

绿城佳园
GREENTOWN

合肥紫蓬山项目全景开发计划

2026年4月

GREENTOWN

CONTENTS | 目 录

01

项目基础信息

02

区域市场分析

03

全景开发计划

GREEN TOWN

01

项目基础信息

- 1 项目区位及周边配套
- 2 项目经济技术指标
- 3 项目规划设计方案

GREEN TOWN

项目基础信息 | 项目区位

□ 项目位于合肥市紫蓬山风景区西北处，紫蓬山镇南，**距离合肥市区约18公里**，自清代便有“庐阳第一名山”之称。“紫蓬山”之名是取和尚紫色袈裟及蓬莱仙岛的首字而得名的，寓其“迎紫气，赴蓬莱”之意；紫蓬山景区森林面积约3500公顷，各种植物470多种，栖息鸟类120多种，仅鹭鸟就有3万只。1992年7月被林业部批准为国家森林公园。1998年9月被安徽省政府命名为省级风景名胜区。

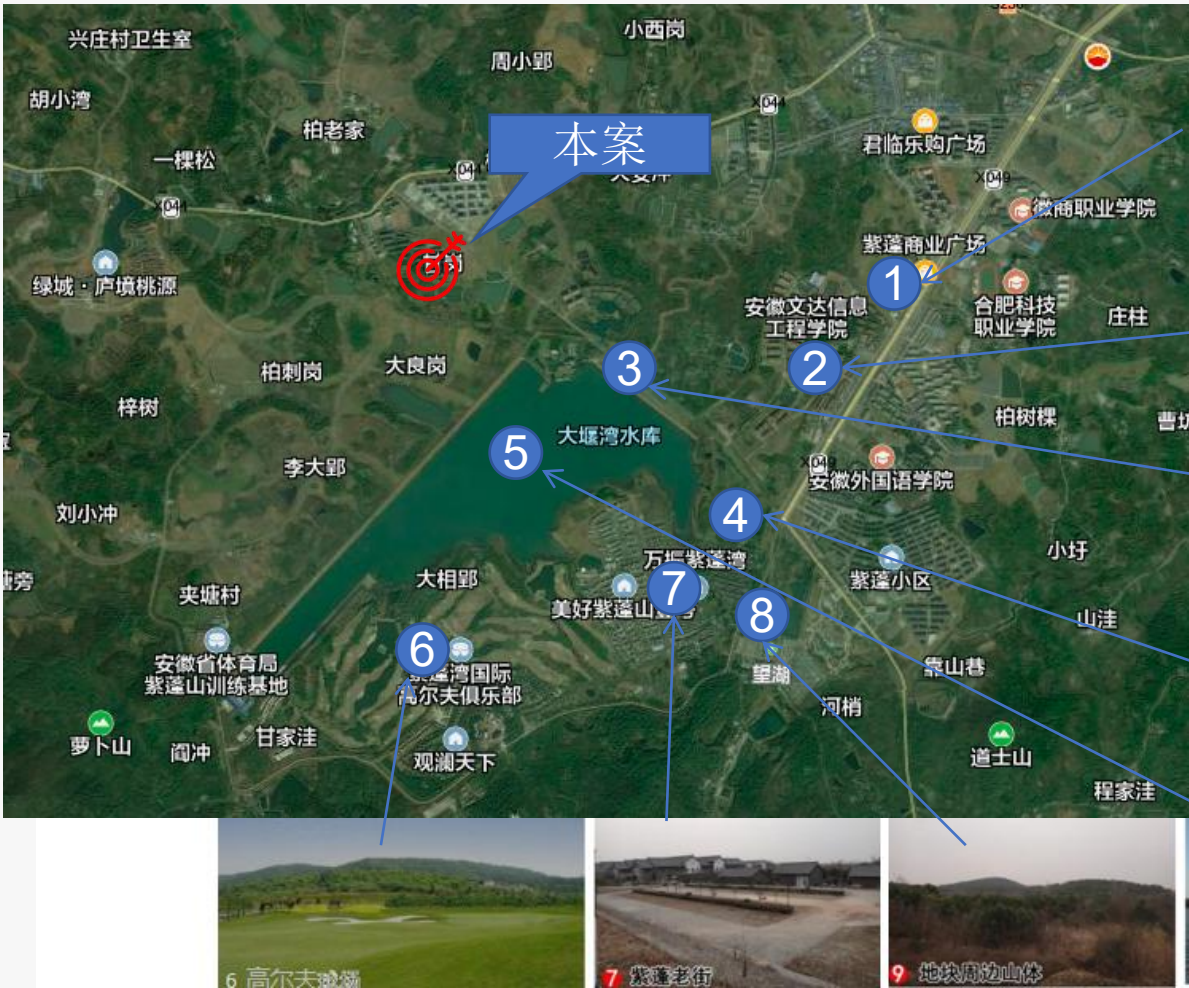
□ **2010年，被国家旅游局批准为国家AAAA级旅游景区。**本案位于紫蓬山西北侧，依山傍水，环境优美。



项目基础信息 | 周边配套

▣ 本案所处区域已日渐成熟，配套可借助周边成熟配套：

- ①为紫蓬镇，该区域的商业中心。
- ②为以安徽外国语学院、安徽文达信息工程学院等四所高校形成的大学城区域。
- ③为环山路，周边民宿、露营地等休闲娱乐场所分布。
- ④为紫蓬山4A级风景区入口。
- ⑤为堰湾水库。
- ⑥为紫蓬湾国际高尔夫俱乐部（拥有18洞国际锦标级丘陵球场）
- ⑦为紫蓬老街。
- ⑧为地块周边山体。



项目基础信息 | 项目经济技术指标

规划指标	内容	原始条件	落地指标 (全景计划版)	执行情况
	容积率	1.0~1.2	1.0 (实际0.896, 正在继续优化)	符合
	绿地率/绿化率	≥ 30%	≥ 30%	符合
	建筑密度	≤35%	≤34.9%	符合
	用地性质及业态比例	二类住宅用地	居住	符合
	开口方位及数量	无	3个, 西侧车行、南北人行	符合
	建筑高度限高	13米	不超过13米	符合
	停车位 (数量及地上地下比例)	总数按1.1个/100m²	1:1.5	符合
	电动汽车充电桩预留	无	/	符合
	配套及计容 (如学校、社区)	无	/	符合
	周边建筑日照	无	/	符合

项目基础信息 | 项目规划设计方案 | 总平产品分色图

类型	建筑面积	单套面积	套数	总户数	占比
叠墅	7200	200	36	36	23%
叠墅	6480	180	36	36	23%
小计	13680			72	46%
合院	7560	210	36	36	23%
合院	9120	240	38	38	24%
合院	2900	290	10	10	6%
小计	19580			84	54%
合计	33260	0	0	156	100%

	200m² (下叠)
	180m² (上叠)
	210m² (合院)
	240m² (合院)
	290m² (合院)



