



爱普·江城铭著

竞品分析

2019 07 11



CONTENTS

目录

一	龙湖·春江天境
二	招商·依云江湾
三	荣盛·滨江华府
四	中国铁建·西派时代
五	千江凌云
六	华润澜山望
七	华远·海蓝城
八	珠江城

PART 1

龙湖·春江天境

1. 项目规划

2. 推售情况

3. 产品分析

项 目 规 划

龙湖首进巴南，商住混合总体量约82万方，楼板价4604元/m²，其中商业约30万方，住宅约52万方，住宅容积率3.0行列式+围合式布局，高层、小高层、超高层混合组团，首期大平层4房主力产品，产品定位再改，追求极致观江视野

- ⑦ 基本指标：分住宅、商业、商务用地，综合容积率3.0，总体量81.67万方，其中住宅可建体量约52万方、商业+商务体量约30万方，楼板价4604元/m²；
- ⑦ 产品业态：住宅均为高层，目前一期地块为2T2小高层、3T6高层、4T6超高层，小高层面积套内约115-136m²；
- ⑦ 地块分析：优势：紧邻李家沱长江大桥、马桑溪长江大桥，一线临江，拥有较长江岸线，区域进入快速发展期，未来生活、休闲配套完善；劣势：三面被融汇半岛、宗申金蓝湾等项目包围，且存在一定坡度，对建筑设计要求较高。



开发商：	重庆市龙湖朗骏房地产开发有限公司		
项目地址：	巴南区李家沱巴滨路		
拿地时间：	2018/1/31	拿地时间：	4604元/m ²
占地面积：	413亩	总建面：	81.67万方
容积率：	3.0	绿化率：	36%
规划户数：	2052（一期）	面积范围：	小高层：112-135m ²
建筑形态：	小高层、高层、超高层、商业、商务	建筑风格：	现代风格
几梯几户	小高层：2梯2户	楼层	小高层：12/13/18F
车位比例：	1:1.38（一期）	交房标准：	清水
物管费用：	小高层：2.8元/m ² ·月	电梯品牌：	——
层高	3米	物业管理	重庆龙湖物业服务集团有限公司

推售情况

项目七月加推二组团3号楼，3T6，龙湖品牌，产品面积跨度大，小户型走量较好，整体去化一般；二期洋房首开4/7号楼，价格区域高位，限制客群，去化一般；小高层存量销售，总价较高，去化缓慢。

⑦ 优惠政策：购房优惠——高层按时签约99折；老带新——老客户享3000元购物卡；每周10套特惠一口价房源。



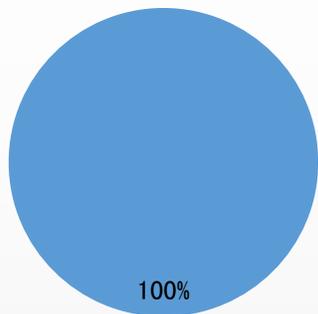
月份	物业类型	认购面积 (m ²)	认购均价 (元/m ²)	可供销售 (套数)		认购套数		可供销售 (体量)		认购体量		认购金额 (万元)
				存量	新开	存量	新开	存量	新开	存量	新开	
1月	小高层	1324	15895	95	52	9	2	11855	5967	1092	232	14639
	高层	9423	13302	118	178	60	36	12770	18322	6279	3144	
2月	小高层	881	16541	136		7		16498		881		7715
	高层	4674	13389	200		47		21669		4674		
3月	小高层	3032	16311	129	158	22	2	15617	19497	2785	247	26325
	高层	15679	13636	153	188	72	85	16995	19383	9371	6308	
4月	小高层	6463	16152	263		51		32082		6463		33803
	高层	17376	13446	184		154		20699		17376		
5月	小高层	7627	16196	212	72	52	10	25619	8885	6393	1234	38777
	高层	19764	13370	30	384	30	175	3323	38648	3323	16441	
6月	小高层	7100	16276	222		58		26877		7100		26900
	高层	10651	14406	209		106		22207		10651		
7月	小高层	4988	16362	164		42		19777		4988		27411
	高层	13374	14393	103	206	54	79	11556	19863	6320	7054	
	洋房	1378	16428	0	64		15	0	6360		1378	

在售
售罄
未售
新推

业态	面积 (m ²)	户型	存量 (套)	均价 (元/m ²)
大平层	145	四室二厅双卫	16	13521元/m ²
	152	四室二厅双卫	14	
高层	103-151	四室二厅双卫 三室二厅双卫	131	10954元/m ²
小高层	151.68	四室二厅双卫	109	11431元/m ²
洋房	89-128	四室二厅双卫 三室二厅双卫	48	12902元/m ²

户型分析

项目小高层大平层房型分类



■ 四室两厅双卫 (112-135m²)

四室两厅双卫大平层



销售面积	套内115m ²
使用面积	121.37m ² (赠送面积6.37m ²)
赠送比例	6%
赠送内容	生活阳台2.59m ² , 景观阳台6.37m ²
梯户比	2梯4户
户型总和点评	亮点: 功能满足4房2卫; 大阳台; 南北通透; 干湿分区; 主卧套房设计, 舒适度高。 缺点: 入户无玄关, 私密差。

四室两厅双卫小高层



销售面积	套内136m ²
使用面积	142.48m ² (赠送面积6.48m ²)
赠送比例	5%
赠送内容	景观阳台3.60m ² ; 生活阳台2.88m ²
梯户比	2梯2户
户型总和点评	亮点: 功能分区明显; 大阳台+院馆; L型厨房, 利于操作, 主卧套房设计, 舒适度高; 南北通透, 采光性好; 缺点: 入户门正对电梯, 隐私性较差

四室三厅双卫大平层



销售面积	套内136m ²
使用面积	152m ²
赠送比例	9%
赠送内容	阳台13.68m ²
梯户比	2梯4户
户型总和点评	亮点: 功能满足4房2卫; 横厅设计, 采光好, 3厅布局, 满足全方位生活需求; 主卧可改造, 实用性强。 缺点: 入户无玄关, 私密较差。

户型分析

项目二期洋房户型



D1 两房双卫双阳台 建面113m²

D1
两房双卫双阳台
建筑面积约:113m² / 套内面积约:92m²

南北通透，罕有板式户型，以高楼层视野为卖点；
四房+双阳台，多一个房间的高品质，提升品质生活；
宽景阳台设计，引入更多自然光线的同时，引入更多景观元素；
大落地窗，引入更多自然光线与景观资源。

户型效果示意图
Design sketch

南北通透，罕有板式户型，以高楼层视野为卖点；
四房+双阳台，多一个房间的高品质，提升品质生活；
宽景阳台设计，引入更多自然光线的同时，引入更多景观元素；
大落地窗，引入更多自然光线与景观资源。

D2 三房双卫双阳台 建面110m²

D2
三房双卫双阳台
建筑面积约:110m² / 套内面积约:90m²

南北通透，户型方正，动静分区明确，动静皆宜；
四房+双阳台，提升品质生活，引入更多景观资源；
宽景阳台+落地窗，引入更多自然光线；
2600mm+，更舒适的居住空间，更贴心的居家生活。

户型效果示意图
Design sketch

南北通透，户型方正，动静分区明确，动静皆宜；
四房+双阳台，提升品质生活，引入更多景观资源；
宽景阳台+落地窗，引入更多自然光线；
2600mm+，更舒适的居住空间，更贴心的居家生活。

D3 三房双卫双阳台 建面120m²

D3
三房双卫 双阳台
建筑面积约:120m² / 套内面积约:98m²

南北通透户型，以高楼层视野为卖点；
宽景阳台，让生活更惬意，让生活多一点“仪式感”；
宽景的生活阳台与阳台相连，为生活多一点仪式感；
大落地窗景观视野更开阔，引入更多自然光线“阳光”。

户型效果示意图
Design sketch

南北通透户型，以高楼层视野为卖点；
宽景阳台，让生活更惬意，让生活多一点“仪式感”；
宽景的生活阳台与阳台相连，为生活多一点仪式感；
大落地窗景观视野更开阔，引入更多自然光线“阳光”。

D4 两房双卫双阳台 建面100m²

D4
两房双卫 双阳台
建筑面积约:100m² / 套内面积约:82m²

四房+双阳台，有助于生活品质的提升，精心打造；
宽景景观阳台，享受高品质的生活，为生活多一点仪式感；
大落地窗，让生活多一点仪式感，让生活多一点仪式感；
让生活多一点仪式感，为生活多一点仪式感，让生活多一点仪式感。

户型效果示意图
Design sketch

四房+双阳台，有助于生活品质的提升，精心打造；
宽景景观阳台，享受高品质的生活，为生活多一点仪式感；
大落地窗，让生活多一点仪式感，让生活多一点仪式感；
让生活多一点仪式感，为生活多一点仪式感，让生活多一点仪式感。

新推

户型分析

最新推楼栋户型配比

开盘时间	售房期	产品形态	房型	套内面积	楼栋分布	楼层分布	套数	比例	位置
2019年7月	一期二组团3号楼	高层	四室两厅双卫	96.79	3号楼1号房	2-14、17-30、33-37F	32	15.5%	4房
			跃层五房及以上	169.93	3号楼1号房	15-16、31-32F	2	1.0%	5房
			跃层五房及以上	224.39	3号楼1号房	38-39F	1	0.5%	5房
			四室两厅双卫	96.79	3号楼2号房	2-14、17-30、33-37F	32	15.5%	4房
			跃层五房及以上	169.93	3号楼2号房	15-16、31-32F	2	1.0%	5房
			跃层五房及以上	224.39	3号楼2号房	38-39F	1	0.5%	5房
			三室两厅双卫	83.32	3号楼3号房	2-15、17-31、33-37F	34	16.5%	3房
			四室两厅双卫	96.79	3号楼4号房	2-14、17-30、33-37F	32	15.5%	4房
			跃层五房及以上	169.93	3号楼4号房	15-16、31-32F	2	1.0%	5房
			四室两厅双卫	96.79	3号楼5号房	2-14、17-30、33-37F	32	15.5%	4房
			跃层五房及以上	169.93	3号楼5号房	15-16、31-32F	2	1.0%	5房
			三室两厅双卫	83.32	3号楼6号房	2-15、17-31、33-37F	34	16.5%	3房
2019年7月	二期4号楼	洋房	三室两厅双卫	90.75	4号楼1单元1号房	1-8F	8	12.5%	3房
			两室两厅单卫	75.91	4号楼1单元2号房	1F	1	1.6%	2房
			两室两厅单卫	79.41	4号楼1单元2号房	2F	1	1.6%	2房
			三室两厅双卫	90.75	4号楼1单元2号房	3-8F	6	9.4%	3房
			两室两厅单卫	75.91	4号楼2单元1号房	1F	1	1.6%	2房
			两室两厅单卫	79.41	4号楼2单元1号房	2F	1	1.6%	2房
			三室两厅双卫	90.75	4号楼2单元1号房	3-8F	6	9.4%	3房
			三室两厅双卫	90.75	4号楼2单元2号房	1-8F	8	12.5%	3房
			四室两厅双卫	110.52	7号楼1单元1号房	1-2F	2	3.1%	4房
			四室两厅双卫	110.66	7号楼1单元1号房	3-8F	6	9.4%	4房
			四室两厅双卫	106.32	7号楼1单元2号房	1F	1	1.6%	4房
			四室两厅双卫	108.5	7号楼1单元2号房	2F	1	1.6%	4房
			四室两厅双卫	109.06	7号楼1单元2号房	3-8F	6	9.4%	4房
			四室两厅双卫	106.32	7号楼2单元1号房	1F	1	1.6%	4房
			四室两厅双卫	108.5	7号楼2单元1号房	2F	1	1.6%	4房
			四室两厅双卫	109.06	7号楼2单元1号房	3-8F	6	9.4%	4房
			四室两厅双卫	110.52	7号楼2单元2号房	1-2F	2	3.1%	4房
			四室两厅双卫	110.66	7号楼2单元2号房	3-8F	6	9.4%	4房

