

河南自贸区获批 经开区房地产市场再迎政策东风

本报记者 田晓玉

近日，河南自贸区获批的靴子终于落地，加上9月1日经开区诞出新地王，一时间，地处自贸区规划范围之内的经开区房地产市场备受关注。业内人士分析，随着自贸区获批，将会吸引大量企业入驻，形成产业集聚、人口集聚之势，籍由这一政策红利，经开区房地产市场将会迎来新的发展机遇。



自贸区的获批将让郑州这座火车拉来的城市焕发新肌

区域受热捧 大牌房企争相入驻

8月31日，第三批自贸区城市名单公布，河南位居前列。这意味着，继粮食生产核心区、中原经济区、郑州航空港经济综合实验区、郑洛新国家自主创新示范区之后，河南拥有了第5个“国字号”战略规划——河南自贸区。

根据商务厅消息，初步确定河南自贸区涵盖郑州、开封、洛阳三个片区总面积140.24平方公里，郑州片区侧重于探索以投资贸易便利化为主要内容的制度创新，打造国际物流中心和内陆开放高地。其中郑州片区81.9平方公里，经开区区块占28.1平方公里（国际陆港及物流配套区、跨境电子商务综合实验区及经开区综保区、滨河国际新城商务区）。

“河南自贸区赋予了河南更大自主发展、改革权，优化河南的产业结构和提升河南发展层次，并为探索经济发展与环境改善提供了契机，将引领我省经济快速发展，推动中原引领区域经济发展。经开区作为河南自贸区的组成部分，未来的经济将会深受其益，发展模式将更为自由、活跃。”产业集聚研究专家杨建国说。

经开区前脚刚踏进河南自贸区的红利圈，“地王”后脚就接踵而至。9月1日，华润置地子公司——北京华润曙光房地产开发公司经过多轮竞拍，最终以14.96亿元摘得郑政经开出〔2016〕028号（网）地，折合单价3576.115万元/亩，楼面价1.192万元/平方米，成为经开区单价、楼面双料地王，地块每亩价直逼北龙湖。

据悉，此次网拍引来旭辉、融信、海亮、华润、中海、建业、保利等多家知名房企前来“抢地”，期间还曾有房企一次性加价5.6亿元。

不仅河南自贸区获批后经开区热得发烫，其实在7月份经开区就已上演了“抢地大战”，7月27日，康桥以总价22.73亿元拿下了006号地块，折合楼面价9005.44元/平方米、单价1500.92万元/亩的战绩，成为经开区新地王；7月28日，由亚新、郑州建投、郑州地产成立的合资公司中联创以8.9亿元的总价拿下了005号地块，折合单价1306.33万元/亩，楼面价9796.97元/平方米，创出经开区新的楼面价地王纪录；7月29日，海马以总价15.32亿元拿下了004号地块，单价1405.89万元/亩，楼面价10543.81元/平方米，再创新高。

“房企扎堆之地，就是财富崛起之地，这么多房企对经开区地块‘虎视眈眈’，连大牌央企都赶来分一杯羹，证明大家对区域的发展前景有了共识。”一位房地产从业者告诉记者。

“按市场评估，经开区土地每亩价2000万元已经到顶，华润拍出的3500万元令人震惊。”新田置业总裁、博士冯常生说，“经开区刚刚跻身国家自贸区，以后进入的房企会越来越多。但经开区土拍也起到一个标杆作用——以后经开区的地块只能在这个价格基础上增减，不会差异太高。”

“各房企对当前房地产局面比较乐观，对经开区房地产市场的走势看好，所以才会争相抢滩。经开区作为河南自贸区的重要板块，会让经开区的房价迅速上涨，根据自贸区的贴金成色来看，未来CBD、港区和经开区会引航郑