项目基础信息 | 项目规划设计方案 | 合院立面效果图



二层合院



三层合院

项目基础信息 | 项目规划设计方案



项目基础信息 | 项目规划设计方案



项目基础信息 | 项目规划设计方案



02 区域市场分析

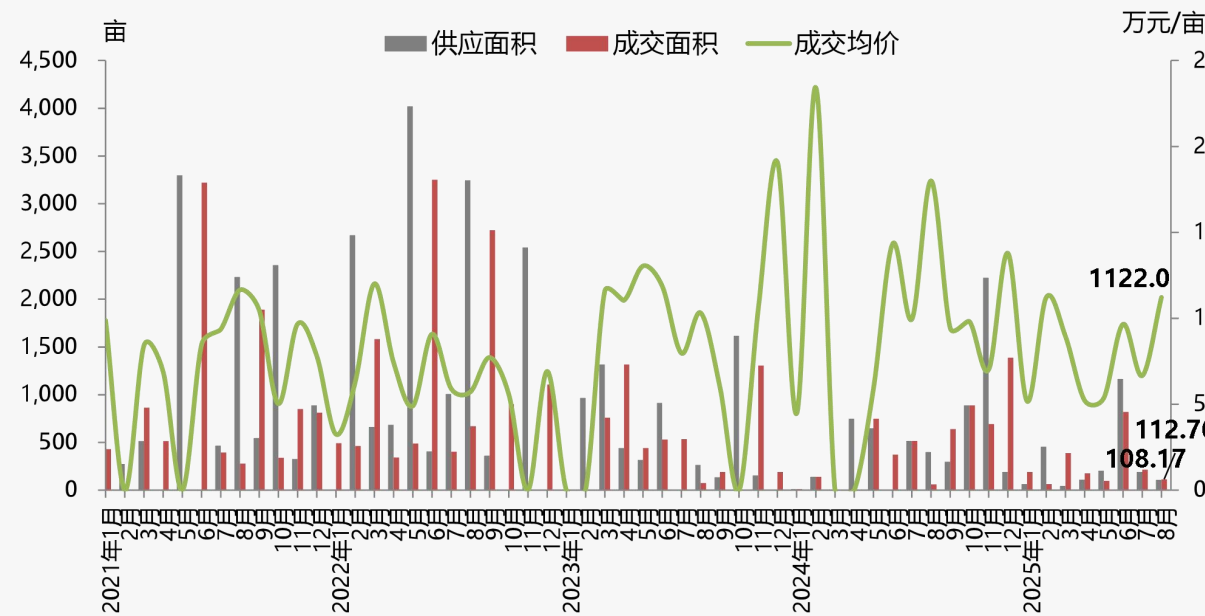
- 1 土地市场
- 2 住宅市场
- 3 竞品市场

GREEN TOWN

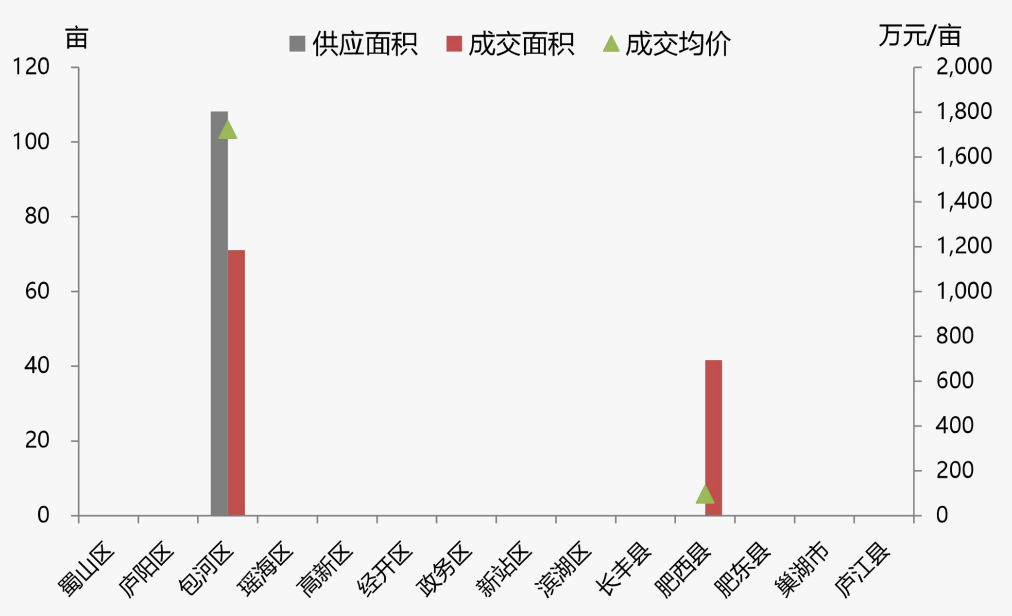
合肥土市活跃度仍低，整体供求规模持续下滑，但地块成交少导致库存逐步下滑

- **供应：**2025年8月，合肥市新增供应4宗经营性用地，累计供应面积108.17亩，环比下跌43.5%，同比下跌73.0%。新增供应地块均来自包河区，其中居住用地2宗合计71.08亩，商服、商务用地2宗共37.09亩，其他区域均无经营性用地新增供应，土地市场整体活跃度走低。
- **成交：**2025年8月，合肥市成交4宗经营性用地合计112.70亩，环比下跌47.9%，同比上涨88.8%，成交总额约12.64亿元，成交均价1122.0万元/亩。其中，包河区中央公园板块成交2宗连体小面积居住用地，均由合肥城建以底价竞得；肥西县严店镇成交2宗商业、商务金融地块，分别由本地两家民企竞得，溢价率分别为2.1%和2.2%。8月，合肥供地节奏持续放缓，土地成交规模环比下滑，受成交结构影响，成交均价水平环比回升明显，但成交地块仍以底价或低溢价成交，土市整体热度持续低迷。

