



本报讯(记者 任志伟)近日,郑州市政府与金地(集团)股份有限公司正式签订框架协议,由金地集团打造的高端商业综合体项目“金地广场”落户郑州。这也是金地集团进入中原地区的首个商业项目。

据介绍,整个项目东起紫荆山路,西至人民路丹尼斯,占地面积约260亩,总建筑面积约100万平方米(含地下部分),其中商业面积近40

万平方米。高端商业综合体“金地广场”将拥有众多国际一流品牌旗舰店、时尚国际体验消费会所,其购物、餐饮、娱乐、商务等各种业态十分齐全,将是河南省最高端、最时尚的消费场所。

而打通后的管城后街至城北路段,将建设成为一条现代化的国际商业街(以纽约第五大道为蓝本)及600米长的地下商业街。除少量物

业销售外,约有30万平方米的商业、写字楼和酒店将由开发企业持有。

项目预计2016年落成,落成后每年将为郑州市、区两级政府带来约2亿元的税收,并创造1万个就业岗位。同时,甲级写字楼也将吸引多家区域性公司总部入驻,为中原经济区的建设提供良好的基础设施。

2012年6月,郑州市政府发布的《关于加快推进中心城区市场外迁工作的实施意见》中提出,在2015年底以前,完成中心城区177家商品交易批发市场的外迁。今后四环内除规划的公益性农贸市场等,原则上不再新建商品交易批发市场和仓储物流项目。

2012年10月,郑州市再次就批发市场外迁下发《关于支持中心城区市场外迁的若干意见》,出台了手续审批、住房建设、基础设施配套、财税减免、任务奖励等系列优补措施。

据了解,截至目前,自郑州启动批发市场外迁以来,已有22个市场完成外迁,超额完成今年的市场外迁任务。规划中的10大市场承接地已有7个确立了项目开发主体。其中,规划总占地面积10平方公里,总建筑面积1200万平方米的郑州华南城将作为中心城区外迁市场的主要承接地,未来将成为中部地区最具规模效应的世界级现代综合商贸物流中心,为中西部地区提供集成式、全链条采购平台。

华南城以“城”相待 市场外迁众望所归

本报记者 任志伟 张子静

复兴千年商都繁华 市场外迁势在必行

“郑州中心城区177家商品交易批发市场在3年之内要全部迁走。”

一石激起千层浪。为什么要外迁?哪些需要迁?迁到哪里去?什么时候迁?一系列的疑问引发了市场和商户经营者的广泛关注。赞同声与质疑声此起彼伏。“市场外迁”成为郑州市民热议的关键词。

郑州市市场发展局负责人表示,市场外迁以“打造”在国际上有影响力、在国内有辐射力、对国内外资源有整合力的现代化市场体系为目标,以缓解城区交通压力、拓展城市发展空间、改善市场环境为目的,按照“统筹规划、科学布局、产城融合、集聚发展”的方针,采取“政府主导、部门联动、社会参与、合力推进”的方法,调整优化布局,整合市场资源,加快外迁步伐,通过几年的努力,完成中心城区商品交易批发市场外迁工作,带动仓储物流业向环城高速外侧搬迁,从而在组团与组团之间,打造新的商品交易市集聚区,促进“两核六城十组团”建设,推动郑州都市区快速健康发展。

11月17日,国务院正式批复《中原经济区规划》,标志着我省推进中原经济区上升为国家战略的“三步走”工作部署全面完成,标志着中原经济区建设进入了整体推进、全面实施的新阶段。郑州也迎来了前所未有的发展机遇。

复兴千年商都繁华,重振郑州商贸雄风。这是政府决策层所面临的时代任务。

业内专家认为,城市发展是一个新陈代谢的过程,市场外迁事实上是一次专业市场集聚化发展、强化区域发展格局的转型升级机遇。新阶段通过市场置换来实现优质资源最大化,这是城市发展的根本目的。

郑州都市区框架的进一步拉大,郑州将进入大开放、大发展的历史阶段,发展中的郑州同样迫切需要一个国际化、现代化、超大规模、具有强劲辐射力的“大中原商贸物流核心”与之匹配,进而发挥、引领和承接中心城区批发市场外迁的使命。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。巨大的人流车流、拥挤落后的经营业态、日趋增长的土地价值……这些不利因素都已成为有“批发集聚圈”称号的郑州的发展瓶颈。同时,也与作为国家历史文化名城定位的郑州有所冲突,因此,商贸物流市场向四环以外搬迁、建立现代化的商贸园区已是大势所趋,更是势在必行。