PART 2

招商·依云江湾

1. 项目规划

2. 推售情况

3. 产品分析

项目规划

招商·依云江湾位于巴滨路中段，马桑溪大桥旁，一线临江，并处于重庆首个中央活动区（CAZ）的核心辐射区域内，未来发展潜力较大。

- ⑦ 基本情况：项目定位为重庆首个滨江西班牙墅居住区，处于重庆首个中央活动区（CAZ）的核心辐射区域内，沿线规划了超200万方商业体量，汇集高端商务、娱乐购物、星级酒店、高档休闲娱乐、大型商业城市综合体，未来将与香港城、博鳌君禧天地、融汇半岛等项目共同打造滨江高端休闲居住区。
- ⑦ 商业配套：自身9.2万方商业配套，周边爱普江城铭著项目、香港城项目规划商业配套约80万方。



开发商	招商局地产(重庆)有限公司		
项目地址	巴南区巴滨路777号（马桑溪大桥旁）		
拿地时间	2013年7月16日	楼面价	2812元/m ²
占地面积	304亩	总建面	38.77万方
容积率	1.9	绿化率	35%
规划户数	一期884（总户数3098）	面积范围	联排：158-167m ² 叠拼：113-139m ² 洋房：51-104m ²
建筑形态	高层、洋房、别墅	建筑风格	西班牙
几梯几户	洋房：1T4H	楼层	洋房：8+1，11+1层
车位比例	1：1.11	交房标准	清水
物管费用	洋房：2.8元/m ² /月 别墅：4.2元/m ² /月	电梯品牌	通力
层高	联排：地下室5.8米，1层3.6米，2-3层3.3米	物业管理	招商局物业管理有限公司重庆分公司

推售情况

项目七月加推二期12号楼，2T3小高层，相邻楼栋同类产品存量较大，客户可选择性多，顺推去化较差。目前**在售高层1/2/10号楼**，剩余约68套，均价约8792元/m²；**在售小高层4/9/12号楼**，剩余约16套，均价约10347元/m²。

⑦ 优惠政策：购房优惠——认购享99折，按时签约99折；到访礼——老业主带新客户到访，即可领取粮油大礼包一份；老带新——新老业主均获得最高5000元/套物业费抵用券。



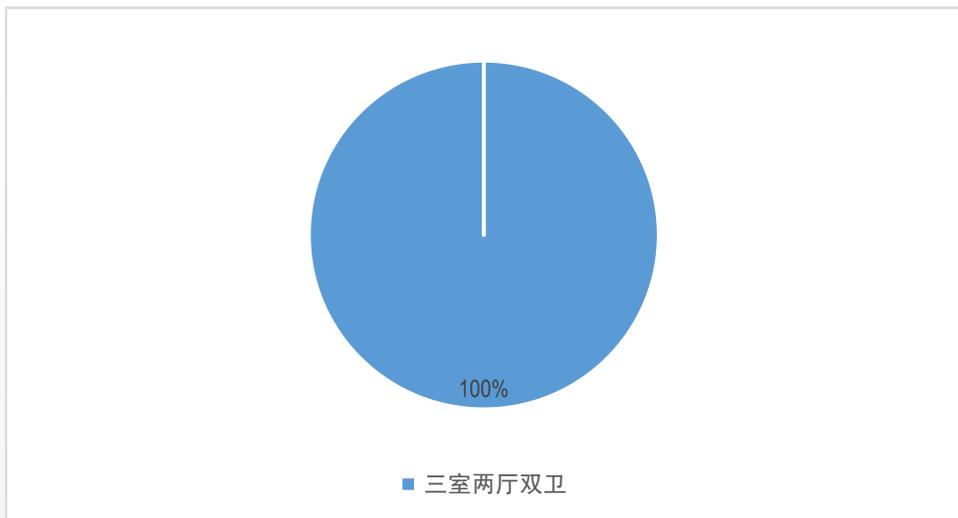
- 在售
- 售罄
- 未售
- 新推

月份	物业类型	认购面积 (m ²)	认购均价 (元/m ²)	可供销售(套数)		认购套数		可供销售(体量)		认购体量		认购金额 (万元)
				存量	新开	存量	新开	存量	新开	存量	新开	
1月	洋房	531	0	0	0	0	0	0	0	0	612	
	小高层		0	13	0	0	1428	0	0	0		
	高层		11528	34	159	4	2	3082	16451	355		176
2月	洋房	3308	0	0	0	0	0	0	0	0	3787	
	小高层		0	13	0	0	1428	0	0	0		
	高层		11448	187	0	37	19002	0	3308	0		
3月	洋房	9982	0	0	0	0	0	0	0	0	11514	
	小高层		11468	13	96	0	64	1428	8170	0		5402
	高层		11613	150	0	17	15694	0	1553	3027		
4月	洋房	6504	0	0	0	0	0	0	0	0	7480	
	小高层		11385	45	0	45	4196	0	4196	0		
	高层		11711	133	0	25	14569	0	2308	0		
5月	洋房	25337	0	0	0	0	0	0	0	0	29202	
	小高层		11508	0	274	0	240	0	24794	0		21695
	高层		11629	112	0	35	11261	0	3642	0		
6月	洋房	5870	0	0	0	0	0	0	0	0	7186	
	小高层		12732	34	52	6	29	3099	4908	546		2712
	高层		11632	78	0	22	0	8619	0	2612		0
7月	小高层	3743	12180	28	52	21	9	4749	4908	1948	856	4494
	高层		11486	69	0	9	0	7680	0	939	0	

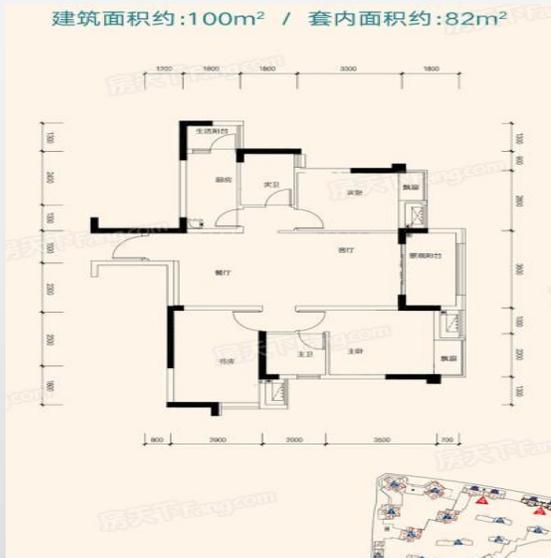
业态	面积 (m ²)	户型	存量 (套)	均价 (元/m ²)
高层	96-144	二室二厅、三室二厅	68	8792元/m ²
小高层	100-119	二室二厅、三室二厅	61	10347/m ²

户型分析

项目小高层房型分类

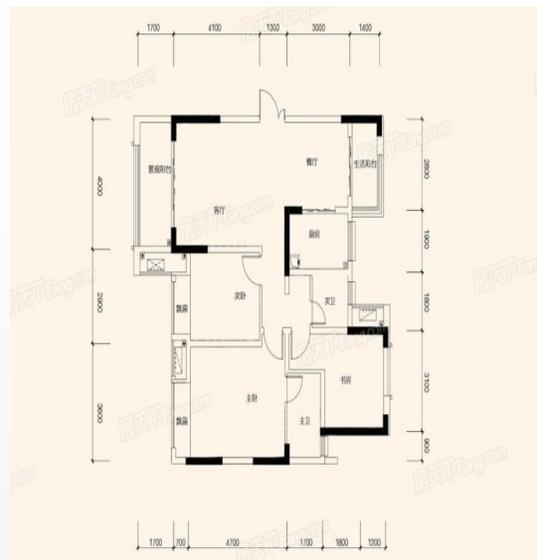


三室两厅两卫



面积	套内82
	建面100m ²
赠送比例	4.4%
赠送内容	景观阳台3.24; 院馆1.17%
户型综合点评	——

三室两厅两卫



销售面积	套内92m ²
	建面113m ²
赠送比例	5%
赠送内容	景观阳台3.4; 院馆1.96
户型综合点评	——

三室两厅两卫+院馆



面积	套内98
	建面120
赠送比例	7%
赠送内容	景观阳台5.57; 院馆2.7
户型综合点评	——

最新推楼栋户型配比

开盘时间	售房期	产品形态	房型	套内面积	楼栋分布	楼层分布	套数	比例	位置
2019年6月	二期雍江府9号楼	小高层	四室两厅双卫	96.94	9号楼1号房	1-18F	18	34.6%	4房
			四室两厅双卫	96.94	9号楼2号房	1-2F	2	3.8%	4房
			三室两厅双卫	88.67	9号楼2号房	3-18F	16	30.8%	3房
			四室两厅双卫	96.93	9号楼3号房	3-18F	16	30.8%	4房
			合计						52
2019年7月	二期雍江府12号楼	小高层	四室两厅双卫	96.94	12号楼1号房	1-18F	18	34.6%	4房
			四室两厅双卫	96.94	12号楼2号房	1-2F	2	3.8%	4房
			三室两厅双卫	88.67	12号楼2号房	3-18F	16	30.8%	3房
			四室两厅双卫	96.93	12号楼3号房	3-18F	16	30.8%	4房
			合计						52

