

“中原第一商务大道”系列报道之四

聚集效应成就中原第一商务大道



6月8日上午10时,杰尔·琼斯第三次站在郑州金水路和中州大道交会处的立交桥上向西眺望,这次他终于下决心听从助理林森·福兰科的建议,把荣勋赢座作为该公司在河南总部的办公楼。

杰尔·琼斯是美国一家公司的中国区总裁,按照该公司的战略安排,这家以经营化妆品为主的公司准备以郑州为前沿阵地来拓展中国中西部市场,但具体到把办公地点放在郑州的什么位置,公司上下意见一时难以统一。为此,他派出自己最信任的助理福兰科来到郑州考察,他更是先后三次从上海飞到郑州,从总部大道农业路、金融大道经三路,花园路、中原路、紫荆山路到郑东新区CBD,他非常慎重地分析每一个区域的功能异同,以及各个区域现在和未来的发展方向与前景,最终他把目光落在了有着商务大道之称的金水东路。

晚报记者 樊无敌/文 吴琳/图

“聚集效应”使行政大道悄悄转型

城市是一本打开的书,你可以从中看出她的抱负。这是沙里宁的话,但是我们可以给这句话加上一句:而道路就是这个城市的目录和索引。

金水东路省直机关、高端酒店娱乐场所、金融证券业云集,这一区域早已形成了高端消费的传统,但过去很长时间内,该区域一直被看作是一条行政大道,而随着发展,这个有着河南“心脏”之称的道路需要有相应的商业为之匹配。而事实上,近两年来,金水东路也正在顺应市场需求,从“行政大道”向“商务大道”悄悄转型。

现代企业有一种“聚集效应”,说的就是商务中心现象,过去说同行是冤家,大家汇聚在一起竞争会比较,但从现在来看,“独木”难成大气,同行合作更有利于共同繁荣发展。

“这种转变首先得益于郑东新区的一天天崛起,使得位于未来大道和中州大道之间的金水东路成了连接新老城区的‘桥头堡’;其次是燕庄作为城中村,向具备国际化潜质项目曼哈顿广场的成功转变,使得整个金水东路一下子活了起来。”河南财院教授李晓峰如此评价这种转变。

把郑州建设成现代化的社会主义商贸城是这座城市未来的发展方向,这就需要大量高档次的聚集区来吸引企业入驻。资深地产人士程先生指出,现代企业有一种“聚集效应”,说的就是

商务中心现象,过去说同行是冤家,大家汇聚在一起竞争会比较,但从现在来看,“独木”难成大气,同行合作更有利于共同繁荣发展。

商业的聚集效应是有目共睹的,不仅可以提升经济总量、降低交易成本,而且能产生巨大的带动效应,在郑州,火车站商圈和二七广场商圈之所以能够一直红火,与该区域聚集着大量商家是分不开的。程先生谈道:“如果一两年前金水东路被称为商务大道更多是带有行政气息,那么今天来看,车流不断、白领云集的金水东路,则开始显现出国际大都市的商务味道。”

■相关链接

80%的潜力集中在20%的地段

名门地产(河南)有限公司总经理 孙中占

如果说郑东新区是以CBD高档商务圈为核心的财富新城,那么中州大道以西的老郑州必须拥有自己的核心高档商务圈,以避免在未来的资本争夺战中丧失高端话语权。

金水大道、经三路、农业路,这三条主干道各自拥有独立发展的写字楼“生态圈”,然而谁将持老城区高端商务之牛耳,则必将在资源深度和发展前景上决一高下。正如北京的长安街、上海的淮海路、深圳的深南大道、广州的白云大道……无论经济怎样发展,城市如何扩张,金水大道都将是郑州最值钱、最具备财富繁殖能力的黄金大道。

所以“老郑州”都会明白,金水大道的数十家省府机关的政务区背景,以及立交桥直通CBD的地理之利,已经提前奠定了这场争夺战的结果——从未来大道到中州大道,短短两公里的路程内,一栋栋高档写字楼在这里拔地而起。

一条路,80%的潜力集中在20%的地段,金水大道上从未来路到中州大道的两公里,才是最有升值潜力的郑州老城区高端商务第一大道。

国际著名商务大道:纽约第五大道

纽约第五大道是纽约曼哈顿区的中央大街,道路两旁是玻璃幕墙闪闪发亮的高楼大厦。西装革履的男士和身穿时装的女士,拿着公文包,进出高楼大厦,呈现出一幅高雅、时尚的美国现代生活图景。

今天,它是纽约的商业中心、文化中心、购物中心和旅游中心,几乎全美国最著名的珠宝、皮件、服装、化妆品商店都集中在第五大道上。同时,区域商业和人文、价值与价格得到同步提升。纽约第五大道一直保持着全球商业区租金榜冠军的地位。“第五大道”的运作已经成了许多国际化大都市运作商业区的一个模式。

