

绿博组团： 逶迤带绿水 迢递起朱楼



郑报房产微信公众号

在郑东新区的牵引之下，在郑州大踏步向东发展的大势之下，在郑汴融城的深入推进之下，绿博组团——一个新兴的宜居片区成了近年来不断被提及、被关注、被看好的热门区域。规划定位高、生态环境好、文创产业集聚是该区域的显著特色，一线品牌开发商也在此大施拳脚，高品质楼盘林立于此。

就在上周，绿博组团三盘齐发，再次点燃人们对这片区域的关注热情。业内人士普遍认为，绿博组团有着更加纯粹的宜居氛围，在政府“高大上”的规划和众多品牌房企“大手笔”的投入下，绿博组团的“高端范儿”愈发出众，或将成为郑州下一个高端人士居住区。

本报记者 龙雨晴文 陈茜图

品质项目齐开盘

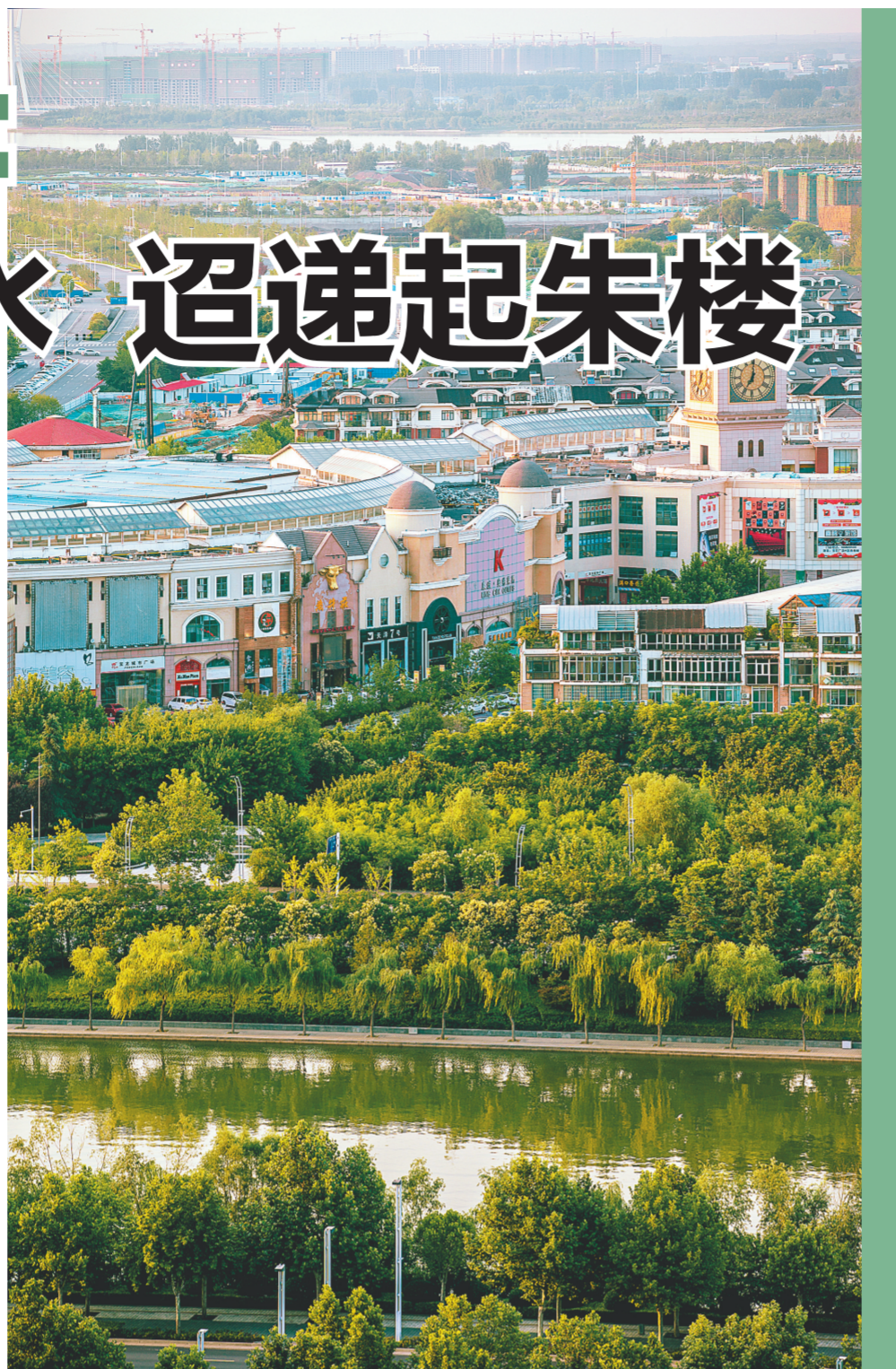
作为较早进驻绿博组团的楼盘之一，名门紫园已经几度交房，也陆续迎来了业主的入住，生活氛围日渐成形。8月10日，该项目推出四期小高层共180套房源，截至开盘结束，去化率86%。业内人士分析说，名门紫园本次开盘去化良好的主要原因是地理位置优越。项目斜对着绿博园东门，与绿博园隔路相望，配套健全且周边环境较好。项目引进了省实验小学和枫杨外国语学校，也为项目增添了不少亮点。“东四环、东五环让交通有了很大改善，人气渐增，区域发展渐好，公司会持续开发中高端住宅为业主提供更好的产品和服务。”名门地产相关负责人表示。

