

# 中山翠亨新区 碧佳悦府营销方案



**TAI HUA 太華**

# 翠亨新区发展前景

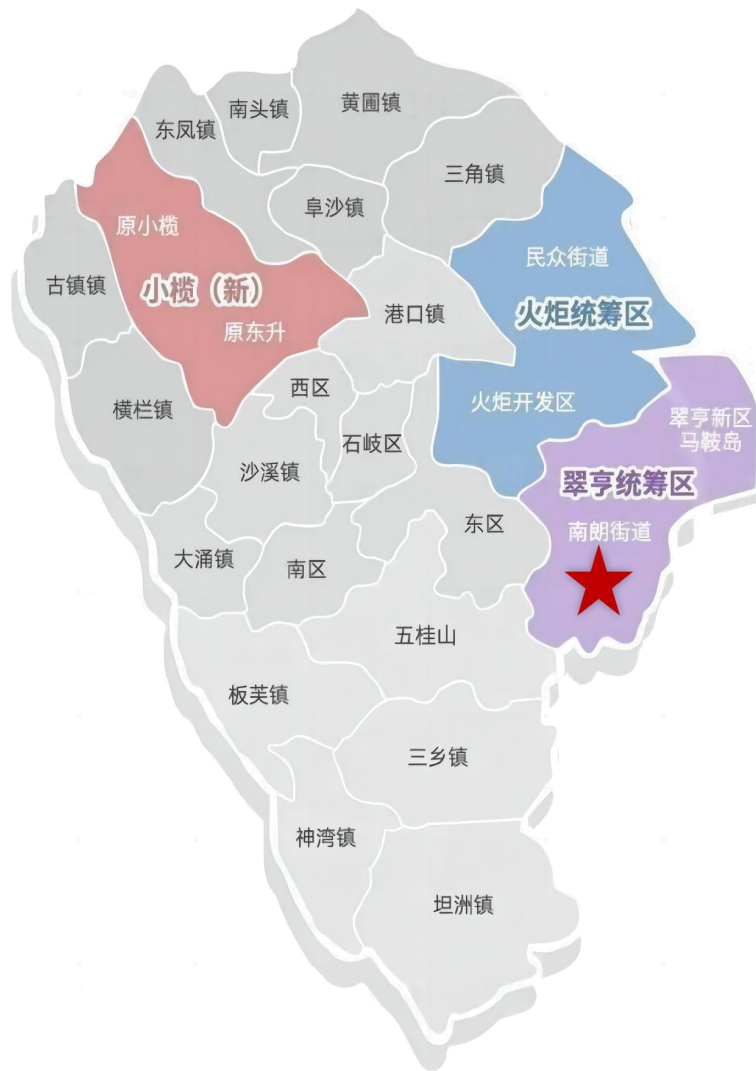
翠亨新区位于**南沙新区、横琴新区、前海新区**三区交叠的核芯位置，是大湾区着力打造的重点区域，**将全面对标前海**，学习前海的先进发展经验，也被中山政府给予厚望。

(翠亨新区2022年末GDP在中山22个镇街当中排第五)

排行	区域	2022年GDP (亿元)
1	火炬开发区	502.81
2	小榄镇	481.58
3	东区街道	322.13
4	石岐街道	250.26
5	翠亨新区	220.71
6	三乡镇	184.84
7	东凤镇	175.06
8	南头镇	167.40
9	坦洲镇	167.30
10	西区街道	150.86



# 翠亨新区房价



翠亨新区位于中山市东部临海区域，包括**马鞍岛**片区和**南朗镇**全境，整个翠亨新区的房价在众镇区中排名靠前，但实际上马鞍岛片区因地理优势及规划等因素，房价达19500到29000元/m²，而一河之隔的**南朗镇**房价仅约13000元/m²。

