



西区机会

巨型商业加紧圈地,中小投资者贴身相随,天性逐利的资本正蜂拥郑州西区,西区商机呼之欲出。郑州西区,有着怎样的未来?你的淘金梦想,有着什么样的实现机会?先看两组数字:一是中原区三环以内的19个城中村改造项目,已签约17个;二是中原区还有56个旧城改造地块,土地面积至少4000亩。当土地资源日渐稀缺,当这些稀缺地块一一变成项目,有多少人会在这一片土地上书写人生的梦想?

晚报记者 胡审兵 程国平/文 马健/图

淘金西区 有准备就有机会

我只是时刻关注着身边方方面面的变化。

——搜狐CEO张朝阳

【西区商机的载体】

19个城中村改造将形成众多商业中心

这一两年,为什么如此多的商界大腕频频落地西区?

一个不争的事实是:市区三环以内,拥有大片土地这种稀缺资源的,只有中原区了。

因为与金水区几年前就在推进城中村改造不同,中原区大规模地改造城中村集中在最近两三年。

改造城中村,也就意味着在提升居民居住环境和消费层次的同时,还能释放出连片土地。

而这些日渐稀缺的土地资源,就像浓郁的香料一样,吸得资本闻香来。

中原区商务局局长郭宏力说,目前,中原区三环内的19个城中村改造项目,17个已经签了框架协议。将来,每个城中村都会配建商业项目。比如朱屯村、密洞村、李江沟村、洛达庙村等城中村改造项目,规划的都有商业。

而每个城中村改造项目形成的大小不一的商业中心,都会带动相关的小商业、零售业等兴旺繁荣。

4000亩旧城改造地块是投资创业的好机会

除了城中村改造释放出来的大块土地,中原区的旧城改造工程才刚刚拉开大幕。

三环内,繁华路段,56个旧城改造地块,土地面积保守估计4000亩。这些数字听着叫人眼红,试问郑州还有哪个区有这样的资源?

在采访中,郭宏力随意举了几个例子:文化宫路和中原路交叉口的河南省工贸学校、文化宫路和汝河路交叉口河南省轻工业学校,占地面积分别为60多亩和50多亩,这两所学校的新校已经建好,这里都将腾出来来做商业或其他项目的开发。

除此之外,像位于建设路华山路附近的郑州造纸厂有200多亩地,位于淮河路秦岭路附近的黄河机械制造厂地块面积也在100亩左右。

郭宏力分析,由于中原万达广场、宝龙城市广场均在这几块地的附近,这几块地未来的开发潜力相当大。

对此,房地产业内人士指出,这些旧城改造项目周边设施配套齐全,随着新项目的开发,将来入住人群的收入水平会更高和年轻化,加上配建商业项目的带动,周边都会兴起各种便利店、美容店、服装店甚至宠物店,这些都是中小投资者和年轻人自主创业的好机会。

西四环附近将规划郑州市行政文化中心

放眼市内各区,金水区以及现在的郑东新区早已发展到三环以外。

郭宏力透露,中原区也将在城区之外重点开发两个区域。

一个是南水北调运河区域,沿着运河开发将带动整个郑州西南区域的发展,那里将会建设高档次的商住房、商业项目、旅游开发等,开发面积规划上千亩。

还有一个位于中原西路以北、西三环以西、陇海铁路以南、西四环以东区域,将规划为郑州市的行政文化中心,未来这个区域将是总部经济、高科技产业等聚集地,规划的还有星级酒店等。

另外,在西三环、西四环和郑上路之间的位置,依托当地的产业布局,下一步将打造“工”字形的物流带,届时包括包装物流、果品物流、汽车物流、服装物流等。这个物流带的兴起也会给沿线带来很多商机。

除此之外,航海西路、陇海西路两条交通要道也将向西打通,这会将郑州市区一路拉向西。

郑州商业资深人士分析,这两条路的打通将会带动沿线的住宅、商业项目大幅升值,出现新的投资机会。

想来西区搞开发,要配建30%商业项目

工业立区,三产兴区,中原区的重头戏在一个“兴”字,怎么兴?

