



2018年的商业激荡还意犹未尽,2019年的商业项目亦引人注目。

回顾上一年,郑州新增15个商业项目,新增商业体量近90万平方米,为十年来之最。

新的一年,郑州商业还会延续2018年的大爆发吗?曾经的商业洼地,会借着这一轮商业风潮弯道超车吗?

河南商报记者 杨桂芳



扫码关注“财经商报”,了解豫企动态,第一时间获得河南第一手财经资讯



郑州去年一新开商场

河南商报记者 张郁/摄

郑州今年新增商业项目集中在三、四环之间

基于城市建设与住宅开发在三、四环之间大力推进,商业项目跟进“填空”

2019郑州商业体量会再创新高吗?

在上一年,郑州商业不乏惊艳之作,比如郑东新区的绿地新都会·新田360广场、位于花园路商圈的正弘城等,今年的商业项目有哪些值得期待?

据睿意德华中区副总经理石俊东介绍,2019年有望开业的商业项目中,永威木色购物

物公园、万锦·盛华里、瀚海海尚、中盟·龙湖里、高新·万科广场、建业·凯旋广场、绿地·天空之城、宜家等项目均有亮点。从整体来说,加上延期开业的商业项目,2019年预计新增商业体量在103万平方米左右,但今年开业的项目体量应该不会超过去年的体量。

另外,从操盘企业来看,永威、新田、建业等都是本土地产开发商,因本土地产企业对城市的建设有一种特别的情怀,加上希望为其原有项目提供配套、服务,便利居民生活,因此,操盘的商业项目无论是规划设计、内外部景观,还是品牌引入上,都比较精心。

2019年的一些商业项目看点如何?

今年值得关注的项目较多,郑东新区、经开区进入商业“填空”期,金水区、二七区等老城区的商业竞争也比较激烈,尤以金水区最受瞩目。

从郑东新区来看,永威木色购物公园、绿地·天空之城、中盟·龙湖里,以及绿地新都会·新田360广场三期项目都将到来。其中永威木色购物公园是永威筹备的第一个购物中心项目,规划设计为室内沉浸式体验商业,室内空间5万平方米。

另外,计划2019年9月开业的万锦·盛华里项目,将会填充经开区少大型商业综合体的空白。该项目的区位优势非常明显,经济技术开发区、自贸试验区、跨境电商综合试验区、经开综合保税区等政策优势叠加,让这一区域产业集聚,加上远大理想城、恒大绿洲、富田九鼎世家等多个高品质居住区,居民消费能力也十分旺盛。

高新区也是商业项目入驻的一个重点区域。商业中的黑马万科今年在此区域将开

高新·万科广场,项目体量约4.6万平方米。老城区中金水区今年商业涌入依然激烈,体量12万平方米的瀚海海尚正等待进入市场,另外,体量5万平方米、和正弘城做邻居的建业·凯旋广场和同属花园路商圈、体量17万平方米的百悦·万达广场也都在候场。

另外一个比较受人关注的项目是惠济区宜家项目,计划在今年夏季开业,有商业人士称宜家将是今年商业中尤为引人注目的“彩蛋”。

2019年郑州商业在地域走势上如何?

郑州版图的东移西进,以及一城四站下的“1小时高铁圈”,都让商业项目随着城市轨迹延伸。

石俊东认为,整体来说,今年郑州各区都将新增商业项目,且主要集中在三、四环之间。基于城市建设与住宅开发在三、四环之间的大力推进,商业项目进而后方“填空”。其中,高新区和北龙湖区域将是两个主要区域,

但后者受到居住区密度、入住率的影响,大体量的商业体短时间内不会呈现。在商业外溢方面,外溢速度在2年后将会加剧,龙湖镇、管南区域、小李庄等都是外溢的重点区域。

同时,另一个趋势是郑州的商业项目仍以本地企业操盘为主,多是在原有项目基础上释放。现在一些外来商业品牌也在进入郑州,后者有着资本优势,在项目操盘上又有

着运营和品牌优势,加上得到招商政策的扶持,亦会影响郑州未来商业。

值得关注的是,由政府规划推动的商业项目在整个城市中的地位十分受关注,例如未来几年商业的热点片区——高铁东广场和北龙湖。而以商都历史文化区为例,其未来将类似太古里,成为集文化属性、商业属性于一体的城市地标。

商业洼地反超周边城市的机会在哪里?

和邻居武汉、西安相比,郑州的商业地位处于洼地,一直都难以“肩并肩”。2018年的郑州商业发展如此快速,何时可超越周边?

石俊东认为,未来郑州商业多是在三、四环之间“填空”,这是郑州商业未来主要呈现的区域。

另外,政府强势推动的区域因可借助好的政策、引入优质商业品牌,长远看区域发展也有潜力。

他提到,把郑州和周边城市进行对比,单纯以单体商业项目来说,郑州确实很多,但武汉、西安的高端商业进驻时间较早,郑州难以在短期内反超。仅以西安为例,其

自身就有着辐射广阔、高端项目进驻早、消费能力较强等优势。

但郑州的机遇非常明显,比如政府在规划上对区域定位、商业地产引入等方面很有前瞻性,而且随着高端项目的落地,以及千万人口带来的人口红利,郑州在商业上的发展向好。

记者手记

在之前的采访中,就有商业人士感叹近十年的招商历程,从求着一线品牌入郑到它们现在“主动入郑”。

有句话说,“你若盛开,蝴蝶自来”,在商业发展中也同样适用。

之前RET睿意德发布的2018年度《中国商业地产活力40城》中,按照零售指数、休闲

指数、购物中心指数、消费力指数四个维度综合排名,郑州已经连续三年提升。尤其是在去年,根据赢商网统计的数据显示,这一年共有132家知名品牌首次进入郑州市场,而共有97家首进郑州品牌选择进驻今年新开业的购物中心。

虽然有商业从业者认为现在郑州的消

费能力、城镇化速度和商业发展的速度不匹配,后者发展的速度相比前两者有一点早,可从长远来看,破千万人口的“超大城市”郑州正在激发新一轮的消费需求和潜力。对于政府而言,对区域商业的规划需要前瞻性;对商业本身而言,对自身项目规划设计也需要前瞻性。