

巨头空降 郑汴商圈生机萌动

受城市向东大势影响,郑汴路沿线价值逐渐彰显,家居和房企“巨头”纷纷挤入郑汴商圈,使原本单一的建材商圈生机萌动

以建材与家居为主要业态的郑汴路商圈,一直以来都是孤独而固执地发展着。这里聚集着人们熟知的东建材、凤凰名优建材城、集美家私城、中博家具等大型建材家居市场。

近两年,红星美凯龙、居然之家、好百年等全国性连锁家居卖场也相继进入,由于超大的市场吞吐量,以及对郑州及周边地市的超强辐射力,郑汴路沿线的建材生意一直十分红火,是中原名副其实的建材产品集散地。这些巨头的进入,甚至使平静多年的郑州家居建材市场竞争格局被打破。

不过即便建材与家居市场的兴起带动了该区域的迅速发展,但是过于单一化的商业形态显然并不利于商圈的成熟与壮大。

据不完全统计,这里有万余家大小商户,有数万位外地商业从业者,他们在创造财富的同时,潜藏了无尽的房产租、购空间。于是,一些有前瞻眼光的房企也逐步“空降”郑汴路沿线,建业城市花园、建业桂园、英协花园就是颇具代表性的“排头兵”,在这些项目的带动下,形成了郑州的“富人圈”。

“由于郑汴商圈是大型建材家居采销一体化中心,这里聚集了大量的人流、物流和资金流,郑汴路两侧也很适合做大规模的商业地产和住宅地产。”河南省建筑装饰设计商会执行会长兼秘书长魏金水坦言。

受城市向东大势影响,郑汴路沿线价值逐渐彰显,伟业栖岸、发展南郡等抢占滩地,为该区域带来巨大的消费需求,而越过中州大道,与郑汴路临近的楼盘辐射范围也在逐步增强。

去年在中原楼市发出“巨人来了”之呐喊的建业置地广场,更是为郑汴商圈涂上了浓墨重彩的一笔,人们都颇为关注喜来登酒店、凯德置地入驻后,置地广场的综合价值究竟能给区域带来怎样的变化。

近期,沿郑汴路向东走,不难发现声名鹊起的凤凰台中村改造项目正在火热进行,由有着成熟的城中村改造经验的升龙企业接手这一改造项目,在业内人士看来,实可谓又一房企巨头进入郑汴商圈。据了解,该项目业态多样,包括大型住宅和商业,这或将弥补郑汴商圈大型生活配套中心缺失的不足。



谁将撬动郑汴商圈为『新中心』



城市框架的不断拉大,势必催生新城市中心的诞生。受郑东新区开发建设的影响,人们对未来郑州城市新中心的憧憬则更多地寄希望于郑汴商圈。在郑州财富精英眼里,郑汴路商圈以及沿线区域将是郑东新区今后长达20年的财富中转站,近几年随着有前瞻眼光的建材巨头和品牌房企的长驱直入,郑汴商圈区域形象得以快速提升,然而其真正走出价值洼地或许更需要一个足以撬动财富的阿基米德点适时出现。

晚报记者 王亚平/文 赵楠/图



围猎东南,价值洼地形象提升

除物流建材类商业面临升级换代外,住宅、商业和办公类物业供应量极少且分布零散

不言而喻的是,大型家居建材卖场的入驻和品牌房企的安营扎寨,使该区域的形象和品位得以提升,除了家居建材旗舰店的时尚绚丽,郑汴路北侧建业置地广场、英协花园、发展南郡、中南海知音等高端项目从建筑立面到业态设置都丰富着郑汴商圈。

郑汴路是郑汴商圈的主要干道,北面主要是住宅区,南面是建材家居区,西起城东路,东至开封,从大的地域来讲,它起到了一种连接和桥梁的作用,在诸多该区域居住的老住户看来,郑东新区崛起给郑汴路与中州大道附近注入了活力,以后这里不再是城市边缘,或许有可能成为市中心。

