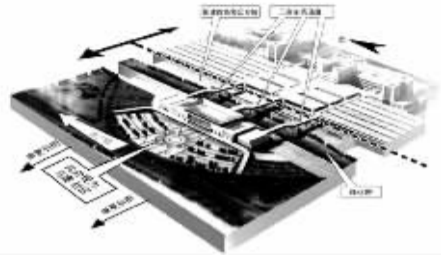


东西广场共赢“火车商圈” 西出站口撬动西区崛起新纪元



不久前,郑州铁路局2008年建设工作会议传出消息,耗资4.9亿元、计划于5月30日开工的地下、地上共4层的郑州火车站西出站口(西广场)工程,包括征地、拆迁、地面及地下停车场等工程,将于明年10月20日完工,有望参与明年春运。消息传出,撼动整个绿城,火车站西出站口的神秘面纱终于要被揭开。

由此,关于西出站口的种种揣测必将于不久得以证实。然而不管如何质疑、揣测,西出站口商圈形成的重大意义无疑是不可否认的,对绿城市民人居生活的影响也并非只言片语就能形容,该来的总会到来,不过是时间的问题,不久的将来,人们定将会享受到西出站口带来的便利。然而现在,就是现在,不如就让我们先借住交会之机一起来畅想、交流我们的未来生活。

晚报记者 唐莉

【新机遇】西出站口开建上演财富“西游记”

虽然郑州火车站已历经百年风雨,但“铁路巨无霸”带来的威力依旧十足。

凭借其天然的地理位置优势,自1996年开始,火车站商圈逐步形成并急速烧红郑州半边天。如今,小商品城和服装市场的繁荣意味着火车站商圈已经走向鼎盛时期。

鼎盛的同时问题也逐渐浮出水面。随着郑州中心城区经济的发展和城市建设规划,人流、物流的密集度越来越高,中心城区的交通问题,人流、物流的分散问题显得越来越紧迫,二七商圈已处于满负荷运转的状态。二七区区委相关领导曾坦言,如今二七商圈已不能满足城市快速发展的需要,火车站东部地区的空间已经难以承接更多的商业业态的发展。

适时而动,火车站商圈繁华背后蝶变已始。

伴着以火车站西出站口为核心的“一站一桥一路”工程的升温,加之同时开工的将连通火车站南北地下出站通道的火车站地下交通连通工程,将让包括“火车站西出站口经济圈”在内的“新火车站经济圈”呼之欲出。

面对新一轮的跑马圈地,火车站西出站口自出生之日起就注定了光芒万里,承载了世人太多的希望。“西出站口商圈将是集商业、商务、停车场等为一体的现代化商业服务中心,它会使商业布局更加均衡,由于临近西区,其建成后对郑州西部经济的发展也有一定的推动作用。”郑州市二七区招商局局长李志刚坦言。甚至经济专家们还预言,以火车站西出站口为主的“一站一桥一路”项目,将成为撬动西区经济繁荣的杠杆,带动京广路以西、大学路以东整个

经济带开发。

商业、资本正在滚滚西流,西区看似“钱”程似锦。

疑问也由此而来,一山不容二虎,西出站口商圈的形成会不会因分流老商圈的客流而对老商圈形成压力?河南省社科院副院长刘社的回答是否定的,“西出站口商圈的形成会极力促进郑州西区商业的发展,包括商业地产,对老商圈的影响不大。”对此,有人认为二者会因为“鲶鱼效应”而带来更多的机遇,新商圈的形成会带来更多的人才、物流、资金流,对经营者而言只会利大于弊,目前这种观点已经得到越来越多人的认同。

然而不管怎样,因西出站口的打造而上演的“西”金大法,使财富向西区开放“金”已成趋势。

【新商机】城市西客厅“躁动”商业地产

商人的鼻子只嗅得到商机的味道,西出站口经济圈的形成为无疑在有先见之明的商人的预料之中。

“西出站口经济圈将会出现三大热点,第一是零售商业热点,第二是批发市场热点,第三是房地产开发热点。”大商新玛特金博大店总经理皇甫立志这样预测。

其实在他预测之前已经有人看到了西区商业地产的先机。早在2005年3月,新长城公司以1.35亿元的高价拿下大学路郑大附近的地块时,业界一片哗然。但如今,事实证明新长城公司的决策是相当高明。“我们的客户很多都是看中了这个区域良好的配套条件,以及该地段独有的区位优势和新长城的企业品牌。”郑州新长城房地产有限公司总经理宋革委介绍说。