在名门紫园开盘两天后，8月12日上午9时，永威上和郡的首次开盘更是引人注目。项目推出洋房共157套，截至开盘结束，销控显示去化率82%。作为绿博组团中的低密项目，永威的品牌效应加上项目1.6的容积率，让永威上和郡在这片区域中优势明显，成为绿博组团中值得关注的改善性项目。

紧接着，康桥香溪郡于8月12日晚推出了更加丰富的房源：高层、小高层、洋房共392套，截至开盘结束，整体去化率90%。前期蓄客量大、产品多样化、优惠力度较大成为该项目去化优秀的主要原因。

在近期楼市政策的严格调控下，购房者选房已趋于理性，绿博组团的项目缘何颇受购房者青睐？走访中记者发现，该区域的客户偏向于品质改善，且对周边认可度较高。“我们家在郑州主城区已经有一套房子，一直看好绿博组团的环境、配套和未来发展前景，想在那边买个大型，把父母也接过去一起住，这次看到有合适的房源就下手了。”在永威上和郡选购了花园洋房的张女士告诉记者，该区域的项目整体品质都比较高，而且区域内进驻了许多知名品牌房企，她相信绿博组团未来的配套会越来越成熟，也会越来越富有生活气息。

“大规模进驻绿博组团的知名房企如同催化剂一般，迅速催熟区域的价值和周边的配套。”有业内人士表示，进驻绿博组团的几乎都是实力强的大开发商，一线房企如万科、融创、碧桂园、雅居乐，本地知名开发商如康桥、亚新、永威等，在此开发的也都是高品质项目，这也给予了购房者对这片区域浓厚的信心和期待。



规划定位“高大上”

在郑州城市框架不断拉大的过程中，多个城市新兴片区正在崛起。绿博组团却偏偏能打出一张“高品质”的名片，吸引诸多知名房企将其好的资源投入这片区域。究其原因，则与其“高大上”的规划定位分不开。

近年来，郑州东移的脚步从未停止。绿博组团位于郑汴融城中心区域，是未来郑州城市发展的重要方向，城市规划自然要施以浓墨重彩。据悉，该区域由原来的“总部经济区、创意产业园区、休闲旅游区”变为现在的以“文化创意、时尚旅游、高端商务”为主导产业，重点突出“以绿、水为主导”和“以休闲、慢生活为主体”的低碳生态田园城市，组团的绿化率高达53%。绿博组团的发展目标是建设国际化时尚创意旅游文化新城。整个片区将形成一个“吃、住、行、游、购、娱”产业链条，打造3000万人次的旅游目的地。

事实上，这种“大手笔”的规划目标如

今已经初露端倪。绿博组团立足于文化创意的绿色产业，引入方特乐园、华特迪士尼、海昌极地公园、建业华谊兄弟电影小镇等产业，又有海宁皮革城、奥特莱斯等特色商业成功引入，将此打造为名副其实的休闲中心。

除了发展前景和经济实力，绿博组团还有着无可复制的生态环境：占地3000亩的大氧吧绿博园、占地25.8平方公里的郑汴中央公园、绵延千里的贾鲁河自然景观资源，整个片区生态宜居，打造健康生活也是其魅力所在。

