

# 商业地产：1到1+X的蝶变

郑州商业地产经历近10年的开发历程，从纯商业开发到1+X的产品开发体系的形成，从核心商圈重点开发到城市各区域遍地开花，从追逐单一的开发利润到追求长短结合的赢利模式，从销售导向型到坚持“五赢”模式的发展……郑州商业地产已经从不断发展中逐步走向繁荣与理性。目前，郑州城市综合体开发量逐步上升，回顾郑州商业地产的发展历程，并从中吸取经验教训，在此刻显得尤为重要。

晚报记者 梁冰/文 赵楠/图

## 三步走 繁荣与问题并存

好，业态相对比较先进，市场供应规模不大，商户资源丰富，尤其是核心商圈的开发项目都取得了一定意义上的成功。

第二阶段是2005年至2008年的四年间。随着城市规模的扩大，尤其是住宅消费的急剧增长，在新老城区的结合部以及城中村改造项目中催生了一些商业地产项目。这个时期商业地产的表现形态主要为城市综合体、社区商业以及城市副商圈的改造与升级。

期间，郑州商业地产的放量急剧放大，无效供

应也随之增加，由于市场上的开发商大多为住宅产品开发商，对城市综合体之间的产品关系认识不清晰，暴露出很多问题。如开发战略问题、产品设计方面的动线问题、建筑设计问题、配套问题等。

第三阶段为2009年以后。郑州的商业地产经历过成功与失败的总结与认识后，必将回归到理性阶段。这一阶段，能够清醒地认识到商业地产开发是一项系统的工程，对开发战略、赢利模式、资金利用、经营前置会有一个系统、统筹的认识。

## 1+X 未来商业地产形态

的形式出现。而且商业地产将存在于所有产品体系开发之中，形成1+X的产品体系，这里的1指的就是商业地产。比如在城市综合体中需要有商业，在住宅开发中需要有社区配套商业，在写字楼、酒店开发中更是有商业的配套。具体可分为城市综合体商业、专业批发市场

场、社区商业等。

“如何将商业融和到地产产品体系之中，并达到混和共融、互动的效果，这就需要更高的开发能力，尤其是产品研发的能力。”高重恒坦言，在未来商业地产表现形态的驱动下，商业地产的产品体系必须坚持“混和理论”为指导原则。

## 五赢 未来商业地产模式

第一、地产第二”的原则，商业地产开发才能获得成功，才能实现短期开发利润的获取并获得巨大的中长期收益。

“那么，未来开发模式是什么呢？是五赢模式。”高重恒说，即要实现消费者、投资者、

商家、政府及相关社会利益体同时共赢，而五赢实现的基础不是传统意识上的投资者，而是消费者，其次是商家。只有消费者愿意来消费，商家、投资者才能赚钱，开发商才能从中真正获利。

## 如何选择绩优股商舖？

其次是城市综合体商舖。尤其是城市核心商圈的城市综合体，这类商舖有自身内部稳定人流支撑，同时又能辐射周边，安全性和升值能力都很高。

再者就是潜力区域商舖，如新旧城区接合部、新兴的城市商业网点规划区域；最后是

一些社区商业和大卖场下面的商舖。

此外，高重恒提醒，在投资商舖的过程中，除了要关注商圈、地段之外，必须要考虑所选经营业种的行业盈利能力。

(特别感谢:wisdomtop智源堂商业地产中心)

**开栏的话：**郑州以商战而闻名，以商城而著称。火车站、二七、碧沙岗三大商圈鼎立，商业地产应运而生。历经近10年的发展，商业地产不仅成就了郑州商贸城的美誉，也造就了商业、物流业的繁华。今天，第一地产首开郑州媒体“商业地产”专栏之先，以期未来郑州商业地产的开发和商舖投资提供参考与借鉴。



每平方均价4400元，一层商舖80元，别墅式公寓每平方2100元

追溯郑州商业地产的开发历程，郑州智源堂房地产咨询有限公司首席知识官高重恒认为，可分为三个阶段。

第一阶段为2005年以前。从2002年开始，郑州商业地产主要为纯商业类型的开发，开发区域主要集中在城市的核心零售商圈和核心批发商圈，同时在一些区域性的商圈也出现小规模的开发。在这个阶段，开发的商业地产主要为商业步行街区、大型购物中心和传统商圈或市场改造后的主题商场。由于位置

“从未来发展来看，郑州商业地产将大有可为，每年预计将以近100万平方米的速度递增，而且将会不断出现新的开发高潮。”高重恒说。

他分析，未来商业地产的开发，考虑到地块价值的充分利用和功能集约型的需求。已经不会再出现纯粹的商业地产开发，都将以综合体

郑州商业地产经历近10年的发展，开发商“卖完就脱身”的幻想已经彻底破灭，原来坚持这种模式的开发商都付出了一定的代价。未来的开发模式是什么？只有秉承以消费者为开发的出发点和回归点，将经营前置，坚持“商业

