

裕鸿国际入驻中原系列报道之三

# “黄金十字架”与“中轴大道”

## ——裕鸿国际区域经济价值透析报告

策划 晚报记者 卢林 执行 晚报记者 袁瑞清

就像每座城市都有一个标志性建筑,都有一个核心的商业中心一样,每个城市都有其财富聚集的中轴大道,如巴黎的香榭丽舍大道、深圳的深南大道、上海的徐家汇等,这些都成为了城市商业经济的名片。在郑州,随着紫荆山路和金水路“黄金十字架”的构筑,紫荆山路也被誉为是郑州财富和繁华象征的“中轴大道”,而地处这一大道核心位置的裕鸿国际也被纷纷看好,蕴含着极大的商业价值与升值潜力。

### “黄金十字”和“中轴大道”雏形乍现

金水路、花园路和紫荆山路是郑州市的三条核心大道,是城市形成“黄金十字”的唯一选择,而对于贯通南北的郑州“中轴大道”,紫荆山路的崛起至关重要,强力撬动了郑州城区经济的发展

8月8日晚,举世瞩目的第29届奥运会开幕式在国家体育场举行。其中有一个场景让人久久铭记于心:29个巨大的脚印状焰火腾空而起,沿着北京的中轴线,从永定门一路向北,穿过天安门广场,一步步走到了主会场“鸟巢”。“大脚印”走过的路,是最有代表性的中国之路,这条北京的中轴之路,将古老中国的心脏与象征着现代文明和世界团结的奥林匹克运动结合了起来。

在不少业内人士看来,北京的这条“中轴大道”,是随着北京奥林匹克公园的建设顺势

而出的。而在前不久的一次规划会议上,郑州市也提出了打造城市新中心商圈的概念被着重提及,其主要内容就是对紫荆山路和金水路构筑“黄金十字架”城市新中心商圈的构想,其中,紫荆山路将成为郑州的“中轴大道”。

交通对于城市经济的拉动是显而易见的,早在多年前,一些外地开发商就开始向东越过郑州三环开始开发项目,上海绿地、浙江绿城等城外知名开发商几乎全部扎堆郑东新区。相对而言,市中心却显得有些落寞,而随着“城市新中心商圈”的推行,拥有着便利交通与良好

区位的紫荆山路,必然会迎来一次新的发展高潮,地产业、商业等都会取得长足发展。

河南社科院一名专家认为,城市规划往往具有化腐朽为神奇的魔力,郑东新区的崛起就是一个明显的例子,作为郑州传统的优势商圈,紫荆山商圈以前只有一个紫荆山百货大楼作为支撑,显得有些单薄,也一度发展的有些缓慢,“如果城市新中心商圈能够建立起来,紫荆山商圈肯定会重新焕发魅力,我想,在这个过程中,紫荆山路应该发挥重要的作用,并在将来的商业格局中,占有重要的地位。”

从紫荆山沿紫荆山路一直向南,不仅路面十分宽阔,现代化气息也日益浓厚,现代化的商业云集于此,这里已经成为了比肩财富大道——经三路的城市中轴大道。

河南财经学院刘社认为,金水路、花园路和紫荆山路是郑州市的三条核心大道,具有无可比拟的区位优势,也是城市形成“黄金十字”的唯一选择,而对于贯通南北的郑州“中轴大道”,紫荆山路的崛起至关重要,“紫荆山路与金水路这个黄金支点可以强力撬动郑州城区经济的发展。”

### 香港新世界为“中轴大道”注入财富之脉

在城市规划概念中,中轴即中心,指引着城市未来发展方向,也承载着城市价值核心,紫荆山路也正在成为郑州的“中轴大道”,特别是有了香港新世界百货的进驻,紫荆山路的中轴线价值得到了进一步的巩固与强化,必将吸引着更多财富与资源的聚集

在不少人的记忆里,郑州的商业经济就是以二七商圈和紫荆商圈为支撑点的,特别是紫荆商圈,有了新加坡资本的注入,紫荆山百货大楼重新焕发生机,商圈不断升级,不断吸引着财富和资源的聚集。

在紫荆山路上,最北头是紫荆山百货,中间是易初莲花超市,南端紫荆山路与陇海路交叉口附近,家乐福已经选址,紫荆山路上的商业发展南北距离拉大。如今的紫荆商圈人流、车流、财富流异常发达,紫荆山路更是发展迅速,沿线聚集了易初莲花、紫荆山百货、家电卖场

