

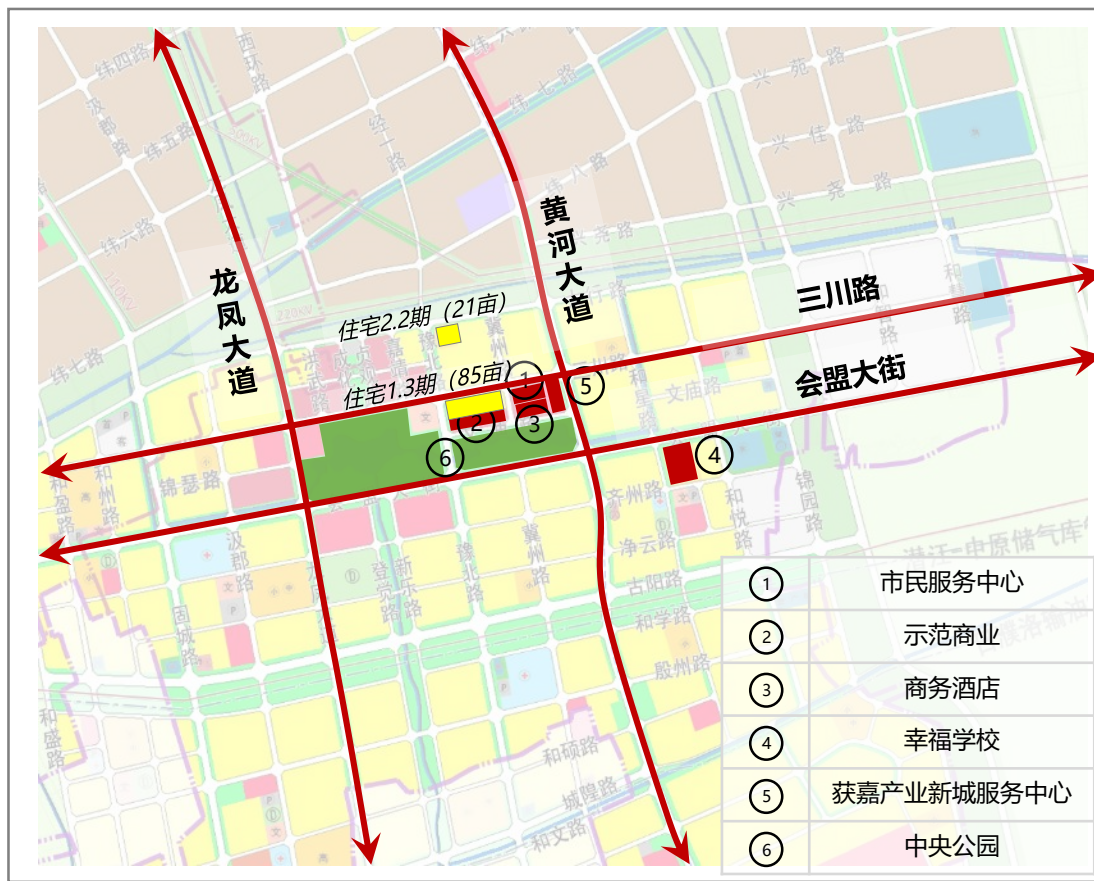
