



楼王档案



金水商圈崛起新一代国际化城市综合体 城市综合体扎堆 谁是其中王牌?

城市综合体是伴随着城市化进程所出现的更高级的城市建筑群。在全球,以纽约洛克菲勒为起点,以香港太古广场为高潮,以日本六本木为巅峰;在中国,北京国贸中心、上海金融环球中心、深圳华润中心……每一座城市综合体的出现,无一不是所在城市的首席地标与商业王牌,成为一个区域乃至一座城市的发展引擎。

在郑州,在多达十几个城市综合体的背景下,谁又是其中的王牌?

记者 梁冰

城市综合体 展示城市鼎盛的符号

2006年9月,郑州第一座城市综合体——曼哈顿广场开工奠基,从此郑州有了第一座真正意义上的城市综合体项目。

如今,6年过去了,在郑州这个巨大的城市躯体上,已经崛起了大大小小十几个城市综合体。

对此,不少开发商表示,这是顺应中国城市化进程不断加快这一大趋势的产物。中国城市化的进程在加快,种种因素都为城市综合体的发展作了最好的保障。尤其是二、三线城市未来的发展,使得这些中小城市都产生了对消费终端市场、商业中心的需求。

从城市综合体的定义来看,是将城市中的商业、办公、居住、旅游、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合,并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系,从而形成一个多功能、高效率的综合体。

由于“城市综合体”基本具备了现代城市的全部功能,所以也被称为“城中之城”。

如今,城市综合体已成为城市发展的方向。美国纽约最繁华的曼哈顿街区洛克菲勒中心——这个号称20世纪最伟大的都市计划之一,也是上世纪较早出现的城市综合体。

洛克菲勒中心在开发初期由于缺乏建筑综合体的两个基本功能——居住和旅馆,难以形成良好的功能协调。在后来的开发中,开发者认识到功能的不协调造成了市场的不景气和使用的不方便,于是1963年,在洛克菲勒中心的外围建了一座拥有2153间客房的希尔顿

旅馆,给洛克菲勒中心带来了生机。

通过洛克菲勒中心的实践证明,综合体是城市的发展方向之一。其经验是:办公、旅店、购物、居住和娱乐是建筑综合体功能的重要组成部分,是形成功能协调的基础,而景观和环

境则是开发取得效益的前提。

此后,日本东京六本木新城、中国香港国际金融中心,包括国内深圳华润中心、北京华贸中心等城市综合体均获得巨大成功,成为展示城市鼎盛的符号。

高端购物中心 填补金水商圈空白

“凡是有城市的地方就有城市综合体”,用这句话来形容如今中国的城市商业并不为过。仿佛是一夜之间,被称为CityMall的城市综合体在全国各大城市遍地开花。

然而,这么多的城市综合体同时浮出水面,在有限的城市资源内,凭什么来吸引商家以及消费者的关注,达到预期的运营效果?想必这是每一个城市综合体的开发者必需面对的问题。

“综合体的定位还要看自己项目的特点。”金林中心项目总监王晓华认为,“这些问题的思考要贯彻于整个项目开发过程的始终。如果人家引进沃尔玛,你也引进沃尔玛,人家引进电影院,你也规划个电影院,随大

流,那是做不好商业地产的。”

河南省商业行业协会副会长何宏剑表示,城市综合体数量众多不可怕,可怕的是城市体开发商没有创新的理念。

他认为,首先要确定城市综合体的服务对象和目标对象是什么,然后再量体裁衣地做适合他们的综合体。消费者的生活方式和消费理念起到最为重要的作用。

“比如,10多年前,人们还没有到电影院看电影的习惯,但是随着综合体、院线制的兴起,人们逐步回归影院了。人们的消费习惯,很大程度上取决于经济发展和新型商业物业引导的消费方式,这是一种渐进式的生活方式。”何宏剑说道。

“城市综合体之间要讲究经营创新,注重错位经营,不能每个城市综合体都建得差不多。如现在的郑州金水路,尤其是金水路与未来路交会处这一带,是一个名副其实高端人群汇聚的区域。但是,却缺少大型购物中心与高端商业街。而我们的项目就考虑到了这个问题,在前期定位中,就将项目定位为最先进的国际化购物中心。”王小华说道。

据介绍,80万平方米大型城市综合体——金林中心,规划有25万平方米具有国际水准的时尚购物中心以及汇聚国际高端品牌的1万平方米精品独栋商业街,未来,或许将弥补金水商圈尚无高端购物中心的空白。

80万方大型综合体 欲做区域王牌

“目前,郑州有将近20个综合体项目,要做出自己的个性,还是要做出差异化,我认为这是在当前的市场环境下获得成功的关键。”王小华表示。

为打造郑州首个真正意义上的城市综合体,把全新国际都会生活引入郑州。金林置业重金邀请由出品过深圳华润中心、天津大悦城等城市代表作的世界级设计公司——RTKL担纲产品规划设计;金林置业特邀中国综合体深度运营服务机构——北京睿意德(曾服务于北京新光天地、东方广场等国内顶尖城市综合体项目),结合项目所处的地块、定位,并综合考量城市未来发展趋势之后,改变原有纯住宅规划,引入国际前沿的城市综合体业态。集大型商业、办公、居住、休闲娱乐等功能于一体,将全面满足城市的高端购物、居住、商务、休闲娱乐等需求,成为绝对的中心之心,擎动区域发展,带动物业价值飙升。

据悉,金林中心总占地300亩,总建筑面积80万平方米,是集大型购物中心、甲级写字楼、国际酒店、国际商街、高尚寓所等于一体的大型顶级城市综合体。

200米高的5A智能化甲级写字楼定位商务旗舰型地标,采用北美LEED认证标准,风格简约、现代,建成后将成为郑州极具代表性的新地标之一,成为“总部经济”的全新代言人。

1万平方米的精品独栋商业街,是中原经济区首个品牌独栋旗舰店步行街,这里将汇聚国际高端品牌,以独立专卖店形式打造中原第一条品牌旗舰店形象街,成为郑州商业新标杆。

25万平方米国际水准的时尚购物中心,将由开发商全部自持,统一管理,统一运营。购物中心将具备多元化功能,从高端奢侈品到时尚零售,从便捷的休闲快餐到高端的宴请餐饮,从健康休闲的个人护

理到动感激情的电玩中心以及顶级视听享受的星级影院等。立体、多元的“一站式”购物将满足消费者的多样化需求,为消费者提供更为丰富的物质和精神享受,营造都市人群的第三生活空间,完美诠释现代商业生活的精致氛围。在金林中心建筑群中还特别设计了生态休闲广场,为市民提供休憩、观光、交流的多层次空间,使区域拥有更为舒适的公共环境。

48万平方米高尚寓所秉承舒适人居的设计理念,规划为双气配套,使业主的居住更加舒适。

金林中心与住宅区的商业街相互呼应,业态互补,共同构成了一个综合性、多层次的大配套环境,将极大地提升区域内的生活品质。地段不可复制,规划高端创新、整体规模庞大、业态高效集成,金林中心成为郑州商业王牌的梦想,指日可待。

