

老市场进入洗牌期 万福河承接打造商贸“新蓝海”

本报记者 陈晨 董梦婕

曾经异常繁华的众多老市场给很多菏泽人心中留下了美好的回忆,而现在,十几年前最繁华的康庄服装大市场、九州商城、花都大市场、小商品城这些老市场正逐渐失去了往日光鲜,小商品城、鞋城率先远离旧址,在万福河商贸物流圈落户,其他部分老商贸市场由于周边配套不尽完善,生意日趋萎缩,入驻商户忙于奔走以寻求新出路。现有的市场规模仍显不足,加之市场老化配套不完善,周边城市市场的兴起,以及城市定位优化,菏泽老旧市场拆迁升级已成定局,在新市场待启的带动下,万福河区域将成为商贸“新蓝海”。

1 传统市场 出现“老龄化” 隐患诸多风光不再

上世纪90年代,康庄服装大市场是辐射周边多个城市的大型批发零售市场,从最初的200多家发展到鼎盛期间的2000余家,一度成为周边商贾云集之地。后来周边建设有小商品城、中原商城、鲁西南建材大市场成为综合性商圈。“每天来进货的客户络绎不绝,当时周边还有个汽车站,交通也很方便。”康庄服装大市场老商户周玉梅说。

近年来,随着临沂、郑州等服装市场的发展,康庄服装大市场的发展受到一定冲击,而小汽车站的取消与小商品城的搬迁,使得商圈功能出现一定缺失,商户的生意难以重现高峰。

同时,往年一铺难求的九州商城从几年前开始逐渐有商家退出,不少店铺打出了房屋出租的标牌。“人流量太少,市场过于分散,”建材商周先生称,消费者的要求越来越高,市场发展远远跟不上。

据了解,目前在菏泽市区有建材、家居、服装等多个传统市场,都曾经和康庄服装大市场一样辉煌过,但市场老龄化也在慢慢逼近。这些传统市场给菏泽带来繁荣的同时,难以统一管理、市场配置老化、交通不易通行、消防隐患、市容混乱等问题愈加突出,成为诸多位于菏泽城区内的老商贸市场的通病。

► 菏泽老城区部分商贸城基础设施差、交通不便等原因,致使商户开始寻找新的发展平台。



2 商家久盼新商圈 低租金为品牌 创喘息期

近年来,老旧的市场环境逐渐成为阻碍商户发展的原因之一,各品牌商户期盼新型综合商圈的出现,寻求新的市场和利润增长点。记者采访多个老市场商户得知,由于日益上涨的租金、物流和人员成本,老市场销售利润逐步压缩,新商圈的首年、两年免租却给商家一段时间的喘息期,以求更大的发展空间。

老城区九州商城、家居市场、建材市场里进驻十几年的商户正忙于组团迁往万福河新商圈。“这么多年一直盼着能来一个大型高端综合卖场,没想到一次性来了好几个,对菏泽家居建材市场会造成很大冲击,我们必须应对竞争。”双叶家居总经理万广升说。

在九州商城经营建材、五金生意十多年的姚先生告诉记者,从去年开始,部分生意的销量直线下降30%,很多同行都有些紧张。“我所知的一些一线品牌已经准备进入万福河商贸物流圈,还有一些低端品牌想入驻连锁家居市场却苦于门槛太高。”姚先生说。

菏泽市区一家家居卖场的商家告诉记者,受销量连年下降的影响,家居同行也不太看好市区家居卖场的发展,该商家坦诚准备两年内撤出市区家居卖场。

而相较于万福河商贸物流圈内一些家居卖场设置首年、两年免租金的标准,市区一些门店连年上涨的房租也让商家叫苦不迭。“丹阳路的门市之前是8万一年,今年涨至15万,但商品都是全国统一价,这就意味着利润被进一步压缩,做个促销活动都很难。”一名卫浴商家说。

3 新市场起航 老市场或将告别多样窘境

《菏泽市商贸物流业发展规划》提出,建设万福河商贸物流新区,遵循批发市场“城零郊批”发展原则,实现对城区内老旧市场的迁建改造和集中布局发展,促进菏泽批发市场业态的跨越式提升,扩大菏泽商贸业的辐射能力。

随后,记者从《菏泽市商贸物流业发展规划》与《菏泽市商贸物流业发展工作情况汇报》中看到,菏泽未来迁建市场的主要承接地为万福河商贸物流区,主要是将牡丹路市场群、黄河路沿线市场以及城区旧市场迁往万福河商贸物流区,结合牡丹商贸城和毅德新城等商贸综合体,实现市场水平和规模的跨越式发展。

对此,一位业内人士表示支持,菏泽牡丹路市场群就曾是周边区域的批发中心,具备较强的辐射能力。但随着临沂市场的崛起,以及牡丹路市场群设施陈旧落后,交通拥堵等因素的影响,该市场群已经不能适应城市发

展的需要,亟需进行迁建改造。

按照《菏泽市牡丹区人民政府关于加快万福河商贸物流区发展的公告》,将对城区传统市场提升一批、改造一批、搬迁一批、清理一批。

提升一批,对有一定规模和业态不影响老城区改造规划的批发市场,重点提升,使其形成特色鲜明的专业市场。改造一批,对城区内的零售市场在符合规划和定点布局的情况下进行改造,重点解决市场外溢、占道经营、经验秩序不规范等问题。

搬迁一批,随着老城区的改建,对解放路土产、塑料市场、曹州路沿街、太原路沿街、黄河路沿街、夹斜路沿街、双河路沿街、八一路沿街、兽药饲料市场、农业科技市场、广福南街菜市场、中和路菜市场、火车站菜市场、鲁西南农产品批发市场等占道经营、堵塞交通,严重影响市容市貌的进行逐步搬迁,规范经营秩序。

清理一批,对长江路与牡丹

路交叉口、荷鄄路口等城乡结合部相对集中的劳务市场、以及占道经营、随意摆摊设点等进行清理,促其向专业市场集中。对规范后的经营户,鼓励引导进入万福河商贸物流区从事经营活动,今后新增经营户应进入万福河商贸物流区经营发展。

据介绍,对已落户万福河商贸物流区的企业,同时执行项目落地签订协议时的优惠政策,同时鼓励商户或业主入驻万福河商贸物流区从事经营活动。入驻万福河商贸物流区专业市场的商户和业主,享受牡丹区房屋产权办理、户籍落户、子女入学、税收等优惠政策。同时,保障商贸物流业用地的储备和供应;给予各类证照手续优先办理和规



万福河商贸物流“新蓝海”。

费优惠;实行税收优惠;资金支持;培育骨干企业和市场发展;培训和引进高素质专业人才。

一个城市在不断扩容中发展,老城区商贸城由于交通不便、配套设施不全、形象差等原因,逐渐失去客户,商户在焦急

中寻找新的机会与平台。万福河商贸物流规划区,无疑成为菏泽商贸物流发展新中心,大项目的相继落地,当地政府的大力支持,大家的目光重新聚焦到这里:一块处女地上崛起的新城,正在冉冉升起。