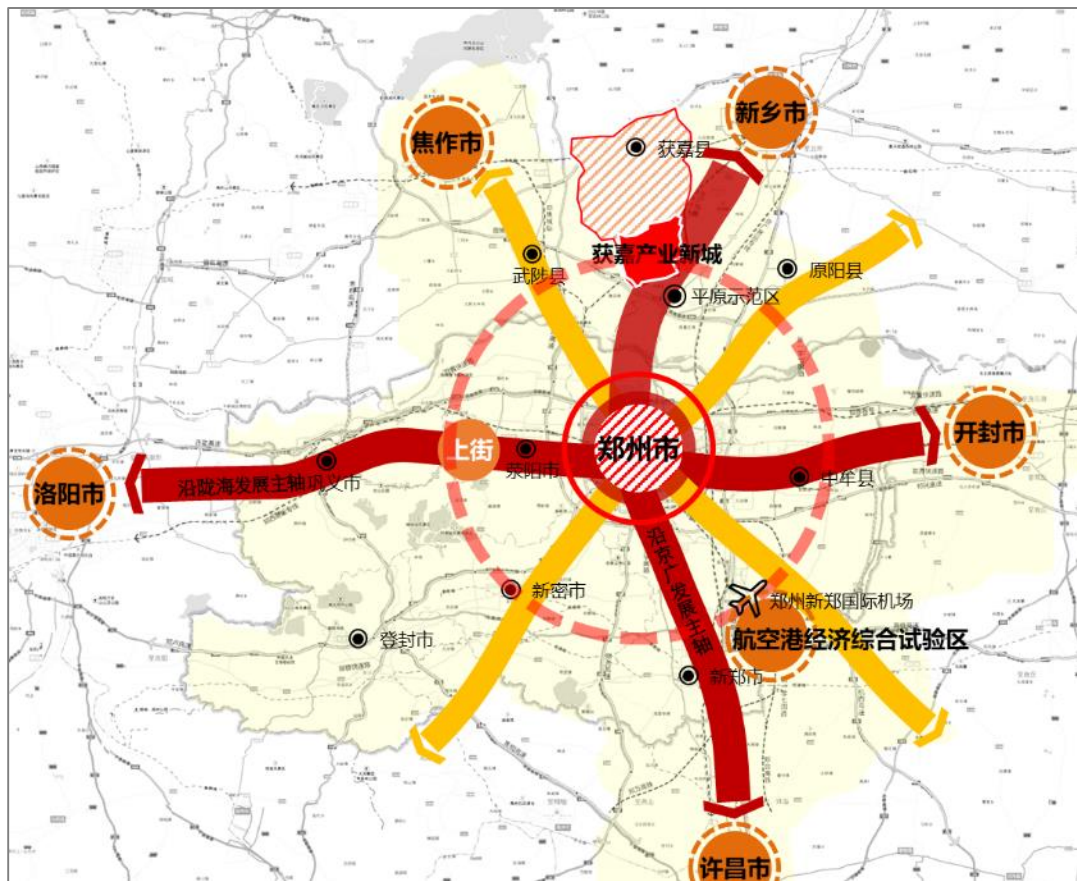
# 获嘉住宅85亩地块概况

