



# 踏进西区 谁的未来不是梦

我只是时刻关注着  
身边方方面面的变化。

——搜狐CEO 张朝阳

1989年,郑州西区第一家百货商场商业大厦在碧沙岗附近火爆开业,品类齐全的商品一下子点燃了市民的购物热情。

然而如流星划过一般,随着郑州商战的偃旗息鼓,西区商业就此陷入沉寂将近20年。

2010年8月,开一家火一家的商业地产大鳄大连万达相中西区,25万平方米的体量,几乎是西区现有商业面积的总和。

非但万达,国内另一家商业大腕宝龙地产一次签下西区两个宝龙城市广场。

而此前,升龙置业、香港锦艺均拓展西区高档住宅,建设商业综合体项目。

众多的“大家伙”跑马西区,他们看到了什么?

本报记者 程国平 胡审兵/文  
马 健/图



## 商业荒地 将崛起一个城市中心

8月31日,中原路与秦岭路口西南角,透过蓝色围挡的缝隙可以看到正在施工的一大片工地,这个工地南到伊河路,西至华山路。

虽是临近中午,但工地上的工人干得热火朝天,工地中心是一个大坑,四周则挖出了更深的巷道。

一年后,就在这个大坑上,一座仅商业面积就达25万平方米、业态齐备、商品丰富的万达广场将现身郑州西区。

这里正是素有“城市中心缔造者”美名的大连万达入驻郑州的第一个万达广场。

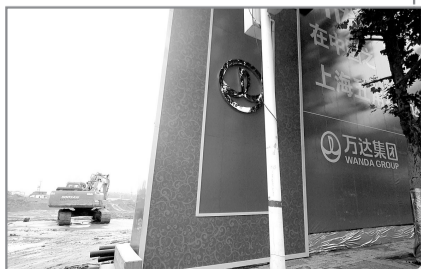
一座万达广场,一个城市中心。

郑州中原万达广场项目建设的描述是这样的:(不含安置区)总投资额50亿元,总建筑面积约53万平方米,包括购物中心、SOHO、室外步行街、住宅等,其中商业面积约25万平方米。

而购物中心又涵盖高级连锁百货、多厅连锁影城、大型连锁超市、国际运动品超市、电器超市、KTV、电玩娱乐等多元业态,能“一站式”满足消费者购物、休闲、餐饮、娱乐等多种需求。

万达集团董事局主席王健林说,万达在全国各地的模式多是招商在前,建设在后,所以万达广场工程竣工那一天,基本是开业的那一天。

据了解,郑州中原万达广场开工之前已基本完成包括8家主力店、10余家次主力店及一批精品商家等主要招商工作。



## 万达广场 未来正在复制

20年来,郑州商业一直在二七广场争霸,最近几年,虽然又出现一些上规模的商圈,但也多从二七商圈向东走。

多年来,似乎没有人想将商业的目光投注在西区。

然而,万达选址却几乎靠近了西三环,在如此偏的地界,万达的未来如何?

对此,万达集团董事局主席王健林在接受媒体采访时流露出足够的信心。

对于万达的前景,我们似乎不必花费心思猜测,因为万达广场此前的案例足以支撑王健林的自信。

一个近在洛阳,2009年,大连万达进军河南的第一个万达广场在洛阳开

业,此处非洛阳商业成熟地带,而是距离市中心偏远,人流车流稀少。

洛阳万达开业一年后的今年7月,河南省商业经济学会常务副会长宋向清曾在此调研,可以看到的是,人流车流依然比不上洛阳现有繁华商圈,“但这已是万达开业前的若干倍,足见万达的品牌号召力。”宋向清说。

另一个案例是北京景山的万达广场。

在万达进驻北京西五环之前,北京西城区没有大型商业,西城市民凡购物必长途跋涉进王府井等商圈,这成了北京西城区市民心中的一个痛。

然而很多年间,似乎没有商业看中北京西城区。

不想,万达进驻后迅速火爆,车水马龙,最终成为北京西区市民的一个骄傲。

还有上海五角场万达广场,宋向清也曾前去考察过,五角场依然地处城郊,是一个很多人都看不上的地方,但万达入驻,开业一年后,人气骤聚,物业由原来的十几元一平方米涨到50多元,每天每平方米租金也由开业时的20多元涨到60多元!