州房地产市场。”河南省商业经济协会会长宋向清分析称。

价值再攀升 经开置业前景看好

与自贸区如影随形的往往是房价上涨，以上海临港新城为例：自贸区获批后住宅市场呈现量价齐升的情况，持续时间大约一年，之后回归常态。

受河南自贸区产业集聚需求、不断导入的影响，未来经开区的住宅市场将迎来新的发展机遇。滨河国际新城作为经开区的重点发展项目，将承担6.7平方公里的片区面积用来打造：东西方文化交融的国际化社区、产业金融创新服务区、科技研发服务区以及涉外商务总部服务区。这无疑是对区域发展的充分支持，届时也会助推区域楼市迎来新一波发展热潮。

“河南自贸区获批受益的还是老百姓，以后购房者省去中间交易环节，享受保税仓储、展销等政策优惠后的免税商品。还可以享受更实惠、更便捷的基于完善跨境电商电子商务服务功能。就业机会更多，甚至有望拿到‘国际工资’。置业选经开区，我算是选对了。”已在绿地澜庭置业的市民张先生说。

除了受惠于河南自贸区的获批，经开区房价上涨动力还源于区域内接连拍出的地王。6月份房管局数据显示经开区均价10533元/平方米，7月29日海马在经开区拿地的土地楼面价达10543元/平方米，这个价格已经超出了区域的均价。

“而9月1日华润在经开区拍出的土地楼面价高达1.192万元/平方米，该地块未来售价最起码在1.8万元/平方米以上，我们很期待华润会做出什么样的产品。”据克而瑞分析师詹伟预测，“开发商要想不赔钱，就必须以更高的价格售出，地王频出无疑会拉高区域的房价，尤其是经开区在售楼盘的房价。”

对此，华润置地(郑州)有限公司营销负责人李腾飞说：“自从拿到这块地，我们就不断研讨到底做什么样的产品，未来区域内的房产项目有可能会向刚改和改善迈进，我们会紧跟市场趋势和客户需求，做出来不负‘地王’之称的高品质的产品。”

据了解，经开区的在售项目有中建观湖国际、绿地澜庭、康桥悦城、富田九鼎世家、金沙湖高尔夫观邸、恒大绿洲、绿地海珀兰轩、正商经开广场、经开万锦城等。但据记者9月5日在经开区探盘得知，大多数项目都处于一房难求的状态。其中恒大绿洲6月份尾盘开盘价在13500元/平方米。

“河南自贸区获批带来区域价值、区域开发热度与开发强度提升的同时，也倒逼开发商提升品质接轨国际，唯有确保品质，才能在大浪淘沙的市场上笑到最后。”业内人士分析称。

产业聚集地 商办、产业地产受益匪浅

自贸区获批后，凭借自身的资源、政策优势会吸引大量新的企业落户。以上海为例，上海一年多注册新企业1.4万家，超出了前20年

总和，这些新企业会提供大量工作岗位和就业机会，短期内会带来旺盛的商办产业地产需求。

据世邦魏理仕数据显示，在2013年7、8月份，上海外高桥写字楼平均租金报价仅为每日2元/平方米。自贸区成立以来，2013年年底租金报价最高升到每日9元/平方米，而空置率也从自贸区成立前的30%左右降至8%。自挂牌成立至今，区内企业的注册数量已激增5倍，超过1.6万家；写字楼的日租金也从1.3元/平方米涨到了8元/平方米。

反观郑州，河南自贸区的获批也使经开区的商办、产业地产迎来先机。“正商经开广场当时是按照经开区地标标准打造的一个高端商务集群，全部采用精装交付，各项设计规划都很超前，在目前区域内在售的商办地产中规格非常高。”正商经开广场营销负责人景峻伟在接受记者采访时说，“伴随着河南自贸区获批，与中大门河南省保税体验中心仅一路之隔的正商经开广场受益匪浅，无论是客户到访率还是成交率都成倍激增，从9月1日~5日，仅5天时间就已成交将近7000平方米。未来随着自贸区的发展，经开区可能会释放新的商办用地，占据经开区桥头堡位置的商办经开广场将会是新的金融商业中心。”

