

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。

思考题之一 特殊区域市场该怎样外迁?

在火车站商圈世贸商城做生意的张女士听到市场要外迁的说法后,立即赶到市场管理处打听消息。“管理处的人说不会外迁,并且说会和我们续签合同,那应该就不会迁了吧。”

据了解,在市面上传出有关火车站商圈银基商贸城等服装批发市场要外迁的消息后,这几家商场的商户们是忧心忡忡。不过,在记者采访时,这几家市场的人士都表示,“没有接到政府下达的正式外迁文件”,包括商场的管理者在内,都是从媒体途径得知自己将被“外迁”。

银基商贸城一位负责人告诉记者,消息出来的那几天,他们几位负责人的手机都快被商户打爆了,都是问“市场外迁”的事儿。“不过,我们确实没有接到政府下达的正式外迁文件,我们也确实不知道具体的消息。”

那么,火车站商圈内的服装批发市场真的要外迁吗?对此,郑州中心城区市场外迁工作办公室副主任龚旭表示,根据市政府统一安排,火车站商圈的批发市场符合条件的肯定要外迁。不过,由于火车站区域比较特殊,目前市外迁办正在与二七区、管城区的相关部门研究相关方案,原则是根据具体市场的具体情况制订具体方案,不搞一刀切。

对于具体的外迁工作,郑州市市场发展局副局长房广明曾表示,外迁市场绝非简单的“交易搬家”,而是重构商贸城的全新生态圈。市外迁办负责人也表示,市场外迁一方面靠行政引导,另一方面靠市场运作。

在2012年《郑州市人民政府关于加快推进中心城区市场外迁工作的实施意见》中,记者看到有这样一段话:“将火车站商圈的服装、小商品类和东风路电子科技类市场转型升级为商品展示零售和电子化交易市场,批发功能和仓储物流全部外迁。”也就是说,对专业市场外迁,政府并没有实行“一刀切”,对于火车站服装商圈和东风路电子市场,政府的政策是“改造提升”,“向产品展示和电子化交易发展”。

锦荣商贸城一位不愿透露姓名的人士告诉记者,其实多数批发市场并不是反对外迁,而是对火车站区域的这些市场会怎样迁一直不太清楚。由于信息的不透明,商户担心生意下降,商家担心商户流失。

另外,新市场的硬件设计、基础经营成本怎样,是否与商户的实际经营诉求相匹配?怕这样“折腾”一次,生意还能不能持续?这都是商户们关心的问题。

有业内人士表示,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。所以,政府应该对这个特殊区域市场的外迁采取特殊政策,不然的话,即使市场真的迁出了,估计零售和展厅式的市场也会再次在这里自然形成。

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。

上述锦荣商贸城的人士向记者介绍说,经过多年的经营,现在的火车站商圈已经积累起广泛的批零客户群体,再加上与百货零售的核心商圈——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。虽然火车站商圈一方面因为脏乱差堵为人们所诟病,但另一方面,其带来的巨大经济价值,也为郑州市场经济的繁荣贡献了巨大力量。

记者日前在银基商贸城看到,商场内基本上都是十平方米左右的小档口,档口内挂满了男女服装等商品。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。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市场的对外发货。一家物流公司的工作人员说,现在他们公司的业务量中,火车站的几个市场占了一半以上,

而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房广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。

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,目前多数新市场已经具备了集纳商户落地的条件。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



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。

通过批发业态集中、集聚,硬件与软功能的全面升级,既能助推批发市场、经营商户走入良性、正常竞争,也能由此进入提升综合经营能力的正确轨道。

不过,接受记者采访的多名商户均表示,目前火车站商圈的这些服装市场,多数是经营和物流分离的。在银基商贸城,一位刘姓商户对记者说,其实现在的批发业务都在早上7点之前就已经完成了,7点之后基本上就是零售业务了。而且,他们也知道火车站地区的交通状况,其仓库物流也早已建在城郊。目前的店面其实就是一个展示窗口。

另一位张姓的商户认为,以前很多家服装批发市场都不做零售,顾客最少要买几件才行,但是现在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。而且,对郑州的消费者来说,来这里讨便宜也已经成为了一种习惯。因此,这样的市场一旦搬迁,他担心还能不能再生出这样的市场效应。

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。