PART 3

荣盛·滨江华府

1. 项目规划

2. 推售情况

3. 产品分析

项目规划

项目位于巴滨路中段，可享漫长江景资源，但当前交通和配套不足，未来随着巴滨路的快速发展，交通及配套将进一步完善，宜居性将大幅提升。

- ⑦ 基项目总占地420亩，总建筑面积53.91万方，容积率1.92，绿化率30%；
- ⑦ 项目一期分两部分开发，紫宸府包括20栋联排别墅，套内面积235m²，总价330-400万，紫云府包括4栋高层和16栋洋房，尚未面市；项目后续还规划有住宅、商业和商务；
- ⑦ 项目位于巴滨路中段，湿地公园旁，可享长江景观资源，交通和配套一般。



项目基本指标	
物业形态	高层、洋房、别墅、商业、商务
占地面积	420亩
建筑面积	53.91万 m ²
梯户比	联排别墅：1梯1户
规划户数	1294（一期）
建筑风格	新亚洲主义风格
容积率	1.92
拿地时间	2016/12/7
楼面地价	2175元/m ²
交房标准	清水

推售情况

项目从2019年2月推售二期紫麟府合院（8号楼）后，一直无新楼栋加推，目前处于断货状态。后期剩余紫宸府合院别墅和紫麟府大平层及联排别墅，预计8月中旬加推补货，具体视工程节点而定。



- 在售
- 售罄
- 未售
- 新推

2019年（1-6月）楼盘趋势表												
月份	物业类型	认购面积 (m ²)	认购均价 (元/m ²)	可供销售(套数)		认购套数		可供销售(体量)		认购体量		认购金额 (万元)
				存量	新开	存量	新开	存量	新开	存量	新开	
1月	联排别墅	1874	0	0	0	0	0	0	0	0	2232	
	洋房		10640	15	9	1898	1135					
	高层		0	0	0	0	0					
	合院别墅		13865	0	8	0	1159	739				
2月	联排别墅	1127	0	0	0	0	0	0	0	1503		
	洋房		10613	6	1	763	128					
	高层		0	0	0	0	0					
	合院别墅		13686	3	4	3	4	420	579		420	579
3月	联排别墅	635	0	0	0	0	0	0	0	672		
	洋房		10586	5	5	635	635					
	高层		0	0	0	0	0					
	合院别墅		0	0	0	0	0	0				
在售情况分析												
业态		面积 (m ²)		户型		存量		均价 (元/m ²)				
/		/		/		0		/				

户型分析

联排

四室两厅三卫



一层



二层

销售面积	235.64m ² （建面244.36m ² ）
使用面积	446m ² （含地下室）
赠送比例	89%
赠送内容	飘窗5.32m ² ，景观阳台5.76m ² ，挑空59.9m ² ；花园中户约80m ² ，端户约200m ² ，地下室层高5.4米，约140m ²
户型总和点评	优点：户型方正，功能分区合理；四房及以上功能，挑空可改套房，多套房设计，功能性强，舒适度高；单层可用面积达150m ² ，大开间，舒适度极高；超大花园和5.4米层高地下室赠送，实得面积大。 缺点：无明显缺点。

户型分析

洋房

三室两厅两卫+院馆



销售面积	122m ² （建面127m ² ）
使用面积	138m ²
赠送比例	13%
赠送内容	飘窗3.6m ² ，阳台12.2m ²
户型总和点评	<p>优点：户型方正，功能分区合理；</p> <p>四房及以上功能，挑空可改套房，多套房设计，功能性强，舒适度高；单层可用面积达150m²，大开间，舒适度极高；超大花园和5.4米层高地下室赠送，实得面积大。</p> <p>缺点：无明显缺点。</p>

PART 4

中国铁建·西派时代

1. 项目规划

2. 推售情况

3. 产品分析

项目规划

项目占地35亩，总体量7.0万方，业态涵盖高层和少量社区商业，中国铁建“西派系”，top系高端项目。

- ⑦ 西派系为中国铁建地产旗下TOP系产品线，只占据城市主脉，只享有城市臻稀资源，只以全臻装大户登场。
- ⑦ 西派时代于巴滨路鱼洞 昕晖校区旁，打造巴南区 精装大平层产品，全面革新巴南高尚人居形式；营销 即将引入的美学艺术，不仅是项目展示和服务，更是重庆艺术人文交流的重要场所；国际园林设计——贝尔高林团队全程倾力设计，以山、水、林、谷四大设计手法，营造蜿蜒曲折、绿叶成荫、回转汇聚的园林意境，打造曲径通幽的森林式园林，以现代艺术格调烘托出温暖幸福的生活氛围。



项目基本指标	
物业形态	高层
占地面积	35亩
容积率	3.0
建筑面积	7.0万方
拿地时间	2017年9月27日
楼面地价	5007元/m ²
绿化率	30%
梯户比	3T4户
车户比	1.66
地址	巴南区巴滨路鱼洞二小昕晖校区旁
装修情况	精装（标准4000-5000元/m ² ）
物业管理	中铁建（北京）物业管理有限公司重庆分公司

推 售 情 况

项目本月无加推，依托分销渠道带客，精准蓄客，各区域投放广告，分期政策带动成交，持续去库存中。7月认购高层7套，建面均价约 元/m²，目前在售高层**1号楼**，剩余库存约55套，预计9月份加推供货2#。

优惠政策：购房优惠——按时签约享98折优惠；老带新优惠——老客户享一年物管费。

分销正常：1.5-2个点，其中两套跳1.8%，三套跳2%。



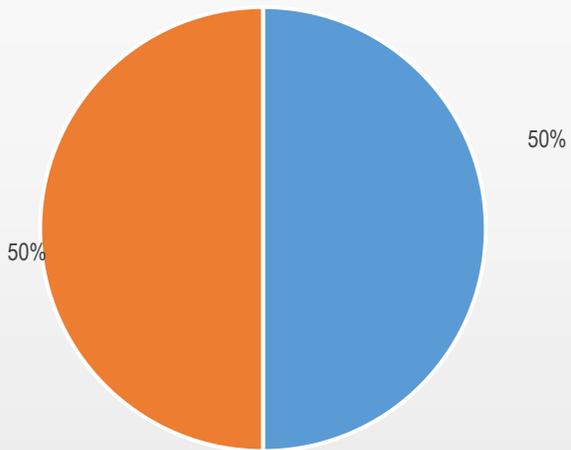
- 在售
- 售罄
- 未售
- 新推

2019年（1-7月）楼盘趋势表												
月份	物业类型	认购面积 (m ²)	认购均价 (元/m ²)	可供销售(套数)		认购套数		可供销售(体量)		认购体量		认购金额 (万元)
				存量	新开	存量	新开	存量	新开	存量	新开	
1月	高层	0		0		0		0		0		0
2月	高层	0		0		0		0		0		0
3月	高层	0		0		0		0		0		0
4月	高层	0		0		0		0		0		0
5月	高层	1838	16341	0	96	0	16	0	11483	0	1838	3003
6月	高层	2474	16176	80		21		9645		2474		4002
7月	高层	825	17062	59		7				825		1408

在售情况分析				
业态	面积 (m ²)	户型	剩余套数	均价 (元/m ²)
大平层	135-167	四室二厅双卫	23	13978元/m ²

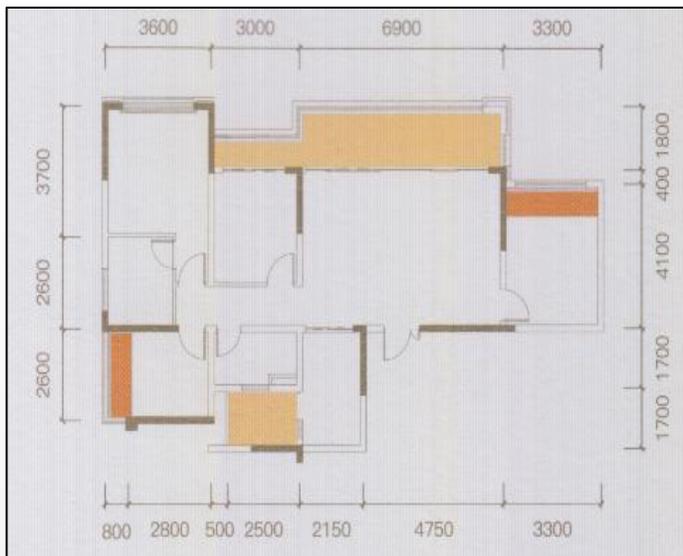
户型分析

项目高层房型分类



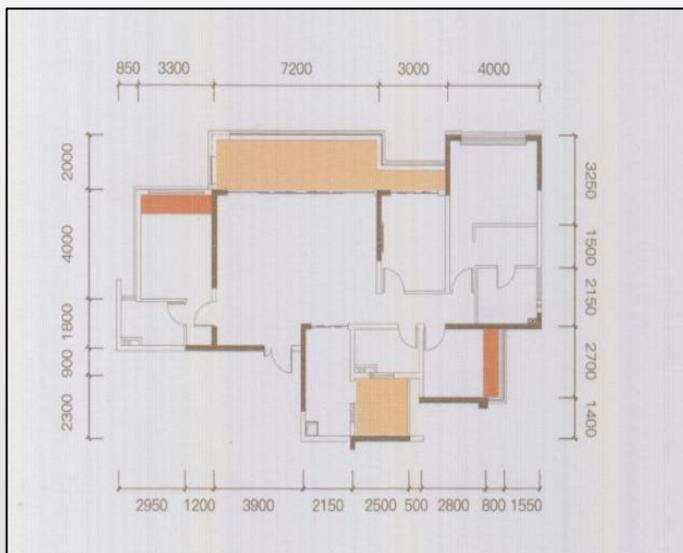
■ 四室两厅双卫 (107) ■ 四室两厅三卫 (132)

四室两厅双卫



销售面积	107.03m ² (建面135.92m ²)
使用面积	121.55m ² (赠送面积14.52m ²)
赠送比例	14%
赠送内容	景观阳台7.7m ² , 飘窗4.72m ² , 生活阳台2.1m ²
户型总和点评	四房, 功能性强, 开间6.9米景观阳台和横厅配置, 采光及景观资源佳。

四室两厅三卫



销售面积	132.22m ² (建面167.88m ²)
使用面积	148.36m ² (赠送面积16.14m ²)
赠送比例	12%
赠送内容	景观阳台8.7m ² , 生活阳台2.88m ² , 飘窗4.56m ²
户型总和点评	四室两厅, 开间7.2米景观阳台及横厅配置, 采光及景观资源佳, 双套房设计, 舒适度高。