4000亩的环内旧城改造地块,10多个城中村改造项目,无疑,在土地日趋紧张的郑州市,中原区有利器在手。

然而,土地是资源型财富,不可再生,这点中原区政府从上到下达成共识:绝不能浪费一点点土地。

所以,从2009年起,如果你是一家房企,如果你想进中原区掘金,如果你只想开发住宅,那么对不起,无论你是一家多么牛的企业,统统被一个30%的数字挡在门外。

“地产企业入驻,必须与中原区签订一个协议:商业项目不得少于30%。”郭宏力说,这是中原区的硬规定,招商引资来的项目必须经过一个项目准入机制,前提是给中原区作出贡献。

任何合作都必须是双赢或者多赢,投资者来中原区赚钱的同时,也要给居民带来便利,带来当地居民的就业和城市的繁荣与发展。

而这些,纯地产项目显然不能带来。“他们的做派是卖完房子就走了,留下一大堆问题。”郭宏力说。

正是因为有了这个30%的准入“门槛儿”,从去年到今年入驻中原区的地产项目,个个商业体量巨大,万达商业项目25万平方米,占到项目的将近一半,锦艺华都商业项目近30万平方米,伟业时代广场商业项目也超过10万平方米。

中原区商务局副局长杨光给出了一个数据:到2020年,商业项目全部建成后,包括批发市场和集贸市场在内,中原区的商业体量在260万平方米左右。

有这么大的商业体量,总得有人来这里做生意吧?

土地资源商机

三环外的商机

政策商机



位于文化宫路与陇海西路交叉回南的一片低密度房舍已列入旧城改造

【西区消费的外援】

商家瞄向周边县市

时下,中原区有常住人口57万,百货、零售等纯商业项目二三十万平方米。

10年后,商业体量260万平方米,人口不过六七十万,不禁让人产生疑问:这么大体量的商业进驻西区,西区人的消费潜力能养活这么多商家吗?

不过,商家和中原区的设计者们一点也不担心。在他们看来,中原区有强大的外援。

郭宏力说,商家挺进西区,看中的并不只是西区的60万人口。

新密、登封、荥阳、巩义这些地处郑州西部和西南部的县市,经济实力雄厚,当地居民的消费潜力不可小视,他们构成了西区消费的强力外援。

记者探听到的两组数据似乎可以印证以上观点。

地产业界一名人士说,西区最早期的地产大盘帝湖,被新密人买走不少,包括东区的不少楼盘,来自新密、登封、巩义等市的居民也不在少数。

有接近宝龙的商业人士称,地处郑东新区的宝龙城市广场开业第一天,有不少大宗购物顾客开发票的地址是新密、登封两地。而每到周末,这些县市的人就会开车到郑州二七广场或者花园路百货商场购物。

商家的如意算盘是:如果西区有足够多的高档商业、高档酒店和娱乐场所,那么这些离郑州西区车程在30分钟到1个小时的县市有钱人,还会再长途跋涉去东区消费吗?

至少,西区能留住大部分有钱的外援。

在荥阳人张军(化名)看来,荥阳早晚会成为郑州的一个区,“从荥阳新区开车到郑州市委、市政府不过半小时,如此近的距离,为啥非是郑州的一个县(市)呢?”

事实上,很多荥阳人与张军的想法是一样的,他们盼望有更多条郑州西区的大路一直修到荥阳,盼望着更多的公交车通到荥阳。

【西区商机】

做“地主”OR做生意

作为全国商业地产的标杆企业,万达、宝龙在全国布局成功的例子信手拈来,独到的商业眼光让他们赚足了钱和人气。

如今,既然西区有这么多的机会,手里有点闲钱的你干点啥呢?

房地产业内人士的说法是:除了买房居住,还可以投资住房、办公房以及商铺,实实在在地做“地主”。

而商业圈里的人士如何看待呢?

河南省商业经济学会秘书长宋向清分析,背靠大商业,周边的一些中小商业一定会分到一杯羹,这点从二七商圈和新兴的花园路商圈、紫荆商圈、大学路商圈周边商铺的繁盛可以看到。

具体到能开哪些店铺,宋向清认为,伴生这些大商业并为其提供服务的餐饮、物流、广告、设计、维修等业态都可以涉及,当然,如果你此前有经营经验最好。

不过,河南省商业行业协会副会长何宏剑更看重西三环外的商机,比如西流湖边上面积庞大的行政文化中心,试想一下,当西区收入稳定的人都居住于此,吃喝玩乐购,这里将会产生一个多大的消费市场!

他认为,如果你在三环内还没有找到合适项目,不妨将关注的眼光投向西区环外,那里同样机会无限。