



锡山经济技术开发区
XISHAN ECONOMIC & TECHNOLOGICAL DEVELOPMENT ZONE

6月27日,斥资3亿美元建造的无锡英特宜家盛大开业,这一具有北欧人文底蕴和国际水准的区域型大型购物中心的正式落户,成为锡山经济技术开发区乃至锡山板块核心商圈的又一亮点。

瑞典宜家、德国麦德龙、英国百安居、法国迪卡侬、中国红星美凯龙,不是大牌不聚首。事实上,随着越来越多的国际大牌纷至沓来,无锡主城区东V-PARK核心区域正悄然完成了由商贸流通园区向都市商业副中心的华丽转身。这不仅加速提升了周边地块的区域价值,更给了至此的访客一个留下来的理由。

唐奕 锡经



英特宜家购物中心效果图

大牌汇聚 引爆锡东新生活

提升核心商圈地块价值,锡山开发区再添重码

锡山经济开发区 核心商圈再添“新面孔”

瑞典宜家、德国麦德龙、英国百安居、法国迪卡侬、中国红星美凯龙……眼下,在大多数锡城老百姓的眼中,锡沪路和团结中路交汇的这个颇具“国际范”的十字路口,已经是他们购买进口商品的首选去处。

现在,十字路口又添了新面孔。本月27日,瑞典的英特宜家在中国市场的首家超区域购物中心盛大开业,把几乎所有年轻人喜爱的品牌“一网打尽”。

令人关注的是,随着多元化的优质物业汇聚于此,无锡主城区东V-PARK核心区域正悄然释放出一种美妙的“化学效应”——大量互补业态产生的整体聚合效应,使得长久以来以商贸流通为主的单一业态格局逐渐被打破,一个辐射锡山,乃至整个锡城的都市新商圈正迅速崛起。而此番开业的英特宜家国际购物中心,正是填补核心商圈的一块不可或缺的“拼图”。事实上,在城市化进程不断加快的今天,城市综合体的快速发展已经成为一种潮流。甚至在城市发展过程中,城市综合体才是城市商业中心的引擎。城市商圈的形成,其背后必然都有一个城市综合体来凝聚商业的力量。

从无锡英特宜家提供的人驻商户名单来看,除了宜家家居、欧尚超市、苏宁电器、金逸影城四大主力户外,签约及确认入驻购物中心的知名零售商还包括食通天美食广场、星巴克、Costa Coffee、哈根达斯、赤坂亭、食之秘、釜山料理等休闲餐饮,包括H&M、优衣库、Zara等在内的快时尚品牌及高街品牌,以及思妍丽、卡通尼儿童乐园等项目。另外,包括H&M、优衣库等多个快时尚品牌及高街品牌已在无锡多家购物中心有进驻意向。

“一个核心商圈的价值,不仅在于商圈本身,更体现在其对区域整体价值的驱动力。”在锡山开发区相关负责人看来,一个核心商圈,承担着城市或者城市区域经济发展的重任,同时它也是城市经济或者城市区域经济发展的重要平台之一。商圈在一定的范围内起到不断聚集人气、带动其他产业发展的作用,就会使得周围的物业入住率增高,同时就会再次刺激本身商圈的人气,返回来又再次刺激周边物业租金或售价暴涨,增值的环境下,生意会更加红火,商业本身的价值就会得到拔升。当价值出现保值或增值的状态,就会吸引本区域或区域外的投资客或买家,这样以来,巨大的财富就会被聚集,财富激活后会衍生巨大的财富,从而为整个区域的土地价值增添重要的砝码。

为啥能吸引来那么多大牌? 多层次生活圈留住人气

有专家指出,商圈发展与房地产开发关系密切。一方面,商圈是房地产发展的载体;另一方面,房地产则是商圈发展的最基本要素。商圈依存于人流,住宅物业是提供人流的重要渠道,住宅同样需要商圈,商圈可以提供给住宅人居环境。

眼下,在英特宜家百米步程之内,一个高档居住圈初现雏形。

位于无锡主城区东V-PARK核心区域的长泰国际社区,与英特宜家毗邻而立,近在咫尺。好像一个圆圈之内,“长泰”与“宜家”就是商圈“圆心”附近两个点。一方面,长泰国际社区能够借助英特宜家为核心的商圈吸附力,“共享”人气,另一方面,长泰国际社区打造的高端住宅项目,则为商圈提供了稳定的消费力保证,进而形成两者相互影响的良性循环。

