

“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商务场所人流不同的是，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？

有业内人士认为，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