### 新财富基点“万有引力”

有了香港新世界百货的进驻,无疑已经提升了裕鸿国际的品质,如今的裕鸿国际已成为一种枢纽型商业,吸引着众多投资者的兴趣,其高端写字楼备受追捧,目前已经被认筹了近20%

香港新世界百货在郑州开的分店,这在河南还是第一家,在华中地区是第9家,而在全国则已经是第31家了。据悉,从1993年在武汉开第一家分店以来,新世界一直以中高档百货为销售主体,引进一些国际知名品牌。

此次相中郑州这块“大蛋糕”,据该公司相关负责人介绍,主要是因为看中了郑州近年来人均收入激增,经济条件日益攀高,加上先天的交通条件便利,应该会比较适合新世界百货的发展。

新世界百货选定裕鸿国际项目,“经过我

等多种业态,不过繁盛之下也不无遗憾,尽管这里以现代化商业繁荣而著称,但缺乏高档的综合性商业项目,也缺乏高档的纯写字楼项目。

不过这一局面即将得到改善,不久前,河南裕鸿置业有限公司和香港新世界百货中国有限公司正式签约“联姻”,作为世界百货业巨头,香港新世界百货以307亿元的价格,买下了位于紫荆山路与商城路交会处的裕鸿国际的四层独立商场。再过一年,郑州市民可以到紫荆山路上逛香港新世界了。圈内人士认

为,对于一直缺少百货店支撑的紫荆山商圈来说,新世界的入驻让这个商圈真正形成了。

作为紫荆山商圈的拓荒者,也是如今紫荆山路上最具人气凝聚力的商业中心,易初莲花在这些年的发展逐渐感觉到这里的人气变化和消费变化。郑州易初莲花连锁超市有限公司一名负责人说,有了新世界百货的进驻,紫荆山路成为一个真正意义的商圈了。“紫荆山路上拔地而起的高档写字楼,已经让这里成为一个白领密集的办公区域和商业区域,消费能力不可小觑。现在,只能说紫荆山商圈已经发展成熟,

拥有家电、超市等多种业态,如果新世界开业后,填补了高档百货商场的空白,这个区域商圈就形成了。”

在城市规划概念中,中轴即中心,指引着城市未来发展方向,也承载着城市价值核心。中轴线,在巴黎是香榭丽舍大道,在深圳是深南大道,在上海是徐家汇,而紫荆山路也正在成为郑州的“中轴大道”。特别是有了香港新世界百货的进驻,紫荆山路的中轴线价值得到了进一步的巩固与强化,必将吸引着更多财富与资源的聚集。

们前期的观察,这个地方属于郑州的繁华商业黄金地段,交通也很便利,所以选在这个地方开店。”据介绍,目前新世界百货正在招商,计划要保证有1/3的品牌在中原地区做到独家专卖,填补中原地区奢侈品市场的空白。

相关人士分析,以新世界百货目前选择的裕鸿国际来看,其地理位置、未来的发展潜力自不用说,而对于新世界百货而言,这次“择偶”将成为未来其在中原地区继续深耕细作的标本,也将促成裕鸿国际的发展,新财富基点的“万有引力”作用也将不久的将

来发挥威力。

在福布斯富豪圈中,流传着这样一种投资观:交通枢纽型商业,人群集聚、车流集聚、商机随之集聚。高级办公楼宇和大型商业设施临轨道交通枢纽型站点而建,站点与建筑的融通塑造大商圈的概念,蓬勃汇聚的人气不断带来经营回报以坚挺物业价值的上涨。这样的投资观自然值得投资者所借鉴,交通枢纽型商业之处必定是滋生商机之地。有了香港新世界百货的进驻,如今的裕鸿国际正是这样一种枢纽型商业,吸引着众多投资者

的兴趣。

“对于裕鸿国际而言,被苛刻的港商看中,更是自身价值的体现”,一名楼市观察员表示,对于以销售写字楼为主的裕鸿国际而言,新世界百货的进入无疑已经提升了自己的品质。“在‘以邻为善、与邻为伴’的传统思维中,新世界百货等于给裕鸿国际打下了一个尊贵的烙印,将吸引来更多的投资者。”昨日,记者从裕鸿国际售楼部获悉,受香港新世界进驻的影响,裕鸿国际高端写字楼备受追捧,目前已经被认筹近20%。

