河西新城 演绎南京版『浦东』

本组采写 快报记者 孙洁

“古都金陵看老城,现代化新城看河西”。

放眼河西,如火如荼的在建商业项目和日渐成熟的商业设施,正让这块热土散发出诱人的清新气息,30 万人口的迁徙,也让南京人体验到了上海开发浦东时的激情。如今,河西新城正承载着 700 万南京人对新城创造的设想,那么,未来,河西又将为南京人勾画出怎样的蓝图?

本刊记者遍访河西指挥部、建邺区等相关部门,试图在商业项目的解读中,揭开南京版“浦东”的面纱。

与新街口比肩 河西:崛起的市级商业中心

新街口之外,南京的下一个商业中心在哪里?以往最传统的说法是湖南路,如今摩拳擦掌、拉大架势准备大发展的是河西。

记者专访河西指挥部招商处负责人,为您展现出一个不同于新街口的、规模宏大、设计新颖的商业中心。

【设计新颖】

升级为市级商业中心

记者了解到,在 1998 年市政府批准实施的《南京主城商业网点规划》中,商业中心体系建设是“一主七副”,即一个市级中心七个市级副中心。当时,河西地区是列入市级商业副中心来培育建设发展的。但在南京市商业网点规划(2004–2010)公示稿中,南京规划有两大市级商业中心和六大商业副中心。其中,河西就已经升级为和新街口并列的两大市级商业中心之一。

那么奥体的商业中心又在哪里呢?据河西指挥部招商处负责人介绍:河西新城以应天大街和江山大街两条大街为界分为:北部、中部、南部,目前已建成的奥体中心、博览中心、CBD 标志性建筑等“精华部分”都属于“中部”,商业中心也在“中部”,位于河西大街北侧,也就是以中央公园为核心,南北一线是 CBD 商务办公区,东西一线则是一个“商业休闲带”。

【规模宏大】

占地比新街口大三倍

在河西指挥部里的商业街规划图上,清楚地标明着该商业街区占地面积:1.1472 平方公里。这样的规模和新街口相比会如何?资料显示:新街口商业街占地仅 0.275 平方公里。

目前,新街口已经集中了近 700 家商店,1 万平方米以上的大中型商业企业就有近 30 家。据记者了解,仅白下区侧 0.3 平方公里的范围内,就有各种地面商务商贸设施 120 多万平方米,其中近 500 家工企单位面积 70 多万平方米,娱乐面积 8 万多平方米,金融面积 10 万多平方米,商务面积 37 万多平方米,另外还有 20 多万平方米的地下商业设施,新街口商业街区的密集程度之高,在全国都不多见。

“要说优势,就是规划建设起点高,购物休闲的舒适度会很高。”河西指挥部招商处这位负责人表示:要论纯商业面积,看起来 41.12 万平方米会比新街口的少,实际上 41.12 万平方米没有包括 CBD 一系列标志性建筑中的底层商铺。

【环境轻松】

“商业休闲带”制造轻松

全部加起来,河西商业中心与新街口的商业面积会差不多;但占地一项,河西大街的商业“带”显然比新街口的弹丸之地要宽敞许多。

在规划图上,记者看到,整个“河西大街商业休闲带”的底色都是绿色,上面被分成了一个一个的小方块,每个小方块都是未来的一个大型商业项目,它们之间都会以绿地来点缀,有很多的开敞空间可供市民驻足、休憩。河西指挥部招商处负责人告诉记者,这一商业中心定位为“商业休闲带”,也就是说,它的功能绝非只有购物一项这么单调,会有展览、游乐等休闲设施,总之,将是一个可以让人轻松的地方。

三级架构 建邺商业全面提速

提及河西商业的发展,必然离不开占据着河西大部分空间的建邺区。应本刊之邀,建邺区商务局有关负责人就河西商业发展的框架进行了全面解读。该负责人表示,建邺区正以“市级商业中心、区级商业中心、社区级商业中心”等三级架构迅速推进新城的商业建设,高起点规划,通过引进新型商业业态,不断满足居民多元化消费需求,努力提升河西新城的商业品位,促进商业繁荣。

市级商业“大而精”

据介绍,河西新城的市级商业中心以中央公园为核心,CBD、河西大街为主。“定位于大商贸的概念,引进的是精品、高端的商业形态。”该负责人表示,河西的 CBD 以南京建邺万达广场的‘城市综合体’为龙头,向南延伸,构成了一条主线,串起了欧洲城、中泰广场、嘉业国际城等一批高定位的项目。

