

# 资本西进助推郑上新区崛起

## “市场外迁承接基地”五洲城引领“西翼”商业热潮

随着中原经济区建设的发力,郑州这座中原城市正在向着大城不断攀峰。不过,在诸多区域崛起的步伐中,唯有郑上新区吸引更多资本的关注,尤其是在地铁、高铁、快速路等立体交通网络的构建下,这座相当于2.63个郑东新区面积的新城独具优势,区域内如五洲城这样的专业市场顺势成为投资客和经营者的首选。郑州晚报记者 王亚平



客户争先抢答

### 优势资本力量进驻郑上新区

近日,郑上新区概念性总体规划(2013~2030年)、郑州通用航空试验区总体规划(2014~2030年)正式获得郑州市人民政府批复。

这意味着,郑上新区将驶入发展的快车道,迎来一个史无前例的提升期,尤其是通用航空试验区的建设,将对整个郑上新区发挥产业优势,提高现代服务业所占比重具有重要意义。

实际上,在规划获批之前,最近两年,一场有关资本的西进运动已经在如火如荼地进行,郑州西城的开发版图不断扩大。

这其中最为引人关注的当属五洲国际,作为中国目前最大的商贸物流产业园开发运营商,将落子中原的首个项目五洲城择址于郑上新区,在今年郑州的商业地产版图上可以说

是独领风骚,不管是招商中心开放、主力商家签约还是市场销售都引发了投资客的高度关注。

究其原因,不妨借用著名经济学家、香港中文大学讲座教授郎咸平的观点予以说明,“投资商业地产,首先要看品牌,其次要看地段潜力。”

在他看来,开发商的规范化管理和项目运作对于地产本身价值具有长期影响力,地段优势除了传统的城市核心区就是极具发展潜力的区域。

特别是新商圈内的专业市场是在产业发展、升级趋势下应运而生的,以国际化视野进行规划建设,在开创专业市场新纪元的同时,已经成为调控大势之下,投资者继续投资楼市的一条路径。

在过去的10余年,郑州向东发

展,郑东新区建设取得了巨大的城市成就。与之相比,郑州西区则显得有些落寞。现在,伴随着“郑上新区”规划的获批,郑州西区迎来了全新的发展机遇。作为郑州都市区规划中的重要一极,“郑上新区”有着比肩郑州东区的战略意义。

有专家认为,明日郑西之于郑州,必同于今日郑东之于郑州。因为伴随着中原经济区、郑州都市区宏伟蓝图的绘就,特别是组团式发展的城市发展战略和东西两翼比翼发展的城市发展方向的确立,政策东风向西劲吹,政策阳光开始向西照射,郑西将迎来下一个黄金十年。而郑上新区区域价值的崛起,给五洲城这样的项目造就了一个难得的发展良机,必将成为郑西时代新的商业地标。

### 财富高地五洲城引领投资热潮

从发展现状看,郑上新区的建设可谓气势如虹。它并不是一个空泛的概念,而是在交通、生态、产业经济等诸多方面支撑中逐步成长起来的新城。

随着纵横全境的高标准生态廊道加快建设,3.2平方公里的西流湖生态公园建成开园,长14.1公里、宽数百米的南水北调运河穿区而过,加上860余亩的郑州植物园生态作用发挥,郑州西部天蓝、地绿、水净,人与自然和谐发展的美丽西区呼之欲出。

特别是在中原大道、地铁1号线西延、快速路建设,以及郑西高铁“荥阳南站”正式升级更名为“郑州西站”的诸多利好推动下,不但让郑上新区这样的“城市泛核心区”飞速崛起,也让居于区域核心的五洲城产品价值不断攀升。

除了区域力量带来的推动力,项目本身的实力亦是内在动因。

有资料显示,从2004年立足长三

角到当前的高质扩张,五洲国际成功抓住机遇,在物业销售、区域拓展、商业运营等方面都表现出强劲的发展势头,也基本完成了全国布局。2013年6月13日,五洲国际控股有限公司在香港联交所主板正式挂牌交易。

