

# 聚焦郑州批发市场外迁



3月27日,市政府发布了《2014年年度新型城镇化建设目标》,其中,在第四条“中心城区功能提升”下的第四条,提出要对57家市场进行外迁。银基商贸城、世贸商城和锦荣商贸城等火车站商圈的几个功勋市场出现在了市场外迁的大名单上。消息一出,迅速在火车站商圈几家市场内制造了激烈反应。据了解,火车站商圈的银基商贸城等服装市场,可以说是郑州的一张商贸名片,省内以及全国的很多商户在此经销批发服装早已成为习惯。面对市场外迁的冲击,各种传言也随之在商圈内流传。很多商户担心,这样“折腾”一次,生意还能不能持续?而作为郑州商贸城中这些特殊区域里的功勋市场,如何合理外迁便成为亟须解答的思考题。郑州晚报记者 范建春 文 慎重 图

## “外迁”批发市场是一次城市功能的整体升级 火车站商圈内的服装批发市场,根据具体市场的具体情况制订具体方案,不搞一刀切

# 火车站服装批发市场的转型与升级



服装是老百姓生活的日常必需品,与建材、汽配等不同。因此,火车站这里形成服装商圈有其一定的必然性。

### 思考题之二 巨量经济该怎样转移?

据了解,自上世纪80年代末欧陆路出现服装摊档以来,历经近20年的发展和完善,火车站商圈的“服装基因”在不断升级。

目前,火车站周边的批发市场是急剧膨胀,尤以服装经营面积增加最多,已逐步形成了以银基商贸城、锦荣商贸城、世贸商城、天荣服装城等以服装批发市场为主的火车站商圈。

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,已经成为全国最著名的服装批发市场之一。

然而,其中存在的安全隐患、配套落后、业态亟待升级等问题,也不容忽视。

户。虽然这种传统的商业模式在互联网时代的冲击下已显落后,却在创造着巨大的经济价值。

除了服装买卖双方,火车站商圈也衍生出一大批的相关业务,提供了大量的就业岗位。

在距离火车站商圈不远的南顺城街,这里的物流公司代办点几乎是一个挨着一个,除了一些小公司,顺丰、申通、圆通等知名的物流公司也一应俱全,而每家门前都堵满了大量货件,其业务主要就是火车站商圈内的各家批发性质的服装等商品。市场里的人流也很大,购物的消费者多为拎着黑色塑料购物袋、拉着手拉车的批发

户。一旦没有了这些市场,这些物流企业很快就会面临业务的流失。

采访中,有业内人士认为,经过20多年的发展,特别是近几年不断的升级改造,现在的火车站服装商圈,已经成长为中国三大服装批发集散地之一。随着服装市场不断改造升级,市场功能逐渐齐全,产业链日益延伸,火车站服装商圈也配送等在内的全国知名的综合性服装集散地。因此,火车站商圈服装市场的迁移问题并不单单是一个政策的问题,可能需要更多的市场力量来解决。

目前,火车站商圈早就超过了服装

批发市场聚集区的定义,而每年来自全国各地的服装店主的来此进货,更使这里形成了服装市场的集散地。因此,这里的市场一旦外迁,如何再重新聚集这样的商业氛围的确是个难题。

“火车站商圈内的市场都太大了,历史也都很长了,整体迁移不是特别容易实现,如果强制迁移,那企业的损失会很大。”一位不愿透露姓名的市场负责人说。

世贸商城的一位商户告诉记者,市场里有很多购买了物业商铺产权的业主,其中牵扯到的产权、赔偿、租约问题非常复杂,他们的利益究竟由谁来弥补?这些现在都还不明确,所以大家也多在观望当中。

### 思考题之三 市场繁荣该怎样持续?

据了解,为了避免市场外迁,目前火车站商圈里的多家市场已经开始调整业态,进行升级转型。

4月6日,世贸商城正式改名为“世贸购物中心”,向社会做出姿态,世贸商城将脱离传统的“商贸城”,不再是传统意义上的批发市场,将发展成为一个集购物、休闲、娱乐、餐饮、智能体验为一体的地标式购物中心。

