

“CBD商业中心·郑东新区腾飞的引擎”系列报道(下)

CBD商业步行街 郑东新区商业之“瞳”

“作为当今商务中心区的三大职能:企业总部、金融中心和专业化生产服务以外,CBD还应包括展览及会议、酒店和配套公寓、娱乐及高档零售业等,而这些体现了现代CBD的基本特征和内涵。”显然,对于CBD的业态和功能,商业、娱乐等功能是其“现代化”特征的基本要求之一。

在郑东新区CBD,就有这样一条充分体现现代CBD特征的商业步行街。它处于CBD内外环之间,总长约3.6公里,集购物、娱乐、观光等功能于一体,使CBD具有了24小时城市的功能。有专家说,这些功能的具备,使郑东新区CBD具有了更强烈的时代特征,不仅将丰富郑东新区的业态,还将改变这里人们的生活方式。

晚报记者 梁冰

规划定位 城市经典 眼中瞳孔

商业步行街是郑东新区建设的重要项目,对于聚集东区人气,完善城市功能具有重要意义

曾经,人们用“未来之眼,郑州之心”来作为郑东新区CBD的定位,那么,作为CBD窗口的商业步行街,其分量和作用是否可以用“眼中瞳孔”来定位?答案或许是肯定的。

因为,早在2006年郑东新区CBD商业步行街开工建设之初,就有管委会领导指出,商业步行街是郑东新区建设的一个重要项目,对于聚集东区人气,完善城市功能具有重要的意义。

而业内人士同样认为,启动了商业步行街,或许就将启动郑东新区的整个引擎,带来郑东新区全面的繁荣和人气的提升。

这里不仅是中央商务区的重要窗口,而且是郑东新区商业服务体系的重要环节,它以完

善的设施、优美的环境、丰富的商品和动人的时尚风情,将成为郑州市重要的观光、游览、购物的休闲场所。

无论是政府还是参与建设的开发商,抑或已经入驻郑东新区的企业或个人,都希望通过这条步行街的带来引爆郑东商业。因为,在不远的将来,这条街将会成为郑东新区的商业中心、形象中心、消费中心与体验中心,这个24小时“不夜城”将丰富郑东新区的业态,改变人们的生活方式。而这也正是郑东新区的设计者黑川纪章追求的目标之一。

去年9月,由市政府牵头远赴深圳为CBD商业步行街举行招商洽谈会,而今年,还将赴上

海、广州等地进行招商事宜的洽谈。由于政府重视,以及该项目自身的影响力,深圳招商洽谈会取得了良好效果,收获甚丰。

据悉,环形的CBD商业步行街由四大房地产企业共同投资开发,东半环自南向北,依次为郑州嘉园房地产公司、宏信置业公司、中油置业公司;西半环的投资者为汉德置业有限公司。

这4家开发商曾一致表态:“我们对商业街的开发非常有信心,会把它建成一个城市经典。”

他们将把CBD商业步行街打造成一个可以与上海的南京路、北京的王府井、南京的夫子庙相媲美,一个人们不得不去的地方。

升值空间

承载未来 潜力巨大

是CBD中最富有人情味和生活激情的人流集中场所,这里是轻松的、自主的、欢快的

随着去年年底“永威·嘉园商业步行街”的正式开工,郑东新区CBD商业步行街项目也已进入全面启动状态。汇集着众多实力开发商的CBD商业步行街,正在离规划愿景越来越近。

CBD商业步行街占地总长约3.6公里,宽51米,是郑东新区的形象中心、商业中心,郑州市龙湖商业中心的核心理念。

遍地“黄金”已在隐隐闪烁……郑东新区CBD商业步行街究竟什么时候才能繁荣?不仅牵动着商家的心,也吸引着老百姓的关注。

根据郑东新区有关规划,2009年将实现CBD商业步行街全面开街。CBD商业步行街的建设一直被郑东新区管委会寄予厚望,有关负责人曾多次表示,作为政府,会为参与该项目建设的企业创造更加良好的发展空间与投资环境,全方位促进企业成长,提高郑东新区的市场竞争力,促进郑东新区的经济繁荣与发展。

“CBD商业步行街是CBD中最富有人情味和生活激情的人流集中场所,和CBD商务场所不同,这里是轻松的、自主的、欢快的。”有关专家如此描绘CBD商业步行街的景观风貌特征,其开放式空间设计不仅可以吸引顾客,延长顾客的停留时间,并且能够让顾客得到视觉、生理和心理上的休息和享受,激发他们的活动兴致,更好地调动他们的购买欲望。

以“中油国际名店街”为例,该项目自然形成的两条300米与150米的购物步道,阳光顶棚的精心设计,采光充足,整体靓丽通透,每一个点的设计都透露出高雅的时尚品位。全天候购物休闲设计,将为中原财富阶层提供一个满足商务社交、休闲运动、体验购物的天堂。

为了持久健康发展,该项目更是联合了世界500强企业——南半球最大的商业零售商L.J.HOOKER集团,做为中油国际名店街后期的管理运营商,共同倾力打造。

在今年元旦期间,中油国际名店街举行首批金钻旺铺公开签约选铺活动,此次公开的可供选择的铺位仅占项目总体量的20%,所以一经推出就成为众多投资客户竞相追捧的绝佳投资产品。

