

城中村改造的商业样本 看这个好地块 如何被打造成微都市综合体

黄金位置和黄金项目 恒祥百悦城实现的 “全生活广场”

说起恒祥百悦城的区位优势,不是一般的城中村可以相提并论的。该项目位于郑州市金水区红专路以南,经五路以西,红旗路以北,经七路以东,总占地面积约147.78亩。这里距离文化路、黄河路、花园路等主干道都很近,距离地铁2号线和5号线也只有几分钟的路程,当之无愧真正的市中心。

据恒祥百悦城项目负责人介绍,项目将规划商业、住宅、公寓、写字楼四大业态,由13万方商业(地上5层,地下1层)、7栋高层住宅、1栋商务办公楼、2栋公寓、1座9班幼儿园及相关配套设施组成,融购物、餐饮、休闲、观影、游乐、亲子多元一体化,满足一站式文化休闲潮地,引领郑州城市时尚新生活。

记者了解到,为了打造精品项目,自项目启动伊始,恒祥百悦城就先后聘请戴德梁行、上海贝兹、睿意德等多家知名商业咨询规划企业,对项目的规划及定位从不同角度和侧重点进行了深入地探讨和论证。同时,项目组还本着打造郑州首家体验式购物中心的决心,实地考察了北上广深四个一线城市,以及武汉、成都等几个二线城市的大型微都市项目,从而最大程度地确保项目规划合理、定位准确。“就拿项目的车位来说,原本规划的地下三层多花6000万元改成地下四层,一共规划了近6000个停车位,可以说是金水区最大的地下停车场,不仅解决项目商业、住宅的停车位,也可以缓解周边的交通压力。”

“其实从项目所在花园路商圈的几家商业项目来看,除了国贸360,其他几家的体量都偏小,不能够满足区域日益发展的消费需要,特别是花园路、文化路、黄河路与农业路围合区域,省市级家属区林立、高端消费者聚集,各种商业形式供与应的需求就会显露出来,让我们更容易发现其中的差异化,这也是我们勇于在城中村改造项目上做高端商业的信心。”

据介绍,作为微都市综合体,恒祥百悦城项目在体验性购物中心的路上走得更远。比如三楼单独设置的儿童一站式购物中心,集合了儿童的餐饮、购物、教育、培训、游玩等多种业态,将是未来郑州市场唯一以儿童为主题的大型商业购物中心。四楼与奥斯卡合作定制的巨幕电影,也将填补金水区没有巨幕电影的空白,而国际顶端的金仕堡健身会所也是目前唯一进入郑州的高端健身项目。地下一层的大型超市,已经与大商达成战略合作协议,将打造花园路商圈最大的生活超市。

“我们项目中的很多业态都是目前郑州商业业态的升级版,是一些大型商业购物中心的有效补充。项目自启动起就开始招商,目前我们的主力店招商已经完成近70%,而我们商业物业的自持比例将达到60%~70%,这就是说,项目的后期运营和物业增值会有更大的保障,开发商必须让项目走上良性发展之路,会有一些投资者购买商铺就会立刻实现回报。”恒祥百悦城项目负责人如是说。

新年的余温还未完全散去,郑州市城中村拆迁改造再次掀起波澜。聚集着数十万“郑漂”的刘庄、庙李和高皇寨3个村庄的拆迁正式进入“倒计时”。

据了解,本次刘庄、庙李和高皇寨3个村庄的基础改造规划基本一致,“就是要建成配套设施完善的高品质居住社区。”城改办负责人说,未来这3个城中村将按照现有的技术规定,科学规划住宅,保证楼间距和日照条件。同时,也将加强配套设施建设,包括停车场、学校、医疗和养老服务。

其实,对于郑州的城中村来说,由于其所处的优越地理位置,往往可以有所作为。比如当初的燕庄村,今日的“曼哈顿”,不过,随着郑州城市的大跨步发展,城中村改造也有了更多的可能性,这从由胜岗变成恒祥百悦城的改造中可见一斑。郑州晚报记者 范建春