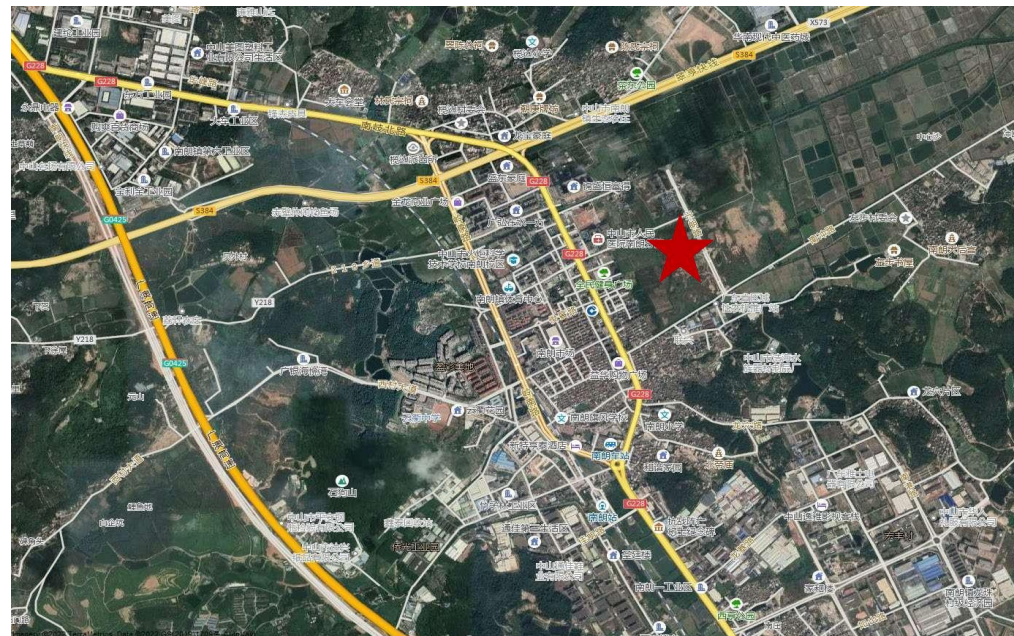
可以说，在南朗镇可以享受更低的房价，享受双区域的配套资源。

# 项目现状

项目处于在建当中，目前仅一栋在建，营销中心施工中仍未进驻，整体未能达到开售条件。规划**4栋住宅及配套商业**，体量相对较小，且鸟瞰项目周边一公里范围内闲置地块较多，生活配套不足，弱势较为明显。



**交通状况：**快速接驳广澳高速，坐享深中、深珠双通道，周边“一码头三站双桥三快线三高速五机场”交通配套  
**教育配套：**翠亨/博艺幼儿园、翠亨小学、中山纪念中学  
**商业配套：**南朗壹加壹、信泓商业广场  
**医疗配套：**博爱门诊，金鼎医院，翠亨医院，南朗医院



# 项目货量信息



全盘可售货量				
楼栋	户型	套数	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1#T6	89m <sup>2</sup> 2+1	104	9256	
	100m <sup>2</sup> 2+2	52	5200	
2#T6	89m <sup>2</sup> 2+1	104	9256	
	100m <sup>2</sup> 2+2	52	5200	
3#T6	89m <sup>2</sup> 2+1	105	9345	1楼有1套
	100m <sup>2</sup> 2+2	52	5200	
4#T6	89m <sup>2</sup> 2+1	104	9256	
	100m <sup>2</sup> 2+2	52	5200	
<b>住宅合计</b>		<b>625</b>	<b>57913</b>	
5#综合楼	59-193m <sup>2</sup> 商 铺6间、可 售板房2间	8	835	不含泳池配 套更衣室51 m <sup>2</sup>
<b>商业合计</b>		<b>8</b>	<b>835</b>	
小车车位	产权车位	<b>475</b>	335产权 +140人防	
<b>车位合计</b>		<b>542</b>	——	

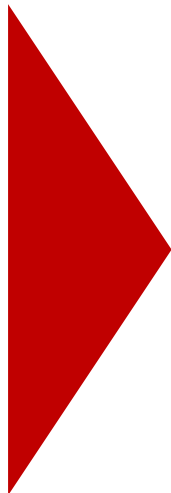
# 项目竞品



翠亨新区在售住宅楼盘动态一览 搜狐号@搜狐焦点肇庆站

数据仅供参考

锦绣海湾城 (南朗街道)	82-118m²三四房	均价15000元/m² 带装 (指定房源 特价低至11xxx元/m²)
盛邦·云逸 (南朗街道)	73-86m²二三房	均价12888-13500元/m² 毛坯 均价15500-16500元/m² 带装
裕安翠峰名府 (南朗街道)	62-107m²二三房	均价10500元/m² 毛坯
广银海悦湾 (南朗街道)	89-113m²三房	均价11500元/m² 毛坯
朗诗德州·尚郡 (南朗街道)	105-118m²三房	均价13000-17000元 / m² 带装



- 南朗片区竞品市场均价约**11000元/m²毛坯**，**13000元/m²带装**；
- 主力户型约为**80-110m²**，对标本案户型；
- 锦绣海湾城为片区体量较大、配套最齐的项目，朗诗德州·尚郡临近孙中山故居旅游景区，故此两项目暂为片区价格标杆。

