

“黄金”之路系列报道之三 [关键词:造市]

先是让洛阳商业告别了“老三篇”,接着助力新老商圈升级换代,如今又促使商业走上“综合发展”道路——

洛阳商业地产让商业上演“变形记”

□记者 霍媛媛

2 优秀项目扎堆来“造市”

如果说地产开发是“造城”运动,那么,商业地产的开发则肩负着“造市”的重任。

资料显示,1999年之前的洛阳,还没有成规模的商业地产,只有零星的临街商铺“撑门面”。2000年,涧西区的上海市场步行街改造、开通,拉开了洛阳商业地产快速发展的序幕。

1 洛阳商业告别“老三篇”

虽说大幕拉开了,可在很长一段时间内,洛阳人购物逛街仍旧是“老三篇”——老城十字街、西工百货楼、涧西上海市场,这三大商圈构成了洛阳商业的基本格局,颇有些“三足鼎立”的味道。

让我们把时光切换到2002年至2004年,尽管商业格局稳定,可商业地产市场“不太平”。2002年,洛阳的商铺销售持续升温,临街商铺的热销让开发商纷纷加大商铺项目的开发力度,有些开发商甚至还顺势将规划好的高层住宅“变身”成多层商场进行销售。一些大型商铺项目,如珠江路商业街、润峰广场等也在当年进入市场,由此也掀起一波又一波商铺投资高潮。

时间很快到了2004年,这一年,洛阳楼市陷入“外地豪强”与“本地诸侯”的混战之中,双方首个战场就是商铺市场。外来开发商相继开发了“百年家居”“皮世界商贸城”等专业市场类商铺项目,吸引了不少投资者。本土开发商则主打商业街类的商铺产品。

对于洛阳本土开发商凯瑞来说,2004年是不同寻常的一年。这年12月底,落户西工区凯瑞·君临广场的洛阳王府井百货开业。2005年1月,涧西区南昌路上的丹尼斯百货也开业迎宾。随后,一个业态全新的商业地产项目——TODAY新都汇购物公园入市,持续热销;2006年,这个集购物、观光、休闲、娱乐、餐饮等多种功能于一体的综合体项目开业,王府井商圈的核心地位也因此变得更加稳固。

至此,洛阳“老三篇”的传统商业格局被打破了。显然,这种改变背后的力量正是商业地产的开发。

2004年至2006年,作为商业地产重要组成部分的写字楼市场也热闹异常,其间,富地国际、数码大厦、华源财富广场、华夏·富雅东方、万国银座、白金都会、星河国际、凯瑞·君临商务等产品相继进入市场,并在西工区的中心路、纱厂南路、凯旋路沿线以及涧西区的南昌路沿线形成了一定的规模,这些地段的商务氛围也逐渐浓厚起来。

从2006年以后,洛阳写字楼市场逐步进入了竞争时期,

到了2007年,洛阳传统商圈开始走复兴之路。先是沃尔玛在涧西上海市场步行街北侧的东方国际广场开店;2008年老城八角楼金街项目开业,与2005年亚威金城招来的“凤凰”丹尼斯北大街店一起,为这个传统商圈注入活力;百货楼商圈则在2009年迎来了河南建业的“青睐”,昨天,在这个地块上诞生的商业综合体项目建业·凯旋广场开业。现在百货楼商圈的价值,自然也要去重新认识了。

传统商圈要复兴,新商圈也要补充能量。2009年年底洛阳万达广场开业。2009年6月20日该项目开盘时,仅靠出售200余套步行街商铺,就获得销售额

2亿多元,这让持续低靡的洛阳商业地产市场为之一振。而在万达广场开业后,还迅速与南昌路丹尼斯百货组成了高档时尚的南昌路商圈,成为洛阳年轻人的消费集中地。

除了这些大型商场,这一阶段,洛阳的商业地产还有几个专业市场颇为抢眼。比如2007年开盘、2008年开业的五金机电市场紫金城,2007年牵手中原康城、2008年开业的红星美凯龙,2008年与申泰新世纪广场签约、2009年开业的欧亚达家居,2009年签约、2010年开业的居然之家……

中原康城是最早进驻新区的大型商业地产项目。虽然后期根据市场的变化,这个专业市场从最初的医药批发市场“变身”成家居建材卖场,但作为第一个成功

投入运营的商业地产项目,它对新区商业的带动作用的确不小。

“造城”容易“造市”难。说到优秀商业地产项目的“造市”能力,确实不得不提到新区。新区大部分中高端楼盘的社区临街商铺到2009年已初具规模,加上此前开业的大张盛德美,新区的商业地产招商已经具备了良好基础;2009年,丹尼斯进驻新区的亚威加大摩尔购物中心并在次年开业;2009年9月,洛阳宝龙国际批发中心对外开放;2011年,《洛阳市中心城区商业网点规划(2011~2020)》出台,这年年底,由永辉超市、星美影院、环球嘉年华电玩以及以肯德基、必胜客、迪欧咖啡等30余家品牌加盟的宝龙城市广场开业,填补了新区商业的多个消费市场的空白。

3 商业体纷纷“综合发展”

自2010年后,伴随着国家对楼市调控的深入,许多房地产商逐渐撤离住宅市场,商业地产的投资价值再次凸显。世贸中心、世纪中心、建业·凯旋广场OFFICE写字楼、国宝大厦、天汇中心等纯写字楼、甲级写字楼开始掌握市场的话语权;升龙广场、正

大国际广场、升龙城、宝龙城市广场等项目的公寓产品,也受到许多投资者的青睐,新区开元大道沿线已成为新的商务重地。

而随着2011年《洛阳市中心城区商业网点规划(2011~2020)》的出台,大型商业地产项目开发的步伐也越来越快。

其中,泉舜购物中心这个新区单体规模最大(商业体量突破15万平方米)的综合商业体今年年底将要开业。再加上目前已经基本成型的宝龙商圈、新区丹尼斯商圈以及关林商贸城、关林综合批发市场、钜都利豪大酒店、红星美凯龙广场、在建的正大国际广场等商业资源,这个以展览路为轴线,西至通济街,东到关圣路,北至政和路,南到牡丹大道的

新区核心商贸区,可以说指日可待了。

今年8月,北京王府井百货集团与达码格利置业公司签约,确定进驻位于南昌路上的达码格利国际购物中心项目,打造王府井洛阳旗舰店。此外,其北侧的建业壹号购物广场也在筹建中,名门盛世则将迎来丹尼斯百货,大张也将涉足高端百货,在万达广场对面打造长申国际广场……这样一来,南昌路商圈的规模和实力自然不可同日而语了。

除此以外,升龙广场已牵手大商集团,丹尼斯百货还将在中州路、玻璃厂路与唐官路交会处打造一个新百货项目。可以预见,今明两年,洛阳将形成东有中央百货、建业凯旋广场组成的新百货楼商圈,中有王府井、新都汇、升龙广场、丹尼斯组成的新王府井商圈,西有丹尼斯、达码格利、万达广场、建业壹号购物广场、长申国际广场构建的新南昌路商圈,南有泉舜购物中心、宝龙城市广场等形成的新区核心商圈。不难看出,这些重量级的商业地产项目走的都是城市商业综合体之路,陆续开业的购物中心,也大都集餐饮、休闲、娱乐、购物等于一体的综合性体验式购物中心。

