

# 城势

系列报道



目前,郑州城市的升级发展已经进入了快速通道,其“后发优势”的取得是建立在系统完善的城市中心基础之上。梳理清晰的商业开发理念,理清城市中心各个“产业链”环节中的风险因素,这是城市中心之所以成为中心的先决条件。

也就是说,城市中各个中心之间江湖地位的奠定,要看其中心本身的价值能达到哪个阶段。其中,城市综合体商业业态起着最为关键的作用,因为作为综合体价值的核心元素,商业业态促使各业态之间的相互支持,并形成了强大的综合体循环经济体。这一方面可奠定城市未来的发展方向,另一方面也能够成为驱动城市升级的“发动机”。那么,在这些方面,金中心能够担当此任吗?

郑州晚报记者 范建春/文 慎重/图

## 居住,这里是高档住宅的样板

城市综合体凭借集约化的规划和高复合的业态,能够形成强大的城市造心和商圈制造能力。不过,作为城市综合体中的重要业态,其高档住宅并不是可有可无的,甚至从某种意义上说,城市综合体商业元素其实就是为了给这些高档住宅做配套的,是这些住宅的“城市客厅”。

河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清认为,一个城市的发展规模往往要从它的商业繁华程度来看,而繁华的市中心也总是以知名商圈作为支撑。居民人群的素质与辐射周边的成熟商业,二者缺一不可。

就金中心的区域而言,这里目前已经呈现出来的高档住宅项目如正弘·蓝堡湾、英地·天骄华庭、万达公馆等,都是住宅中的顶层之作,为该区域注入了大量的中高档消费群体。在万达中心到来之后,该区域还将会吸引来自四面八方的优质人群,随之在很大程度提升区域的品位及影响力。而拥有了这些消费能力很强的居住人群,反过来又为这里即将实现的高端商业给予了强有力的支撑。

作为后起之秀的万达公馆项目,万达公司是这样描述的:万达公馆,超高层板式纯大户平层奢装豪宅,拥有 Artdeco 建筑风格,欧式皇家园林景观,约7米挑高的宫廷式入户大堂……24小时贴身英式管家服务,尊享世界顶级生活品质,引领上流时尚生活方式。

是的,住在这里,楼下就是万达的商业中心,成熟的商圈给区域居民带来的是繁华、便利的生活,还能为他们带来更多的生意机会。其高端住宅的品质,这本身就是一种稀缺资源。

## 金中心之新势能

势能,就是新的集聚能量。  
题解:势能是指物体由于位置或位形而具有的能量。  
驱动城市商业升级的『发动机』新

## 消费,自此郑州商业不再怀旧

其实,郑州曾经是一个不缺商业的城市。在上世纪80年代,郑州就爆发了闻名全国的商战,以亚细亚商场为代表,直接促成了郑州商业在购物环境、服务、物流、营销手段等等方面的加速进步,使郑州商业迅速成为全国的龙头。

1997年,伴随着丹尼斯百货、郑州金博大购物中心的开业,郑州迎来了具有外资背景及国际经营思路的百货商场。这两家商场也代表了当时郑州百货商业的最高水平,郑州商业的发展也迎来了新的契机。

不过,从第二次商战的本质上看,仍然是第一次商战的延续,竞争本体的业态并未发生本质变化。而经历过两次商战的洗礼后,当硝烟散去,郑州商业便渐渐失去了在全国的影响力,由当初的辉煌逐渐沦为平庸。郑州商业的发展似乎进入了瓶颈期。

目前,随着土地、商业价值的提升,高容积率、高覆盖率、功能更为完善的商业形态成为商业开发的主流产品,复合型商业综合体成为发展方向。

国内商业地产的领头者,无疑是万达,其首创的“订单商业地产”模式,通过与品牌商家的“捆绑式”战略合作,提高了万达商业项目的号召力,提升了其商业价值,也减少了投资开发

风险。

选址花园路与科源路(农科路北)交会处的郑州万达中心,无疑将使郑州的商业水平再上一个新的台阶。与此相呼应,该区域也将因为万达中心的加速进步,使郑州商业迅速成为全国的龙头。

“其他开发商其实很难模仿万达的这种模式。”三益中国院长高栋分析说:“首先万达抓住了转型进军商业地产的最好时机,其次万达商业很快形成了标准化开发模式,也容易其快速复制。万达在模式、资源等方面具有追赶者暂时无法超越的‘先发优势’。”

据了解,如今的郑州商业市场,当万达广场在郑州攻城略地“疯狂复制”时,当华润将其档次最高的“万象城”产品线强势布点时,当绿地频频刷新郑州商业综合体的档次和标准时,这一切都预示着,郑州商业“跑步向前”的时机似乎已经到来。

尽管郑州商业的发展落后于一线城市,但是随着中原经济区建设以及郑州都市区的发力,郑州的城市辐射力和影响力正在逐渐提升,其商业也势必会经历一个快速发展的时期。再加之郑州的商业传统底蕴深厚,郑州商业拥有极大的后发潜力。一句话,郑州商业自此不再怀旧!

## 价值,推动城市都市化国际化

自从金中心的第一个地产项目正弘蓝堡湾建成后,经过多年的建设和开发商的精耕细作,一个高尚富人消费区已经逐步形成。而这里之所以被认为是高尚富人区,最重要的原因之一就是这里聚集了大量具有号召力的商业资源。除了几大高档社区拥有的配套商业外,片区内还有中原硅谷,银水湾高档餐饮、休闲带,以及周边由丹尼斯百货、360国贸、大商新玛特、农科路酒吧一条街形成的花园路、农业路商圈。

正弘·蓝堡湾的商业规划与他的住宅一样同具规模,共有近20万平方米的商业体量,主要针对区域中的高端消费群体。而万达中心的落户,更是强化了其独特的商圈地位,并能够快速形成一个繁华的时尚生活圈。

万达集团郑州公司副总经理张革介绍说,万达中心的商业价值,可以分为4个层面:第一,增加了生活的便利性;第二,带来了生活方式的改变;第三,改变了城市格局、提升了区域价值;第四,奠定了城市未来的发展方向,引领了城市消费。

目前,万达中心包括餐饮在内的各种非零售型业态,大都遵守了集中式、多元化、特色化的布局理念,业态

配比更科学,业态分布更合理。在这里,你可以一个人独酌、品茗,也可以和朋友开心地看电影、谈人生;你可以在瑜伽馆闭上眼睛冥想,也可以在KTV里面放声高歌……秉承“非提袋消费”理念,万达中心其实倡导的是一种全新的生活消费体验。

有业内人士指出,郑州万达中心除了带来有影响力的品牌、超越市场标准的购物环境及服务之外,更大的贡献是催化并带动了中原零售商业的加速开放性发展。

因为万达中心到来后,必将加剧本土零售商业市场乃至商业地产领域的新竞争,而建立在开放基础上的良性竞争又会加快整体市场水平的提升,参与竞争中的各方,自发的也会加快其自身的升级发展,在品牌、产品设计、环境构筑、服务标准、营销理念等方面方面加速成熟。所以,只要竞争者产生增长合力,那么在不久的将来,郑州城市的商业发展就会以此为依托,形成国际化运作,填补郑州高端商业的空白,加速郑州都市化的进程,这对郑州经济地位的拉升具有巨大的作用,而且能够改变其商业格局和城市地位。



由丹尼斯百货、360国贸、大商新玛特、农科路酒吧一条街形成的花园路、农业路商圈,辐射范围越来越大。