科创城商业综合体项目推介材料

一、项目概述

（一）项目背景

科创城商业综合体项目是郑州航空港区落实“产城融合”战略的核心工程，旨在填补大学城片区高端商业服务空白，完善区域生活配套。项目由郑州航空港国际教育投资发展集团有限公司主导，联合大连建华建设集团共同开发，依托科创城（一期）片区综合开发规划，为河南电子科技大学、郑州航空航天大学等高校师生及周边居民提供“一站式”商业服务。项目选址紧邻大学城核心区，总占地171亩，分三期建设，打造集购物、餐饮、娱乐、文旅、酒店于一体的城市新地标，助力航空港区提升人口吸附力和城市竞争力。

（二）核心特点

1.全周期开发：分三期建设，覆盖基础便民服务（1年）、特色商业引流（3年）、文旅地标打造（5年），实现渐进式升级。

2.业态创新融合：涵盖"吃住玩游购娱拍"七大功能，引入主题街区、沉浸式体验、河畔文旅等新兴业态。

3.智慧化运营：专业团队管理，结合集装箱商业、可变式空间设计，实现灵活业态组合与高效资源调配。

4.政企协同模式：政府提供土地及政策支持，企业负责投资建设与运营，形成可持续发展闭环。

（三）目标市场

1.核心服务群体：大学城20万师生、4万科创产业工人及周边1.8万居民。

2.辐射范围：郑州市及中原城市群短途游客，远期延伸至全国文旅市场。

二、市场机会

（一）市场需求

1.消费升级需求：航空港区大学城周边商业配套匮乏，2025年师生规模将超30万人，年消费潜力达50亿元。

2.政策红利驱动：河南省“十四五”规划明确支持航空港区建设国际消费中心城市，商业用地价格补贴、税收优惠等政策叠加。

3.产业链协同效应：联动科创城孵化中心、人力资源产业园，形成“产学研+商业”生态闭环。

（二）增长潜力

1.区域人口红利：航空港区规划2030年常住人口突破300万，项目半径5公里内覆盖超25万常住人口，且高校扩招计划将带来持续增量，商业消费规模年均增长15%。

2.文旅经济带动：项目三期建成后，预计年吸引游客超100万人次，拉动周边消费增长30%。

3.交通赋能：规划新增公交专线、旅游专线，2小时交通圈覆盖中原城市群主要城市。

（三）竞争优势

1.区位独占性：科创城西北门户位置，紧邻河南电子科技大学、郑州航空航天大学。

2.品牌背书：大连建华建设集团具备丰富商业综合体开发经验，曾主导大连湾海底隧道等国家级项目。

3.灵活业态：采用集装箱商业、手推车市集等模块化设计，快速响应市场需求变化。

三、实施计划

（一）建设周期

占地面积171亩，总建筑面积24.8万平方米，分三期建设，总投资14亿元。

（二）功能分区

1.一期（便民综合体）：集中市集、星级酒店、酒店式公寓、休闲运动中心（2025年8月投用）。

2.二期（特色商业）：智慧商业街、主题餐饮集群、演艺中心（2029年3月投用）。

3.三期（文旅拓展）：文化体验馆、短途度假区（2031年3月投用）。

四、财务预测

（一）初期投资

总投资：14亿元，其中一期3亿元、二期3亿元、三期8亿元。土地费用0.84亿元；建安成本2.6亿元；运营预备金0.56亿元。

（二）收益模型

1.收益来源

商业租金（45%）、酒店运营（25%）、文旅门票及衍生消费（30%）。

2.财务指标

所得税前项目投资内部收益率为11.5%，所得税前项目投资投资回收期为9.8年，较好地满足了投资期望。

（三）资金需求

资金来源拟为社会资本股权投资、银行贷款、政府补贴。开放品牌联营、股权投资、REITs资产证券化合作。

五、合作机会

（一）商业品牌入驻：招募连锁餐饮、潮流零售、沉浸式娱乐品牌，共建智慧商业生态。

（二）文旅资源整合：引入文旅IP、非遗文化机构，开发特色体验项目。

（三）科技服务合作：联合智慧城市方案商，优化客流管理、能源监控系统。

（四）运营管理输出：招募专业商业运营团队，提供轻资产托管服务。