

TOP 地产 | 封面解读

一个城市的商业版图一定是随着经济发展的脚步不断扩展。近年来,由于交通拥堵、管理滞后等传统商圈的通病相继凸显,二三线城市集体上演了一场老商圈没落,多区域新商业中心崛起鼎力的变革。

郑州晚报记者 王亚平



二三线城市正在集体上演一场老商圈没落,多区域新商业中心崛起鼎力的变革。

交通升级、热点区域增多、综合体涌现,勾勒全新商业版图 多核心发展 老商圈地位动摇?

城市不断发展 老商圈中心地位动摇

郑州最传统的商业地,历来首推二七商圈。

甚至人们认为能够代表郑州城市符号的,非二七广场、二七塔莫属。有关数据显示,每天约有10万人在二七广场穿梭、购物,约有100万人在此经过,这里是郑州以及河南最无可争议、无法替代的商业核心。

这里囊括了大型百货、综合超市、品牌专卖、图书批发等几乎所有的零售业态,在经过“商战”洗礼后,二七商圈一度成为全国最具代表性的商业区,它的发展变化也是郑州城市变迁的一个样本。

当然,这类可以被称为郑州最传统商业中心的地理概念,还有碧沙岗商圈、紫荆山商圈等,它们的共同特质与二七商圈一样,都是郑州消费的核心地。不过,它们都无法真正与二七商圈抗衡,一家独大的商业单中心发展模式持续多年。

不过,近年来,由于消费客群过于单一,业态分布不完整,品牌结构不合理,商业物业开发档次偏低,且缺乏专业的物管服务和商业经营机构,而且商业功能布局重叠、建设强度高,均已超过其商业承载能力和交通运载能力,到这些老传统商圈内购物,交通十分不便,购物环境也不再舒适,老商圈的改造升级迫在眉睫,面临失去中心地位的危机感。

综合体是代表 新商业中心不断涌现

传统商圈魅力锐减,城镇化不断发展,商圈逐渐外扩趋势明显,原有的商业中心随着城市框架的拉大逐渐外移,以满足不断增长的人口规模,逐渐演变为多商业中心模式,一些新的商圈正在不断兴起。

比如,以农业路-花园路为核心的中心商圈和以郑东新区、龙湖为代表的商圈势头正猛;万达进驻郑州后形成的以中原万达广场、二七万达广场为主的区域商业中心;锦艺

城也让桐柏路西站路交会处成为西区重要的休闲、娱乐消费地……

仔细分析不难发现,这些新的商业中心都是城市综合体产品,它使得高端社区聚集、人群集中,时尚、购物、娱乐、餐饮于一体,让区域内市民享受便捷消费的快乐。

正如建筑大师勒·柯布西耶所说,每座城市都需要带领步入国际化的都市综合体。在经历了将住宅地产和商业地产严格区分的时代

后,人们发现,单一的地产开发模式已经越来越不能满足人们的生活居住要求。

58同城房产频道认为,城市综合体是目前国际上比较成功的一种商业模式,其代表性项目包括美国洛克菲勒中心、日本六本木、法国巴黎的拉德芳斯等,在国内北京、上海、深圳等一线城市也已非常普遍,事实上已成为繁华大都市的标志物形态。

它们大都聚合大型商业广场、城市商业街区、时尚金街、

高尚住宅、精装SOHO、商务酒店等丰富多元的业态;既有主力店、数百家国际潮流品牌,实现餐饮、购物、休闲、娱乐一站式消费。

城市综合体成熟商业业态聚合的模式也更新区域内居住人群的消费体验与模式,有幸居住于城市综合体的人群会有更深的体会。工作、见客户、休闲、健身、观影、逛超市、喝咖啡、朋友聚会、居住等都可以在某一城市综合体内实现。

单中心格局不再 未来商圈错位有序

除了航母级项目带动商业版图的变革,地铁的开通也为商业中心提供了一条新的扩展路线。

在地铁一号线的沿途,途经紫荆山、人民路、二七广场、碧沙岗和河南省工人文化宫、秦岭路等重要站点。在这些站点上,遍布着二七商圈、紫荆山商圈、曼哈顿商圈、碧沙岗商圈、郑东新区CBD商圈、高新区商圈、七里河商圈、高铁商圈等商业构成,沿线的百货商场和城市综合体达到数十个。

省商业经济学会常务副会

长兼秘书长宋向清表示,地铁建设等带来的交通改变将使人口逐渐向正在快速发展的热点区域迁移,比如郑上新区、高新区等区域也将形成新的中心。

而今后,结合重点地区开发和地铁站建设,加上大项目、新项目、商业配套、商务设施的纷至沓来,将迅速拉动商圈的多点布局。

如果说在城市综合体带动下形成的多个商业中心是城市发展的自发行为,那么去年,郑州市政府发布的《郑州市加快商业中心建设的意见》(以下简

称《意见》)中规划郑州要打造“五层”商业中心圈就具备了更多大局思维。

该《意见》显示,郑州市商贸业发展分为两个体系:一是打造各级商业中心,主要布置购物中心、主力百货店、超市、酒店、餐饮等零售商业,配套写字楼、金融、会议、娱乐等服务设施;二是建设社区商业中心,内设便利店、标准化菜市场、专卖店、理发店、书店、快餐店、邮政以及社区医疗、社区服务等服务设施。

在此体系下,又将商业发

展划分为5个层次。计划用3~5年时间,打造国家知名商业中心1个,都市级商业中心3个,市级商业中心3~5个,各县(市、区)分别建设区域性商业中心1个,同时建设社区商业中心。

由此可见,单中心商业格局已被破局,郑州新的商业版图一定是向多中心发展推进,各个区域都会出现各自的商业新中心,也就是各个区域的商业地标性项目,由它们共同形成多个相互弥补的商圈,分层错位有序发展,满足市民不同层次的需求。



■ 重磅点击 ■

综合体错位经营布局避免过剩危机

随着越来越多的房企加快商业地产部署,以及居住人口外扩、消费能力的聚集与增强以及消费理念的更新,城市区域中心商业将继续发展,多个城市新商圈也将逐步形成。

然而,大大小小商业综合体项目乍看上去,业态定位并

无明显差异。但是商业毕竟不同于住宅,商业地产最注重的是“质”的问题,这个质,包括了太多商业运营的技术问题。商业地产需要长期经营和培育,更需要专业的运营团队的智力支持,趋同带来的只能是低水平的重复竞争,只有差异化才有可能良性循环

的开始。无论是开发商还是普通的投资者,都需要更为理性的选择。

特别是郑州正在快速进入一个商业格局多元化、多商圈的综合体时代,如果布点、业态规划、后期管理不科学,区域性的商业体也面临过剩危机。