2021年1月-2025年8月合肥市经营性用地供求量价走势



2025年8月合肥分区域经营性用地供求情况



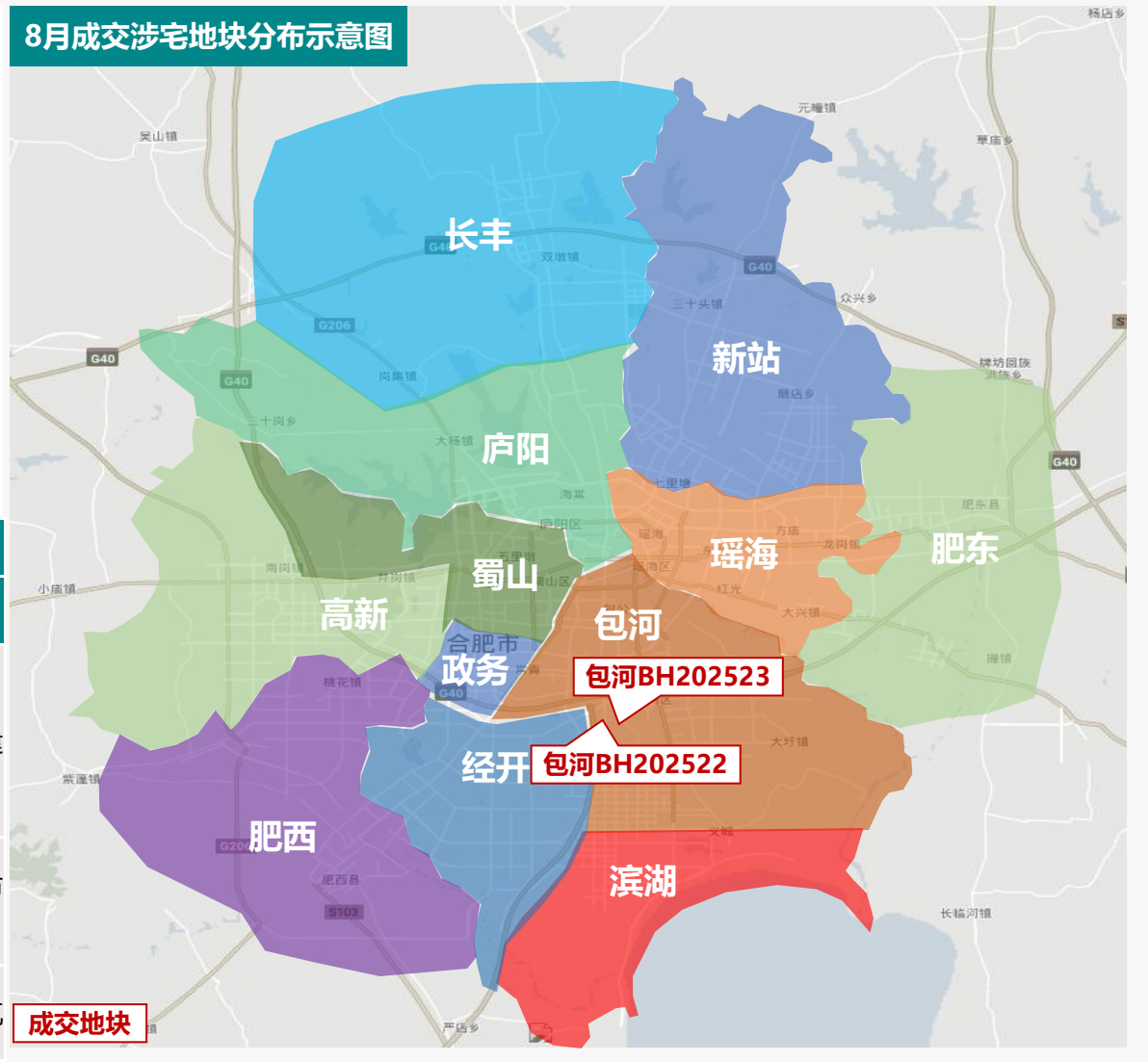
数据说明：数据为合肥市九区四县一市经营性用地，含租赁、人才公寓用地，不含取消供应及年内二次（含）以上供应的土地

数据来源：合富大数据

区域市场分析 | 土地市场 | 周边土地

合肥多区无地块供应成交，包河区中央公园板块成交2宗宅地，均由地方国企底价竞得

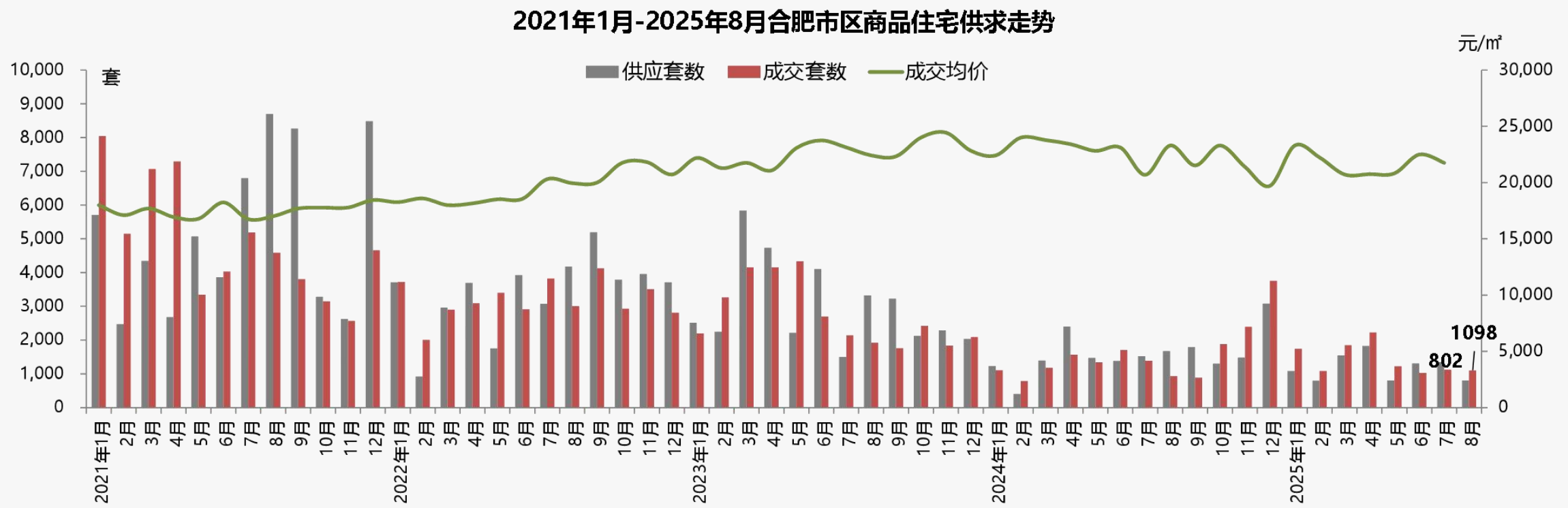
2025年8月合肥市经营性用地供应明细									
区域	地块编号	地块位置	用地性质	面积(亩)	容积率	起拍单价(万元/亩)	起拍楼面价(元/㎡)	拍卖日期	
包河区	BH202522号	乌鲁木齐路以南、纬一路以西	居住	39.79	≤2.0	1780	13350	2025.8.29	
	BH202523号	乌鲁木齐路以南、纬一路以东	居住	31.29	≤1.8	1650	13750		
	BH202524号	龙川路以北、庐州大道以东	新型商务用地	27.09	≤3.0	291	1455	2025.9.19	
	BH202525号	汤子江路以南、包河大道以西	商业服务业用地	10	≤3.5	230	986		
2025年8月合肥市经营性用地成交明细									
区域	地块编号	地块位置	用地性质	面积(亩)	容积率	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	竞得人
包河区	BH202522号	乌鲁木齐路以南、纬一路以西	居住	39.79	≤2.0	1780	13350	0%	合肥城建
	BH202523号	乌鲁木齐路以南、纬一路以东	居住	31.29	≤1.8	1650	13750	0%	
肥西县	FX202537号	严店镇高速连接线与合铜公路交口东北侧	商业、商务金融	30.1	≤2.5	97	582	2.1%	力聚城市建设
	FX202538号	严店镇朝南路与罗祝路交口东北侧	商业、商务	11.52	≤2.5	93	558	2.2%	兴水建筑



