

【“中部开放高地”航空港区楼市热象之样本解读】

十足国际范儿，投资港区就是『押对了宝』

凭借航空、海关、保税等诸多优势，及近年来随着配套、交通、产业布局日渐成熟，各路地产英豪争相布局航空港区。而究竟如何才能推动和影响一个区域发展的进程？怎样的开发模式才能适应和助推这个“中部开放基地”的繁荣？
郑州晚报记者 赵娟

科学合理的规划布局、优势明显的产业集群、配套设施日渐完善
地产英豪汇聚港区，高品质、特色化、全业态的产品价值才能凸显



国园新中式建筑，营造中国美学意境



现象 让“中原”和“国际”紧密相连，航空港区已成掘金天堂

要说郑州哪个区域发展最具潜力？港区无疑是答案之一。在郑州，从来没有一个区域像航空港区这样一诞生就受人关注，也从来没有一个区域像航空港区一样让“中原”和“国际”紧密相连。

除了向自贸区转型带来的预期繁荣，当下的郑州航空港实验区经济社会发展成绩有目共睹。2014年，郑州航空港实验区各项经济指标持续快速增长，固定资产投资完成401亿元，增长91.8%；外贸进出口总额完成379.2亿美元，约占全省的58.3%，主要经济指标增速均高于全省、全市增幅，继续领跑全省180个产业集聚区及全市4个开发区。

在郑州航空港实验区2015年度工作会议上，更是初步谋划出2015年重点建设项目289个，总投资达4345亿元。并对港区“一个枢纽、一个专案、三大片区”与“十个招商项目、十个产业项目、十个城市功能项目、十个要素平台项目”等工作进行了进一步部署。

不仅如此，根据今年省政府的政策，航空港区亦是坐上“省区直通车”，方案规定，凡符合国家产业政策的建设

项目，一律由其自行审批、核准或登记备案。

由此可以看出，政府对港区的扶持可谓空前，这些一系列的措施，让航空港区有了强大的吸引力，吸引众多企业纷纷入驻，有数据显示，航空港区目前新增注册企业913户，同比增加近3倍。新增注册资本金108.9亿元，同比增加近6倍。

区域发展，产业带动和人气鼎盛缺一不可，截至2014年，航空港实验区的就业人数，外来就业人数已经突破了30万，在全省180个产业集聚区中就业人数是最大的一个产业集聚区。

如今的航空港区，不仅科学合理的规划布局、优势明显的产业集群，配套设施也日益完善。作为新的“价值洼地”，航空港区俨然成为掘金天堂，其不错的投资前景令开发商心动不已，纷纷选择抢滩入驻，住宅、商业项目开发风生水起，且产品特色和个性化愈加明显。

比如，豫发的新中式建筑国园和褐石洋房蓝山公馆都吸引越来越多购房者到港区置业。

解析 “中部开放高地”根基夯实，投资港区就是“押对了宝”

随着利好的接踵而至，港区的价值正在逐步凸显。

郑州是中部地区唯一一个获批13个国家邮包直封权的城市，我国内陆唯一的郑州汽车口岸也已于去年10月正式投用，我国内陆首个进口肉类指定口岸——郑州航空港经济综合实验区进口肉类指定口岸也将于今年投入使用，这将进一步夯实郑州作为“中部开放高地”的根基。

进入有发展潜力的区域布局，这是取决于企业对城市发展的专业眼光和投资决策，以及对城市系统而深入的研究和解读。

“如今，郑州航空港区正在经历着‘质’的变化，政策的支持加上自身的地理优势，郑州航空港区正在成为自主和投资的佳区域，待商贸、商务、产业快速发展之后，港区的商品房价格将领航全郑州，这样的价格洼地、价值高地会逐步受到有资本敏感度者的强烈关注。”河南豫发集团有限公司执行董事、副总经理王建勳表示。

事实上，运作成熟的品牌地产企业往往英雄所见略同。如第一批进入航

空港区的楼盘几乎都“押对了宝”。

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？如今航空港区上升为国家战略，发展前景明朗，未来潜力可谓无限。

据介绍，目前航空港在售楼盘中，售价基本都在7000元/平方米左右，有的甚至高达万元/平方米，谁又能想到，仅在7年前，这个区域的房价还在1800元/平方米左右徘徊，仅为郑州市区房价的1/3，7年过去了，房价竟然涨了近4倍。

在航空港区能置业吗？会赚钱吗？当人们还在疑惑，举棋不定时，豫发已经先行一步。

愚者错失机遇，智者把握机遇。作为运营地产多年的开发商，豫发对区位优势、地域优势和升值潜力等市场因素有着敏锐的感知力。据了解，豫发集团先于省内外企业，甚至比富士康还早半年进入当时尚人烟稀少的航空港区，并积极参与和推动港区的建设。在港区入驻的众多房企中，豫发可谓是高瞻远瞩，深化布局谋定而动。

前瞻

有品位的空港新城 需要房企全服务链的运筹发力

如何才能推动和影响一个区域发展的进程？怎样的模式才能适应和助推这个“中部开放基地”的繁荣？

作为中原的房企领军者和最早进驻港区的房企代表，豫发显然是经过深思熟虑的。自2000年7月公司创立以来，豫发涉足住宅地产、商业地产、工业地产等，从地产旗舰到城市运营商，积蕴15年的城市运营经验，终于在航空大都市建设中大施拳脚。

在航空港区的版图之内，豫发集团一共拥有22个地块，总占地1700亩，建筑面积高达360万平方米，是航空港集住宅、商业、商务的全业态城市群，缔造了迄今为止港区最大的地产项目——大运城。

“作为首个国家级港区，郑州航空港有着较高的起点、较好的基础素质，未来将建设比肩世界的航空大都市，城市中原形象的窗口和链接世界经济的快速通道。要建设世界级大都市，人居品质也需要与其高端定位相匹配。”王建勳这样说道。

实际上豫发集团也正自觉地用“国际化”的标准，对自己从严要求。从设计到材料乃至做工，无一不精致考究，在以打造艺术品的态度来做产品。

随着进驻房企的逐渐增多，港区的配套也在逐步实现升级，城市商业网点逐步完善。一个宜居宜业、产城融合的生态之港，正在呼之欲出。在业内专家看来，豫发如此抢先入驻航空港区，并打造中部国际设计中心、锦荣悦汇城、白鹭源、国园、蓝山公馆等众多高品质项目，抢占了人居和财富的制高点。

为了保证核心资源的有效利用，豫发站在城市运营的角度，整合航空港区的生态、交通、教育、商业、产业等优势资源，在豫发·大运城360万平方米的建筑中，仅住宅产品就涵盖了三个层次，推出刚需产品白鹭源，改善型甚至终极置业型产品新中式建筑国园、蓝山公馆洋房，商业亦涵盖了高端商业、精品商业、潮流商业、社区商业、风情商业等多种类型，加上商务综合体豫发中心，无论哪种阶层、何种年龄段，豫发让每个人都能够拥有适合自己的生活方式。

曾有业内人士评论说，若不是有过人的胆略与布局谋篇的整体思路，任何一家企业也不会把巨大的资金投入到一个处于发展初级阶段的区域。

当然，此举不仅彰显企业实力，同时也是以城市运营商的标准肩负更高的城市责任感，助力港区发展建设，主动承担起终极使命实现城市的生长，让居民生活得更美好。

实际上，处于高速发展的航空港区正需要这样一个高端的、综合性的、极具品位的全功能生活系统，豫发以全服务链运筹港区，将带领空港新城的发展潮流。