

# 大厂49亩项目推介材料

2021.11



# 目录

第一部分 区位分析

第二部分 市场分析

第三部分 项目信息



## 区位配套|大厂与副中心一体化建设交通先行，缩短了与北京的时空距离

□ 地块距6号线潞城站12公里，约20分钟车程；规划M101线距地块约6.5公里，预留到潮白新城接口。从长远来看，大厂与副中心一体化大势所趋，交通一体化先行，赋予大厂较高的区域价值预期

### ✓ 北京十四五规划：

3月13日发布北京十四五规划提到，高质量建设北京城市副中心，促进与北三县一体化发展。

### ✓ 地铁：

6号线：潞城站12公里，20分钟车程

8通线：土桥站15公里，25分钟车程

M101线（规划）：北京十四五规划，通州副中心骨干线路，预留到潮白新城接口，

### ✓ 城际：

京唐/京滨城际（建设）：大厂站6公里，2022年下半年通车运营，大厂到副中心站约15分钟



## 近期利好|随着与副中心同城化建设推进，顶级城市配套逐步落位，大厂区域价值持续提升

- **环球影城**：带动以“环球度假区”为中心辐射副中心及北三县经济圈逐渐形成；
- **厂通路**：12月底厂通路将进入实质建设阶段，建成后将进一步缩短与副中心时空距离；
- **中日友好医院**：大厂院区选址大厂潮白（祁各庄镇），与人大附一起为顶级城市配套；
- **人大附**：大厂校区已进入如实质建设阶段，计划2022年9月开始招生；



# 目录

第一部分 区位介绍

第二部分 区域市场

第三部分 项目信息

## 市场概况 | 整体市场稳健，市场规模约80亿，板块间分化明显

- 大厂区域为环京主力外溢区，受库存、疫情等多重影响，市场容量持续萎缩，年均成交额70-80亿左右
- 潮白板块与通州一河之隔，区域优势明显，为区域市场第一梯队，2020年成交**38亿**，占整体大厂市场约60%

项目所在区域市场容量与业绩规划

区域市场	市场容量 (亿)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
2017	26	24152
2018	121	15663
2019	112	15303
2020	72	15701
2021 1-9月	39	15998



梯队	板块	2020年市场容量 (亿元)	2020年成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
第一梯队	潮白河板块	38	16996
第二梯队	夏垫板块	25	14417
第三梯队	县城板块	9	13818
合计		72	15701

# 土地市场 | 土地资源相对稀缺，506万/亩地价创历史新低

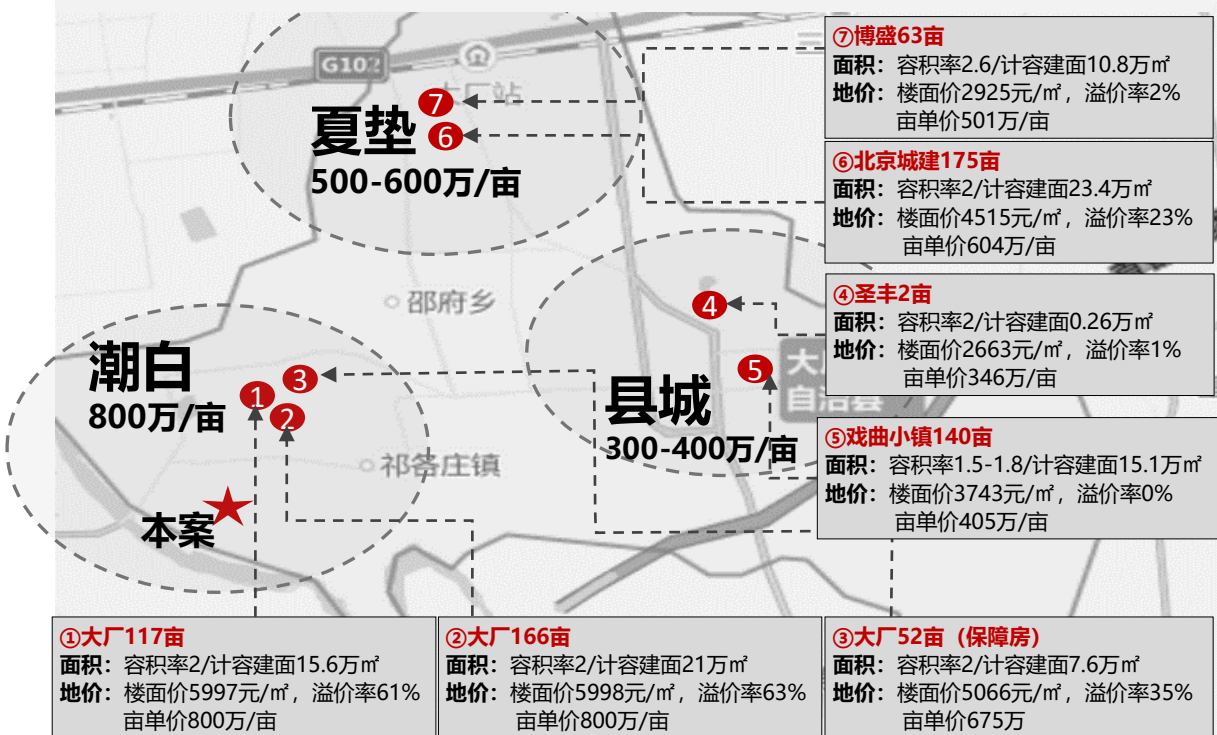
□ 近5年大厂区域土地供应持续低位，20年至今共出让**7宗**土地，规划建筑面积94万m<sup>2</sup>