2020年2月

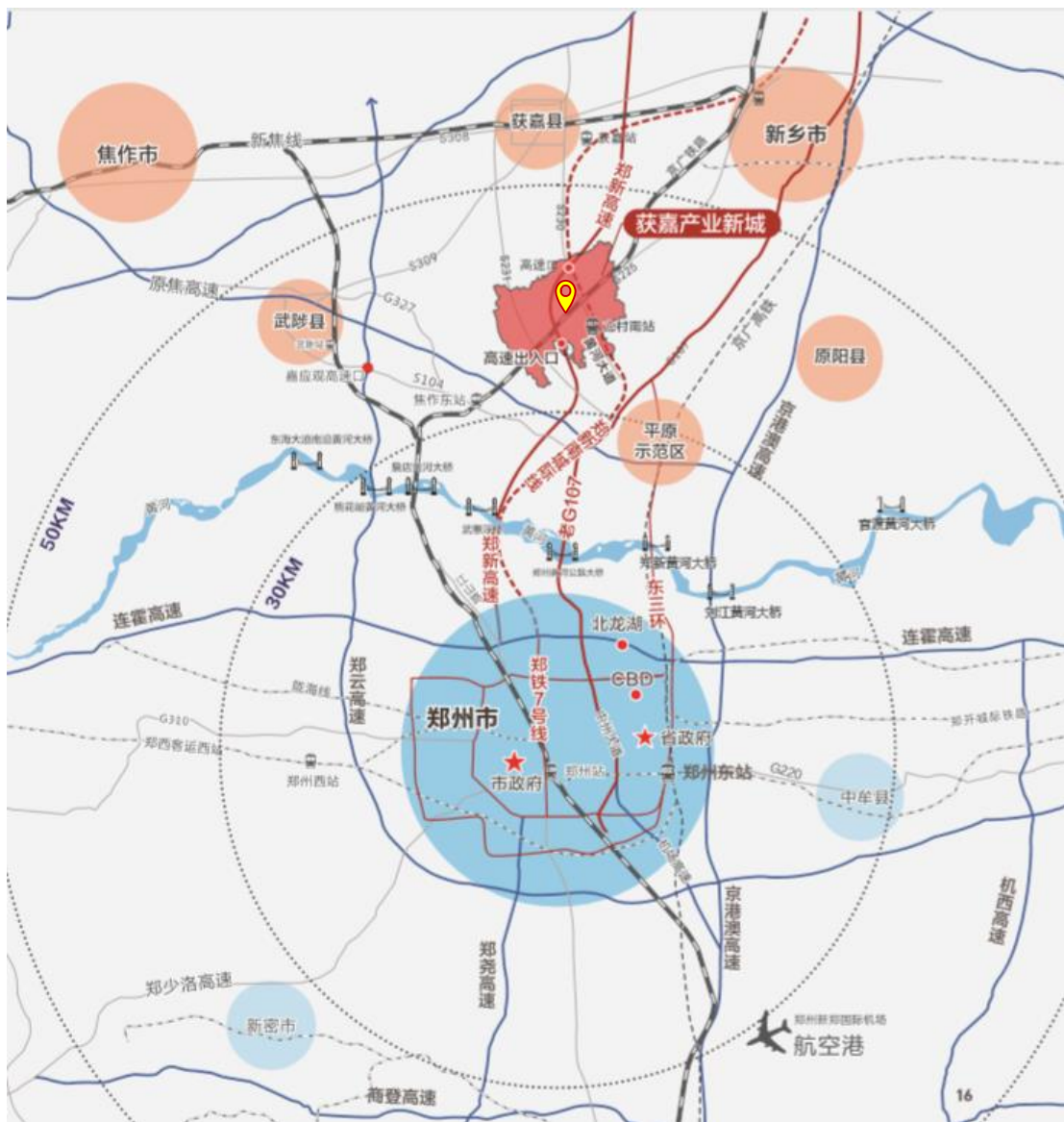
# 1 地块情况 | 区位

## 住宅85亩，计划2020年4月挂牌

地块位于获嘉亢村镇，距离郑州CBD35公里，向南承接郑州主城区、向北对接获嘉老城区。距离亢村站6公里，周边展馆、中央公园、市民服务中心、示范商业、幸福学校、商务酒店等功能正在配备，未来发展前景可观。



# 1 地块情况 | 人口导入主要交通



目标地块位置

## 轨道交通

- ① 郑新南城际（设亢村站），近年启动建设，与郑州地铁7号线直联可快捷到达核心区；
- ② 郑济高铁（设平原新区站），正在建设中。

## 主干路网贯穿

- ① 中州北路（郑新快速路）由郑州经郑新一级快速路、107国道转黄河大道可直达获嘉产业新城；
- ② 黄河大道贯穿产业新城南北，连通获嘉县城和平原示范区；
- ③ 规划 S231 经过获嘉产业新城西部，项目预计 2022 年启动建设。