在郑东，无论是环境、人文、配套还是房产项目，都堪称是郑州的高配。“北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋永清指出，尤其是政府对郑东水系和绿地的大手笔优化，教育、商业、金融等高端精品资源的引入，大量政府机构的进驻，让绿博组团持续被业内人士和购房者看好。”

共建高端居住区

正所谓英雄所见略同。在“高大上”的规划牵引下，聚集于绿博组团的品质房企不约而同走起了中高端路线，推出的项目偏向改善型住房。早有业内人士推测：绿博片区很可能是郑州的下一个高端人士居住区。

据了解，绿博组团区域内住宅用地主要分布在绿博大道以南、人文路以东、贾鲁河以北、中央湿地公园以西的区域，还有郑开大道与S223交会处以上的大片土地。从目前区域内的开发情况来看，入驻项目以中高端改善型住宅为主。“入驻房企之所以不约而同地打‘高端牌’，是因为绿博片区拥有滋生高端产品的环境土壤。”河南财经政法大学教授李雪峰分析称，“绿博片区内拥有多重生态资源，还毗邻白沙省级公共服务区，既能享受到省级公共服务配套，又因其‘郑州国际文化创意产业园’的功能定位，高端居住体验更加纯粹。”

区域“高端居住区”的发展方向从融创华夏观澜壹号项目就可见一斑。据了解，壹号系是融创塔尖系列高端住宅，对选址有着十分苛刻的标准，或者契合城市规划的发展主线，或者占据优渥的自然资源或人文资源。观澜壹号项目相关负责人对于选择绿博组团的原因解释说：“一方面是由于对绿博组团未来价值的肯定，另一方面也是源于对绿博产品本身的自信。观澜壹号将秉承壹号系一贯的高端血统，从‘六大产品体系’‘精工标准’‘产

品交付’等方面全方位阐述融创品质，打造能代表融创高端生活体系的‘城市TOP’级项目。相信即使在高品质项目云集的绿博组团，观澜壹号也有着强有力的产品优势。”

无独有偶，雅居乐西安公司郑州事业部相关负责人也表达了雅居乐地产植根中原，打造绿博组团高端人居品质的决心：“在雅居乐·春森湖畔开发运营中，雅居乐集团将倾注更多、更卓越的产品基因，在产品规划、社区营造、景观设计等方面，不遗余力地打造郑东绿博的观澜人居，为郑州高端品质生活贡献自己的力量。”

河南本土品牌房企亚新更是顺应城市发展布局郑东绿博，连续开发美好香颂、美好艺境两大美好升级系成品房项目，共同在绿博组团开启中原人居的“亚新美好时代”。“品牌开发商，不管大小，不管面临什么样的市场情况，产品都要对得起客户，都务必把产品做好。”亚新集团副总经理杜永发以“三个担当”阐述了亚新在绿博组团做好项目的决心，“金杯银杯不如口碑，好房子自己会说话，所以我们要对产品担当；绿博组团是未来5年、10年城市发展的核发动机，在此区域的开发商，要以最好的产品、最好的服务，为区域树标杆，要有区域担当；郑州之于中国，已经进入国际化大都市发展序列，绿博之于郑州，已经成为市民心目中的红玫瑰，开发商作为耕耘者，更要有使命担当。”

楼市观澜

洞林湖畔 高品质住区雏形已现



本报讯（记者 黄晓娟）随着城市的不断发展，人们生活水平不断提高的同时，旅游等精神层面的需求也随之提升。受距离与假期等因素限制，近郊旅游逐渐兴盛。素有“郑州小九寨沟”之称的洞林湖风景区已成为近年来郑州市民近郊旅游的必往之地。

据了解，洞林湖又名寺河，位于荥阳市区东南16公里，新密市区东北25公里，郑州市区西南20公里的“金三角”地带，区域内拥有郑州近郊不可多得的浅山丘陵，地貌形态丰富。浩渺洞林湖宛如一颗璀璨的明珠镶嵌在郑州西南，湖水澄澈，是游人划船、垂钓的好去处。湖畔植被茂盛，生态资源优势凸显。洞林湖周边规划有千亩生态湿地公园，花草树木种类繁多，珍稀鸟禽众多，是自然馈赠的天然氧吧，更是难得的世外桃源。

