

# 航空港 逆袭龙卷

**优厚资源云集  
滋养着优雅极致的生活**  
价值解析之郑报·润园

**【楼盘掠影】**

郑报·润园是新瑞商置业开发,郑报置业投资的省级A类重点项目。项目位于航空港综合经济实验区,郑港二街与郑港四路交会处东北。项目紧邻琴台街市政公园、兰河公园、南水北调运河生态廊道、千亩张庄公园、北湖公园,附近风景优美,空气质量优良;附近市政、银行、酒店分布,方便快捷;周围医院、学校、商场配套设施完善。同时也是学区房。

郑报·润园位于航空港综合经济实验区,航空港区是目前郑州首个上升为国家战略发展的区域,也是河南省对外开放的一个重要窗口。项目地处的郑港二街与郑港四路交会处东北,属于港区北部城市综合服务区的核心区域。

本项目的另外一个亮点就是纯板式住宅,全小高层低密度社区,容积率低至1.98,这在一般小高层中是比较罕见的,低密度的板式住宅能大大提高业主的居住舒适度。另外小区整体风格采用的是“法式风情”,除了构建法式五重立体景观以外,建筑外立面也是法式风格,观之就有高大上的感觉,这也让业主很有面子。郑报·润园特聘上海中建建筑设计院来进行项目总体规划,使得建筑充满着法兰西的优雅气息。

**【记者点评】**

从各方面均衡来看,郑报·润园不论是从自住还是从投资方面来看都比较值得入手,纯板式低密度居住舒适度高,港区未来区域价值会越来越大,郑报·润园的升值空间也会随着区域价值的升高而水涨船高。

**【信息速递】**

**开发商:**河南新瑞商置业有限公司  
**地址:**航空港区郑港二街与郑港四路交会处东北  
**产品特色:**纯板式住宅、法式风情



## 『中部开放高地』根基夯实,港区投资升温

在郑州,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。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,让这里的投资价值日渐凸显。 郑州晚报记者 王亚平

### “自贸”效应下地产升温

当前,河南申请郑汴洛自贸区全力以赴,河南自贸区将主要突出物流枢纽特色,航空港区无疑是最大的平台和基础。世界贸易自由化、金融自由化开启的将是一个全新的时代,要把握这样的财富机会,就要有先知先觉的资本敏感度。

自由贸易试验区获批推行,获得机会的不仅是贸易领域,对于航运、金融等方面均有“牵一发而动全身”的作用,而首当其冲的莫过于对房地产业发展的影响。

就自贸区土地市场而言,由于产业用地的需求不断增加,以后纯住宅用地的出让在自贸区区域内会越来越

越有限,更多的土地将用于自贸区内产业的发展。同时,由于自贸区政策的利好,会带动这个板块内土地需求量的猛增,但是,土地资源的有限性势必满足不了所有企业的需求,这或将引起自贸区板块内土地价值的持续上涨。

根据此前已经批复的上海自贸区经验来看,楼市在“自贸”效应下能够大火一把,地价、房价、成交量都创下新高,自贸区辐射板块的主要楼盘,均价在一年内的涨幅可达到7.5%~18.7%。

在自贸区效应下,一些开发商早就“嗅出”了其中商机,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。

河南豫发集团有限公司执行董事、副总经理王建勋强调说:“在港区置业、投资,不仅是一个房子,更不局限于物业的升值,最重要的是当你真正融入港区后,你才能抓住这个全新的创富时代。”

在向自贸区转型的进程中,港区的房地产业会全面发展,内资、外资制造企业进驻,需要大量的工业类地产;外资银行等金融机构、制造业的总部分部以及高端娱乐消费行业,需要商务商业类地产;中高端收入者则需要高品质的公寓产品。

### “中部开放高地”根基夯实

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。

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。

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。”

如今的航空港区,不仅有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。

### 高品质、特色化的产品价值才能凸显

航空港经济前景瞩目,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。

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。

但是由于港区的发展刚起步,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。所以去化速度算不上理想。

如何在众多楼盘中脱颖而出?是房企亟须思考的问题。

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。

专家表示,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区域,而不是郑州中心城区的一个附件。

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。”

