

# 驶入快车道 中原产业地产发展

## 以大城思维促进楼市大飞跃 郑州批发市场外迁升温

拥堵、嘈杂、经营业态落后  
专业市场“郊外化”，发达城市都在这样做

由于巨大的客流、车流、物流和相对较为落后、拥挤的经营业态，位于市区中心地段的批发市场给城市面貌和交通带来了不小负面影响，也蕴藏着较大的安全隐患和风险。因此，长期以来，郑州批发市场外迁的问题备受市民关心。

经过相当长一段时间的研究规划，该问题终于有了定论。

近日，郑州市政府下发了《关于加快推进中心城区市场外迁工作的实施意见》，意见明确提出，2015年底前，完成中心城区177家商品交易批发市场的外迁，今年启动外迁工作，开展几个批发市场外迁试点，2015年进入全面搬迁阶段。今后四环内除规划的公益性农贸市场等，原则上不再新建商品交易批发市场和仓储物流项目。

实施意见明确，这次中心城区批发市场外迁的主要目的是以缓解城区交通压力、拓展城市发展空间、改善市场环境。通过4年努力，完成中心城区商品交易批发市场外迁工作，带动仓储物流业向环城高速外侧搬迁，从而打造新的商品交易市场集聚区。

尽管批发市场外迁让部分商户不解，也让市民感到生活的不便捷，不过这样的决策却是顺应城市发展的大势。

据了解，2009年9月，成都市就发布了《商品市场布局规划》。其中，提出成都中心城二环路以内现有的批发市场应逐步向外调整或转变业态。

在长沙，随着城市发展，目前的专业市场落后而原始，带来的安全、交通堵塞等问题同样突出，诸多商户对外搬迁也是心怀抱待。

除此之外，武汉的汉正街、重庆的朝天门等专业市场向外搬迁者呈增多之势。



### 【发现中原产业地产新契机专题报道一】

如果说几年之前谈产业地产还是一个空泛的概念，那么在愈加频繁和严厉的调控政策影响下，随着住宅、商铺、写字楼开发纷纷降温，一些模式领先、规模庞大的产业地产项目就逐步走进人们的视野。

它们因顺应经济、社会发展大势且实现了多方共赢，从而成为关注的焦点，也被称为下一个地产黄金十年的新希望。  
王亚平



老城区内拥挤的批发市场给城市面貌和交通带来了不小负面影响

### 产业地产有了发展新良机 大商家提前抢位，环外专业市场建设提速

无论是内因还是外因，“外迁”都是大势所趋，是箭在弦上的事情。

“因为三环以内土地增值迅速，中心城市批发市场货物运输不便等因素，政府与批发市场本身都有向外搬迁的动力。”有不愿意具名的业内人士这样认为。

市区内许多专业市场经过多年的运营后，现在无论是配套还是自身规划都跟不上行业发展的需求。

比如，郑州火车站的商业批发圈，集聚了银基商贸城、世贸商城、天荣时装城等服装批发市场以及苑陵商场、河南金林市场、中天市场等大小10多个小商品市场，不仅造成火车站周边交通的拥堵难行，也严重影响郑州的城市面貌。

除了火车站周边，纬三路水产批发市

场、棉纺路纺织大世界、东建材等专业市场同样面临如此问题。

据了解，一部分具备前瞻眼光的商户已经开始在三环以及四环外的许多新建的专业市场找商舖。

在郑州，这样的发展现状以及《关于加快推进中心城区市场外迁工作的实施意见》的出台，给产业地产创造了一个前所未有的发展良机。

比如，通过外迁，让农产品、汽车及汽车后市场、建材家具、钢材、电子产品、纺织服装、小商品等业态更为集中，引入更为领先的规划和经营理念，从而强化区域竞争优势，打造全国性的行业龙头市场，也形成较为合理的商品专业市场集聚发展格局。

在机遇面前，资本嗅觉敏锐。锦荣国

际轻纺城就是敢于人先的代表，从两年前开业建成时备受质疑到如今引领河南家纺产业发展，完善的配套服务、便捷的交通物流让其一举成为商户竞相进驻的专业基地。

产业地产发展的势头愈加“凶猛”，作为河南省、郑州市、中原区三级政府重点项目，郑州·金马凯旋家居CBD意在成为中原地区家居产业的领舞者。

目前，许多市区外的新兴专业市场，不仅在工程上加大了建设力度，还力求在更短的时间建成投入运营，而且在招商力度上也开始有了不少新的举措，包括出台许多灵活的招商政策，对大型知名商家进行预约式招商，并根据他们的许多个性化要求对其量身打造。

### 产业地产接棒商业地产热 开发商角逐于此，实力、运营力也面临新考验

按照一般规律，城市发展是一个不断更新的过程，当下的郑州正在由传统商贸业向现代服务业转型，在这个过程中落后的产业要通过转型而获得提升，与城市规划和发展的不相符的产业会通过外迁而退出中心城区，这给资本创造了增值的机遇。

据悉，当前多个一线城市工业地产呈现升温之势。中国不动产研究中心的数据显示，今年一季度，北上广深四大一线城市工业用地成交金额54.14亿元，同比大幅增长39.94%。

按照百度百科的说明，伴随着经济全球化进入大融合时代，政府、企业两方面的需求日益迫切，产业地产孕育而生，也是工业地产的升级与换代。这也就意味着二者在内涵上几近相同。

“锦荣国际轻纺城正是看中了河南纺织服装产业的未

来和无缝对接的城南机遇。”锦荣国际轻纺城董事长王建勋这样说道，“我们要立足河南、辐射中西部地区，打造中部最大的专业轻纺纺织品交易市场。”

据香港金马凯旋集团董事长肖铠旋介绍，现在中国的家具需求市场很大，并且家具生产地都集中在广东地区，但消费的重点却是在内地，因此就要受到物流成本、劳务需求、企业扩大的影响。对于企业的更好发展，需要一个内地交通便利、投资环境都十分优秀的城市来进行产业转移，因此广东的家具企业就选定了郑州，并要尽快地进行产业、企业的转移和落户。

产业地产成为新的开发热土，开发商角逐于此。然而，这对企业实力和运营力也提出了新的考验。

有专家曾说，产业地产是块儿高级蛋糕。如果说卖住宅的是小学生，卖商业地产的是大学生的话，那卖产业地产应该算是研究生了，产业地产的招商范围很庞大，需求也更加多样，企业不仅要考虑企业的成长环境，还有更多的软性因素需要考虑，因为产业地产的招商人群不仅要了解企业、商户需求，更要深入其中，对企业、商户运营及未来发展有更加准确地把控，只有“养”的好，才能最终在产业地产发展的沃土中胜出。

### 【重磅点击】

#### 产业、地产相结合成为房企探索的新方向

要实现一个好的可持续的发展模式，有两个前提条件，一是顺势而为，即顺应经济和社会发展的趋势，顺应国家的政策导向；二是发展模式要能够调动参与各方的积极性，实现共赢。

从这个层面上看，当前郑州批发市场外迁和都市区各功能组团的建设就为房企的可持续发展提供了机遇和支持。

国家住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹认为，房地产业的创新升级和转型成为开发企业生存的空间，近两年来中央出台了一系列的房地产调控政策，使得房地产市场正在发生着深刻的变化和转型，传统的房地产模式已经遇到了挑战，产业和地产相结合将成为众多房企探索的新方向。