□ 20年至今潮白板块仅出让**3宗**地块，规划建筑面积40.1万m<sup>2</sup>，成交楼面均价5916元/m<sup>2</sup>，均由孔雀城摘得

- 土地价格：土地价格呈波段上升趋势，2020年成交价格达到峰值，溢价率58%；21年1-9月成交楼面价4012元/m<sup>2</sup>，同比下降33%；

- 供求对比：近几年大厂供地量较少，2020年以前供地量小于住宅成交量，但21年1-9月住宅流速下降，供地量超过住宅销售量。

20-21年大厂出让地块分布图

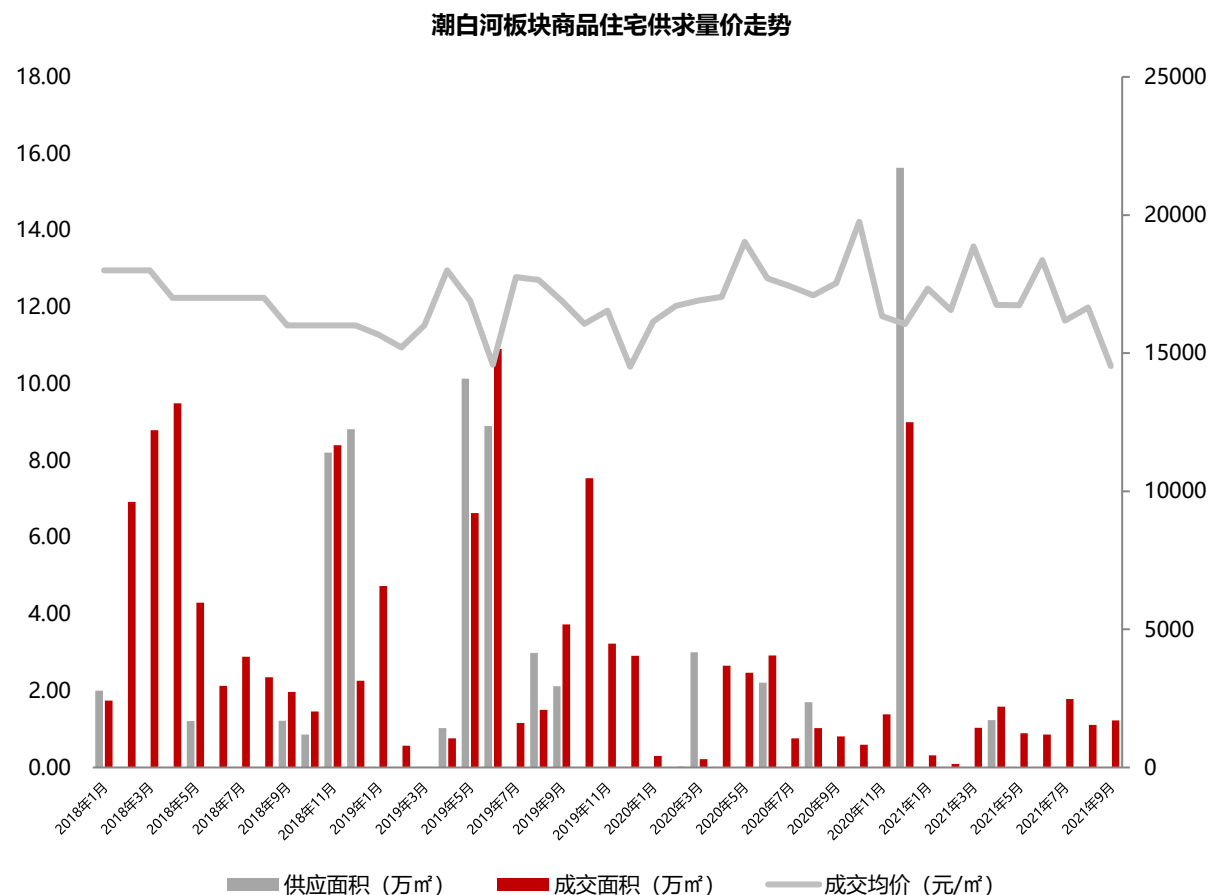


潮白板块近三年供地清单

年份	项目	计容建面 (万m <sup>2</sup> )	成交价 (亿)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	亩单价 (万/亩)	摘牌日期	备注
2019	大厂27亩	3.6	1.39	3864	515	2019-03-11	-
	大厂90亩	12.4	5.04	4048	560	2019-04-19	-
	佳兆业35亩	4.7	1.80	3825	510	2019-08-08	-
2020	大厂117亩	15.6	9.38	5997	800	2020-02-14	-
	大厂166亩	21.9	12.91	5899	800	2020-7-10	-
	大厂52亩	7.6	3.51	5006	675	2020-11-10	保障房
