

## “打造老城区的新都市生活”专题报道之紫荆山路

2008年,紫荆山路的价值再次受到关注。向南延伸,打通到紫东路;依托紫荆山路和东西大街、商城路构筑的黄金十字架,建设紫荆商业圈;香港新世界百货布址紫荆山路与商城路……随着紫荆山路改造工程的不断推进,作为郑州第三代商圈的“紫荆商圈”,也逐渐在这里成形。

晚报记者 袁瑞清/文  
赵楠/图



# 紫荆山路,欲做商圈“第三代”

## 猜想:紫荆山路,郑州的“淮海路”

目前,一种猜想在房产界广为流传,将来的紫荆山路,将成为郑州的淮海路,衍生出郑州的“第三代”商圈

作为每天上下班的必经之地,李宝华对紫荆山路很熟悉,不久前出现在紫荆山路与商城路附近的一块巨幅户外广告牌——香港新世界百货根植裕鸿国际,吸引了他的注意,“看来,紫荆山路的价值又要被提升了。”

多年从事商业活动的经验告诉李宝华,大型百货业对布店的选址十分苛刻,同时对区域经济的发展又有着很重要的推动作用,“新世界能够将店址选在这里,证明了紫荆山路还是有很大发展潜力的。”

一则新闻印证了李宝华的话。今年7月份媒体报道,“河南裕鸿置业与新世界百货中国有限公司正式签约,裕鸿置业将新开发的商铺以3.07亿元人民币卖给新世界百货,后者将在此

建设一座4层楼高的中高档综合性百货商场。”

新世界百货是“香港十大财团”之一,隶属于郑裕彤的家产。在富豪圈内,郑裕彤的名号可与李嘉诚比肩。业内有消息称,事实上,在决定进入郑州之时,香港新世界百货也曾经探班郑东新区,经过慎重考虑,最终把自己的第一颗棋子落在了位于紫荆山路与商城路交叉口的裕鸿国际。据透露,新世界百货看中的是紫荆山路成熟的人气以及裕鸿国际所在地的投资潜力。

一般来说,商业巨头的投资观是值得借鉴的,香港新世界百货一名执行董事曾在公开场合表示,只在“人口密集的繁华地段开设自有

店”。而以“选择黄金地段为标准”的“择偶”策略,在新世界百货进入内地扩张以来,一直没有发生丝毫的改变。

毫无疑问,新世界布店紫荆山路,也正是基于对该地段价值的认同。

其实在新世界百货进驻之前,一种猜想就在房产界广为流传:将来的紫荆山路,会成为郑州的淮海路,衍生出郑州的“第三代”商圈。

位于上海的淮海路,是国内著名的旅游、购物街,全长约6公里,是一条堪与巴黎的香榭丽舍、纽约的第五大道、东京的银座、新加坡的乌节路媲美的大街。它也是中国最著名的高档商业街区之一,有大大小小的商店200多家。因历史原因造就的商业中心,以及合适的街道宽

度,使得淮海路很容易聚集人气造就旺铺,而附近大量的高档写字楼更是为商铺带来了较高的消费潜力。国际房地产顾问公司戴德梁行调查表明,南京路、淮海路、四川路等几个新老商圈中,淮海路的入驻率一直居高不下。

裕鸿国际一名负责人认为,如今的紫荆山路已具备了成为郑州淮海路的一切条件。它不但是成功人士、公务员、公司白领的聚集之地、日常活动的主要场所,还是名副其实的高档商业区域、品牌商品的展示橱窗。裕鸿国际、华林新时代、方圆创世、紫荆尚都等住宅和写字楼项目点缀两旁;易初莲花、即将登陆的新世界百货等众多著名卖场安家于此。

## 历史:认知缺失,价值曾被低估

紫荆山路不但承载着深厚的文化内涵,更多承载的是城市的中兴和未来,但其价值却一直被严重低估,一度处于发展的“洼地”

记者翻阅《郑州市志》,据其记载,紫荆山路是郑州最早的“双向6车道”道路,在CBD建设初期,为支援其发展又拓宽至64米,双向8车道,全长10公里,北接花园路、郑花路、G107,穿黄河而过,南到航海路。

然而,紫荆山路却一度成为发展的“洼地”,其价值一度被低估。记者通过百度搜索,关于紫荆山路的网页并不多。“1997年6月,打通紫荆山路一期工程从东里路暂修到陇海东路,全长2.7公里。随着城市建设的需要,为加快城

