



一线房企逐鹿经开 区域优势逐步显现

零库存量 地价走高 潜力巨大



郑州经开区的日新月异,令人瞩目。

“十二五”已经圆满画上句号,回首郑州经开区5年的经济发展之路,极不寻常。在经济下行压力持续加大和宏观经济形势严峻复杂的情况下,经开区党工委、管委会在市委市政府的正确领导下,带领团结全区广大干部群众,苦干实干、攻坚克难,全区政治、经济、社会、文化、民生等各方面实现了跨越式发展。其中,房地产市场健康规范,房地产事业不断壮大,群众居住条件不断改善,郑州东南正吸引着各地民众前来工作、置业、定居。

记者 王赛华 李无双
通讯员 李超 张子轩

房地产业发展迅猛

“十二五”期间,经开区房地产业发展迅猛,全区房屋建筑面积增加至1708.48万平方米,增长近1.94倍,其中住房总量增加至702.71万平方米,增长近1.84倍。

房地产业快速发展的同时,健康有序的发展模式已逐步形成。过去5年,商品房累计批准预售面积300.94万平方米,其中商品住宅累计批准预售面积260.93万平方米,非住宅累计批准预售面积40.01万平方米。商品房累计销售20119套(间),累计销售面积213.26万平方米,累计销售金额167.10亿元。其中商品住宅累计销售18617套,累计销售面积195.67万平方米,累计销售金额151.62亿元。非住宅累计销售1502间,累计销售面积17.58万平方米,累计销售金额15.48亿元。

住房保障逐步完善

“十二五”期间,经开区成立了住房保障管理办公室,自2011年起,全区商品房项目均配建10%公租房,公租房数量已远超全区需求量,保障性住房工作取得了较大进展。

公租房方面。建成投用紫东河、宏

光花园等7个公租房项目,共4334套公租房,共租赁住房,建筑面积41256.33平方米,总投资额1.24亿元。在建公租房2769套,总建筑面积约15.95万平方米,总投资额4.78亿元。

棚户区改造方面。截至“十二五”

末,共有盛和三期、世和一期、锦程一期、瑞绣一期、锦龙一期、瑞和一期、锦绣一期、瑞祥一期和瑞春一期共9个棚户区改造项目列入了省棚户区改造台账,共启动建设安置房22527套,总建筑面积约241.7万平方米,总投资额36.25亿元。

品质项目成为主流

随着郑州中心区域潜力地块日益稀少,经开区凭借独特的区位优势,加之滨河国际新城中央休闲区(CLD)的日益完善,近年来,越来越多的知名房企纷纷入驻,如恒

大、绿地、碧桂园、正商、康桥、海马等纷纷在此斥资拿地,品质、高端项目已成为全区地产项目的主流,经开区已成为房企逐鹿郑州的关键区域。

目前在建项目包括御邦·恒大绿洲(ABCD区)、绿地·海珀兰轩、富田·九鼎世家、中楷·前程印象花园、中建·观湖国际、金尊·金尊文苑、博颂·康桥悦城等。

著名房产(项目)

恒大集团



恒大地产集团是中国十强房地产企业,中国领先的现代化大型房地产综合开发企业,拥有中国一级资质的房地产开发企业、中国甲级资质的建筑设计规划研究院、中国甲级资质的工程监理公司、中国一级资质的建筑施工公司、中国一级资质的物业管理公司。

郑州恒大绿洲项目,位于经开区第八大街与经南三路向南100米。项目总建筑面积达98万平方米。社区内设计有自然绿化与人文的景观园林、欧式商业步行街、多功能主题会所、社区幼儿园、户外运动健身中心、地下商铺等。项目地块共分为4块,总面积19.8万平方米,扣除道路、绿化、公共设施用地,建设用地3.4万平方米。郑州恒大绿洲项目设计分4期开发,目前处于开发阶段的为第4期。项目一期2013年8月开盘;二期2014年3月开盘;三期2014年10月开盘;四期2015年6月开盘,项目预计最终交房日期为2018年4月。该盘配建的公租房(或经济适用房等)开工时间为2014年2月,预计交房时间为2017年12月。

碧桂园集团



碧桂园创立于1992年,2007年在香港联交所主板挂牌上市,是一家以房地产为主营业务,并涵盖建筑、物业管理、酒店开发及管理、教育等多个行业的综合性企业集团,连续多年在全国房地产企业中销售额排名前十,销售面积排名前三。

碧桂园自2013年进驻河南市场以来,已在郑州、洛阳、新乡、许昌、平顶山、安阳、南阳等地市落地23个项目,服务300万业主。目前在郑州经开区已取得两个项目——碧桂园翡翠湾、碧桂园天玺,其中碧桂园翡翠湾于2015年8月通过招拍挂方式取得,正式进入经开区,由郑州碧海置业有限公司开发建设。开发产品为高品质洋房及多层住宅,集优质园林环境、完善配套、国家一级资质物业服务于一体的高品质人居产品。

