



繁荣的德化街一带 (资料图片)

升级中融合 一条街盘活两大商圈

2012年11月下旬,《郑州市二七区特色商业发展规划》正式由河南省发改委评审通过。按照该规划,二七特色商业区将形成“一心两带三线四区五街”的空间布局,既要升级二七商圈,同时也要重塑二七、火车站两大商圈的现有发展格局,形成错位融合之势。

传统意义上的二七商圈是以二七纪念馆塔为核心,辐射半径2公里,涉及二七区、管城区、金水区3个行政区域。其核心商圈在二七区,涵盖了该区的解放路、铭功路、德化街和一马路4个办事处。

但近年来,二七商圈旧城改造步伐缓慢,商业业态水平低、基础设施老化、交通条件差等问题日益突出,各种客观因素的制约,使二七商圈的发展进入一个瓶颈状态。而且,郑州市其他区域商业中心的遍地开花,大大弱化了二七商圈的核心商业地位。

即便如此,二七商圈与火车站商圈仍是郑州租金最贵、人流最多、投资回报最丰厚的区域。巨大的市场潜力使得各路商业力量争相进驻,竞相角逐,尤其是郑州主导下的旧城改造升级,再一次激活、释放了该区域巨大的商业潜力。

2009年年初,二七区政府联合郑州市规划局,委托上海同济城市规划设计研究院对二七商圈进行了整体规划,根据该规划,二七广场商业中心区东起紫荆山路、西至京广线、北起金水路、南至陇海路,涵盖火车站商圈、二七商圈、人民公园及金水河区域、商城遗址四大公共活动区域。规划区占地2.8平方公里,主要由公共设施用地、道路广场用地、居住用地、市政设施用地组成。一场新的商业角逐悄然上演。

据了解,在整个二七区,目前已有十几个总投资近200亿元的规划项目即将或正在建设。可以预见的是,不久的将来,二七广场商业中心区将形成配套功能完善、产业链条完整、辐射面积大的“中国中部第一商圈”。

不仅二七商圈在升级,与之比邻的火车站商圈,同样在发生着一场质变。

去年6月,郑州市政府出台了《加快推进郑州市现代服务业集聚区建设的实施方案》和《关于加快推进中心城区市场外迁工作的实施意见》,其中提出对二七商圈和火车站商圈进行全新定位和升级。

无论二七商圈还是火车站商圈,不仅在实现着各自的升级,而且还在升级中融合。而盘活融合这盘棋的根本,就在贯通南北的德化街。

融会贯通,老街魅力不减当年 升级德化,来一场风光无限的蝶变

在省、市相关政策的全力推动下,加之未来郑州市三条地铁线路在二七和火车站地区的汇聚,使得二七、火车站两大核心商圈,再次面临全新的价值重估。

作为连接、贯通两大商圈的唯一一条街,德化街承担着盘活、融合两大商圈的重任,并随之显示出新的生命力和巨大发展契机。大正置业、建业凯浦等知名房企,以具有前瞻性的眼光,在此进行着“新的创造”,德化街由此迎来新一轮“蝶变”。

郑州晚报记者 梁冰

地铁将行 老街再次释放商业价值

事实上,德化街自开街以来,尤其是进入新世纪后,有着多次升级之举。

上世纪90年代后期以来,随着二七商战的硝烟消退,以及政府北移东扩战略的实施,郑州商业向多元化发展,出现了多个商业中心,分流了不少消费群体,尤其是金博大、丹尼斯等大型综合商场的出现,德化街这条百年老街风光不再。

在此状况下,2002年12月,德化街被改造成郑州市首条步行商业街,成为沟通火车站商圈、敦睦路银基商圈和二七广场商圈的走廊。

改造后的德化街除保留了钟表眼镜、珠宝首饰、餐饮小吃等传统经营项目外,还增加了家电、通信、娱乐、健身、西餐等项目,使这条街成为集购物、文化、娱乐、观光、休闲、美食功能为一体的更具现代气息的步行景观街。

