

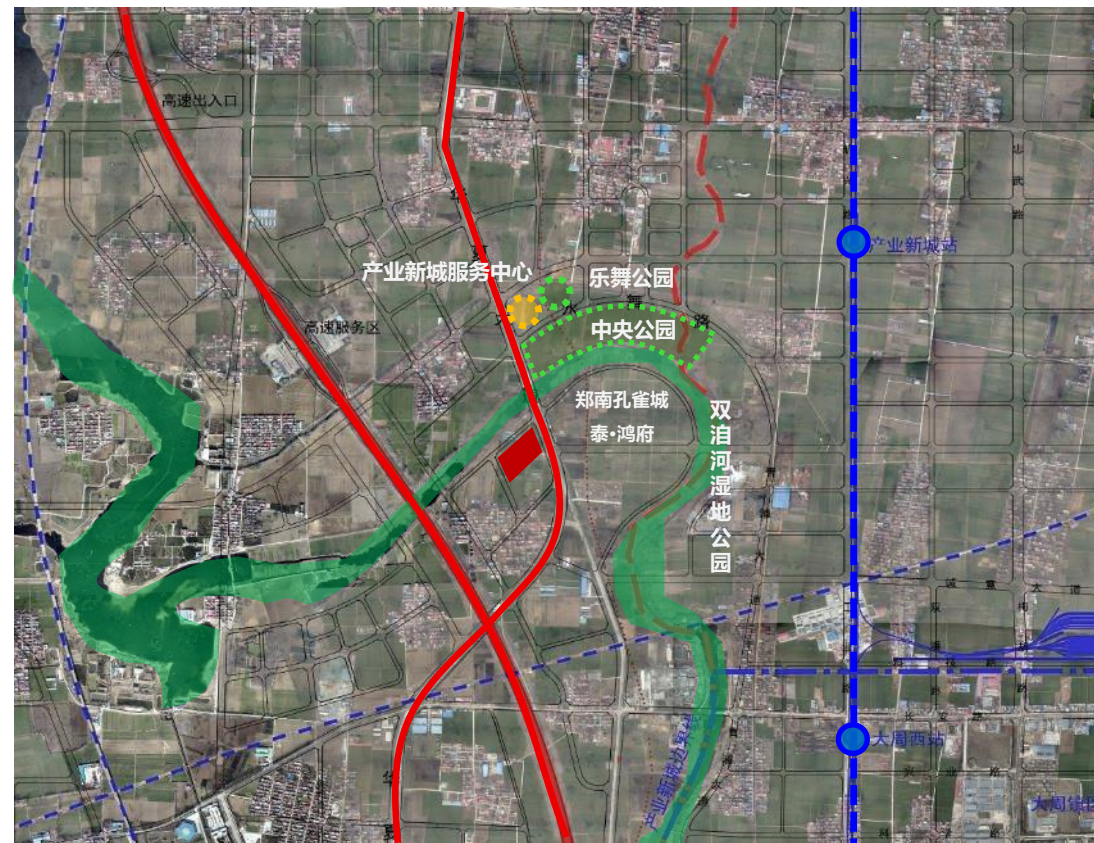
长葛产业新城 拟出让70亩住宅用地地块概况

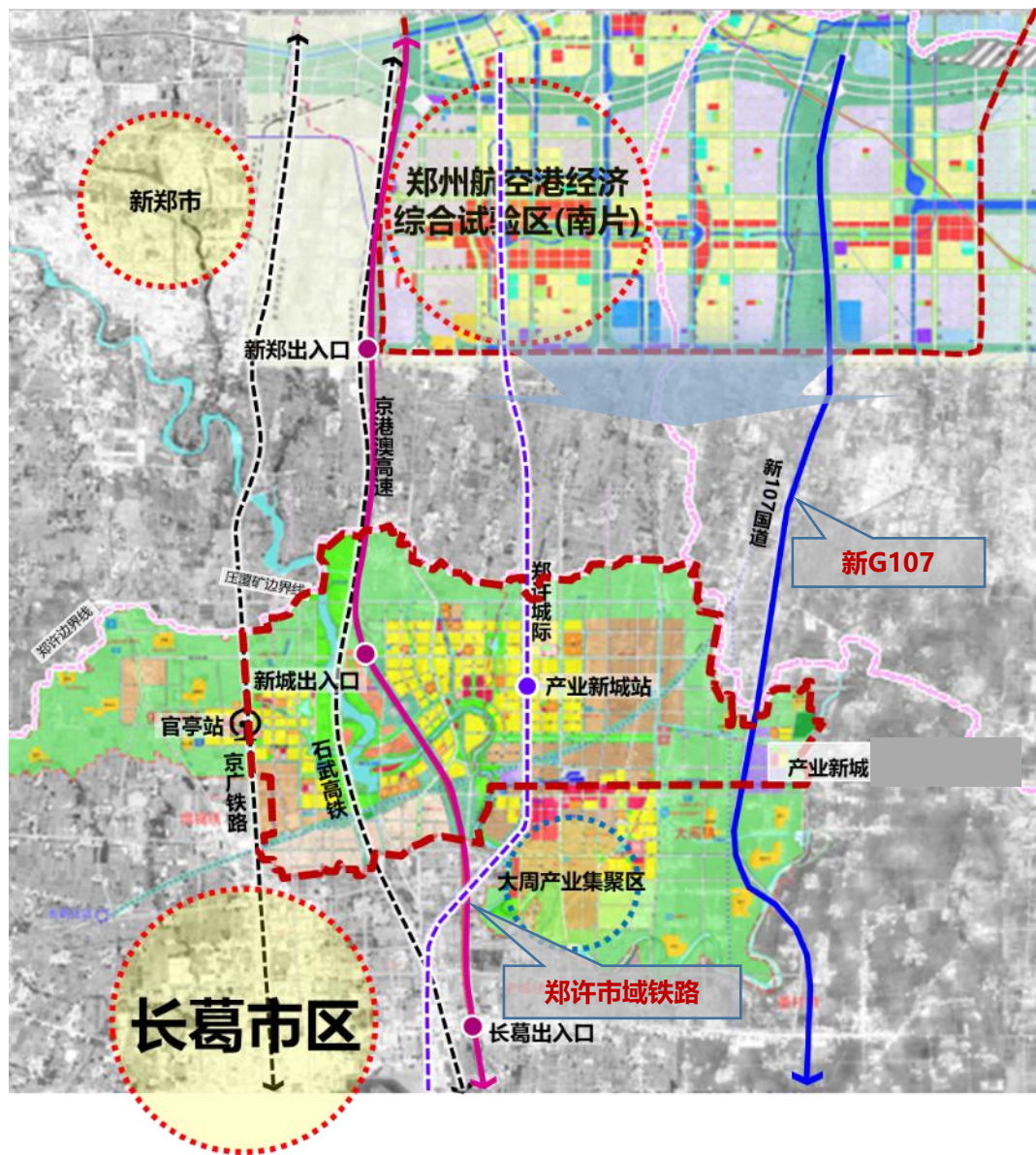
2020年2月

1 地块情况 | 区位

住宅70亩，计划2020年3月出让

地块位于长葛市北部，长葛产业新城核心区内，北接郑州航空港区，南邻许昌建安区，距离郑州南站20km，距离新郑机场25km，距离长葛北站9km（郑万高铁）；地块距郑许城际铁路产业新城站仅2km（预计2020年年底完工），周边产业新城服务中心、三大公园已建成，规划学校、商业、医院等城市功能配套，未来发展空间巨大





五条高速铁路，便捷联通周边关键城市

京广铁路设长葛客货运站，石武高铁设许昌东站

郑万高铁设长葛北站，已于2019年12月1日通车

规划高郑合高铁，将设许昌北站

郑许城际铁路：预计20年底完工，设产业新城站

主干路网贯穿南北，联通郑州与许昌主城

京港澳高速（G4）设长葛站，在新城北侧5公里设新郑站，正在申请域内增开长葛北站

新旧107两条国道贯穿全境

华夏大道、魏武路两大主干道快速通达郑州及许昌主城区

2 地块情况 | 规划及现状条件

➤ **规划条件：**地块占地面积46615m²，容积率2.6，计容建筑面积121199m²

➤ **现状条件：**地上果树、一般农作物、厂房、房屋待清表；近期将完成清表

序号	用地性质	二类居住用地 (R2)
1	用地面积	46615m ²
2	建筑面积	121199m ²
3	容积率	<2.6
4	建筑密度	<28%
5	绿地率	>35%
6	限高	<54m