# 营销策略

**抢占位** + **控售价** + **强联动**  
(新盘销售、价格优势) (体量较小、促销激烈) (地理优势、深珠莞港)

625套住宅目标销售周期6个月

# 项目售价建议

- 参考市场均价约11000元/m<sup>2</sup>毛坯;
- 综合考虑项目体量小、配套少等因素;
- 朝着快速走货，回笼资金的目标。

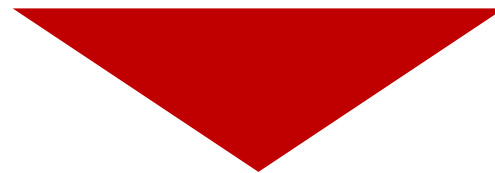


**售价建议：11500元m<sup>2</sup>毛坯**

# 入市时间建议



- 就目前工程进度，五一节点赶不及；
- 新盘项目筹备预热至少需要一个月；
- 下半年节点瞄准金九银十。

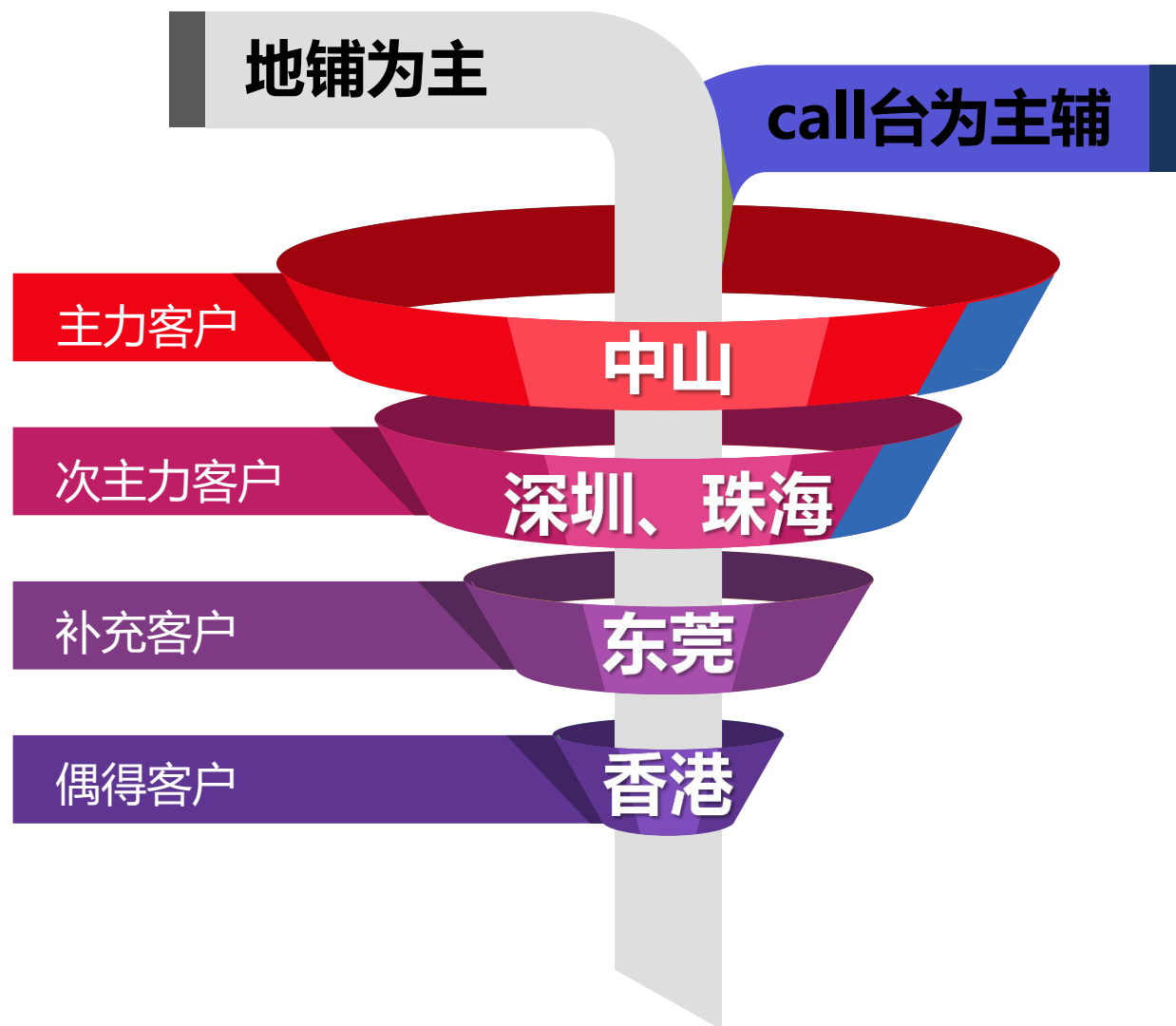


**8月入市**

**9月正式开售**

# 客户群体

- 重点落墨中山阵地客户，房价在翠亨新区中相对占优势，可扩大范围以马鞍岛片区刚需、投资客户为主，南朗镇阵地补给，周边镇街作为补充；
- 深圳，珠海，东莞三城渠道资源触及各个区，全面铺开地推工作，call台同步上线；同步辐射大湾区1小时生活圈的投资客群、湾区候鸟；
- 香港渠道作为补充，乘势吸纳城市游离/流动客户。



# 销售需配合事宜

- 施工进度加快，楼栋达到预售条件
- 营销中心及对外展示面达到开放接待条件
- 楼栋主力户型设置示范单位
- 项目周边加设导视指引
- 营销方面如商业银行按揭、公积金配比、香港客户成交手续等开售前需落实