户型分析

项目详细户型配比一览表

开盘时间	售房期	产品形态	房型	面积	楼栋分布	楼层分布	套数	比例	位置
2018年9月	一期	高层（4号楼）	四室两厅双卫	107.03	4号楼1号房	2-25F	24	25%	4房
			四室两厅双卫	107.03	4号楼2号房	2-25F	24	25%	4房
			四室两厅三卫	132.2	4号楼3号房	2-25F	24	25%	4房
			四室两厅三卫	132.2	4号楼4号房	2-25F	24	25%	4房
			合计						96
2018年5月	一期	高层（1号楼）	四室两厅双卫	107.03	1号楼1号房	2-25F	24	25%	4房
			四室两厅双卫	107.03	1号楼2号房	2-25F	24	25%	4房
			四室两厅三卫	132.2	1号楼3号房	2-25F	24	25%	4房
			四室两厅三卫	132.2	1号楼4号房	2-25F	24	25%	4房
			合计						96

PART 5

千江凌云

1. 项目规划

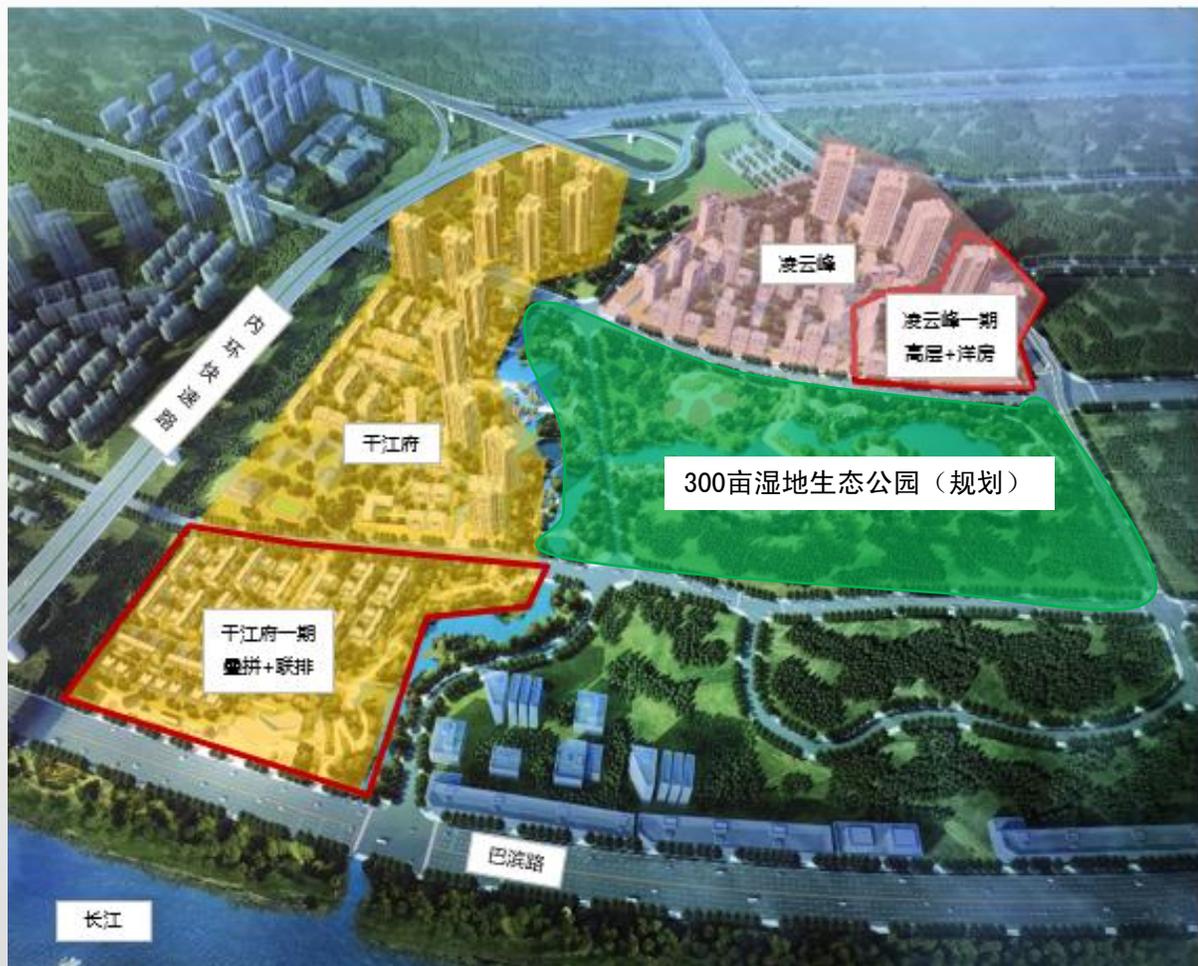
2. 推售情况

3. 产品分析

项目规划

项目总建筑体量75.98万方，由碧桂园、金科、旭辉联合打造巴滨路改善型新亚洲风格大宅，规划打造105万方滨水公园大城。

- ⑦ 项目整体分三期开发，规划分千江府和凌云峰打造，项目自建300亩湿地生态公园、邻里中心、儿童游乐中心、健身步道、露营湿地等。。产品涵盖高层、洋房、别墅及商业，总建筑体量75.98万方。
- ⑦ 项目2018年2月首次面世，加推千江府一期叠拼别墅48套房源，主力面积建面137-161m²，套内均价16179元/m²。



项目基本指标	
物业形态	高层、洋房、别墅（叠拼、联排）
占地面积	439亩
容积率	2.6
建筑面积	75.98万方
拿地时间	2017年6月9日
楼面地价	4804元/m ²
绿化率	33%
梯户比	叠拼：1T2H
车户比	1:1.12
地址	巴南区李家沱巴滨路中段马桑溪大桥东桥头旁
装修情况	清水
物业管理	旭辉+碧桂园+金科物业

推售情况

项目8月加推**高层17#**、**叠拼2#**、**千江府二期洋房6#**、**凌云峰二期洋房5#、6#**。高层17#因面积小，总价低，去化情况较好；加推三栋洋房，因前期洋房库存较多，持续以去库存为主，蓄客量不足，推出去化一般。

⑦ 优惠政策：成交政策——洋房成交3个点优惠；老带新政策——客户享5000元成交大礼包；

⑦ 分销佣金：洋房20套以下3%，20套以上4%。高层1.5%。

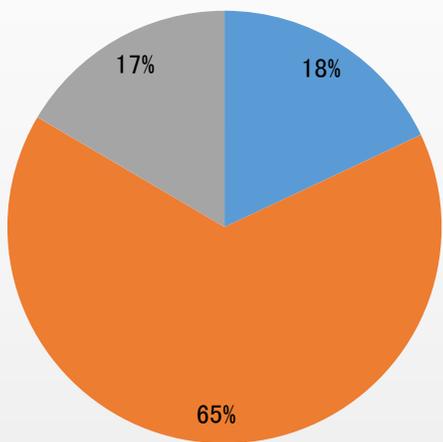


月份	物业类型	认购面积 (m²)	认购均价 (元/m²)	可供销售 (套数)		认购套数		可供销售 (体量)		认购体量		认购金额 (万元)
				存量	新开	存量	新开	存量	新开	存量	新开	
1月	洋房	13760	13797	80	16	12	1	8055	1745	1137	109	17079
	高层		11431	234	256	35	85	19096	20821	2810	6865	
	小高层		13619	22	36	9	6	2919	3312	828	552	
2月	叠拼别墅	13470	16669	5	16	2	12	641	2120	251	1575	16764
	洋房		13958	83		11		8554		1043		
	高层		11378	370		120		30242		9773		
	小高层		13829	43		9		4851		828		
3月	洋房	18264	14350	72	64	26	3	7511	7259	2510	344	22300
	高层		11422	250		163		20469		13344		
	小高层		13724	34		18		4023		1656		
4月	洋房	15800	14683	107	32	32	20	11916	2937	3547	1840	21106
	高层		11183	87		87		7125		7125		
	小高层		13829	16		11		2367		1012		
5月	洋房	26870	14556	87	96	44	17	9466	9769	4729	1520	34911
	高层		12386	0	247		247	0	19090		19090	
	小高层		13832	5		5		1355		1355		
6月	叠拼别墅	8045	16664	2	16	2	16	301	2121	279	2121	12222
	洋房		14566	122	48	44	9	12986	4913	4729	916	
	高层			0				0				
	小高层			0		0		0				
7月	叠拼别墅	22298	—	0	14		14	22	1849		1849	29058
	洋房		11937	117	112	15	3	12254	11662	1618	266	
	高层		9983	0	240		240	0	18565		18565	
	小高层			0				0				

业态	面积 (m²)	户型	剩余套数	均价 (元/m²)
洋房	111.-138.18	四室二厅双卫	91	11937元/m²
高层	84.86-107.41	三室二厅双卫	3	9983元/m²

户型分析

项目洋房房型分类:



■ 二房半 (91) ■ 三房半 (92-114) ■ 四房 (109)

三室两厅双卫+院馆



销售面积	106m ² (建面126m ²)
使用面积	114.11m ² (赠送面积8.11m ²)
赠送比例	8%
赠送内容	生活阳台2.06m ² , 院馆2.48m ² , 景观阳台3.57m ²
户型总和点评	三房半户型, 配置三房功能, 户型方正, 动静分离, 主卧室套房设计, 舒适度高, 享中庭和外部公园双景观

二室两厅双卫+院馆



销售面积	95m ² (建面113m ²)
使用面积	102.86m ² (赠送面积7.86m ²)
赠送比例	8%
赠送内容	生活阳台1.82m ² , 院馆2.48m ² , 景观阳台3.57m ²
户型总和点评	三房半户型, 配置三房功能, 户型方正, 动静分离, 主卧室套房设计, 舒适度高, 享中庭和外部公园双景观

