



### 绿博组团 | 高品质住区

绿博组团是郑州向东发展的重要城市组团之一，位于郑州、开封两城市中心位置，北到连霍高速、西至万三公路(东五环)、南接贾鲁河、东至官渡组团西边界。其定位为“国际创意文化产业园区”，是高品质生活居住区，兼有商务休闲与产业服务功能。产业布局以高新技术产业、文化旅游服务业为主，布局商务服务、科技研发、文体娱乐、房地产业等。

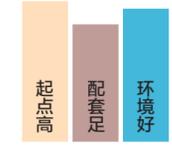


#### 区域优势

**规划起点高：**绿博组团定位为文化创意、旅游休闲和高端商务区，起点高，发展态势好。

**配套较好：**目前绿博组团的绿博园、方特欢乐世界、杉杉奥特莱斯和海宁皮革城已经投入使用。在建的项目有郑大三附院、长城书画城、建业华谊兄弟小镇、方特星级酒店、郑汴中央湿地公园等。

**环境优美：**绿博组团北部是黄河湿地，东部是中央湿地公园，南面是贾鲁河水系，西面是3000亩绿博园。生态环境得天独厚，适合高端改善项目的开发。



#### 开发现状

绿博组团可谓开发商云集，碧桂园、融创、亚新、永威、康桥、名门、万科等知名房企扎堆。该片区产品多为高端项目，对于刚需购房者来说，需综合考虑自己的实际情况。绿博组团目前的楼盘多处于咨询阶段，预计五月份左右将有许多项目集中开盘。



#### 项目点击

**万科荣成兰乔圣菲：**项目位于绿博大道与广惠街交会处东南角，与中央湿地公园一路之隔。兰乔圣菲是一种源自美国的高贵而朴素，典雅而闲逸的生活方式。项目不仅很好地传承了这种生活方式，而且更深入地研究郑州精英阶层居住习惯，采取大面宽、南侧完整大庭院等的革命性创新设计，从而形成一种接近自然的生活气氛。

**融创华夏观澜壹号：**项目总规划建筑面积百万平方米以上，目前开发为一期地块，产品开发有105~165平方米的高层和175~195平方米的洋房。项目整体以中国传统的建筑风格为主，融合西方“赖特”风格，在沿袭中国传统建筑精神的同时，更注重对现代生活价值的精雕细刻。社区内部配备了3重大堂，4重身份验证和8重安防系统，高水平的物业服务为品质生活保驾护航。

**亚新·美好香颂：**亚新集团近年来开始往成品房方向发展，亚新·美好香颂是亚新集团和新高地控股有限公司强强联合的作品，国企背景对楼盘来说无疑是个保障。项目北边紧挨郑汴物流通道，西有京港澳高速立交，南临郑民高速。距离绿博园步行仅需15分钟，距离方特欢乐世界约两千米。楼盘容积率小于2，居住舒适度较好。

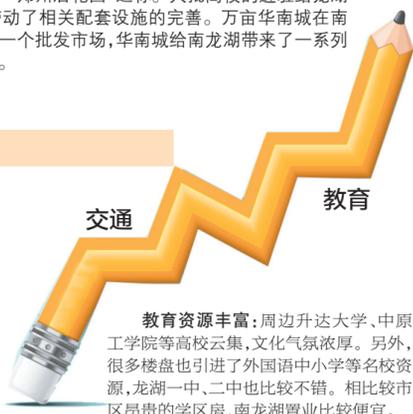


### 南龙湖 | 刚需避风港

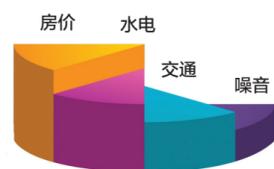
南龙湖位于新郑市北部，南四环南侧，处于郑州主城区与航空港区之间。区域素有“郑州南大门”“郑州后花园”之称。大批高校的进驻给龙湖镇带来了众多人口，从而带动了相关配套设施的完善。万亩华南城在南龙湖占据着重要地位，作为一个批发市场，华南城给南龙湖带来了一系列的生活配套，也引来了人流。

