

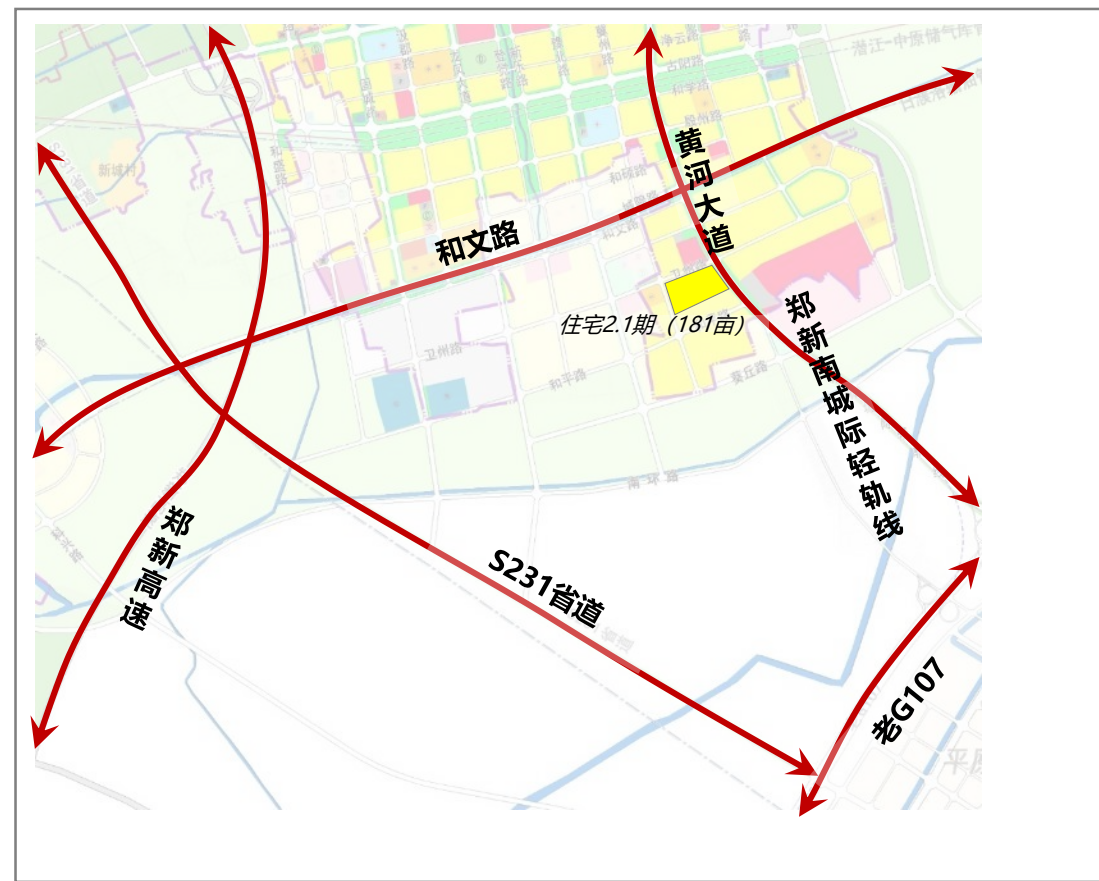