2005年11月,随着德化街二期工程的竣工,一座亮丽的百年德化购物风情公园呈现出来,初步形成了以德化街为中心,辐射周边福寿街、大同路、南下街、正兴街的商业街区。2006年12月,德化步行商业街区被中国步行商业街工作委员会命名为“中国著名商业街”。

2008年,随着二七区夜经济的成功启

动,以及德化街被评为全国百城万店无假货示范街,德化步行街区在省内外乃至国内外的知名度进一步提升,成为郑州市名副其实的商业中心繁华区。

但是,尽管德化街在市场与政府的推动下,已再度崛起,但整体而言,德化街所具有的郑州市最稀缺地段资源,仍未激发出最理想的商业氛围。

一方面,郑州市区各个商业中心的遍地开花,削弱了德化街以及二七商圈的影响;另一方面,德化街片区交通承载饱和,“人挤人”局面混乱,有市场却无优质客流。同时,与国内其他商业街相比,德化街无论从现实的长度还是商业容量,均与其历史地位极不匹配。

郑州市二七区政府有关负责人直言不讳,2006年与德化街一同获得“中国著名商业街”称号的,还有北京王府井大街,上海南京路等。荣誉上虽然齐名,但实际上有一定差距,但也说明德化街的发展空间是巨大的。

但如今,作为德化街发展制约瓶颈的交通,正在迎来一场革命性的变革。郑州市对二七和火车站商业区的最新规划,以及郑州地铁带来的发展机遇,为德化街带来了新的生命力和巨大发展契机,有望令德化街再次完成涅槃之变,释放出宝贵的商业价值。

商机无限 德化街中心打造新地标

早已嗅到其中巨大财富潜力的开发商,相信不在少数。然而,谁能够抢得先机?7月15日,站在二七塔上向下俯瞰,在德化街正中央,有一个大型建筑工地。正是由河南大正投资置业有限公司开发的德化·无限城项目。

据了解,这个项目是目前德化街上唯一一座正在兴建的商业综合体。不仅有专为80、90量身定制的场景体验式纯玩胜地——青年主题购物中心,还有高效舒适的商务办公空间。这里品牌云集,吃喝玩乐等体验式消费,可一站满足。

担负重塑大郑州商业格局的使命,凝聚二七商圈核心驱动力,德化·无限城无论从区域地段、项目规划还是商业增值等方面,都以极大优势立于德化街王冠之上,欲做德化新地标。

对此,河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京表示,德化·无限城具备4点优势:一、实力。开发企业大正集团专注于商业地产为的开发、运营,有成熟的理念和经验,将以实力实现产品的竞争力;二、天时。今年1月,省政府批准郑州市建设商业特色街的政策,随后郑州市又相继出台了一系列扶持商业特色街建设的政策,这些无疑奠定了无限城的发展潜力;

三、地利。地段决定了价值。在郑州,二七商圈是任何商圈都无法代替的优势,而德化街则是整个二七商圈的中心,无限城作为商业皇冠上的明珠,地段优势决定了它的发展前景;四、人和。无论是开发团队、建筑团体,还是营销和招商团队,其实力都很强大,这样一群超强的团队来打造无限城,将会推动郑州商业地产的进步。

此外,在河南省发展和改革委员会经济研究所所长王琪看来,德化·无限城项目本身与德化步行街融为一体,拥有无可比拟的商业功能,涵盖购物、娱乐、餐饮等多种业态形式,给购物者提供一站式体验。无限城项目在设计时还融合了中国古代青铜器的元素,而这种文化功能正是中国建筑所缺乏的。

因此,他也对无限城提出了两点建议:一是希望无限城项目在未来的开发建设过程中,要突出文化功能,为文化城市建设作出贡献;另外是希望这个项目实现文化旅游的功能。

王琪认为,无限城定位为时尚休闲娱乐、购物、餐饮、办公、旅游为一体的大型现代商贸综合体,从整体上提升了德化街的品位,并且能带动二七特色商业区的建设,其未来发展不可估量。