为了抓住这一千载难逢的机遇,河南省一直在努力进行产业升级调整以及资源的重新整合分配。根据《实施意见》,市场外迁按照“在全国找定位、在中部求超越、在河南挑大梁”的要求,在2015年底以前,完成中心城区177家商品交易批发市场的外迁。通过资源整合,集聚发展,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;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”,基本形成较为合理的商品专业市场集聚发展格局。从而使专业市场的发展与市政规划、城市建设相结合,与6个旧城改造片区相衔接,与道路交通、环保要求相适应,建成布局合理、运作高效、管理先进的现代化商品交易市场体系。

河南省财经政法大学教授李晓峰认为,目前郑州市现有商品交易市场三百多家,多位于城市中心区域,不仅政府管理成本高,且市场自身发展的成本也在提高,这些都不利于批发市场发展。因此,郑州批发市场外迁工作实际上启动的不是早了,而是晚了。虽然眼前商户可能会有所损失,但从长远来看,利益更多。

据了解,《实施意见》的出台,是政府多个部门经过考察研究缜密论证后得出的结果。河南工业大学专家、同济大学的专家、河南省物流协会等,都参与了论证,同时参考了武汉汉口北、昆明螺蛳湾及杭州等三市城区市场外迁的情况,结合本地实际,结合六个旧城改造片区规划,制定切实可行的市场外迁方案,确保整个外迁工作有序开展。



2

产业转移刻不容缓 政策导向助推发展

“坚持政府主导、市场化运作、规划引领、先建后迁的原则,逐步建立和完善市场开发建设新机制。”《实施意见》明确指出,市场外迁要围绕科学布局,编制外迁规划。通过对中心城区现有市场业态分析,结合郑州都市区建设的特点和定位,通过实施中心城区市场外迁,调整优化布局,整合市场资源,规划并着力打造约54平方公里的“一区两翼”。

“一区”即交易批发市场综合集聚区,就是以华南城项目开发为核心,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,依托优势资源,打造超大型现代商贸物流城。

“两翼”即东翼和西翼,就是在中牟汽车产业园规划3.2平方公里,在金水国际软件园和富士康电子产品交易市场规划2.8平方公里,作为市场集聚区的东翼;在环城高速西侧,北起古荥、向南至航海路延长线,规划市场用地18平方公里,作为市场集聚区的西翼。

同时,按照产业集聚、产城融合的要求,打造十大市场集聚区。资源整合,集聚发展,加快七大核心业态市场建设步伐,努力把十大市场集聚区打造成全国性或区域性的商品集散中心、加工交易中心和价格形成中心。郑州的“商城”之名,是靠着“大市场、大商贸、大流通”的梦想和努力铸就的。河南省社会科学院副院长刘道兴认为,批发市场外迁利于实现市场、政府和市民“三赢”,通过集聚发展,做大做强批发市场,使这些市场更具影响力和辐射力。

但是,新市场的配套设施怎样?交通是否便利?居住、子女教育问题怎么解决?原来的商户会不会流失?生意还会好吗?政府扶持力度怎样?这是市场和商户们都最为关心的。

业内人士认为,市场外迁后能否得到更进一步的发展,政府的规划政策、新市场开发运营的整体实力与运营经验、运营能力、政府优惠政策、扶持措施等,是市场外迁之后能否得到持续发展的关键。

郑州市工商联小商品行业商会常务副会长兼秘书长、郑州国际小商品城总经理郭晓凯表示,批发市场外迁是主流趋势。但是,新市场如何引领,老市场如何转型、现有市场如何保障投资人及商户的利益,如何在行政规划和市场利益之间取得平衡,也是个很现实问题。政府还应该通过引导和扶持,让批发市场有信心外迁出去,要让商户看到外迁后的发展前景,这既要有利于批发市场的发展,又要有利于城市管理。

在批发市场外迁已经成为一个大趋势的前提下,这些问题对于市场本身和市场众多的商户来讲,如何使得批发市场搬得出、保得住、能发展是政府和市场双方共同需要面对的问题。一个个分散的商户,是郑州“大市场、大商贸、大流通”的“根”。批发市场外迁,“商城之根”正行走在出城“生根”路上。做好商户安置工作,方能留住“商城之根”。