户型分析

最新推楼栋户型配比

2019年7月	千江府一期（2号楼）	叠拼别墅	四室两厅三卫	143.56	2号楼1单元1号房	负2-2F	1	7.1%	叠下
			四室两厅三卫	143.49	2号楼1单元2号房	负2-2F	1	7.1%	叠下
			四室两厅三卫	135.21	2号楼1单元3号房	负2-2F	1	7.1%	叠下
			四室两厅三卫	135.21	2号楼1单元4号房	负2-2F	1	7.1%	叠下
			四室两厅三卫	143.49	2号楼2单元1号房	负2-2F	1	7.1%	叠下
			四室两厅三卫	135.21	2号楼2单元2号房	负2-2F	1	7.1%	叠下
			四室两厅三卫	135.21	2号楼2单元3号房	负2-2F	1	7.1%	叠下
			四室两厅三卫	128.34	2号楼1单元1号房	3-4F	1	7.1%	叠上
			四室两厅三卫	128.19	2号楼1单元2号房	3-4F	1	7.1%	叠上
			四室两厅三卫	123.15	2号楼1单元3号房	3-4F	1	7.1%	叠上
			四室两厅三卫	123.15	2号楼1单元4号房	3-4F	1	7.1%	叠上
			四室两厅三卫	128.19	2号楼2单元1号房	3-4F	1	7.1%	叠上
			四室两厅三卫	123.15	2号楼2单元2号房	3-4F	1	7.1%	叠上
			四室两厅三卫	123.15	2号楼2单元3号房	3-4F	1	7.1%	叠上
							14	100.0%	
2019年7月	加推千江府二期6号楼和凌云峰二期5/6号楼	洋房	四室两厅双卫	109.07	5号楼1单元1号房	1-8F	8	7.1%	4房
			四室两厅双卫	109.07	5号楼1单元2号房	1-8F	8	7.1%	4房
			四室两厅双卫	109.07	5号楼2单元1号房	1-8F	8	7.1%	4房
			四室两厅双卫	109.07	5号楼2单元2号房	1-8F	8	7.1%	4房
			三室两厅双卫	92.58	6号楼1单元1号房	1-7F	7	6.3%	3房
			三室两厅双卫	86.53	6号楼1单元1号房	8F	1	0.9%	3房
			三室两厅双卫	90.86	6号楼1单元2号房	1-2F	2	1.8%	3房
			三室两厅双卫	93.11	6号楼1单元2号房	3-7F	5	4.5%	3房
			三室两厅双卫	86.53	6号楼1单元2号房	8F	1	0.9%	3房
			三室两厅双卫	90.86	6号楼2单元1号房	1-2F	2	1.8%	3房
			三室两厅双卫	93.11	6号楼2单元1号房	3-7F	5	4.5%	3房
			三室两厅双卫	86.53	6号楼2单元1号房	8F	1	0.9%	3房
			三室两厅双卫	92.58	6号楼2单元2号房	1-7F	7	6.3%	3房
			三室两厅双卫	86.53	6号楼2单元2号房	8F	1	0.9%	3房
			四室两厅双卫	109.07	6号楼1单元1号房	1-8F	8	7.1%	4房
			四室两厅双卫	109.07	6号楼1单元2号房	1-8F	8	7.1%	4房
			四室两厅双卫	109.07	6号楼2单元1号房	1-8F	8	7.1%	4房
			四室两厅双卫	109.07	6号楼2单元2号房	1-8F	8	7.1%	4房
							112	100.0%	
2019年7月	加推千江府二期17号楼	高层	四室两厅双卫	85.79	17号楼1号房	1-2F	2	0.8%	4房
			三室两厅双卫	77.94	17号楼1号房	3-31F	29	12.1%	3房
			四室两厅双卫	85.79	17号楼2号房	1F	1	0.4%	4房
			三室两厅双卫	77.79	17号楼2号房	2F	1	0.4%	3房
			三室两厅双卫	77.94	17号楼2号房	3-31F	29	12.1%	3房
			三室两厅单卫	67.63	17号楼3号房	2F	1	0.4%	3房
			四室两厅双卫	85.79	17号楼3号房	3-31F	29	12.1%	4房
			三室两厅单卫	67.63	17号楼4号房	2F	1	0.4%	3房
			三室两厅双卫	77.79	17号楼4号房	3-31F	29	12.1%	3房
			三室两厅双卫	77.79	17号楼5号房	2F	1	0.4%	3房
			三室两厅单卫	67.63	17号楼5号房	3-31F	29	12.1%	3房
			四室两厅双卫	85.79	17号楼6号房	2F	1	0.4%	4房
			三室两厅单卫	67.63	17号楼6号房	3-31F	29	12.1%	3房
			三室两厅双卫	77.79	17号楼7号房	3-31F	29	12.1%	3房
四室两厅双卫	85.79	17号楼8号房	3-31F	29	12.1%	4房			
							240	100.0%	

PART 6

华润·澜山望

1. 项目规划

2. 推售情况

3. 产品分析

项目规划

主城热土巴滨湾江岸上的43万方山水宜居大城，承华润置地城市高端品质风骨，袭巴南历史之文脉，于南滨路南三公园围合之地，倾注华润十年筑城经验，展现品质洋房之大成，打造面南靠北的新中式城市华宅。

- ⑦ 项目总体量约42.75万方，其中高层20.2万方，洋房10万方，别墅4万方，商业2.55万方，商务6万方；整体由4个小地块组成，其中一期2栋高层+9栋洋房。
- ⑦ 集建面约126-151m²生态花园洋房、建面约96-141m²山水阔居高层、建面约101-113 m²精装高层、精品商业于一体，为重庆缔造新时代舒阔宅居样本。



开发商:	重庆市华润置地隆盛房地产有限公司		
项目地址:	巴南区巴滨路中段巴滨湿地公园旁		
拿地时间:	2017/6/16	拿地时间:	4500元/m ²
占地面积:	222亩	总建面:	42.75万方
容积率:	2.9	绿化率:	35%
规划户数:	1874户	面积范围:	洋房: 110-141m ² 高层: 79-88m ²
建筑形态:	高层、洋房、商业	建筑风格:	现代风格
几梯几户	洋房: 1T2H 高层: 3T6H	楼层	洋房: 7+1F/8F 高层: 24/33F
车位比例:	1:1.3	交房标准:	清水
物管费用:	洋房: 3.3元/m ² ·月 高层: 2.6元/m ² ·月	电梯品牌:	——
层高	3米	物业管理	华润物业管理有限公司

推售情况

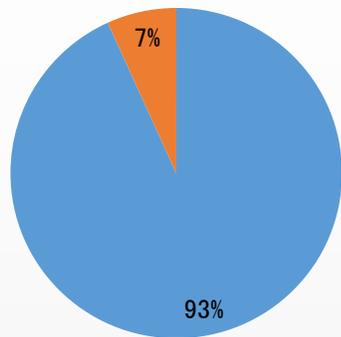
项目本月存量持续销售，华润品牌支撑，但周边同类竞品较多，竞争激烈，且持续无分销带客，去化缓慢。目前剩余8栋洋房约103套房源，持续去化中。



月份	物业类型	认购面积 (m ²)	认购均价 (元/m ²)	可供销售(套数)		认购套数		可供销售(体量)		认购体量		认购金额 (万元)
				存量	新开	存量	新开	存量	新开	存量	新开	
1月	高层	2404	11279	283		16		26047		1288		2869
	洋房		12689	149	140	4	5	16808	16072	453	663	
2月	高层	5794	11402	267		50		24759		4162		6816
	洋房		12686	280		14		31764		1632		
3月	高层	19197	11452	217	194	101	66	20597	18968	9022	5383	22518
	洋房		12565	266	21	41	2	30132	2576	4560	232	
4月	高层	26944	11498	244		141		25160		13585		32130
	洋房		12359	244		119		27916		13359		
5月	高层	15457	11386	103		59		11575		6426		18829
	洋房		12748	125	160	51	29	14557	17485	5947	3084	
6月	高层	10893	10916	44		21		5149		2453		13466
	洋房		12782	205		76		23011		8440		
7月	高层	6567	9431	23		23		2696		2696		7843
	洋房		11707	129		34		14571		3871		

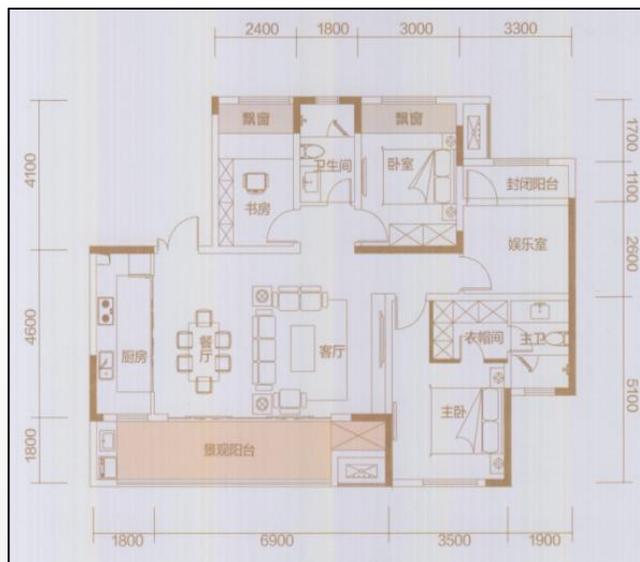
业态	面积 (m ²)	户型	剩余套数	均价 (元/m ²)
洋房	105.72-130.29	四室二厅双卫	103	11707元/m ²

户型分析



■ 平层 (110m²) ■ 顶跃 (141m²)

平层 三室两厅双卫+院馆



销售面积	108m ² (建面131m ²)
使用面积	120.57m ² (赠送面积12.57m ²)
赠送比例	12%
赠送内容	阳台6.44m ² , 院馆1.82m ² , 飘窗4.32m ² 。
户型总和点评	平层, 三室两厅双卫+院馆, 满足四房功能, 横厅, 超大开间景观阳台, 主卧室套上设计, 舒适度高

顶跃 三室两厅三卫+院馆+挑空



销售面积	137m ² (建面163m ²)
使用面积	232.14m ² (赠送面积95.14m ²)
赠送比例	69%
赠送内容	院馆4.59m ² , 挑空30.31m ² , 飘窗4.32m ² , 露台55.92m ²
户型总和点评	顶跃产品, 横厅, 超大开间露台, 赠送率高, 功能性强, 舒适度高。

