

体量大、辐射广、定位准、品牌优

锦艺城 扛鼎西区商圈

财富之

城

『一城多心』商情报告



郑州锦艺商业资产管理有限公司
招商总监葛文海

2012年3月,当王府井百货(集团)股份有限公司正式签约入驻锦艺城购物中心时,曾引起一片哗然。最大的购物中心为何诞生于郑州西区?西边的客源能否支撑销售?

2012年的秋天,这个收获的季节注定要成为西区,乃至整个郑州商业发展的里程碑——王府井百货郑州店顺利完成招商工作,预计11月中旬,将与世纪联华超市、国美电器、成龙影院等一起开幕。届时,集大体量、快时尚、强主力店、豪华娱乐、丰富餐饮于一身的锦艺城购物中心,将华丽绽放。

近日,本报与郑州锦艺商业资产管理有限公司招商总监葛文海先生面对面,他形象地介绍了一个30万平方米的大型城市综合体。交流中,我们依稀看到郑州商业未来的发展方向以及西区商圈的规模。

记者 王一/文 慎重/图

郑州商业需要多点多核

葛文海是天津人,他的直爽是与生俱来的。在谈起郑州的商业现状时,葛文海说:“郑州的商业布局还有些不成熟。几乎没有成熟的商业综合体,真正的购物中心项目不多。另外,整个城市只有一个二七商圈作为核心,也显得比较‘保守’。与郑州同级别的城市,目前都做了商业综合体的布局,形成多点多核,几大商圈共同繁荣的景象。从国内外的经验来看,一个成功的商业综合体项目,不仅能够刺激城市地域的消费,还能给周边居民带来生活

上的巨大便利,引领一个商圈的崛起。在商业综合体的发展上,郑州现在还处于起步阶段。”

的确,郑州商业目前还不够繁荣。经过多年发展,郑州零售业竞争日趋激烈,但仍未饱和。来自郑州市商务局的一组数据正说明了这一现象。截至2011年,郑州市零售业总面积约为200万平方米,人均商业网点拥有面积约为0.7平方米,还有很大的发展潜力。按照理想状态,郑州零售业总面积应达到600万平方米,人均商业网点拥有面积至少要提升至2平方米。

打造郑州体量最大的购物中心

郑州商业最大的空白点莫过于西区,中原区的人口在郑州排名第二,但从上世纪80年代至今,西区就只有一个碧沙岗商圈,而且也已经没落。直到去年年底中原万达广场的开业,才让人们看到起色。

为此,在《郑州市现代化商贸城发展规划(2009-2020年)》中提出“西提升”,对于中原区来说,零售企业规模偏小、品牌知名度低、网点覆盖面不足,是亟待解决的问题。

“纯粹的住宅地产带动不了一个地区的发展,要实现大的突破,必须靠商业地产。”葛文海说,“这个市场还有很大潜力可挖。”这两年,中原区对商业地产开发十分重视。万达、锦艺、宝龙、升龙等超亿元的大项目,已陆续亮相。

那么,曾被称为“商业洼地”的西区,能否

有足够的消费力支撑这么多商业综合体呢?对此,葛文海信心满满:“西区的人口基数和项目辐射区域足以‘养活’四五个购物中心,我们就是要形成自己的商圈、自己的特色。目前的郑州,除了二七商圈,只有一个刚兴起的花园路商圈还比较繁荣,但那更像是一条由多个单体百货连成的商业带。而西区未来将成为一个由购物中心手拉手围起来的大型商圈,而且这里的交通是最便利的。就拿锦艺城来说,将打造目前西区乃至郑州体量最大的购物中心,地处桐柏路与棉纺路交会处,BRT、地铁均由此经过,离京广快速路仅一个路口,向西更能直通环线,按照路程不超过半小时来算,基本可以辐射整个郑州市区以及周边部分县市。”

88天签约王府井百货

购物中心实际上是零售领域内专业性较强的业态,不仅需要经营者拥有招商、运营、管理等商业技能,还需要其有良好的物业服务能力。只有具备了极强的综合能力,才能让购物中心发挥最大的作用。由于购物中心对于拉动消费有巨大帮助,令不少城市都出现了同时上马众多商业地产项目的情况,郑州也不例外。那么,一家大型购物中心如何稳步发展,能否引领一个商圈的崛起,也成了人们最关注的话题。

“即将开业的购物中心是锦艺集团第一次

涉足商业,如果我们只是想在形式上达到商业地产模式,早在去年就开业了。”葛文海介绍,“之所以牺牲一年时间和经费,就是希望为广大消费者带来一个与众不同的购物天堂。”

据了解,锦艺集团与王府井从洽谈到签约,仅用了88天,而且王府井是首次入驻郑州。这么短的时间、这么大的项目,恐怕在整个商业行业中也极为罕见。“我们双方彼此的诚意以及对这个项目的期望与重视,是迅速达成共识的基础。”葛文海说,“除了王府井百货,还有成龙影院的进驻,也将为郑州市民带来不同的体验。”

“引领时尚,但不刻意追逐奢侈品”

一个购物中心,必须有精准的定位,锦艺城也不例外。“引领时尚,但不刻意追逐奢侈品。”葛文海说,“锦艺城购物中心强调整体配套设施的一致性、舒适性。比如王府井是时尚精品百货,那么在选择影城和餐饮品牌时我们就特别注重定位一致。像成龙影院,其音响设备、通风设备基本全是英国原装进口,是目前国内在硬件投资上最大的影

城,您在那里可以找到坐在草地上看电影的感觉。”

作为郑州首个体量上30万平方米的购物中心,锦艺城不仅将点亮西区商业,更会为广大消费者带来全新的购物体验。“希望购物中心多开几家,更希望郑州的副商业中心能尽快繁荣起来。”葛文海认为,郑州的购物中心还有很大的发展空间,尤其是未来5年。

锦艺城的物业是世界级的 购物中心全委托戴德梁行管理

锦艺城购物中心的物业,由世界级的物业顾问戴德梁行全委托管理。

据了解,戴德梁行是国际房地产顾问“五大行”之一,拥有上百年的历史,在全球45个国家有200多个分公司。就是这样一家“百年老店”,却为一个在商业项目上还是新手的锦艺城“破了规矩”——首次为一个项目成立一个分公司。“此前,戴德梁行在郑州的业务是属于武汉分公司管辖的,因为我们在河南没有开设过分公司。”负责锦艺城项目的总物业经理冯绍纯介绍,“戴德梁行一直与锦艺有合作,此番锦艺首次涉足商业综合体,在物管方面欠缺一些经验,但我们看重的是这个企业做人做事的诚信。比如,他们肯提供更多的场地和人工来打造停车场(约2200个车位),并用最先进的管理方式来解决停车场出入口容易拥堵的问题。而透过锦艺城,我们也感受到郑州人的热情以及未来这座城市物管行业发展的巨大潜力。所以,总公司特在郑州成立了分公司。”

新闻1+1



戴德梁行锦艺城
项目的总物业经理
冯绍纯