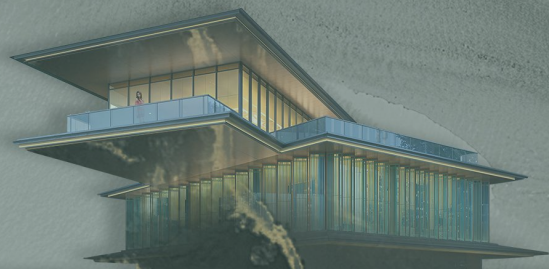


(阳泉) 凤域&观山阙

HANKING DALIAN
2851162063@qq.com D.E.P. 01861663300

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

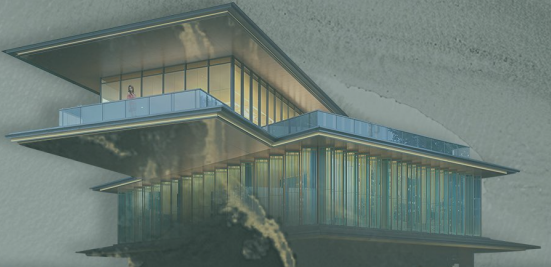
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

阳泉住宅市场格局

- 建设用地稀贵、用地强度较高，高容积率为主流
- 一级土地开发是主流，当地政府土地整理意愿弱
- 国内品牌开发商少，整体产品力水平停滞不前
- 地域高阶客户购买力外溢明显，当地无法满足需求

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

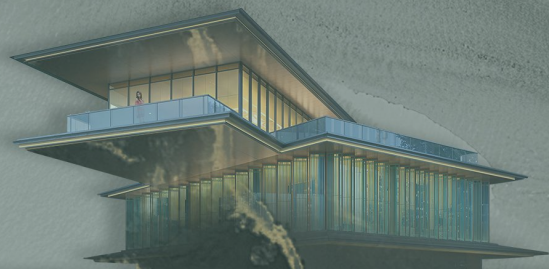
项目近期利好不断：

- 1、阳平一体化趋势，基础设施成熟完备（项目已接入并网）
- 2、高校、机场奠基开工，区域热度陡增
- 3、冠山公园开发力度加大，文旅升温



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

项目开发策略

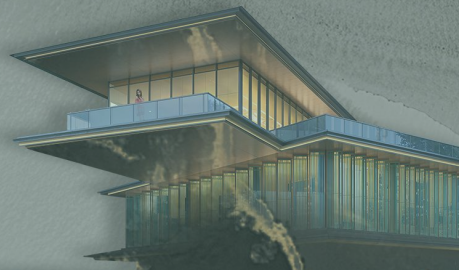
- 充分利用土地出让金现行政策，分期开发，极致杠杆
- 利用地形减少成本（500），且地下一层实现全明
- 依托1.6容积率，打造全山西最高赠送（产证）神盘
- 减少低效益配套设施，唯一会所具有强经营属性
- 用强大的专业能力支撑起“低成本、高品质”的王霸产品

“极强的产品力+极高性价比”

——双保险加持

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

业内天团、大师执笔

群贤执墨 山河为砚

MOUNTAIN
VILLA

中国燃气集团技术创新群 总经理
刘相东



方案总建筑师 建筑设计硕士
曹硕伟



建筑设计师
施津京



栖地景观副总裁、董事
郭风宾



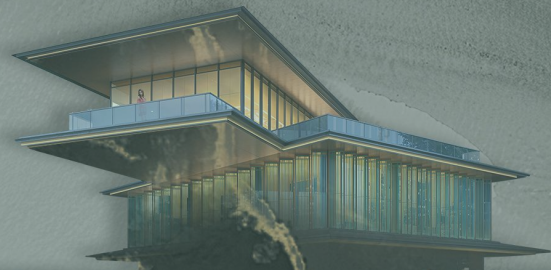
DESIGNER

原正荣、龙湖、恒大等TOP10房企掌舵者，携上海栖地景观设计院、浙江泛城设计院、广颂建设三大匠造机构，如《周礼》六官各司其职：栖地取法

北宋李诫《营造法式》，以3D地貌扫描技术复刻山形走势；泛城设计院执"山水立轴"理念，将27°黄金日照角融入270°环幕窗系；广颂建设承故宫大木作非遗技艺，于冠山文脉之上再续佳作。