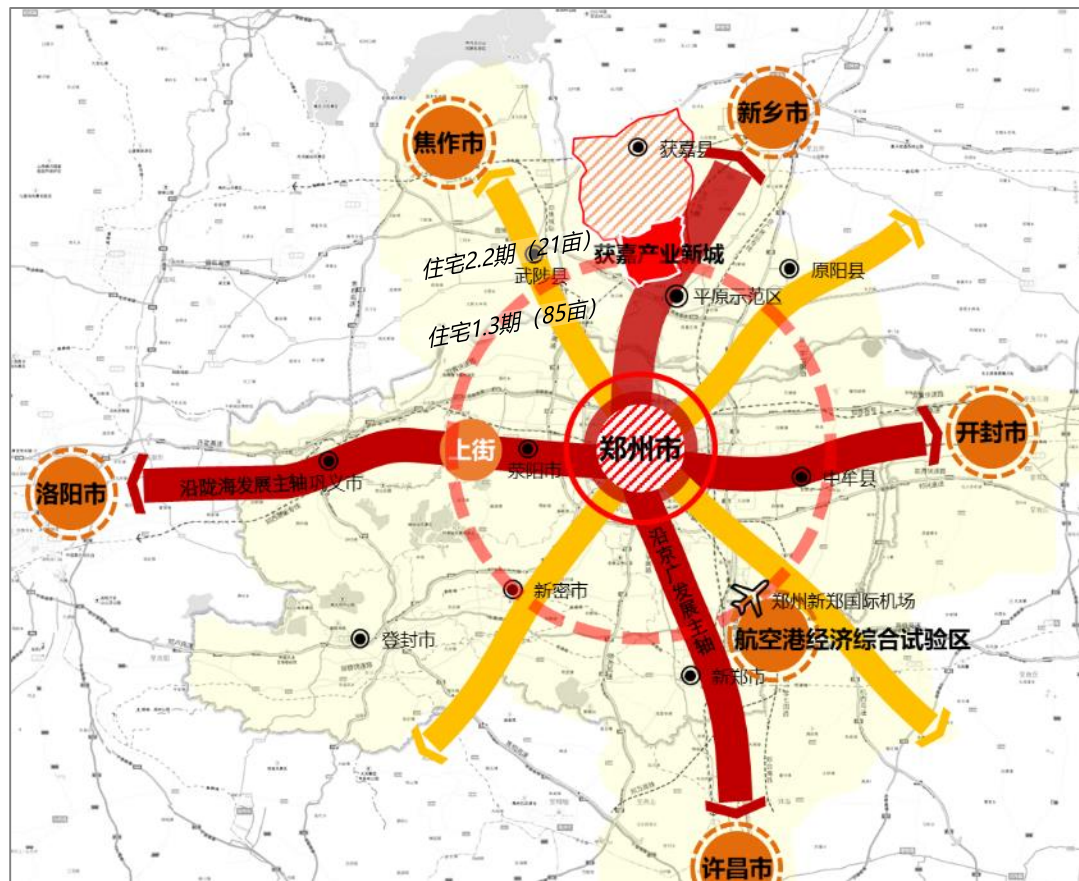
获嘉住宅181亩地块概况