业内人士认为，未来随着河南自贸区的开放，将吸引更多的企业入驻运营中心落户经开，比如物流基地、商务办公等，随着更多类型的公司进入，更多高层次的人才汇聚在此，将助推整个区域的贸易、产业、金融、人口和消费的提升，从而带动整个经开区商办、产业地产的发展再上新台阶。

不变的是品质 百变的是生活

解析绿地璀璨天城 G6 理想家

本报记者 武斌

随着时代发展，房地产智能化的进步，地产产品线越来越丰富，客户目光越来越挑剔，人们需要的不再局限于基本的居住需求，居住的地段、生活的配套、便利的交通、个性化、定制化的居住需求成为当下消费者追捧的置业风向。

绿地璀璨天城位于北三环江山路主城地段，配套资源丰富，地铁3号线和4号线环伺，如今更是以人为本，率先推出全新新品——百变空间G6理想家。那么空间的百变将如何定义和实现呢？



打造“理想家” 满足多元需求

绿地璀璨天城位于北三环江山路主城地段，配套资源丰富，临近地铁3号线和4号线，主推78~140平方米百变理想家。以140平方米为例，140平方米全生命周期百变宅，原始户型是四室两厅两卫，三代同堂，二胎时代，可满足全家生活需要。作为绿地百变宅，户型经过简单的墙体改造，即可提供从新婚燕尔到三口之家到四代同堂全年龄居住空间，全方位满足家庭的各种需求。

张道锤说：“绿地璀璨天城将为消费者打造懂你的百变宅，让家成为孩子的游乐场，空间与收益的最佳平衡，既可轻松应对二胎时代，又能满足老有所养全能呵护，同时，还能足不出户举办超级Party。”

具体来说，如果居住在绿地璀璨天城，家里小孩出生，老人、孩子三代同堂，140平方米承重墙外置房子，可以轻松打通两个次卧，打造超大老人房连儿童活动区，即可让老人与孩子共享天伦之乐，又可给孩子自由活动的空间。

为了增加空间感，还可实现一套变两套。将空间分割，南向一室两厅，北向两室两厅。投资，双倍租金收益。自住，既是紧密的一家又拥有完全相互独立的空间，更多距离更多美。

如今已放开二胎，140平方米百变宅，轻松应对家庭升级，可将紧密相连的两次卧打通，打造超大儿童房，给孩子更多的游戏空间，主卧与儿童房紧密相连又相互独立，既给了孩子独立的空间，又能给孩子更

多关怀与照顾。

对于养老而言，还可实现超大养老房，原本的三个次卧空间，可做子女房、理疗养生房、护理间，全方位呵护老人需求，另卧室和洗手间设置紧急呼叫按钮。室外G6理想家，全社区无障碍通行，全龄活动场地，完美满足老人养老所需。

对于爱热闹的年轻人来说，可足不出户举办超级Party，“年轻就该璀璨，双卧打通，连通客厅，南向阳台，组成超大Party厅，容得下1个人的自由宽敞和两个人的温馨浪漫；满足年轻时尚生活，约三五好友随时开Party。”张道锤说。



绿地“百变宅” 空间灵活分隔

据绿地集团产品研发部张道锤介绍，几年来，世界500强绿地集团一直在研究人的居住行为和空间利用频次，意图通过对人与空间的观察，得出最具备科学考证的答案。绿地百变空间G6理想家，以超高层建筑标准的钢筋混凝土打造，提高建筑耐久性，但住宅内部，可分割成多种多样的空间。

绿地百变宅的核心技术沿袭于国外新型“SI住宅体系”。混凝土保护层厚度远高于传统住宅，提升结构耐久性；同时增加混凝土强度，提升结构安全性；减少了氯离子的含量，增加结构自身的抗腐蚀性，完美提升住宅寿命与居住安全。

绿地百变宅区别于普通商品住宅最大的特色在于承重墙外置的设计。户型的室内均无承重墙（厨房及卫生间除外），所有隔断墙由加气块填充，空间可灵活分隔，适应家庭全生命周期阶段功能需求。



百变宅媒体说明会