

即日起至7月31日,凡固话尾号、手机尾号、车牌尾号、身份证尾号为61或8的读者,144元订一份全年《郑州晚报》,将可能获得订报款61倍或8倍的大奖和惊喜

2010年6月24日 星期四 主编 卢林 编辑 王磊 杨叶 王阳 版式 王隽

创刊·改版季 每年五、六、七
创刊61年 改版8年

郑州晚报
B07
第一地产

“星巴克”为什么不进郑州?

十年之痛 郑州商业地产灵魂何在

缺乏代表城市消费水准的标杆项目才是主因



上周,本报以《商业地产,下一个被爆炒的“绿豆”?》为题,对当前商业地产的投资热潮进行了冷思考。在业内引起了广泛反响,不少投资者致电本报,希望了解近十年来,郑州商业地产发展的现状。

记者通过调查发现,2000年~2010年,是国内商业地产高速发展的黄金十年,但相比一线城市,仍显缓慢,郑州商业地产,究竟还缺乏了什么?

晚报记者 袁瑞清

延伸阅读

回顾 郑州商业地产发展历程

郑州商业地产真正起步应该是在2003年。当年,由郑州中诚置业发展有限公司开发的郑州汇龙城项目,几经周折,最终成为“元旦·百盛购物中心”并经营至今。

同年,家世界入驻郑州,28万平方米的大上海城步行街项目筹划之中。

2004年,宇通不动产牵手香港新鸿基,联手打造百年德化·风情购物公园;泰国正大集团联手河南广元置业有限公司开发大型商业综合体“正大世纪城市广场”与二七商圈毗邻的郑州新天地动工。

2005年,郑州新建商业面积已超过150万平方米。当年,恒泰服饰广场、郑州小商品城、世贸商城等项目开建或筹划。

2006年,东方国际家居广场、宝龙城市广场、天旺广场、元通纺织城等商业地产扎堆崛起,“铺王”概念流行。

2007年,红星美凯龙、金智·万博商城、曼哈顿广场、郑州国贸中心等大型项目隆重上市,把郑州商业地产开发推向高潮。

2008年,随着大商新玛特郑州总店,以及丹尼斯花园路店的营业,花园路商圈开始崛起。

2009年~2010年,香港新世界百货、中原万达广场、华润万象城、绿地中心·千玺广场等巨型商业项目启动,郑州商业地产进入新的发展阶段。

建议 郑州应发展第三代商业地产

“作为一个本土的地产商,我们需要反思,需要总结,需要创新,郑州商业地产发展的道路到底应该如何走?”河南新田置业有限公司总经理丁盟表示。

由新田置业打造的大型城市综合体项目——郑州国贸中心,几乎成为了本土开发者的商业理想。

这个集高档居住、高级智能办公、主题商业街区为一体的郑州国贸中心,由于大商集团、家乐福、招商银行等知名企业的进驻,使其成为了当前郑州本土最为成功的商业地产项目之一。

“在国际上,真正先进的商业中心或者说是商业项目,不仅仅只拥有购物的功能,而是集购物、娱乐、休闲、体验、会展、演艺、会所等功能于一体的商业巨无霸,甚至还拥有足够大的城市绿地与广场。”

丁盟认为,这就是所谓的第三代商业地产,也应该是未来郑州商业地产的发展方向。

其实在第三代商业地产项目中,有一个项目值得所有城市借鉴,那就是台北的一个非常有名的购物中心——京华城。

这是一座集购物、娱乐、餐饮、商务、会议于一身的“无时间障碍的Living Mall”(大型综合性建筑)。

当2001年7月,这个历时15年、斥资240亿元新台币的台北“京华城”终极面世之时,整个台北的消费习惯与生活方式也被彻底改变……

而如今,这一模式已经被拷贝到内地一个叫做扬州的城市。

质疑 郑州商业地产十年未进步?