“而现在红星美凯龙、好百年、居然之家等家居巨头的进驻,就证明了这个市场还存在较大的价值可以挖掘。”一房地产策划人士如此看待郑汴商圈的发展。

随着郑东新区的开发建设,郑汴路乃至郑汴商圈桥头堡的地位愈加突出,甚至在郑州财富精英眼里,郑汴路商圈以及沿线区域将是郑东新区今后长达20年的财富中转站。这里是郑州建材市场的集散地,每天都有很多郑州本地居民和省内外其他地市的人来此置办

家居用品,同郑州火车站商圈一样是财富集聚地,它的物流甚至是火车站商圈的若干倍,因此人们称其“东区发动机”。

建材与家居市场的兴起带动了该区域的迅速发展,但是一个商圈或者区域商业中心的形成需要诸多业态的配合。

在深圳泰辰置业顾问有限公司总经理周心罡看来,“早先郑汴路沿线建材市场形成时,郑汴商圈处于城市的边缘,现如今郑州向东发展,从区位上讲,这里已经是郑州的中心地带,但商业业态依旧单一,大型生活配套缺失,实际土地价值没有得以有效利用。”

“目前的郑汴商圈虽然在大型住宅项目的带动下,形成了‘富人圈’,但除物流建材类商业面临升级换代外,生活类商业和办公类物业供应量极少且分布零散,其他物业类型几乎是空白。”当前在郑汴路附近办公的郑州美丽桃园房地产咨询有限公司的曾华深有感触。

作为连接老城区与郑东新区的重要板块,郑汴商圈同时肩负着带动郑州东南区域崛起的使命,其重要的区位优势、便捷的交通以及厚重的商业底蕴都佐证着这里未来的发展潜力。

奇货可居,凤凰城足以撬动区域财富?

肩负财富中转站使命的郑汴商圈区域可谓奇货可居,但或许唯有大型综合体项目才足以撬动区域的财富未来

如今,大郑东建设井然有序地进行,随着郑东新区的快速崛起,郑汴商圈承载的财富中转重要使命亟需发挥作用。

记者就郑汴商圈发展致电多位业内人士时,他们都一致认为郑汴路附近的区域是奇货可居的地块,谁能在这里驻足发展大型城市综合体项目,谁就能从郑汴商圈的发展中尽早受益。

好百年家居郑州店招商部经理殷敏曾表示,“选择郑汴路作为郑州店面的店址,是经过好百年充分论证的,郑州目前还没有高端家居建材商圈,郑汴路有形成这种商圈的潜力,这需要我们大家共同来培育。”

这一说法也得到业内较为一致的认可:随着居然之家、好百年的进入,加上去年进驻郑州的红星美凯龙,郑汴路将形成一个辐射中原的高端家居建材商圈。

正如人们用“东区发动机”来形容其潜在的财富实力,郑汴商圈的区域未来不容置疑。周心罡认为,“喜来登酒店即将入驻建业置地广场项目,就是对郑汴路沿线区域价值的极大认可和对前景的看好。”

郑州市“十一五”规划明确提出“努力把郑州建设成为区域性的现代服务业中心”,金水

区为落实战略部署,选定未来路以东、中州大道以西和货站街以北形成的三角区域,建设全省现代服务业核心区——郑州金三角。如今这一区域正在建设河南现代服务业集聚区,主要发展金融保险、信息服务、商务服务、现代物流、会展服务五大现代服务业,已展现雏形。

按照规划,现代服务业集聚区将打造“一轴三带”和“两园三区”;高品质建设“六条特色街”;培育“一个核心商圈”,打造“四个商业中心”。而凤凰台中村改造项目所在区域,正处“两园”中的郑汴现代物流园,交通通达性极为优越,现有产业丰富,潜力消费群体庞大。

随着郑州“金三角”成为继二七商圈、郑东CBD商圈之后的又一经济增长极,区域资源得到充分的共享共生,生活配套设施日益完善,居住舒适度将得到大幅度的提升。该项目所在地块的复合价值,自然是今非昔比,作为城市两区域的衔接点,它又仿佛是撬动整个郑汴商圈财富的支点,建成后该区域是集高档居住、高级智能办公、主题商业街区为一体的复合型建筑群,必将使郑汴路与未来路这一重要城市节点呈现出焕然一新面貌。