



【现状】供应集中去化慢，一季度销售666套

翻开港区的楼市地图，万科美景魅力之城、永威南樾、名门郡景、世航之窗、豫发大运城蓝山公馆、润丰新尚、裕鸿世界港、山顶时代商业广场等10余个楼盘聚集。

那么，港区楼盘的销售情况怎样呢？

克而瑞数据显示，今年1月，航空港区商品住宅销售226套；2月，销售170套；3月销售270套。一季度共销售666套。去年全年销售3460套。从价格上来看，2014年的均价是每平方米6658元，今年一季度的均价则是每平方米6454元。

而南龙湖1月份则成交900套，2月成交624套，3月成交1105套，一季度共成交2629套；高新区1月成交1167套，2月成交394套，3月成交640套，一季度共成交2201套。

伴随着清明小长假的结束，楼市重磅新政的实施也走过了一周时间，4月7日，记者来到港区走访了多个项目售楼部，并未看到人头攒动的热况，购房者大都表现

得理性淡然。

以地处航空港北部综合服务区中央核心地段的某项目为例，去年11月底，首批房源选房，去化率接近80%；今年初，二批房源选房，当天去化率不到30%。

“除了供应房源均好性方面的差异，港区入市楼盘增多，竞争加大也是一方面原因。”克而瑞郑州机构总经理赵爽这样说道。

从克而瑞数据可见，2014年10月、11月、12月，航空港区商品住宅集中供应分别是13.13万平方米、25万平方米、6.36万平方米，而去年前9个月共供应8.64万平方米。

“港区的发展刚起步，大部分购房者趋向于投资，即便有政策利好这些刺激，港区的置业人气也需要一定时间来培育。目前港区的招商引资力度强大，未来随着产业的发展和拉动，一定是向着好的方向发展。”郑州航空港区航程天地置业有限公司总经理卢栋端表示。

【前景】依托空港经济打造新城市形态

“港区是郑州经济新的增长极，政府招商引资力度大，未来将成为经济聚集区，现在处于价值洼地，从长远看，投资价值高。”永威南樾项目营销总监张晓征这样说道。

如他所言，航空港区无疑是郑州发展的热土，仅去年前5个月，郑州航空港累计签约项目21个，完成投资81.4亿元，总投资超过518亿元。AK通用飞机、酷派、微软、正威等项目相继签约落地，电子科技、高新技术等产业相继入驻。

另悉，郑州也将成为菜鸟网络布局全国的又一重要物流节点城市。省商业经济学会常务副会长宋向清表示：“菜鸟来后，将促进相关的餐饮业等多个配套行业的发展，预计将增加20万到30万人的就业，对航空港区的经济将形成倍增效应。”

空港经济前景瞩目，大

力发展临空经济和航空港带动，促进区域社会经济发展，成为世界范围内蓬勃兴起的城市发展模式之一，如荷兰阿姆斯特丹航空城、法国戴高乐航空城、德国法兰克福航空城、美国奥兰多航空城、新加坡樟宜航空城等，它们都依托空港发展新型产业经济和新城市形态。

在今年的全国两会上，全国人大代表、河南省人大常委会副主任张大卫在接受本报记者采访时说，“国家批复郑州航空港经济综合实验区是河南的三大战略之一，两年来的实践证明这一战略是对的，如今已经成为河南对外开放的高地，促进了高端制造业、现代服务业的集聚，河南要建国际航空物流中心、建国际商都、建国际都市型购物城市等，把郑州建成像欧洲法兰克福一样重要的国际枢纽和国际产业集聚城市。”

郑州航空港经济综合实验区作为中原经济区的核心增长极，两年来得到了迅猛发展。美好的价值前景也引发了一场激烈的“地产赴会”，万科、建业、保利、永威、名门、豫发等知名房企均在此布局，由此带动了港区楼市的大幅升温。空港经济前景瞩目，但在楼市步入“去库存”的新常态下，面对集中供应，销售却遭遇困惑。 郑州晚报记者 王亚平

【困惑】产品品质、特色不鲜明，区域培育期长

理想很丰满，现实很骨感。空港经济前景瞩目，商品房销售为何遭遇去化慢的困惑呢？

“港区房地产市场略显无序，品质参差不齐。”赵爽直言，“经济前景是好的，但发展过程曲折。”

“若招商引资科学有力，就会快速促进经济聚集区的形成，吸引劳动力的聚集，形成真正的城市化。”河南财经政法大学教授、城市发展研究中心主任刘社表示，“现在港区医疗、交通等设施的不健全，以及整体并不算品质很高的社区，让区域优势不够鲜明。”

根据郑州市规划，到2020年，郑州航空港区区域总人口75万，未来，在该区域工作和生活的总人口将达到150万。150万人的城镇规模，需要怎样的开发规模，地产商们心里最清楚。

港区不同于郑州任何一个区域，港区的居民结构明显存在年轻人多于中老年

人，知识和技能型人才多于普通人才等倾向。

消费结构的不同，就意味着开发应该更具针对性，打造更具特色的住宅和商业项目，且由于与市区距离较远，且有完全不同的生活群体，港区的建设应不同于“卫星城”的概念，建设一个更大规模的港区，其用意就是要创造更多的就业机会、更完善的配套设施以及更便利的生活环境，形成一个相对独立的卫星城，而不是郑州中心城区的一个附件。

罗兰贝格国际管理咨询公司认为，中国发展航空城的难点，在于缺乏对航空城发展的有效引导，航空城的发展并不是“航空+城市”的孤立过程，其涉及核心产业与配套产业的配比和协调等问题，从而形成一个循环促进的卫星城生态体系。而在国内，目前航空城的发展甚至出现产业定位的问题，造成航空城与其他城市板块的恶性竞争。

【探索】低价是港区楼盘现阶段跑量良策

航空城的成功既需要长期的发展规划，也需要根据市场变化调整策略，才能走向最终成功。

从史基浦航空城的发展轨迹看，1988~1995年为初始阶段，1996~2005年为成长阶段，2006~2015年为成熟阶段，也从一个普通的航空城演变为多功能航空城、国际商业中心以及会议中心、高附加值的金融物流服务中心。房地产开发产品也从最初的割裂状态演变为与区域经济发展的相融相生。

就亚洲来说，新加坡樟宜航空城发展较为成功，区域内涵盖了总部经济、会展、物流、国际商务、高科技制造等相关产业，形成了良好的集聚效应，区域内物业价值亦是不断攀升。

毋庸置疑的是，郑州航空港区仍处于起步阶段，又恰逢房地产步入“去库存”的新常态，以资金为生命的房企该如何着力？

不久前，名门郡景亮出了超出所有人预期的团购策略，高层每平方米4300元

起，多层每平方米6500元起，引起火热抢购。

这是怎样的诱惑？

万科美景魅力之城：高层带装修均价每平方米7200元，多层不带装修一楼每平方米11500元左右，标准层每平方米8500元左右；正弘中央公园，高层不带装修均价每平方米6500元左右；豫发大运城白鹭湾，高层不带装修每平方米6400元左右。

“去年下半年港区楼盘销售还可以，今年明显变慢了，以低价策略来回笼资金是理性的决策，而占领港区市场未来更需要‘品质’。”赵爽这样说道。

河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李晓峰说：“与其他区域相比，港区在政策支持、资源倾斜上的优势表现得更充分，但有赖于各级政府、专业开发机构和协作机构通力合作、密切配合，科学的规划和有序的分步实施也很重要，还要优化产业结构，以产业带动人居、推动经济。”

未来需靠品质占市场 港区楼盘扎堆遇困惑