## 高速环绕

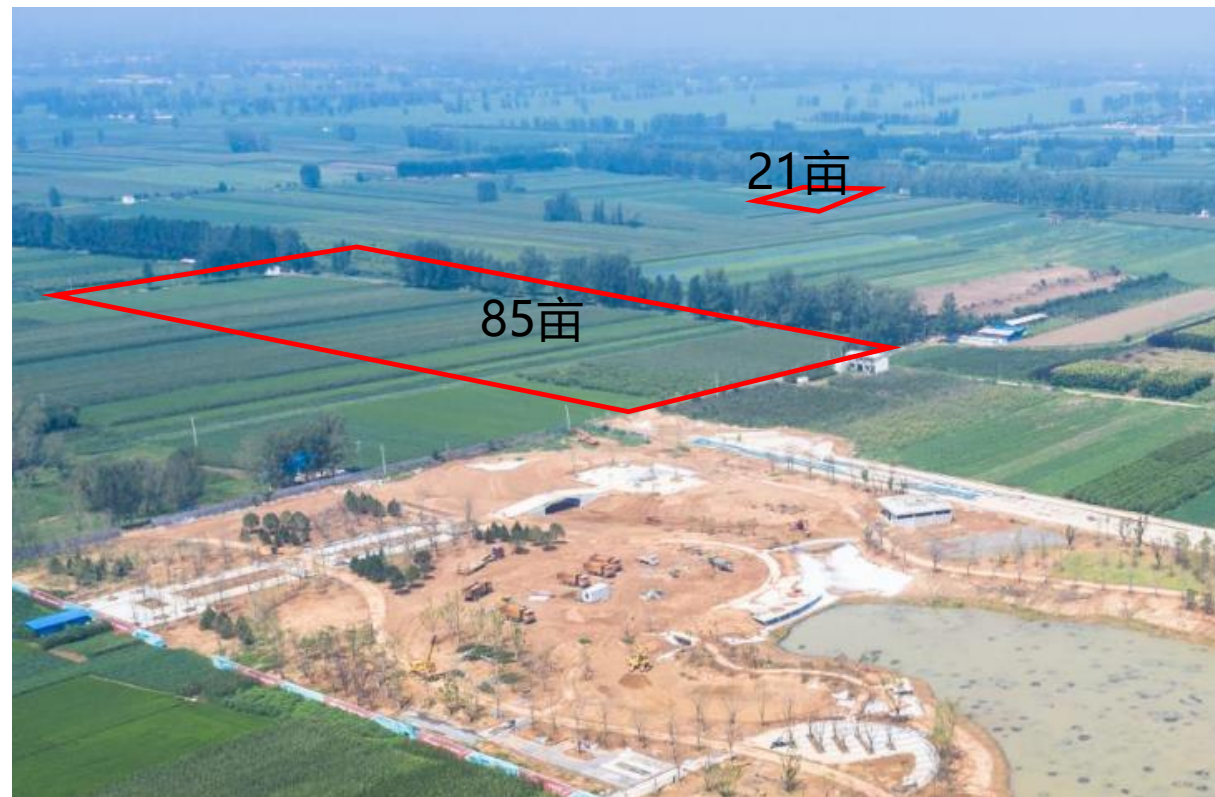
- ① 原焦高速，紧邻规划区南界；
- ② 规划郑新高速（新晋高速南延），经过获嘉产业新城核心区。

## 2 地块情况 | 规划及现状条件

➤ **规划条件：**地块占地面积7.1万㎡，容积率1.5，计容建筑面积10.6万㎡

序号	用地性质	住宅1.3期	住宅2.2期	合计
1	用地性质	二类居住用地 (R2)	二类居住用地 (R2)	
2	用地面积	56695㎡	14007㎡	70702㎡
3	建筑面积	>56695, <85943	>14007, <21010	>70702, <106053
4	容积率		>1.0, <1.5	

➤ **现状条件：**场地平整，无障碍物，地上一般农作物待清表





## 地块情况 | 周边重要配套建设时序

**2020年：上半年文庙路西延开工；下半年黄河大道南段、办公及商业项目全面开工，城市功能持续健全**

**2021年：学校、酒店项目开工，生活配套逐渐完善，红荆咀村启动拆迁，城市魅力展现**

**2022年：示范商业、市民服务中心完工，中央公园二期项目开工，乐活城市品牌打响**



## 4 地块情况 | 中央公园一期简介

### ➤ 中央公园一期

项目定位彰显新城标志的中央公园，打造产业新城绿色生态地板，构建区域生态绿廊一体化。项目将生态休闲、运动体验、活力商业、友好宜居的主题公园。

开工时间：2018年4月 完工时间：2020年5月 占地面积：13万方

距目标地块：紧邻住宅1.3期；距离住宅2.2期200米，步行时间约4分钟



中央公园实景图

### ➤ 获嘉产业新城服务中心

立足国际视野并融合本地悠久文化，高站位、高标准、高起点，全面的展示获嘉的文化、社会、经济、城市规划建设成就和发展愿景，具有集综合性、互动性、展示性、亲民性于一体的特点。

