

郑州商圈系列调研三

解读火车站商圈(上)

- ◎特殊的地理位置,造就了该商圈是郑州商业的发源地
- ◎交通、治安、形象等问题困扰着其发展
- ◎近年来的不断升级,让该商圈正经历着空前的膨胀

策划:刘渊
 采写:晚报记者 祁京
 摄影:见习记者 赵楠
 智力支持:
 省商业经济研究所
 郑州大学商学院
 中原商业学术沙龙
 欢迎提供新闻线索:
 13203827816 祁京
 67655016 冯刘克

进入2006年以来,火车站商圈正在经历着又一次躁动。升级、涨价、稀缺……这些资本最熟悉的字眼,正在用资本最熟悉的方式,改变着这个商圈。是超量供给盲目上马,还是顺应市场发展需求;是已经接近市场饱和,还是仍然存在升级空间;火车站商圈的发展正成为郑州城市发展的重要命题。

崛起 郑州商业的发源地

每天早晨6点开始,银基商贸城里就像一个蚂蚁王国一般井井有条地拥挤着,过道里都压满了进货的客商,有的忙着搬运服装,有的正在给货物打包。假如这时候你站在高处往下看,就会想起《动物世界》里乱哄哄忙忙碌碌的蜂巢。根据一份统计数字,仅银基每天的人流量在10万人以上,节假日要超过20万人。

郑州服装商会有关人员介绍,全市服装业从业人员有30万人,其中,从事批发零售的人员近20万,火车站周围大小有11家服装批发市场,商户1万多户,每年销往全国各地的服装达5亿件,年成

交易额超过100亿,可以说郑州服装市场是全国服装市场的晴雨表之一,这里价格的变动直接影响着全国服装市场的价格。

这里每天都在上演着大手笔的故事:一位商户一个月能批发出去1万条裤子,而他的邻居,另一位西装的全国总代理商每天能走两个集装箱的货——“大进大出”已逐渐成为火车站地区服装市场的典型特点。

来这里批发的商户来源很广,不仅省内十几个地市的商户长年包长途车来这里,周边省份如河北、山西、陕西、湖北、安徽也有不少商户选择来郑州进货。

服装市场巨大的人流、

物流带动了银行、餐饮、酒店、旅游等行业的快速发展。粗略估计,火车站周围扎堆30多家酒店,几百家餐饮单位,十多家银行,每天几十万人在此采购、仓储、运输、销售、住宿、吃饭。不言而喻,火车站服装市场的发展增添了活力,起到了推波助澜的作用。

“这个每日人流吞吐量达15万人次的‘铁路巨无霸’,在过去的沧桑岁月中,不仅奠定了郑州市在全国交通和物流上无可争议的重要地位,更一手造就了其周围商圈的繁荣。”一位媒体工作者在文章中充满感情地写道。

困局 形象和未来发展受困扰

“火车站商圈诚信比较差,消费者到火车站买东西总觉得心里不踏实,仿佛有被宰的感觉,所以消费群体主要是周边居民和坐车人,市区里的人一般不会去。”尽管郑州国际小商品城也是火车站商圈的重要一员,但其负责人郭小凯并不讳言该商圈的诚信问题。

他还向记者介绍了一个看似奇怪却很能说明问题的现象:火车站商圈几乎所有商场平时零售业绩倒还不错,可一到节假日,生意反而差多了。原因就是周边居民平时工作忙,会选择到就近消费,而节假日便去市区采购了。身边的顾客都留不住,

蛋糕只会越做越小。

记者在火车站商圈对几位消费者进行随机调查的时候,消费者普遍对火车站商家存在不信任。租住在火车站周边的李军先生及另一位女性消费者均告诉记者,他们几乎没有在火车站商圈消费过。对此,他们的解释很简单:不放心!