CBD商业步行街,这个“多业态、全功能、高端消费场所”,承载着郑东新区未来的投资价值,也昭示着郑东新区将成为中国中西部地区最重要的商业核心区域,升值空间自然巨大。

业态特色 涵盖传统 突出现代

CBD商业步行街除了传统的商业业态外,还涵盖了文化、旅游等新的现代化功能与内容

2006年7月2日,郑州汉德置业有限公司开发建设的CBD丹尼斯商业步行街率先开工,它囊括了CBD商业步行街的整个西半环。

其后,地处CBD商业步行街东半环的宏信(郑州)置业有限公司“CBD东环步行街”、郑州中油置业有限公司“中油国际名店街”相继开工建设。

去年12月22日,东起商务东五街、西至通泰路的内外环之间的“永威·嘉园商业步行街”项目也正式开工。此举不仅为CBD商业步行街画上一个句号,也标志着郑东新区CBD即将完美收官。

这条商业步行街除了涵盖传统的商业业态外,还突出了文化、旅游等新的现代化功能与内容。

据介绍,丹尼斯商业步行街全长约1.5公里,占地95亩,建筑面积25万平方米,相当于5个人民路丹尼斯百货的规模,总投资约10亿元。其业态既有丹尼斯百货,也含专卖店、餐饮等,除了购物,还综合了娱乐、休憩、观光、旅游等功能。

据占步行街20%长的中油国际名店街的有关负责人介绍,该项目总建筑面积9万平方米,总投资3.6亿元,并与南半球最大的商业零售服务商澳大利亚L.J.HOOKER集团建立了战略合作关系,将全面引进全球知名高端品牌,提升郑州乃至河南的整体消费水平。

而距离河南艺术中心一步之遥的郑州CBD东环中原文化步行街,正在酝酿着艺术品投资的新热潮。欲打造中原古玩艺术品经

营中心、中原旅游商品购物中心、非物质文化遗产保护中心和现代艺术品批发交流中心。

“永威·嘉园商业步行街”总建筑面积5.3万平方米,总投资3.6亿元,东西长200米,是在商业业态和建筑形态上有特色的中、高档次的集购物、休闲、娱乐、餐饮、文化及旅游等多项功能于一体的综合性商业场所。

关于商业与人气的关系,一直如“先有鸡还是先有蛋”一样难以回答,但以发展的眼光来看,这个“人造商圈”必将难掩其“黄金”本色。可以预见,不远的将来,这里将成为继二七商圈之后一个新兴的享受型休闲消费综合场所,成为郑州主流阶层以及外地观光客趋之若鹜的好去处。

商业价值 明日浦东 中原第一

从目前郑东新区的发展态势来看,这里的繁荣只是时间问题,新区有着无限的发展动力

中国社会科学院金融研究所研究员易宪容在郑东新区CBD考察之后曾提出,“郑东新区CBD的商业地产将会成为这座城市的一个标志,当我们的政府、开发企业形成一个很好的商业环境的时候,繁荣的商业地产肯定会出现。”

资料显示,CBD商业步行街位处郑东新区CBD的中央,位于中央商务区内外环的高层建筑之间,作为中原地区的第一商街,体量达42万平方米。它被CBD放射形道路分割成13个地块,步行街地下两层,负二层是地下停车场,地上3层,高度为20米,均为商业用房。

商业步行街是城市商业文化的沉淀和展现,多位于城市繁华的中心地带,如北京王府井和上海南京路这两条最广为人知的步行街。但郑东新区CBD商业步行街远离郑州现有商圈,

可谓“人造商圈”。生在繁华老商圈的步行街尚且可能人气寥落,更何况一个诞生在商业“生地”的项目?

对此,参与建设的开发企业表示,这个问题他们考虑过,但并不担心,因为从目前郑东新区的发展态势来看,这里的繁荣只是时间问题。

“我们并不是很关注郑东新区现有入住人口,因为以其近几年的人口密度而言,它根本满足不了商业项目的客流需求。”丹尼斯集团高层曾坦言,规划设计CBD丹尼斯步行街时,目标是满足郑州市需求、郑州周边省辖市需求甚至全河南省的需求。

郑州中油置业有限公司营销总监陈亮也曾表示,CBD商业步行街的繁荣与郑州以及河南经济的大环境密不可分。

他们都不约而同想起了2002年时的上海。“那时,上海浦东东方明珠塔畔的正大广场开业,24万平方米的大场子内空空荡荡。可是现在已经门庭若市,人多得连进出大门都要排队,有的饭店到了晚上9点还在翻台。7年时间,商家付出了很多努力,但也同样收获了成功。”

郑东新区素有“今日郑东,明日浦东”之说,其商业是否也会如浦东一样?

业内人士认为,虽然相比已经发展18年的上海浦东新区,郑东新区无论是城市规模、人口总量,还是经济辐射能力都还相差甚远。然而,对于刚刚走过6年的郑东新区来说,年轻就意味着活力与创新,这是最大的资本。中原城市群的发展,郑汴一体化的推进,将给郑东新区提供无限的动力。



资料图片