



过去的一年,航空港区房地产市场方兴未艾。

从某种程度上说,房地产市场是一个地区发展活力的晴雨表,房产商对趋势与前景的把握,往往优于常人。郑州航空港区无法估量的美好前景令人怦然心动,嗅觉敏锐的开发商自然也不会放过这块“大蛋糕”。

相对于郑州城区房地产市场的白热化以及高企的房价,航空港区因为有政策保驾护航,资本的长驱直入,早已凸显出不可估量的区域价值。尤其有着灵敏嗅觉的房地产企业,早已将触角伸向这里。前有裕鸿、豫发、正弘、诚创、坤和、富港、河南保利,后有万科、绿地、润丰、振兴、名门、山顶……

如何在航空港区建设中抢占先机,成为各大开发商关心的问题。而随着配套、交通、产业布局的日渐成熟,如今的航空港区愈加散发着独特的魅力,吸引着各方投资者的关注,置业港区更是成为热门话题。

郑州晚报记者 苏瑜

## 港区冲击波之第二波 航空港区的楼市热度 地产英豪港区布点财富棋局

### 置业者从怀疑到忐忑 再到跃跃欲试

“几年前,航空港区在大家眼里还是一个荒凉冷清的偏远郊区,如十几年前的郑东新区一样,谁会想到能有今天的景象?”说起置业港区,许先生颇多感慨。

早在2012年,有一个低价置业港区的机会摆在许先生面前,他当时犹豫不决。2013年3月7日,郑州航空港经济综合实验区发展规划获国务院正式批复,消息一出,许先生追悔莫及。好在2013年9月,许先生爱人的单位为员工提供港区的房源。虽然价格近5000元已经比一年多前贵了一倍多,但这一次许先生果断买下。“航空港区上升为国家战略,发展前景明朗,未来潜力无限。”

事实也证明了许先生的判断,不久前,许先生前往港区,发现其所置业区域的房子均价已经达到每平方米8000元。这样的上涨幅度让许先生很欣慰。接下来的日子里,他主动出击,从周边朋友处打听,跃跃欲试再次寻找置业良机。

“我觉得航空港区的房价,未来有望赶超郑东新区。郑东新区在没有国家层面支持的前提下,房价就引领了郑州楼市。上升到了国家战略高度的航空港区,有着大量的产业支撑,既是无污染的产业区,也是宜居区,将来的人口规模将大幅度提升,人气必然极旺。”许先生坚信,投资港区,可坐等房价升值。

从2009年到2013年,港区地产经历了从萌芽到

规模化发展过程。而正是这一过程,让越来越多的房企和置业者打消了疑虑,争相在港区开发项目或置业投资。

“很多人包括很多企业都曾对郑州航空港区的发展抱有怀疑的态度。很多企业进入航空港区也是经过反复考量,抱着试试看的态度来做的,没想到,这么快港区却成了各大房企争抢的‘香饽饽’。”作为首批在航空港区开疆拓土的本土开发企业,豫发置业副总经理朱洪杰告诉记者,“目前的港区就是一片开发热土,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。”

“目前在航空港区购房的人将属于第一批受惠的人,也将是受惠最多的一批。按规划,至2020年区域人口规模将达到90万人,那么去掉就地城镇化的人口,保守地按照60万新增人口算,如果平均每3个人一套房子,那么共需要20万套房子,平均每年至少需要3万套。”朱洪杰告诉记者,据郑州市房管局公布的数据显示,2013年郑州市商品住宅累计销售面积884.68万平方米,按每套100平方米计,则是8万多套。因此,航空港区未来的供应量远远不够。

### 一线开发商驻扎港区 迅速催热楼市温度

资本总是长袖善舞,早在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。只不过,那时房地产开发的主力军多是本土房企。而今,这里则成了本土实力房企与国内一线品牌房企的竞技场。

“2012年以前,港区房地产市场以内销为主,本土房企是开发建设的主要力量。而富士康的进驻让更多的房企进行战略定位提升,并在2013年吸引了大量外来开发商。”河南省商业经济学会常务副会长、秘书长宋向清表示,港区开发的热潮和港区价值的提升,让更多一线开发商的目光投向了这里。

据航空港区市政建设环保局住房保障与房地产管理处负责人介绍,目前在港区登记的房地产企业已有20多家,其中不乏万科、绿地等国内知名房企,在建的大小楼盘近20处。

### 港区成为“机遇港” 项目扎堆各显其能

“航空港区房地产市场发展优势有四点:政府政策的支持是最大的利好;港区作为新区,房地产市场还没有完全发展起来,就像十几年前起步的郑东新区,处于楼市洼地,上升空间大;产业聚集支撑,蓝领工人增多,将提升住宅需求、商业需求、商务办公需求,促进房地产业发展;随着机场的发展,航空物流、客流将带来更多高端的住宅产品的需求群体。”豫发置业副总经理朱洪杰说道。

据了解,目前进入航空港区的都是有实力的大开发商,项目也都是大手笔运作。而且每家开发商所推出的项目都非常符合航空港区规划定位,比如在航空港区的城市功能定位规划上强调要建设成为国际化生态低密的城市。在这一点上,各开发商在项目规划上都考虑到了。豫发置业在航空港区的项目容积率都会控制在2.5以内,像马上要推出的10号地项目,容积率可以做到1.8。不少开发商都认为应该用低容积率回报这个新型的低碳城市。

振兴集团营销负责人朱艳克

据了解,仅绿地与航空港区签订的郑州空港大都会项目总体量就有800余万平方米,项目总投资约400亿元人民币。去年,万科也在航空港区拿到了2000亩土地。

另据相关人士透露,现在航空港区的土地价值正在日益飙升,众多一线开发商都紧盯这片财富洼地,不少已经开始实施拿地计划。加上豫发、裕鸿、润丰、正弘、振兴、名门、黄河大观、山顶等省内实力房企,航空港区正式成为各种财富汇集的舞台。

作为第一家进军航空港区的企业,豫发置业目前在航空港区

有22个地块,今年上半年预计将有七至八个地块动工开发,届时豫发置业在航空港区的商业和住宅开发量预计超过100万平方米,应该是目前航空港区内开发体量最大的企业。

“之所以大手笔进入航空港区,是因为我们看到航空港区潜在的需求。其实初到航空港区时,没想到做这么大规模,产品线也没这么丰富,但航空港区综合保税区获批和郑州航空港经济综合实验区获批,给了我们信心,让我们相信航空港区一定会有一个美好的未来。”

告诉记者,区域热度日益提升,大牌房企纷至沓来,既是机遇又是挑战,如何在港区楼市之战中拔得头筹,也是营销人员必须考虑的问题。

“振兴集团进入港区,从公司发展层面来说,是为了扩大公司的发展规模;从区域发展来看,港区已经上升为国家战略,未来必将是郑州发展的热点,潜力巨大。”谈及区域楼市发展,朱艳克认为,目前港区楼盘数量不过10余个,处于发展的起步阶段,但他相信,随着众多房企的陆续进驻和周边配套的日益成熟,港区未

来将会成为宜居之城。朱艳克预计,随着2014年下半年一线开发商产品问世,市场竞争必然加剧,而随着更多开发商囤地港区,整个区域热度将上升到新的高度。

“目前港区所开发区域面积有几十平方公里,相较全区415平方公里的整体规划面积,只是很小一部分。所以,港区未来,机遇无限,潜力不可估量。在这样的背景下,振兴集团也跟随政府发展方向,确定企业核心发展战略,2014年将实现四盘联动,加快销售速度,盘活现金流,以期快速发展。”