业内这种质疑有些偏激,但并非全无道理

20年前,“中原之行哪里去——郑州亚细亚”的广告语几乎家喻户晓,此后多年,二七商圈兴起,成为了郑州人消费购物的首选之地。

作为郑州人,王冰仍旧为当初亚细亚的辉煌而骄傲。但多年后,他以一个投资者的身份回到郑州时,失望之情溢于言表,他说:“在深圳,商业地产的发展与升级换代是非常之快的,一个商业中心从崛起到衰落也许只有数年,商业中心进步的背后,反映的是消费人流的不断转移与城市发展的默默变迁。”

为此,坊间也一直流传,郑州商业地产发展十年来几乎无进步。对此,记者采访多位专家,他们认为这种说法虽有些偏激,但也并非全无道理。“应该说是良莠不齐,缺乏标志性的项目。”问及郑州商业地产的现状,河南王牌企划董事长上官同君如是说。

在长达十几年的时间里,郑州的商业地产一直处于一种以百货、超市为主的业态之中,发展缓慢。曾经一度炒火火热的CBD东环步行街、CBD丹尼斯商业步行街等高端项目,如今也归于平静甚至销声匿迹。

探究 郑州商业地产缺失灵魂

郑州商业地产正是因为缺失了自己的灵魂,才陷入了发展缓慢的境地

最简单的例子要数星巴克,这个在国内众多城市都撒下种子的著名品牌,为何单单不进入郑州呢?

对比国内众多商业地产先进城市,我们不难发现:郑州还没有一个能“代言”城市消费水平的标杆项目。“真正的商业地产项目,是能够留住高端消费人群的,是能够刺激本地经济发展的,是一个城市商圈发展的灵魂。”河南省商业经济研究所所长张进才表示。

这种特征,在深圳表现的最为明显。无论是上世纪90年代的国贸大厦,还是2000年以后的地王广场,2006年以后的星河coco park,以及近两年的华润万象城,无不扮演着带动商圈、带动区域经济和城市发展的角色。

在郑州,虽然郑州国贸中心、曼哈顿商业广场以及天旺广场等项目的出现,也起到了拉动区域商业发展的作用,但目前商业氛围尚不是很浓厚,离“灵魂”二字还有一定的距离。

张进才认为,郑州商业地产正是因为缺失了自己的灵魂,才陷入了发展缓慢的境地。

而在不少业内人士看来,商业地产是个相当专业的领域,较强的风险让本土企业做强商业地产的雄心渐行渐远。

郑州永威置业常务副总经理马水旺则认为,一线商业地产开发商迟迟不进入,也是导致郑州商业地产发展缓慢的原因之一。

期许 打破桎梏商业地产亟待升级

发展的桎梏已被打破,未来几年,郑州商业地产会升级换代

曾长期从事商业地产项目研究的合富辉煌房地产(河南公司)市场研究部经理王二平,对郑州商业地产的未来充满信心,“未来几年,必定会出现众多多体量、业态规范的商业地产,郑州商业地产必将迎来自己的升级换代。”

这种信心绝非空穴来风,仅以郑州西区为例。来自中原区商务局的最新消息表明,自去年下半年以来,就已经有18个超亿元商业项目入驻西区,其中包括中原万达广场、宝龙项目、锦艺国际轻纺园等备受业界关注大项目。

同时,一个个区域性的商圈也在郑州遍地开花,比如花园路农业路商圈、紫荆山路商圈、大学路商圈、陇海路商圈、嵩山路商圈等,它们无疑在进一步推动着整个城市辐射能力的提升。

“一个快速崛起的城市,需要一个能体现城市活力和城市内涵的建筑;反过来,一座一流的建筑综合体,往往又能推动一个城市的进步和提升。”

河南新田置业有限公司总经理丁盟认为,一个城市需要有实力的开发商,需要有眼光的人。也许在过去,这些人因为种种原因拿不到足够好、足够大的地块,因此做不出足够好的商业地产项目。

“如今,这一桎梏已被彻底打破,郑州商业地产的未来是值得期待的。”