开工时间：2018年9月 完工时间：2020年6月 占地面积：20亩 建筑面积：7920方

距目标地块：距离住宅1.3期200米，步行时间约4分钟；距离住宅2.2期800米，步行时间约16分钟



产业新城服务中心实景图

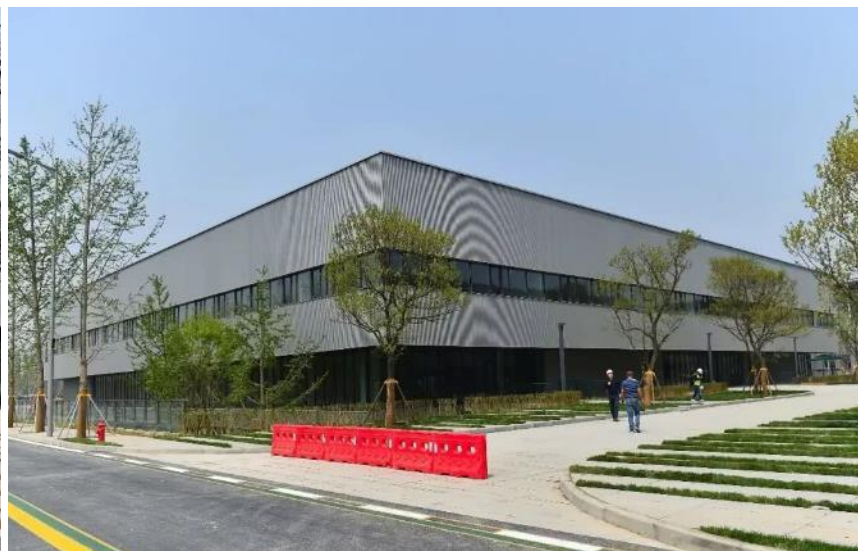
## 4 地块情况 | 市民服务中心简介

### ➤ 市民服务中心

集便民惠民的政务服务、政民互动平台及亲民乐民的城市会客厅于一体的一站式综合服务中心。

开工时间：2020年9月 完工时间：2022年3月 占地面积：18亩

距目标地块：紧邻住宅1.3期；距离住宅2.2期600米，步行时间约12分钟



市民服务中心效果图

## 幸福学校

导入优质公立教育资源，打造优质公办小学。

开工时间：2021年6月 完工时间：2023年8月 占地面积：40亩

距目标地块：距离住宅1.3期1500米，骑行时间约8分钟；距离住宅2.2期1800米，骑行时间约10分钟



幸福学校效果图

## 4 地块情况 | 示范商业简介

### ➤ 示范商业

满足人们一站式购物需求同时，增加体验式消费，集购物、餐饮、休闲、娱乐、酒店等多元功能为一体，成为不只满足物质消费需求，更满足人们精神需求的综合性商业场所。

开工时间：2020年10月 完工时间：2022年9月 占地面积：10亩

