

传统商圈实现华丽蜕变 二七商圈变身城市综合体



丹尼斯大卫城 预计明年年初亮相

位于郑州市第一商圈的二七路与太康路交叉路口的丹尼斯大卫城,是丹尼斯集团的重点项目。昨日,郑州晚报记者在大卫城看到,主体建筑还在施工,一楼的店铺已经开始装修。

据了解,该项目较之前的丹尼斯项目除引入更多的高端奢侈品品牌外,其主体结构仍以百货业态为主,酒店、写字楼为辅,六层的购物中心则配备了更多的餐饮业态与电影院、KTV娱乐业态。预计将在2015年初开门营业。在市场定位上,丹尼斯大卫城是集购物、美食、休闲、娱乐、酒店住宿等多种功能于一体的站式购物休闲娱乐中心,建成后将成为一个新的城市综合性公共空间。大卫城建筑外观设计采用简洁、典雅的风格,使其成为能在城市规划中具有永恒品质的建筑。

“大卫城、万象城等新的大型商业体的入驻,确实给二七商圈、郑州商业的提升注入了新的活力,新的生机。”对于万象城、大卫城对于整个二七商圈的意义,宋向清这样评价。

11个大型商业化项目 弥补二七商圈的空缺

宋向清分析,如果说大二七商圈,火车站商圈也属于二七商圈;如果从小范围来说,火车站商圈是到大同路、民主路、铭功路一带,包括京广路以东、福寿街以西、中原路以南、陇海路以北这属于火车站商圈。大二七商圈则包括京广路以东,紫荆山路以西,金水河以南,陇海路以北。

而在二七商圈内,目前就有大卫城、万象城、大商二期、北京华联二期、新世纪时代广场、凯迪城等11个新大型商业化项目,有的已经完成,有的正在建设之中。纵观这些新投资创办的新型商业网点,都以档次高、服务全、业态多、品牌价值大,国内外顶级品牌,知名度高,商业理念和商业模式领先全国。西到民主路,东到人民路,南至解放路,北到人民公园,按照规划,未来将是奢侈品消费区。而就德化街而言,定位更加侧重年轻的消费群体。

“这些项目定位更高端,偏向中高端收入群体,品牌集聚度上偏向国际一线品牌和国内顶尖品牌,形成城市综合体。火车站商圈属于商业综合体,没有住宅。这里有住宅、休闲、餐饮、娱乐等相关服务设施比较多,弥补了二七商圈以前休闲娱乐、文化服务等相对薄弱的空缺。”宋向清说。

逛街、看电影、喝咖啡……如今已经成许多市民的休闲方式,随之兴起的,是体验式消费和已经开业或在建的城市综合体。在今年的十一黄金周期间,作为郑州首个真正意义上的城市综合体万象城业绩斐然。与之紧邻的丹尼斯大卫城正在建设中,一楼正在装修的巨大GUCCI店铺让大卫城无法保持神秘和低调。再加上原来的大商、北京华联、郑州华联等百货,二七商圈的商战似乎一触即发。

而从大二七商圈来看,其中的火车站商圈内现存的批发市场开始转型,拆除后重建的市场也都改建城市综合体,商业综合体业态成为主导。未来,京广路以东,紫荆山路以西,金水河以南,陇海路以北,城市综合体林立,传统商圈将实现华丽蜕变。 郑州晚报记者 徐智慧 见习记者 王丹桂/文 郑州晚报记者 马健/图

火车站商圈批发市场 业态开始转变

在很多人心目中,火车站的形象一度被嘈杂和脏乱差占据。每天的火车站是被熙熙攘攘的来自省内外的进货商吵醒的,他们拉着巨大的包裹穿梭在各种拉货的车辆和人潮中。如今这种现象依然存在,但是各大批发市场已经开始了转型之路。

银基商贸城更名为银基广场,世贸商城更名为世贸购物中心,当然这些市场改变的并不只是名称,还有商业业态。现在火车站商圈正由原来以批发市场为主导业态,向商业综合体为主导业态转变。随之,火车站商圈的消费人群也发生变化。

“以前,前往火车站商圈消费的大多是来自全国各地的购销个体户、商户或者商贸公司人员。而火车站商圈的批发市场转为集零售购物、餐饮娱乐、电子商务、文化教育等多项服务于一体的商业综合体之后,消费人群必然会发生变化,虽然目前没有明显表现出来。”河南省商业经济学会常务副会长宋向清介绍,“业态一旦完全转变,未来火车站商圈的消费人群将以郑州的城市居民为主,尤其是追求时尚的年轻人将成为主流的消费人群。”



转型之后服务功能将更全面、综合

随着火车站商圈批发市场外迁方案的落地,火车站商圈内的大型商业体纷纷投石问路,探索适合自身转型的新模式。地处火车站商圈核心地带的锦荣商贸城升级为锦荣国际时代广场,将打造涵盖立体广场、空中连廊、超大停车场及地上、地下连片贯通街区等新型建筑模式,综合利用地下空间和道路上部空间,可以极大缓解乔家门时尚商圈地面交通压力。

而紧邻锦荣商贸城的“中部大观·国际商贸中心”也正在筹划

建设之中。据该项目负责人介绍,大观国际将建成火车站商圈首个集“时尚产品销售、品牌展示、贸易办公、电子商务、娱乐餐饮业态、酒店会展”等复合功能于一体的超级展贸综合体。

转型之后的商业综合体的服务功能将更加全面化、综合化。交通管理也会更加规范化、秩序化、合理化。郑州城市形象也将大为改观。未来,火车站商圈将变为一个业态更新、理念更新、品牌更新、模式更新的全新商业圈,成为郑州商圈中的新亮点。

体验式消费满足消费者的多种选择

2010年年初开工建设的万象城今年4月份登场,作为城市综合体的业界标杆,郑州万象城的总体规划是以集购物中心、5A级超高层酒店、娱乐中心、高档写字楼和公寓等多功能为一体的大型城市综合体。开业伊始,集购物、餐饮、娱乐于一体的万象城就受到了年轻消费者的热捧。十一黄金周期间,万象城的各餐饮店爆满,有些特色餐厅前甚至排起了长队,消费者的热情可见一斑。

值得一提的是,万象城内开了真冰滑冰场。每到周末或节假日都吸引了很多小朋友大朋友。“无论是对于万象城还是整个二七商圈来说,真冰滑冰场无疑丰富了大家的娱乐选择,提升了整个商圈的档次和水平。”一业内人士分析。

万象城相关负责人介绍,华润置地对于郑州万象城的持股比为例100%,开业以来,万象城的出租率为91.2%。目前,Burberry、Prada等国际品牌店正在装修中。