户型分析

最新推楼栋户型配比

			三室两厅双卫	89.82	3号楼1单元1号房	1F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	3号楼1单元1号房	2-7F	6	3.8%	4房
			四室两厅双卫	104.79	3号楼1单元1号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	109.77	3号楼1单元2号房	1F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	3号楼1单元2号房	2-7F	6	3.8%	4房
			四室两厅双卫	104.79	3号楼1单元2号房	8F	1	0.6%	4房
			三室两厅双卫	89.82	3号楼2单元1号房	1F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	3号楼2单元1号房	2-7F	6	3.8%	4房
			四室两厅双卫	104.79	3号楼2单元1号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	109.77	3号楼2单元2号房	1F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	3号楼2单元2号房	2-7F	6	3.8%	4房
			四室两厅双卫	104.79	3号楼2单元2号房	8F	1	0.6%	4房
			三室两厅双卫	89.82	3号楼3单元1号房	1F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	3号楼3单元1号房	2-7F	6	3.8%	4房
			四室两厅双卫	104.79	3号楼3单元1号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	109.77	3号楼3单元2号房	1F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	3号楼3单元2号房	2-7F	6	3.8%	4房
			四室两厅双卫	104.79	3号楼3单元2号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	4号楼1单元1号房	1-7F	7	4.4%	4房
			四室两厅双卫	104.79	4号楼1单元1号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	4号楼1单元2号房	1-7F	7	4.4%	4房
			四室两厅双卫	104.79	4号楼1单元2号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	4号楼2单元1号房	1-7F	7	4.4%	4房
			四室两厅双卫	104.79	4号楼2单元1号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	4号楼2单元2号房	1-7F	7	4.4%	4房
			四室两厅双卫	104.79	4号楼2单元2号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	4号楼3单元1号房	1-7F	7	4.4%	4房
			四室两厅双卫	104.79	4号楼3单元1号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	4号楼3单元2号房	1-7F	7	4.4%	4房
			四室两厅双卫	104.79	4号楼3单元2号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	9号楼1单元1号房	1-7F	7	4.4%	4房
			四室两厅双卫	104.79	9号楼1单元1号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	9号楼1单元2号房	1-7F	7	4.4%	4房
			四室两厅双卫	104.79	9号楼1单元2号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	9号楼2单元1号房	1-7F	7	4.4%	4房
			四室两厅双卫	104.79	9号楼2单元1号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	9号楼2单元2号房	1-7F	7	4.4%	4房
			四室两厅双卫	104.79	9号楼2单元2号房	8F	1	0.6%	4房
			三室两厅双卫	89.82	10号楼1单元1号房	1F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	10号楼1单元1号房	2-7F	6	3.8%	4房
			四室两厅双卫	104.79	10号楼1单元1号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	109.77	10号楼1单元2号房	1F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	10号楼1单元2号房	2-7F	6	3.8%	4房
			四室两厅双卫	104.79	10号楼1单元2号房	8F	1	0.6%	4房
			三室两厅双卫	89.82	10号楼2单元1号房	1F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	10号楼2单元1号房	2-7F	6	3.8%	4房
			四室两厅双卫	104.79	10号楼2单元1号房	8F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	109.77	10号楼2单元2号房	1F	1	0.6%	4房
			四室两厅双卫	110.7	10号楼2单元2号房	2-7F	6	3.8%	4房
			四室两厅双卫	104.79	10号楼2单元2号房	8F	1	0.6%	4房
							100	100.0%	

2019年5月

二期3/4/9/10号楼

洋房

PART 7

华远·海蓝城

1. 项目规划

2. 推售情况

3. 产品分析

项目规划

项目共占地205亩，总建面43万方，延续华远一贯“责任地产，品质建筑”打造重庆南滨江低密居住舒适区

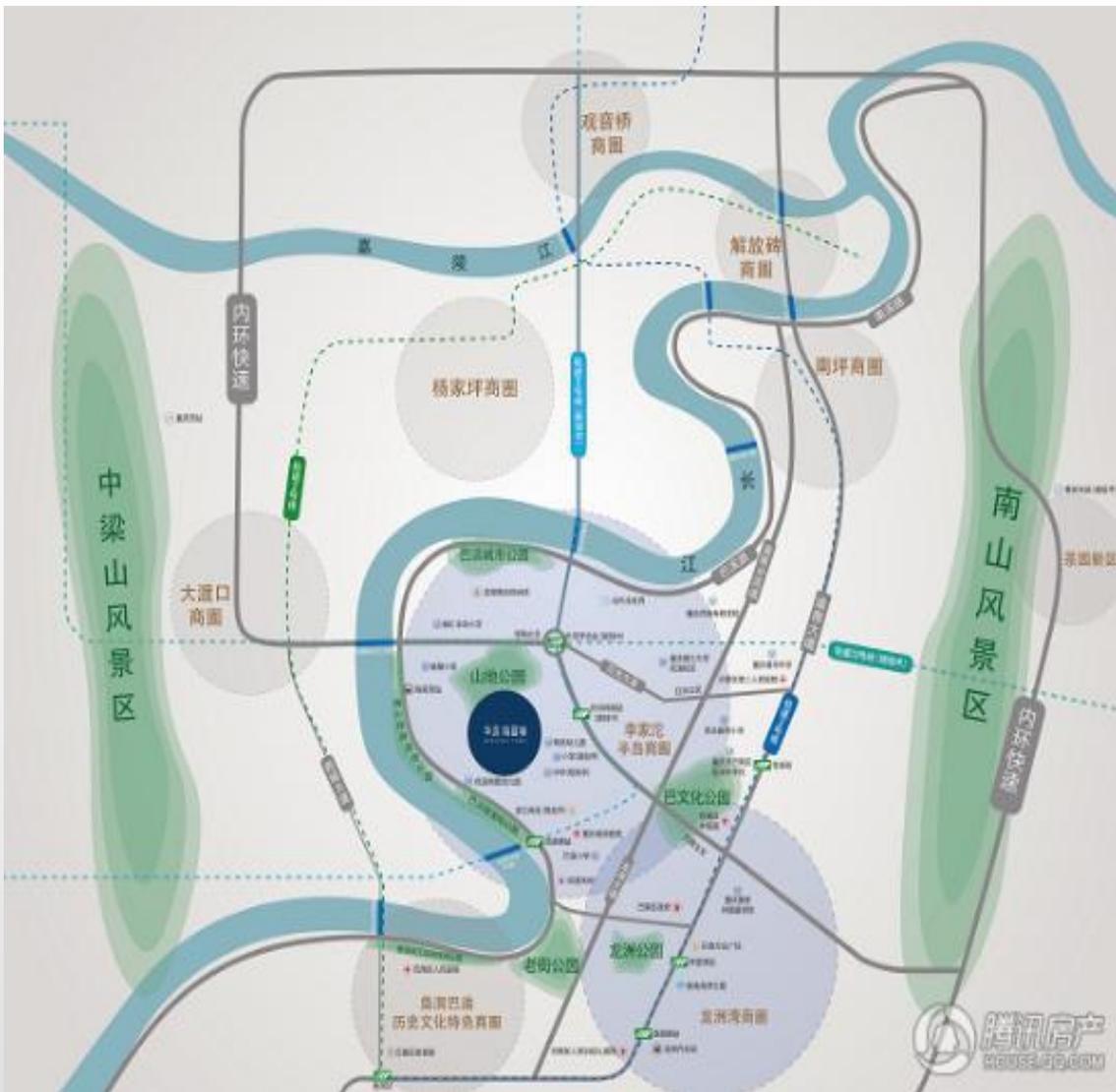
- ⑦ 产品类型共涵盖高层、小高层、洋房以及商业等。整体规划打造上秉承“宜居生活，品质，时尚舒适”的理念，在建筑以及景观打造上严苛细节不断追求完美。
- ⑦ 华远集团首进重庆倾力打造的标杆项目，楼面价6026元/m²，占据区域市场高位。



开发商	重庆筑华房地产开发有限公司		
项目地址	巴南区李家沱巴滨路		
拿地时间	2017/11/9	楼面价	6026元/m ²
占地面积	205亩	总建面	34.68万方
容积率	2.5	绿化率	34%
规划户数	——	面积范围	高层：74-96m ² 洋房：102-122m ²
建筑形态	高层、洋房、商业	建筑风格	——
几梯几户	高层：2T6 洋房：1T2	楼层	高层：24/25F 洋房：8F
户数比例	3036个	交房标准	清水
物管费用	高层：2.6元/m ² ·月 洋房：3.5元/m ² ·月	电梯品牌	——
层高	3米	物业管理	龙湖物业

项目规划

项目位置及区域关系



地理位置	项目位于巴滨路，紧邻珠江城和君禧天地，交通仅巴滨路，出行不便。
交通组织	公交：360、340、369等公交线路，轻轨：5号线、12号线规划中 南滨南路、渝南分流道、渝南大道连接南岸区，内环快速路通达全城，李家沱大桥、马桑溪长江大桥、鱼洞长江大桥、白居寺长江大桥（在建，计划2019年6月竣工通车）连接大渡口、九龙坡区域
配套分析	幼儿园：项目自建双语幼儿园 中小学：花溪中心小学校、道角小学校、融汇小学（鱼洞四小）、融汇清华实验中学、道角中学等 大学：重庆机械高级技工学校、重庆理工大学 综合商场：都和广场、万达广场、龙湖项目商业(在建中) 医院：第七人民医院、花溪医院，华润医院（在建中），巴南人民医院（在建中） 其他：梅沁绿洲湿地公园、300亩市政山地亲水公园、600亩滨水主题公园(在建中) 小区：内部配套儿童游乐场
综合分析	重庆南滨江低密居住舒适区，产品类型共涵盖高层、小高层、洋房以及商业等。整体规划打造上秉承“宜居生活，高端品质，时尚舒适”的理念，在建筑以及景观打造上严苛细节不断追求完美。

推售情况

项目八月加推二期**高层3#**，因产品面积打，单价高于区域标准，总价限制，**去化率30%**不到；前期洋房持续去库存，受价格限制，及区域竞品持续推货，整体去化缓慢。

优惠政策：成交优惠——成交砸金蛋送家电；

分销政策：高层佣金1个点，洋房3个点。



- 在售
- 售罄
- 未售
- 新推

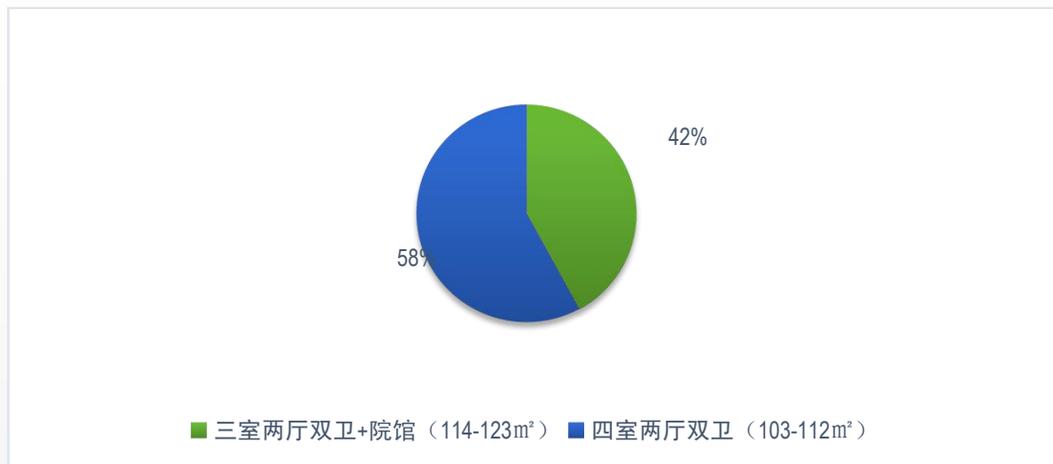
2019年（1-7月）楼盘趋势表

月份	物业类型	认购面积 (m²)	认购均价 (元/m²)	可供销售(套数)		认购套数		可供销售(体量)		认购体量		认购金额 (万元)
				存量	新开	存量	新开	存量	新开	存量	新开	
1月	高层	1933	13052	90		22		7768		1933		2523
	洋房	216	15167	19		2		3624		216		328
2月	高层	1646	12862	68		20		5835		1646		2117
	洋房	362	14727	17	32	1	2	3408	3950	112	250	533
3月	高层	1537	12883	48		17		4189		1537		1980
	洋房	2247	14911	46		20		6996		2247		3351
4月	高层	1870	12834	31		22		2652		1870		2400
	洋房	1341	15423	26	120	0	12	4749	13499	0	1341	2068
5月	高层	782	12847	9		9		782		782		1005
	洋房	560	13262	134		5		16907		560		743
6月	高层	0	0	0				0				0
	洋房	2095	15463	129	48	16	2	16347	5657	1858	237	3239
7月	高层	0		0				0				0
	洋房	6465	13062	159		37		19909		6465		9975

