

一个华南城,可以改变多少事,影响多少人,郑州是最明显的例子。

作为郑州商贸物流业发展的“一号工程”,郑州华南城规划总建筑面积1200万平方米,首期投资超过80亿元人民币。这是推动郑州商贸市场产业升级和城镇化建设的重点工程,也是郑州市区三环内的177个批发市场外迁的主要承接地。而随着批发市场的外迁,郑州市区内将有2000亩左右土地被腾出,而这些集体用地一旦转变为国有建设用地,将为郑州城市的升级改造提供巨大的腾挪空间。王亚平 何岳川

大势所趋 177座市场的外迁之途

当产业升级和城镇化的大潮来袭,其势必不可挡。

2012年6月14日,郑州市正式对外发布了《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》)。

意见规定,凡在三环以内(含开口在三环)的商品批发交易市场和具有批发功能的农贸市场,出现四类问题均要搬。一是严重影响城市交通和居民生活环境的;二是城市规划区内因受地域空间限制,经济效益差,环境污染大,配套设施不齐全并且提升改造困难的;三是消防安全不合格,存在消防安全隐患的;四是不符合城市整体发展规划的商品批发交易市场及配套的仓储物流。

按照意见要求,郑州三环以内,177家批发市场需要在4年内完成搬迁。

在许多人看来,177家批发市场集中外迁,尽管政府意图明显,且工程量庞大,却是历史的必然。

和全国许多大中型城市一样,郑州也被当地市民称为“堵城”。经常有市民自嘲:“早上上班,电动车比汽车快。下午6点半下班,主动

加班到8点半才开始回家,到了家发现提前走的同事还堵在路上。”

在造成“堵城”的系列原因中,中心城区星罗棋布的批发市场被认为是重要原因。

河南省社科院副院长、经济学博士谷建全在接受媒体采访时表示,目前位于城市中心区域的批发市场,不仅政府管理成本高,且市场自身发展的成本也在提高,整体上层次较低,多是粗放式经营。

另一个大的背景是,随着中原城市群规划建设的推进和郑州都市区框架的进一步拉大,传统模式的商贸物流市场已经与现代化城市的发展不相适应。

“发展中的郑州迫切需要一个国际化、现代化、具有强劲辐射力的‘大中原商贸物流核心’与之匹配。”这句话在近几年的郑州两会中被多次提及。

在谷建全看来,城市发展一“轮”,批发市场就会往外搬一“轮”,这是城市发展的基本规律。

很显然,郑州核心区商贸物流业向城市外围发展,已经成为一种必然趋势,这是产业升级与发展的必然途径。

隐患诸多 市场搬迁是为了产业升级

资料显示,目前郑州市有商品交易市场359家,全年批发总额为1700多亿元,但年成交量还不如南方经济发达地区的一个成熟市场。而且,这些数量庞大的商贸物流市场存在企业规模小、竞争力弱、布局零散等诸多问题。

按照郑州的规划,郑州将把农产品、汽车及汽车后市场、建材家具、钢材、电子产品、纺织服装、小商品七类核心业态,打造成全国性的行业龙头市场。并力图郑州打造年交易额超百亿元的集散型商品交易批发市场10家,使其进入全国批发业500强。到2015年,力争使郑州市商品交易批发市场年交易额超过2800亿元,成为全国商品交易批发市场“十强市”。

搬迁既定,怎么搬却是问题。

事实上,几年前,郑州就想把市场搬出去,但却苦无承接地。

这不仅是郑州一地的困扰。在华南城总裁梁满林看来,全国各地的老城区要改造,如果没有一个新城承载它,是非常困难的。“一旦启动改造,你让商家去哪里做生意呢”,梁满林说。

按照郑州当地的规划,为了承接这些即将外迁的市场,郑州将打造约54平方公里的“一区两翼”,集中布局十大市场集聚区的批发市场分布格局。

而这当中的“一区”是指交易批发市场综合集聚区,这个区的核心

是华南城。

资料显示,此区北起绕城高速、东至京港澳高速、西到郑新快速路的区域内,规划市场用地30平方公里。作为中心城区市场外迁的主要承接地,主要布局食品、药品、服装、钢材、建材等生活消费品市场和工业生产资料市场。同时,依托优势资源,打造超大型现代商贸物流城和黄帝文化综合体。

而之所以是华南城,则是双方共同选择的结果。

“不是因为我们建了个华南城,政府才把他们搬我们这儿来了,是因为这些市场被本身要搬迁出来,我们才搞了一个华南城。”华南城执行董事许扬说。

事实上,在全国范围内,能承接如此大量产业转移的大型商贸城并不多。

在梁满林看来,一个华南城,就意味着上千万平方米的容量,可以集中很多东西,无论是对周边还是对原有的城中村,以及对整个城市的升级都有很大的帮助。

许扬表示,现在的华南城,总是在思考一些问题,一是把这个项目策划到能跟政府利益一致。第二,如何不断创新,不断为我们的客户去创造价值,只有这样,我们才能继续发展。

“从政府层面考虑,有了一个高规格、高档次的市场外迁承接地;对于商户而言,有了一个把专业市场作为立身之本的场所”。

郑州核心区商贸物流业向城市外围 作为外迁承接地,华南城拥有专业的 郑州华南城:城镇化



现代化的商贸物流城在中原大地拔地而起

借势发力 一座商贸新城正在崛起

按照郑州市政府的规划,建成后的华南城将成为中部地区最具规模效应的现代综合商贸物流城。

资料显示,郑州华南城总规划建筑面积1200万平方米,规模相当于深圳华南城的5倍,在全国现有华南城中规模也是最大的一个。

而郑州华南城的位置也极其优越。其位于郑州新郑市龙湖镇内,东邻潮河,西接郑新快速路,南至107连接线,北到双湖大道,与二七区、管城区接壤,比邻航空港;至市中心二七广场、郑东新区CBD及新郑机场分别只有16公里、22公里和12公里,距京广铁路货运站和京港澳高速、机场高速、绕城

高速的出口仅2-5公里。

郑州华南城副总经理王

鹏飞告诉记者,未来郑州华南城项目将具有以下特点:一是在业态上将理念最新、品种最丰富、功能最齐全的国际国内知名品牌企业集聚中心;二是在规模上打造辐射半径500公里、服务人口3.6亿的国际产品分销中心和国内产品展销中心;三是在经营理念上打造集产品研发、发布、展示、定价等于一体的商品销售中心和对二、三、四级市场最具整合力的知名品牌企业。

如果说郑州177个市场外迁,在最初是依靠政府规划推动,那么后期的建设和承接已变成市场和企业行为。

许扬认为,中国现阶段没有政府的政策导向很难做,“但政府指导、政策导向

到位就行了,剩下是企业的职责。”

在这波城镇化和产业升级浪潮中,上述观点被许多经济学家提及。

中国著名经济学家、前北京大学国家发展研究院院长周其仁曾表示,政府的功能很重要,但这把“刀”得用到合适的地方,不能乱用。政府起到的作用,一是集合信息,帮助大家借鉴先行者的经验;二是把规划做好;三是市场和民间实在不能做的,政府应该兜底,一旦市场有条件做了,要及时放手。

按照规划,郑州市场外迁将走政府规划推动、市场主体运作、先建后搬等搬迁原则。这就承接地和承接企业提出了更高的要求。