### 商舖之道

商舖作为一种稀缺、安全、保值、升值、变现能力强的理财品种，一直是投资者公认的最佳理财品种。在未来如何选择商舖的绩优股呢？高重恒给出了以下建议。

首先是核心商圈的专业市场商舖。这类商舖安全、升值潜力巨大、而且收益率最高。

## 激情少年、张扬青春 ——维也纳森林少儿轮滑大赛开赛

5月17日下午，由郑州金基置业和郑州晚报联合举办的“激情少年、张扬青春——维也纳森林少儿轮滑大赛”在一片欢呼声中拉开了序幕。从郑州各个方位赶来的参赛选手们，在家长们的陪同下，在位于中州大道维也纳森林项目处的维也纳广场上尽情地奔驰、尽情地飞翔，共同度过这一美好时刻。

原定于下午4:00开赛，而部分心急的小选手和家长们则早早赶到了维也纳，趁机欣赏维也纳的“芳容”。在占地逾4000平方米的广场上，大型雕塑音乐喷泉从不同角度喷洒出来的清澈泉水，在太阳的映射下闪着晶莹的光芒，映照在阔景大宅门之下，让人不由得惊叹，水的风采，竟是如此激动人心；而广场两侧林立名贵乔木银杏和水杉，将整个广场覆盖在一片翠绿嫩黄之下。

在轮滑比赛赛场，人潮涌动。轮滑鞋、遮阳伞、水杯……看着主办方为大家精心准备的丰厚奖品，参赛的小选手们个个摩拳擦掌、志在必得。

由于不断有选手到来，比赛4:30开始。四进三淘汰赛、冠军争夺赛，孩子们敏捷的身手和飞驰的身影吸引了所有在场人的眼光。极速轮滑，绕桩，不少孩子在绕桩急转时摔倒了，但立刻一咕噜爬起来继续冲向终点；摔疼了，擦干



比赛现场

眼泪接着比赛，没有一个退出比赛。而在赛道的一侧，几个“志同道合”的小选手们则在绿茵道上私下里“切磋技艺”。“孩子挺喜欢轮滑的，但练习的场地太少了，毕竟像维也纳森林这么宽阔平坦的广场太少了。”家在沙口村附近住的李女士对此次活动的举办赞不绝口，她表示，非常感谢维也纳森林举办的这次比赛，让孩子有了更多的机会向其他选手学习。人人有奖品的做法，也是对孩子的一种激励。

据主办方介绍，此次参赛的小选手年龄最小的还不到4岁，而最大的也年仅10岁。此次活动的主要目的就是丰富少儿业余生活，关爱少儿成长，关注美丽家园下的健康业余爱好，让充满激情的孩子们在比赛中张扬无稽的个性，释放着年少的梦想，在同一片蓝天之下，共同点缀我们美丽的家园。

## 上周六，裕鸿国际新售楼中心开放 紫荆板块商务再现传奇之魅

3690只和平鸽、1000面大鼓、10对迎客狮以及近万人的围观，喧闹声、赞叹声，不绝于耳。这是5月16日，紫荆山路与商城路交汇处的裕鸿国际项目新售楼中心开放时给人们留下的深刻印象。

当日上午，记者在现场看到裕鸿国际全玻璃幕墙设计的新售楼中心，融时尚与大气为一体，也由此衬托出整个项目的品质及厚重感。10时左右，开放仪式正式开始，顿时锣鼓声震耳欲聋，10对迎客狮舞动全场，数千只和平鸽展翅飞翔。面对规模及声势如此之大的场面，围观群众的赞叹声此起彼伏。

近两年，全国房地产市场可谓变幻莫测，楼盘销售陷入一个僵持期，但裕鸿国际却很容易从此中脱颖而出，单日销售量不断刷新，业内人士视其为紫荆山商务中心的卓越代表。

当大部分投资者将目光投向裕鸿国际，这里的优势就瞬间明了，地铁1、2号线在紫荆山有个交汇的站点，这意味着，从裕鸿国际出发，可以方便、快捷地通达郑州的各个角落，以地铁时速40-60公里计算，从裕鸿国际到地铁所经最远之地，再慢也不会超过20分钟，这就体现了裕鸿国际较高的办公效率。

紫荆山路的商务办公潜力已被挖掘，但纯粹的商务建筑依然稀缺，裕鸿国际拥有近



新售楼中心开放现场

20万平方米纯玻璃幕墙写字楼，汇集LOW-E玻璃幕墙立面、24部2.5米/秒高速电梯、3.4米标准层高、集中供暖、4万平方米停车位、1500平方米星级商务服务中心等诸多星级物业优良品质。

在产品细节和办公环境方面，该项目也引领着紫荆山商务办公的新潮流，材质高端、艺术唯美，办公空间着重考虑了人体舒适度、愉悦度和文化背景等因素。

去年7月，香港新世界百货斥资约4亿人民币购进裕鸿国际商业，入驻紫荆商圈，建筑面积约4万平方米，预计在今年底开业，开始其在中原扩张的新步伐，这正是对裕鸿国际项目未来价值的极大肯定。

有业内人士预计，随着新售楼中心的正式开放，该项目的产品释放力和投资潜力会得到更为明晰的展示，人们的投资视线必将聚焦于此。

晚报记者 王亚平 文/图