

# 为综合体『跃进』再寻出路

## 找到针对性的需求,才能更好地服务新区经济 各业态优化组合才能1+1+1>3

城市综合体,是现代城市文明高度发达的标志。近几年来,随着曼哈顿广场、万达广场、锦艺城等多个大型综合体项目的面市,郑州城市综合体可谓一片“花团锦簇”,不仅大幅提升了城市功能与形象,带动了区域经济,也给区域内居民的生活带来了便利。

与此同时,综合体发展到今天,也不再只是聚集在郑州主城区内,高新区、二七新城、宜居健康城等新城区内,城市综合体项目不断涌现,与郑州多中心发展的城市布局不谋而合。然而,在一片火热之下,由于对区域市场环境把握不到位,不少城市为此付出了不小的代价。对于不可预知的风险,该怎样规避?业内专家提出了建议。

郑州晚报记者 梁冰/文  
王磊/图



郑州高新区某综合体填补了该区域二十年无大型商业中心的空白

### 大多是“物理”项目的叠加

由星级酒店、写字楼、购物中心、商务公寓、住宅等多种业态组成的多座建筑体汇集而成的城市综合体,是近几年商业地产开发的热点。它对城市形象的提升、区域经济的带动,引来了全国各中小城市的“眼热”。

郑州作为二三线城市,同样也不例外,城市综合体项目不仅在主城区遍地开花、独领风骚,而且逐渐蔓延到了非主城区。如高新区的升龙又一城、公园道1号,二七新城的金源百荣、建业泰宏国际城,宜居健康城的清华城市综合体等,这些巨型城市综合体项目纷纷落子主城区之外,也与郑州多中心发展的城市布局不谋而合。

“城市综合体在二三线城市虽然‘遍地

### 还未产生“化学”反应

开花’,但其实才刚刚起步,还没有怎么发展,而且很不均衡,都是‘物理’项目的叠加,内部还没有产生‘化学’反应。”北京睿意德高级董事兼郑州公司总经理王玉珂表示。

他说,这个化学反应指的就是城市综合体各组成部分之间的优化组合,各类商业空间共生共存于一个有机系统之中,各部分之间相互依存与相互助益。

然而,当前二三线城市的综合体虽然有“功能”的存在,但离扮演“城市功能”角色还相差甚远。

一个优质的城市综合体项目,是将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的3项以上进行组合,并在各部分之间建立一种相

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。

“应该说,中国开发城市综合体最好的城市是上海,其次是北京、深圳。”王玉珂说。

与其他二三线城市一样,郑州的城市综合体项目大都在最近两年集中出现,还处于成长期、起步状态。其中不乏外来一线开发商的强势进驻,吸引并带来一批商业资源。

“如果没有一线品牌开发商对城市综合体项目的打造,将很难形成影响力,也代表不了城市的水平。”王玉珂表示。

综观郑州的城市综合体项目,起步很快,大部分都处于开发状态,预计未来两三年内,将会出现最高水平的城市综合体。

### 新区综合体是城市发展的必然

在王玉珂看来,真正的城市综合体其实应该是城市聚集效应的一个载体,但是由于郑州的开发商尚不成熟,缺少开发城市综合体的经验,往往很难产生综合体1+1+1>3的效应。“虽然发展很快,但问题突出”。

同时,在开发过程中,郑州的城市综合体项目通常以销售为主,对管理、运营缺乏应有的重视。在资源整合中,也缺乏相应的经验,假如引进的商业资源不是国际高端水平的,那么未来的物业就不具备高端属性。

“缺乏商业创新是目前城市综合体普遍面临的难题。综合体需要融入多元化的消费体验,未来郑州的购物中心会越来越多,如果商家没有自身的优势和特色,很难

### 优化组合才能1+1+1>3

在未来的白热化竞争中生存。”一位业内专家不无隐忧地说。

在位于大学路与南三环交会处南部区域,建业与泰宏首次合作,将要在该处建造一座约270万平方米,集住宅、写字楼、酒店、公寓、大型主题商业、风情商业街于一体的大型城市综合体。

谈起在一个新城区打造如此大规模的城市综合体项目,建业泰宏国际城总经理姚莉表示,虽然是在一个新的区域,但是郑州城市发展很快,随着两环十七放射道路绿化工程开工建设,郑州的城市框架正在不断拉大。交通路网的完善,为区域发展创造了先决条件。

与此同时,二七新城也吸引了金地、金源百荣等一线品牌开发商,他们与建业泰

宏一样,也是看好区域的未来发展潜力,对区域的认可度很高。

“就产品本身来说,建业泰宏国际城项目将有8万人的居住体量,这一庞大人群的存在就是该项目商业部分的有力支撑。”姚莉谈到,该项目设想打造体验式主题商业,避开与电商的竞争,满足那些非网购人群的需求。

城市框架扩大,大量综合体也随之外扩。有专家表示,综合体外扩是现代城市发展的必经阶段,可以将这类外扩的新兴综合体称为“新区综合体”。城市化的进程促进很多新区涌现,但目前这些新区普遍都存在入住率低的现状,就是因为缺乏这种新兴城市综合体的城市配套。所以说新区综合体是城市发展的必然也是所在区域的必需。

### 前期作好定位

### 将后期商业的运营、管理进行前置

新区综合体不仅为城市单一中心带来的交通问题提供了解决之道,更提高了土地的开发强度和使用效率,可以说新区或郊区综合体起到了城市引擎的作用。

但是,对于郑州综合体项目目前存在的共性问题,该如何更有效地避免呢?王玉珂指出,这需要资源的整合,从人的需求出发,找合适的专业机构完善相关环节,如商业、结构、消防、灯光等,以相应的专业力量作支持。

“但是,郑州的开发商在此方面很忽略。认为建筑设计公司可以解决很多问题,相反,它非但解决不了问题,还会遗留很多问题。因此,开发商应该在开发前期选择专业商业顾问公司作好产品定位,并

将后期商业的运营、管理等问题在前期解决完毕。”王玉珂说道。

他认为,在非主城区建设城市综合体项目,风险蛮大,需要将城市的优质资源进行有效整合,才能规避一定的风险。

“很明显,城郊地带没有主城区所拥有的密集资源,需求不足,找不到使用对象,处于待开发状态。因此,在城郊打造城市综合体,最好等区域大的规划完善之后,再进行开发,不要急于求成。”王玉珂提醒道。

“城市综合体是为了城市的需求而建,不是为了标志性而建,因此在开发前就要搞清楚,区域内有多少需求,要辐射多大的范围。”他认为,首先要等到人口相对密集、周边资源丰富一些,有明显的办公、消费需求的时候再

进驻;其次是商业优先,因为商业的辐射范围更大;最后,还要把握好开发的节奏。

不管是主城区还是城郊的城市综合体,都要考虑一个问题,那就是要满足本地产业和消费人群的需求,找到核心的需求对象。如果有产业需求作支撑,就要根据产业特点建设与其相匹配的综合体项目,根据客群的特点建设相应的酒店。如果是一个商圈,就要建设商务型城市综合体,辐射到全城甚至周边的地市。

“因此,产业需求、承载力、目标客群等指标,必需在开发前就要弄清楚,从而确定服务对象,并配置相应的资源。只有找到针对性的需求,才可以更好地服务区域经济,提升和拉动当地经济。”王玉珂表示。