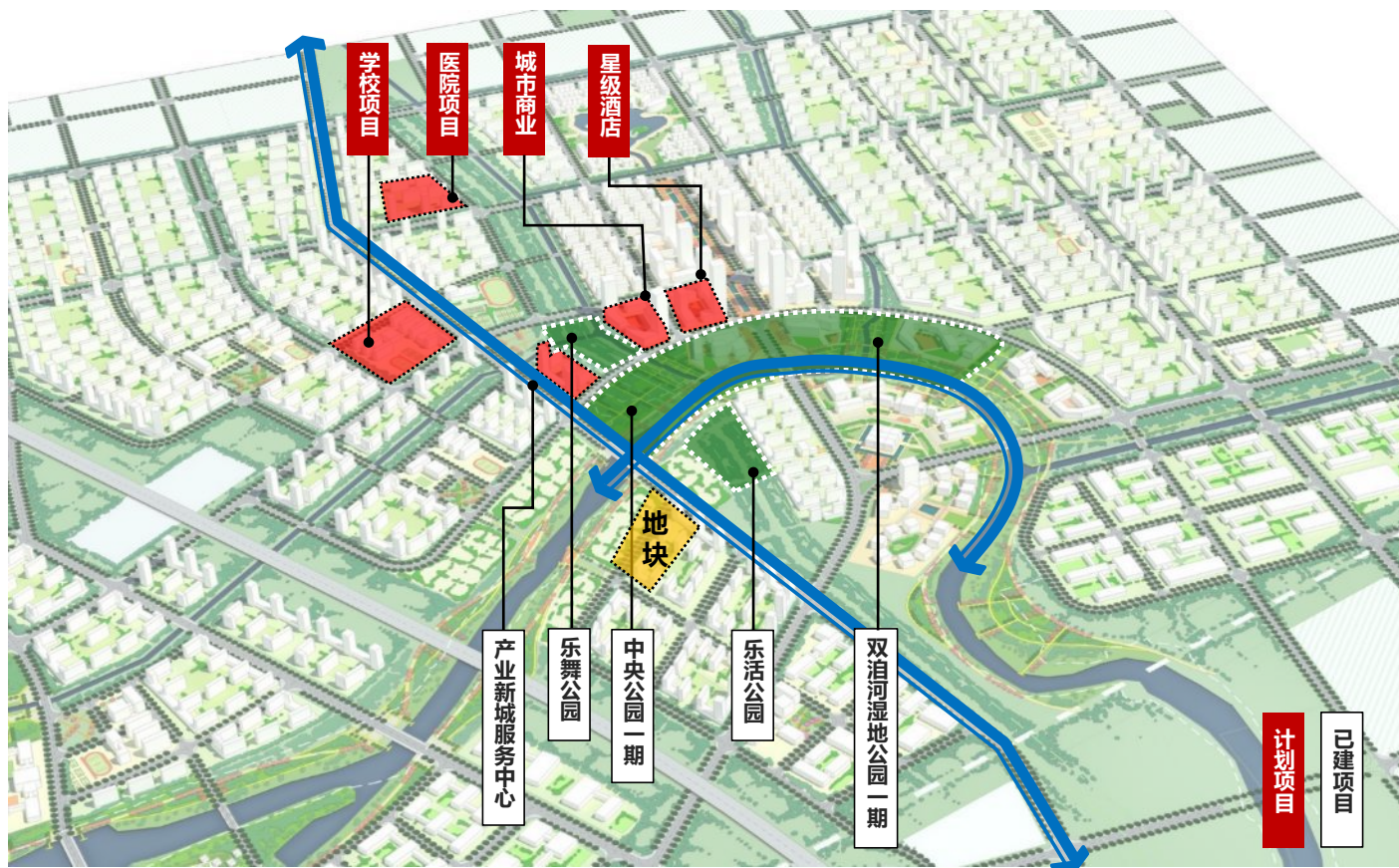
临空创新城 水舞新都市

— 全球空港水城典范 —



4 地块情况 | 生活配套情况

三大公园及产业新城服务中心已建成，学校、商业项目计划2020年全面开工，医院、酒店等配套项目两年内开工，城市功能配套将快速完善



2020年：上半年滨河路二期、水舞路二期等配套路网开工；年底滨河路通车，学校及商业项目全面开工，聚集人气

2021年：商业项目落成投入使用，医院项目开工，区域内生活配套快速完善

2022年：学校项目竣工，优质教育资源释放，酒店及西小河公园项目开工，持续引爆区域价值



4 地块情况 | 中央公园简介

➤ 中央公园一期

中央公园属于综合性市民公园，北侧紧邻城市开发用地，南侧与双泊河国家湿地公园相连，是滨水型中央绿地；旨在创造多样化的城市交流空间，为市民提供日常休闲娱乐的活动场所，提升城市宜居环境。

