

2007 郑州商业十大猜想(下)

猜想六：二七商圈扩大化？

丹尼斯二七店、沃尔玛、大上海城……围绕着二七商圈，这些大型商业项目的出现，预示着二七商圈正在朝外围不断扩大。

与暂时还处于希望之中的花园路商圈、奋力振兴的碧沙商圈、形影相吊的宝龙商圈不同的是，二七商圈直到现在还是郑州最成熟的商圈。但随着18年的发展，二七塔周围的商业项目都已经开始老化。随着手机和家电等卖场的不断进入，二七商圈第一环的消费等级已经下降，由综合百货转化为了专业卖场。

由于百货，尤其是精品百货的缺失，二七商圈内圈的品位正在受到冲

击。于是，商圈的扩大化就成了一种需求。1999年前后，随着丹尼斯和金博大的出现，二七商圈开始第一次扩大。经过这一次的扩大，形成了从北京华联、经金博大到丹尼斯的一条百货消费链。

而丹尼斯和沃尔玛的商业项目建成之后，整个二七商圈将会再次扩大，并向北边扩展。预计，郑州商业将形成一条南起北京华联、金博大，北至花园路的黄金购物线。这个黄金购物线将使原来集中于二七圈的浓度得到释放。目前金博大以北已聚集不少大商家，而继续北扩，直到和花园路商圈结合也许是未来几年的主要发展趋势。

猜想七：地市商业大发展？

这两年可说是商业地产的兴奋年，商业项目纷纷出炉，热钱不断滚入，“一铺养三代”这一俗语道破了人们对商业地产投资的无限钟情。

随着郑州商业地产的升级，地市商业地产项目也得到了长足的发展，漯河市中心的漯河新天地志在建造中原第一街；许昌思故台商业街则在老批发零售市场的基础上开发新型商业街；河南中海房地产公司在焦作开发的摩登市；洛阳的鼓楼新天地等，这些商业项目的出现，不但是郑州“榜样”力量带动的结果，也使得郑州的物流中心位置更加突出。

地市商业的进步，是河南经济进步的一个表现。商业地产普遍的特性

是，商铺卖得很好，商户进驻却有些困难。对郑州的商户来说，到地市掘金，已经成为一种新的选择。在项城市的德银购物广场，我们发现，这里35%的铺位有郑州人的参与。

有业内人士认为，随着郑州地产成本的增加，市场的愈加饱和，无论是地产还是商业资本，都有“往外看”的趋势，这必然带来地市商业的全面升级。

然而，地市商业也不是没有隐忧。目前的情况是，大量的地市商业项目都由郑州专业策划人来操盘，这样固然能够直接带来先进的理念，但也难以避免简单复制的可能。而大量采用产权式商铺形式，则为未来的经营带来一定的隐患。

猜想八：商业人才渐匮乏？

随着曾经是郑州华联职工的常城担任河南永乐总经理，业界开始关注郑州商业人才的培养问题。

过去，人们总是认为，郑州是中国商战的策源地，有着大量的商业人才。但不少业内人士表示，当前郑州商业人才队伍的整体水平与市场的要求还有较大差距：首先是商业人才总量不足，整体水平低于其他行业；其次，由于受到观念、制度、资金等方面的制约，郑州零售业的管理人才特别是高层次管理型人才严重缺乏，很难适应国内外激烈竞争的新形势；再次是商业人才资源缺乏宏观指导和统一规划，分层次进行专业培训不够。

紫荆山百货常务副总

经理巩玉梅认为，目前郑州商业虽然还不是“人才洼地”，但人才总量确实已经开始出现不足，尤其是中青年商业人才不足，已经开始出现了“青黄不接”的现象。

造成这种情况的原因是多种多样的，1998年高校调整专业目录时取消了贸易经济本科专业，致使商业人才的培养教育严重短缺；从1998年起，郑州国有商业陷入泥潭，使得很多青年商业人才流失；经营管理者急功近利，对员工的培训不予重视……这些都成为了制约郑州商业人才发展的原因。

因此，我们预测，2007年商业人才的争夺将更加激烈。



3月9日，本报推出了《2007 郑州商业十大猜想》的上篇，得到了业界和读者的关注。

2007年的第一个季度即将过去，随着家世界被华润收购，本报关于家世界的预测已经得到验证。在接下来的9个月中，郑州商业又会出现哪些变化呢？让我们大胆猜测一下吧！

上期回顾

猜想一：大商郑百正式联姻

猜想二：国有商业的复兴之路

猜想三：商业地产项目开始淘汰

猜想四：世纪联华可能持续低迷

猜想五：外来超市继续水土不服

猜想九：丹尼斯面临挑战？

在2007年，丹尼斯又将面临一系列的挑战。5400万元拍下了地王，将要如何建设和规划？这12亩地就位于大商新玛特金博大店正对面，使得原本隔着一段路程的丹尼斯百货和大商新玛特可能将出现贴身肉搏的商业大战。农业路和花园路交叉口丹尼斯精品百货店将建成，然而大商新玛特也将总店定在了郑州国贸，这一次的正面冲突之中，谁又将是获胜者？2006年7月开工的郑东新区CBD商业街丹尼斯段建设得如何？又靠什么来保证商户的完全入驻？这些，都将是摆在丹尼斯面前的问题。

上述多个商业地产项目，实际上都源于丹尼斯2003年重磅推出

的“十大投资计划”。而丹尼斯的地产之旅涉及总金额达11.2亿元的资金，这样大的资金，等于20个人民路店的纯利润，再加上丹尼斯投资的各种工厂，难免让人怀疑，钱从哪里来？丹尼斯的资金链是否安全，已经被拉伸到了一个什么样的水平，业界对此深为关心。

2007年，丹尼斯创始人王任生72岁，这不禁让人对其接班人问题产生一些想像。虽然，到目前为止，王任生的精力还足以应对工作。但不断扩大的集团，更加细化的工作，显然已经让这位老人有些应接不暇。对于丹尼斯来说，2007年似乎将是个承上启下的年头，它所面临的机遇，将和挑战一样多。

猜想十：西南板块大升温？

2006年以来，随着郑州西区规划改造拉开序幕，西区的商业地产也迎来新一轮的开发热潮。

中原路水岸花木城、元通纺织城的先后亮相、家乐福和沃尔玛在西区的先后布局，已预示着西区正在酝酿商业复兴。同时，以中原商贸城为龙头的西区商业已经取得了长足的发展。商业大厦、永乐、国美、五星，再加上距离不远的丹尼斯超市和苏宁，一同构成了碧沙岗商圈的格局。

2006年，西南板块成为一股新兴的力量，预计郑州在未来几年，会出现类似于北环的大量居住房地产项目，而这必然带来新的商机。

也许正是因为看到了这样的商机，商业企业开始挺进大西南，欧凯龙、苏宁、国美……这些专业卖场是先头，或许随后将是超市和百货商场。

有业内人士分析，二七商圈是目前经济增长最快的商圈，消费旺季时的高峰都出现在这里，由于二七商圈建设较早，商业业态规划、商品结构、市场定位等，用现代化、国际化的标准来衡量均存在一些差距。随着近年来社区商业的迅速发展，居民的日常生活消费品以及中低档的耐用消费品正悄悄地从二七商圈分流。照这种说法，2007年西南商圈的持续升温指日可待。

策划：刘渊
 采写：晚报记者 祁京
 摄影：晚报记者 吴琳
 欢迎提供新闻线索
 祁京：13203827816
 67655016