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND

HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

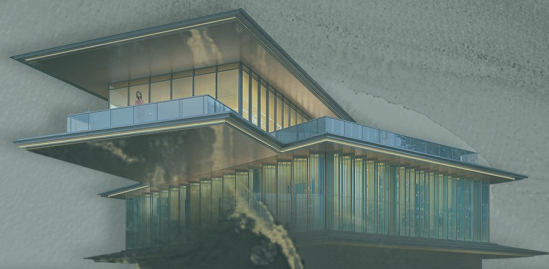
总占地148亩、
总建10万平米



首期59亩
总建4万平米

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

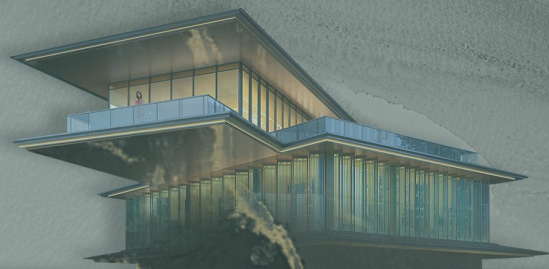
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

项目宗地与周边关系



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND

HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

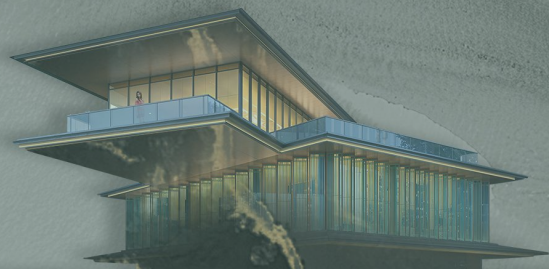
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

凤域观山阙合院卖点

- 低密纯墅
——当地别墅项目均为高低配，无纯墅住区，我们纯粹
- 多庭院体系
——一层庭院、空中花园、L型布局立体庭院，一步一景
- 非标生活（绿城+五恒）
——阳泉首家引入绿城物业、首家引入五恒系统

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND

HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

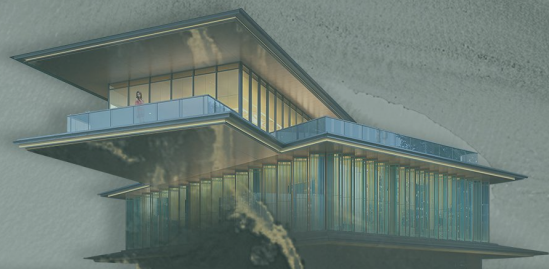
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

凤域观山阙叠拼卖点

- 质价比优势为王道，单价5000-6000与当地高层主流价格相当
- 下叠拥有私属花园、中叠大面积挑空、上叠空中花园，同时所有产品都具有高赠送特征
- 同类产品我们价格优势达3000元以上每平米，同等价格我们产品升维一到两级
- 错位竞争关系，主要吸引当地大平层客群，降维打击

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

190型是合院主力户型赏析 (户配50%)