2020年2月

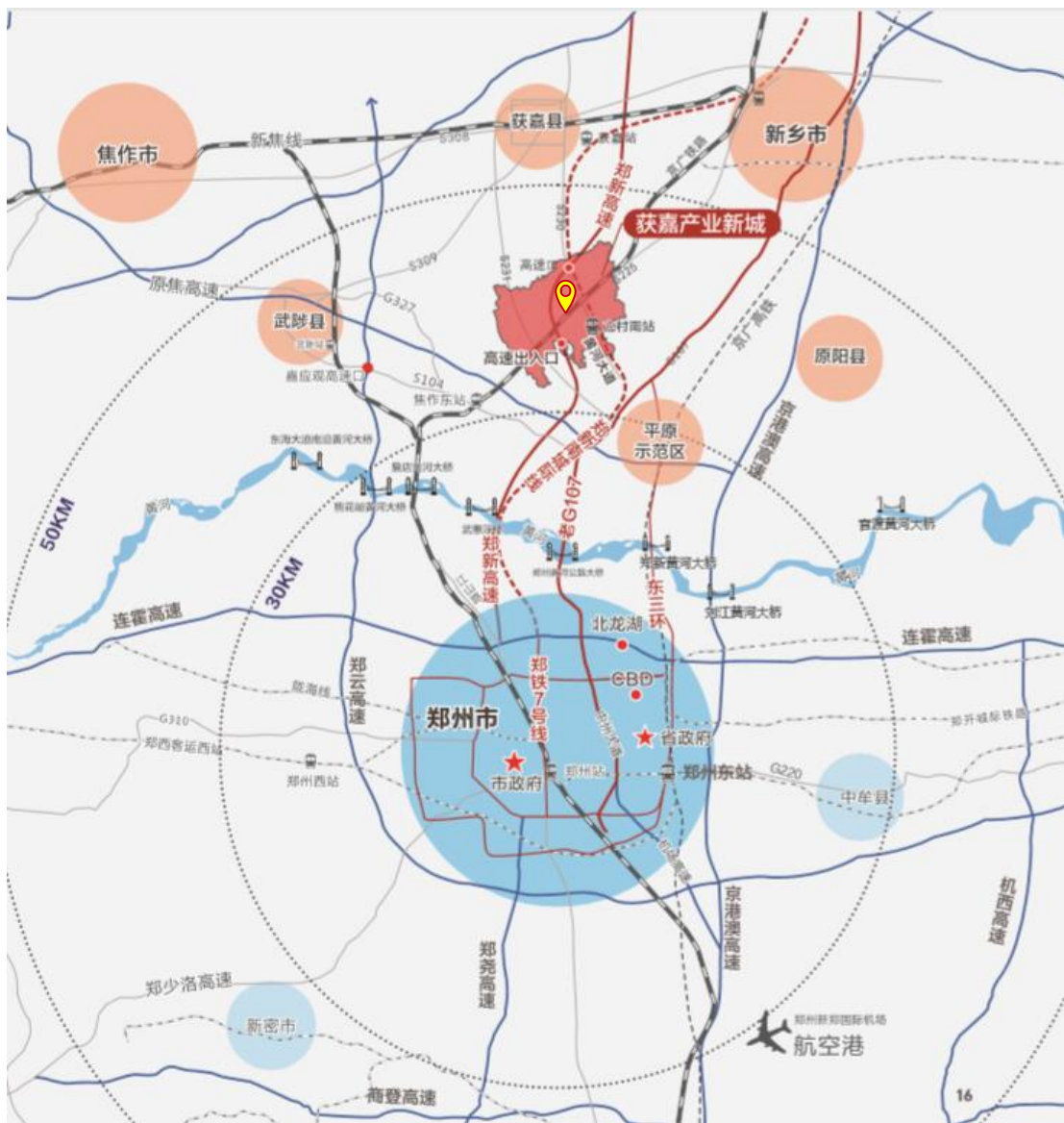
1 地块情况 | 区位

住宅181亩，计划2020年3月挂牌

地块位于郑州北获嘉产业新城（亢村镇），距离郑州**CBD30公里**，向南承接郑州北龙湖片区和平原新区、向北对接获嘉老城区。交通便利，紧邻郑新南城际轻轨线和黄河大道，周边分布郑新高速、S231省道、老G107国道。



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12.1万m²，容积率1.5，计容建筑面积18.1万m²

➤ **现状条件：**场地平整、无障碍物

序号	用地性质	住宅2.1期
1	用地性质	二类居住用地 (R2)
2	用地面积	120727m ²
3	建筑面积	>120727, <181091
4	容积率	>1.0, <1.5



地块情况 | 周边重要配套建设时序

2020年：获嘉门户公园开工，引绿入城，构筑水绿交织生态底板

2021年：获嘉门户公园完工开放，塑造门户区良好形象

2022年：生态采摘园、南门户儿童嘉年华等项目启动，联动同盟古镇袁家村，打响北郑州休闲乐活名片



4 地块情况 | 黄河大道简介

➤ 黄河大道

获嘉产业新城黄河大道改造工程定位产业新城迎宾大道，工程实施可以打通获嘉县对郑州交通外联，构建区域对外交通路网格局，成为南部新城主要交通渠道和城市主轴绿廊。

开工时间：2018年7月 完工时间：2020年9月

距目标地块：紧邻目标地块



黄河大道实景图

同盟古镇袁家村

获嘉同盟古镇袁家村占地约2000亩，开发规模约40万平方米，该项目以同盟文化为基础、以中原文化为依托，力争打造中原首个“以袁家村为蓝本，以吃住行娱购游为核心要素，以获嘉全域旅游为延伸”的休闲度假目的地。