去年,集团收入40.5亿元,同比增长79.7%,净利润10.2亿元,同比增长45.8%。第一太平戴维斯最新统计数据显示,截至2013年底,五洲国际商贸物流产业园数量、覆盖省份及进驻城市数量均位列全国第一。

截至2014年6月,五洲国际业务已遍布华东、华北、东北、西南、华中和中原地区10大省/直辖市的23个城市,累计已开发项目36个,总建筑面积超1000万平方米。

“正是借着郑州作为中原城市群中心城市、新丝绸之路桥头堡和郑上新区正处于价值洼地的历史机遇,我

们来到郑州并精心打造集团重点开发项目五洲城。定位为中国工业品1级批发贸易总站、1600万平方米中原商贸物流中心,建成后将全面提升郑州乃至整个中原地区的商贸水平,为郑州经济发展贡献力量。”郑州五洲城项目负责人这样表示。

而市场的火热反响也证明了这一举措的正确性。

今年6月22日,五洲城开盘。当天,来自河南、河北、湖北、江苏、杭州等地的近5000名客户汇聚五洲城全球招商中心,争抢认购五洲城旺铺,引爆中原地区投资热情。

开盘即售罄,诸多未选到商铺的经营者与投资客则开始对二期产品“虎视眈眈”,每天项目门前广场上停满了车,销售中心内咨询者更是人头攒动。未开先热的势头昭示着这里已成为新的价值热点和财富高地。

### 专业运营策略开启百年旺市

2012年,郑州市批发市场外迁工作正式开始,随着外迁工作的深入推进,2014年,郑州市场外迁进入攻坚期。

据郑州市市场发展局局长田跃平介绍,在市场外迁中,郑州市规划设计了“一区两翼”型商品交易批发市场集聚区,即以重点承接食品、服装、钢材、建材等生活消费品市场和工业生产资料为主的综合集聚区,和以承接汽车及汽车后市场、电子产品批发市场的“东翼”,以重点承接家具、农产品、纺织、工程机械等批发市场的“西翼”。

几乎与郑州市场外迁同步,五洲城落户中原。日前,已正式获批郑州“市场外迁承接基地”。

据郑州五洲国际相关负责人介绍说,与其他一些承接外迁市场不同,五洲城是主动承接,即积极与原有的外迁市场联系,使之主动外迁于此。这样,商户们在市场的衔接方面会更契合。同时,在前期工业品专业市场的招商中,五洲城是全国选商,而不是仅局限于中原。如此,市场更能够适应产业升级、消费升级、功能升级、业态升级的现代商贸物流发展趋势和要求。

在很大程度上,五洲城区别于一般的物流批发专业市场,它不仅是集博览交易、品牌推广、国际会展、仓储物流、电子商务、休闲购物、商务办公、美食娱乐、金融服务、高档住宅等功能于一体的商贸物流城,且在设计规划、商业布局和业态组合等方面也做足了文章,所以每个项目都具有鲜明个性和顺应大区域市场的需要,所以使每个项目都会成为区域内一个行业典范和标杆,成为一座城市的商业中心。

能够布局全国,五洲国际的“独步武器”就是其专业的运营策略,秉持“责任地产、健康商业”的经营理念,在长期的开发运营中总结出了“二三五”原则,即:运作一个商业地产项目,开发、招商和运营的作用分别占比为20%、30%和50%。

为此,五洲国际还成立了国际化、专业化的商业管理公司,聚合一大批有国内外著名上市公司和世界500强商业零售企业工作经历的高级经营管理人才,整合国际国内优秀客户资源,与上万个零售商家和专业市场商家结成了战略合作伙伴,融合各类商业业态需求形成专业的设计标准,从而积累出五洲国际在商业地产领域的核心竞争力。

携手郑上新区,开启百年旺市,作为郑上新区的地理坐标,五洲城也带动了郑州工业产业的发展中心整体向西迁移,通过商业+商务+住宅+市民活动+休闲游憩的高度融合,使这里不仅成为一座现代商业集群,功能多元复合的活力之城,更是郑上新区大起航中不可多得的优势力量。



认购旺铺,座无虚席