

## 核心提示

在全国楼市低迷的气氛下，郑州楼市走出了一波与众不同的独立行情。近日，央视财经频道一部关于郑州楼市逆势飘涨的调查，引起了郑州房地产界的关注和热议。郑州市住房和房地产管理局局长李德耀在采访中认为，郑州楼市之所以走出独立行情，很大一部分得益于郑州正确的发展思路，即杜绝老城区摊大饼式的发展，有序进行组团建设新城区的核心理念。就是在老城区周边建设大学城、科技城、高新技术开发区、经济技术开发区和航空港经济综合实验区等一批产业集群，以产业支撑、产业配套，带动新城区经济发展。

郑州楼市正骑着产业这匹快马快速驰骋。



傍着产业地产发展风生水起——

# 郑州楼市走在幸福的大道上

## 转战产业地产，大佬抢滩郑州

目前我国正在进入经济转型期，而产业园区作为经济转型升级的重要载体，为产业地产行业未来的长期快速发展提供了难得的机遇。在房地产调控和鼓励产业升级转型发展的大背景下，产业与地产的结合也越来越紧密。产业地产既作为房地产业新的转型方向受到地产企业的关注，也在国家政策和地方政府的支持下蓬勃发展。

而这样的产业集群集中布局、资源集约利用、功能集合构建等价值，成为未来发展的一个良好出路。这也吸引了诸如万科、招商、绿地、世茂等知名房地产企业大举进军产业地产领域。

其中，万科与黑石合作共同拿地，采取“住宅+物流”搭配拿地策略，而绿地集团同样成立了产业地产事业部，明确产业地产开发的核心地位。复兴集团则致力于打造专业医药物流的龙头企业。

在产业地产兴起的大背景下，依托于中原经济区和全国重要交通枢纽的核心优势，以及不断上升的经济实力的郑州，吸引了众多国内资本、企业、人才在郑州集聚，也吸引了产业地产开发者的目光。华南城、深圳华强、五洲国际等一批有实力的企业巨头纷纷来到郑州，投资产业。在政策扶持下，这些企业的项目开发和招商工作十分顺利。河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清认为，郑州房地产市场现在的发展阶段已经步入了深耕时期，并非拿着地就能盖房赚钱，一个项目需要靠多种因素的支持，而服务于政府组团区域规划、立足于区域产业发展是决定项目在郑州成败的重要因素。

## 筑巢引凤，优势产业纷至沓来

融入国家一带一路战略，打造空中丝绸之路内陆核心区，培育拓展产业支撑，促进产城融合，建设高标准组团城区，一直是郑州近年来发展的方向。

据了解，郑州市各区都有着不同的产业规划，每个区域也都因地制宜重点打造自身的主导产业，如金水区将重点发展科技教育产业、文化创意产业；高新区重点发展高新技术产业；惠济区将着重打造旅游养生健康产业等。按照种类划分，已经形成了物流类、IT类、电子商务类、生物科技类、文化创意类、新能源新材料类、纺织类等17大类的产业园区，分布于郑州东西南北各大组团区域，并由此结下了丰厚的硕果，菜鸟网络等一批重点产业项目纷至沓来。以航空港区为例，郑州恒丰科技园、郑州台湾科技园、智能手机产业园、友嘉精密机械产业园、传化智能公路港、顺丰物流产业园、菜鸟网络以及郑州国际物流园区等一批以高精尖制造业和物流业为主的产业集群正在形成。11月29日，郑州航空港实验区首个电子商务产业基地中部国际电子商务产业园开园，目

前入驻园区的企业已经达到100多家。

而在这些产业聚集区，有了政策支持的房地产项目也得到了长足的发展，并切实感受到产业给他们带来的实际利益。如今，这些新城区成为郑州的房地产开发的主力军，一些龙头房地产企业与不同的产业团块互相支撑，协调发展，取得了不俗的成绩。

## 产业助力，各区项目百花齐放

在高新区，万科领衔，正弘、锦艺、仟禧等诸多开发商企业项目已经成为高新区人居乐土，仟禧国家广告产业园、正弘高新疆码港接纳了大量创新型企业机构入驻，作为中部唯一一座国字头的中原产业园，已经为企业创造新的价值增长点，如今，规模更大、档次更高的国家广告产业二期已在前期规划中。较早进驻高新区的嘉图·西城项目，如今已经成为中原标准化厂房建设的标杆之作。

在经济技术开发区、聚集了恒大、金地等地产大鳄，恒大绿洲等项目受到附近购房者热捧，销量持续飘红。该区万通健康立体城项目也已签约，项目将对该区域经济发展、城市建设、产业集聚等起到积极的推动作用，按照冯仑的话说，立体城市就是要先把产业落实，落实的目的是让买住宅的人有积极性，然后商业的人才有积极性，之后其他“毛细血管”的经济也有人来消费。

在航空港区、万科美景魅力之城、正弘中央公园、名门郡景等诸多楼盘正在潜移默化地改变着这里人的居住生活。港区最早一批只是为富士康做配套工程建设的地产企业如豫康新城、沃金商业广场等项目如今都尝到了甜头，已达到满租的状态，租金效益约为主城区同等规模店面营业额的3倍。在郑上新区，较早进驻郑上新区的金马凯旋家具CBD，如今已经成为郑州市场以家居建材为主要业态的大型综合型商业体，也是郑州市乃至整个中部地区唯一的产业产权市场。在新郑龙湖，2014年8月28日，郑州华南城小商品、五金机电、建材、汽摩配件市场迎来试营业，首次试营业面积即高达150万平方米，由此创下行业新纪录。目前，华南城成为各承接项目中唯一具备“正式经营场所”身份的项目。华南城不但是郑州市政府指定的外迁市场承接地中第一个建成并大规模试营业的，也是截至目前唯一的建成面积达200万平方米，迎接中心城区177家外迁市场的承接地。此外，还有华商汇，一直谋求采用电商平台的服务，帮助扩大整个郑州区域对商贸的影响力。在管城区，总投资56亿元，占地71亩的中部大观国际商贸中心也按照该区关于商都时尚文化产业集群的定位，着力打造成为集时尚型产业聚集区、体验型综合商业区、生态型休闲文化带和品质型宜居生活区于一体的大型现代商贸项目。

(据《大河报》)