

火车站商圈面临瓶颈 升级改造正逢其时

有关专家认为：经过升级，火车站商圈核心地位更加稳固，商圈未来经济价值更高

银基商贸城在其二楼专门打造了一条精品女人街，钱塘衣城原址建造写字楼，天荣服装城升级改造项目欲打造50万平方米时尚产业中部旗舰……近期，火车站商圈正经历一场规模空前的升级改造活动。有关专家认为，经过此次升级，火车站商圈的核心地位将更加稳固，未来经济价值更高。

记者 梁冰/文
慎重/图



为了使服装行业得到更好的发展，火车站服装商圈已到了与时俱进的关键时刻。

A 商圈面临发展瓶颈 升级改造正逢其时

历经多年的发展，火车站服装商圈的成就有目共睹，然而，如何延续辉煌则是必须正视的问题。若一成不变，长此以往，物业陈旧、配套欠缺、功能不全等旧有问题必将导致优质品牌不欲进驻，而已成长的商家将另谋平台，火车站服装商圈必将失去竞争力。这些现象不仅与城市的发展不相协调，更成为制约郑州市高端商

业及其服装行业发展的瓶颈。

郑州服装行业在全国占有重要席位，辐射中部六省能力最强，交易规模位居全国三甲。为了使服装行业得到更好的发展，火车站服装商圈已到了与时俱进的关键时刻。而其中，批零兼营、品牌化、展贸化、拥有多重业态的复合型综合体，将是未来发展的趋势。

B 融合批零客群 火车站商圈核心地位稳固

近期，火车站服装商圈正在开始进行一轮自发性的升级改造行动，区域内经营了多年的商铺业主和商户对此议论纷纷，未来，经过升级的火车站商圈是否依然能维系其核心商圈地位？

“一个商圈的形成是有多重原因的，如居于城市中心、交通便捷、辐射力强、商业氛围浓厚、人们的消费习惯等，它不是一天两天形成的。而火车站商圈就是在省会城市发展同步成长出来的。”河南省商业行业协会副会长何宏剑对广大投资者和商户的担心作出如是回答，“升级只会更加巩固火车站商圈的核心地位。”

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，是火车站与二七广场一带，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。而火车站商圈与二七广场仅一街之隔，因此，同样位于城市正中心，便于辐射城市四方。

其次，由于火车站商圈的服装款式新颖，涵

盖高中低档各式服装，可供选择较多，特别是在商圈迈入品牌商城时代之后，火车站商圈已经积累起广泛的零售客户群体，再加上与百货零售核心商圈——二七商圈的地理接近性，火车站商圈早已实现了从单一批发向批零兼营的性质转变。

再者，何宏剑解释，消费习惯也是决定火车站的原因之一。自上世纪80年代开始，在火车站地区如敦睦路、大同路就形成了郑州市最早的马路市场，人们就在路边地摊最为简易、原始的平台中挑选心仪的商品。发展至大棚式商场及品牌商城，30年来，在多数人心目中已形成了火车站地区服装“款式众多、设计新颖”的潜意识，到这里购物已经成为一种自发性、习惯性消费行为。

据新生代市场监测机构调查数据表明，有九成以上消费者在过去一年内曾到过火车站商圈逛街，该商圈已具备零售基础。其中，54%的消费者到火车站的频率达到每三个月一次以上；36%的消费者逛火车站服装商圈达到每月1次以上，已形成一定的消费惯性。

C 商圈及产品升级 未来经济价值更高

“随着火车站商圈及其经营模式、销售产品的改造、升级，未来其所产生的经济价值也会更高。”业内资深专家说道。

他指出，一个商圈以及它销售的产品不可能永远一成不变的，产品的变化与社会经济发展状况、人们的生活消费水平息息相关，为了适应这些新的变化，旧有商圈及其销售产品必然也将随之改变。否则，就会面临被淘汰的厄运。

在该专家看来，即使政府不出台火车站商圈原地升级改造政策，但随着整个城市的发展、消费者需求的演变，市场也会自己调节、变化，时间需要10~15年。但现在有了政府的统一规划，时间就短了很多，大概只需5年，就可以完成这一变革、升级。

同时，相对其他商圈，火车站区域有着明显的传统优势，那么它产生的价值也会更高。

D 全球各大知名商圈无一不经历变革

商圈所经历的这种变革与升级，从全球来看各个地方都有样本。

比如韩国首尔的东大门商圈，历经变迁与升级，到现在，已经走过了26年岁月。它从最初的以路边地摊为主的小村落，发展成了如今亚洲最大的时尚购物中心之一，也成为韩国最著名的集时尚、观光、购物为一体的核心商圈。

东大门商圈每年吸引着数百万名的国内外普通顾客和专业买手。据调查，去韩国首尔观光的外国人中，有一半以上必去东大门商圈。东大门商圈的持续发展和有增无减的吸引力，使亚洲乃至世界的服装经营企业和服装经销商都向这里聚集。

还有开办于1993年的广州白马服装批发市场，经过近20年的发展，市场辐射能力不断增强。客商遍布黑龙江、新疆、内蒙古、西藏等地的全国30个省市、自治区，近年来辐射面更是越过国界漫向国际直达五大洲，日均客流量达数万人，年交易额均在20亿元以上，在广州地区超亿元市场评比中排名第一。

“曾经卖的是几十、几百元的商品，而现在的是上万元的皮草。这就是市场发展、商圈变革带来的变化，也是品牌价值不断提升的过程。”专家表示。

目前，整个河南、郑州的经济不断向前发展，2011年郑州市实现生产总值4912.7亿元，城镇居民人均可支配收入达到21612元，这意味着居民的生活质量有了明显提高，今后对城市商业店铺的数量、布局、业态结构、商业品质和环境等将会有更高的要求。

作为有着悠久历史与巨大影响力、辐射力的核心商圈，火车站商圈将朝着目前流行的体验式、展贸式业态发展，为服装、服饰的零售、批发、贸易提供一站式交易平台，满足服装行业上下游各个环节的经营需求，未来的环境会更好，经济增长空间也会更大。

(本文相关数据来源：新生代市场监测机构)

