

郑州地铁5号线全线贯通 能否成为商业发展的“财富线”？



地铁5号线自动售票处

- ▶ 地铁以快速、便捷、无堵车风险等特点成为城市交通中相当重要的一种出行方式。
- ▶ 5月20日，环绕郑州一周的地铁5号线正式运营。地铁对于经济的拉动能力曾无数次被验证，那么这条曾被全城期待的“郑州金腰带”能否和地铁1号线、2号线一起成为郑州商业名副其实的“财富线”？又将会给郑州的商业发展带来怎样的机遇与挑战呢？

□东方今报·猛犸新闻见习记者 王琳/文 首席记者 袁晓强/图

加速项目打造的差异化，促使商业向各具特色方向发展

据RET睿意德华中区总经理石俊东分析，随着整个城市地铁线路的完善，尤其是地铁5号线的走向，贯穿了多个成熟区域，覆盖了多个主流商圈，进一步带动覆盖片区的商业活跃度与商业气氛。

从城市商业的角度来看，地铁淡化了旧有的区域概念，也催生了新的商业空间和新的商业模式，有助于

打破固有的商业格局。对消费者而言，距离已经不是问题，地铁延伸了他们消费的范围，使得东西南北的消费者流动加大，这就要求各个项目在打造的时候，要时刻警惕商业“标配”和同质化。

之前，地铁2号线的开通加速了南龙湖的人口导入和龙湖锦艺城购物中心的开业进程。对于高新区

和南龙湖这类已形成规模的片区来说，地铁的开通将加速区域型购物中心的开发运营。

而对于常西湖片区、二七新区等新规划的未成规模的片区，目前地铁带来的开发利好导向主要是社区型的街区式商业，诸如泰宏建业国际城、融信奥体世纪等项目。由此可见，地铁带来的商业差异

化已经显现。

郑州一横一纵一环的三条地铁线布局完成后，城市之间的人流互通更加便利了，相对于城市各个商业来说一定程度上会加剧竞争关系，加速各个项目在规划、业态、主题、品牌、运营等多方面的差异化打造，城市商业也将进入一个百花齐放更具特色的发展阶段。

商业发展需要打好组合拳，地铁拉动不是唯一性

地铁的建设，不仅可以解决城市的交通问题，更重要的是，它还是整个区域城市经济发展的直接推动力。商业项目发展最重要的两个基础因素是地段与交通，地铁是实现交通良好的最直接工具，作用举足轻重。

地铁开通除了会给大型城市综合体和大型商业的开发带来利好，另一个显著的变化就是，会带来地铁上盖物业的升值。有数据显示，上海年营业额超过10亿的商场，其中跟地铁实现连通或者比较直接连通的商场数量一共是27个，占比达到52%，例如环球港、静安嘉里

都是三条地铁连通，而此类地铁物业办公、住宅、商业租金也都是最高的。此外，类似二七广场德化新街、广州动漫星城、广州花城汇等纯地下商业价值也得到了提升，将会有更多的换乘式的纯地下商业出现。

放到郑州来看，经调查显示，1号线的开通大大方便了郑州东西两个半城之间的交流互通，便捷、高速的地铁缩短了消费者到达消费目的地的距离，极大地促进了高频消费的实现，对沿线的绿地·新田360广场、二七商圈、中原万达等项目来说，确实起到了积极作用。

但是，站在商业项目自身的角度上，地铁并不是唯一的特效药，在定位规划招商运营等层面都会决定项目生死。有许多运营状况

良好的商业项目并非地铁上盖，而且也有地铁上盖项目失败的案例，足以说明商业的发展需要打好组合拳，地铁拉动不是唯一性。

招标公告

按照国务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》等法规、政策的规定，濮阳元正置业有限公司决定对山水锦苑一、二地块建设项目二期的前期物业服务采用公开招标的方式选聘物业服务企业，现将有关事项公告如下：
一、招标物业区域的简要说明：项目位于濮阳市塔山路与中原路交叉口东南侧，总占地面积24677.18㎡，总建筑面积85215.97㎡，容积率：2.99，建筑密度：18.60%，绿化率：35.1%。
二、投标单位资格要求：1、必须通过房产行政主管部门的资格预审。2、有欺诈、违约、违规等不良行为记录的物业服务企业不允许参加投标。
三、投标保证金及招标文件领取时间和地点：1、投标保证金及招标文件领取时间：2019年5月20日—2019年5月24日；2、招标文件领取地点：濮阳市住房保障和房地产中心物业管理科
联系电话：60259139
濮阳元正置业有限公司
2019年5月20日

拍卖公告

河南省郑州高新技术产业开发区人民法院将于2019年6月20日10时起至2019年6月21日10时止(延时的除外)在郑州高新技术产业开发区人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上对位于郑州市郑东新区航海东路2号29号楼1单元12层67(不动产权证号0901081288-1;0901081288-2)进行公开拍卖活动(详情请见网址：<http://sf.taobao.com/0371/13>(部分页面上法院简称为“开发区”)。同时公告通知案件当事人、优先权人按时参加拍卖活动，拍卖标的的相关权利人及时向法院主张权利，逾期主张视为放弃权利。
郑州高新技术产业开发区人民法院
2019年5月17日

拍卖公告

河南省郑州高新技术产业开发区人民法院将于2019年6月23日10时起至2019年6月24日10时止(延时的除外)在郑州高新技术产业开发区人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上对位于郑州市郑东新区商都路北、福祿路南、康平路西的旭日龙园项目2幢18层1802号进行公开拍卖活动(详情请见网址：<http://sf.taobao.com/0371/13>(部分页面上法院简称为“开发区”)。同时公告通知案件当事人、优先权人按时参加拍卖活动，拍卖标的的相关权利人及时向法院主张权利，逾期主张视为放弃权利。
郑州高新技术产业开发区人民法院
2019年5月18日

未来郑州的商业发展 要更注重新精细化运作

有相关人士指出，对郑州而言，随着轨道交通网络的全面布局，尤其是环线地铁的开通，一定程度带来了沿线商业的潜在竞争。对于正在运营中的购物中心而言，如何在规划、主题、业态、品牌等方面有创新、有突破，如何赶上交通优势的红利，在运营层面做到“拉动新客群、增加客流到购买的转化”，如何通过技术对新增客群有策略地分析，采取有针对性的IP活动、场景打造等问题，是接下来通过推广运营提高竞争力上需要重点关注的课题。

地铁对商业来说是重要一环，特别对于优质商业来说是个必要条件。而地铁在导入客流的同时，也会带来全市地铁商业范围内的竞争。而目前，郑州地铁沿线商业的主要问题还是在于大体量的商业跟地铁的联通配合问题，早期的地铁规划与商业直接的规划配合、人流导入、业态互补等很多问题都需要协调。以绿地·新田360广场为例，并未真正成为地铁上盖物业。

石俊东举例说，RET睿意德在对南京东路永安百货客群进行调研时，发现很多都是2号线和8号线来的，南北东西线，开车比例很少，地铁外部客流的争夺将是地铁商业的主要研究方向。

石俊东建议，未来郑州商业的发展将在竞争加剧的局面下更加注重运营端的精细化运作，注重全市范围的客群研究，包括消费习惯、交通到达性和辐射范围；建立起清晰的客户地图和标签，进而在客户拉新、精准营销、会员复购等方面发力，从而提升运营坪效。

总而言之，地铁对商业的发展将提供更多的客群支撑，也促使运营商更多地要在差异化的首店特色店品牌引入、特色IP运营引流、客户会员等管理层面进行投入，从而给消费者更多更好的消费选择。