

火车站商圈不完全调查报告

甚至1000元还租不到

商铺租金从每平方米的几十元飙升到几百元，
亿件，年成交额超100亿元

商户一万多户，每年销往全国各地的服装达5



一大早，四面八方来进货的商户给郑州带来了最早的问候

激烈竞争下商户的压力日益加大

同类型产品太多，同质化严重，外界竞争对手带来不小的潜在威胁

竞争激烈各市场寻找定位撇开服装市场一片繁荣不说，重新聚焦目前的服装市场现状，一个不容乐观的事实摆在人们的面前：一些规模较小的批发市场，并未对河南之外的城市市场形成宽广的辐射力；在经营定位上，市场之间重复建设现象严重；商户的经营成本越来越高，一些商户明显感到竞争的压力大，生意日渐难做。

在调查中，这样的现实得到了印证。在采购商对火车站商圈的评价中，认为商圈主要的劣势就是同类型产品太多，同质化严重，这一观点占到了28%的比例。

不仅服装市场自身存在的一些问题制约着市场的发展，来自外部的竞争对手也给服装市场带来了不小的潜在威胁。

如周口的荷花市场、洛阳的关林市场、安阳的柏庄服装市场、新乡长安温州服装城等省内的区域服装市场纷纷崛起，蚕食了许多原来到郑州进货的县级商户；省外的部分省会城市也逐渐兴起的服装市场，又和郑州争夺了山西、陕西、河北、山东、安徽等地的部分商户，在这些内忧外患的冲击下，郑州各个市场必须寻找自己的经营特色，才能在激烈的竞争中立于不败之地。

毫不夸张地说，是“钱景”诱人的收益加速了服装商圈的扩张步伐。一些服装市场商铺的出售价格，每平方米已热卖到7万元到8万元，一间十多平方米的商铺就要上百万元，而商铺出租的价格也涨到了每平方米400元到1000多元的天价水平。

这么高的房价需要多少年才能收回成本呢？业内人士算了一笔账，位置较好的商铺每平方米的出租价格一般在600元到1000元，一间10平方米的商铺一年的租金收益在7万元到12万，七八年的时间就能收回投资，而余下30年的租金收益则更加诱人。

然而，火车站区域道路拥堵、秩序混乱、环境堪忧，也为广大市民所诟病，火车站商圈环境亟待升级改造的现实，刻不容缓。

(本文相关数据来源：新生代市场监测机构、金门面商业地产)

这里是全国服装市场的晴雨表

当郑州这座城市还在睡梦中时，火车站地区的服装市场已经是车水马龙，人声鼎沸了，从全省各地以及周边省市拥进这里进货的商户给这座城市带来了最早的问候。

据统计，银基每天的人流量在10万人以上，赶上节假日要超过20万人。

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、用餐。

不言而喻，火车站服装市场的蓬勃发展为中原经济的发展推波助澜。

据介绍，整个火车站地区服装批发市场每

商户1万多户，每年销往全国各地的服装达5亿件，年成交额超过100亿元

天人流量超过20万人。郑州服装商会透露，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，火车站周围大大小小的13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，年成交额超过100亿元。

在这里，服装商户主要以批发商和经销商为主，约占50%；其次为服装总代理或总经销，约占33%；厂家直接设点的比例约为8%。

从销售地区来看，覆盖河南省及山西、山东、河北、安徽、湖北等周边省市。其中，河南省内的比例为77%，省外为23%。

“可以说郑州服装市场是全国服装市场的晴雨表，这里价格的变动直接影响着全国服装市场的价格。”郑州服装商会有关负责人表示。

商铺租金从每平方米的几十元飙升到几百元，甚至1000元还租不到

诱人“钱景”推动市场激情扩张

火车站寸土寸金，无法复制的地理优势让服装市场的商铺热得烫手。

当银基商铺租金从每平方米的几十元飙升到几百元，甚至1000元还租不到的时候，原有的批发市场争先恐后升级换代，相继推出二期、三期，以往未能分羹的商家更是紧锣密鼓地圈地盖楼，在新一轮的投资热潮中赚得盆满钵满。

世贸商城在2010年成功推出一、二期商铺之后，2011年又马不停蹄地开发三期工程，时下，已经成为即银基商贸城之后的第二大服装批发商城；天荣时装城二期投入使用，锦荣商贸城二期工程正在建设中。特别是恒泰和金城服装广场横空出世后，又掀起了新一轮抢夺商铺的热潮。

当前，正在建设中的金智·万博商城二期，建成后将与一期联通经营。一期建筑规模约6万平方米，二期建筑规模8.7万余平方米，将成为火车站商圈乃至中部地区规模最大的小商品批发市场。刚刚面世不久的正弘·凯宾城，

郑州火车站传统商圈大变局专题报道

变局

商圈

郑州火车站商圈是全国中部地区著名的以服装、小商品批发为主的商圈。目前，商圈内有银基商贸城、世贸商城、锦荣商贸城、天隆服装城、钱塘衣城、苑陵商场、郑州国际小商品城等10多个市场，共有服装及相关商户1万多户。其中，银基、世贸、锦荣的商户数量最为可观。

作为中部地区服装及小商品批发市场的集散地，火车站商圈即将面临批发市场外迁的变局。经过多年发展，火车站商圈辐射力不断扩大变强，市场持久繁荣，价格与款式在形成优势的同时，道路拥堵、秩序混乱、环境堪忧，也为广大市民所诟病，市场环境亟待升级改造。

记者 梁冰/文 慎重/图