

# 东湖御墅项目

## 市场情况

業綏和鳴

## 一、项目同类型产品情况

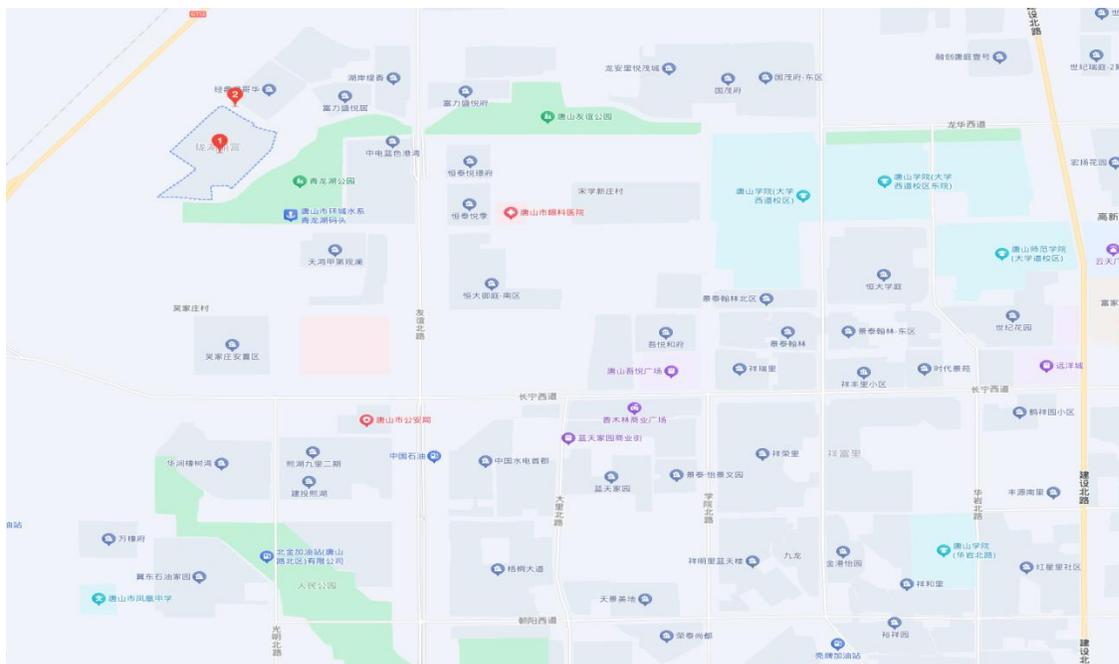
### 景泰翰林 (二区别墅)



项目位于路北区，属于唐山老城区，周边配套齐全，但交通相对拥堵。  
现有剩余10套别墅现房发售，销售价格23000元/m<sup>2</sup>，面积区间280—330平米。

## 一、项目同类型产品情况

### 珑湖丽宫

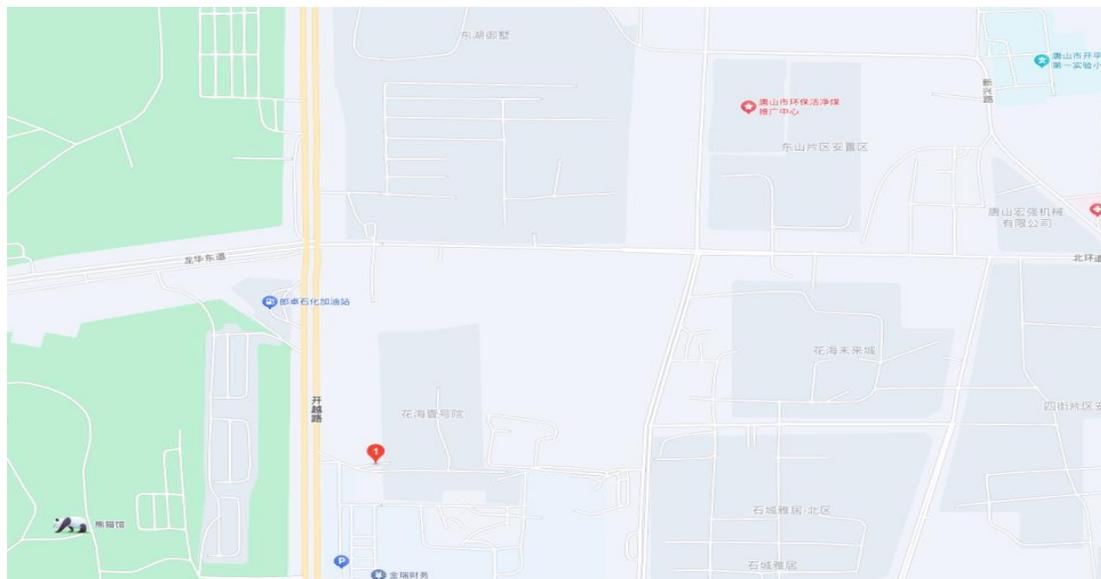


项目位于路北区凤凰新城的高端住宅项目，当前均价约25000元/平方米，主打大户型院墅产品面积区间200—1300平米。主要剩余600平米以上产品，月均去化2套左右。项目平层产品为193平米，均价为7000元/平方米，月均去化约10套左右。



## 二、周边项目情况

### 花海国际

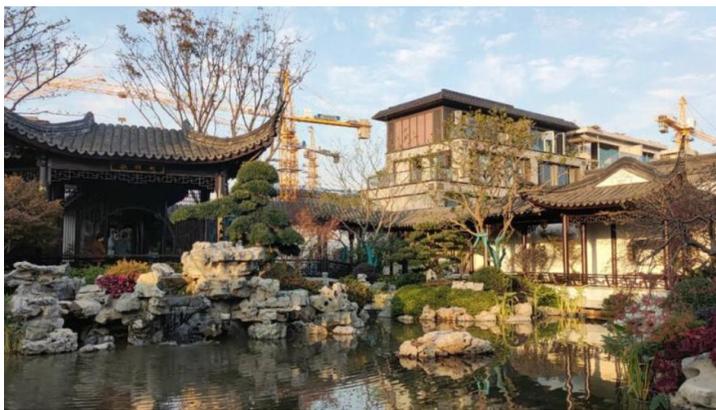


项目位于位于开平区，是一个改善型住宅小区，均价约9600元/㎡，主力户型为三居室和四居室，面积区间88—175平米。目前去化率80%



### 三、本项目情况

项目改造



我们进场后对本项目现有产品进行升级改造，以我司在绍兴开发的棠颂和鸣项目为蓝本，在项目原有建筑主体的条件下进行改造，包括项目大门、园林景观。项目二期完全采用中式合院的设计方案。

### 三、本项目情况

#### 项目预计营销计划

日期（2025-2026）	2025年12月	2026年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计				
预计销售套数（套）	设计图纸变更，办理相关手续，施工、营销准备（元旦、春节假期）					8	8	8	8	10	10	2	1	55				
套平均面积（平米）						300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	
预计去化面积（平米）						2400	2400	2400	2400	2400	3000	3000	600	300	16500			
销售均价（元/平米）						8500	8700	8900	9100	9300	9400	9500	9500	9500	9038			
预计销售额（元）						20400000	20880000	21360000	21840000	27900000	28200000	5700000	2850000	149130000				

通过跟唐山本地营销渠道（贝壳、世联）沟通，项目单套建议销售价格不超过300万，按照相关改造方案进行改造后，月均去化基本能达到10套左右。项目在示范园及局部实景园林、实景样板间开放后进行销售，预计6个月去化完一期产品，实现销售额约为1.5亿。