

10月25日,记者从郑州市规划局获悉,郑州南站落地航空港区的站址及规划已基本敲定,这意味着新的高铁经济圈即将呈现,航空港区房地产发展再添新引擎。其实不仅有郑州南站保驾护航,近年来多项政策红利加身,足以让港区楼市在风云激荡的房地产市场中脱颖而出。

本报记者 田晓玉

“聚焦郑州区域房地产市场”系列报道之三

机遇多 利好频频助楼市

近日,郑州南站的站址及规划已基本敲定,作为郑合、郑万高铁以及城际等线路的场站,郑州南站设计16台32线,建成后将成为全国第二大规模的高铁场站,并与机场、郑州火车站和郑州东站实现衔接。

郑州南站位于郑州航空港经济综合实验区(以下简称航空港区)机场东约5公里,距主城区30公里,规划接入高铁、城际、轨道交通线路,成为融合高铁物流、动车修造、空铁联运等诸多功能的特大型、综合性交通枢纽。相关专家介绍,郑州南站与新郑机场有两条城市轨道进行连通,分别是轨道9号线和轨道13号线;而在公路上,将有4条道路进行连接,分别是迎宾大道、S102、万三公路(新G107)、航城大道。

相关人士评价,新客站的建设是实现航空港区产业落地、人口集聚的重要保障,也是区域内房地产市场蓬勃发展的动力。在航空港区,南站与机场将联袂构成空铁“双核”驱动的优越格局,通过航空、高铁、公路、轨道交通等多种便捷的交通方式,汇集全国乃至全球的人流、物流、资金流、信息流,形成郑州市乃至河南省经济增长的新引擎。此举对以交通区位优势为核心发展优势的郑州而言,意味着“米”字形高铁格局的形成拥有了强力支撑,将与已经投入使用的T2航站楼一起,再次实力展现郑州交通枢纽地位,进而助推区域内的房地产市场。

除了振奋人心的郑州南站,其实自从“郑州航空港经济综合实验区”列席国家战略的那一刻起,航空港区就颇受眷顾:T2航站楼投入使用、地铁2号线南延项目未来直通港区、机场轻轨开通、河南自贸区获批、郑州新国际会展中心落址开建、富士康、正威国际、阿里菜鸟、酷派手机、中兴手机等企业入驻,再加上郑州南站站址选定,一系列喜讯让本就炫目的航空港区更加



豫发大运城·蓝山公馆效果图

多彩。这些利好消息中既有政策层面支持,也有真金白银的投入,在坚定航空港区区域发展信心的同时,无疑也为航空港区房地产市场的阔步前进增添了新的引擎。

如果说政策上的规划是一个区域的骨架,那么丰满的房地产市场就是鲜活的血肉。正是由于航空港区发展前景的吸引,许多优秀房企投身港区建设,涌现出了郑报润园、豫发大运城、和昌·盛世城邦、万科·美景魅力之城、正弘·中央公园、中建森林上郡、永威南樾、航程天地·云筑国际、裕鸿·世界港等一大批明星楼盘。

“从2010年至今,豫发置业已在这片土地上躬耕了6年。作为航空港区一马当先的开拓者、身体力行的建设者,豫发置业是1700亩的地产业项目——豫发大运城的缔造者,从进驻航空港区之初就确立了以品质为纲,打造包括住宅、商业、商务在内的全生命周期产品链的思路。现在住宅产品豫发大运城·白鹭园已经交房、豫发大运城·园园一期已经交付、豫发大

运城·蓝山公馆也仅余少量房源;商业产品锦荣悦汇城部分自持部分销售,打造主题式商业街区,近期即将开业;规划中的商务产品,豫发特邀请扎哈·哈迪德执笔,仅设计费就投入数亿元,未来11号地、11A、12号地都将用于商务办公的建设,力争将片区打造成为‘港区CBD’。”豫发大运城营销中心负责人王茵介绍道,“现在利好消息频频落地航空港区,房地产的发展迎来一个又一个新机遇,豫发会不忘初心,紧抓品质关,继续为航空港区的房地产建设不遗余力。”

“建设大枢纽、发展大物流、培育大产业、塑造大都市”是航空港区的“行动路线”。在正弘·中央公园相关负责人张燕看来,“塑造大都市”就是做好航空港区的房地产:“正弘·中央公园是正弘置业在港区开发的首个项目,从方案、施工到服务都经过严格的把控,在景观、外立面、商业等各方面规划都精心制作,为的是建设一座人人愿意接触,愿意进入的公园城。政府为港区提供了最坚实的全产业链支撑,房企的发展环境很好,但要想把企业做好,把项目做好,产品+服务才是长远之计。”

正是有了这些躬耕的房地产开发企业,航空港区的建设日新月异。在去往航空港区的路上,记者看到,几年前稍显萧瑟的景象早已不复存在,取而代之的是拔地而起的栋栋高楼、川流不息的条条大道,一座活力四射的魅力之城冉冉升起。