而在人文方面，区域内的洞林寺是一座历史悠久、风景秀丽的宝刹。寺内古塔高耸，碑碣林立，建筑气势雄伟。此外，无缘真公禅塔、财神洞、送子观音洞、大宏宝殿、度假村，共同构成了该区域一幅集观赏、旅游及种植、享乐为一体的风景，是市民观光旅游的绝佳选择。

依托优越的自然及人文资源让这片区域颇受规划青睐。目前，该区域由新田、恒大、碧桂园“三驾马车”共同驱动，打造高品质居住区，赢得了市场的广泛认可，恒大山水城目前有房源在售。

2013年11月，恒大进驻洞林湖片区，并与新田达成战略合作，共同打造洞林湖区域。恒大山水城项目占地1058亩，总建筑面积约100万平方米。作为世界500强房企，恒大的进驻给该片区注入了新的活力。从2014年首开入市起，恒大山水城至今已开盘多次，深受市场青睐与好评，去化率高，现已进入收官地块“半山”的销售阶段，其开发速度一如既往地兼顾速度与品质。据了解，恒大山水城产品有高层、洋房、双拼别墅和商铺，总占地面积1058亩，目前有瞰景高层、退台洋房、百万平方米社区临街商铺在售。恒大山水城秉承“先造景，再造楼”的景观理念，环境优美，生态宜居体验感较好。项目自建配套有双语幼儿园、千亩湿地公园、多功能会所、社区商业等，外部商业配套有雅高美爵酒店、耀莱成龙国际影城、奥特莱斯等。景观与配套先行、六重景观体系、精装修、流程标准化的开发模式极大地降低了开发过程中的失误率，且恒大全国范围内的开发经验与口碑，也让购房者更为放心。

如今，在“三驾马车”并驾齐驱的高速发展态势下，洞林湖片区高水准宜居住区的雏形已经呈现。随着区域开发进程的推进与交付，该区域的居住环境与配套环境将取得突破性的进展。此外，洞林湖片区自然环境与旅游资源可塑性非常强，给区域未来发展留下广阔的思想空间。未来，洞林湖区域或将成为居住及旅游的理想之所。

荐盘手记

栏目记者 龙雨晴

锦艺四季城：全享型都会生活体

初秋时节，沿着京广快速路一路向北，记者来到环境优美的惠济区贾鲁河畔，走进锦艺四季城营销中心，探访这座由香港锦艺集团十余年开发经验倾力打造的文旅地产。

★探盘体验：对于锦艺四季城项目，记者最深的感受在于其周边通达的交通路网：项目紧邻京广快速路，全程无红绿灯，快速通达全城；邻近连霍高速惠济站，周边江山路、开元路、文化路、三环路等众多道路构筑城市道路网……交通优势使得该项目深受诸多购房者关注。

“锦艺四季城位于郑州北部城市核心区贾鲁河畔，紧邻惠济区政府。”在营销中心，销售经理向记者介绍道，项目覆盖范围2.8平方公里，规划用地约2300亩，总建筑面积约290万平方米，由19个组团组成，其中包含14个住宅地块，3个商业地块，1个教育地块，1个医疗地块。项目北距古树苑公园约600米，南侧紧邻贾鲁河滨河公园，项目内部规划有贯穿南北的2公里中央景观大道，目前北段部分已建成。产品覆盖低密洋房、瞰景高层、精品公寓、写字楼及商业，主力户型为76平方米两房、88-126平方米三房、137-142平方米四房。连同贾鲁河滨河公园及体育运动公园，锦艺四季城项目立志打造集商务、休闲、居住、教育于一体的品质公园住区。

★推荐有+：商业上，项目自身规划有约40万平方米法式风情街区式



商业，打造惠济锦艺新商圈，周边有惠济万达、裕华广场。

教育上，项目规划9所幼儿园、4所小学、1所中学，公办性质的惠济区锦艺实验小学在建，公办性质的惠济区外国语学校即将开建，周边有郑州四中等学校，将为业主提供12年一站式精英教育。

医疗上，规划有惠济区中医院，附近有郑州市第三人民医院、惠济区人民医院。

★项目状态：新品“枫丹府”2.5低密度园境住区即将入市，建筑面积约76-142平方米。

★营销中心地址：惠济区京广快速路与天河路交会处北500米路东