2021	大厂49亩	6.7	2.49	3795	506	-	-

## 住宅市场| 项目所在大厂潮白板块目前成交均价约16000-17000元/m<sup>2</sup>

- 潮白板块与通州一河之隔，区域优势明显，为区域市场第一梯队，目前区域成交价16000-17000元/m<sup>2</sup>；
- 2021年1-9月，潮白板块住宅供应1.2万m<sup>2</sup>，成交7.9万m<sup>2</sup>；



# 目录

第一部分 区位介绍

第二部分 区域市场

第三部分 项目信息

# 基本信息

1、项目基本信息			
占地面积	49.3亩, 3.28万m <sup>2</sup> , 居住用地		
计容面积	容积率2.0, 6.57万m <sup>2</sup> (保障房2%), 车位比1.2		
地块位置	地块位于滨河大道北侧、蒋谭东三路东侧		
地块状态	地块内无拆迁物, 净地		
2、成交信息			
挂牌时间	9月29	摘牌时间	10月27日
成交楼面价	506万/亩 3795元/m <sup>2</sup>	成交总地价	2.49亿



# 地块位于大厂潮白板块，区域位置优越、配套齐全，交通便利，一线生态资源

- 交通便利：与城市副中心一河之隔，距6号线潞城站12公里（约20分钟），距进京检查站仅800米（友谊大桥）；
- 配套齐全、环境优美：喜来登五星级酒店、北京五中、人大附中等北京同城资源；一线潮白河景观，周边紧邻万亩银杏园、樱花公园等；



