

又有一座“新城”在郑州崛起 曲梁服装工业园将与郑州“无缝对接”

为扩大郑州市城区建设,在郑州市城区与新密市及新郑市交界的金三角地段,两年前在省政府批准下,成立了“郑州曲梁服装工业园”(郑州曲梁服装城)。郑州曲梁服装工业园是河南省政府重点建设项目,也是郑州市政府跨越式发展的重点园区。在郑州曲梁服装工业园的成立之初,省有关部门负责人专门为此批示打响郑州服装品牌,刻不容缓!如今两年时间过去了,这里现在发展的情况如何呢,笔者近日专程前往进行打探了一番。



只要来投资 一切好商量

**事件:城市融城运动 郑州曲梁服装工业园变身郑南新区
园区将建设成一座档次高、规模大、配套设施齐全的“郑南新区”**

日前,随着(2008~2020年)郑州市城市总体规划的出炉,郑州的建设也有了明确的发展目标,该《规划》中,郑州的城市区域将分为市域和中心城区两大部分。市域规划范围为郑州市域行政辖区,总面积为7446.2平方公里。中心城区城市用地增长边界为:东至京珠高速公路,西至环城高速公路,北至黄河湿地保护区,南至南水北调中线工程。郑州未来12年的发展方向,以东、西、南方向为主,由此可见郑州曲梁服装工业园将是郑州未来发展的核心区域。

“经省政府批准,在郑州市城区与新密市曲梁乡及新郑市郭店镇交界的金三角地段成立的郑州曲梁服装工业园是河南省政府重点建设项目,也是郑州市政府跨越式发展的重点园区,不但可以解决郑州市城区交通物流紧张,还将为成立郑州南区铺垫良好基础。”一家规划设计单位的总工程师说。

据了解,郑州曲梁服装工业园首期用地1000亩,现已开工建设的是郑州曲梁服装城及配套设施,包括中国服装会展中心、五星酒店、金融大厦、医院、公寓、学校、13公里(共13条)商业街、服装标准厂房、物流配送中心、汽车客运站等。已建好郑州曲梁服装城永安商业街、平安商业街、家和商业街及三层服装标准厂房,共16万多平方米的商铺、公寓、永安酒店及各主干道、水电、路灯等设施,为第二期工程打下了良好的基础。

“郑州曲梁服装城第二期工程稼祥、天赐、曲梁、新密、乐娜五条商业街和三层服装标准厂房,建筑面积20多万平方米,也将在10月28日开工建设。”河南省服装行业协会常务副会长、郑州曲梁服装工业园管委会主任肖稼祥说,“2009年从郑石高速公路曲梁路口往东密杞公路至服装城2公里地段两侧目前已全部拆迁,也在陆续开发建设中。”

据悉,为了解郑州曲梁服装工业园的进展情况,河南省有关部门负责人也多次亲临视察指导工作,河南省发改委、郑州市发改委、新密市、新郑市、郑州二七区、上街区、中原区、金水区、惠济区、管城区、巩义市、偃师市相关负责人也分别到郑州曲梁服装工业园视察调研工作,可见省、市领导对园区寄予的殷切期望和高度重视。

地处新密、新郑与郑州三地交界处的郑州曲梁服装工业园是郑州未来重点发展的集工贸、金融、商贸及居住为一体的新兴区。该园区规划用地6.6平方公里,东至107国道、西至郑石高速公路。距郑州国际机场车程15分钟、北距郑州市城区15分钟,东距新郑市城区15分钟,西距新密城区20分钟,南距长葛市城区30分钟。园区总体规划是按新城区(郑南新区)规模设计,将建设成一座档次高、规模大、配套设施齐全的郑南新区。

**现象:外贸服装、品牌尾货批发市场,“落巢”郑州曲梁服装工业园
价格低到让人惊讶,每件衣服10-15元物优价廉,郑州市民增添“淘衣宝地”**

10元一件上衣、15元一条休闲裤。在国际期间,正式落户郑州曲梁服装产业园的“大中原服装尾货市场”,也将为郑州市民增添一处既便宜、质量也不差的服装基地,这里同时也将成为河南各服装批发市场的一站式采购平台。

所谓尾货,简单地说,即外贸出口加工订单剩余的服装和品牌库存积压商品。真正的服装尾货特点是货是好的,价格极低,同类服装在市场卖300元,在郑州曲梁服装城只卖10元一件上衣、15元一条的休闲裤……因为厂家要用货,要盘活资金,很多是赔本卖的。

落户郑州的服装尾货市场,正是有服装大省的山东省服装行业协会秘书长万进在三访河南之后,才终于决定与河南省服装行业协会、广东省服装行业协会在一起,在服装流通重地的郑州曲梁服装工业园,联手打造服装尾货市场。

“目前在园区所组织的货量供不应求,正通过各地服装协会协助组织当地服装生产企业将其库存货提供给郑州曲梁服装城批销,以满足市场需求。”肖稼祥说。

“在市场竞争中,郑州曲梁服装城

为争取物美价廉的货物,以免息借资给广东、福建、浙江个别服装生产企业50万元生产资金,生产企业将库存货和多余货按厂价一折卖给郑州曲梁服装城,以保证郑州曲梁服装城长期有大批廉价服装供应各地市场。”