开业时间：2019年9月

距目标地块：紧邻目标地块，约100m，步行时间<5分钟



同盟古镇袁家村实景图

➤ 南门户儿童嘉年华

采用将人与自然融为一体的设计手法，设置满足动态活动为主的儿童嘉年华乐园、阳光草坪、运动场和以静态活动为主的休憩地，以此满足不同年龄的需求，打造既精致又兼具天然野趣的公园。

开工时间：2022年9月 完工时间：2023年6月

距目标地块：紧邻目标地块，约200m，步行时间<5分钟



南门户儿童嘉年华效果图



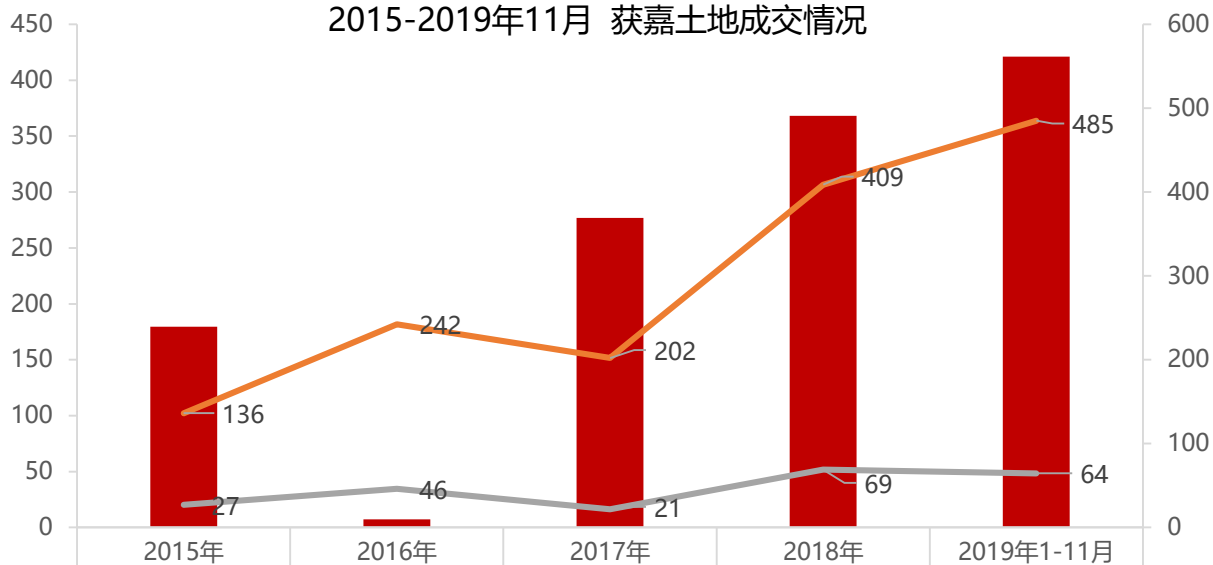
长葛中央公园实景图



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。

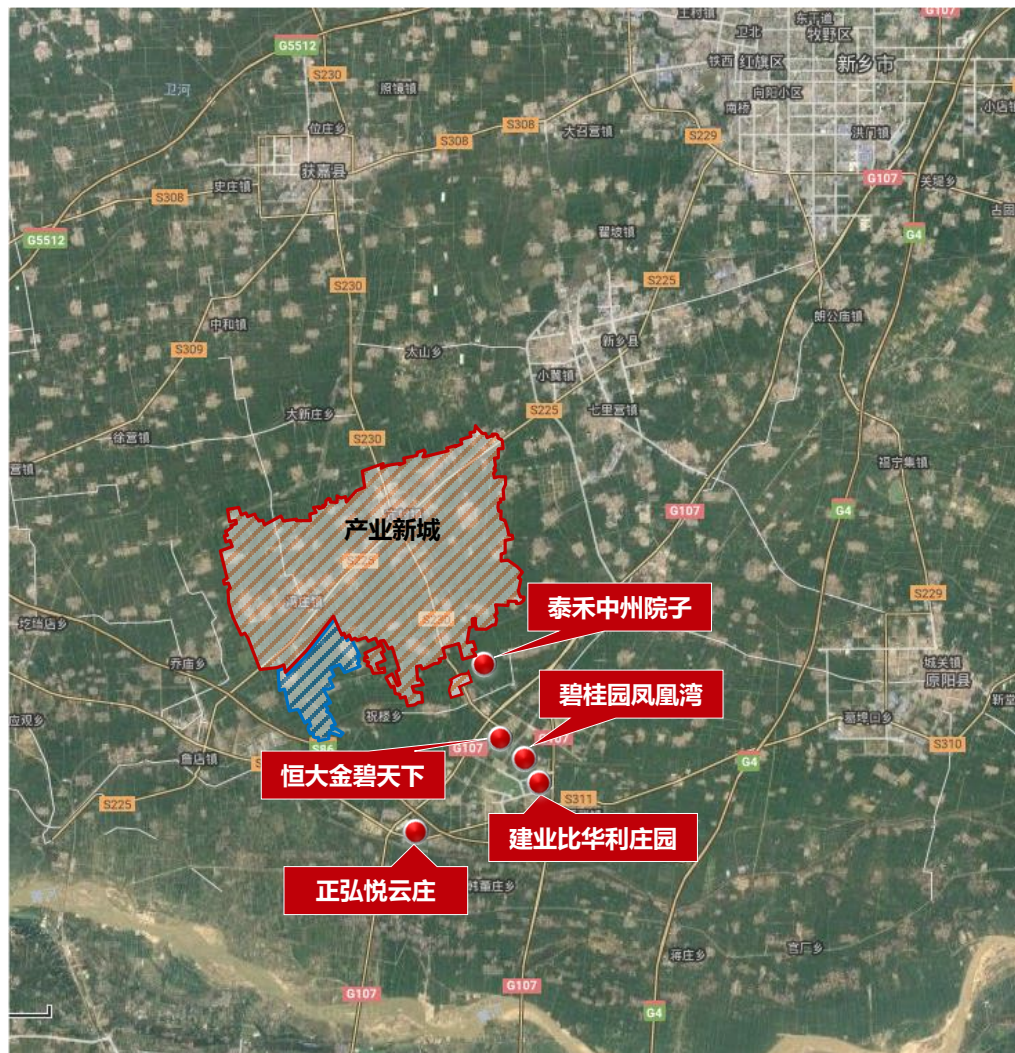
2015-2019年11月 获嘉土地成交情况



成交面积 (亩)	180	7	277	368	421
成交楼面均价(元/m ²)	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/m²) 成交均价 (万元/亩)





✓ 典型在售项目介绍： 泰禾中州院子



- 位置：黄河大道与国107交口西1公里，我司委托区域南部
- 产品：院子系，138-350平米，叠院、合院
- 规模：占地2000亩，首期224亩，容积率1.0
- 开盘：2018/9/30，12000-15000元/平米
- 客群：郑州改善客群
- 配套：同盟古镇袁家村文化旅游小镇

项目	规模 (亩)	容积率	物业类型	主力户型 (m ²)	住宅销售额 (亿元)	住宅销售面积 (万m ²)	住宅成交价格 (元/m ²)
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