



专题报道之“商圈崛起”——

铿锵起步 第一商圈正崛起



锦荣悦汇城项目效果图

在郑州这座经济高速发展的中部城市,新兴商圈的涌现伴以老商圈的升级改造,呈现出新老商圈共同繁荣的景象。按照河南商业经济学会提供的分析数据,目前郑州大大小小的商圈有16个。这其中,既包括二七商圈、碧沙岗商圈、紫荆山商圈等历史传承的商圈,也包括新崛起的航空港区等。自从富士康来到航空港区,产业集聚效应愈发明显,区域人口急剧增加。以400万平方米的富士康工区为中心,周边迅速形成了一个稳定而极具发展潜力的消费商圈。锦荣悦汇城项目所在区域一跃成为整个东南片区的第一商圈,在助推区域经济繁荣的过程中,俨然成为新兴商业力量的代表。

郑州晚报记者 范建春

特色开发,力擎第一商圈新格局

由于航空港区与市区尚有一定距离,港区的商业消费成为典型的区域性消费,这就意味着,港区第一商圈蕴涵的巨大商业价值具有不可替代性。如今,这里的财富潜力已为人们所认可。不少业内人士判断,从体量、规划、业态等方面来看,港区第一商圈所辐射的消费人群,将在购物、休闲、娱乐等消费方面,为该区域的投资人群贡献大笔红利。

从2012年开始,以锦荣悦汇城为代表的一大批商业项目,决意在这片当时看来尚显荒芜的商业地块开始“掘金”之旅。眼下,豫发置业打造的锦荣悦汇城已成为港区第一商圈中的佼佼者,在众多商业综合体的良性竞争中脱颖而出,赢得了越来越多商家和消费者的信赖。

该项目潜心借鉴北京蓝色港湾、深圳COCO Park等第四代商业模式,以夺人眼球的奇幻购物为主题,开启全新的商业模式。精准的客群定位、超大的商业体量、高端的品牌定位,使得该项目在助推区域升级的同时,也填补了港区的商业空白。

在豫发置业招商中心负责人看来,航空港区的商业市场不同于别处。除了富士康外,行政、教育、医疗、公检法等政府机关单位入驻片区,也将衍生出大量消费需求。未来的航空港区将形成一个相对独立的都市,而不是郑州中心城区的一个附件。未来航空港区将形成更加有规模、有品位、有秩序、有力量、有现代商业业态及其格局,而第一商圈势必被打造为新型特色商圈。

世界航空港区发展样本

世界一些大型枢纽机场围绕航空运输服务构建的航空城,在区域经济中发挥着特殊作用,例如荷兰阿姆斯特丹航空城、德国法兰克福航空城、美国丹佛航空城。在这些城市,已经形成了成熟的城市空港发展模式,在机场周边,他们已经建成当地重要的新兴产业带,信息产业、生物医药产业、物流业、制造业、展览业、服务业、房地产业……在产业集聚区、航空港区成为资本角逐的新战场,而这显然也是郑州航空港区未来发展的一个方向,一个城市样本。

荷兰阿姆斯特丹航空城

荷兰阿姆斯特丹航空城让阿姆斯特丹史基浦机场成为通往欧洲的门户和连接世界的跳板。546家公司坐落于此,提供了超过5.7万个直接就业岗位和5.7万个间接工作机会。阿姆斯特丹史基浦机场已经成为一个汇聚了人流、物流、展览、观光以及娱乐的“空港城市”。

德国法兰克福航空城

德国法兰克福航空城,作为著名的汉莎航空与DHL的欧洲空运枢纽,由发达、高效的陆路交通系统连接。法兰克福航空城占地12平方公里,拥有商务中心区、办公区、宾馆、国际会展城等配套,拥有44258家企业,提供了59.6万就业机会,人均消费能力高达18694欧元。

