

品牌观察:起拍价19.7亿元, 郑州最大商业综合体断臂求生

郑州最大的商业综合体,号称“郑州义乌”“快消行业晴雨表”的百荣世贸商城(2区)1号楼2月9日被挂网拍卖。

占据华中酒水食品市场85%份额的巨无霸1号楼换手是否会引起市场震动?竞拍起始价19.68亿元,竞拍保证金1亿元,截至2月14日,尚无人报名。

两年前,郑州新商城商管刚以33.4亿元竞买到百荣D座物业。因借款纠纷,集团实控人已被列为被执行人。河南的枢纽经济如何迎接新质生产力?郑州商业地产市场即将迎来变革。

□大象新闻记者 朱来刚

“兔头妈妈的产品今年你一定得上,因为哪吒今年很火。”在位于郑州市京广快速路与南四环交叉口西南角的百荣世贸商城C区五楼,一位洗化日用品店主正苦口婆心劝说前来拿货的客户。

2月23日下午,乍暖还寒,郑州百荣世贸商城略显冷清。商户坐在店里玩手机、喝茶,或三三两两聊天,卖家远比买家多。此时,距郑州百荣世贸商城(2区)1号楼1-9层101及地下车库1-3层被挂上阿里

司法拍卖网已经两周。

这里是郑州最大的商业综合体,号称“郑州义乌”“快消行业晴雨表”,此次竞拍起始价19.68亿元,竞拍保证金1亿元,是今年年初郑州最大的一笔商业地产拍卖。网站信息显示,已有3347次围观,96人设置提醒,目前仍无人报名。这个占据华中酒水食品市场85%份额的巨无霸1号楼换手是否会引起市场震动,对未来商业地产格局又是否会产生影响?

两年前D座刚拍卖,一些商户对商场易主“无所谓”

与其他商场不同的是,百荣市场很多店里并不注重整齐,而是实用,店里店外堆满了成件成摞的货物。市场里,不时忙碌着用小车运货的人员;市场外,是几十个或大或小的物流公司,运费通常比市里便宜一半。

记者走访多家商户了解到,有的尚未关注到拍卖消息,有的被朋友问到才知道,有的是商户间相互闲聊知道的。

虽然此次竞拍的总建筑面积达31.7万平方米,并引起各大媒体和市场观察者的关注,商户们却并不太在意,感觉也并不明显。

据了解,郑州百荣世贸商城曾是河南省商贸流通业重点项目,于2011年11月签约启动,占地3000亩,总投资额近300亿元,分A、B、C、D四座超大型商场。其中,A座B座内部连通,C座D座内部连通,货运车辆可沿螺旋式环道开至各层。

2013年11月,百荣临建市场开业,2018年,商户入楼正式营业。

此次拍卖涉及C座的地上建筑面积为23.31万平方米,地下建筑面积为8.43万平方米。

2016年,郑州新商城商管运营管理有限公司和豫发置业集团联手出资收购了百荣世贸商城C座,并更名锦荣新商城,与豫发“锦荣产业链”中的锦荣商贸城、锦荣轻纺城、锦荣衣天下呼应。

2022年9月,郑州新商城商管以33.4亿元竞买到百荣D座物业。仅D座,74万平方米的体量就是曾号称“中国单体建筑面积最大服装专业市场”的郑州银基商贸城单体规模的两倍多。据说有个来考察市场的商户在这里住了半个月才仔细转完谈完。

2018年进入百荣世贸B座的段先生说,D座拍卖之后,对这里的房租并没有太大影响。



“南义乌、北百荣”,这里是很多人财富的起点

“在郑州生活的谁没来过百荣!”2018年入驻百荣的商家魏先生说,这里聚集着两千多家酒商,是国内最大的酒水批发市场,“江湖”有“南义乌、北百荣”之称。

很多人,就是在这里发家的。魏先生说,这里最初是一片板房,那时互联网还没那么发达,稍微有点货源,就可以挣一个信息差,利润还比较高,很多人就是那时一箱一箱挣出来的。

还有人是因为家里长辈人行早,带着小辈。后来小辈单干了,干得可能比上一辈还好。还有的是通过在郑州百荣进行跨区串货销售,跑赢了时代。如今,这里面年经营规模过亿的商户不在少数。

康师傅华北地区负责联系百荣商圈的乔先生告诉记者,康师傅的产品在这里销量不小,3年前是最高峰,当时百荣影响力非常大。这几年因为康师傅品牌方自己管控,他们在百荣的总销量有所下滑。

一名酒水批发商说“最忙碌时是年前,我们店里90%都是茅系产品,发往全国各地,尤其是北京、广州、山东和省内。量大的时候,从上班就开始忙,到市场下班停电后,我们这一天的货还没发完。”

这里隐藏着很多真正的“大佬”,还有很多人给胖东来、大张、永辉、丹尼斯等供货。河南省商超供应商协会会长黄志刚曾表示,河南20多万商家商超,其中85%的货源都采自这里。

因借款纠纷,集团实控人已被列为被执行人

这里的繁荣,得益于郑州批发市场的外迁。

1986年,郑州火车站1.6万平方米的振兴商场是郑州现代食品批发的起点,那里诞生了很多后来食品界的大佬,并随之星火燎原。1993年,振兴商场拆迁,在航海路上建成了郑州食品城。随后,航海路华中食品城开业,成为当时的顶流。1998年,南三环万客来开业,与华中食品城争霸食品圈。2013年,华中食品城整体搬入百荣世贸商城,从此,百荣一家独大,成为全国头部大型批发市场之一。

评估报告显示,此次被拍卖,是因交通银行股份有限公司河南省分行与百荣投资控股集团有限公司、金源百荣投资有限公司、郑州金源百荣商业管理有限公司、蒋柏荣、魏薇借款合同纠纷,被执行标的资产。天眼查显示,蒋柏荣是百荣投

资控股集团第一大股东,持股占比为70%,系百荣集团实控人。2023年以来,百荣集团因与中信银行、锦州银行、交通银行、徽商银行等的借款纠纷已多次被法院列为被执行人,总执行金额数十亿元。有知情人表示,因百荣项目投资规模巨大,百荣集团前期用了很多外部资金,长期以来,运营面临巨大压力。将一个商业体转让,也是为了将各个板块分别盘活。此次拍卖,或许是百荣无奈之下的“断臂求生”。

2024年,百荣在擘画下一个十年规划时曾表示,未来的郑州百荣将引导批发市场剥离低端交易方式,植入展贸、设计、研发和服务等衍生功能,举办数字展会,逐步形成“线上引流+实体批发+直播带货”的新销售模式。同时,提高商户自主品牌意识,从“二手批发”向“货源市场”转变。现在看来,百荣任重而道远。