在售情况分析

业态	面积 (m²)	户型	剩余套数	均价 (元/m²)
洋房	123.69-148.33	四室二厅双卫	103	13062元/m²
高层	87-115	三室二厅双卫	90	10628元/m²

户型分析



两室两厅单卫+院馆



销售面积	74m ² (建面81m ²)
使用面积	——
赠送比例	——
赠送内容	——
户型总和点评	两室两厅单卫+院馆, 可改3房, 功能性强, 动静分区。

四室两厅双卫



销售面积	104m ² (建面124m ²)
使用面积	——
赠送比例	——
赠送内容	——
户型总和点评	四室两厅双卫, 可改3房, 主卧套房设计。

三室两厅双卫



销售面积	115m ² (建面136m ²)
使用面积	——
赠送比例	——
赠送内容	——
户型总和点评	三室两厅双卫, 可改4房, 功能性强, 户型方正, 动静分区, 主卧套房设计。

户型分析

最新推楼栋户型配比

2019年4月	一期	洋房（9号楼）	三室两厅双卫+院馆	126.76	9号楼1单元1号房	1-8F	8	17%	3.5房
			三室两厅双卫+院馆	122.02	9号楼1单元2号房	1F	1	2%	3.5房
			四室两厅双卫	114.58	9号楼1单元2号房	2-8F	7	15%	4房
			三室两厅双卫+院馆	122.68	9号楼2单元1号房	1F	1	2%	3.5房
			三室两厅双卫+院馆	114.3	9号楼2单元1号房	2F	1	2%	3.5房
			三室两厅双卫+院馆	115.47	9号楼2单元1号房	3-8F	6	13%	3.5房
			三室两厅双卫+院馆	122.68	9号楼2单元2号房	1F	1	2%	3.5房
			三室两厅双卫+院馆	114.3	9号楼2单元2号房	2F	1	2%	3.5房
			三室两厅双卫+院馆	115.47	9号楼2单元2号房	3-8F	6	13%	3.5房
			三室两厅双卫+院馆	122.68	9号楼3单元1号房	1F	1	2%	3.5房
			三室两厅双卫+院馆	114.3	9号楼3单元1号房	2F	1	2%	3.5房
			三室两厅双卫+院馆	115.47	9号楼3单元1号房	3-8F	6	13%	3.5房
			三室两厅双卫+院馆	122.68	9号楼3单元2号房	1F	1	2%	3.5房
			三室两厅双卫+院馆	114.3	9号楼3单元2号房	2F	1	2%	3.5房
			三室两厅双卫+院馆	115.47	9号楼3单元2号房	3-8F	6	13%	3.5房
			合计						
2019年6月	一期	洋房（5号楼）	四室两厅双卫	126.76	5号楼1单元1号房	1-8F	8	17%	4房
			四室两厅双卫	122.02	5号楼1单元2号房	1F	1	2%	4房
			四室两厅双卫	114.58	5号楼1单元2号房	2-8F	7	15%	4房
			四室两厅双卫	122.68	5号楼2单元1号房	1F	1	2%	4房
			四室两厅双卫	114.3	5号楼2单元1号房	2F	1	2%	4房
			四室两厅双卫	115.47	5号楼2单元1号房	3-8F	6	13%	4房
			四室两厅双卫	122.68	5号楼2单元2号房	1F	1	2%	4房
			四室两厅双卫	114.3	5号楼2单元2号房	2F	1	2%	4房
			四室两厅双卫	115.47	5号楼2单元2号房	3-8F	6	13%	4房
			四室两厅双卫	122.68	5号楼3单元1号房	1F	1	2%	4房
			四室两厅双卫	114.3	5号楼3单元1号房	2F	1	2%	4房
			四室两厅双卫	115.47	5号楼3单元1号房	3-8F	6	13%	4房
			四室两厅双卫	122.68	5号楼3单元2号房	1F	1	2%	4房
			四室两厅双卫	114.3	5号楼3单元2号房	2F	1	2%	4房
			四室两厅双卫	115.47	5号楼3单元2号房	3-8F	6	13%	4房
			合计						

PART 8

珠江城

1. 项目规划

2. 推售情况

3. 产品分析

项目规划

项目总建筑面积90万方，是集住宅、商业、公园、为一体的综合项目；由30万方风情商业集群和60万方集湖景高层、洋房、别墅的组合。

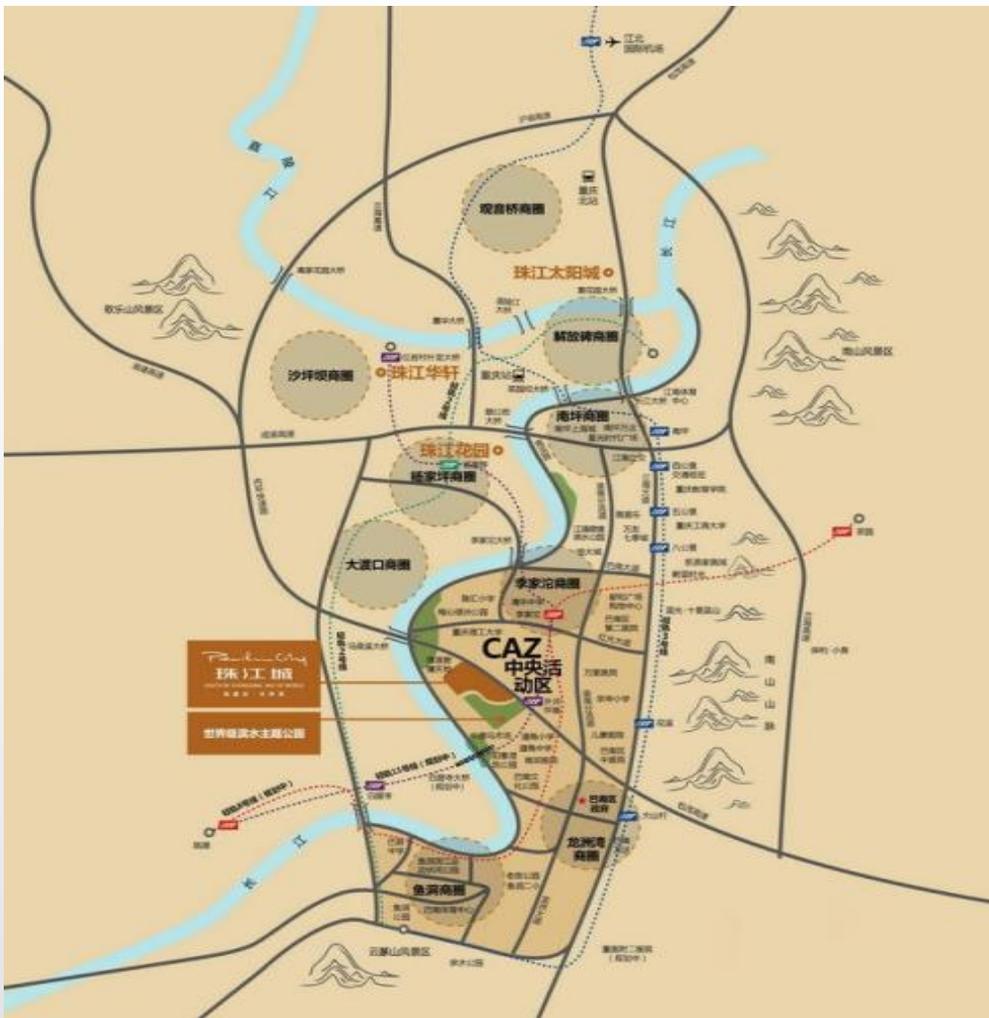
⑦ 珠江城总占地1000余亩，其中建设规划用地609亩，打造滨水主题公园400亩，规划中占地60亩，项目综合容积率为2.22。



开发商	重庆汇景实业有限公司		
项目地址	巴南巴滨路中段（阳春湿地公园斜对面）		
拿地时间	2013/7/16 2017/3/29	楼面价	2072元/m ²
占地面积	672亩	总建面	93.58万方
容积率	2.1	绿化率	35%
规划户数	2184（一期）	面积范围	高层：51-92m ² 洋房：94-115m ² 叠拼别墅：115-126m ² 联排别墅：163-169m ²
建筑形态	高层、洋房、叠拼别墅、联排别墅、商业	建筑风格	洋房：北美风格 叠拼：新古典
几梯几户	高层：3T9H、3T8H 电梯洋房：1T4H、1T2H、1T3H	楼层	高层：24-27F 洋房：6+1、7+1F、8+1、8F 叠拼：4+1层 联排：负2-3F
车位比例	1:0.8	交房标准	清水 一期高层部分精装：1000元/m ²
物管费用	高层：2.5元/平方米·月 洋房：3.0元/平方米·月	电梯品牌	——
层高	高层：3m 洋房：3m 别墅：地下室3-6m，标准3m，局部3.3m	物业管理	重庆市珠江物业管理公司