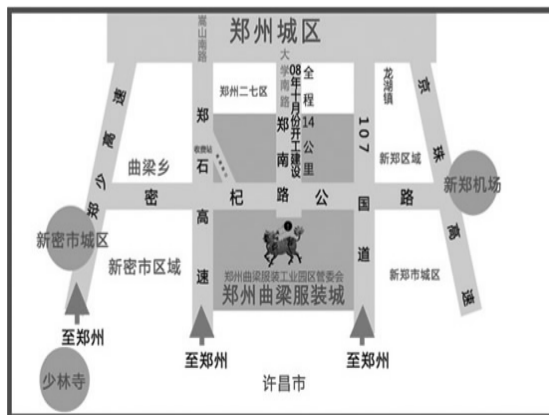
除了经营尾货市场,郑州曲梁服装工业园还坚持自主创新服装品牌模式和经营模式,作为城区跨越式发展的重要支撑点和突破口,不断提升定位,强化措施,着力提高服装的知名度和影响力,有力推动了河南服装产业地迅猛发展。

一位正在郑州曲梁服装城采购服装的经销商说,“这里展示了上千种服装款式,经营品种非常齐全,这里的货源还将销往全国服装市场,提升在全国的知名度。”

郑州曲梁服装工业园还计划在各市、县城选择10家服装批发店及各大商

铺代代销,代销货款每月结算。

“在今后还将有800多家代销店不断到郑州曲梁服装城进货,每户代销商在服装城永安商业街租用一间商铺作为批发总店,通过各代销店带动和引导其当地商户到服装城购买廉价服装,以此不断增加园区的商业氛围、人流量和物流量,预计开业后第一年销售额可达到50亿元以上,从第二年起每年销售额可达到100亿元以上。”谈起市场未来的情况,肖稼祥显得非常自信。



**解析:筑“好巢” 曲梁服装工业园新容笑迎八方客
为引进服装生产企业落户园区,园区推出廉价房出让、商铺免租形式回馈客户**

按照省有关负责人对河南省服装工业发展提出的做大、做强,加快规模扩张和结构升级的要求。郑州曲梁服装工业园迎合政策和市场发展形势,强势出击,在完善服装产业链条的同时也获得了各级政府和投资者的认可。

肖稼祥说,“为解决物流和交通问题,郑州曲梁服装城专门购买了30辆中巴车,每30分钟一班次往返郑州城区,从9月13日起,各地客商到郑州曲梁服装城批发服装或投资买房,都可以在陇海路与桐柏路凯旋门广场、紫荆山路与商城路金成国贸广场乘免费直通车至郑州曲梁服装城,并与各地物流公司合作,在园区设立物流中心。”

据悉,在10月28日郑州曲梁服装城开业期间一个月,凡采购满10000元以上,可免费在园区永安酒店食宿一天并报销往返路费和货物运费。

郑州曲梁服装工业园以低成本建设商铺、公寓、服装标准厂房,一方面加大园区建设规模,另一方面以廉价出让房产权回收资金,方便各地客商使用现房生产与经营。

“为迎接郑州曲梁服装城在10月28日隆重开业,在9月13日至10月30日期间推出廉价房出让活动,现房商铺出让价每平方米5200元,购买后可返租给园区5年,5年租金一次返还每平方米1800元,实交房款每平方米3400元;现房公寓、厂房出让价每平方米2180元,购买后可返租给园区5年,5年租金一次返还每平方米900元,实交房款每平方米1280元。首付40%,余款可分十年付清;免办银行按揭贷款。如一次性付全款,还可再优惠10%,为保障业主利益和房产升值率,业主一年后如对园区的发展或升值率不满意可退房,退房可享受实交金额15%补偿费,园区如不退房款和支付补偿费给业主,购房余款的60%不用归还园区,一年后业主如不退房应按约定分期归还购房余款给园区。”

据了解,目前郑州曲梁服装城已将平安商业街现有商铺以免租的方式提供给广东、福建、浙江、山东等地服装生产企业直销其库存服装。

一位来自山东的服装生产企业老总说,“将厂家库存的服装转运到服装城后,整体抵押给郑州平安投资管理有限公司,再由该公司出资委托银行按厂价三折办理抵押贷款,然后在退还服装企业在服装城批销,统一收款、统一管理,每月结算。我们公司在货物出售后归还贷款,只需给郑州平安投资管理有限公司交付3%管理费,不但解决了企业的生产资金,也打开了库存货通往中原和北方的市场。”

这些措施不但为服装城带来了商业氛围,推动了服装生产企业踊跃落户园区,相应带动房地产的升值率,并提供许多就业岗位,为国家增加巨额税收和地方财政收入。

“园区还将对所有落户郑州曲梁服装城的服装生产企业免收厂房和住宅三年租金,所得税前2年全额返还后3年返还50%,每家生产企业还可向郑州平安投资管理有限公司借生产资金30-60万元。”肖稼祥说。“如购买工业用地或商住用地建设项目,还可向郑州平安投资管理有限公司借建设资金100-1000万元,均分五年归还,项目建成后可划部分房产给郑州平安投资管理有限公司冲抵借款。”

据悉,该园区管委会最近还组建了郑州曲梁服装城股份有限公司,管委会拟定将园区开发权和经营权划给该公司,由公司向社会招股,企业或个人都可以参股或控股,股东可受薪参与经营管理。

园区也用现有房产向社会融资,组织资金扩大建设,为服装生产企业解决生产资金,投资商可参与投资不参与经营,如投资10万元以上金额享有现房抵押按期还本,投资6个月即返回回报率9%,投资12个月即返18%回报率。