数据来源：合肥土地市场网

区域市场分析 | 住宅市场

新增供应节奏放缓，新房市场整体活跃度走低，但8月成交同比上涨近20%



数据说明：自2019年12月起成交数据为备案量+已签约量，前期成交数据为商品住宅备案量

备注：新增商品住宅供应含安置房及人才公寓

➤ **供求表现：**2025年8月，合肥市区新增供应商品住宅802套，环比下跌40.5%，同比下跌52.1%；成交商品住宅1098套，环比下跌2.7%，同比上涨18.3%。受高温等因素影响，8月房企推新节奏放缓，新增供应量不足千套，成交规模略有下滑，新房市场整体活跃度有所回落。

区域市场分析 | 住宅市场

9月15日，国家统计局发布2025年8月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。70城中，9个城市新房价格环比上涨，比7月份增加3个，合肥在全国排名第三位；

进入2025年以来，合肥新房价格2月环比上涨0.2%，3月环比上涨0.2%，4月环比上涨0.3%，5月环比上涨0.2%，6月环比上涨0.1%。自2月以来，合肥新房价格实现了“5连涨”

表1：2025年8月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比	同比	1-8月平均	城市	环比	同比	1-8月平均
	上月=100	上年同月=100	上年同期=100		上月=100	上年同月=100	上年同期=100
北京	99.6	96.5	95.3	唐山	99.4	93.8	92.9
天津	99.5	98.2	97.9	秦皇岛	99.6	94.7	93.6
石家庄	99.5	96.7	96.5	包头	99.1	94.2	93.8
太原	99.7	101.0	101.1	丹东	99.6	95.7	94.6
呼和浩特	99.8	94.5	94.2	锦州	99.8	96.5	95.7
沈阳	100.2	99.8	98.0	吉林	100.2	96.1	94.9
大连	99.7	97.2	95.9	牡丹江	99.8	96.4	94.2
长春	99.8	96.5	96.0	无锡	99.5	96.2	96.0
哈尔滨	99.6	96.4	95.2	徐州	99.8	95.9	94.7
上海	100.4	105.9	105.8	扬州	99.3	94.1	94.0
南京	99.4	98.7	98.1	温州	99.6	95.6	92.2
杭州	100.4	102.6	100.6	金华	99.9	96.2	92.6
宁波	99.6	99.3	96.3	蚌埠	99.7	95.5	94.4
合肥	100.2	99.2	96.4	安庆	99.8	96.3	94.8
福州	100.0	97.0	94.2	泉州	99.7	97.1	93.9
厦门	99.5	98.7	95.4	九江	99.8	97.1	94.8
南昌	99.7	95.2	95.1	赣州	99.5	98.5	96.1
济南	99.4	96.3	95.1	烟台	99.6	95.7	94.9
青岛	99.7	98.5	96.7	济宁	99.5	96.4	95.6
郑州	99.6	96.5	95.8	洛阳	99.6	96.0	94.7
武汉	99.5	96.7	95.1	平顶山	100.0	99.3	98.9
长沙	99.7	98.1	95.6	宜昌	100.4	99.7	97.1
广州	99.8	95.7	93.8	襄阳	100.0	95.9	94.9
深圳	99.6	98.3	96.8	岳阳	99.6	95.4	94.1
南宁	100.3	99.5	96.2	常德	99.6	96.1	94.0
海口	100.0	95.5	95.7	韶关	99.8	96.6	95.0
重庆	99.3	97.6	96.1	湛江	99.4	97.7	95.7
成都	99.8	101.0	98.7	惠州	99.1	96.7	95.1
贵阳	99.4	96.3	95.6	桂林	99.8	97.0	96.7
昆明	99.7	94.6	92.7	北海	99.5	94.0	93.8
西安	99.4	95.3	97.1	三亚	99.7	99.2	97.8
兰州	99.6	95.9	93.4	泸州	99.5	94.1	93.4
西宁	100.1	96.2	95.0	南充	99.7	97.7	97.2
银川	99.8	97.2	96.3	遵义	99.5	97.0	96.7
乌鲁木齐	100.1	100.6	98.4	大理	99.4	95.8	94.0

表2：2025年8月70个大中城市二手住宅销售价格指数

城市	环比	同比	1-8月平均	城市	环比	同比	1-8月平均
	上月=100	上年同月=100	上年同期=100		上月=100	上年同月=100	上年同期=100
北京	98.8	96.9	97.7	唐山	99.4	91.0	89.4
天津	99.6	97.0	95.9	秦皇岛	99.5	91.3	89.9
石家庄	99.4	94.9	93.7	包头	99.2	92.1	90.3
太原	99.8	95.7	95.3	丹东	99.4	93.5	91.4
呼和浩特	99.7	91.9	90.0	锦州	99.7	93.3	92.2
沈阳	99.6	95.7	94.4	吉林	99.6	95.1	94.9
大连	99.4	93.9	92.3	牡丹江	99.9	94.8	92.9
长春	100.1	94.5	93.8	无锡	99.2	95.3	94.1
哈尔滨	99.6	93.7	92.7	徐州	99.5	92.6	92.7
上海	99.0	97.4	98.4	扬州	99.7	92.8	91.5
南京	99.3	93.8	94.7	温州	99.5	93.0	90.8
杭州	99.9	97.9	97.9	金华	99.6	93.9	90.6
宁波	99.1	94.9	93.3	蚌埠	99.3	95.4	94.3
合肥	99.1	92.8	92.3	安庆	99.2	93.0	91.8
福州	99.5	94.3	91.8	泉州	99.7	93.4	90.3
厦门	99.1	95.4	92.0	九江	99.9	94.5	92.4
南昌	99.1	93.5	91.2	赣州	99.1	97.0	96.4
济南	99.4	95.3	92.4	烟台	99.2	93.3	91.9
青岛	99.0	95.0	93.9	济宁	99.1	94.6	94.8
郑州	99.1	91.7	92.0	洛阳	99.4	95.2	94.1
武汉	99.1	94.2	92.6	平顶山	99.5	95.7	95.1
长沙	99.2	93.3	92.6	宜昌	99.6	94.9	93.7
广州	99.1	93.8	92.4	襄阳	99.6	92.4	91.0
深圳	99.2	98.1	96.3	岳阳	99.5	94.7	94.2
南宁	99.6	93.6	92.1	常德	99.0	91.8	91.8
海口	99.3	96.8	94.8	韶关	99.7	94.8	93.7
重庆	99.2	96.4	95.4	湛江	99.5	94.7	93.4
成都	99.3	99.6	97.9	惠州	99.2	92.8	90.4
贵阳	99.6	95.3	95.1	桂林	99.5	94.8	94.9
昆明	99.5	92.6	92.3	北海	99.6	94.4	94.4
西安	98.9	93.0	93.2	三亚	99.6	93.3	93.2
兰州	99.4	94.5	92.3	泸州	99.1	93.8	93.1
西宁	99.8	96.3	94.0	南充	99.4	96.6	94.5
银川	99.5	95.4	95.0	遵义	99.8	94.7	94.3
乌鲁木齐	99.8	95.3	94.8	大理	99.3	95.1	93.6