户型鉴赏

澜栖

合院 | 建筑面积 190m²

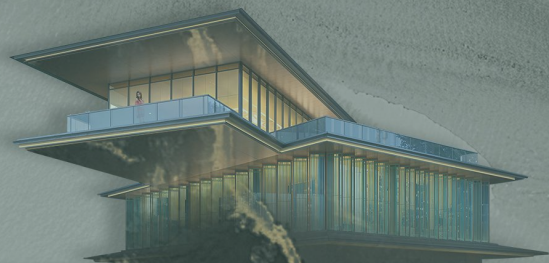
豪华级 · 【成功进阶】

约150%得房率+百变空间, 承载定制想象。



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

一层平面布置图(南入)
FLOOR PLAN

*庭院赠送面积约98-236m²



奢阔视野&全龄关怀

『设计亮点1』

11.5米全画幅光景秀

——把眼前绵延山脉的光与景，统统装进家里

以光做设计，且极致通透

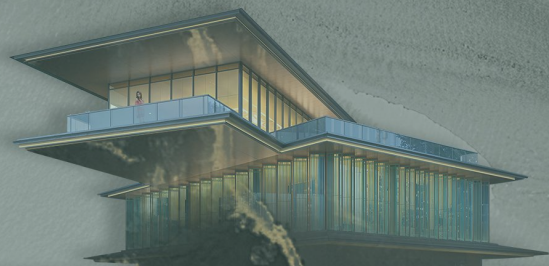
光厅——南向约11.5米全画幅感受，室内就餐、休憩、社交皆有四季风景流转

阔卧——通透朗阔主卧，推窗即入庭院，晨练路径缩短至3步（适老设计）。



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

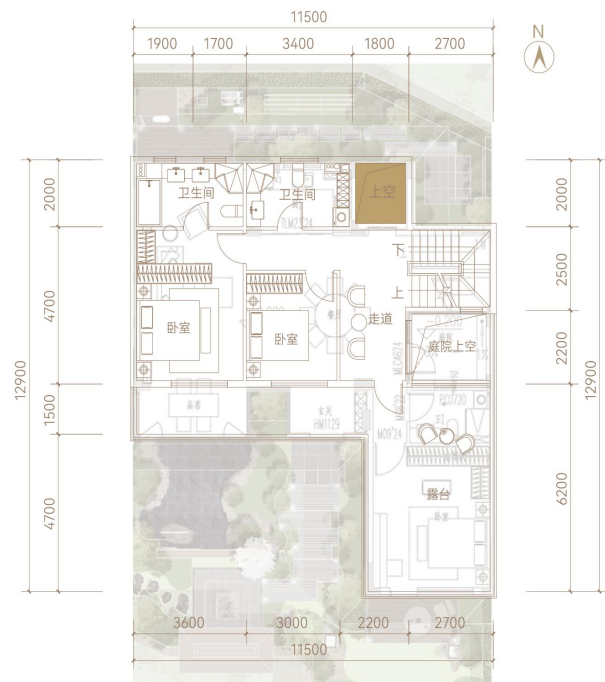
GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

二层可大幅挑空+露台，亦可最多改增三卧室！

『设计亮点4』

「随心而动」
——为主人的奢适主义



二层平面布置图 (改造后)
FLOOR PLAN



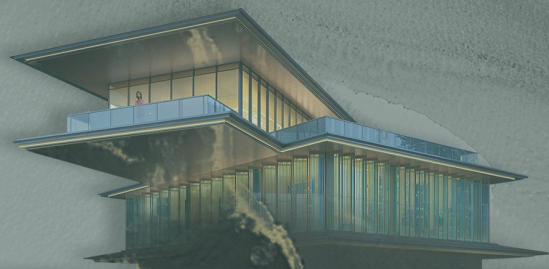
· 无梁柱框架体系，让这层楼获得近100m²的可变面积，您可以保留近6米挑空厅的轩敞气度，

也可以隔出两间兴趣舱；

南向40m²露台的每一毫米，都预埋着改造野心

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

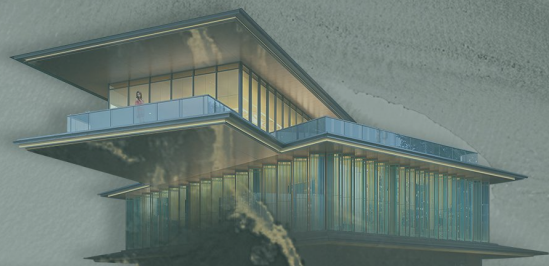
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

实景展示



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

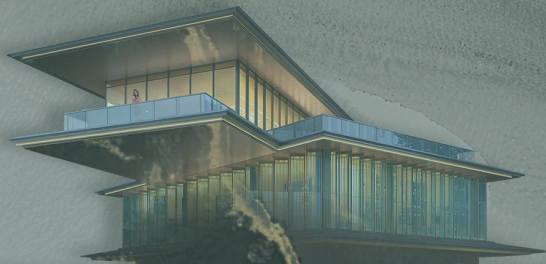
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

实景展示



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

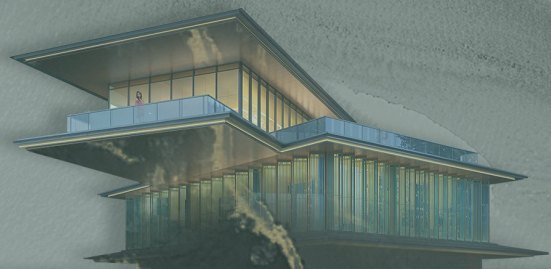
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

实景展示



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

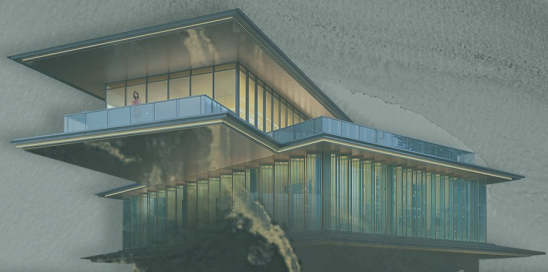
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

实景展示



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

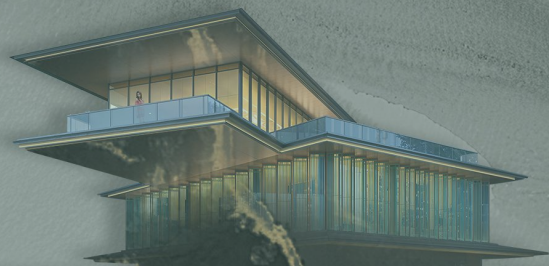
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