开工时间：2017年11月 完工时间：2020年3月 占地面积：337亩

距目标地块：紧邻目标地块，约200m，步行时间<5分钟



中央公园实景图

➤ 双泊河湿地公园一期

双泊河湿地公园于2014年12月由国家林业局批准为国家湿地公园，项目一期东至黄金大桥，西至双泊河大坝。项目以湿地资源保护和恢复为前提，以湿地生态系统为主要景观资源，将建成具有生态保护、科普教育、湿地监测、湿地休闲游赏、水质净化功能于一体的综合性国家湿地公园，释放城市水韵魅力。

开工时间：2017年11月 完工时间：2020年1月 占地面积：1963亩

距目标地块：紧邻目标地块，约50m，步行时间<5分钟



双泊河湿地公园鸟瞰



双泊河湿地公园实景

4 地块情况 | 学校项目简介

➤ 学校项目

计划引入高质量教育资源，建设九年一贯制幸福学校，提升周边市场热度，项目占地面积约99亩。

开工时间：2020年10月 完工时间：2022年6月 占地面积：98.9亩 建筑面积：6.6万平米

距目标地块：约900m，步行时间<10分钟



学校项目参考效果图



大厂幸福学校实景图



苏家屯幸福学校实景图

4 地块情况 | 城市商业项目简介

商业项目一期

休闲商业综合体，位于乐舞公园东侧，一期建筑面积约1000平米。设置文化空间和食堂便利店，满足新城居有日常就餐、招待用餐、便捷购物的基本配套需求，完善城市功能、展现文化魅力，提升城市归属感和凝聚力。

开工时间：2020年6月 一期完工时间：2021年3月 用地面积：3488m² 建筑面积：1000平米

距目标地块：约1km，步行时间<15分钟



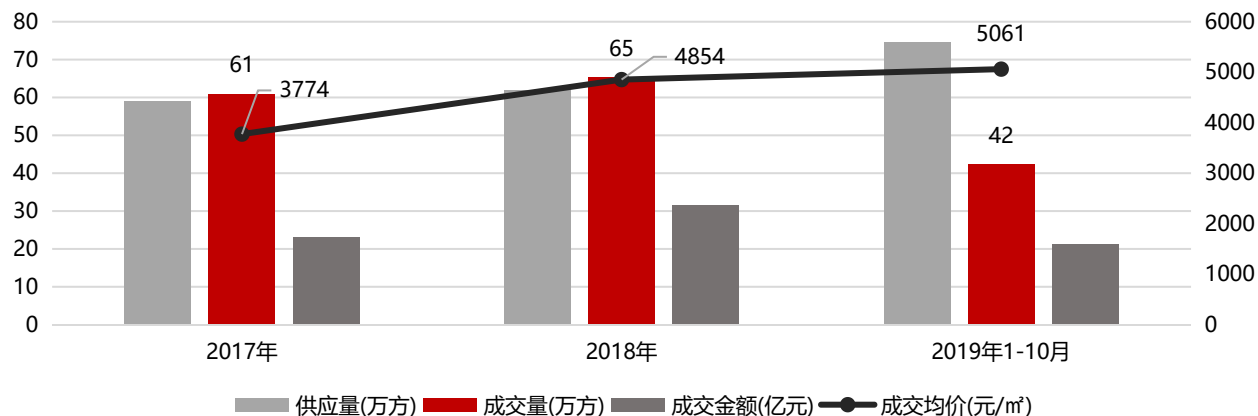
城市商业项目效果图及意向图

5 市场情况 | 住宅市场潜力巨大

住宅市场处于发展期，具有良好发展潜力

- **政策优势助推市场发展：**郑许一体化战略将进一步加强许昌北部与空港、郑州主城间的联系；同时长葛产业新城紧邻的许昌北部新区，作为**许昌市城市发展主方向**，定位城市副CBD，规划标准高，政策支撑、投资力度大，长葛产业新城作为南北连接的核心支点，未来发展可期。
- **区域房价上涨空间巨大：**北邻新郑市住宅均价为其**1.8倍**，南接许昌市区均价为其**1.3倍**，随着交通便捷度的提高，**市场潜力大**
- 长葛市住宅市场2019年1-10月成交42万方，均价约**5061元/m²**，**同比+6%**；**预计2020年市场均价将达5567元/m²**