4月8日,银基商贸城也召集商户会议,发布《银基商贸城未来发展规划》,介绍银基的发展方向 and 规划,告诉商户,银基将进行升级改造并更名为“银基广场”,其市场定位是服装展示、品牌孵化、电子商务、贸易洽谈为一体的时尚商业中心。

地处银基对面的中部大观国际商贸中心,目前尚在建设中,但是其建设标准是按照购物中心级别的硬件配置。记者从该公司了解到,中部大观国际商贸中心设计有夺目的钻石外观设计,独特双首层设计,3000多车位,3层设计有3800㎡的T台广场等,可以

说是餐饮、酒店、KTV等配套一应俱全,目标是建设一个拥有50万㎡体量的时尚服装商业综合体。

虽然都在做升级的规划,但是,对于究竟什么样的经营业态可以不外迁,什么样标准的市场必须要外迁,种种问题,几家市场的负责人都是表示还心中无底。甚至有一些市场的工作人员开始紧急发放“致广大商户一封信”,告诉商户说,这是“谣言”,请各位商户自觉抵制各类不良传闻。

对此,郑州市市场发展局副局长方明在接受媒体采访时表示,中心城区商品交易市场的外迁,一方面是指以批发方式经营、仓储物流为主业的交易市场全部外迁;另一方面,批零兼营的交易市场,则只需要剥离物流仓储、批发业务。

就是说,是否以批发经营方式、物流仓储为主,决定了批发市场的外迁标准。

市外迁办负责人也表示,“外迁”批发市场绝非仅为解决市场脏乱差或交通拥堵,而是一次城市功能的整体升级。就是说,要

### 思考题之四 服装批发市场适合去哪儿?

自2012年下半年开始,市政府正式启动了中心城区177家商品交易批发市场的外迁工作。与市场外迁工程相对应,市政府也对四环沿线及荥阳、中牟、新郑等地,规划了“一区两翼”型商品交易批发市场的新集聚区,目前大多数新市场已经具备了接纳商户落地的条件。其中,“一区”是指以重点承接食品、服装、钢材、建材等生活消费品市场和工业生产资料为主的综合集聚区;“两翼”是指以承接汽车及汽车后市场、电子产品批发市场为主的“东翼”和

以重点承接家具、农产品、纺织、工程机械等批发市场为主的“西翼”。目前,“一区两翼”已经形成了10个主力承接综合性市场。

记者了解到,在市政府规划的十大市场集聚区中,有两个市场是服装类市场的主要承接地。一是在新密市曲梁规划了3000亩市场用地,主要布局服装类批发市场,打造在全国具有影响力,对中西部具有辐射力的服装类批发市场集聚区;二是以郑州服装产业园为依托,以锦艺纺织服装园为核心,规划2700亩市场用地,主

要布局纺织布匹类市场。

据介绍,作为纺织服装类批发市场外迁承接地的曲梁服装城伴随郑州大学南路的贯通,双向八车道的高速通道将郑州市区和曲梁服装城半小时路程缩短至“5分钟交通圈”。同时,在曲梁服装城内,目前已经布局了郑州锦荣服装创意园、香港迅捷(新密)服装产业园、中金汇仁服装孵化园、同赢服装总部港4大服装生产加工项目,未来这里有望形成在全国具有影响力的服装研发、生产和销售基地。

不过,相对于新市场的交通是否便利,很多商户更多的还是担心多年养成的市场是否会因拆迁流失殆尽。

面对商户的这种疑虑,市市场发展局相关工作人员表示,根据市政府《关于加快推进中心城区市场外迁工作的实施意见》的要求,在市场外迁的过程中将严格实施“先建后拆”的原则,在新的批发市场建成后才会实施旧市场的外迁工作,以保证商户的利益。

对此,专家认为,专业市场外迁需要考虑多个方面。譬如外迁的初衷,市场需不需要外迁;外迁的时间及重建的时间,是不是能够保证市场的延续经营;外迁的结果,外迁之后市场能否继续发展等。所以市场搬迁必须要按照市场规律去做,而不是生硬的一刀切。



现在服装批发市场的很多服装品牌商都在做零售生意,只要熟悉品牌,就可以在这里捡到便宜。