区域市场分析 | 住宅市场 | 板块房价

目前合肥市全市住宅均价约2.11万元/㎡。



2025年8月合肥各板块房价

库存与销售排行:

截至7月底, 狭义库存约215万㎡, 按照近6个月流速计算, 去化周期约11.7个月。因为最近成交量一直低位运行, 所以去化周期明显变长; 其中, 包河区库存全市居首, 滨湖区库存去化周期超28个月。

新房成交面积段:

主力成交面积集中在100-120㎡, 总占比32%; 总价段: 300万以下产品占比达66%。

合肥8月.新房成交1326套,环比涨13%。同比涨2%

区域市场分析 | 住宅市场 | 合肥别墅市场整体格局与核心分布区块

● 核心高端板块

- ◆ **高新区北雁湖板块**：合肥高端别墅核心聚集地，以湖景资源与低密规划为核心优势，汇聚旭辉湖山源著、中海岭湖墅、世茂国风、新华御湖庄园等标杆项目。2025年上半年成交量显著增长，旭辉湖山源著成交12套（远超2023年全年），保利西山林语成交8套；新华御湖庄园因生态+学区优势，总价最高达3300万，成交周期仅19天，是高净值人群首选。区域别墅均价2.5-3.5万/㎡，部分稀缺独栋单价超4万/㎡。
- ◆ **政务区天鹅湖板块**：依托稀缺城市资源与成熟配套，为合肥别墅市场“价值天花板”区域，代表项目包括内森庄园、绿城翡翠湖玫瑰园。2024年内森庄园成交8套，均价4.4万/㎡，部分房源单价超7万/㎡；二手房溢价率显著高于普通住宅，且无新增供应，库存不足20套，去化周期仅6个月，圈层价值突出。
- ◆ **滨湖区省府板块**：新兴高端别墅热点，省府东片区与方兴湖板块为核心开发区域。合肥轨道在方兴湖拿下的5宗地块中，BH202431号地块容积率主动降至1.07，规划纯叠墅（190-330㎡）；2025年区域新增供应超200套，去化周期18个月，越秀观樾首开热销4.5亿，去化近8成，毛坯单价5.6万/㎡。

◆ 生态改善板块

- ◆ **蜀山区董铺水库板块**：紧邻董铺水库一级水源保护区与大蜀山森林公园，生态敏感度最高，规划严格限制开发。绿城咏溪雲庐为区域标杆，备案价最高达7.37万/㎡，得房率超120%，刷新合肥新房价格天花板。中海世家、龙湖丽丰西宸原著（二手房均价3.2-3.5万/㎡），以及2024年出让的蜀山城投SS202403号地块（容积率1.2，规划叠墅）。区域客群以科学岛科研人才、退休高干为主，追求生态宜居，2025年新增供应约50套，去化周期20个月。
- ◆ **肥西紫蓬山板块**：依托紫蓬山国家级森林公园（森林覆盖率超90%），主打“城市后花园”概念，目前仅绿城庐境桃源新房在售，美好紫蓬山壹号、万振中国院子、观澜天下均为二手房。区域生态资源绝版，2025年上半年成交量约50套，仅庐境桃源剩余60套左右房源，高端项目稀缺性突出。

● 新兴潜力板块

- ◆ **新站区少荃湖板块**：低密规划导向的新兴别墅区，合肥城建梓桐院为代表项目（容积率1.0-1.1），包含别墅、叠墅及第四代立体生态住宅，地上建面542㎡的别墅通过赠送院落/露台，最高使用面积达200%，预计单价3万/㎡左右。区域依托少荃湖北岸规划，吸引地缘改善客群，2025年新增供应占合肥别墅市场15%。
- ◆ **肥东县和睦湖板块**：合肥东部高端住宅空白填补区域，绿城代建的FD202412号地块（容积率1.6）为核心项目，邻近地铁2号线，是绿城首次进入肥东的墅类产品，预计2025年上市，单价约2.5万/㎡，将承接东部初级改善需求。

区域市场分析 | 住宅市场 | 别墅市场板块对比情况

维度	紫蓬山板块（肥西）	高新区北雁湖板块	政务区天鹅湖板块	滨湖区省府板块	蜀山区董铺水库板块
地理位置	紫蓬山森林公园周边，距市区30公里，无地铁，依赖自驾	高新区核心，北雁湖/柏堰湖环绕，地铁4号线通车，邻近科创高地	政务区核心，天鹅湖CBD，地铁3/4号线交汇，万象城商圈辐射	滨湖省府东，方兴湖TOD，地铁5号线延长线在建	董铺水库南岸，大蜀山西侧，地铁2号线西延线规划中
生态资源	森林覆盖率90%+，大堰湾水库/李陵山，生态稀缺性突出	双湖景观+环湖绿道，生态与科技融合	天鹅湖+绿轴公园，都市生态典范	方兴湖/巢湖沿岸，生态与政务叠加	董铺水库（一级水源）+大蜀山，生态敏感度最高
产品与价格	中式合院（349-2500万）、经济型合院（200-265万）、独栋（430-2288万）	叠墅/联排（650-1950万）、独栋（3300万），均价2.5-4万/m²	独栋/双拼（2000-4200万），均价4.4-7万/m²	纯叠墅（500-2400万），最高7.37万/m²	叠墅（400-1200万），均价3.2-3.5万/m²
库存与去化	库存约60套，去化周期约10-12个月，高端去化稳、中低端滞销	库存约150套，去化周期24个月，2025上半年成交23套	库存不足20套，去化周期6个月，无新增供应	库存约180套，去化周期18个月，首开去化近8成	库存约50套，去化周期20个月，开发规模受限
配套成熟度	配套薄弱（仅社区底商+普通学校）	砂之船奥莱+科大附中，15分钟生活圈	万象城+合肥八中，配套顶级	首创奥莱+师范附小，2026年方兴湖商业体开业	蜀西湖商圈+宁溪小学，便利性一般
客群定位	养老改善（45%）、度假客（30%）、其他（25%）	产业精英（60%）、改善家庭（30%）、其他（10%）	高净值政商人群（80%）、终极改善（20%）	省府公务员（40%）、金融从业者（30%）、其他（30%）	科研人才（50%）、退休高干（30%）、终极改善（20%）
优劣势	优势：生态绝版、绿城品牌；劣势：配套差、流动性低	优势：产业密集、湖景+学区、流动性强；劣势：新盘竞争激烈	优势：配套顶级、稀缺溢价、圈层价值；劣势：总价高、无新增	优势：省府红利、TOD规划、产品力强；劣势：短期配套不足	优势：水库景观、低密纯粹；劣势：生态限制、学区弱
政策风险	文旅配套进度存疑、撤县划区不确定	部分地块容积率调整风险	二手房税费高、产权复杂	土地供应过剩、去化压力	禁建区扩大风险

