

# 外迁潮涨 看留守市场蝶变



专业市场外迁,牵动着多少商户和市场的心,因此一直处于舆论的封口浪尖。除了上周TOP地产所报道的专业市场承接地(项目),郑州火车站商圈同样有一大批被列入外迁的名单。如:敦睦路服装批发市场、一马路世贸商城、一马路银基商贸城、乔家门同盈世贸商城、乔家门锦荣商贸城等。只是这些专业市场并非“整体外迁”,而是“批发功能和仓储物流全部外迁”。

记者通过走访发现,多家市场都打算通过升级改造或者去批发化,来避免外迁,甚至有些去年已经开始这项工作。郑州市外迁办相关人士称,每年市里还会对外迁市场进行验收,到时候自称“升级改造”的市场能不能通过验收,还不好说。

想要留下来,就得彻底蜕变。那么,留守市场有什么样的构想?正在进行哪些准备?未来将会如何?记者进行了相关采访。

郑州晚报记者 苏瑜/文 慎重/图

## “整体外迁”是误读 搬迁的是批发和物流

郑州作为中国三大商贸中心试点城市之一,火车站商圈一直在起着重要的支撑作用。自上世纪80年代开始,火车站商圈历经近20余年的发展和完善,已达到商户2万余家、市场近20个、从业人员约20万人、日人流量达20余万人次、日营业额约15亿元的规模。商圈中的银基、锦荣、世贸等几家服装专业市场更是功勋级批发市场,担当了郑州作为商贸城市的行业名片。这几家服装专业市场联合组成的阵营,已成为国内最具规模的集散地市场之一,并让郑州跻身“全国四大服装集散地”。

随着社会的发展和时代的进步,火车站商圈服装批发市场出现了一系列问题,诸如土地开发强度不够、内部道路拥挤、城市形象差、安全隐患多等。

今年3月28日,郑州市政府印发《2014年度新型城镇化建设目标任务分解方案》,成为促进“批发功能和仓储物流全部外迁”又一得力措施。转型升级是政府既定方针,也是辖区企业的意愿。

但有关媒体在缺乏足够政策宣传的情况下盲目报道相关信息,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”断章取义、解读为“整体外迁”,甚至被部分市场商户误解为“面临拆迁”,造成了市场恐慌、抵制情绪。

对此,豫发置业相关负责人表示,历经20余年积累形成的火车站商圈服装专业市场阵营,在全省首位度地位十分明显,引领豫派服装品牌的形成,为服装产业链提供强劲动力,殊为不易。如果对其“一刀切”整体外迁,必将对火车站服装商圈造成毁灭性破坏,对郑州乃至全省服装行业品牌化经营和发展极为不利,进而削弱郑州服装批发市场在河南乃至整个中西部地区的辐射力和影响力,并很可能让我市丧失“全国四大服装集散地”的重要地位。

抛开某些媒体的“误读”不谈,在火车站商圈,包括银基商贸城、锦荣商贸城、原世贸商城在内的主力市场都在进行着升级、改造,逐渐向展览功能迈进,以适应郑州国际大商都建设的步伐。

谈及此次转型的风险,郑州世贸购物中心总经理马朝明认为,作为一个新型的商业综合体或者说是一个服务型企业,世贸的转型主要体现在带给经营者和消费者的服务改善上,这和产品型企业的转型扩张不一样。世贸的转型,是在做了大量的消费者消费习惯的问卷调查以及与经营者做了很大沟通的前提下,围绕他们的需求而调整的。如果说有风险,那就是不知道需要多久才能在消费者、周边经营者中形成新的认知。



## 锦荣国际时代广场 开创郑州首个立体街区项目

作为豫发置业旗下“锦荣”系列商业地产的力作,锦荣商贸城经过10余年的发展,已经成为涵盖女装、男装、裤业、毛织、牛仔、衬衫领带、内衣家居服七大经营品种优势的时尚购物中心。