如此看来,郑州万达广场似乎正在复制又一个成功。

## 宝龙集团 斥资60亿签下西区俩项目

就在人们的目光聚焦在大连万达身上时,国内另一商业地产开发商宝龙集团也瞄准了郑州西区。

在今年8月24日的港澳深地区闽籍企业家访豫活动代表团签约仪式上,宝龙集团斥资60亿元,签下中原区两个商业地产项目,成为郑州市此次签约的最大项目。其中一个位于中原路与桐柏路口的东南角,暂定名为宝龙城市广场;另一个位于西站路与桐柏路口的东北角,暂定名为宝龙商业广场。

郑州宝龙置业发展有限公司总经理王宇介绍,位于中原路与桐柏路口东南角的这个项目,建筑体量共计在40万平方米左右。

中原万达广场位于秦岭路与中原路口西南角,距离宝龙城市广场如此之

近,将来会不会形成恶性竞争?

对此,王宇分析说,全国专业做商业地产的也就万达和宝龙两家,“我们在国内多个城市都有同时投资的,像厦门、福州等,距离如此之近,在外地也存在,都没有出现恶性竞争”。

王宇说,大家在一块竞争发展,对消费者、对商家都是好事,“如果一个地方是单一的一家商业广场,也许消费者一个月就去一次。如果出现两个商业广场,也许消费者一个月会去两次,消费者选择的机会多了,可能两个地方都会来回去看看,双方都能增加客流量”。

位于桐柏路以东、西站路以北、朱屯路以西、西十里铺路以南的宝龙商业广场项目,占地面积约120亩,总开发面积约38万平方米。该项目建成后,

将成为集旅游、娱乐、餐饮、休闲、文化、酒店式公寓等功能为一体的城市商业广场。

对于同时在郑州西区签下两个商业地产项目,王宇说,虽然近年来西区商业有了一定的发展,但西区居民购物仍然到二七区、金水区的比较多,中原区的商业总体来说仍然稀缺。

“我们认为郑州西区有足够的商业人口数,可以容纳下这些商家进入,同时大量的商业进入西区,方便西区居民购物的同时,也能缓解城市交通,属于政府鼓励发展的项目。”

王宇认为,将来大商家的竞争就会像现在一些家电卖场一样,甚至出现门挨着门、隔路相望的情形。

## 锦艺集团 争做郑州西区最好的商业体

与大连万达、宝龙集团这样的商业地产大腕相比,提前进入西区的香港锦艺集团开发的住宅项目已经卖到了第二期,商业项目也正在招商之中。

香港锦艺集团董事、郑州翰园置业有限公司副董事长许长禄说,锦艺集团是一家在香港注册的大型企业集团投资控股公司,主要投资领域包括纺织、房地产、科技实业等多个行业。

“由于对纺织行业熟悉,公司当初决定来郑州投资时,首先是和原郑州国棉二厂的负责人接触,随后又经过介绍、考察,先后收购了郑州二棉、一棉和六棉。”

许长禄回忆说,公司是2006年下半

年着手在郑州投资的,他于2007年5月份来郑州,“郑州西郊并不是人们常说的低消费区,有钱人、高消费的人其实是很多的,我们认为西郊发展潜力很大”。

因为这样的判断,许长禄说,郑州的房地产项目也是锦艺集团首次做城市综合体,要做就做到最好,“我们也到青岛、香港、深圳等商业地产做得比较好的地方考察,学习人家的先进做法”。

许长禄透露,目前开发的一期住宅项目已经售完,二期项目正在对外销售,我们将做功能最齐全的会所,有攀岩、室外网球、游泳池、咖啡馆、棋牌室、

SPA、小宾馆等。

“目前已经谈好的入驻企业有世纪联华、来自上海的月星家具城,还有一个是由成龙投资的电影院等。将来还会引起儿童娱乐城,约2万平方米,正在谈判中。项目力争做郑州西区最好的商业体。”许长禄坦言。

许长禄认为,现在郑州市的商业发达地方仍然集中在二七广场、火车站一块,未来应该是市内各区域都有自己的商业综合体。“像重庆市那个地方,每个区域都有自己的商业中心,我们认为未来郑州市的商业布局也会是这样。”

请继续阅读 A11 版