市化进程,2001年4月,从陇海东路往南延伸到航海东路段第二期工程开工,全长2.5公里,并于2001年10月底通车……”这是唯一一段较为细致的记载。

相比邻近的花园路和经三路,紫荆山路被关注的程度显然不够。紫荆山路离二七商圈说远不远,说近不近。虽然东西大街直通二七塔,但二七商圈的流动顾客要想到达紫荆山路,并不是一件容易的事,况且目前紫荆山路上除了易初莲花、美家家居外也没什么值得大老远跑

过去逛的场所了。同样的道理,花园路上的流动顾客也很难专程到紫荆山路上去逛。

河南通利房地产发展有限公司营销总监徐文在接受记者采访时表示,紫荆山路的价值一直被严重低估了,“自1997年紫荆山路打通后,紫荆山路两旁已先后有中孚紫东苑、裕鸿花园、阳光铭座、金成国贸大厦、紫金城等多家高档楼盘涌现,商业繁华已成为无可比拟的中心城区第一路,所以相对于被誉为‘金融街’或‘财富大道’的经三路、‘行政大道’的金水路、‘总部大道’的农

业路,以及被誉为郑州‘华尔街’的未来路,紫荆山路不但承载着深厚的文化内涵,更多承载的是城市的中兴和未来。”

云集在紫荆山路周边的地产项目,也正是基于对该路段价值潜力的认可。目前,东西大街街侧一条街已经走向国际化,易初莲花随着紫荆山路的成长也逐步成熟起来,紫荆山路越来越承担起脊梁的责任,一步步整合着自身的能量,聚合成更大的磁场,吸引着更多的商业巨头。

## 现状:城市中轴,新商圈正崛起

紫荆山路处于郑州中心位置,是城市的中轴线。紫荆山路正在形成花园路商圈的姐妹圈——紫荆商圈,这将成为郑州第三代商圈的代表

前不久,在郑州市规划局的一次会议上,打造城市新中心商圈的概念被着重提及,其主要内容就是,今年管城区依托紫荆山路和东西大街、商城路构筑的黄金十字架为框架,提出了建设紫荆商业圈的战略构想。

根据规划,该商圈总投资达30多亿人民币,商业面积达40多万平方米,其中超亿元项目10个,先后吸引了泰国正大集团、安利、百盛、家乐福超市、曲美家居等大型企业入驻。目前,全区已建成投入使用的楼宇有41栋,在建写字楼11栋,入驻企业2000多家。

伴随2008年紫荆山路三期工程的开工,紫荆山路最终将连接城东南路,并最终贯通至

107国道辅道,加上花园路成为郑州唯一一条贯通南北的中轴。中轴贯通也使郑州继二七商圈、花园路商圈之后,提出了第三代商圈——紫荆商业圈的战略构想。目前以裕鸿国际广场为核心,以金城国贸、易初莲花超市、紫苑花厅、华联新时代广场、花园超市、紫荆尚都等15个重点项目为支点,紫荆山路两侧商圈正在兴起。

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”。

“一个城市一般只能有一个商业中心,一两

个副中心,特大型的城市可能有多个副中心。”河南商会副会长何宏剑表示,郑州以商业为焦点的城市中心正在发生变化,如二七商圈在郑州火车站建设的时候,便已有了商业的发展,是借着火车站附近大量的人流、物流,以及便利的交通而慢慢发展形成商业中心的。他认为,郑州目前的商业中心就是二七商圈,副中心包括碧沙岗、紫荆山以及花园路与农业路等商圈,“随着新世界百货的到来,紫荆山与商城路这个地方,商业与人流都会聚拢过来,可能成为一个新的城市中心。”

河南财经学院教授李晓峰曾表示,从郑州的商业发展过程来看,以二七商业圈为代表的

第一代商业圈,有点像上海的南京路,是市民都要逛的地方;以花园路商圈为代表的第二代商圈,称为郑州的“徐家汇”;那么,今后作为郑州第三代商圈的紫荆商圈将成为郑州的“恒隆商圈”。

“它将是一个以高档商品为主,一个高收入人群居住的地方,是一个高档生活园区。相对于被誉为金融街和财富大道的经三路,以及被誉为郑州华尔街的未来路,紫荆山路的发展潜力还有待于进一步发掘。”郑州市管城区区长助理高群灿说,紫荆山路正带着这个有3600年的老城区走向花园路商圈的姐妹圈——紫荆商圈,这将成为郑州第三代商圈的代表。