

《意见》出台,让批发市场『迁与不迁』的问题一锤定音

火车站商圈能否华丽转身?

迁字当头:

未来,批零、体验、展贸型业态将是发展趋势

郑州火车站传统商圈大变局专题报道

6月14日,郑州市政府出台《关于加快推进中心城区市场外迁工作的实施意见》(以下简称《意见》),让火车站批发市场“迁还是不迁”纠结了多年的问题一锤定音。意见指出,2012年正式启动外迁工作,四年内要完成中心城区177个批发市场的外迁。

政策甫一出台,几家欢喜几家忧,对于这样的一种决策和决定,人们的目光往往习惯性地盯在“迁”上,而忽略了“留”字。市场外迁至“一区两翼”下的“十大市场集聚区”,纵然会使外部组团的商贸和地产业迎来黄金发展期。但不容忽视的是,外迁后“交通堵塞、火灾隐患、脏乱差”等现状得以缓解的火车站商圈,也将在业态升级后实现华丽转身,“腾笼换鸟”后火车站商圈的春天已为时不远。 记者 王磊/文 慎重/图

变局

商圈



火车站商圈熙熙攘攘,人流车流川流不息

迁字当头

谁该迁,谁将留?

迁字当头,谁该迁,谁将留?成为这个夏天人们议论的焦点,这关乎数十万商户的生活。

《意见》明确指出,2015年底,郑州市要完成中心城区177家商品交易批发市场的外迁。2012年启动,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。

视线转入本期关注的火车站商圈,在这个“弹丸之地”,聚集有银基商贸城、世贸商城、锦荣服装城、天荣时装城、盛和针织批发市场、钱塘衣城、敦睦路服装批发中心等服装批发市场外,还有万博商城、河南金林市场、中天市场、中州商场等大大小小10多个小商品市场。据不完全统计,目前郑州火车站各类批发市场总面积达100万平方米,每天交易额约15亿元。尽管这里拥有无可比拟的人流优势,但仓库、摊位、停

车、消防等问题,已严重制约这里进一步做大做强。

很显然,市场外迁势在必行,但旧的市场又将何去何从?

《意见》规定,今后规划部门要结合6个旧城改造片区规划,对搬迁后腾出的市场用地进行修规,将火车站商圈的服装、小商品类和东风路电子科技类市场升级转型为商品展示零售和电子化交易市场,批发功能和仓储物流全部外迁。

具体而言,凡存在以下因素均列入外迁范围:严重影响城市交通和居民生活环境;经济效益差,环境污染大,配套设施不齐全且提升改造困难;存在消防安全隐患;不符合城市整体发展规划的批发交易市场及仓储物流项目。

对此,河南省商业行业协会副会长何宏剑认为,火车站商圈的外迁仅仅是批发和物流的职能外迁,将引导零售、展示和电子商务等高端商业业态的发展。

新陈代谢

是商业规律使然

郑州拥有“全国四大服装集散地”美誉,火车站商圈的作用功不可没,20余年的发展,就好比一场新陈代谢,如今,这里依然在演进。

自上世纪80年代末敦睦路服装摊档的出现,火车站商圈历经近20年的发展和完善,伴随着城市框架的拉大,现代交通体系的完善,外来商业大鳄的进驻,这里的“商业基因”在升级。一些市场正逐步向特色服装经营方向发展,敦睦路形成了低档服装的批发优势。钱塘衣城和天荣、锦荣定位中低档服装批发为主。金城、恒泰、银基以中高档服饰批零为主。近年来,更高端的业态开始出现,比如世贸商城M区不仅涵盖商业,还规划有30层、100米高的写字楼,拉开火车站服装商圈从批发市场向商务化进军的序幕。第一大道运用先进的商业模式,成功打造地下专业市场,成为火车站商圈一支新的主力军。

但是,商业的演进并未掩盖该区域整体档次较低、重复建设、无序竞争的面貌。由于先期规划时的先天缺陷,火灾隐患成为制约批发市场发展的一大硬伤。近年来,火车站批发市场发生火灾的事件频见报端。不仅仅是火灾隐患,交通等硬件设备不达标也是一大掣肘,密集的人流、车流和严重缺乏的停车场让批发业务遭遇瓶颈。此外,脏乱差的环境已经严重影响城市形象。如此种种,都直接加速了外迁意见的达成。

河南财经政法大学城市研究所主任、教授刘社指出,火车站商圈寸土寸金、无法复制的地理优势让这里的商铺热得烫手,但前期规划落后,地域狭小,这里早已不能满足大宗批发和仓储的功能。因此,批零兼营、体验型、展贸型业态将是未来发展趋势,这与《意见》的规划吻合,是商业规律使然。

主动求变

批零兼营唱主角

众所周知,火车站商圈的形成是自由竞争的结果。如今,当行政干预这有形的手踩住了市场调节这无形之手,调整势必是多方博弈的过程。在此背景下,“留”下来的就要主动求变,顺应潮流。

拿万博商城为例,其2期配套了火车站商圈唯一的地下双层机械停车场、小商品市场最大规模的仓储中心、餐饮休闲商务服务中心,将改变人们对火车站难停车,配套差的印象。另外,其秉承“专、透、精”的品类布局,将小商品做大、做深、做透,成为火车站商圈规模最大、品类最专、做透的第五代小商品专业市场。

无独有偶,位于二马路的正弘·凯宾城将在裙楼部分引入眼镜市场,其上为超高层商务楼,将形成主题购物、餐饮、休闲、商务的综合体。配备地下三层停车场,充分解决区域内停车难问题。

这些变化都符合批发市场外迁,政府对卓力打造火车站商品展示、零售和电子化交易市场的要求。

河南金智置业有限公司营销总监张金照认为,批发市场外迁对于郑州重新定位和规划新格局有帮助,但对于不用外迁的商场来讲,我们会畅享未来规划升级后的优势交通以及更完善、合理、秩序化的运营,这更是利好。

何宏剑认为,新的经营业态中“展示销售”就相当于“样板间”的功能,而电子商务则起到“无店销售”的功能,两者结合后,仓储、物流完全可以外移,这将大大弱化现货批发所带来的人流和物流的困扰,有助于培育更加高端的商业形态。

他还指出,在外围批发市场还立足未稳时,留下的市场将转型为批零兼营的卖场,而且将长期存在,类似于麦德龙以“零售形式做批发”的形态。