区域市场分析 | 别墅市场 | 合肥别墅市场销售与存量整体概况

● 销售表现

- ◆ **成交量显著增长：**2025年上半年核心板块成交量同比大幅提升，北雁湖板块成交23套（占全市38%），滨湖省府板块首开项目去化近8成，政务区二手房因稀缺性保持稳定成交（月均1-2套）。
- ◆ **价格梯度分明：**
 - 核心区：政务区内森庄园均价4.4万/m²、蜀山区绿城咏溪雲庐最高**7.37万**/m²、高新区新华御湖庄园4.1万/m²；
 - 新兴区：新站区梓桐院预计3万/m²、肥东和睦湖板块预计2.5万/m²、紫蓬山板块1.3-2.5万/m²。
- ◆ **高端需求旺盛：**合肥高净值家庭超9400户（年均增长12%），推动稀缺资源别墅热销，绿城咏溪雲庐去化率超80%，新华御湖庄园3300万房源成交周期仅19天，高端市场“供不应求”特征显著。

● 存量与供应

- ◆ **库存总量低但区域分化：**截至2025年上半年，合肥别墅库存约360套（占住宅总库存2.15%），整体去化周期约18个月；核心区（政务、滨湖）库存紧张（政务区不足20套），新兴区（高新、新站、紫蓬山）库存集中（新站区280套，紫蓬山约60套）。
- ◆ **2025年供应高峰：**2024年出让的低容积率地块集中上市，新增供应超500套：
 - 高新区GX202501号地块（容积率1.3，叠墅，预计290套）；
 - 滨湖方兴湖3宗地块（容积率≤1.3，纯墅区，预计280套）；
 - 肥东和睦湖绿城项目、新站少荃湖城建梓桐院后续地块。



项目名称	绿城咏溪云庐
楼盘位置	蜀山区樊洼路和半岛路交叉口
容积率	1.1
总体量	约4.2万㎡
总套数	108
产品类型	云庐系叠拼别墅（4-6F）
户型面积	185-248㎡
开盘时间	2024.12
去化率	80%
成交均价	573-1647万/套
交付标准	毛坯

位于蜀山区董铺湖南，总房源共108套，建面约185-248m纯叠墅，截止9月份**剩余10套未网签，备总价区间573万-1647万。**

2024年12月首开，总价700万以上低密墅居成交破4.28亿，创下2024合肥墅居热销新高度。合肥首个毛坯单价**73718元/㎡**低密墅居，刷新合肥毛坯单价新纪录。

区域市场分析 | 竞品市场 | 城建梓桐院

在售



景观仅为示意

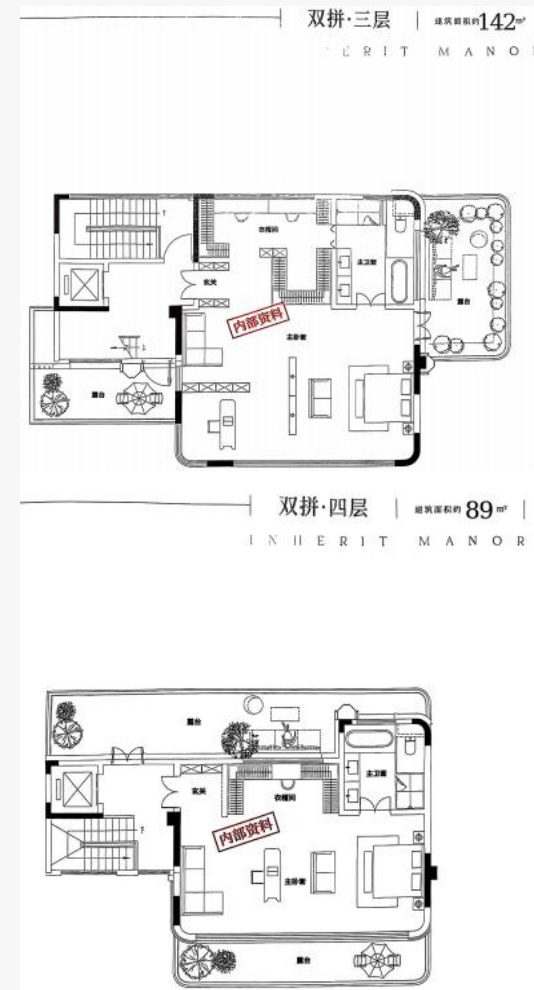
项目名称	城建梓桐院
楼盘位置	新站合肥新站高新区荃湖北路以北、青龙山路以东
容积率	1.1
总体量	约3.7万㎡
总套数	297户
产品类型	双拼(4F)、叠墅(6F)、四代住宅(12-14F)
户型面积	双拼建面554平米，叠墅建面约282-363㎡
开盘时间	2025年5月27日
去化率	/
成交均价	备案单价约23519~45590元/㎡，均价3万元/㎡。
交付标准	毛坯

