

## “聚焦郑州区域房地产市场”系列报道之一

作为有着强烈地域性的房地产市场,近年来已呈现城市细分、区域细分、企业细分、产品细分、客户细分的特征。在“因城施策”的新一轮房地产调控大潮下,郑州分别出台了促进房地产市场健康平稳发展的“房九条”、限购、限贷政策,打出了遏制房价过快上涨、抑制投资投机行为的新政“组合拳”。限购新政之下,区域的市场分化将更加凸显,限购区、非限购区近期的市场表现呈现出冷热不均的态势,区域价值、区域高地、区域市场成了诸多置业者关注和热议的话题。自本期始,本报将陆续推出“聚焦郑州区域房地产市场”系列报道。作为该系列报道的开篇之作,本期记者带领大家走入大郑东绿博片区——

## 绿博片区:万绿丛中一抹红

本报记者 田晓玉

## 喜迎政策高地 市场锦上添花

随着《郑州国际文化创意产业园总体规划(2016~2030)》的正式批准实施,绿博组团喜迎政策高地;郑州重启限购,地处非限购区的绿博组团锦上添花。

近日,记者从郑州市规划局获悉,备受关注的《郑州国际文化创意产业园总体规划(2016~2030)》通过论证与完善,形成规划方案并批准实施,一个起点高、规划超前的绿博组团发展方案终于尘埃落定。

据了解,郑州国际文化创意产业园被定位为高品质生活居住区与创意产业区,是郑州新区核心发展区域。此次规划范围北至连霍高速公路、西至万三公路(新G107)、南至贾鲁河、东至官渡组团西边界,总面积约132平方公里,规划期限为2016~2030年,其中近期为2016~2020年。与大多以开发商为主体的产业园不同,郑州国际文化创意产业园以政府为主导,将集合时尚创意、旅游文化、高端商务等多种元素。

从目前区域引进的项目来看,已经呈现的项目有方特、绿博园、杉杉奥特莱斯、海宁皮革城。其他项目如海昌极地海洋公园、建业华谊兄弟电影小镇、周星驰影视创意奇幻世界、国际马戏魔术王国、华特迪士尼等项目或开工或已完成签约。国际地理标志

展览中心、智慧生活艺术公园、荣宝斋、香格里拉酒店、UA五方设计中心项目、书院中国基金会项目、河南传媒文化产业园项目、艺界·创想空间研究中心项目、联合丽格国际医疗项目和悦榕庄酒店等项目也正在推进。有了这些项目的装扮,区域正一点点完善,一点点变靓,换句话说,为了绿博板块积攒了足够的人气,提升区域的热度,绿博板块招揽一大批“金凤凰”,成功地激活了整个区域。对于绿博板块而言,这样一批兼具质量和数量的高端文旅项目落地,将多维度满足郑州乃至中原人民的“吃喝玩乐”需求,为整个区域带来足够高的人气。

“政策红利倾斜之地,往往也是房地产开发商青睐之地,在绿博组团规划之初,就已开发商慧眼识珠在此抢滩,现在伴着《郑州国际文化创意产业园总体规划(2016~2030)》的批准实施,区域内房企信心提振,开发热情空前高涨。”一位业内人士透露道,“绿博板块的土地控规大多是60~80米的限高,容积率也大多低于2.5,这样的控规条件与北龙湖地块基本相同,所以从基因上说,这个区域具备了高端产品的血统。加上绿博区域又不在限购之列,这也使更多的置业者将目光聚焦在此。”

行驶在绿博片区郑开大

道两侧,不时可见原本林立的蔬菜大棚正在拆除,一些新开通的道路上也时不时有工人走过,路两边还有搭建的简易小饭馆,建筑工地上也在紧张施工……一幕幕鲜活的画面都在告诉我们:绿博组团的建设正在加速,一个时尚文化产业的聚集地和高端低密度住宅聚集区正在加速向我们走来。

随着郑东新区的快速发展,在“郑东新区”“郑汴一体化”战略支撑下,“城市向东”已经成为郑州近二十年城市战略规划,风生水起、未来可期。郑东新区CBD,正在迎来自己的“春天”。

不止一位北龙湖项目营销负责人对记者讲过,在北龙湖的高端客户中,最大的销售竞品不是区域内的客户,而是绿博板块,“差不多的价格,在北龙湖只能买个洋房,但在绿博可以买个有天有地带小院的别墅,竞争力真是很强”。

河南王牌企划有限公司董事长上官君分析称:随着高铁站及龙子湖区域内可售房源的逐渐减少,未来东区置业热点就集中在了北龙湖、白沙板块和绿博板块。郑州“双限”出台,市内五区,加上港区、郑东新区、经开区、高新区这些楼市中的火热区域会有所降温,不在限购范围内的绿博组团将从中受益。