项目规划

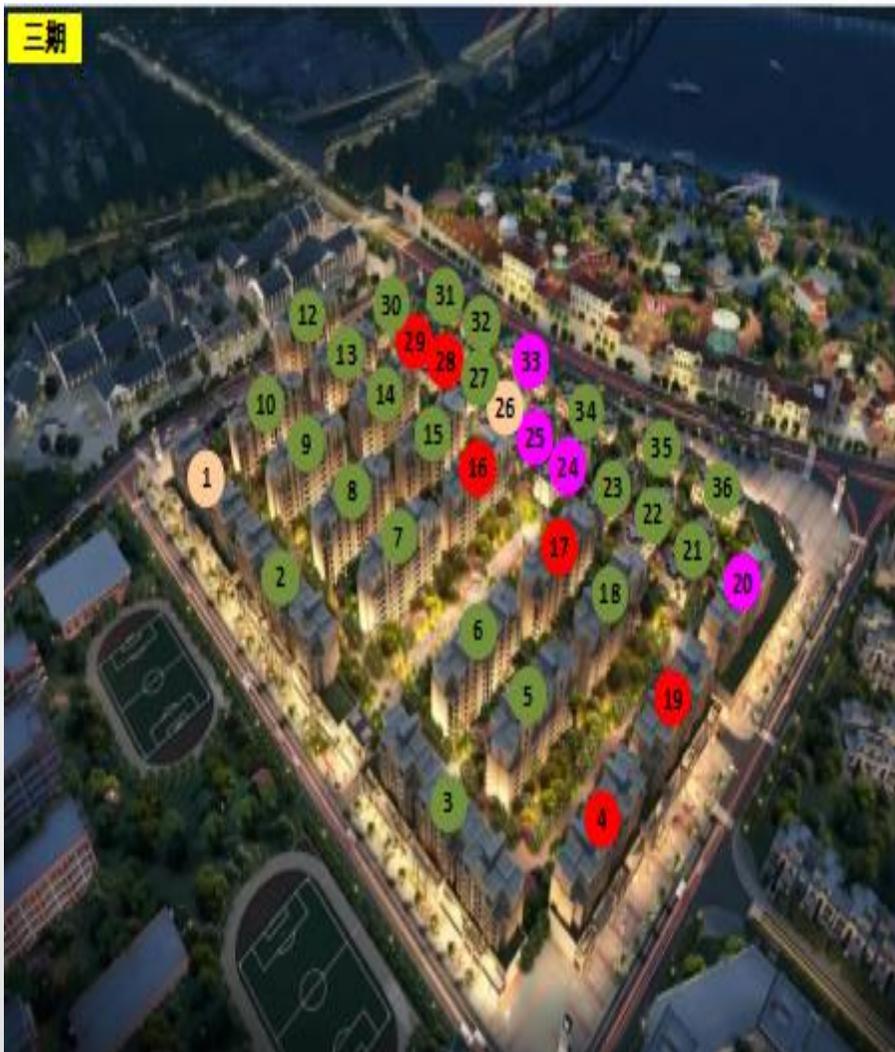
项目位置及区域关系



地理位置	项目位于巴南区巴滨路中段，占据滨江景观资源，紧邻马桑溪大桥、白居寺大桥，被大渡口商圈、李家沱商圈、龙洲湾商圈三大商圈环抱，具有良好地理优势。
交通组织	项目区域道路通达性较强，但公交线路较为匮乏，目前有369、340路公交车沿经本项目；
配套分析	生活配套：重庆百货超市、新世纪超市，江南水乡农贸市场 教育配套：重庆理工大学、清华中学、清华小学、李家沱小学、红光小学、小区大型独立幼儿园； 医疗配套：花溪医院、重庆市巴南区万里医院、重庆市巴南区中西医结合医院、重庆市第七人民医院等； 公园配套：奶姆山公园、花溪湿地公园； 金融配套：工商银行、农业银行、建设银行、中国银行等。
综合分析	项目所处区域目前基础配套设施较差，商业、交通等都不齐全，生活较为不便，本项目发展成熟后会得到较大改善。

推售情况

项目7月加推洋房20号楼，三期联排24/25/33号楼，产品单价较低，依托分销渠道，持续稳价销售。前期大量库存持续去化，周边同类产品较少，产品舒适度高，推出去化良好。



- 在售
- 售罄
- 未售
- 新推

2019年（1-7月）												
月份	物业类型	认购面积 (m²)	认购均价 (元/m²)	可供销售(套数)		认购套数		可供销售(体量)		认购体量		认购金额 (万元)
				存量	新开	存量	新开	存量	新开	存量	新开	
1月	洋房	1203	13165	100	28	3	5	11514	3367	425	615	1601
	高层		0	0	0	0	0	0	0	0		
	联排		14247	15	8	0	1	2476	1333	0	163	
2月	洋房	3229	12770	120		15		13841		1903		4408
	高层		0	0	0	0	0	0	0	0		
	联排		14919	22		8		3646		1326		
3月	洋房	3380	12592	105		14		11938		1550		4652
	高层		0	0	0	0	0	0	0	0		
	联排		14755	14		11		2320		1830		
4月	洋房	5479	12923	91		44		10388		4989		7178
	高层		0	0	0	0	0	0	0	0		
	联排		14911	3		3		490		490		
5月	洋房	1804	12819	47		16		5399		1804		2313
	高层		0	0	0	0	0	0	0	0		
	联排		0	0	0	0	0	0	0	0		
6月	洋房	9420	13134	31	60	29	20	3595	7191	3368	2386	13432
	高层		0	0	0	0	0	0	0	0		
	联排		16026	0	32	0	22	0	5305	0	3666	
7月	洋房	6781	11546	42	20	21	13	5032	2337	2484	1488	9784
	高层		0	0	0	0	0	0	0	0		
	联排		15049	10	18	8	9	1639	2979	1313	1496	

在售情况分析				
业态	面积 (m²)	户型	剩余套数	均价 (元/m²)
洋房	123.66-184.98	四室二厅双卫	47	11546元/m²
联排	168.49-175, 38	四室二厅双卫	11	15049元/m²

户型分析

三期联排



销售面积	163.25m ² (建筑面积186.49m ²)
使用面积	—
赠送比例	—
赠送内容	—
户型总和点评	花园赠送建面大，附加值高，功能布局合理，尺寸设计舒适，居家舒适度高，但进深较大，部分房间采光通风差。

户型分析

三室两厅双卫+院馆

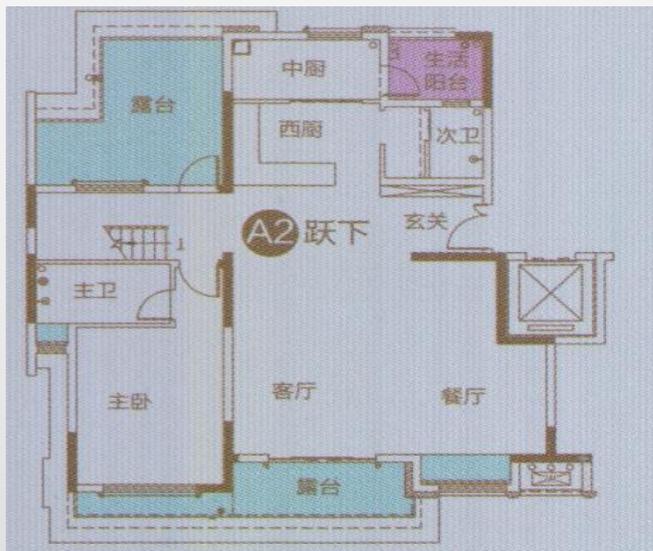


跃上

销售面积	113.15m ² (建筑面积130.17m ²)
使用面积	122.06m ² (赠送面积13.96m ²)
赠送比例	11%
赠送内容	景观阳台 (3.36m ²)、生活阳台 (2.07m ²)、院馆 (3.48m ²)、飘窗 (5.05m ²)
户型总和点评	三房+院馆, 可改四房, 户型方正, 功能性较强。主卧套房设计, 舒适度较高。餐厅采光较差。

顶跃

跃下



销售面积	162m ²
使用面积	232.33m ² (赠送面积70.33m ²)
赠送比例	43%
赠送内容	露台24.9m ² , 挑空36.4m ² , 生活阳台2.1m ² , 飘窗1.8m ² 、阳台5.22m ²
户型总和点评	三室两厅四卫+挑空, 顶跃产品, 双主卧套房、双厨房设计, 舒适度高, 横厅设计采光好。

户型分析

最新推楼栋户型配比

2019年7月	三期20号楼	洋房	四室两厅双卫	106.33	20号楼1单元1号房	3-6F	4	20%	平层			
			五房及以上	159.05	20号楼1单元1号房	7-8F	1	5%	顶跃			
			四室两厅双卫	106.33	20号楼1单元2号房	3-6F	4	20%	平层			
			五房及以上	159.05	20号楼1单元2号房	7-8F	1	5%	顶跃			
			四室两厅双卫	106.33	20号楼2单元1号房	3-6F	4	20%	平层			
			五房及以上	159.05	20号楼2单元1号房	7-8F	1	5%	顶跃			
			四室两厅双卫	106.33	20号楼2单元2号房	3-6F	4	20%	平层			
			五房及以上	159.05	20号楼2单元2号房	7-8F	1	5%	顶跃			
										20	63%	
2019年7月	三期24/25/33号楼	联排别墅	四室两厅四卫	169.94	24号楼1号房	负2-3F	1	6%	端户			
			四室两厅四卫	163.25	24号楼2号房	负2-3F	1	6%	中户			
			四室两厅四卫	163.25	24号楼3号房	负2-3F	1	6%	中户			
			四室两厅四卫	163.25	24号楼4号房	负2-3F	1	6%	中户			
			四室两厅四卫	163.25	24号楼5号房	负2-3F	1	6%	中户			
			四室两厅四卫	169.94	24号楼6号房	负2-3F	1	6%	端户			
			四室两厅四卫	169.94	25号楼1号房	负2-3F	1	6%	端户			
			四室两厅四卫	163.25	25号楼2号房	负2-3F	1	6%	中户			
			四室两厅四卫	163.25	25号楼3号房	负2-3F	1	6%	中户			
			四室两厅四卫	163.25	25号楼4号房	负2-3F	1	6%	中户			
			四室两厅四卫	163.25	25号楼5号房	负2-3F	1	6%	中户			
			四室两厅四卫	169.94	25号楼6号房	负2-3F	1	6%	端户			
			四室两厅四卫	169.94	33号楼1号房	负2-3F	1	6%	端户			
			四室两厅四卫	163.25	33号楼2号房	负2-3F	1	6%	中户			
			四室两厅四卫	163.25	33号楼3号房	负2-3F	1	6%	中户			
			四室两厅四卫	163.25	33号楼4号房	负2-3F	1	6%	中户			
			四室两厅四卫	163.25	33号楼5号房	负2-3F	1	6%	中户			
			四室两厅四卫	169.94	33号楼6号房	负2-3F	1	6%	端户			
										18	56%	

Thanks