街位于郑东新区 CBD 内环与外环之间,紧临国际会展中心东侧。全长 900 余米,两边分别是高达 80 米和 120 米的高层建筑群,中间是 15 米宽的景观大街,不仅是大郑州的商业坐标,也将成为中原城市群的商业名片。

导入“三首层、全街铺”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。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。步行街由五大主题街区有机组合而成,涵盖精品购物、餐饮、休闲、娱乐、人文艺术等多种业态,能够满足不同阶层人士消费需求。

