郑州航空港经济综合实验区中原之窗

港贸中心项目推介材料

一、项目概述

（一）项目背景

## 中原之窗是郑州航空港经济综合实验区六大片之一，航空枢纽港片区的重要组成部分，面积7.8k㎡。片区沿迎宾大道景观主轴和华夏大道景观次轴塑造国际交往门户、打造高端空港商务区，形成新消费中心、商务交流中心、产业创新中心，并形成国际机场迎宾区。本项目作为中原之窗起步区，位于整个片区最核心位置，具有绝佳的战略优势和交通优势。

（二）核心特点

项目位于郑州航空港经济综合实验区内，西至京港澳高速，南至迎宾大道，东抵郑韩路、华夏大道，北至鑫港花园北侧，紧邻机场及郑许线长安路南站，临近高速、主干道、次干道等，出行极为便利。

（三）目标市场及定位

本项目整体定位为中原之窗城市更新片区国际商务服务交流区，未来将植入新的商业业态，并从建筑形态、文创产品等方面融入航空航天特色文化，打响区域文化品牌，根据人流量规模制定不同类型的商业配套设施，打造引客、留客、积极消费的商业空间。良好的商业配套既可以为出入机场的商务人士提供良好的商务服务，也能为当地的居民创造出舒适的人居环境。航空港区已着手加大对星级酒店、高端餐饮以及大型商务交流中心的建设开发和招商引资力度，着力打造集餐饮、娱乐、休闲等为一体的多点位新型商业中心。

二、市场机会

（一）市场需求

根据现状分析，目前片区商业服务占地约8.92%，比例偏低，现状用地性质比例不符合片区高端空港国际商务交流区的定位发展。片区内商务办公楼大多为航空公司自用办公楼，仅有金融广场、财富广场共计14.5万㎡的商务金融办公楼，因此，片区内存在缺乏集中大型商务交流、办公生活配套，消费活力不足、商业体量不足、特色不明显等问题，与区域产业发展要求不符，亟须进行有机更新，提高区域价值，促进产业转型升级，打造区域门户形象。

（二）竞争优势

一是区位方面，项目具有显著的区位优势，所处的地理位置距离新郑国际机场仅1公里。周边产业逐步聚集形成，国内外厂商不断增多，为项目开展合作、共享资源等提供了绝佳条件，有助于项目快速发展。

二是交通方面，郑州新郑国际机场货邮吞吐量突破70万吨，跻身全球40强，已开通客运航线234条、全货机航线49条。高铁郑州航空港站成为河南省“米”字形高铁枢纽网的关键节点。郑渝高铁快运批量运输启动，2024年1月15日，首趟试点班列从郑州航空港站驶出。未来，郑州国际陆港将建成内陆国际大港、世界级国际铁路枢纽港、中欧班列运贸产创新发展示范区，具备保障中欧班列“万列千万吨”的开行能力。

三、实施计划

项目可行性研究报告已完成，筹备项目立项。现场目前正在进行清表工作，计划于2024年底摘牌，2025年初动工。项目建设期三年，预计2027年底竣工。

四、财务预测

（一）初期投资

项目总投资69424.81万元，其中：工程费用53550.71 万元，工程建设其他费用9581.49万元（其中土地费用5178.87万元），基本预备费3156.61万元，建设期利息3136.00万元。

（二）收益模型

本项目收入来源主要为办公租金收入、地上商业租金收入、地下商业租金收入，停车位租金，充电桩服务费等。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目经营预测收入测算** | | | | |
| **收费项目** | **收费标准** | **数量** | **出租率** | **15年运营期收入总额（万元）** |
| 办公出租收入（万元） | 65.00元/㎡/月，第6年起每3年3.00%增长率 | 3.00万㎡ | 运营期第1、2年分别按85%、95%测算，第3年及之后为95%。 | 28510.22 |
| 地上商业收入（万元） | 180.00元/㎡/月，第6年起每3年3.00%增长率 | 2.00万㎡ | 运营期第1、2年分别按80%、90%测算，第3年及之后为95%。 | 52202.26 |
| 地下商业收入（万元） | 90.00元/㎡/月，第6年起每3年3.00%增长率 | 12万㎡ | 运营期第1、2年分别按80%、90%测算，第3年及之后为95%。 | 20163.12 |
| 停车位收入（万元） | 15.00元/天·个计算项目运营期内价格增长标准按照每3年增长5%计算。 | 450个 | 运营期间前三年停车位使用率依次为80.00%、90.00%、95.00%，之后各年维持在95.00%不变。 | 2977.16 |
| 充电桩收入（万元） | 0.80元/kW·h，每车次平均充电量为60kW·h。本项目充电桩周转次数为2次/天，开放天数为365天 | 90个 | 第一年充电桩综合有效利用率为30%、第二年充电桩综合有效利用率为50%、第三年充电桩综合有效利用率为60%，此后每年,综合有效利用率保持不变。 | 3002.23 |
| 合计 | | | | 106854.99 |

（三）资金需求

项目总投资69424.81万元，其中申请银行融资49000.00万元，占项目总投资的70.58%；建设单位自筹20424.81万元，占项目总投资的29.42%。

五、意向合作模式

拟采用“投资+建设+运营”模式，由投资人出资入股项目公司（名港建设公司），负责项目建设与建成后的运营工作。投资人利用资金优势及丰富的运营管理经验确保项目快速建成并投入使用，助力提升项目盈利能力、缩短回收周期。双方共同协作，为各类项目、企业或合作事宜带来全方位的提升和发展机遇。

我们诚挚欢迎合作单位共同参与项目的建设与运营，我们坚信，通过双方的共同努力与智慧碰撞，定能开启合作新篇章，共创辉煌未来。