河南九鼎实业有限公司



河南九鼎实业有限公司在经开区开发建设了富田·九鼎世家高端项目,该项目是其在经开区开发的首个项目,目前已竣工交付入住。

富田·九鼎世家鼎立于经开区核心区域,左拥城心繁华,右临高铁便捷,与郑东CBD咫尺之遥,与地铁5号线站点480米,多路公交车门前通过,项目周边名校雅集,人文氛围浓厚,邻近鹤立幼儿园、经开实验小学、经开区第三中学、六一小学、郑州十一中、一中实验学校等教育资源,从幼儿园到中学一站式名校教育资源无出其右。社区外揽丹尼斯、一站购物广场、大商千盛百货等购物商场,距离麦德龙、居然之家购物中心15分钟车程,附近有工商银行、交通银行、农业银行及郑州市第七人民医院等生活配套。社区更拥有独立2万余平方米综合商业街,满足一站式生活所需。

河南绿地陆港置业有限公司



河南绿地陆港置业有限公司于2015年3月9日成立,经营范围包括房地产开发与经营、房地产信息咨询、房屋租赁等。该公司在郑州经开区共有三个项目,分别是海珀兰轩项目、滨河国际新城项目和陆港世界中心项目。

海珀兰轩项目位于经开区经开第一大街与南三环交叉口东北角。规划总建筑面积约6.75万平方米,总建筑面积约31万平方米。本地块由12栋高层、2幢会所与一家幼儿园构成。滨河国际新城项目地处经开区南三环以南,四港联动大道以西,机场高速以东。基础设施、商业设施、生活配套服务齐全。陆港世界中心项目,郑州国际陆港区占据“一带一路”国家战略重要优势地位,位于中心城区、东部新城和航空新区三个区的中间位置。

地价频刷区域新高

2013年,恒大集团在经开区拍得恒大绿洲项目用地,每亩地价达**242.4**万元。

2013年,绿地集团在经开区所拿地每块地亩地价达**669.2**万元,刷新经开区每亩地亩地新高。

2015年7月,位于经开区一块80.32亩住宅地块,经过3小时50分钟、127轮的激烈竞争,最终以**6.06**亿元成交,每亩地价**754.97**万元,创出经开区每亩地亩地新纪录。

2015年8月,康桥地产在经开区拍得56.42亩住宅用地,经过71轮、96分钟竞争,最终以**3.3**亿元成交,每亩地价**584.9**万元。

2015年12月,绿地集团在经开区拍得77.44亩住宅用地,经过136轮、252分钟激烈竞争,最终以**5.53**亿元竞得,每亩地价**714.1**万元。

2016年1月,河南碧桂园置业有限公司在经开区拍得29.17亩住宅用地,经过247分钟、105轮的激烈竞争,最终以**3.8**亿元成交,每亩地价**1302.71**万元,再次刷新楼面地亩地纪录。

近年来,经开区越来越受到国内知名房企的青睐,如恒大、绿地、碧桂园、正商、康桥、海马等纷纷斥资拿地,该区域将成为郑州市房地产新的热点、亮点。

优势明显 前景可观

零库存量

经开区待售商品房零库存,远低于全市其他区域,供不应求、开盘及售罄已成为经开区房地产业最真实的写照。近两年,房地产销售形势日益严峻,个别地市商品房有价无市,库存积压严重,已成为经济发展的重大隐患。

地价走高

今年上半年,商业和住宅均价由去年357.6万元每亩涨至666.2万元每亩,增长1.86倍。半年时间,全区供地面积占去年10%,但出让价款已达去年74%,经开区项目用地供不应求已成为现实。商品房价格迅速上涨,商品住宅由2010年末的每平方米5500元涨至每平方米10423元,增长1.9倍。今年一季度,滨河国际新城观湖国际项目花园洋房销售均价达每平方米18000元,绿地·海珀兰轩项目实际购房价达每平方米12000元,九鼎世家项目销售均价达每平方米12000元。

潜力巨大

经开区辖区面积不断扩大,各项配套设施日益完善,区域综合承载力显著提升,区位优势无可比拟。南临航空港区、北接郑东新区,郑机城铁、地铁3号线、5号线贯穿全区,与高速、国道、市区无缝对接。以廊道、水系、综合公园、文化遗址保护区为一体的生态景观初步形成。未来,随着郑州东南部的中央生活区——滨河国际新城中央休闲区(CLD)的逐步成熟,经开综保区和河南自贸区的获批,经开区必将迎来房地产业新一轮的大发展。