美国丹佛航空城

美国丹佛航空城丹佛国际机场,是最早以CBD为总规划建设的大型机场,目前丹佛经济增长的25%都产生在机场附近。丹佛国际机场区域,俨然一个城市的中心商业区。人们在那里购物、消费、娱乐;来自世界各地的商务人士在机场附近的星级酒店里参加会议;大型shoppingmall、美食广场、会议中心、展览中心等市中心商业区设施在航空城应有尽有。

独树一帜,港区商业初露峥嵘

“航空港区成为一大商圈是经济和社会发展的必然,这里有望成为郑州的新兴商业中心。”早在两年前,河南省商业经济学会常务副会长张庆伟对于航空港区商圈的兴起就已有所预言。

在商业领域,优胜劣汰的自然法则始终适用。随着传统商业流通业升级转型,如今个别商圈独领风骚的时代已经一去不返。城市的发展、区域的升级,带动了越来越多新商圈的兴起和繁荣。这其中,就包括以航空经济为引领的新型航空港区第一商圈。由于区域发展的特殊性和开发性,港区第一商圈的独树一帜、活力盎然成为一种必然。

众所周知,商业的发展离不开客流量。郑州机场上千万人次的超

强客运能力,加之富士康数十万员工的到来,为航空港区商业消费提供了庞大而稳定的人口消费基础。周边全球500强企业所带来的近百万流动性人口,预示着港区未来百万消费人群形成的财富能量不可低估。

正因如此,如今航空港区的商业项目开发分外抢眼,成为区域建设中的一大亮点。在富士康周边,涉及商业物业的项目鳞次栉比,争先恐后意欲抢占第一商圈的商业先机。随着这些商业项

目的陆续入市,港区商业格局随之改变。目前,北部物流商贸区商业格局雏形已现,以2号线延长线附近(郑港六路与郑港四街)的锦荣悦汇城、丹尼斯·沃金商业广场等为代表的第二商圈,已初露峥嵘。

“从这些商业项目的规模、布局等衡量,该区域新的商业格局正在形成,港区第一商圈正在崛起。未来,它将成为郑州商业领域的一个亮点。”相关业内人士如是分析。

名企效应,引爆商业连锁聚变

郑州航空港区第一商圈的形成,富士康功不可没。产业带来人群,人群产生消费需求,从而对商业地产带来最强有力的推动。

在富士康布局的多个国内城市,屡屡印证一种特殊的“富士康效应”:富士康总是能为当地商业繁荣带来最重要的人气,从而促进落址片区周边的各种经济迅速发展。

1996年,富士康内迁深圳,

从老街到世贸、天虹、广百等,带动了深圳龙岗商圈的飞速起跳。以“富士康”为关键词在网上查阅武汉、成都等地新闻,其中无一例外地用到了“地产强心剂”、“极化效应”等极富积极意义的词汇。富士康的进驻所带来的“人口红利”优势,均引爆了当地商圈的大变革。人们在兴奋之余,不得不承认,一个大型企业的入驻,所带来的商业连锁聚变是明显的。

以郑州航空港区为例,过去,这里的商业市场上充斥着大量中小规模临街独立小底商,鱼龙混杂、参差不齐,一直未能形成良好的商业形象。由于缺乏大型集中式商业,无法拉动区域整

体改观,难以形成有影响力的规模性商圈。

现在,随着富士康的入驻,港区的居民结构发生了很大变化,年轻人多于中老年人,知识和技能型人才多于普通人才等倾向。这种无形中的变化,渐渐促使港区的商业业态更趋新型化和国际化,商业品类更趋时尚化和新潮化,商场也更趋高端化和品牌化。

越来越多的开发商在港区开发商业综合体时,开始注重商业氛围和档次定位。在遵从商业法则的同时,他们也开始关注商圈效应,有意识地往规模化商业靠拢,从而形成了如今颇具口碑的港区第一商圈。

投资航空港区,踏上出其不意的掘金之旅