不诚信不仅让消费者对于火车站商圈退避三舍,也令一些商家望而却步。一家跨国食品企业的负责人私下里表示,虽然郑州火车站的整体环境在全国都是数得着的,但考虑到火车站地区的交通问题、治安问题、形象问题,“我们最终还是决定,不

拿自己的品牌冒这个风险。”

而那些已经进到火车站商圈的经营者,也对这个商圈没有多少好感,沈先生在银基有几个产权商铺,但他只是把商铺租出去,从来不到银基去看,“银基做生意是个好地方,能赚钱,大家都承认,但火车站这边实在是太乱了,没事我真是不愿意过去。”

而更加困扰火车站商圈的,则是它的未来,从上世纪90年代开始,这种争论就始终没有停止过,外迁南三环失败,西出站口养成尚待时间,而靠近陇海路一侧的商户,已经开始面临市场的寒潮,开始纷纷退去。

升级 正在经历一次空前的膨胀

2006年,火车站服装商圈风起云涌,先是银基、世贸、天荣服装城不断升级换代,紧接着恒泰、金城服装广场次第粉墨登场。而郑州国际小商品城和金智万博的出场则让人嗅到了火车站商圈的火药味。

也许是看到银基商贸城赚得盆满钵满,也许是认为“方圆300米无闲置铺位”和“现有服装批发市场都活得不错”的地方大有可为,

不仅先期进入的市场开发商在近似疯狂地进行后续开发,新进入者也开始大干快上。目前,火车站地区除了在建的市场外,正在营业的十几个批发市场的建筑面积加起来将近100万平方米。而近两年以来,新投放的商铺总面积已经超过总面积36万平方米的银基商贸城。

有人曾对火车站商圈做过调查,结果发现,好地段几乎没有闲置铺位,一间旺铺每平方米的月租金在几百元到2000元之间,仅转让费就高达几万元,创下郑州租金和转让费之最。

租金居高不下是一个表现,新建商场商铺销售火爆又是另一个佐证。在郑州平均房价还没有突破3000元关口的时候,火车站批发市场的商铺价格已飙升到每平方米4万~11.8万元。无论是金智万博,还是世贸商城,6万元以上的价格,短时间的疯抢都不是一个神话。

然而,也有人指出,2005年至今,郑州火车站服装商圈商铺数量几乎成倍增长,商户数量却增长缓慢,在这样的状况之下,火车站商圈如此超速扩容,究竟是福是祸?商圈到底还能有多大能量呢?

阅读延伸

火车站地区主要批发市场

银基商贸城 现拥有经营商户5000余家,名优服装厂近2000家,日客流量20万人次,客源辐射全国20多个省、市、自治区。

世贸商城 建筑总面积近30万平方米,汇集有2000余家商户、5000多个服装品牌,是中原最大的羽绒服、内衣、家居服、童装及中老年女装批发基地。世贸M区及大户中心,总建筑面积10万多平方米,主楼共30层高100米,建成后将成为郑州服装批发商圈的最高地标。

郑州国际小商品城 按照其负责人的说法,目前它已成为郑州火车站小商品批发商圈内规模最大,硬件最新,设施最全,环境最好的现代化“国际小商品市场”。

锦荣商贸城 建筑面积6万余平方米,分为毛织区、豫派女装区、牛仔区、男装区和商务楼高档精品区,是目前中原地区最大的铺面式专业服装批发市场。

恒泰品牌童装广场 拥有100多家知名童装厂家和400多家品牌代理商,

是中原地区最专业的楼宇式品牌童装批发基地。

金城服饰广场 总建筑面积4万多平方米,以品牌男装批发(兼零售)为主。

敦睦路服装批发市场 以中低档服装批发为主。

金智万博商城 金智·万博商城总建筑面积约6.5万平方米,共建12层,地下一层至五层为小商品批发零售商城。

钱塘衣城 中低档服装批发,以广州、上海的毛织品以及中档男装批发为主。

天荣时装城 市场占地3万平方米,一二期共有营业房800余间,敞开区服装批发市场,是中南地区最大的牛仔服装集散中心。

乔家门服装城 以中低档女装、针织品为主。

天隆时装城 营业面积10万多平方米,以经营童装、时尚女装、品牌男装、精品女装为主的现代化服装批发市场。



地租
 建休闲屋、种花、菜
 临水库、果园
 13803715335 13073728191