

中原  
商业谋略

从浦东看郑东,一条商业街脉动一座城  
中央商务区第一家纯街铺物业,升值空间巨大

## CBD·东环步行街先发占势

把郑州建设成为区域性金融中心,打造一个全省乃至中部地区有影响力的金融聚焦中心,从目前和长远来看,新区CBD无疑承载着这一历史重任。作为商务中心,大型企业、银行的进驻繁荣了商务氛围,配套和人气的缺失成为阻碍其发展的切肤之痛。

四家联动开发内外环之间的商业步行街是CBD商业希望的载体,而宏信置业的东环步行街却率先启动,这其中有着怎样的“商业预谋”?

晚报记者 王亚萍



### 2007年中国最具投资价值 CBD 抢占先机,东环步行街率先启动

在今年9月21~23日在上海举办的2007年第四届中国国际金融论坛上,郑东新区中央商务区与南京河西中央商务区、重庆解放碑中央商务区、武汉王家墩中央商务区同时当选为“2007年中国最具投资价值CBD”。

此次评选由各金融单位负责把郑东新区CBD的相关资料报送组委会,能够获

此殊荣,超乎很多人的意料,也说明新区的发展得到人们的认可与关注。

随着建设的进一步加快,诸多企业总部、金融机构“抢滩”加入,通过二次招商,中储粮河南分公司、康佳集团郑州分公司等企业纷纷入驻;CBD的商业写字楼还吸引了网络软件、信息服务、广告设计等一批具有发展潜力的朝阳型企业入驻;顶级

金融机构看好CBD的发展,中国人民银行郑州支行行长曾透露:“我们明年底将全部搬到郑东新区办公。我们员工的住宅也通过开发商已经在东区购买,选择新区的原因很简单,因为它不比国内任何一个CBD逊色。”据了解,相继还会有更多大型企业和外资金融机构入驻郑东新区CBD。

商务氛围的日渐浓厚毋

庸置疑,在一个这样群狼共舞的商务中心,商业配套如何启动,才能跟得上并能有力促进商务环境的成熟?

规划中位于内外环之间长3.6公里的商业步行街是CBD的重要商业配套,然而无商不活、无人又不兴,单靠商务办公人士是无法消化这样大体量商业的,面对人气和商业的两难境地,决策者转变思路,从浦东看郑东,一

条商业街脉动一座城。

这条步行街由四家开发商分四段开发,而宏信置业则于今年7月率先启动了东环步行街的全面建设,预计在明年底实现局部开业。“开发项目需要具备前瞻眼光,如果等到人气起来,别的项目都销售完了自己才动,错过机会未免太可惜,借大势方能成大业。”宏信置业负责人说。

### 一条商业街脉动一座城 低价入市,投资前景难以估算

当年浦东发展也是从一条商业街开始,以商业带动新城的发展是一条有着现实经验的路子。“就现在新区的人口密度,根本无法满足商业项目的客流需求,东环步行街先行,是看到了CBD未来的发展空间,满足中原地区及周边省市的消费需求,而眼下新区商业地产均价并不高,率先开发,也为投资者及早提供投资机会。”该负责人表示。

早先,许多商家不敢进入新区,现在看西湖春天、阿五美食、迪欧咖啡等店面,每天中午都是熙熙攘攘,餐饮业的繁荣之前也是经历了一段不算太漫长的寂寞期,在该负责人看来,这有力佐证了新区的日渐繁荣,步行街发展也会历经一个人气从少到多的过程,发展前景得到肯定,早入市意味着机会的抢先占有。

日前,记者从宏信置业

了解到,东环步行街将于近期公开发售,预计年底部分工程主体完工,究竟它的建设能给寻找投资机会的人们带来怎样的投资前景?

一般来说,商铺价格是住宅价格的2~5倍,从目前新区CBD中央商圈的情况来看,虽然众多写字楼已经入驻,但商业还处于起步阶段,写字楼、公寓销售均价基本为每平方米6000元以上,按保守的2

倍计算,也应该达到每平方米1.2万元,也有业内人士声称,“新区商业地产均价冲破2万元也完全有可能,这从市区的成熟商圈分析比较就可以知道,现在老城区的商业地产升值空间基本被透支。”

业界常说,新区是50年办公不落,在CBD初建时,价格在每平方米2000多元,人们大多持币观望,等上涨到每平方米6000元

了,不找熟人,不靠关系都很难买到,东环步行街作为中央商务区第一家推出的纯街铺物业,升值空间不可估算。

“东环步行街建设按照发达商业城市的严格标准,打造CBD中央商圈商业旗舰,现在价格还没有最终制定,但价格一定远远低于市区商铺,给投资者预留升值空间。”宏信置业负责人说。

### 全一层门面房,降低市场风险 一间商铺可以做三条街上的生意

东环步行街敢在一片质疑声中率先启动,不单是对新区“人气旺”指日可待

的充分信任,还有对自身优势的有力把握。

近段时间政策频出,面

对投资人们比往常更为谨慎,位于中储粮大厦一楼的东环步行街销售中心却人

头攒动。“门面房都是沿街沿路的商铺,是一定可以升值的,东环步行街全一层门面房店铺规划,既能满足商户自主经营的需要,又依托会展中心、河南艺术中心及会展宾馆和数十幢高端写字楼,消费潜能巨大。”

据介绍,东环步行街导入了“纯街铺”国际化设计概念,使整个街区都是纯正的街铺分割,从而打造中原地区首家“三首层”国际化街区。所谓三首层,就是通过“交通核”的有机融入,有效引导客流向上一层、平一层、下一层空间流动,从而实现不

同空间的人流共享,使每一间店铺都能得到足够的人气支撑,店铺的均好性与商业价值由此突出。

“我们主要是一种精品型街区商业,规划有5大主题街区,消费者可以全面体验时尚购物、淘宝搜珍、休闲娱乐、餐饮美食、艺术人文的观感乐趣。”该负责人坦言,“而丹尼斯百货投建的那段,主要是大型百货型商业业态,是有着足够区域辐射力的核心商业,我们两种商业业态联合,将有效组成新区CBD商业,满足区域内不同阶层人士的消费需求,从而留住并提升新区人气。”

金程·名湖山庄

多层洋房 独栋空墅 即买即住

工薪消费 贵族享受

金程热线:0371-66525809/62131188/66996707

开发商:郑州金程置业有限公司 全案策划:郑州金程 网址:www.zjinneng.com