

城市综合体大跃进背后，“未来”已被分化

——华润·万象城带领郑州进入都市综合体时代

近期,世邦魏理仕发布报告称,全球范围内正以极快的速度兴建购物中心,在20个购物中心开发体量最大的城市中,中国占了14个。这些购物中心是城市综合体的一部分。这是中国多数城市参与的狂欢。

无可避免,城市综合体正以巨大的供应量浪潮席卷中国每个快速发展的城市,也包括中部地区最重要的省会城市——郑州。

付越

A 综合体落定的江湖地位

最初,业内对于城市综合体无限高涨的预期是,“谁拥有城市综合体,谁就拥有未来。”然而,随着开发商对城市综合体一哄而上,城市综合体的未来已被分化。

在城市综合体大跃进的背景下,不少开发商把综合体作为一种产品增值的概念去炒作。简单地将酒店、写字楼、住宅、商业等多业态的简单组合称之为城市综合体。仅就郑州而言,从第一座城市综合体建成至今短短数年,综合体已呈遍地开花之势。但综合体的细分及真正价值,并未得到市场清晰的认知。

价值最大化的综合体,其规划之初的着眼点及运营的方向均是能够使综合体内部各业态、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。

综合体的价值,依据不同的定位由浅

至深可分为4个层面:第一,增加生活的便利性;第二,带来生活方式的改变;第三,改变城市的格局、提升区域的价值;第四,奠定城市未来的发展方向,为城市高度正名。

也就是说,城市中各个综合体间江湖地位的奠定,要看综合体本身的价值能达到哪个阶段。其中综合体内的商业业态起着最为关键的作用,作为综合体价值的发动机,商业业态促使各业态间相互支持,形成强大的综合体循环经济体。

目前,国内运营相对较为成功的综合体大致可分为两个类别。以华润置地开发的华润·万象城为代表的都市综合体,以华润五彩城、中粮大悦城、万达广场为代表的城市(区域)综合体。

什么是都市综合体呢?都市综合体只会出现在一线或省会城市。都市综合体往往是整座城市的核心商圈。都市综合体的

开发及运营难度最大,它囊括了城市最高端的资源,价值最高,最为稀缺。第一,都市综合体往往体量巨大,均在50万平方米以上,其中商业部分为15万~20万平方米左右的综合购物中心(shopping mall),汇聚国际一线品牌,容纳影院、冰场、游乐场、百货商场、大型餐饮及美食广场等众多业态。第二,都市综合体内配建的酒店、写字楼及住宅公寓,均是城市最顶级的。第三,都市综合体的消费带动辐射整座城市乃至全省级省域周边地区。都市综合体标志着城市的未来高度,所以一座城市也只能有一座都市综合体。

而以华润五彩城、万达广场、中粮大悦城为代表的区域商业中心,也可称为城市综合体。定位为所在区域内的家庭式消费,城市综合体中商业体量一般在5万到10万平方米,入驻标志性商家多以zara、H&M

等快时尚品牌为主。这类综合体主要是增加区域生活的便利性、带来全新的生活方式以及提升区域的综合价值。一个城市中(除非是国际特大型都市)一般只有一个都市综合体,例如北京华贸中心、深圳华润万象城、上海新鸿基IFC等,但可以拥有多个城市综合体,比如武汉就计划拥有多达10家万达广场。

中粮大悦城也是城市综合体的代表产品线。他们的理念是年轻、时尚、国际化。他们在目标城市中的目标区位选址原则是“区域易达型”,也就是说,中粮大悦城也是区域型购物中心。在北京,包括在营业以及计划中的大悦城至少有3家。

不论从何种角度看,都市综合体都必须高于城市综合体,其对当地商业水平以及消费潮流所带来的冲击与改变也最为深刻。



建设中的华润·万象城实景图
摄影 余尧

B 2014年,华润置地以万象城为郑州正名!

华润置地是最早在商业地产领域全面布局的开发商之一。从综合体的体量以及地标性影响力来看,华润·万象城已发展成中国高端都市综合体领域不折不扣的老大。据不完全统计,全国范围,包括在建以及规划中的华润万象城共有16座。2004年开业的深圳华润万象城,是华润置地引进香港太古广场原班团队打造的第一座都市综合体。爱马仕、葆蝶家、路易威登、古驰、迪奥等众多国际大牌旗舰店汇聚于此;超五星酒店君悦酒店成为各国政要及明星下榻的首选。华润大厦成

为众多世界500强驻华总部的办公地。而后的杭州、沈阳、南宁、成都等每一座华润万象城也都成为当地最高端的购物中心及城市地标建筑群,并在极大程度上改变了当地消费水准,引领消费升级。

郑州,作为中部地区发展最快的省级城市。2012年GDP全国排名第20位。人均消费水平排名第16位。但郑州的城市影响力却明显发展滞后。郑州着实需要一座具备国际化水准的都市综合体。即将于明年开业的郑州华润·万象城无疑就是这座中原最受瞩

目及最具影响力都市综合体。郑州华润·万象城,购物中心建筑面积22万平方米。已完成签约的入驻品牌,从数量及国际影响力上来看,之于郑州零售商业而言将会具有里程碑式的意义。写字楼部分,即郑州华润大厦,将以180米高度成为郑州主城区最高标准的总部级地标写字楼,目前华润大厦正在全球租售;规划高度超过250米的酒店将由世界十大酒店集团之一凯悦集团旗下的君悦酒店来运营。从目前郑州酒店现状来看,君悦是目前郑州已建和在建档次最高的超五星级

酒店;住宅部分即华润悦府,作为在城市最核心的豪华住宅,目前正在热销,不管从200米的建筑高度,还是每平方米近5000元的精装修标准,抑或上述顶级商业配套来看,都会是郑州最具居住及投资价值的住宅项目。

郑州华润·万象城在城市最核心之处,地铁1、3号线之上,集地理中心、经济中心、精神中心三大中心于一身,总之,郑州这座历史悠久的城市,在通往国际化都市的路上,华润万象城作为郑州唯一的都市综合体,将用世界级的资源及视野,为郑州正名。



华润·万象城效果图