

商业副中心不断涌现与崛起 农业路占据天时、地利、人和 构筑郑州新财富中心



大批高消费能力群体聚集片区

在如今郑州市的城市版图中,东风路花园路沿线集中了正弘·蓝堡湾、恒大名都、英地·天骄华庭、鑫苑·世家等数家具有标杆意义的高端楼盘,这些项目体量巨大,未来将聚集一大批具备高消费能力的群体。

有关统计数据显示,仅以上4个高端楼盘,共规划接纳约12500个常住户,其中正弘·蓝堡湾住户约6000户;按每户3口人计算,4个楼盘常住户可达37500人,加之较早的文博花园、农科院家属院等住户,该区域的常住人口将突破5万人。

大量高消费能力的常住人口背后蕴含的是巨大的消费潜

力。周边,花园路农业路、东风路文化路两个商圈已经成熟,对于新的东风路花园路商圈而言,如此庞大的消费人群将对其发展起到巨大的支撑作用。

正因如此,在东风路花园路这个交通便利、配套成熟的区域,庞大高端群体、丰厚商业前景正在支撑一个新的高端商圈快速崛起,也诱发大量资本前往掘金。

其中,位于花园路东风路的正弘·蓝堡湾,方圆一公里内有花园路农业路奢侈百货商圈、东风路文化路的IT商圈双重影响,与立于此的高端街铺、奢侈品百货形成“三足鼎立”的商业格局,俨然一个稳定的“商业金三角”。

高端消费需求呼吁新商街诞生

任何一个新商圈的形成,都非朝夕之功,对于高端消费商圈尤其如此。总结郑州如火车站商圈、碧沙岗商圈、紫荆山商圈与花园路繁华带的形成,不难发现,促使新商圈产生的内在因素,均来自于强大的市场需求。

花园路东风路片区,被认为是郑州市顶级富人生活聚集区。数以十万计的富人聚集,带来的是强大的消费需求。然而,遍观区域内几个高端楼盘,商业体量却远远落后于区域内高端人群消费需求。

统计数据显示,片区内四个项目,天骄华庭、恒大名都各拥有约1万平方米的社区商业,鑫苑·世家则仅有2500平方米的社区商业,三个社区加起来,商业体量仅约22500平方米,远不能满足区域内消费需求,且多为以满足日常生活需求的社区商业,缺乏与区域内富人高端消费需求所对应的顶级商业配套,区域内长期蓄积的大量高端消费需求难以释放。

2011年,正弘·蓝堡湾贵人街的出现,完美解决了这一供需严重不平衡的局面。作为片区内建筑体量最大的高端楼盘,正弘·蓝堡湾商业规划也极具超前规模,二期4.7万平方米的商业贵人街、三期15万平方米自持高端百货,近20万平方米的商业体量,在服务本项目数千户品质生活需求之时,全面塑造该片区的城市商业中心形象。

花园路沿线成就郑州“富人区”

作为占据大量资源与财富的成功人士,对生活、居住条件极为挑剔,顶级的商业配套、稀缺的地段价值、广阔的升值潜力等价值因素缺一不可。

丰富的生活经历与成功经验,让位居城市顶端的他们,对城市地脉价值与升值前景的把控远超常人。而稀缺地段的价值前景,往往被具有同等远见的富人所共见,这也正是富人聚集区的社会心理基础。

纵观国内外一线城市,均有明显的富人聚集区,比如日本东京湾、香港浅水湾等。河南省经济研究院一位资深专家表示:“如果画一幅郑州市富人分布图,那么一个明显的地带就是金水区花园路沿线,尤其以花园路周边区域最为显著。”

据初步统计,2010年,紫荆山北花园路沿线富人已达10万余户,其消费半径平均为2公里范围,人均年消费额度达3.7万元,成为这座城市当之无愧的“富人区”。

花园路沿线,从金水路交会的紫荆山商圈,一路向北到农业路商圈,分罗密布着郑州顶级奢侈百货、品质娱乐中心、高端休闲场所。而周边区域,更汇集了全城最多的金融机构,包括银行总部、保险公司、担保公司总部等。

沿花园路过农业路后向北,则是郑州目前最受关注的花园路东风路片区。此区域内,不仅高端楼盘林立,为财富人群聚集提供居住基础;而且沿东风路往西,与省内最大的科技商圈相连,全球、全国的IT产业百强公司驻扎于此,全城最好的科技力量、财富资本于此尽汇。

而作为此片区内规模最大的城市综合体正弘·蓝堡湾,规划有近15万平方米的自持百货中心、4.7万平方米的高端商街,与不远的农科路休闲酒吧街相融相通,为片区内高端人群的商业配套提供充分补充。

同时,地铁2号线与地铁8号线的东风路地下换乘所带来的人流、财富流,更为此地形成新财富中心提供了得天独厚的便利。



正弘·蓝堡湾高端住宅