项目涵盖双拼、叠墅和四代宅产品。在售建面约541㎡双拼别墅，总价约2000万；建面约282-363㎡叠墅，上叠605万起，下叠715万起（无中叠）。

2025年5月27日正式开盘，首开30套，对外释放去化13套，总价1个亿，套均价750万。

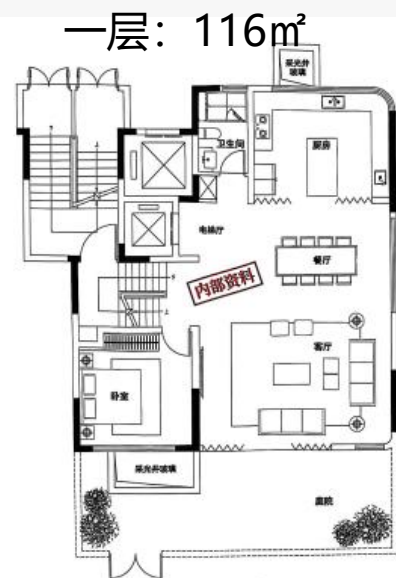
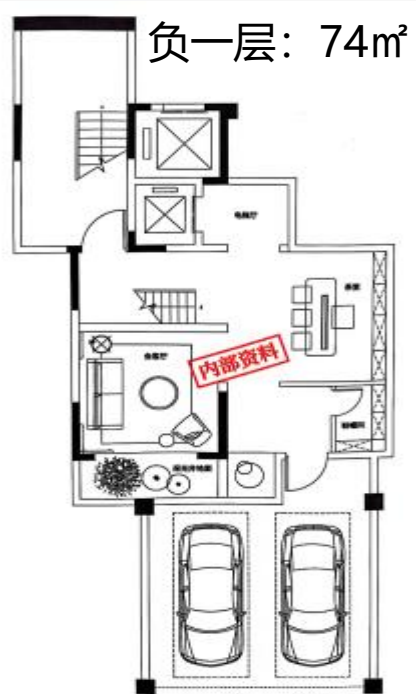
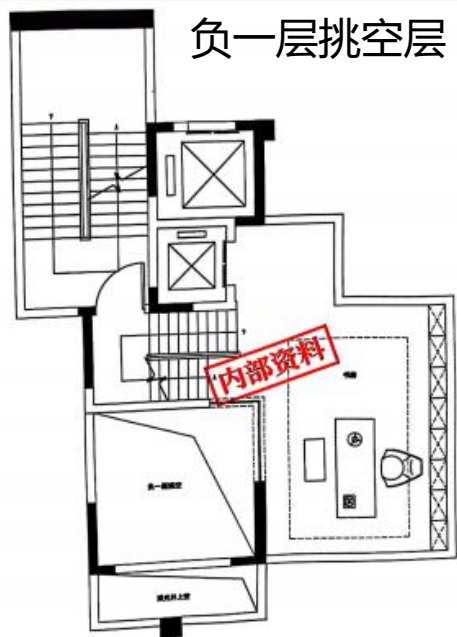
区域市场分析 | 竞品市场 | 城建梓桐院 | 双拼别墅户型

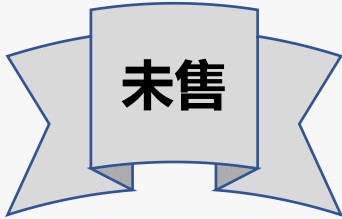
□ 双拼别墅户型面积542m²，



区域市场分析 | 竞品市场 | 城建梓桐院 | 下叠户型

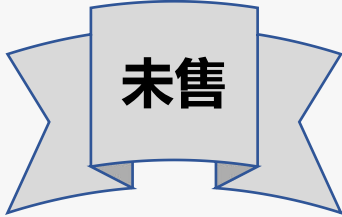
□ 下叠户型面积300m²





项目名称	合肥轨道云漫朗境
楼盘位置	高新望江西路与孔雀台路交口
容积率	1.5
总体量	约36.65万㎡
总套数	1300户
产品类型	规划19栋小高、14栋洋房、12栋叠墅(6F)
户型面积	叠墅建面约201-245㎡
开盘时间	2025年9月城市展厅开放，未开盘
去化率	/
成交均价	/
交付标准	毛坯

2025年3月28日，合肥轨道连下数城，同时竞得高新区GX202501地块、GX202502地块，01地块成交总价15.71亿，居住用地楼面价10961.48元/㎡；02地块成交总价4.27亿，楼面价9549.95元/㎡。2025年9月城市展厅开放，价格尚未释放。



项目名称	合肥轨道云涛
楼盘位置	滨湖中山路与上海路交口东南侧
容积率	1.13
总体量	约8.9万m²
总套数	292户
产品类型	叠墅(6F)
户型面积	叠墅建面约180-330m²
开盘时间	待定
去化率	/
成交均价	/
交付标准	毛坯

2024年10月31日合肥土拍，合肥轨道竞得包河BH202431地块，成交亩单价1280万/亩，成交总地价139520万元，住宅楼面价14769元/m²，溢价率0%。目前主体已封顶，但示范区迟迟未开放对外放风价3万+/m²。

区域市场分析 | 竞品市场 | 绿城庐境桃源

在售

- 距本项目西侧2公里左右，由绿城发展代建产品，总建筑面积约11.09万 m^2 ，规划450余户，中式合院仅**170席**，容积率低至0.73，是合肥目前唯一在售的两层中式低密产品2022年中首开，目前已去化60%，**2025年月均去化3-5套**，**目前剩余均为250平米以上产品。**



绿城庐境桃源项目基础信息

占地面积	303334.85 m^2 建设用地 155亩	容积率	0.73
计容建筑面积	11.09万 m^2	成交楼面价	
产品类型	2-3层中式合院、 颐养公寓	规划总户数	450户
首开时间	2022年1月	成交均价	2万-2.2万元/ m^2
装修情况	毛坯	车位配比	1.2 (车位825个)
户型面积	建筑面积150-400 m^2 ，赠送70-200 m^2 庭院；部分1000 m^2 以上大合院赠送1000 m^2 院子及农庄，		
销售情况	合院170套，剩余60套左右		
核心卖点	2-3层中式合院稀缺性、赠送面积大、周边自然环境优		

区域市场分析 | 竞品市场 | 绿城庐境桃源



项目规划图



项目实景图



区域市场分析 | 竞品市场 | 绿城庐境桃源 | 合院户型

1、150㎡南入户型



1F



2F



地下空间



约150



二楼



地下空间

区域市场分析 | 竞品市场 | 绿城庐境桃源 | 合院户型

4、170㎡北入户型



1F



2F



地下空间

5、210㎡侧入户型



1F



2F



地下空间

区域市场分析 | 竞品市场 | 绿城庐境桃源客户分析(核心竞品)

01

购房付款方式：
一次性付款占比80%

03

主力购买区域：
滨湖区占比20%
蜀山区占比16%
合肥其他区域：30%
外地客户：30%左右

05

购买核心：

绿城品牌+绿城生活服务配套+2-3层合院稀缺产品+紫蓬山自然景观

02

购买年龄段：
41-45岁占比28%
51-55岁占比22%
46-50岁占比20%

04

成交职业：
企业主占比28%
文娱从业者占比15%



售罄

区域市场分析 | 竞品市场 | 观澜天下

- 观澜天下位于肥西县紫蓬山4A级风景区，是集生态、健康、奢华于一体的低密度别墅社区。绿化率达77.88%，主打纯意大利托斯卡纳风格建筑，包含独栋、联排等物业类型。



观澜天下项目基础信息

占地面积	26万m ²	容积率	0.6
计容建筑面积	11.09万m ²	成交楼面价	
产品类型	独栋、联排别墅	规划总户数	138户
首开时间	2011年	成交均价	16000元/m ²
装修情况	毛坯	车位配比	每户1-2个车位
户型面积	面积段319-757m ²		
销售情况	无在售房源，二手房市场在售1.8万/m ² 左右。		
核心卖点	依托紫蓬山自然山体，打造私家山体公园，实现“回归自然”的园林空间感		

售罄

区域市场分析 | 竞品市场 | 美好紫蓬山壹号

❑ 项目位于合肥政务西南部紫蓬山风景区内，占地99363㎡，规划合院、联排、双拼、类独栋等全系产品。毗邻约80公顷大堰湾与约1500亩高尔夫球场，是集旅游休闲、运动健身、度假居住为一体的综合性湖山墅区。