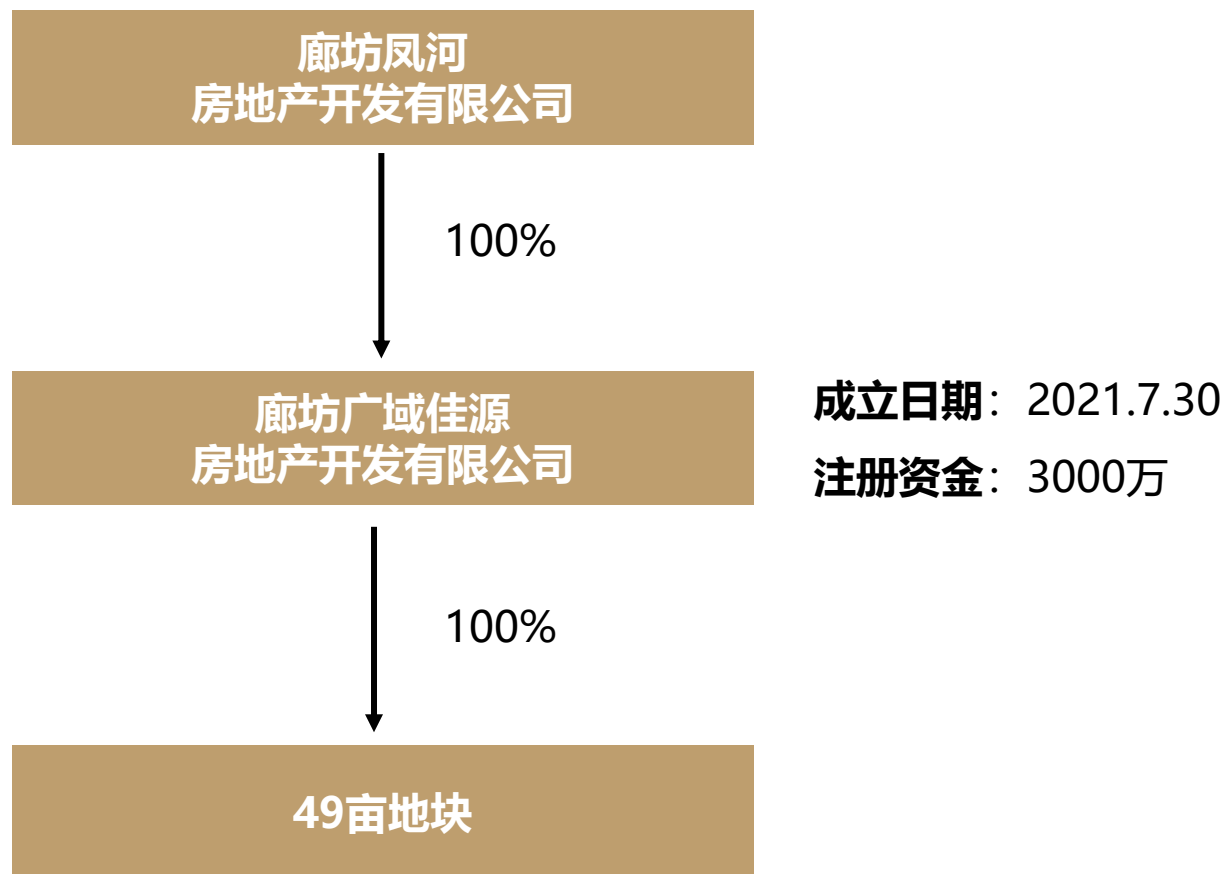
## 规划指标

序号	规划要求	具体描述
1	用地面积	32844.30m <sup>2</sup> , 其中使用面积32830.49m <sup>2</sup> , 代征面积13.81m <sup>2</sup> (绿地)
2	用地开发控制	容积率2.0, 计容面积65660.98m <sup>2</sup> , 建筑密度≤30%, 建筑高度≤54米 (18F以上需30%以内) 绿地率≥35%, 建筑间距满足《城市居住规划设计标准》, 日照满足大寒日不少于3小时
3	城市交通规划	- 小区出入口不少于2个; - 车位配比1.2个/户; 配套0.6个/100m <sup>2</sup> ; - 考虑电动车充电需求
4	配套公共设施及市政设施	- 幼儿园与周边地块统筹设置; - 其他满足相关规范要求
5	建筑节能等相关	按照《廊坊市人民政府办公室印发加快推进绿色建筑产业发展的若干意见通知》执行
6	人防建设	按照《河北省结合民用建筑修建防空地下室管理规定》第八条的标准修建
7	保障性住房配建	按照不低于住宅总建面2%的比例配建

注：以上计容面积考虑被动房奖励，最终指标以规划方案为准

## 取地主体

---



**谢谢**