目前,丹尼斯百货一经进入新长城康桥华城的商业街,便引来市民蜂拥而至。“目前的商业项目,华城国际街区销售得一直不错。”新长城房地产有限公司营销总监赵大伟坦言,在去年下半年的楼市冰河期,康桥华城以其靠近规划中火车站西广场的独特优势,保证了商铺销售的一路飘红。

同样有先见之明的还有鑫苑,其2005年开发的鑫苑·国际城市花园现已顺利竣工,尚在进行中的鑫苑·国际广场占地近2万平方米,拥有大面积的商业体量,位于与西出站口商圈遥相呼应的碧沙商圈的核心地带,其定位较高,满足了西区尚缺少的中档、高档商业圈和消费场所,大大改变了现有的西区传统商业格局和档次。

随着西出站口的规划建设、解放路立交桥的打造,便捷的交通使得越来越多的中小企业

扎根西区。有资料显示,5年前所有在中原区注册的中小型企业仅有3600家,而近两年,中小企业成井喷状上升趋势,中小企业的增多大大刺激了开发商开发西区商业地产的神经冲动,“珍岗·西堤湾的开发初衷正是在此,现在已有越来越多的年轻人开始创业,这些小公司不需要很大的空间,而且创业之初租金有限,我们的项目正好满足他们的需求。现在,随着西出站口的打造等种种政策的推出,西区商业发展将来的前景不可估量,将来必定会给这些公司带来更多的机遇。”快乐屋(郑州)房地产开发有限公司副总经理王朝俊谈起位于建设路与华山路交会处的珍岗·西堤湾可谓是满脸的兴奋。

资本从来都是最敏感的,西出站口经济圈的形成为无疑让众多资本闻到了“鱼腥味”,由此上演的西区商业地产大腾飞也就不以为奇。

【新希望】变通东西格局,并非只共赢“火车站商圈”

对于西出站口的定位,专家们也传递出不同的声音。有观点认为,火车站西出站口经济圈应更多倾向于火车站商圈的性质,而不是二七商圈的性质;也有观点认为未来这一区域将出现零售、批发和房地产开发三大热点。但有一个观点基本一致:以火车站西出站口为主的“一站一桥一路”项目,将成为撬动西区经济繁荣的杠杆,带动京广路以西、大学路以东整个经济带的开发。“我想这个区域最好还是延续火车

站商圈的批发零售业,因为这是这里的优势。”丹尼斯百货总经理蔡英德说。

“所有的荣誉都属于火车站以东,而西区却独享寂寞,对于一个城市发展而言,这本身就不正常。”郑州市二七区区长在接受其他媒体采访时曾表示,描绘了新“半个圆”的美好前景:直接把二七商圈、火车站商圈与西南商业板块一线贯通,郑州商圈跨过京广铁路线向西南推进,这里将成为郑州众多商圈的新贵、新星;

拓宽后宽达60米的京广路,将与鞋城、万客来食品城等商业批发项目相连,成为郑州市西区最具潜力、活力的区域经济带。

变通东西格局,共赢“新火车站商圈”。其实,火车站西出站口建设的意义,绝非只是扩大了火车站商圈影响力的作用。在很多人看来,西广场的建设,就像西部崛起的一个信号灯,对于郑州城市“东西并进”和谐发展的进程中,有着不言而喻的意义。

新形势 新格局 新机遇



第十届(2008春季)郑州住交会特辑

—| 相关链接·新机遇 |—

火车站西广场

今年,将实施城市建设的十项工程之一,是火车站西广场工程,包括征地、拆迁、地面及地下停车场等工程,计划5月30日开工,2009年10月20日完工。