“对航空港区而言,房地产业将是区域发展的主要推动力之一。”河南财经政法大学教授李雪峰指出,“随着高铁南站的投入使用,越来越多的企业将会在此落户,加上河南自贸区获批将发挥航空港区对外开放和资源区位优势,能带动很大一部分人就业,从而实现人口聚集,激发区域对房地产市场质和量的需求。”

港区楼市：

插上起飞的翅膀

根据航空港区的规划,预测2020年人口约为90万人,2030年将达到190万人,这意味着每年将新增约10万人,按保守估计每4人需要一套住房的话,每年就需住房2.5万套,按每年8000套左右的供应量,航空港区的住房供应量还有很大上升空间。

“郑州新国际会展中心将在航空港区高铁南站附近崛起,按照规划,郑州新国际会展中心室内展览面积将达40万平方米,是郑州国际会展中心的6倍。未来会展经济不仅可以培育新兴产业群,而且可以直接带动就业,除去新增的刚需购房群体,也将会极大吸引投资人群在港区置业。而郑州高铁南站和郑州新国际会展中心之间规划的是商务写字楼和公寓,我们有理由期待,郑州新国际会展中心的建设和后期运营,将会极大地带动区域内房地产市场的发展。”河南王牌企划有限公司董事长上官同君说道,“加上航空港区还是区域性双创示范基地,未来大量人口在此集聚是大概率事件。”

多重政策红利和发展潜力,让区域内的房企信心满满,对航空港区房地产市场的前景普遍看好。

“从航空港区的大环境来看,很多大型企业已经落地,未来加上高铁南站、郑州新国际会展中心、园博园等项目的助力,配套将会日益完善,生活环境逐步提高,航空港区的楼市前景是可以预见的。”和昌·盛世城邦营销负责人程果分析称,“从自身项目来看,和昌·盛世城邦位于在航空港区南部,相对于港区北部而言,这里的房价正处于价格洼地。而且项目就在占地1700亩的国家级文物保护单位——苑陵故城之侧,在梅河、南水北调干渠、晴空明渠、庙后唐沟等四河环绕的9公里长的沿河风光带之滨。此外,项目还毗邻3800亩的‘城市绿肺’园博园。种种利好让项目初入市就受到了市场认可,现在一期基本售罄,预计明年的第二季度将推出二期产品。”

据了解,第十一届中国(郑州)国际园林博览会将于2017年9月在航空港南部组团的园博园举办,这是继中牟绿博园之后,航空港区新添的一座国家级、国际化的城市园林花卉“博物馆”。根据往届园博会成功举办的经验和成效,园博会有别于一般意义上的展会,除会展期间巨大的客流之外,展览举办后,会为当地城市留下一处融生态、景观、休闲、文化、旅游为一体,荟萃不同国家、不同地区园林风格的永久性“大观园”,园博园也往往因其规模宏大、景观丰富、能够为承办城市带来持续的生态效益和经济效益,成为城市新的生态文化旅游目的地。

有专家认为,园博园将对提升郑州城市形象、城市品位,助推航空港区的发展带来强助力,在带给中原、郑州更多的生态效益、经济效益、旅游效益、投资价值、宜居价值的同时,也会给郑州增添一座生态文化旅游“城市名片”。未来这

前景好 房企发展信心足



和昌·盛世城邦效果图

一区域或许还将再崛起一个全新的房地产板块,可以称之为“园博板块”。

航程天地·云筑国际营销负责人蒋蕊说:“5月,郑州航空港区被国务院列为全国首批大众创业万众创新示范基地;8月,河南自贸区获批,从‘双创基地’到‘自贸区’,航空港区的发展动力十足。云筑国际作为扼守航空港区北门户的标志性建筑,由兴港投资集团&天地置业双国企联袂打造,彰显了两大国企助力港区建设的决心。此外,云筑国际在紧抓河南自贸区特有发展机遇的同时,也将自身的产产品价值做到最大化,除强力引进法国雅高诺富特酒店外,更联合香港招商局物业、全球实力建筑设计公司——RTKL,共同打造港区商务办公、休闲娱乐、创客交流、创新创业的活力之地。同时,两大国企打造的住宅项目——安纳西庄园,也即将面世。”

9月19日,郑州航空港经济综合实验区管委会公布《郑州航空港经济综合实验区大众创业万众创新示范基地建设工作方案》,预计在2016年-2018年期间开展10大重点工程,包括重点支撑项目90个,总投资约1352亿元。

对此,中国产业聚集研究专家杨建国分析称:“航空港国家双创示范基地承担的任务是探索国际化双创平台的试验和可能,并形成可复制、可推广的经验。这样就意味着,河南在双创这一方面,承载着先行先试的机遇和可能,过去一段时间的双创,大都集中于移动互联网,但互联网企业的重点一定是结合到产业里。这就需要创投来源扩大、

