

我要飞得更高

郑州机场 T2 航站楼特刊

2015年12月2日 星期三 编辑 何晶晶 校对 刘明辉

特 22

这里是全国首个航空港经济综合实验区,这里是河南首个综合保税区,这里是河南省对外开放的重要窗口和基地……集万千宠爱于一身的郑州航空港区已然成为每个郑州人乃至河南人心中的新骄傲。在区域规划、配套建设迎来利好的大背景下,航空港区的发展带动了整个城市的整体升级,也使得航空港区成为郑州楼市发展的新引擎。随着郑州国际机场 T2 航站楼即将投入使用,又将为航空港区的楼市带来哪些利好?本报邀请业界专家一起畅谈港区楼市未来。

金声玉振话港区

知名专家畅谈港区楼市

秦虹 住房与城乡建设部政策研究中心主任

港区建设让郑州如虎添翼



毫无疑问,过去的十年,我国房企面临的主要是趋势性机会,大势所趋,几乎所有的城市生态环境都良好。在未来十年,我国地产开发企业面临的将主要是结构性机会。

结构性机会下的未来十年,无论是城市,还是企业,还有市场,都将出现分化的局面。在城市分化格局下,区域位置更显价值。房地产和城市的关系,主要取决于城市在一个区域中所占据的位置。什么因素能够改变一个城市的区域位置呢?最关键因素就是交通,我认为凡是在高速交通网上有节点的城市,特别是那些具有交通枢纽位置的一些中心城市,未来它的区域位置、区域价值更加凸显。从宏观、中观、微观三个层面来看,郑州是中国的中心,郑州是一座火车拉来的城市,是真正意义上的中国铁路枢纽中心。在我国进入高铁时代的背景下,郑州因坐拥京港澳、徐兰、济万、太原至合肥四条高铁线路而成为我国的高铁中心城市。高铁作为陆地飞船,作为城市发展的引擎,拉大城市半径,拉动城市经济,同时改变中国的人居版图,让跨城置业、双城生活成为可能。

郑州航空港区作为上升为国家战略的国际航空大都市,不仅大力发展临空经济,而且因新郑国际机场综合换乘中心实现了集高铁、地铁、城铁、高速、公交、民用交通等多种交通路径、交通工具于一体,让郑州离全国更近,离世界更近。当高铁遇见新郑国际机场 T2 航站楼,郑州既锦上添花,又如虎添翼,郑州航空港区的“建设大枢纽、培育大产业、塑造大都市”的恢弘蓝图必将变成现实,郑州航空港区的房地产开发前景向好。

未来,在航空港区这样一个站位高、起点高的航空大都市,能够有发展前途的企业,是那些最懂行业发展规律的,是具有专业化能力的企业。

专业化能力体现在对细分市场和创新能力把握,房产企业的创新能力决定了企业的竞争力所在,而创新主要集中在以下四个方面:第一,建筑产品的创新,从原来的同质化产品到未来的个性化产品;第二,经营理念的创新,从过去开发思维到未来的运营思维;第三,行业领域的创新,从过去高度集中建设到未来提供服务;第四,资金渠道创新,从过去单纯的依靠银行经济融资到未来依靠市场的直接融资。

杨建国 中国产业集聚研究专家

楼市新常态下港区地产机遇良多



近期,整个房地产行业出现了些新的趋势,政策上,先后有“要化解房地产库存,促进房地产业持续发展”“以加快户籍制度改革带动住房、家电等消费”;数据上,房地产营业税和开发投资也在同比增长。相较于刚刚过去的“黄金十年”,以及不少楼市即将崩盘的预测,经济新常态下房地产行业在这个冬天,迎来一个“回暖新常态”。

具体到郑州航空港区,也是一样,不过,我认为,郑州航空港房地产业的发展,在“回暖新常态”下的机遇,更是源自以下三个方面:

第一,来自区域发展战略的改变。一方面,今年“两会”至今,“区域协同”成为一条越来越清晰的发展主线。另一方面,今年政府工作报告中提到,“制定实施城市群规划”,城镇化的思路,也从城市之间隔离、竞争的关系,转向以城市群为载体的协作、互动的方向发展。而作为梯度发展战略的交会处和重要节点,作为中原城市群中重要组成部分,郑州航空港承载着十分关键的战略落地的载体平台作用,而且会越来越关键和重要。

第二,来自产业集聚带来的功效。2009年至今,河南产业集聚区建设已6年有余,目前已经初步形成了以郑州航空港区建设为载体,通过其高端产业带动等形式,和河南18个地市形成联动,和河南180个产业集聚区形成联动,“小区带大省”效应逐步显现。新的产业,会带来大量新增人口,而这就给房地产业的发展带来新的机遇。

第三,来自综合枢纽效益的显现。目前的郑州航空港,航空客、物流量不断提升,国际航空货运枢纽的地位在不断强化;郑欧班列打通了国际铁路大通道,国家铁路一类口岸和铁路集装箱中心站奠定大通关基础……郑州航空港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,房地产业的发展自然就有了根基。

