

以木门、木地板品类为样本 来看看郑州家居建材市场商铺调查报告

老市场空铺不少 新市场也没“吃饱”

有的老市场一楼满铺经营,二楼六成空铺,三楼空荡荡 有的市场开业晚,空铺也有两成左右
虽然不少商户称生意难做 但并没太多受访样本市场降低商铺租金

河南商报及郑州批发市场公众号推出的“郑州批发市场商户调查报告”,本期以木门、木地板品类为样本,关注家居建材行业。

家居建材行业样本市场的商铺空铺率,与第一期调查报告的“茶叶市场”有明显不同:有些建材市场空铺不少,整层空着;有些建材市场则极少空铺;一些新的市场招商不太理想,存在15%~20%的空铺率。

河南商报首席记者 王俊伟
记者 彭大龙



有的建材市场有空铺现象,商铺贴出招租信息

河南商报记者 唐轲/摄

【老市场商铺】 部分老市场空铺不少

随着城市规模不断扩张,在市场格局和商业利益重组的过程中,有的市场不断衰老,有的市场正雄心勃勃,等待成为新的王者。

一度兴盛辉煌的东建材(郑州建材大世界),商品曾辐射周边十多个省域。而现在尽管这里依然因为占据城市中心的地利之势,一楼临街的底商仍然满铺经营,但楼内却疲惫尽显,其二楼约有六成已空铺,仅电梯口处有为数不多的几家商户在经营,三楼则空空荡荡,一名商户说,三楼早已成为商户存放货物的仓库。

城市批发市场的外迁大潮中,东建材无疑算得上受影响最大的市场之一。

D女士是一位从业近20年的家居商户,1999年,她就是东建材的商户了。2003年的时候,她进驻了名优建材城,并进而过渡到现在的凤凰城,实现了业态和形象的升级。然而和她同期进驻凤凰城三楼的同行,如今好多已经离开。她说:“生意不好做,很多人都不干了。”

10年前买房的郑州人恐怕都知道,当时的凤凰城称得上郑州知名的品牌建材市场,店面富丽堂皇,客流旺盛。如今,凤凰城南城三楼的不少商铺都空着,空铺已占四成左右。

【新市场商铺】 新市场也“吃不饱”

并不是所有“老市场”都存在空铺率

上升的压力。

在天荣国际建材港的B区,河南商报记者走访发现,仅有3个空铺。

一位商户告诉河南商报记者,这里只要有空铺,不久就会被租出去。他认为,在郑州北部区域,设施及配套完善的建材市场并不多,有的建材市场还在违建或外迁名单内,这也成为该市场空铺不多的原因之一。

同样,郑东建材家居城D馆1层木门、木地板区的空铺数量也很少,仅有2间。

一位商户认为,老市场虽有一些弊端,诸如业态混乱、进货车辆出入不便等,但客流量相比新市场大,所以很多商户还是愿意去老市场。

即便是二楼空铺率很高、三楼成了仓库的郑州建材大世界,其一楼临街区域,也是很难找到空铺。一名商户称,该市场位置较好的区域可谓一铺难求,一间10平方米大小的铺位,租金也有4500元/月。

郑州市的批发市场外迁过程,实际上扩大了商户的规模,一位经销品牌瓷砖的商户介绍,随着市场的外迁,郑州陶瓷行业的从业者增加了60%。还有一位主要从事建材行业运输的物流公司老总介绍,郑州的建材商户得有三四万。

但商户增加的同时,新市场也在大量涌现,商铺数量成倍递增,所以新市场也没有“吃饱”。

在西四环旁的金马凯旋建材批发城2楼(该层主要经营木门、木地板等),这里的空铺也有两成左右。

一位商户说,这个市场开业晚,很多商户去年才进来,市场的知名度还不行,需要加大宣传。

【租金对比】 各建材市场租金相差大

对于地板行业来说,春秋两季销量增加明显,而夏季销量增长却很乏力。

在天荣国际建材港做地板生意的小风坦言,除了经济大环境、销售淡季的影响之外,租金每半年都要小幅上涨,4年前刚进入市场时,租金是35元/平方米·月,现在租金算下来有76元/平方米·月。

在位于商都路的郑东建材家居城D馆1楼,多是经营木门、木地板的商户,河南商报记者走访时已临近中午,这里的顾客并不多。

1楼一名商户介绍,D馆商铺的租金在30~40元/平方米·月,根据位置的不同,价格也不一样,区域外围一些较偏的商铺租金还会更低。在他看来,租金还是很合理。“生意不温不火,市场的位置还算比较好,但名气还有待提升。”

郑州建材大世界的商户提供的租金信息显示,这里更是一铺一价:有的店铺租金14万元/年,有的则是5万元/年。

相比较而言,凤凰城由于定位为品牌形象店市场,其租金也相对较高,三楼每间4600多元/月,一楼每间6400多元/月,受访商户大都不太清楚每间商铺的具体面积,“每平方米基本上合100多元吧。”

【租金变动】 只有少数市场降租 多数市场维持不变或涨价

采访中,多数商户都表示“没生意”,填写的问卷结果显示,绝大多数商户都认为“行业整体利润下降了”。

但即便如此,并没有太多受访样本市场降低商铺租金。

凤凰城算是样本市场中为数不多的一个。其南城一位商户透露:“我们的租金去年打了8折,今年如果是一次性把一年的租金还清,在8折的基础上再打9折,相当于7.2折。”

而天荣国际建材港的不少商户提到,建材区的合同租金每半年签约一次,每次签约租金都会上调。

在新市场,更多的情况是因为铺租优惠力度的下降而“变相涨价”。金马凯旋建材批发城的2楼木门、木地板商户和凤凰城南城建材区的木门、木地板商户,遇到的都是这种情况。

这两家新市场,为了扶持商户,签约时对前期经营都有租金优惠。



关于批发市场商户调查报告更多内容,请关注河南商报“郑州批发市场”

近两年内 所在市场房租有怎样变化?



制图/郑萌

样本市场空铺及租金列表	家居市场名称	空铺情况	租金状况	近两年租金变动
	凤凰城(南城1楼、3楼)	1楼约10%、3楼约40%	1楼6460元/间、3楼4600元/间	通过优惠变相降租
	金马凯旋建材批发城(2楼)	约20%	22.5元/平方米	处于首个合同期内
	华南城建材市场(木门木地板区)	约15%	18元~25元/平方米	处于首个合同期内
	天荣国际建材港(建材区木门木地板区)	B区极少空铺	76~88元/平方米	租金逐年上涨正在续租
	郑东建材家居城(D馆1楼)	极少空铺	28~40元/平方米	租金无大变动
	郑州建材大世界(木门木地板较分散)	1楼满铺; 主楼2楼约60%空铺; 3楼成仓库		

(该表格依据市场商户提供的数据综合得出)