创新人才引进、创新驱动发展,这将会带动大量人口在港区聚集,为区域房地产市场的飞跃做好跳板。随着双创示范基地作用的凸显,新的产业会带来大量新增人口,而这将给房地产的发展带来新的机遇。航空港区正在从交通枢纽升级为物流枢纽,甚至是产业枢纽。未来,以枢纽作用为翘板,大量的人口、资金将流入航空港,有人、有资金、有产业,房地产行业的发展自然就有了根基。”

刚刚闭幕的嵩山论坛上,一组数据吸引了众人的目光:历经三年拼搏,航空港实验区圆满完成“三年打基础”的目标任务,各项经济指标持续快速增长:2015年地区生产总值完成520亿元,是2012年的2.5倍,年均增长21.4%;规模以上工业增加值完成430亿元,是2012年的2.4倍,年均增长27.4%;固定资产投资完成520亿元,是2012年的4.5倍,年均增长65.1%;一般公共预算收入完成29.5亿元,是2012年的4.1倍,年均增长60.1%;2015年完成进出口总额483亿美元,连续4年外贸进出口总额占到全省进出口总额的60%以上。

航空港区经济的迅猛发展有目共睹,区域的房地产市场潜力也得到业内专家的肯定。河南省商业经济学会会长宋向清认为,“航空港区是一个投资开发的热点区域,容量大、空间大,产业配套高地上,航空港区作为国家战略,相应的资金投入、人才投入也多。虽然现在郑州实施限购、限贷政策,但是航空港区的房地产市场保持平稳健康态势,从长期发展来看,依然是一个很好的置业切入点。”



航程天地·云筑国际效果图

关于受理社会各界对国家开发银行资产安全监督举报的公告

国家开发银行股份有限公司(以下简称国家开发银行)作为政府的开发性金融机构和我国中长期投融资主力银行,是我国的开发性金融机构,通过开展中长期信贷与投资等金融业务,以市场化方式服务国家战略,支持经济社会发展。国家开发银行始终秉承开门办公、民主办公的宗旨,努力实现“阳光投资”,建设“阳光工程”。自2006年8月成立“审计举报办公室”以来,国家开发银行公开受理来自社会各界的监督举报,取得了良好效果,为加强风险防范,履行社会责任,共建健康企业、健康市场、健康金融发挥了积极作用。

国家开发银行在此重申:

热忱欢迎社会各界对国家开发银行资产安全进行监督,对危害或可能危害国家、地方、公众及国家开发银行利益的行为进行举报。现就有关事项公告如下:

一、监督范围

与国家开发银行资产相关的项目法人及组织,包括国家开发银行的贷款项目及客户、为国家开发银行贷款提供各类担保的客户,以及国家开发银行的管理资产所涉及的其他客户等。

二、监督内容

(一)利用虚假的经营信息及申报材料骗取国家开发银行贷款的行为。企业以不真实或虚假的资产、负债、损益信息及其他申报材料信息恶意虚假包装,以骗取国家开发银行贷款的行为。

(二)挪用、挤占、侵占国家开发银行信贷资金的行为。借款人或借款人违反合同约定,擅自将项目贷款资金挪作他用,或非法占用、私分和转移,或造成重大损失和浪费,以及其他违法违规使用行为等。

(三)恶意拖欠贷款本息或悬空国家开发银行债务的行为。企业有钱不还、或借资产重组、改制等重大经营事件,转移和抽逃资金,逃避和悬空债务,以及其他有意、故意、恶意逃废债的行为等。

(四)侵害国家开发银行投资权益等其他危害国家开发银行资产安全的行为。

三、举报方式

社会各界人士如发现上述情况,可采用书信、来访、电话等形式,随时向国家开发银行反映或举报。反映或举报内容尽可能详细具体,实事求是,不主观臆测。反映或举报可以署名或匿名。为便于了解更详细的情况,反馈有关调查处理情况,鼓励举报人署真实姓名并留下联系方式。国家开发银行承诺对举报人身份严格保密。

四、奖励

经调查,举报情况属实,且避免或挽回国家开发银行资产损失的,国家开发银行将视具体情况对举报人给予一定的奖励。

五、受理联系方式

1.总行

举报受理或来信地址:北京市西城区太平桥大街16号国家开发银行股份有限公司审计举报办公室(邮编:100032)
电话:010-68333171

2.分行

来访或来信地址:郑州市金水路266号国家开发银行股份有限公司河南省分行审计举报办公室(邮编:450008)
电话:0371-69331706

传真:0371-66000590

六、本公告由国家开发银行解释,相关内容已在国家开发银行网站上予以公布。

特此公告

国家开发银行股份有限公司河南省分行
2016年11月2日