为此,郑州市政府再次下发《关于支持中心城区市场外迁的若干意见》,从手续审批、住房建设、基础设施配套、财税减免、任务奖励等五个方面为市场外迁工作“保驾护航”,严打无照经营、伪劣商品、违法建设等,为市场外迁创造条件。一些商户的经营、生活问题也得到关注。

“目前177个需要外迁批发市场,已有22个实现外迁,郑州已经超额完成今年的市场外迁任务。”郑州市市场发展局一位负责人告诉记者。接下来,郑州市财政还将每年拿出1亿元,作为市场外迁引导资金。

据了解,规划中的10大市场承接地已有7个确立了项目开发主体。其中,郑州华南城项目作为此次批发市场外迁的主要承接地,一期工程已于8月28日举行了开工庆典,目前工程正在如火如荼的建设中,首期工程总建筑面积达50万平方米的1#交易广场已经建设出地面。

“郑州华南城将以商贸物流中心、批发交易市场、商务配套、生活服务配套多板块融合发展,以国际化、现代化、超大规模、具有强劲辐射力的商贸物流城发挥引领并承接起市内批发市场外迁、落地以及运营的使命。”郑州华南城招商中心副总经理王鹏飞表示。

3 确保市场持续繁荣 华南城未来可期

“郑州位居中原腹地,中国的交通枢纽,对中部和中西部地区具有较强的辐射力。华南城作为郑州超大规模商贸物流城,可以为中部及西部地区引进与发展制造业提供重要的产业配套。”华南城控股有限公司董事局联席主席席松兴表示。

作为中心城区市场外迁的主要承接地,正在建设中的华南城,建成后将成为中部地区最具规模效应的现代综合商贸物流城,整合郑州商贸物流业,提升郑州商贸物流行业档次,为中西部地区提供集成式、全链条采购平台。同时,凭借着西安华南城、南宁华南城、哈尔滨华南城等项目,华南城集团已经形成了可以覆盖亚太以及远东地区的对外商贸物流网络。郑州华南城的建设必将极大促进中原地区的对外商贸交流,使郑州成为全国最为重要的物流商贸中核。

承接城市产业转移,促进产业与城市平衡和谐发展,将制约城市交通咽喉的老旧市场转移到华南城,通过统一整合从而促进城市经济转型升级,这还只是华南城的价值之一。其所拥有的七大核心业务体系:综合性专业批发市场、仓储物流配送、综合商业配套、电子商务平台、会议展览、生活配套及综合物业管理,相互促进、相辅相成,既自成业务体系,又相互依托、互为支撑,在华南城平台上,构建完善的商业生态链。

河南省副省长赵建才在郑州华南城

项目签约仪式上表示:“在中原经济区上升为国家战略的重大战略机遇下,华南城对提升郑州市商贸物流业竞争力、巩固和强化郑州市在全国中部商贸物流中心的地位具有重要意义。”

华南城控股有限公司是一家在香港联合交易所上市的公司,致力于在中国开发建设集多个产业门类于一体的现代综合商贸物流基地和制造业高端集成服务平台。经过近十年的发展,业务遍布中国。作为中国大型综合商贸物流中心规划、建设、运营的领航者,华南城控股有限公司目前已在南宁、哈尔滨、深圳、南昌、西安等城市完成战略布局,且每一座华南城都落户在国家战略经济区域。郑州华南城建成后,将成为集商贸交易、物流集散、展示推广、信息交流、创新促进、产业培育、特色旅游、城市化综合配套等八大功能于一体的超大规模现代综合商贸物流城,成为推动城市发展的重要象征性标志。

在金门面地产顾问董事长王少华看来,于今年8月28日开工建设的郑州华南城,担负起的不仅仅是专业市场外迁的主承接地的功能,也不仅仅是郑州商贸业的升级与扩容。作为大郑州版图下的国际商贸物流平台,华南城以“专业市场+展会活动+电子商务”等多种运营模式互相促进,形成了庞大的建设规模、完善的服务配套、成熟的专业营运的华南城商贸物流市场运营体系。

4 全方位立体交通 打造便捷财富通道

郑州华南城项目选址新郑市龙湖镇,规划总建筑面积1200万平方米,包括交易市场、商务配套和生活服务配套、会议展览、仓储物流等五大部分,首期开发建筑面积约400万平方米。通过郑新快速路、东环快速延长线等与市区无缝对接,四路、四桥、地铁2号线、13号轻轨等多条线路四通八达。