距目标地块：紧邻住宅1.3期；距离住宅2.2期300米，步行时间约6分钟



示范商业效果图

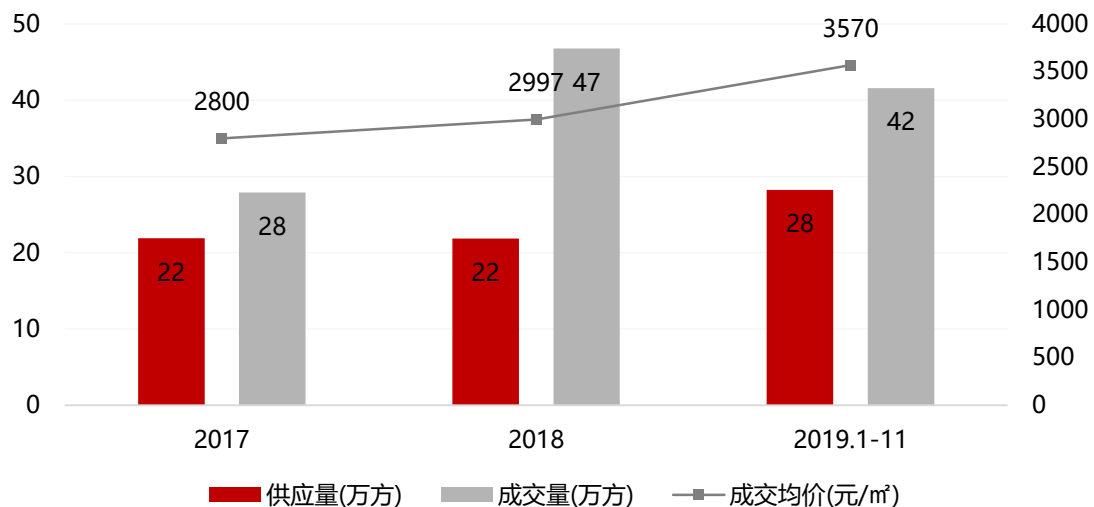
# 市场情况 | 住宅市场热度高，上涨空间大

近年获嘉市房地产市场供不应求，成交量价稳步增长，在平原新区市场带动下，南部住宅成交预计量价齐升

## 获嘉县住宅市场情况

- 2019年1-11月，获嘉县住宅市场整体呈现供不应求，房地产供应量28万方、成交量42万方，同期增速分别为-3%、20%，市场热度不断提升，2019，住宅成交价格逐渐走高，成交均价达3571元/m<sup>2</sup>，量价稳步增长
- 获嘉县老城区环境差，住宅销量、价格相对走弱；南部产业集聚区邻平原新区，近郑州北岸，区位交通与发展态势良好，在平原新区市场带动下，南部住宅成交预计量价持续齐升

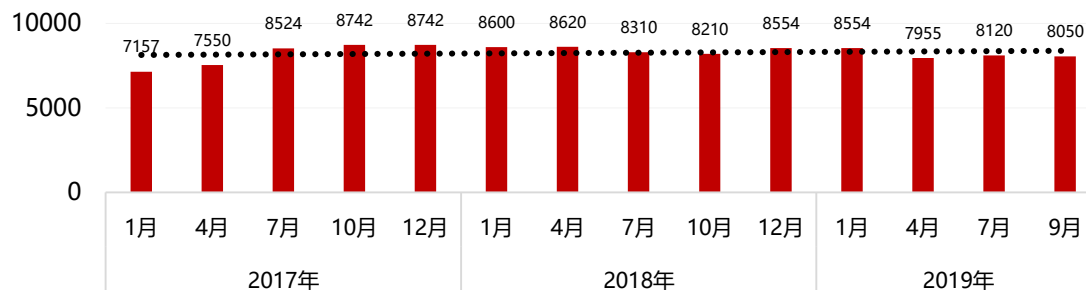
2017-2019年11月获嘉县住宅成交量价走势



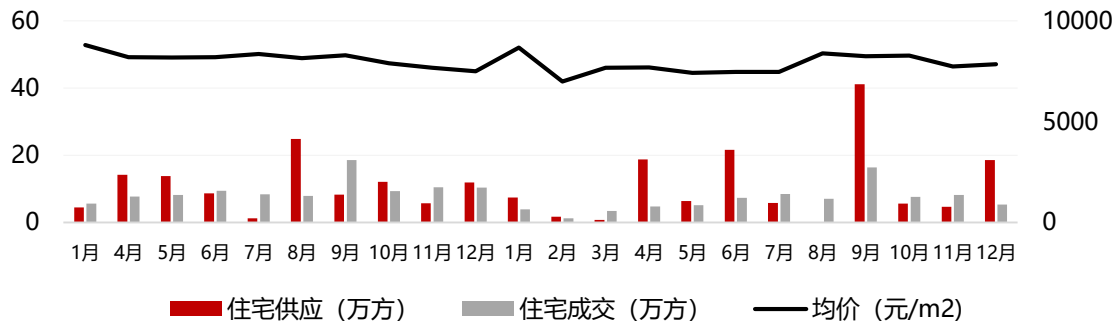
## 平原新区住宅市场情况

2018年平原新区住宅供应132.4万方，环比增长12%，成交78.9万方，略有回落，成交均价7823.3元/m<sup>2</sup>，2019年住宅价格相对稳定，均价约8120元/m<sup>2</sup>