“目前,锦荣商贸城正处于升级转型之际,升级之后的商场将更名为锦荣国际时代广场。其领先的硬件设施涵盖立体广场、空中连廊、超大停车场及地上、地下连片

贯通街区等新型建筑模式,将使其成为郑州首个对地下空间和道路上部空间综合利用的立体街区项目,将极大缓解乔家门时尚商圈地面交通拥堵问题;建成后将是涵盖创意设计、品牌孵化、办公展贸、零售购物、餐饮娱乐、电子商务、旅游观光、文化教育、行业交流等业态的现代、时尚、新兴城市综合体。”豫发置业相关负责人告诉记者,“豫发置业是郑州服装商

圈中,唯一建立服装加工、轻纺制品交易、服装产业创意和服装展览完整产业链的企业。”

据了解,目前锦荣商贸城正积极联合其他几家市场,根据郑州市城市发展规划,剥离传统仓储物流,改善市场环境,增强客户体验。并以此为突破口,使服装产业链更加完善和成熟,为豫派服装振兴作出新的更大贡献。

## 银基 打造未来二十年不落伍的2.0版商业中心

作为曾经的“淘宝基地”,银基商贸城承载了很多郑州人的记忆,那么,火车站附近这个代言“服装”的符号是否会消失呢?

郑州市市场发展局副局长房广明表示,银基商贸城将改造升级,不再只做简单的服装批发零售,而要打造更加时尚的商业综合体。

而对于小商贩较多的银基来说,升级、改造或合并明显困难重重。因为无法适应商业综合体的要求,目前,已有部分小商贩选择关门歇业。

“还有的商贩则在策划升级改造,适应新的需求。更多的批发商,则已经开始了品牌化运作,这也是未来的一个趋势。”有业内人士分析说,火车站地区的批发市场是几十年形成的,市场外迁最终会让批发业态外迁,现有的一些商贸城则会改造成购物广场等,而持有这一地区物业的一些批发商户,在积累了大量资金之后,也开始朝着品牌化运作的方向发展。

而银基商贸城的高层反应相当迅速,当《方案》被媒

体公布仅两天之后,他们就提出了一个既优化火车站商圈的人流物流,又使经营商家和政府都满意的共赢方案,那就是对银基商贸城的业态以及硬件设施进行全面升级,并无缝对接电子商务和规范物流,打造未来二十年不落伍的2.0版的银基商贸城。

未来,银基商贸城不但仍然是全省最大的服装批发中心,而且是全省第一个实体店,和电子商务无缝对接的超级批零中心,也将成引领未来20年的超级商业中心。

## 世贸 引入美式“赫优仕百货”向零售转型

在所有升级改造的市场当中,世贸可以说走在了前面。外迁风初起,世贸便有所动作,去年10月1日,配合其业态、品牌升级,世贸商城正式更名为世贸购物中心。

郑州世贸购物中心总经理马朝明告诉记者,其实,早在2007年世贸就开始尝试打造服装行业的“百货商场式”经营空间。随后建成的银座和大户中心成为集时尚发布、品牌展示、服装贸易等诸多功能于一体的高端平台。

“这次转型,世贸更是引入美式‘赫优仕百货’,可谓向零售转型的一个标志。为了让消费者更快的认识新世贸,世贸的转型,始终围绕着用户的真实体验来重新构建。比如商场内部的WIFI无线网络全覆盖、随处可见的智能导视系统,常年不断的零售折扣活动

以及微信微博活动、不定期的时尚发布会,以及设置了人性化的儿童游乐区、魔幻试衣体验区、慢生活休息区等。”

升级后的世贸业态更加趋向品牌化、高端化,一二层的“时尚丽人馆”,三四层的“欧淑女装馆”、“欧尚绅士馆”,五层的“孕婴童生活馆”,将引入国内知名的一线品牌,更加注重消费者体验;集时尚发布、品牌展示、信息交流、会议等诸多功能于一

体的大户中心和银座更增加了世贸购物中心的服务权重。

“不管是硬件设施的升级还是服务质量的提升,智能环境的打造,消费者体验的始终是我们转型围绕的一条主线。”马朝明介绍说,“休闲娱乐、餐饮等多业态配套也是我们的亮点。转型后的世贸定位为涵服装展示采购、服饰信息交流、金融信息服务、营销推广、会议、餐饮、休闲等功能的商业综合体。”