美好紫蓬山壹号项目基础信息

占地面积	9.94万㎡	容积率	1.0
计容建筑面积	10.42万㎡	成交楼面价	
产品类型	独栋、联排别墅	规划总户数	513户
首开时间	2010年11月	成交均价	14000元/㎡
装修情况	毛坯	车位配比	1:1
户型面积	面积段135-485㎡		
销售情况	无在售房源，二手房市场在售1.5万/㎡。		
核心卖点	依托紫蓬山风景区，96.3%植被覆盖率，毗邻80公顷大堰湾及1500亩高尔夫球场		

售罄

区域市场分析 | 竞品市场 | 万振中国院子

- 万振中国院子位于合肥市肥西县紫蓬山风景区森林大道1808号，由安徽万振房地产开发有限责任公司开发，新中式合院别墅，一期融合北京四合院元素，二期升级为铜栏照壁、竹径景墙等新中式设计。



万振中国院子项目基础信息

占地面积	26万m ²	容积率	1.08
计容建筑面积	11.09万m ²	成交楼面价	
产品类型	独栋、联排别墅	规划总户数	355户
首开时间	2015年	成交均价	12000元/m ²
装修情况	毛坯	车位配比	1:2
户型面积	面积段200m ² -566m ²		
销售情况	无在售房源，二手房市场在售1.5万/m ² 。		
核心卖点	一期融合北京四合院精华，二期升级为新中式别墅，采用铜栏照壁、竹径景墙等传统元素		

区域市场分析 | 市场小结



供应受限

- 低密产品的稀缺性不言而喻，核心板如政务区、滨湖块已无新增供地可能性，仅依靠二手房流通，新兴板块有市场机会，如少荃湖板块、和睦湖板块
- 项目所处紫蓬山区域，**低密地块+环境稀缺**，板块内仅绿城庐境桃源新盘在售且产权为40年商业产权，作为区域内唯一高端产品，去化较为理想。



抢占资源

- 低密产品主要针对客群为高端改善客群，紫蓬山区域作为传统的别墅群，拥有丰富的自然景观资源，森林覆盖率在90%以上，尤其是负氧离子含量，常年在5000以上。
- **30分钟**生活圈+**1小时**城市圈，适宜第一或第二居住+康养养老需求，随着城市高净值人群的逐步增加，未来别墅产品会愈加炙手可热。

03 全景开发计划

- 1 全景经营计划表
- 2 项目全景开发图
- 3 项目里程碑节点计划表
- 4 项目全景推盘图
- 5 项目全景目标成本表
- 6 项目全景管理费用
- 7 项目全景现金流量表

GREEN TOWN

全景开发计划 | 全景经营计划表

分项计划	单位	预计至2025年	2026年	2027年	2028年	合计
施工证面积	m²	/	69233	/	/	69233
开工面积	m²	/	69233	/	/	69233
交付面积	m²	/	/	/	69233	69233
交付套数	套	/	/	163	/	163
预售证面积	m²	/	33260	0	/	33260
预售证套数	套	/	156	0	/	156
合同销售金额	万元	0	25584	31420	21584	78588
资金回笼金额	万元	0	17909	29669	31010	78588

- ❑ 以2026年10月1日开盘为营销开始，计划到2028年营销结束。
- ❑ 项目按照2026年、2027年、2028年三个年度进行3个批次的推售节奏，直至2028年完成项目清盘。目前项目前期已陆续蓄客100余组，初步预定客户60组左右，可实现2个亿以上销售（小批量开盘，形成饥饿营销）。
- ❑ 资金回笼以年度销售金额的70%为核算，最后一年完成所有销售金额回笼。

全景开发计划 | 全景经营计划表

次序	时间	面积	套数	面积	单价 (万元)	货值 (万元)
首次 推售	2026 年	210	21	4410	2.6	11466
		240	19	4560	2.6	11856
		290	3	870	2.6	2262
小计			43	9840		25584

次序	时间	面积	套数	面积	单价 (万元)	货值 (万元)
三开	2028 年	200	28	5000	2.2	11000
		180	28	4377	2.2	9629
	车位	2	225	316	3	948
小计			56	/		21577

次序	时间	面积	套数	面积	单价 (万元)	货值 (万元)
二次 推售	2027 年	210	15	3100	2.6	8060
		240	19	4500	2.6	11700
		290	7	2000	2.6	5200
		200	8	1600	2.2	3520
		180	8	1340	2.2	2948
小计			57	12780		31420

全景开发计划 | 项目全景开发图



项目开发周期	一期（分标段）
产品类型	合院 + 叠墅
总面积	69233m²
总可售面积	33260m²
总货值	78588万元
开工时间	2026年5月
竣备时间	2028年6月30日
交付时间	2028年9月30日

全景开发计划

|

项目成本利润分析表

成本利润分析							
一、用地经济指标							
总用地面积	规划用地	容积率			总建筑面积	计容面积	占地面积
38417㎡	57.63亩	0.86			64095㎡		
总绿地面积	市政道路面积	绿化率%			建筑密度%	栋数	居住总户数（户）
产品类型	产品/业态	用地面积			计容面积	不计容面积	可售面积
	合院				17804㎡		17804㎡
	叠墅				14250㎡		14250
不计容建筑面积	其他配套不计容				3000㎡		/
	地下车库					29041㎡	
合 计					35054	29041	32054
二、成本费用及指标							
序号	费用类别	成本总额	不含税总额	税额	建筑面积单方	可售单方	说明
		(万元)	(万元)	(万元)	(元/m2)	(元/m2)	
一	土地及大配套费	5,501	5,101	400	858	1,716	
二	前期费用	1,570	1,481	89	245	490	
三	工程成本	29,238	26,803	2,435	4,562	9,121	
五	期间费用	5,501	5,412	89	858	1,716	
六	增值税及附加	3,993	517	3,476	623	1,246	
七	土地增值税	0	0	0	0	0	根据预征与清算口径孰高计提
费用合计		48203	39314	6489	7521	15038	
三、销售收入及利润率测算							
序号	业态	销售金额	不含税总额	税额	销售数量	暂估销售均价	备注
		万元	万元	万元	(m2)	(元/M2)	
5.1	合院	46,290	42,468	3,822	17,804	假设26000元/m2	
	叠墅	31,350	28,761	2,589	14,250	假设22000元/m2	
5.2	储藏室	0	0	0	0	假设0元/m2	
5.3	车位	948	870	78	316	假设30000元/m2	
五	销售收入合计	78,588	72,099	6,489			
七	税前利润	32,785					
八	毛利润率	45.47%					
九	企业所得税	8,196					税前利润×25%
十	税后利润	24,589					
十一	净利润率	34.10%					

绿城佳园
GREENTOWN

共享東方美好生活

POWERED BY
QINGKUN ORIENTAL

真诚 · 善意 · 精致 · 完美