

2008 郑州商业十大猜想(上)

2007年的脚步还未走远,2008年的经营就拉开了序幕。不管是浓重还是轻淡,每一个商家都在自己的2007年留下了印记。2007年,《第一商业》曾经联合河南商业经济研究所以及河南财经学院的多位专家,推出了“2007 郑州商业十大猜想”报道,我们曾经猜想,悬置多年的国有企业改制将在今年发生突破性的变化,外来超市将有一到两个退出郑州市场,二七商圈将产生扩大的效应,新商圈将在年内受到关注,商业地产将一边快速发展,一边忍受着成长带来的剧痛……当一年过去,紫百改制完成,农业路商圈初现雏形,商业地产已经开始产生淘汰,家世界退出零售舞台的时候,我们看到的是和我们当初设想大同小异的東西。

那么,在经过2007的蓄力之后,新的一年,又会发生些什么样的事情呢?为此,我们再次邀请业界专家和研究者,对即将拉开大幕的2008年郑州商业做出新的十大猜想。

猜想一

大商和丹尼斯谁能站稳花园路商圈

“我们的花园路店春节期间铁定开业。”谈到丹尼斯百货花园路店的开业时间,丹尼斯集团行政处处长徐祺做如上表示。按照徐的说法,由于一些工程进度、手续等原因,原定于2007年12月开业的花园店要推迟到今年1月底,但春节前开张肯定是不成问题的。而为了抢先开业,丹尼斯将会先开1~10层,继而再开剩下的几层。而在花园路的另一边,大商国贸店则依然无法确认正式的开业时间。

实际上,不管是丹尼斯的边开业边建设,还是大商的沉默不语,这场郑州商业史上最滑稽也最漫长的跳票行为肯定会在2008年有个结

果。当低级的观察者将其描绘成一场“暗战”,心急的投资者将其打成一个“高端商圈”的时候,恐怕谁也没有想到,商战最后会变成笑战。“现在两家都必须忍受着舆论等多方面的压力,争取早日开业。”一位业内人士这样形容两家此时的心情。在他看来,无论是大商还是丹尼斯,其花园路店的开业如今已成为了一个心理负担,一个轻易许出而迟迟无法兑现的诺言,而先开业的一方,则会先放下这种负担。

但是,对于消费者来说,从热忱的期待到长时间的等待,凝结下来的是更大的热情还是一种冷却的希望,恐怕谁的心里都没有把握。

虽然可以预计的是,当这两个都以“高端”为主打形象的百货店开业的时候,充满好奇心的消费者会蜂拥而至,但到底会有多少消费能量爆发,我们不得而知。因此,无论对于两家中的哪一方来说,先开业还是后开业都必须一次成功,一旦开业的销售没能达到预期,后期的运营将陷入困难之中。

而对于花园路其他几家吃“高端饭”的商场来说,大商和丹尼斯的开业也让他们牵肠挂肚,正道和其托管的正道花园能否扛过前二者开业造成的促销压力,如何避免目标客层被大量分流,将是一个值得关注的事情。

猜想二

国有商场改革即将最后完成

随着紫荆山百货变身新加坡时计宝(郑州)紫荆山百货,郑州市国有商场的改制迈出了坚实的一步。按照我们得到的消息,郑州华联和郑州友谊也已经基本完成改制,正在进行最后的资产清理和相关手续办理。而在西区,郑州商业大厦也已经传出被大商“拿下”的消息。“这样算来,国有商业改制只剩下最后的堡垒了。”商业研究者何宏剑说,他认为,在郑州国有商业企业基本完成改制的情景之

下,最后的国有商场的改制将在2008年备受关注。

国有商业企业的改制是有大背景的,知情人或许还记得,2007年初,郑州市政府出资2.16亿元人民币回购了包括正道花园商厦、紫荆山百货大楼、郑州百货大楼、郑州华联商厦在内的10家国有流通企业高达12.01亿元的债权。此次债权成功回购,困扰政府和企业多年的大部分历史债务被解决。有商业研究者指

出,在这其中,市政府坚定推进国有商业企业改制的觉醒可见一斑,而2007年全年国有商业企业的巨大蜕变,也正是顺应了商业经济发展的需求。

郑州大学商学院一位研究者指出,随着2008年新《破产法》的实施,政策性关闭破产通道的消失,原有的管理层收购模式将变得难以实现。因此,国有商业企业的改制可能会在2008年进入最后解决通道。