记者采访了解到,长泰国际社区规划面积达100万平方米,项目共由四个地块组成。其中,东侧两个地块将成为高尚居住区及配套商业和幼儿园,规划有滨水居住区和滨水休闲带,西侧两地块则主要用于高档办公和商业建设,将引入低密度OFFICE-PARK办公区先进理念。

作为一个融合了国际住宅、风情商业街、商务办公等类型,集居住、娱乐、教育、商务、办公于一体的综合体物业,长泰国际社区商业街区项目的精品消费业态,还同英特宜家购物中心大众化的消费定位之间形成良好的错位和补充。并借助外部区域高铁、地铁、公交换乘、街区步道的交通系统,与英特宜家及已有的迪卡侬、麦德龙等国际大牌一起,构筑一个多层次精品生活圈,继而实现城东多层次复合形态的都市生活。作为城东新商圈崛起的亲历者,长泰国际社区营销总监尤峰见证了这里从城乡接合部向都市商圈迈进的历程:“城市的发展为我们带来了很多的动力,更让我们分享到城市发展带来的财富。”尤峰相信,虽然这一片区起步较晚,但发展速度会非常惊人,住宅的热度会非常高。未来,随着越来越多的高档住宅落户,高档居住人群还将进一步地聚集,区域内的地段价值无疑还要提升。

当然,对于购房者或开发商来说,商圈房显然是一个低风险的投资机会。在商圈核心区域,无论是居住还是投资,购买风险成本都相对较小。特别是眼下英特宜家为中心的新商圈仍在继续升级扩容之中,此时以一个仍处于低位的价格进场,坐享的将是未来商圈成熟后,带来的几倍甚至几十倍的资产升值和品牌效应。

未来展望 锡东繁华生活指日可待

采访中记者注意到,英特宜家购物中心的崛起,无论是在无锡商界还是地产业都引起了不小的关注。事实上,近两年无锡相继开业的几个大型商业项目除了锡山区的英特宜家外,还有惠山区的万达广场、新区的百联奥特莱斯。这些商业大鳄在各个片区发起一轮轮“造城运动”的同时,也不断将无锡人的购物半径向城市外沿拉伸,逐渐改变着无锡人的传统消费理念。

“购物中心正经历一轮回归潮。”有专家表示,第一轮风潮是受益于房租便宜、片区商业中心缺失,一些商业地产项目开始往城市外围发展,但是规划大多并不具有远景性,比如停车位的设置、业态的规划等。第二轮风潮是往城区回归,在解决客流量问题的同时,却面临越来越尴尬的停车难烦恼。第三轮风潮是随着私家车的普及和轨道交通的建成,开发商又开始纷纷向城市外围拓展。而此时建成的购物中心往往具有真正的国际标准。比如英特宜家30公顷的项目面积内,停车位就规划了5000个,据称这样的体量在国内所有购物中心里是最大的。“相信不出两年,这里将更加成熟!”采访中,不少已经在此投资兴业的业主显得信心满满。他们认为,虽然从目前来看,城东片区晚上的人气还略显不足,但随着新商圈的逐渐形成,消费群体的固定,这里的繁华程度肯定会越来越高。类似于万达广场在河埭口地区的效应,今后这里也将崛起锡城又一个大型区域商圈,无论对于人口导入还是地块价值的提升,都将是极大的利好。

锡山经济技术开发区相关负责人告诉记者,眼下开发区打造的新型都市“MCBD”已经成为了锡城市民购买进口商品的首选去处。但现有的业态主要以商贸流通为主,属于“远程辐射”,不少至此的消费者往往是买了就走,缺少一个真正留下来的理由。而随着英特宜家购物中心的落户,其搭载的百货、超市、影院、溜冰场等一系列休闲娱乐项目,无疑将极大丰富现有的业态结构,提供一个足以支撑24小时人气的多元化综合平台。

据透露,根据现有商业集群的转变及未来的规划,原先锡沪路和团结中路交汇处的这个颇具“国际范”的十字路口,将完成由商贸物流园区向都市商圈的华丽转身。加之年底即将通车的地铁2号线,未来以V-PARK为核心区域的主城东,将展现出越来越完善的城市元素。

不是大牌不聚首,可以预见的是,各大高端业态的崛起,将引领区域蜕变,无锡向东,已成为城市发展的必然趋势,无锡新的高端生活区、新的城市副中心即将成形,这里的繁华生活指日可待。



锡山开发区商贸聚集区



红星美凯龙



宜家家居



麦德龙