#### 区域优势

**交通便利：**目前已通车地铁2号线，进出市区非常便利。此外，新郑快速路、京广快速路的正常通行和各类BRT的增设，也能够更好地衔接南龙湖和郑州市区。



**教育资源丰富：**周边升达大学、中原工学院等高校云集，文化氛围浓厚。另外，很多楼盘也引进了外国语中小学等名校资源，龙湖一中、二中也都不错。相比较市区昂贵的学区房，南龙湖置业比较便宜。



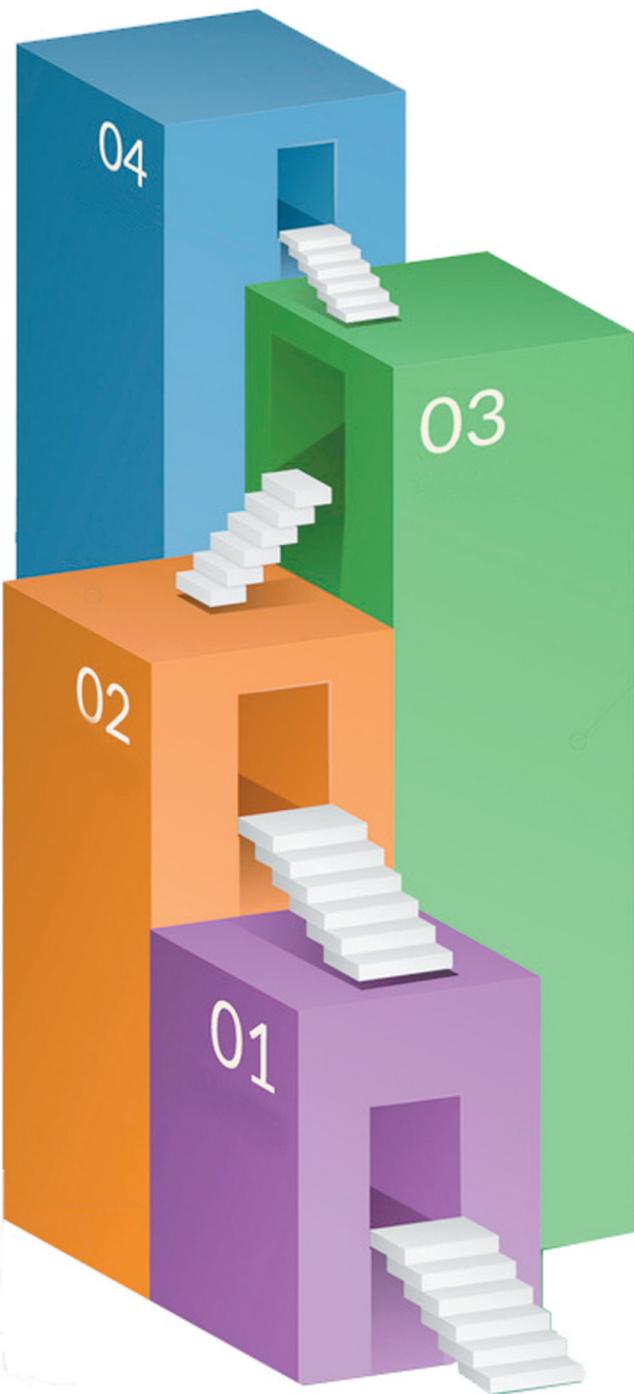
#### 开发现状

南龙湖房源多样，地铁通车后，房价有所上涨。尤其是限购限贷后，越来越多的刚需购房者来南龙湖买房，目前房源相对紧缺。不过，目前南龙湖不少楼盘都是单气，并且临时水电比较多，也存在一些交通压力和噪音问题。

#### 项目点击

**正商智慧城：**项目自然资源得天独厚，且为业主规划了植物园、采摘园、体育公园等5大主题公园，环境优美。项目拥有外国语小学、外国语中学的优质教育配套。社区采用智能化管理，项目三期采用地上、地下双层双入户大堂设计，指纹密码锁、钢木复合门、平开内倒窗、中央控制面板等人性化、智能化设施也装到了业主家中。

**融侨城：**融侨城离地铁2号线南延长线鸿鹤路站(现已正式运营)较近，周边拥有四立体、五横六纵的交通网络。项目临河而建，园区内精心种植多种名贵木植。同时对产品品质与物业服务标准进行同步提升，其独有的时光洋房“院”“错”“露”“挑”四大创新设计，为人居选择更增优雅。