商务大道正逐步走向成熟

2007年,位于金水东路的曼哈顿广场取得了郑州楼盘销售额第一名的好成绩,其实不只是曼哈顿广场,位于该区域的名门盛世、荣勋赢座、银基王朝等项目都销售得非常好。

问渠哪得清如许?这一地段的写字楼凭借什么制胜市场?程先生的说法一针见血:“就房地产项目而言,一个项目成功的背后是产品与市场的合理对接。再直白一点,曼哈顿广场等项目的成功是商务环境与办公环境的先天条件合力而为。”

一个好的写字楼应该是办公环境和商务环境的高度统一。所谓办公环境,从建筑上是指建筑的机电配置以及平面布局等产品的一些硬件指标。相对来讲,办公环境相对容易达到,而商务环境则需要更多的条件和

随着楷林大厦、盛润白官、名门世家、银基王朝等高档写字楼和住宅的落成,以及道路两侧的省高级人民法院、省高级检察院等行政办公中心,使该路毫无疑问地具备了成为商务大道的基本要素。

指标,需要一个长期的沉淀,而曼哈顿广场等项目的成功得益于商务环境与办公环境的合力而为。郑州大学讲师王刚伟指出,商务环境进一步细分为“泛环境”和“内环境”,就曼哈顿广场等项目而言,其成功首先得益于浓厚的泛环境,是渐成佳境的“商务大道”的商务环境。

金水东路被称为商务大道,甚至被冠以连接新老城区的“桥头堡”有其深层次的解释。王刚伟认为,首先是交通条件。良好的交通条件是企业办公、信息传达保持高效运作的基础,而金水东路的交通条件不言而喻;其次是商务氛围和商务气质。商务氛围的血肉是什么?是一个企业。对金水东路而言,越来越多的企业开始向这里聚集。其高端商务形象的统一性,或者说

商务气质,已逐渐深入人心。

现在,金水东路商务大道功能逐步完善,这得益于以金融、服务、休闲、娱乐高端商业的逐步形成。事实上,随着楷林大厦、盛润白官、名门世家、银基王朝等高档写字楼和住宅的落成,以及道路两侧的省高级人民法院、省高级检察院等行政办公中心,使该路毫无疑问地具备了成为商务大道的基本要素。名门地产(河南)有限公司总经理孙中占指出,高端商业催生了全功能商务环境,而兴亚建国饭店、索菲特国际酒店、中州宾馆等星级酒店、高档餐饮及休闲娱乐场所的云集无疑是该路段的一个亮点,让商务大道的繁华时间从8小时延长到16小时,甚至24小时通宵的霓虹,让这一路段宛如北京的十里长安街。

商务大道连接郑州的繁华与未来

谈起自己为何要选择金水东路作为公司中西部总部时,杰尔·琼斯用生硬的中文对记者说:“金水东路必将成为郑州未来的商务大道,选择在这里办公既可以赢得郑东新区的商业先机,又可以不失老城区的繁华,是一个进可攻、退可守的绝佳地段。”

其实,这不仅是琼斯的想法。由于郑东新区还没有形成像样的商务规模,为了既能坐拥老城区繁华,又不失未来城市发展机遇,一些聪明商家开始选择在金水东路落户。孙中占认为,金水东路除了“商”字以外,其实还包括商务、住宅、金融等其他特点,这不是一个单纯的商务大道,而现在该区域已经逐渐形成新的城市发展复合圈,这是由多种功能互补形成的。在市场经济条件下,市场起主导作用。而产

由于郑东新区还没有形成像样的商务规模,为了既能坐拥老城区繁华,又不失未来城市发展机遇,一些聪明商家开始选择在金水东路落户。

业升级必定带来市场分化,金水东路是以商务为主体的高级板块,有上百万平方米的写字楼和几万户居民,而这个区域拥有近30万平方米的商业体量,对于金水东路这么小的板块来说不算少,这里的商业将形成自己的高端特色,对整个郑州商业能起到疏导和分流的作用。

“商务大道未来不可能取代CBD的商务功能,但它会形成金水路上最具特色的高端写字楼聚集区。虽然商务大道和金融大道以及郑东新区有着一定的竞争关系,但更多的是存在共享的关系,在产业链上是相辅相成。”广汇置业的一位负责人说。

郑东新区是政府为主导的投资项目,拥有许多优惠政策的扶持,可以以发展会展经济和商务经济为龙头,而商务大道是自发形成的,以

曼哈顿广场为龙头的商业中心目前有餐饮、休闲、服装、汽车等8大业态,而麦当劳、肯德基、必胜客3家国际公司的入驻,则说明了该区域有着非常好的投资前景。河南升龙投资公司的策划经理唐得罕介绍说,目前曼哈顿招商率已经超过了70%,未来这条商务大道将辐射到周边近百万居民。

水到渠成,虽是自发形成,但大家已经把金水东路看作郑州的商务大道了,虽然在这里还称不上成熟的商务大道,商业资源和商务资源还需进一步进行融合。河南省社科院一位专家指出,“由于该地段是自发形成,说明郑州需要这样一个商务大道,随着发展,以商务大道为主要功能的金水东路必将成为连接新老城区的‘桥头堡’。”