

筑梦启航

郑州航空大都市梦想下的楼市契机



如今,高高低低的塔吊在港区随处可见

盯紧机遇,房企抢滩港区占据财富制高点
从价值洼地到中原新贵
迅速发展的产业经济需要职住一体化的配套并行
在航空大都市目标指引下,港区楼市迎来发展良机

航空港区成为中原价值热土 优势资本抢滩登陆,地产大鳄上演“实力秀”

资本总是长袖善舞,早在郑州航空港区上升为国家战略的航空港经济发展先行区之前,这片区域由于众多企业的进驻已经成为中原的价值热土。

特别是在富士康的集聚效应带动下,郑州航空港区的区位优势愈发凸显,成为国内外客商高度关注的投资兴业宝地之一。据了解,目前已有上百家富士康协理厂商纷纷落户郑州机场周边地区,并带动100多个产业、400多个配套企业陆续落户河南。

然而,随着郑州航空港“临空经济”的崛起,不仅诸多产业资本“抢滩登陆”,数十家世界500强

企业入驻,“价值嗅觉”最为灵敏的房地产企业,也开始围猎港区,因此上演了一场“实力秀”。

郑州天祥率先打造高端别墅项目蓝翔花园,扼守国际机场咽喉;诚创置业入驻豫康新城得天时之势;坤和鑫宇占地利优势重金打造与富士康仅一路之隔的沃金商业广场;裕鸿置业布点四港联动大道打造千余亩宜居大盘裕鸿世界港,郑州富港置业推出“港城793”等,正弘置业也在港区购置了土地。

沿着机场高速向港区行进,不时看见高高低低的建筑上塔吊林立,而要切身感受港区的建设氛围,则要真正进入港区,从四港联动大

道向北走,随处可见机器轰鸣的建筑工地,巨大的围墙广告书写着项目的特质和房企品牌,工地内工人忙个不停,展现出一副强劲的发展势头。

一到下班时间,热闹的人群,拥挤的车流,路边小贩的叫卖声,交织在一起,更是一片热闹景象。

“在产业的带动下和稳定消费力的支撑下,区域内商铺的租金维持在较高水平,随着区域的稳步发展,未来航空港区的房地产业还有较大上升空间。”河南商业行业协会副会长何宏剑认为。

房企从怀疑态度到跃跃欲试 借力政策东风,投资港区抢占财富制高点

今年3月7日,国务院正式批复了《郑州航空港经济综合实验区发展规划(2013~2025年)》。

批复指出,“建设郑州航空港经济综合实验区,对于优化我国航空货运布局,推动航空港经济发展,带动中原经济区三化协调发展,促进中西部地区全方位扩大开放具有重要意义”。

这项规划的批复实际上是中部地区包括中原经济区的对外开放、产业转移升级、四化同步发展,构建了一个非常重要的战略新高地。

“很多人都曾对郑州航空港区的发展抱有怀疑的态度,如今航空港区上升为国家战略,发展前景明朗,可以肯定地说,未来潜力无限。”河南坤和鑫宇建设发展有限公司营销总监张红这样表示。

他告诉记者,目前的港区就是一个开发热土,商

业地产均价在每平方米2万元左右,且销售去化速度良好,商铺租金也较为稳定,价格上甚至比市区稍高。

在关于航空港区发展前景的一次探讨中,河南富港置业副总经理杨强表示,从国家层面来说,政府的支持对航空港区的建设有很大的影响,这无疑给了航空港区的投资企业很多信心。而作为在这一区域发展的建设者,都应该紧抓这百年一遇的机会,开发住宅产品品质更高,更舒适,开发商业写字楼产品时更应该丰富优化完善产品业态。

在谈及港区的发展机遇时,业内常用郑东新区的华美蜕变来做以对比。张红认为,当前港区的发展还有更多的样板意义,房企拿地开发比以往更有信心,未来不管是人居还是商业地产都会有更为稳定的上涨空间,现在投资港区就是抢占财富制高点。

建设高端航空港经济产业体系 需要完善“职住一体化”的人居、商业等全能配套

区域内的房地产机遇与区域发展机遇是相辅相成的,处于起步阶段的港区需要每个房企肩负责任、立足长远,才能让这个现代城区的价值不断攀升。

“以前港区产业相对单一,但未来区域内将有丰富的产业体系需要大力发展,而港区距离市区又有一定距离,大量的人居、生活需求要求在港区实现职住一体化,发展现代商业、商贸,建立相对完善的生活服务配套,也因此给房地产提供了绝佳的发展契机。”何宏剑认为。

在他看来,港区房地产的发展是硬性需求拉动,商业项目不仅要在前期进行良好的规划,更要做好后期的物业、运营、管理、招商等服务,为投资客、商户提供最大效益,为居民提供更便捷的生活方式;住宅项目的社区容积率、景观环境都要有严格把关,为业主提供舒适的居住空间。

在区域宜居方面,郑州航空港区相关领导表示,

“郑州新郑综合保税区今年将进一步加快生态廊道建设,完成四港联动大道等城市骨干道路两边景观绿化带建设。10多年之后,这里将建成一个生态、低碳的宜居新城”。

与此同时,实验区内部路网建设,市政公用设施,教育、医疗、文化、就业、社会保障等公共服务现代化基础设施也都在快速建设。

规划配套先行,让港区的商味渐浓,以富士康为中心的商圈雏形渐显:山顶时代商业广场、豫康新城、沃金商业广场、华鸿国际广场、裕鸿世界港、港城793、郑州台湾科技园等地产云集扎堆。

跟着规划走,才能收获财富,近日,越来越多的投资者都将目光锁定航空港区,在他们看来,如今的港区有政策倾斜、财力支持、产业兴旺,按照现在的发展速度,三五年内港区人口将接近百万,巨大的消费潜力及商务办公需求将推动区域快速崛起。

相关阅读

投资航空港区 选好价值要素是关键

生产方式、交通方式决定了一个地方要形成一个产业集聚,航空物流业、金融业、交通运输业等相关产业都在这里布局,就一定会形成一个服务于这个区域的、支撑这个区域的都市。郑州的航空港区,以后将是一个人才聚集,人和自然之间也是比较和谐的都市。

“作为一名普通投资者,在这片日新月异的热土上,面对多个项目的集中释放,该怎样选择投资产品?”连日来,不少读者致电本报表示。

为此,记者采访多位业内人士,得出以下解答:

一个商业项目的开发企业的实力决定了这个项目的未来发展前景,一定程度上房企实力决定产品的品质;而商业第一重要的是人口。能否迅速形成一个非常稳定的消费商圈也是非常重要的参考因素;商业未来发展的好坏主要看经营,如果能依托专业运营管理公司统一招商、统一运营、统一管理,项目将更容易成为区域的商业中心。

除此之外,能够为中小企业发展提供良好发展环境的写字楼产品以及如南水北调运河两岸等拥有良好生态环境的高品质住宅具备较高的投资价值。