## 品牌房企云集 发展前景向好

早在2014年,名门紫园就已进驻绿博片区,成为较早在此布局的高端项目。随后,万科兰乔圣菲打响了片区内高端住宅的第一炮。紧接着,融创观澜壹号、康桥香溪郡、亚新美好香颂、亚新美好艺境、普罗旺理想国等项目相继入驻。近日,郑东碧桂园又在此落子,此外,恒大、金科、新田等房企也都有意向进驻。纵观整个绿博片区,现在已是大牌云集,热闹非凡。而这些项目的人驻,也让区域打造“时尚创意之都,文化旅游新城”的定位愈加清晰,区域的发展前景也越来越被看好。

郑州万科营销负责人告诉记者,“万科荣成兰乔圣菲是万科在郑州着力打造的高端项目,属于万科的TOP系产品,是万科体制内最顶尖的序列,在择址上讲究因地制宜,看重原生地貌和资源,只有资质极为卓越的地块,才会诞生万科TOP系产品。”

从目前区域内的开发情况来看,入驻项目的产品多选择别墅或洋房,以高端改善性住宅为主,这也为日后绿博片区的高居住品质贴上了标签。“入驻房企之所以不约而同的打‘高

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晓峰分析称,“绿博片区内拥有规划中25.8平方公里的郑汴中央公园(其面积大于郑州所有人工湖泊之和),建成后将会成为国内屈指可数的生态休闲基地和生态涵养地,加上3000亩绿博园、贾鲁河等稀缺生态资源,还有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。”

当一个区域同时具备了基础设施完善、生态资源优良、政府规划超前等多个因素时,被大量的地产资本盯上几乎是必然的逻辑。

房企集中抢滩之地,往往是未来财富崛起之地,而置业者的目光往往也追随城市发展的主流方向。“郑州向东发展是大势所趋,现在绿博片区规划的这么‘高大上’,未来的发展前景可以预期,再加上现在郑州实行的限购不包含绿博片区,为绿博片区发展腾出了空间,这更加坚定我选择这里的信心。”在绿博片区置业的李先生告诉记者。

10月11日,国家对楼市公开表态:从房地产市场来看,中国新型城镇化今后还要经历相当长的过程,住房需求将呈增长态势。与此态势一致,在向东发展的城市规划中,绿博组团高端休闲创意产业区的功能定位,不仅能促进区域革新从而产生人口聚集效应,也能推动该区域成为全省新兴的高端低密居住区。

业内专家有一个共同的认知:一个区域能够成为所谓“终极置业”区,有三个要素,一是城市发展规划足够好,如产业规划、道路交通、土地控规等;二是土地基础条件足够好,如山有水有自然,居住条件舒适度高;三是有大量的高端品牌开发商和高端项目扎堆,只有这三个要素兼备,这个区域才有可能成为高端居住的首选。

“现在在绿博组团置业的多是北龙湖外溢客户和终极置业群体。目前北龙湖的价格已进入5万+时代,白沙又在限购范围,能买的并且更加适改善型置业或是终极置业的,就是绿博片区。”地产界资深人士刘先生如是分析。



楼市播报

## 行者无疆 居者筑筑

正弘瓴全系产品发布会优雅绽放

本报讯(记者 侯国昌)10月15日,河南艺术中心嘉宴云集,多位文化界知名人士、数家新闻媒体、众多项目VIP客户等应邀出席正弘瓴全系产品发布会。

发布会现场,正弘瓴集团董事长李向清详细讲述了正弘瓴的发展历程,从正弘国际名店到正弘国际公寓再到九郡别墅,正弘脚踏实地工作重心放在产品研发上。从创新到务实,从精品到高端,正弘一直以品质生活的人居理念作为企业经营的核心内容,从正弘国际公寓到蓝堡湾再到正弘瓴,正弘每一次的突破都是对中原人居的一次重新定义,未来正弘将会全方位转型,厚积薄发。

回顾正弘的发展历程,看点颇多。2000年,正弘进军房地产市场,其处女作“锦绣正弘国际公寓”定位“精装修概念豪宅”,成为当年楼市一匹黑马,使河南地产进入了高层时代;2003年,九郡别墅别墅引入中空断桥铝,以国际5S标准建造,树立了当时高端地产的新标杆;2006年,正弘旗项目开售,姜文代言成为当时年轻人的热门话题;2007年,创新中式九宫格建筑群正弘山,榭卯BOX致敬贝多芬,写意东方人居。2009年,接管蓝堡湾,成为郑州地产史上的经典话题。2013年,正弘高新数码港、正弘WE+空间,首创中原青年文艺公寓,“一室八厅”轰动市场,后被广为效仿。2014年,正弘澜庭叙以“观澜、庭院、小叙”为生活图景,尝试新式洋房。