2017年-2019年9月平原新区住房均价



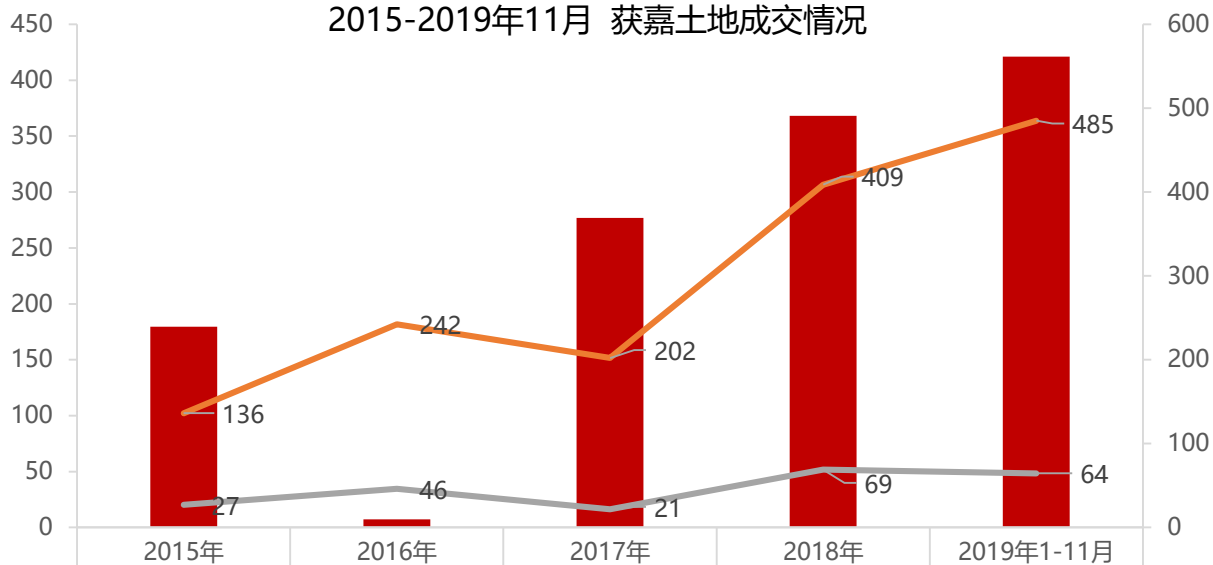
2017-2018年平原新区商品住宅月度供销价分析



## 土地市场：2022年将达到180万/亩

获嘉产业新城具有典型的大都市阴影区效应，位于郑新产业带、郑洛新国家自主创新示范区、黄河生态文化带汇聚地带，受中原城市群、郑州大都市区、沿黄经济带多重机遇叠加，已然成为郑新融合发展最前沿阵地。与周边相比，属于价值洼地，预计随着产业新城交通、配套设施等功能的完善，将快速打开上涨空间，预计2022年将达到180万/亩。