当然,机遇还要会把握。在互联网时代下,如何将房地产与互联网结合在一起就成了成功的关键。比如,近期河南建业开启的史上最大力度的转型,从地产商转型为“新型生活方式服务商”,用移动互联网C端思维,打造住宅3.0模式,所看即所得,就极具竞争力。总之:未来企业创新决定了企业的竞争力所在。

宋向清 北京师范大学政府管理研究院副院长

航空港区是中原人的梦想家园



五年前,我讲过:如果全国房地产市场还可以向社会和宏观经济持续释放20年的利好,那么郑州房地产至少还可以再延续十年。当时我的主要依据是河南的人口基数、人口结构、郑州城市首位度以及郑州房地产业发展水平。这个观点我依然坚持,那就是房地产行业对河南乃至中国的利好释放仍将持续,房地产行业的正负效应未来可能出现反转,但反转的时间节点取决于我们的GDP增速、人口增速,只要我们的经济和社会之成长性不出现断崖式逆转,对房地产的信心就可以高挂。

对于郑州房地产而言,可以用“九龙戏水”来比喻当前九大热点板块:航空港区、郑东新区、经开区、高新区、郑上新区、新郑龙湖、惠济区、二七新城、中原新区。在这“九龙”当中,郑州航空港经济综合实验区成立以前,龙头是郑东新区,之后,龙头开始逐渐向南调整,由于航空港区庞大的空间容量和科学的规划设计,随着港区产业、交通、医疗、学校、文化等建设成就不断累积及其对楼市利好驱动不断释放,郑州房地产龙头板块之位置如今已经基本摆正,航空港区今后相当长时间内将持续扮演郑州乃至河南房地产发展的领航者。

道理有三:一是港区之定位和规划。作为唯一一个上升为国家战略的航空港经济综合实验区,这里形成了河南乃至中西部发展要素叠加的富矿区,加之规划科学前瞻,产业链条完整,基础设施配套齐全,发展前景可期。

二是港区之便民和利民。港区由机场、高铁、高速、地铁、公交等组成的立体交通系统在中西部首屈一指,教育、文化、商业、金融、医疗等基础设施配套已经逐步到位,加之临空经济、跨境电商等形成的外向型商贸、物流等以及由航空和郑欧班列“拉”来的中亚、西亚和欧洲文化等,这里的便民、利民系数笑傲中原,由此吸引更多的省内外人士来此置业将成潮流。

三是港区之便商和利商。如果说便民和利民还不能使港区房地产价值持续稳定上升的话,那么港区便商利商之宜将是港区稳定吸引居民来此置业的杀手锏。这里高新技术产业、现代服务业、国际贸易和金融业等不仅初具规模,而且已经形成完整的互相支撑的链条,在郑州各大板块中绝无仅有,为居民创业和就业提供了大量含金量十足的条件和机会。

基于以上认识,航空港区必将成为中原人兴业之乐园,梦想之家园!

刘社 河南财经政法大学城市研究中心主任教授

港区楼市发展进入加速期



郑州国际航空港始建于2007年10月,2013年3月7日,国务院批准了《郑州航空港经济综合实验区发展规划》。至此,郑州航空港区不仅是落实《中原经济区发展规划》的重要“抓手”,还是以航空港交通枢纽作为城市发展驱动力的实验区,是一个国家层面的实验样板。

所以,近3-5年来,到郑州航空港区“跑马圈地”的开发商快速云集,豫发、万科、正弘、名门、富田、裕鸿等开发商纷纷在航空港区拿下众多土地,许多楼盘已进入销售阶段。概括而言,郑州航空港区的楼市发展呈现出以下特点:

新建楼盘多,销售量增幅大。港区正在建设和已经建成的住宅和商业楼盘很多。今年前9个月,郑州航空港区市场销售量同比增长216.70%,说明其楼市发展进入到了一个加速期。

对周边区域的带动作用明显。郑州航空港区的发展,不仅带动了港区房地产的开发热潮,也带动了周边城镇(如新郑湖镇)的房地产业发展。

城市配套设施规划起点高。从规划之初,“智能、低碳、绿色、环保”一直是航空港区的建设主题,整个航空港区共安排规划综合医院十几家,多个邻里服务中心,目前我们已经可以看到,港区内部的道路宽阔平整,公共服务设施建设快速推进,房地产开发如火如荼,未来将形成15分钟便民生活圈。随着港区街区景观绿地的成型,以及城市公共服务设施的完善,对主城区居民的吸引力越来越大。

与主城区的交通联系日趋紧密。目前,港区与主城区之间的交通联系建设得如火如荼,比如,郑州至新郑国际机场城际铁路目前正在进行联调联试,预计年底前可开通,通车后,从郑州市区到新郑国际机场大约只需15分钟。加上地铁2号线明年也即将通车,人们到港区的交通联系变得越来越便捷。但目前部分人的心目中,那里只是一个航空交通枢纽和工业园区,与“家园”的概念还有一定的差距,这种观念有待改善。

目前,郑州港区建设已经初具规模。但是,“罗马不是一天建成的”,港区的发展也不可能一蹴而就,还需要几年时间才能掀起面纱。

前途光明,未来可期。郑州港区的发展前景非常美好,随着T2航站楼的竣工、港区招商引资的大力推进,必将对港区和郑州市的发展带来新的机遇和助推力量,期待郑州航空港的明天更加辉煌!

