发现财富先机之蓝堡湾贵人街系列报道(一)

城市外沿扩大，东风路、花园路、“商业金三角”

随着郑州城市外沿的扩大，城市内区也在酝酿着新的变革，这种变革，就是城市副中心的不断涌现与崛起，它们正在用繁华影响着整个城市。

纵观郑州蠢蠢欲动中的新生“商业中心”，东风路花园路沿线经过长期的商业培育，已经有了各自独立且紧密相连的成熟商业体。这对于即将崛起的东风路花园路商圈而言是一个巨大的利好，将为新的商圈提供大量客源，并与老商圈连成一片，成为郑州市最大的高端商圈。

在此之下，占据天时、地利、人和的东风路、花园路与农业路，将形成一个稳定的“商业金三角”，使之成为郑州市未来的商业中心。

记者 梁冰

正弘·蓝堡湾贵人街效果图

A 多中心并存是城市发展的必然规律

河南省商业行业协会副会长何宏剑表示，“在城市发展当中，一直存在着城市是围绕中心发展，还是城市应该均匀发展的争论。城市没有中心的发展，最后是带来城市缺少活力。”

实际上，在过去的100多年时间里，在世界的规划理论当中，出现过不要中心的均匀化的发展。

“比如说半个多世纪以前，美国非常有名的建筑师提出了一亩城市，每个人有一个花园洋房。美国的洛杉矶就是这个模式，而这个模式现在看来是失败的。”何宏剑说道。

他认为，今天，我们在建设新的城市的时候，应该吸取这样的教训。“人的活动除了有一个舒适的、足够的空间之外，他还有许多其他的需要，人需要集聚，人是一个群居的动物”。

“所以，城市中心是必然的。同时，因为中心的作用带来城市的一部分区域的资金、人流、活动的集聚，造成他在局部地区能级的提高”。

“而城市当中不同地区的能级差，恰恰是这个城市发展的重要动力。所以说，从这个意义来说，城市的中心和城市的多中心发展，也是城市发展的必然规律。”何宏剑表示。

B 社区中心可成为更高能级的副中心

在何宏剑看来，随着郑州向国际型大都市迈进，三个、四个城市副中心是远远不够的，按照规划层次，各个社区还有很多个中心，而且相当一部分的社区中心，是应该可以发展成为具有更高能级的副中心，甚至于城市中心。

那么，目前的郑州城区中，有哪些区域具备这样的雏形与发展潜力呢？花园路东风路商圈？金水路未来路商圈？抑或郑东新客站商圈？

“应该说都有这样的可能。不过，从消费功能上来看，花园路商圈更偏重‘购’，是以‘购’为主，也就是商业氛围更加浓厚；而金水路商圈则更偏重于商务氛围，突出与‘吃喝玩乐’环节。”何宏剑分析道。

的确，今天的郑州，商业格局呈现出日益鲜明的发展特征，由“一心多点”向“多心多点”的格局转变，区域消费正在成为主流。在东风路与花园路交会处，具有高端消费特征的商圈正在汇聚并逐渐形成，不仅填补了郑州高端商圈的空白，也构架出一个新的引财聚富的“黄金十字架”。

如果以东风路花园路交会处为中心画圆，在方圆3公里的范围内，目前已经有正弘·蓝堡湾、恒大名都、英地·天骄华庭、鑫苑·世家等数个高端项目扎堆入市，其住宅总体量超过百万平方米。

对于处在郑州城市黄金地段的花园路东风路而言，高端住宅的集中放量意味着大量具备高消费能力的人群往此集中，为周边商业的发展提供了丰富的高端客源，使这个区域蕴含了巨大的商业潜力和财富前景。

C 城市核心地段商业地产价值更突出

受五一小长假及各地房交会结束双重影响，上周楼市成交普降。中国指数研究院发布最新报告显示，上周被监测的40个城市中，七成城市环比均呈现下降趋势，且成都、重庆、深圳、杭州等城市降幅在30%以上。

然而，与住宅市场不同，商业地产人士却较为乐观。

“自2009年调控以来，我们已经投资开发、收购了5个商业地产项目，市场反应都不错。”某房地产公司董事长苏某说道。

他分析指出，随着中国城市化进程的深化，一定会需要更多的优质商业物业，而从目前商业物业租金上涨变化来看，也印证了优质商业地产正在受到投资者的青睐。“在住宅去投资化的同时，城市核心地段商业地产的价值会更加突出。”苏某表示。

同时，他认为，从城市发展规律来看，伴随城市经济的发展、城市交通状况的改善，原来分散的居住、办公及商务、商业活动将逐渐聚集以达到资源共享。所以说，处于核心地段项目的市场价值，未来贬值的风险会比较小。

D 东风路花园路商圈或成新商业中心

“东风路花园路附近经过长期的商业培育，已经有了各自独立且紧密相连的成熟商业体。”一位业内人士分析说。

这对于即将崛起的东风路花园路商圈而言是一个巨大的利好，将为新的商圈提供大量客源，并与老商圈连成一片，成为郑州市最大、最高端的商圈。

他认为，随着周边高端项目的相继入驻，以及老地王项目正弘·蓝堡湾商业部分运行、营业，将使东风路花园路崛起一座新商圈，并与之前的两个老商圈，形成“商业金三角”，使之成为郑州市未来新的商业中心。

这位业内人士所指的两个老商圈是指现有的“东风路商圈”和“花园路商圈”，这两个商业中心是郑州市东北区域最核心的商业中心，也是郑州最核心的商圈之一，具有巨大的客流量。

“另外，随着新项目的扎堆入市，势必吸引大量商户抢驻，将会更快地促进该区域商业氛围的成熟。”该业内人士表示，高端项目的扎堆不仅能带来新的商圈，更会提升整个区域的商业物业水平。