

新老火车站「买」未来 「买」现在



新旧火车站两大商圈，您更青睐哪一边

老火车站商圈即将升级改造，新郑州东站将于9月开通运营，新商圈的形成指日可待。在新、老商圈之间，谁的优势更多、潜力更大？一时众说纷纭。不过，可以肯定的是，如果你投资了这两大商圈其中之一，那么老火车站“买”的是现在，新火车站“买”的是未来。

记者 梁冰/文 慎重/图

郑州火车站传统商圈大变局专题报道

变局

商圈



即将面世的正弘·凯宾城，集专业商场、商务、休闲于一体

郑州未来的中心 将是“双心”模式

今后郑州的中心，将是老火车站和新火车站分别为中心的“双心”模式。

纵观郑州城市的发展史，它的前进、蜕变无不与火车站的变迁密切相关，所以郑州被称为“火车拉来的城市”。

围绕火车站，银基商贸城、世贸商城、金智万博商城、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多个大型批发市场，郑州第一个商业圈由此而诞生。

随着时代的进步，旧火车站越来越不能满足经济发展的需求，于是新火车站——新郑州东站的建设计划应运而生。

新郑州东站将于9月正式开通运营，对于始建于1904年，后又多次改扩建，目前为亚洲第一大火车站来说，旧火车站真的老了吗？

尽管新火车站尚未正式运营，但其

未来将会带来的商机，已经引起了开发商及投资者的广泛关注。目前，在新火车站周围，正会聚着10多家大型商务项目，以及高端住宅项目。如果说旧火车站代表着郑州的过去和现在，那么新火车站则预见着这座城市的未来。

早在2010年关于“郑州中心”的讨论中，郑州市规划局规划处的工作人员就说，郑州传统意义上的地理中心，是火车站二七广场一带，因为郑州并不是一个完整对称的城市，没有严格意义上的“中轴线”一说，如果把沙口路打通，也许是一个中轴线。网友提出的“人民公园”中心点实际上也属于二七一带。

现在和火车站并称的中心是郑东新区，不过即将建成的新火车站，将成为下一个中心。也就是说，今后郑州的中心，将是老火车站和新火车站分别为中心的“双心”模式。

火车站商圈是否饱和 争论一直不断

近几年，关于火车站商圈市场饱和的讨论似乎从未停止过。

郑州火车站地区数平方公里的区域内，聚集了十几家大型服装批发市场，正在营业的市场建筑面积加起来将近100万平方米，这使得火车站商圈的市场饱和论不断流传。

尤其是一些已经在此间经营多年的老商户，更是对“即将饱和”的市场表示担忧。一位在银基商贸城的服装代理商认为，如此狭小的面积内会集了大大小小十几个服装批发市场，而正在建造的市场也不断涌现，不但几个新市场都承诺以优惠的租金请他去开个门面，而且他自己在银基商贸城的生意也有被分流趋势，“火车站地区服装批发市场饱和了”。

而一位在市场从事管理工作的人士则表示，随着在建市场的正式运营，供大于求的问题将逐步凸显。他认为批发市场升级改造过程中商铺开发过热，商铺面积的增长和商户资源的增长、市场空间的增长严重不匹配。而且目前商铺的售价与租金，已经涨到了一个极限。

不过另一些观点却与这些声音截然相反。

事实上，由于郑州服装市场起步较早，并且出现了包括银基

在内的成规模的市场，在中部地区的影响力比较大。由此，很多人对郑州服装批发业的发展前景非常看好，认为它还没有发展到顶峰。

据说曾有精于投资的浙江人士对火车站商圈做过调查，结果发现，好地段几乎没有闲置铺位，每间旺铺的转让费高达几万元，创下郑州租金和转让费之最。

而另一个被认为足以证明郑州服装批发市场远未饱和的佐证，是新落成市场销售的火爆。在郑州平均房价还没有突破3000元关口的时候，火车站服装批发市场的商铺价格已飙升到每平方米数万元以上。

还有些市场经营者利用一些历史悠久的市场来印证郑州服装批发市场不饱和的论点。比如义乌。“义乌是一个县级市，批发市场面积有260万平方米，比郑州所有批发服装的市场面积总和还要大，定论郑州服装批发市场饱和还为时尚早。”曾有业内人士如是表示。

其实也许用义乌这样一个涵盖品类众多的批发市场，来用以证明郑州单一的服装批发市场，还欠缺一定的说服力。不过一位河南行业协会的人士则认为，从行业角度来看，全省有服装企业4000家，从业人员40多万人，生产反哺市场，有生产企业做后盾，市场潜力必然巨大。

新旧火车站商圈 现在尚不能相提并论

商圈的形成需要经过一个漫长的培育过程。从萌芽到成熟，至少需要8~10年的时间。

随着批发市场即将外迁，火车站被纳入首批整顿市场的新闻不断见诸报端，火车站区域脏、乱、差的旧貌、老病，或许也将随之得到改观。

在河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清看来，郑州火车站商圈的“红火”，属于低档次运作的红火，不是现代商业的运营格局。体现为人流量多、商品流大，和它的区位优势、交通枢纽地位是不匹配的，远未达到高端人才、知名品牌、信息量聚集的水准和要求。

“批发市场外迁，对火车站商圈的升级再造是一个机会。火车站商圈整体环境，多年来一直呈现小、散、乱，档次低、品位低的状态。随着城市经济的发展，以及城市品位的提升，整体搬迁势在必行。”宋向清说道。

他认为，批发市场外迁将会给火车站商圈带来几个方面的变化：通过引进大资本、大品牌、大运营商，该区域将真正实现脱胎换骨的蜕变，希望这里能够成为大资本、大项目、大信息流、大人才流的洼地，聚集发展高端品牌、现代商务、金融服务、餐饮娱乐，以及信息业。

“这些产业的组合发展，将会使火车站区域的品位、档次，提升到一个新的台阶，与现代城市的发展水平、要求相对应。”宋向清说道。

相比之下，新旧火车站的未来前景与发展潜力，哪个更占优势？宋向清认为，未来，新站的发展或许会更好，但商圈的形成需要经过一个漫长的培育过程。从萌芽到成熟，至少需要8~10年的时间。“没有10年不会成型”。

当问及火车站商圈商户对新郑州东站未来商圈的看法时，大部分经销商表示，对新郑州东站并不了解，它的商圈的形成还太遥远。

“新旧火车站的区别在于，定位不同、服务对象不同、服务半径不同。”宋向清坦言。

他详细说道，老火车站商圈的经营业态是传统服务业的批发、零售，新火车站将是现代高端、新型服务业；老商圈满足主城区以及外地散客的日常需求，而新火车站更多的是以商务人士、旅客为主；老火车站的服务半径为郑州城区的中西部区域，新客站有可能辐射整个郑州市以及全省。

“从商圈影响力来说，老火车站商圈仍然是‘老大’，但新火车站商圈未来成熟以后，将会产生几何倍数增长的效应。那时，它的辐射力与影响力或许将会超过老火车站。”宋向清表示。