引领时尚和商业升级 恒祥百悦城打造的微都市综合体

随着城市功能分区的日趋完善,多元化的城市内部聚落开始涌现出来,融合着居住、商务、休闲娱乐、星级酒店的城市综合体和超级大盘也在城市的各大区域纷纷崛起,并多数成为了地标性的存在。

城市的发展,必然会将我们固有的生活空间重新打破。旧有的生活配套元素被冲击得七零八碎,新生的现代生活元素呼之欲出:居住、商业、运动、自然、教育等重新组合,于是,一种名为“城市综合体”的项目应运而生,并随着时代的发展而不断更新。

恒祥百悦城打造的城市综合体,则是目前市场上流行的城市综合体升级版——微都市综合体。作为一个更加注重人们日常生活体验的核心区域,其

呈现出来的都市生活价值正在显现出无限的可能性。

所谓微都市综合体,是城市文明发展到一定程度的产物,因为城市本身就是一个聚集体,而当城市里的人口聚集、用地紧张到一定程度时,在这个区域的核心部分就会出现这样一种将居住、商业、运动、自然、教育等串联在一起的综合物业形态。

据业内人士介绍,微都市综合体其实是目前城市中流行的“城市综合体”升级版。因为房地产业发展到今天,开发商开发的已经不仅是冷冰冰的房子,更多的是在传达一种全新的生活方式,让人们居住其中能够体验到舒适的生活氛围。从一定意义上说,微都市综合

体打破了原来城市综合体的功能边界,打造出了立体式多功能的现代生活模式,引领着新时尚生活潮流。

据恒祥百悦城项目负责人介绍,胜岗是花园路、农业路、黄河路、文化路4条主干道内唯一未改造的城中村,周边早已发展成熟,配套齐全、人口众多。贴近成熟的居民社区,各类单位和学校是其最显著的特点。在大家竞相去做大型购物中心的市场背景下,我们将胜岗项目定位为郑州微都市综合体,就是要更加关注周边常住居民的日常生活需求,集餐饮美食、时尚购物、休闲娱乐、生活服务于一体的精品生活休闲和服务空间,从而实现了定位的差异化,与周边的商业购物中心实现互补。

安阳标杆和郑州标杆 恒祥百悦城背后的恒祥实业公司

一位资深业内人士认为,微都市综合体的出现解决了传统住宅大盘只有房子而没有生活的难题。而云集众多商业、电影院线、写字楼、酒店等业态的微都市综合体其实就是城市的缩影,在很多方面满足了城市人群在居家、城市生活以及工作方面的需求。

不过,作为一个大型城市综合体项目,并不是任何开发商都可以轻易拿地开发的。而就恒祥·百悦城而言,更是牵涉到城中村改造的难题,其开发难度更加巨大。

据了解,开发恒祥百悦城项目的河南恒祥实业有限公司来自安阳,注册资金两亿元人民币,总资产7.5亿元。自2001年创立以来,恒祥实业就执著于高品质物业的开发,现已发展成为一个以房地产开发为主,集资产经营和物业管理为一体的多元化企业,并以卓越成就跻身于大型综合房地产发展商的行列,成为实力派的代表。

恒祥实业根植安阳10余年,始终保持不断追求不断发展,先后在安阳构筑精品项目11个,郑州市项目两个,累计开发面积100余万平方米,涵盖住宅、商业、写字楼、星级酒店及休闲旅游度假等多种物业形态。而在郑州开发建设的胜岗城中村改造项目已于今年1月29日正式拥有该块土地使用权,并投入巨资将其打造成为郑州城中村改造的又一标杆项目。

放眼郑州的城中村改造,昔日的燕庄,现在已经在金水东路、中州大道、未来路3条主干道围合的区域内,形成了包括浦发国际金融中心、曼哈顿广场等郑州城市样板。而从东关虎屯脱胎而出的郑州

国贸360,则赋予了花园路、农业路全新的意义。其多业态组合的形式以及将带来的辐射效应,对拉升城市区域价值和提高城市形象都有不可小觑的功绩。

在这个基础上看胜岗,恒祥百悦城无论是从商业业态上还是价值体现上,均超过了曼哈顿广场和国贸360,这将彻底改变郑州的商业格局,并成为郑州商业发展的又一个里程碑。