目前,市级商业中心推进得如火如荼。建邺万达广场项目,是南京市迄今为止投资规模最大,商业面积最大,停车位最多的城市综合体,目前,已有万千百货、TESCO、万达影城等顺利签约。去年 12 月,位于 CBD 核心位置的家乐福河西中央公园店正式营业,苏果西堤国际社区店将于 10 月份开业,红星美凯龙中泰广场正在做内部装修,八月份实现开业;嘉业国际城 SHE WALK 街区购物中心定位为国际时尚街区和精品购物城,目前正在招商,预计年底揭开面纱。“这些商业载体的逐步建成开业,将为周边居民提供更加方便快捷的生活配套服务。同时,早已向广大市民免费敞开的中央公园,不仅创造了游览休憩的好去处,配套的茶社、简餐等服务更为周边居民提供了极大便利。”

地区级商业靠特色

以南湖商业文化中心、江东商业文化旅游中心的地区级商业中心,是河西商业架构的第二个层面。“这一级别的商业中心覆盖的是几个行政街道,以特色商业为主。”该负责人表示,地区级商业中心目前已雏形初现。

据了解,获得首批“全国商业示范社区”称号的南湖商业中心,以及一批新型的商业配套项目正在紧锣密鼓的推进中,到 2010 年,南湖地区的“一横三纵”即长虹路餐饮美食街、南湖风情酒吧街、南湖东路步行街以及云河路特色精品街也将全部建成,整个片区将形成“以南湖为中心、环湖商业街为重点、周边若干条特色街为骨干”的地区级商业中心。

社区商业品牌化

“河西的社区商业将进行品牌化复制,这种新型的发展模式一改以往的散乱和弱小,纳入整体规划,每一个社区商业中心都基本上可以辐射 3—5 个楼盘,服务 2 万—3 万人口,结合上紧密贴近小区居民生活的社区自办便民服务点,能够满足居民的日常生活需要。”提及建邺目前正在推行的社区商业发展模式,该负责人一脸的兴奋。

该负责人表示,为了尽快实现“一区五城”发展战略目标,构建“四个适宜”现代化新南京的标志区,早在 5 年前,建邺区就制定了商业配套的发展规划,并于 2006 年出台了《建邺区扶持社区商业发展实施意见》,对河西地区社区商业配套发展起到了积极的推动作用。

据悉,中海“好邻居”基本社区商业中心一期工程目前已建成,不仅拥有大型菜场,还将配备便利店、银行、早点店、餐饮、移动通信、洗衣房、文体中心、美容美发、药店、社区生鲜店及社区卫生服务中心等多种服务功能。按计划,顺驰基本社区中心也在抓紧装修收尾,今年 10 月份将逐步开业,主要满足江东路西侧、奥体北片区居民的生活需求。

此外,万科光明城市、滨江奥城、双和园等 10 个楼盘内的基本便民社区商业网点已陆续建成开业,仁恒等顶级公寓引入星巴克等国际社区商业配套,楼盘立足自身定位主动加强配套建设,也极大加速和丰富了河西新城的商业布局。

视点 新城开发实现多轴变化

作为南京新兴商业中心,河西新城的后发优势已日益显现,未来发展潜力巨大。据了解,预计到 2010 年,这一区域入住人口将达到 45 万人。辐射人口估计将超过 1 千万左右,而且入住人口年龄轻,素质高,消费能力强,现代零售业、服务业的发展空间广阔。可以预见,这一曾名不见经传的区域将爆发出出人意料的商业价值。

对此,南京大学城市科学研究中心主任、中国城市社会学副会长张鸿雁曾评价说,新城区的开辟,往往是城市优质空间开发再利用的过程。上海的发展具有典型性。上海开发了浦东,才使得浦西腾出了更多的空间,用于建设大片的绿地、广场、森林,才使得老城区的改造获得可能和宽裕的土地。所以,对于一个业已充分发展的城市来说,新城区对老城区“接替性”的错让开发,化解了城市发展中再利用空间的限制。河西新城的开发,实现了城市的多轴变化,使城市形态、空间轮廓更趋合理。

河西商业“小火慢炖”

作为一个市级商业中心,河西大街的商业街模样至今还没有成形,一半以上的建设单位都还没定,它的“动静”甚至还不如江东商业中心引进万达广场、仙林地区引入金鹰那样为人所知。就此,河西指挥部招商处负责人表示,河西新城在商业上的成熟要经历一个漫长的过程。

“这主要是河西新城的档次所决定的。你看看,CBD 轴线上都是什么样的机构,交通银行、十四所、江苏移动、江苏联通、国泰君安、省市报业集团……都是金融、传媒类的大公司、大集团,这一片区的未来前景能差吗?”该负责人表示,加上河西新城规划建设起点本来就高,因此肯定是想一步到位,而不愿从小摊小贩发展起,让其自然发展。

据这位负责人透露,目前,已有对河西新城相对了解的企业相中了这一区域,比如华新丽华就拿下了中央公园西侧的一大片土地发展“嘉年华”项目,该企业原本不是做商业地产的,因其新城科技园有企业才发现了这个项目;另有两家商会也准备在此开发商业项目。“你想要商业繁荣,肯定得有人,因此商业可能比办公、住宅成熟都要慢,但最终肯定会旺,这其中最需要的就是时间和信心。”