猜想三

商业地产迎来新机遇与挑战

城中村改造,新立交桥兴建,地下铁路列入日程……这些宏伟的城市建设蓝图,成为了郑州商业地产新一轮利好消息,将有可能推动郑州商业的新一轮投资建设热潮。在记者的采访之中,不少业内人士预计,2008年郑州商业地产的投放量有扩大的趋势。

但是与之而来的还有挑战,在国家货币政策从紧,利率多次上调的背景之下,即便是投资者将资金从被冷冻的住宅房地产市场转入商业地产市场,但开发商业地产所需要的资金压力依然困扰着开发商。业内人士预计,将有几家开发商由于商业地产融资困难,无法及时回笼资金而陷入困境,甚至面临更严重的危机。而对于商业地产投资者来说,过去两年新建商业地产大多经营困难的现状,将使得他们的投资变得谨慎起来。有研究者指出,一旦这种观

望的情绪和绷紧的金融链条产生共振效应,将产生不可预估的市场窘境。

因此,在2008年中,已建成商业地产的经营,将更加受到关注。但对于已经被开发商先期分割出售的项目来说,后期规划和经营的难度已经让商业的运营者感到痛苦万分。金水路某商业地产的运营负责人时先生就表示,由于先期的分割出售,并且售价相对昂贵,使得商铺的产权人各自为政,使得他们统一规划的打算落空;而在农业路上,思达收购了正大世纪城市广场之后,也受制于原有的商户产权问题,迟迟未能做出更实质的发展规划。

因此,我们预计,2008年郑州商业地产将在机遇和挑战之中呈现非匀速发展现象,而包括大康路某大型商业物业在内的新建商业物业,将被大型商业连锁集团托管,或进行转型尝试。

猜想四

商业企业争相与资本市场对接

2007年的牛市,让人们重新认识了资本市场的巨大威力,而对于河南零售界来说,眼巴巴地看着西单商场、武商联等企业在股市上大把圈钱的滋味如何?可想而知。在失落和希望之中,已有不少企业在谋划着新一年和资本市场的对接。“本土没有一家上市的商业企业,是个缺憾。”河南省商业经济学会秘书长宋向清说,目前湖北上市的商业企业有6家,上海有11家。郑州早就提出要建设商贸城,但遗憾的是,自亚细亚后,一家标志性的商业企业都没有。宋向清认为,造成目前这种局面,主要在于河南商业融资能力弱,发展受到拖累,难以达到上市的要求。

但是对于新一轮发展的商业企业来说,虽

然有着强大的现金流,但与资本市场的对接显然对其快速扩展非常有利。一个近在眼前的事实是,如果不是上市企业,有着资本市场资金的对接,进入河南市场不久的大商,何以会在2007年展开大规模的开店布点热潮?如果没有纳入风险投资的资金,丹尼斯蛰伏多年的百货扩展计划又如何可以大展宏图?恐怕没有这样鲜活生动的事例,更能勾起河南零售界投入资本市场怀抱的欲望了。

从我们采访中得知的消息是,包括八方和盛、欧凯龙、四方联采在内的多家省内商业公司,都正在酝酿着上市或者与私募基金的合作。因此,可以预计的是,2008年河南零售企业和资本市场的结合将更加密切。

猜想五

郑东商业或将正式起步

随着CBD商业步行街和宝龙城市广场在2008年的逐次开业,困扰郑东新区多年的商业零售力量不足的困境将有希望得到进一步缓解,而零售业的配套建设,也将为郑东新区的发展提供新的视角和助力。相信随着郑东新区开发建设步伐的加快和大批知名企业的进入,郑州商圈东拉的态势正在显现,郑东新区的商业财富之门正在被叩响。

何宏剑认为,作为郑州城市发展的希望,

郑东新区的发展速度虽然令人称道,但纯粹地产商的发展模式,也使得其长期处于入住率和商业配套互相拆短的矛盾之中。从这个意义上讲,CBD商业步行街和宝龙城市广场如果能够顺利地开业和运营,将有助于破解这一难题。

而也有悲观论者对郑东新区商业有着不同的认知,在他们看来,由于目前的入住率和商业物业面积不成正比,先进入郑东新区的商业企业,将面临一段时间的人气以及效益压力。

摄影: 赵楠
采访: 晚报记者 祁京
策划: 刘渊

