

□ 陶芳芳

5月18日,位于长沙市天心区之南的长株潭商圈人流攒动。世界零售巨头麦德龙落子长沙的第三家商场,在这里整装一新,开门迎客。一时间,人们趋之若鹜。络绎不绝的采购者中,除长沙本地市民外,不乏大量湘潭、株洲市民。

事实上,这样火热的商业氛围,在长株潭商圈内,每天都在呈现。

与今天活跃的城市形态相反,几年前,这块地处长、株、潭三市的边缘区域,还是一片无人问津的城市荒郊,稀稀落落的土房,居住者寥寥无几。

2014年,长沙市天心区在此重点打造了一个“城市边缘商圈”长株潭商圈。3年后,随着商圈全新起航,长株潭三市的城市格局也在悄然改变——它蝶变成可与五一商圈并驾齐驱的城市新商圈,并且以一个业态繁荣、形态和谐兼具的大型城市综合体姿态,释放吸附功能,让长沙、株洲、湘潭三市的人流、物流、财富流,在此加速相融、相聚。

# 加速大融城

长株潭商圈强势起航透视

## 3 从购物场所到生活乐园

纵观城市发展史,有些地方在城市的边界寻求发展路径时,要么仅建设新城疏于产业培育,要么重视产业培育而疏于城市建设,往往导致留不住人口。

而长株潭商圈,一开始就是秉持“城市品质与人文之美同步推进”建设的。在规划者、建设者们的心中,这里,绝不仅仅是一座承载人们购买欲望的商业中心。

它还是品质宜人的观园。

商圈刚刚启动建设之初,一个声势浩大的南大门提质工程随之开启。建芙蓉南路林荫大道,建环保路林荫大道绿廊,八大提质项目同步推进,以此提质大商圈。如今,曾经尘土飞扬的环保大道两厢,香樟、栎树、山茶树比肩而立、蔚然成荫;先锋公园、红旗广场、中信绿化广场、城铁先锋站前绿化广场等形成数万平方米的绿化公园,花草遍布,错落有致,精细地装点着南大门;

是创新创业的乐土。

位于商圈腹地的国家级创谷广告产业园,云集了众多孵化平台、创业中心以及数百家创业企业,创业的热情与灵感在此交融迸发;启航于商圈岔园路两厢的长沙国际汽车6S街区,将成全国首条6S街区,未来,将实现年营业额过100亿元,税收贡献过亿元,创造就业岗位近6000个。此外,天心区着力打造的长株潭企业服务平台即将上线,平台导入了神州企橙聚集的全国5000余家商业服务机构、200余家知名投资机构 and 明星投资人、100余位知名创业导师、3万余个优秀创业项目以及50余位顶尖培训讲师,将为云集天心的企业提供创新创业资源保障。

更是配套完善的生活乐园。

位于商圈内的果子园路以东、新谷路以南区域,205亩土地之上塔吊林立,机声轰鸣,计划总投资45亿元的中南大学湘雅五医院在此加速建成。待到建成运营后,可提供总病床数2500张,将极大解决长沙南部城区乃至长株潭地区人民群众看病就医民生难题;长郡湘府中学、湘府英才小学、中信小学、中建仰天湖小学、先锋小学遍布商圈,教育配套日趋完善;即将开通的长株潭商圈购物免费便民巴士,让老百姓在“鑫悦汇、环宇城、友阿奥特莱斯、轨道交通站点”等地点往返购物、出行更加便利,进一步增强商圈综合竞争力……

长株潭商圈,实现了从购物“场所”到购物、旅游、创业、生活乐园的跨越,在这里,从吃喝玩乐购,到就业就学就医,充盈着人们生产生活的一切要素。它正以丰富的城市功能,逐步蝶变为了一座品质宜人的新城。正如全国人大代表、湖南友谊阿波罗商业股份有限公司董事长胡子敬所言,七年前一片荒凉的商圈,已发生了翻天覆地的变化,这里有了城铁、地铁、公交,已经成为时尚、繁华、新潮的代言地和长株潭一体化的融城中心。

它正以优越的地气、丰实的财气、旺盛的人气,驱动着三市市民生活大同步、城市发展大融合,让天心融城之路,越有底气!

(本版图片均由长沙市天心区委宣传部提供)

商圈,城市化进程的产物,推动城市发展的力量。

长株潭商圈的由来,也要从城市的发展格局说起。

摊开长沙、株洲、湘潭城市群版图,三市两两相距不过三十公里。在城市都在寻求融城战略、抱团发展的当下,这样的地理结构,可以说是得天独厚。为此,早在多年前,省、市战略就齐齐吹响了推进“长株潭一体化”进程号角,以此挖掘城市带动力和发展潜力,为湖南的开放崛起打造一个核心增长极。

而推进长株潭三市一体化,务必讲究“实”,务必要在城市接壤地带打造一个综合性、区域性的城市中心,以此作为三市融城的实实在在的载体,加快城市群向成熟发展的步伐。

天心区,长沙南大门,恰好处在城市群的核心区域。以区内长株潭城铁中心站暮云站为轴心,距长株潭3市中心均在20公里以内。这意味着,天心区在推进长株潭一体化建设中,必须承担着天然的使命。