四路是指:由郑州到新郑的郑新快速路,由107国道向东直到机场的双湖大道,以及从南到北纵贯项目的中华路(东环快速延长线)和新老107连接线,四座立交是指郑新快速路与西南绕城高速互通立交(已于今年10月份开工建设,预计2014年通车,届时从郑州市内开车过来下了高速就是华南城),郑新快速路与新老107连接线的互通立交,中华路与南四环的互通立交,以及新老107连接线、中华路的互通立交,还有地铁2号线延长线穿过项目的华南城大道直达机场,13号城市轻轨沿郑新快速路直达郑州,这还不包括从市内延长过来的各条公交线路,未来这里的交通十分便利。

11月6日,首期VIP会员招募正式启动,受到了各大市场商户的热捧。记者在现场看到,郑州华南城招商中心还在装修

阶段,众多商户在简陋的临时办公地上上演着如火如荼的火爆场景,接待室里人头攒动,声音鼎沸,停车场天天爆满。短短几天时间申领VIP卡的商户数量就超过几万户,目前办理VIP卡数量还在快速攀升。

郑州华南城品牌推广营销总监黄晓威表示,主要针对经营户销售,政府指定的中心市场外迁承接地、独立产权、自主经营和综合商贸物流的经营模式,是郑州华南城吸引商户的重要原因。目前郑州华南城首期小商品、建材、汽摩配件和五金机电四个业态现已全部招商,并得到了广大商户的热烈响应,各大商会、行业协会及市场商家等均对郑州华南城表现出浓厚的兴趣。在郑州市政府加快推进中心城区市场外迁的政策推动下,郑州华南城受到广大商户的热捧也就在情理之中。

据了解,郑州华南城项目一期总规划21栋单体建筑,其中,首批计划推出1号交易广场和12栋精品交易区,涉及包括小商品(总建筑面积50万平方米)、建材(总建筑面积57.2万平方米)、五金机电(总建筑面积30万平方米)、汽摩配件(总建筑面积30万平方米)等四大业态。

5 搬迁创造财富机遇 确保市场持续兴旺

日前,备受瞩目的郑州华南城新会展中心也正在按国际水准、国家一流、中部最大的标准进行规划设计,应中原经济区建设之运而生,顺中心城区市场外迁之势而为,按照资源共享、一体化构建、业态融合的建设原则,新会展中心将打造一个集产品展示、会议交流、商务办公、观光旅游、餐饮住宿、购物娱乐为一体的国际性的会展综合体。

业内人士认为,随着中西部地区的发展,郑州商贸物流及会展服务业正日益勃发出强大的能量。尤其在会展服务方面,郑州急需打造服务整个中原经济区乃至周边省份的国家级会展中心,而华南城成为郑州新会展中心落户地是必然选择。据了解,建成后的郑州华南城会展中心占地2500亩,仅会展面积就达30万平方米,一方面通过会展带动郑州经济和配套产业的发展;另一方面,将通过会展带动市场打造“永不落幕的博览会”、打造“全产业链一站式”供应服务平台,提供全方位运营完善服务,为各企业入驻郑州华南城、分享中国快速发展所带来的商机提供全方位的服务平台。

据了解,承接郑州市批发市场的外迁,郑州华南城不单只是场地的迁移,更

是通过整合、集约以及完善商务配套、生活配套、仓储物流设施和全方位的电子商务交流平台,全面升级专业批发市场的功能和辐射区域,变传统坐地批发的批发市场为现代化的开放式的贸易洽谈、国际化会展、电子交易等多功能的商贸物流城。

市委常委、副市长薛云伟曾在郑州华南城招商推介会上说:“华南城是个好项目,一是商业模式好,降低了商家的成本;二是发展理念好,响应政府规划,让利入驻商家,实现共同发展、共同成长;三是实际业绩好,全国的华南城项目都非常成功,城市商贸物流业得到了大发展,众多商户取得了丰厚回报。”

每一次选择都是机会,不知在这次郑州浩浩荡荡的市场外迁大军中,谁的眼力最好,能够在搬迁中谋得生意最大化?值得关注。

“为商户着想,为商户的未来做好规划,扶助商户做大做强,确保市场持续兴旺。”是华南城一贯以来的企业理念,随着中原经济区影响力和辐射力的大幅度提升,中心城区专业批发市场外迁的持续推进,华南城将变成郑州都市区建设乃至中原经济区一个强有力的增长极。