

上接A10版

我只是时刻关注着身边方方面面的变化。——搜狐CEO 张朝阳



# 踏进西区 谁的未来不是梦

## 蛋糕很大 西区商业远未饱和

如此多的大个头商业、地产企业入驻西区，带来的是数十万平方米的商业面积，那么西区商业有多大的盘子，能让这些商业巨头们各自分到一块美味的蛋糕？

宋向清，河南省商业经济学会秘书长，常年关注郑州商业发展态势，曾参与郑州2010年至2020年商业规划。

在他看来，就目前西区的经济发展、居住人口等方面综合来看，50万到80万平方米的商业项目是一个比较适宜的数字。

而目前，包括碧沙岗、大商电器建设路店、世纪联华、碧波园等在内的西区商业面积在20万平方米左右。

很显然，西区商业远未饱和，至少还有30万到50万平方米的空间。

之所以这么说，宋向清给出了三个理由。

一、在一直向东的大势下，郑州市委市政府并没有遗忘、冷落西区，坚守在中原路，这是重塑西区信心的关键所在。

二、西区消费能力并不差，这里有不少机关、学校、医院等单位，很多人兜里不缺钱。

三、不缺钱的西区缺失的是新型的现代服务业，这么多年来，西区商业一直存在层次不清、业态不完整等弊病。

“这就给万达这样有眼光的企业提供了一个天赐良机。”宋向清笑言，从大连万达的开店路径来看，它是一个不讲“理”的企业，这个“理”是不讲常理，不按常规出牌。

宋向清认为，长期耕耘于商业地产领域的积累，让万达发现了商业运行的潜在规律，凭借其强大的号召力，万达通常出现在人们认为偏僻的地方，拿地的成本低，也有足够的实力对市场进行培育一年、两年，将来不仅商业地产项目赚钱，而且物业也能赚钱。

“万达的规律就是，别人看不到或者看到了不敢去做，而万达敢这样去做，所以万达成功了。”宋向清说。

## 西区掘金 早到者先食

迎合西区市民消费心理的现代商业业态在西区大把掘金的例子，我们居然可以轻易找到。

2007年10月1日，集百货、超市、电器于一家的“大商”社区复合店在建设路开张，这是大商入主河南收购金博大后在郑州开出的第一家店。

在中国商界，大商的名头相当响亮。与万达一样，同样发迹于东北的大商，走全国布局之路。

在郑州最核心的商圈拿下金博大三年经营权后，大商为何会将其第一家分店选在不被众人看好的西区？

8月下旬的一个周六，大商集团建设路店。

年轻的店长郭志娟坐在记者面前，她说了一些数字：在河南的大商旗下，新开出的店都要有养店期，三两个月或半年一年，“只有建设路店没有，一直延续着开门红的趋势，每年的营业增幅在30%以上，即便是在2009年的金融危机下，这个店依然保持着这个增幅”。

而在2007年5月这个店选址后，大商集团领导委派她接手筹备这个店时，郭志娟一

点也不看好这个位置。

因为西区在她心里一直是商业的荒地，虽然在郑州商圈打拼了好几年，她竟然没到过城西。彼时，郭志娟并不想接手建设路这个店，但领导说，你先到西区看看再作决定。

郭志娟打上出租车沿着建设路就来了，这是她第一次来西区。

在建设路周边边转边看，她看到了这里的医院、大学和密集的小区，当然还有并不能满足西区人消费的商业。

显然，西区有潜在的客层，而且这个群体为数庞大。就在出租车里，郭志娟给领导回了个电话，说“我愿意接手这个店”。

在郭志娟看来，有人的地方就有生意做，关键是商家怎么迎合客层的消费心理，而集超市、百货、电器等业态于一体的商业复合体正是西区人的需求。

大商集团建设路店的一炮而红，让大商可以轻易地将这种社区复合店复制到其他地方。郭志娟说，继而开出的富田太阳城店、郑东新区的宝龙城市广场店她都参与了筹备，这两个店的生意也非常好。

而在西区，大商集团相中了嵩山路淮河路、京广路陇海路两处位置，目前均已签约。

## 踏进西区 项目仍在进驻

看中西区发展的还不止这些商家。

在8月26日第六届河南国际投洽会项目签约仪式上，浙江元丰房地产开发有限公司签下中原区的一处旧城改造项目，项目名称为元一时代广场。

这个广场位于洛河路以南、伊河路以北、桐柏路以西、前进路以东区域，占地124.6亩，预计投资15亿元人民币。建成后的小区将包括沿街商业、商务写字楼和高品位住宅，计划建筑面积约45.8万平方米，其中商业办公面积约10万平方米。

而中原区正在借力加速打造中原路精品街，秦岭路以西为大连万达和罗庄的城中村改造项目，桐柏路以东为宝龙时代广

场项目，再往东就是裕达国贸酒店。在秦岭路与桐柏路之间的路段怎么打造？

8月27日，中原区再次签下中原西路精品街南北地块改造项目。项目位于中原路与秦岭路交叉口以东，沿中原路南150米、北330米范围内，占地面积约130亩，总开发面积约53万平方米。项目将建成集商贸、服务、高档住宅等功能为一体的商务社区。

与此同时，位于桐柏路与中原路交叉口的中原电影院也列入改造范围。据介绍，该地块将建成中原文化广场，项目占地约61亩，总建筑面积208335平方米，总投资12亿元，建设成集住宅、办公、商业、文化娱乐等为一体的大型综合项目。



周悟空 图



### 其他涉及商业形态的项目

**裕达国际会展中心项目：**该项目位于裕达国贸后方，由裕达国贸置业有限公司兴建，计划投资3.5亿元，总建筑面积1.2万平方米。

**新蒲花园项目：**该项目位于淮河路与工人路交叉口西南，西临郑州市建委，东邻郑州市电业局。项目占地总面积92亩，建成后总建筑面积22万平方米。预计总投资10亿元。其中一栋临街4万多平方米的综合写字楼，预计投资2亿元，建成后可入驻楼宇企业百余家；5栋高层商住楼，面积12万平方米，预计投资2个亿。

**郑州大中原果品物流港项目：**该项目位于西环路与北环路交叉口，占地260亩，由郑州大中原果品物流港有限公司投资2.8亿元建设，总建筑面积13万平方米，大棚交易面积6万余平方米，大型停车场1.8万余平方米，可容纳商户600余家，提供就业岗位8000余个，预计年交易量70万吨，交易额50亿元。建成后预期每年新增销售收入6560万元，利税1771万元。

**冯湾村改造项目：**该项目位于道李村以东、南三环以西、段庄村以北、石羊寺村以南，占地面积约2364.3亩，总开发面积约150万平方米。由河南宏光奥林匹克置业有限公司投资约50亿元开发。该项目建成后把冯湾打造一个以商业地产为主，集休闲娱乐、居住为一体的多功能复合型高档生活社区。

晚报记者 程国平 胡审兵