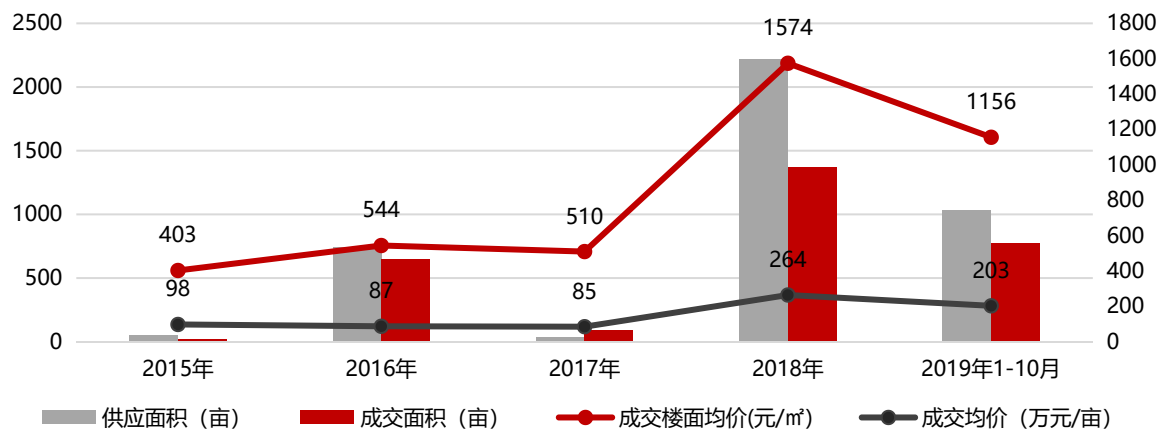
长葛2017-2019年1-10月住宅市场量价



土地市场增量空间巨大

- 许昌目前重点发展**北部新区**（拿地热点）与**东部新区**（配套完善），中心板块土地资源有限，铁西板块以小开发商居多，南部板块居住环境较差。
- 长葛市2019年1-10月份住宅用地成交773亩，成交均价为203万/亩，成交楼面价1156元/m²

长葛2015-2019年1-10月住宅用地量价



住宅用地	供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	成交楼面均价 (元/m ²)	成交均价 (万元/亩)
2015年	54	20	403	98
2016年	745	647	544	87
2017年	38	93	510	85
2018年	2215	1373	1574	264
2019年1-10月	678	773	1156	203



5 市场情况 | 周边竞品

➤ 周边项目均价约5800元/平米，产品以高层+洋房为主

项目名称	建业桂园新苑	泰·鸿府
开发商	长葛市建置房地产开发有限公司	河南泰益德置业有限公司
区位	奔马路以南，人民路西侧	华夏大道与双泊河交会处东南角
占地面积	187亩	158亩
建筑面积	32万方	18万方
容积率	1.99	1.5
产品	高层、洋房	高层、洋房
户型	115-135㎡三居，144-165㎡四居	108-131㎡三居，148㎡四居
价格	高层5600元/㎡，洋房6900元/㎡	高层5200元/㎡，洋房6000元/㎡
客群	以周边及老城区改善型客群为主	周边刚需及改善客群为主，部分投资者
开盘时间	2019年6月22日	2019年7月13日
配套	周边配套有新星幼儿园、东来盛购物广场、旭日大酒店等	周边配套有双泊河国家湿地公园、中央公园、鑫源中学等



5 市场情况 | 近期土地出让信息

2020年1月长葛市成交9宗住宅用地，均价177万/亩

序号	位置	面积(亩)	容积率	成交地价(万元/亩)	楼面价(元/平方米)	竞得方
1	颍川大道北侧、规划外八路东侧	43	≤3.0	192	958	长葛市城建投资有限公司
2	双岳路南侧、外八路东侧	41	≤2.8	187	1000	长葛市城建投资有限公司
3	溧水路东侧、规划道路南侧	44	≤2.5	191	1149	长葛市城建投资有限公司
4	彭花路北侧、学府路西侧	60	≤2.5	186	1118	长葛市城建投资有限公司
5	彭花路北侧、清溧河西侧	78	≤2.5	185	1112	长葛市城建投资有限公司
6	葛天大道南侧	46	≤2.8	196	1050	长葛市城建投资有限公司
7	规划外八路东侧、规划金桥路北侧	87	≤2.5	186	1115	长葛市城建投资有限公司
8	金山路北侧、京广铁路东侧	31	≤2.5	136	817	长葛市城建投资有限公司
9	金山路南侧、京广铁路东侧	18	≤2.5	136	818	长葛市城建投资有限公司

