

# 高品质的客群必然催生高端商务、商业服务系统的出现

## 高铁板块,又一“商家必争之地”

### 专家称,“高铁商圈的形成,大概需要5~8年的培育期”

自从郑西高铁开通后,刘洪斌再去西安洽谈业务,就没开过自己的车。他早上8点坐上高铁,10点多一点到西安,谈好业务后返回郑州,到郑时间早的话是下午3点,晚的话到晚上8点,就像平常在郑州的工作一样,而且没有舟车劳顿。

高铁以其明显的快捷性、舒适性,正在成为中高档商旅客人出行的首选。随之而来的,高品质的客群必然催生高端商务、商业服务系统的出现,从而成为“商家的又一必争之地”。 记者 梁冰



越来越多的商务人士,受益于高铁带来的便捷与舒适

### 城市间“强强联合” 带动房地产蓬勃发展

高铁的建设将直接拉动包括房地产等多个行业的经济增长,提供大量的相关就业,客观上也产生了对住房等多种物业的需求。

那么,快速发展的高铁将会对房地产业产生哪些影响呢?

有关专家认为,将会加速人口流动、拉动就业和经济增长、加剧大城市经济集聚,进而抬高沿线城市房价。

具体来说,高铁布站的城市将吸引周边城市人口,人口增加是推动经济和房地产市场升温的根本因素;因建设高铁,沿线城市建筑业最先被拉动,建成投入使用后,周边工业、房地产、批发零售业将有加速表现,因此建设过程中将产生临时性就业,运营中将催生大量相关就业,特别是商服及房地产经纪业;在高铁沿线城市中,大城市与周边中小城市的交通可达性大大改善,将增强大城市的经济集聚效应。因此,在推进经济发展方面对大城市的利好更强;高铁对沿线城市的房价具有推动作用,节点城市(区域经济中心)更为明显。

还有房地产界人士分析认为,高铁效应会带来两个可能性结果:一是中心城市极化,即把区域中心城市发展为增长极,然后带动区域经济发展,郑州将成为河南唯一的中心;二是城市一体化,是由若干大城市相对集聚并具备较为密切的相互联系。这些大城市在一定地域间的“强强联合”形成的城市带、城市群对其所在区域的发展将起到重大作用。

“在大多数情况下,这两种情况是一起发生的,这都将带动房地产业的蓬勃发展。”该人士表示。

“就郑州来说,高铁的开通,除了会吸引更多周边城市的置业者,如洛阳、平顶山、焦作等;还有来自郑州高铁所到城市武汉、北京、西安的投资客,这部分人群也不可小觑。”该人士说道。

### 每天15万人客流量 必将产生巨大消费需求

同世界上的其他国家一样,每次交通的发展升级都将带动新一轮的产业变革和经济提速。近年,高铁的快速发展正搅热中国经济格局,依托车站建立起来的各大商务区已然成为中国新的发展新模式。

作为全国最大的客运站,建成使用后的新郑州东站将汇集32条轨道,每天约有15万旅客在这里“快上快下”,为老火车站客流量的1.5倍。

巨大的客流量必将产生巨大的消费需求。新郑州东站规划的商业业态包括中西式快餐、综合超市、特产专卖、银行、电信、旅游服务等,业态丰富、品牌商家集中,将让旅客在体验新郑州东站便利交通换乘的同时,也能感受到完备的商业配套及服务。

在候车大厅,设有咖啡店、休闲茶座、要客休息区

等。所有商铺都统一门头,整个候车大厅充满国际化、地域化特色。另外,在商业最为集中的夹层区域,除了以上业种,还设有品牌餐饮区、美食广场、精品百货区等。

作为新火车站目前唯一的商业运营商,广州逸尘商贸公司负责整个新东站的招商工作。该公司总经理肖志鸿表示,他们招商的餐饮企业全是一线品牌,不管是中餐还是西餐。

“要从一开始就建立良好的形象,给商家以及旅客以信心。”肖志鸿说,他希望跟商家达成共识,共同打造高铁站内部商圈。

与前文所提到的刘洪斌一样,越来越多的商务、商业人士,都盼望着高铁的开通,享受由此带来的便捷与舒适。

### 高铁带来的“钱景” 还需5~8年的培育期

尽管新郑州东站尚未正式运营,但其未来将会带来的商机,早已引起了开发商及投资者的广泛关注。目前,在新火车站周围,正会聚着10多家大型商务项目以及高端住宅项目。

对于高铁带来的“钱景”,河南商业协会副会长何宏剑说道,或许刚开始时并不明显,但一段时间后,人们就会发现了。高铁商圈的形成,大概需要5~8年的培育期。

“例如旅游业,对于郑州的旅游业来说,高铁的开通增加了一个便捷的出行方式,这对旅游市场是个利好。”何宏剑表示。

何宏剑认为,高铁的开通,一下子拉近了郑州与西安、武汉、石家庄、北京的距离。此外,随着中原城市群8

条城际铁路的运行,到时,郑州与洛阳、开封、许昌、新乡、焦作、漯河、平顶山、济源将会形成“半小时都市圈”。

“‘在城市效应’的作用下,郑州的人流、物流、资金流、信息流也将大幅增加,并随之带来诸多商机。高铁或将成为许多企业、商家市场的‘催化剂’。一些企业可以借此机会整合多地资源,特别是人才、物流方面的资源。”何宏剑坦言。

但是,在肖志鸿看来,目前新火车站周边的商务、商业体量偏大,人们对其的期望值过高,这是其他城市所没有的。

“这种状况有利有弊。有利方面,是可以吸引更多投资;弊端则也许是没有过多的消化能力。”肖志鸿说道。

### >>>相关链接

#### 新火车站到底有多高档?

新郑州东站与大部分高铁站最大的不同,在于在候车层可以利用的商业面积极为有限。这也体现在了车站的设计思路上,充分考虑到为旅客进站、候车、检票,提供充足的空间和便利服务。基于此,该层设置有自助银行、移动通信营业厅,这类品牌形象好、服务功能突出的业种业态。

由于候车大厅南北两侧距离较远,因此在业态的分配上,采取南北对应的形式,旅客无论从哪个方向进站,都能享受到便捷的商业服务。

在南北两侧及中间两个检票口相邻的位置,设置有软隔离形式的咖啡店、休闲茶座、要客休息区。

候车大厅的夹层,是新火车站商业最集中的区域,建有品牌餐饮区、美食广场、咖啡店、休闲茶座、要客休息区、精品百货区等。

在南北两侧狭长区域最靠近楼梯的地方,设置有面包店、咖啡店、特色水吧等;在夹层东西两侧,设置软隔离形式的精品购物区,包括便利店、特色店、茶叶店、礼品店、书店等。

#### 高铁宣言:

郑州铁路新客站周围1.5公里以内,为高铁经济第一影响区,是高铁商务的核心区。

——郑州大学房地产研究中心主任 杜书云

大型系列专题报道《高铁时代》之一