正弘瓴集团董事长李向清致辞

时至今日,正弘携新产品正弘瓴惊艳亮相,再次引发业界关注。发布会现场请到了执着制院17年,把毕生心血都献给国乐的“中阮大师”冯满天登台献艺。冯满天说,正弘瓴蕴含着对历史与传统的致敬,与自己内心所崇尚的东西相通。在冯满天的演绎下,一曲《出水莲》弦音悠然而深远,《酒狂》狂放不羁,坦荡超逸,且弹且唱的《春燕》展现出民乐独有的美妙意境,让人心潮澎湃,也赢得了现场嘉宾的阵阵掌声。

正弘瓴总建筑师任治国从规划者的角度讲解正弘瓴的人生哲学,君子居正,弘之大也,高屋建瓴。这意味着,正弘瓴从立项之初,便已确定了大气的格局。正弘

瓴在规划中采用了正轴对称的设计,彰显了中国传统建筑文化中的对称之美,同时也蕴含一种中庸的哲学智慧。

正弘瓴景观设计师、奥雅集团创始人李宝章对正弘瓴的景观设计进行深度解读,他说天圆地方的设计灵感,颇具仪式感的三院落厅堂、没有走廊的全龄化完美户型、古代街巷式的景观组团设计,都是为了使居住者在这里能体会春来看花、夏季听雨、秋来赏菊、冬凭风雪的喜悦。加上项目设计的约400米的风雨连廊、夜间LED灯、宠物跑道、儿童室内外双层活动区……从整体设计到具体景观,这些细节未节上的精雕细琢,只为换来业主的肯定。

除了精于产品设计和关注客户需求,正弘始终关注农村教育事业的发展,致力于贫困地区希望小学的捐建工作。本次发布会举行了新蔡县今是街道正弘希望小学和上蔡县齐海正弘希望小学的捐赠仪式。

行者无疆,居者筑筑——正弘瓴全系产品发布会在河南歌舞剧院带来的中国弦乐表演中落下帷幕。李向清表示,正弘会将延续多年的品质基因凝聚于正弘瓴,倾力匠筑当代中式府院典范。

据了解,10月22日起,《我负丹青》正弘董事会艺术作品收藏展将在正弘瓴体验中心举行,届时到场的嘉宾将会欣赏到当代著名画家吴冠中以及国家一级美术师朱法鹏的画作。



郑州报业集团 中原报业传媒集团

## 索凌农业 金秋献礼

## 大米开始预售了

大米:种香9号



“藕”遇



索凌农业的生态莲藕是在黄河滩的沙地里生长,沙土池子不衬底,铺上牛粪,放上黄河水,因池底是沙土,水不停地渗,不停地补,池子里的水清澈见底,莲藕是在清水里长成的,品质可想而知,甜脆可口,能当水果吃。索凌农业的莲藕亩产2000多斤,而且是人工一根一根从沙土里挖出来的,有自然抗氧化能力,可以自然存放十余天。

沿鸿沟顺山而下,将到头,有一座绿树掩映的大院,旧称樊家大院,这就是索凌农庄。十几孔窑洞修整一新,客房、餐厅、棋牌室、茶室、K歌房、红酒窖、白酒窖一应俱全。带上你的知己好友,喝一杯这里的洞藏老酒,或者豪饮或者小酌,放松心情。这里有山珍野味,更有品质优良的苜蓿鱼任你品尝。你可以K歌、品茗。在黄河岸边4000亩的索凌农业生态园里,你可以垂钓、烧烤、野宿、露营,你可以到千亩莲塘赏花、采藕,你可以漫步千米木栈道,你可以登上观鸟塔瞭望黄河落日,观赏百余种成群的野鸟!

莲藕预约电话 市内提货点:工人路与颍河路交叉口东北角  
67655667 郑州晚报“惠生活”旗舰店

普通路线:江山路一直向北至S314向西6公里到天伦大道(桃贾路),向北4公里至索凌古战场风景区门口,沿索凌现代农业农场路标直至基地。

高速路线:连霍高速至郑云高速向北在广武站下,出口向东500米左拐天伦大道至索凌古战场风景区门口,沿索凌现代农业农场路标直至基地。

来吧朋友,索凌欢迎您!



微信公众号:索凌农业

电话:0371-86563918  
邮件:sixdny168@163.com  
网址:www.sixdnc.com