另一方面,长沙也在变革的浪潮中,从“西文东市”时代,走向了“一江两岸”时代,正在大力实施“双引擎、双驱动”的发展战略。位于长沙中心城区的天心区,也在这一变革中,主动承担起了“承东接西、驱动双轮”的使命。

实现这一使命,同样需要实实在在的支持点、突破点。

所谓无商不成市、商贸可兴市。天心区服务战略需求,着重从一个商圈开始。

2014年,天心区在长株潭融城腹地,沿芙蓉南路两厢,北至雀园路、南至万家丽路一块规划无序的边缘洼地,规划打造面积8.32平方公里的长株潭商圈,定位为面向长株潭城市群的商贸特色功能突出、高端服务业发达的区域性消费中心主平台。

这个距湘潭市区仅约26.7公里,与株洲市区的直接距离仅约为31公里的商圈,成为了面向城市群展开综合服务的核心区、新引擎。

随即,天心区启动编制长株潭商圈规划(2014—2034),涵盖商圈产业发展的主导产业选择、产业链建设、空间规划布局及产业集聚区建设,涉及商圈及周边8—10平方公里的方方面面。并且,长株潭商圈规划与长沙市整体规划有机结合,结合长沙市商业布局规划、商圈现状及未来商业发展趋势,着力建成一个商业布局合理、业态特色鲜明、服务功能齐全、购物环境良好的综合性中高端商圈。

“事实上,商圈的打造,也高度吻合天心区发展需求,高度契合天心区发展战略。”天心区委书记朱东铁介绍说,一方面,天心区是长沙传统商脉的所在地,然而在长沙商业升级发展过程中,传统老商圈五一商圈面临城市拥挤、交通拥堵等困境,新时期下的天心,需要再造一个商业创新发展核。长株潭商圈,无疑是填补这一商业核心区的最佳平台。另一方面,天心区于去年全面启动“融城核心、璀璨天心”建设,长株潭商圈,就是融城核心、璀璨天心的圆梦舞台!



麦德龙长沙天心商场

## 2 从价格洼地到价值高地

商圈的发展,依托于便利的交通。通过交通,带来人气,带来财气。

地处长沙交通枢纽核心位置的长株潭商圈,有着聚集财气的资本。

京广铁路、沪昆高铁在辖内穿境而过,直入暮云的长株潭城际铁路已经开通,地铁1号线与规划中的地铁5号线和芙蓉南路、书院南路、环保大道、中意路、万家丽路等城市主干道交会于商圈中心区域。此外,南三环线紧接京珠高速、长潭西高速、长韶娄高速、长常高速,成为外地进入长沙南部区域的快速通道。

当长株潭商圈规划一经落地,条条交通要道迅速发挥功效,如同一条条“财富输送带”,加速人流汇集,加速资本集聚。长株潭商圈,迅速成为资本抢滩逐鹿的黄金宝地。

麦德龙来了,迪卡侬来了,HM来了,零售商业巨头纷纷在此布局,欣欣向荣;中海环宇城、鑫悦悦动广场、中信新城等一批批高端商业地产拔地而起,直破云霄,成为屹立在南城的城市新地标。

而资本的扎堆集聚,并非就等于商圈运营成功。从零售小店,到商品琳琅满目的大卖场,从高端规范的商场,到吃喝玩乐购于一体的大型商业综合体,在人们的消费观念快速升级的时代,不求思变的单一商业模式已远远不能满足消费者需求。

集结于长株潭商圈的资本家们,开始纷纷“比拼”新颖、多元的经营方式。已经开业纳客的中海环宇城,打造了大型品牌超市、顶级百货、豪华电影院、真冰溜冰场、世界名品旗舰店、高档餐饮店等于一体的高档商业业态;即将竣工的鑫悦悦动广场,在商圈首发以品质家庭和儿童体验为一体的“鑫远·鑫悦汇”项目;中信3条特色商业街目前正在紧锣密鼓地推进,计划打造成酒吧文化风情街、素质教育体验中心、湖湘民俗文化街……

业态丰富、特色鲜明的商业元素,加速人流涌向长沙南大门,尤其在节假日,市场十分火爆。据统计,早早落户商圈核心区的友阿奥特莱斯,因为商圈带动,零售额从几年前的2亿元飙升至14亿元,其中50%的人流来自株洲、湘潭等地。

人流、财流等各类要素的竞相逐鹿,促使长株潭商圈成为带动区域发展的“香饽饽”,城南地段价值与日俱增,从昔日无人问津的价格洼地,蜕变为高端资本和优质企业抢滩的价值高地。

“围绕长株潭商圈,我们将继续加快建设一批高端商务楼宇,促进传统产业与新兴业态融合,以创造更大的能量、更强的实力,抢占融城制高点。”天心区委副书记、区长谢进说。

据业内预测,未来的长株潭商圈,因为消费者持续的旺盛需求,将会成为数百万平方米业态丰富、盘踞于长株潭城市群核心区的特色鲜明的商业“黄金心脏”。未来五年,销售有望翻一倍以上,超过300亿元,成为长株潭一体化进程中,释放经济效能的一个重要引爆点!



鑫悦汇(效果图)



新兴企业中心(效果图)



鑫悦悦动广场(效果图)



五江国际商业广场(效果图)



湘雅五医院(效果图)



奥特莱斯大广场



中海环宇城