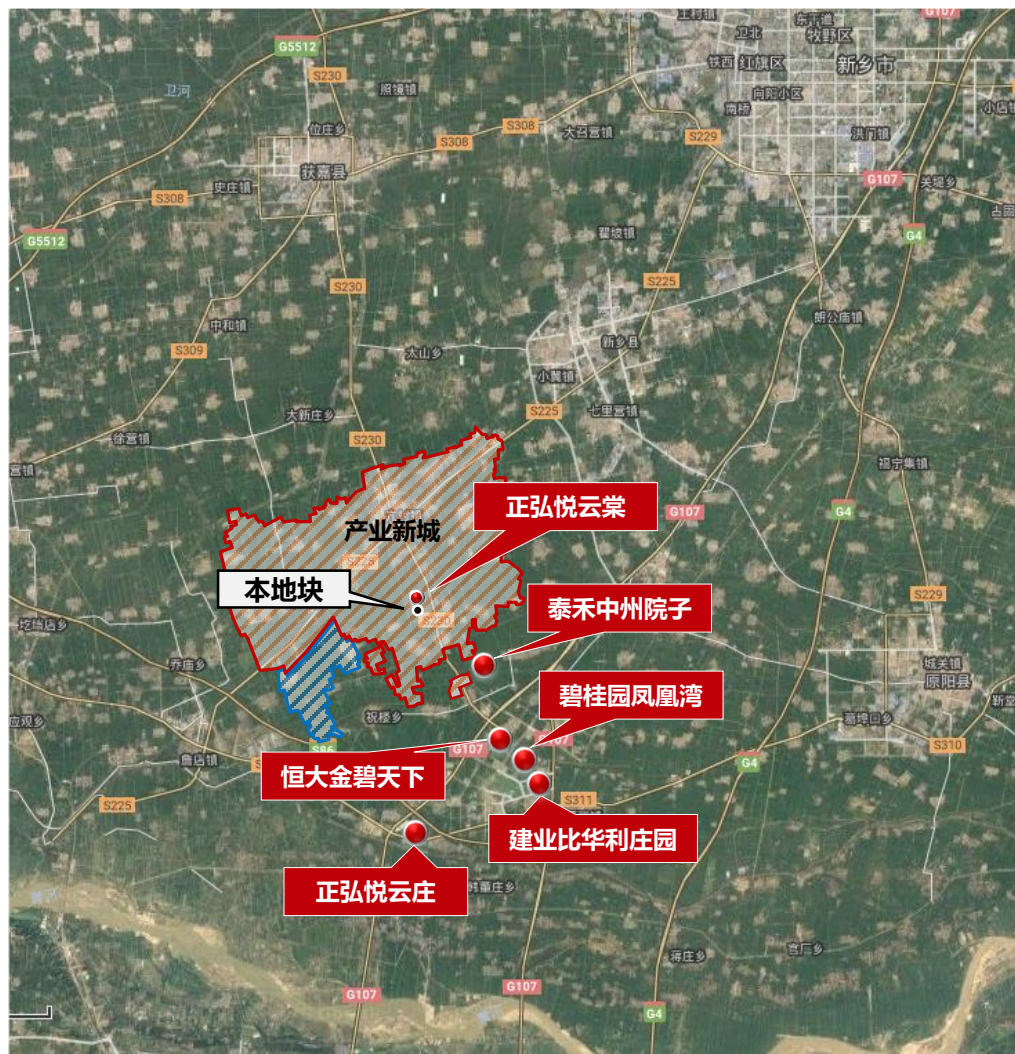
2015-2019年11月 获嘉土地成交情况



成交面积 (亩)	180	7	277	368	421
成交楼面均价(元/m <sup>2</sup> )	136	242	202	409	485
成交均价 (万元/亩)	27	46	21	69	64

成交面积 (亩)      成交楼面均价(元/m<sup>2</sup>)      成交均价 (万元/亩)





### ✓ 典型在售项目介绍: 正弘悦云棠



- 位置: 黄河大道与三川路交会处
- 产品: 院子系, 158-192平米, 叠院、合院
- 规模: 占地140亩, 容积率1.1
- 开盘: 2019年12月, 叠拼价格预计8500元/平方米, 合院价格10000元/平方米
- 客群: 郑州改善客群

项目	规模 (亩)	容积率	物业类型	主力户型 (m <sup>2</sup> )	住宅销售额 (亿元)	住宅销售面积 (万m <sup>2</sup> )	住宅成交价格 (元/m <sup>2</sup> )
恒大金碧天下	370	1.81	洋房、高层	143-217	8.76	10.517	高层9000, 洋房13000
碧桂园凤凰湾	600	1.9	别墅、洋房、高层	120-140	4.31	6.266	洋房8400, 高层7700
建业比华利庄园	860	1.8	洋房、高层	127-142	6.93	8.904	洋房8300, 高层7200
正弘悦云庄	211	1.1	洋房	139-227	2.17	1.812	11400
泰禾中州院子	2000 (首期224)	1.2	叠拼、合院	140-360	-	-	12000-15000