### 荥阳 | 生态宜居地

荥阳是距郑州最近的县级市，有明显的交通和近郊区位优势，且位于规划的郑上新区核心区域，是郑州一心两轴中的重要一轴。荥阳的发展目标是“以中原城市群发展战略和郑州市发展目标为指导，把荥阳建设成为郑汴洛产业带上的重要工业节点城市，生态环境优美的工贸型城市”，承载着健康、养老、度假、休闲等功能，支柱产业明确为传统的工业。

#### 区域优势

**生态环境好，宜居程度高：**荥阳从市区大道到居住环境的打造都突出绿化，创造了良好的生态环境，体现“生态路”和“生态城”的概念，强化片区的文化底蕴和生态宜居的特性。特别是景观资源丰富，容积率低，居住舒适度极高。



#### 开发现状

荥阳距离郑州近，目前已有恒大、碧桂园、金地等大开发商进驻，区域内洋房、别墅也应有尽有，刚需置业者或者改善族都可考虑，特别是在西边上班的置业者。不过荥阳大型商业相对匮乏，公共交通还不够完善。



#### 项目点击

**瀚宇天悦湾：**项目位于郑上路以南，万山路以西，高山路以东，310国道以北，规划总用地面积为3600余亩。采用先造景，再销售的开发模式。住宅未动工前，就先打造1600亩滨河生态公园。项目涵盖住宅、写字楼、酒店、文体中心、中小学校、大型商场以及滨河商业街等多种产业链。

**永威逸阳溪畔：**项目紧邻南北水北调运河，占地200亩。项目通达性好，北边是科学大道，东边是绕城高速，南边是荥阳的建设路，临近陇海铁路。距郑上路3.6公里，距中原西路6公里，自驾出行相对方便。项目整体分为三期由南向北开发，号称永威“创新化产品”，在建筑类别上告别单一，规划有六叠、四叠、洋房和小高层，产品线丰富。



### 平原示范区 | 湖畔慢生活

新乡市平原示范区位于黄河北岸，紧邻郑州都市区，是郑州都市圈核心地区的重要组成部分，是新乡与郑州实现无缝对接的重要节点，也是郑州向北经济辐射带动发展的桥头堡。平原示范区围绕建设“沿黄生态科技名城”的发展定位，充分利用区位和资源优势，重点培育扶持新能源、高科技产业，打造专业产业基地、文化教育产业基地、黄河文化产业基地以及商贸服务业及现代物流园区。

#### 1800亩的凤湖

医疗教育商业同步规划



#### 区域优势

**湖景资源：**天然的黄河湿地生态，区域内有1800亩的凤湖，南临黄河。各大开发商小区规划的体量都很大，绿化做得都是大片的景观。

**配套先行：**平原示范区医疗教育商业同步规划，教育资源引进了郑州外国语学校，已经开始招生。

#### 开发现状



目前进驻的房地产项目以大品牌的开发商为主，恒大、碧桂园、绿地、正弘等都在区域开发有项目。目前落地投入使用的有凤湖公园、公办滨湖小学&幼儿园、郑州外国语学校(平原校区)等，在建的生活配套目前主要有威尼斯购物中心，位于凤湖南侧。交通上三座黄河大桥虽然能够满足出行，但尚不能称得上便利。

#### 项目点击

**碧桂园凤凰湾：**项目位于平原新区滨湖大道与昆仑山路交叉口东北角，项目直面平原新区1800亩凤湖。教育上，毗邻郑州碧桂园外国语学校，另配套优质幼儿园。商业上有英伦商业街，大型商超集群等优质配套。

**恒大御景湾：**恒大御景湾实现“全装修交楼，无理由退房”，装修全部采用国际名牌，社区由国家一级资质金碧物业24小时贴心守护。项目拥有凤湖、黄河湿地得天独厚的水资源，毗邻东顾山森林公园、照壁山文化景区。

# 非限购区置业 区域特色知多少

区，但它们的区位特点、住宅定位却各不相同，对于置业者来说，还需全面了解，才能选准目标。非限购区域：绿博片区、南龙湖、平原新区、荥阳等地也因此受到市场更加热切的关注。虽然同是非限购例外。虽然政策收紧，但需求不减。于是，一些被限购限贷挡在门外的置业者纷纷把目光投向郑州周边的从去年10月底11月初限购限贷的重新启动到今年的调控限贷，在全国越演越烈的限购热潮中，郑州也不近两年来，郑州城市框架不断拉大，周边各新区的建设如火如荼，房地产市场也在飞速发展。

本报记者 龙南晴