

第二十六届郑州(2014秋季)住交会主题活动——“首届中部(郑州)商业地产公开课”本月26日启幕

# 城与市

——同质化下的商业地产运作对策  
商城的蜕变与进化



位于中原腹地的郑州,有着天赋的商业基因。从字面意义上看,“城市”这个词是由两个事物组成的,一个是“城”,一个是“市”。“城”起初是军事设施,用来保卫王权。直到商代,城中才具备成熟的“市”、“肆”一类的商品交易场所。城与市,政治与经济的属性兼而有之,可以说真正意义上名副其实的城市到商代才出现,最早的应该就是位于现在郑州的商都“亳”。打那时起,郑州这座城市便与中国商业的发展捆绑在了一起,再也难舍难分。发生在上世纪90年代初的那场商战,则代表着她曾经的繁华与鼎盛。亚细亚商场、商业大厦、商城大厦、华联商厦、郑州市百货大楼以及紫荆山百货大楼,耀眼的光环虽已褪去,但人们看到的似乎不是商业竞争的残酷,而是郑州商业的繁荣和不可或缺。在城市框架不断拉大及房地产业迅猛发展的态势下,郑州商业竞争的重心开始由二七商圈、火车站商圈向其他区域延伸,先后兴起花园路商圈、CBD商圈、桐柏路西区商圈等新兴商圈。同时,在市场外迁的大势下,位于城郊的专业市场也已呈现出规划的“一区两翼”格局。不过真正的现实,一方面是商业地产开发的高歌猛进,另一方面则是高库存致使的去化周期不断增加。多个研究机构的监测报告显示,郑州商业地产整体供大于求,截至8月份,商业存量达340.18万 $m^2$ ,去化周期约为86周。相对于供大于求的现状,更值得关注的是,由于开发专业度高,导致市场有效供应量不足,同质化竞争严重,经营业态相对单一等诸多问题普遍存在。基于此,作为第二十六届郑州住交会的重磅活动,将于本月26日举办的以“商城的蜕变与进化——同质化下的商业地产运作对策”为主题的“首届中部(郑州)商业地产公开课”,将对以上郑州商业地产存在的共性问题进行答疑解惑。