实景展示



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

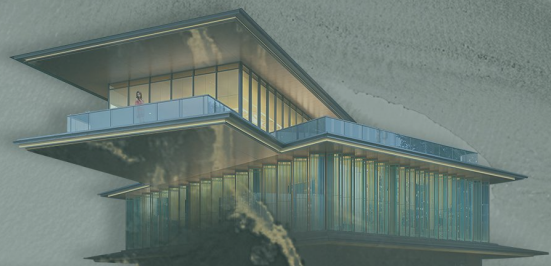
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

实景展示



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

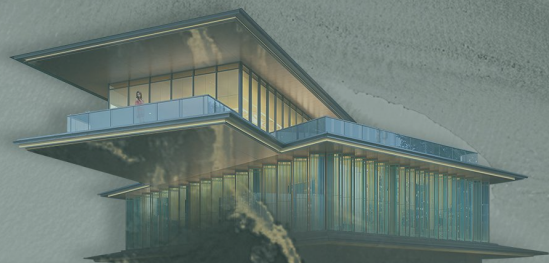
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

实景展示



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

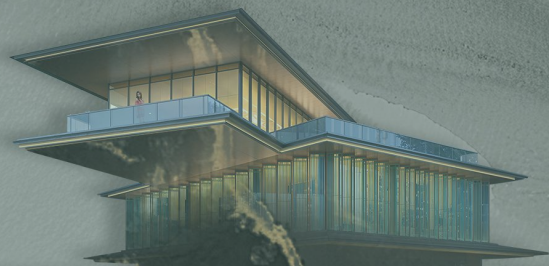
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

实景展示



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

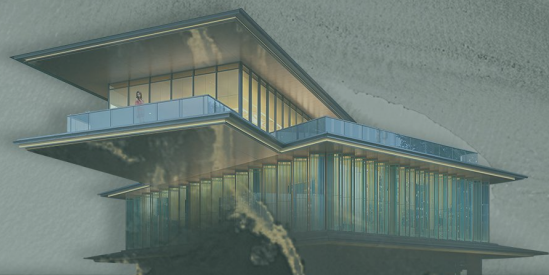
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

实景展示



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

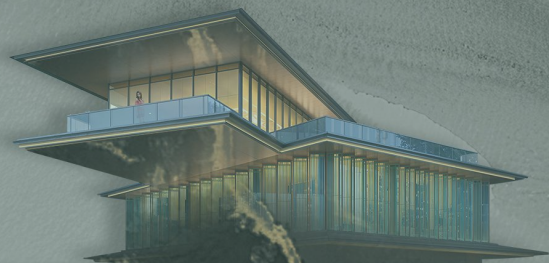
首期营销节点：

- 11月20日：300型样板房开放
- 11月26日：190型样板房开放
- 12月05日：上山道路铺油包装
- 12月-1月：细节打磨和调改
- 2026年3月：园林种植
- 2026年5月：盛装开盘



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

11月下旬开放以来数据反馈：

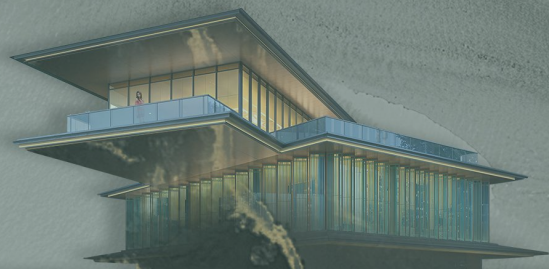
截止12月10日：累计观摩客户130余组，已认筹16组

其中发布会+展厅客户邀约30余组（每天主动邀约2-3组），其余近100组，均为项目开放后首次到访，目前实际客户积累达到200组以上，市场关注度高



MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

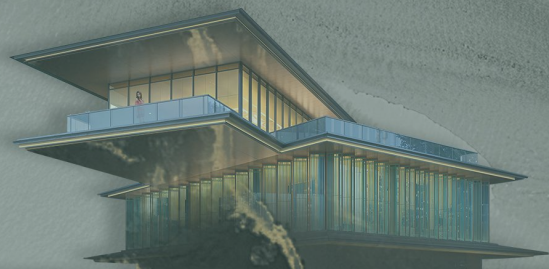
合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

展厅到访客户明细：截止11月底累计接待来访111组凤城观山阙客户登

序号	到访日期	客户姓名	客户电话	置业顾问	陪同到访人员	到访渠道	全民经纪人	接待时长
1	2025/7/20	周先生	176****6777	唐宁	夫妻两个人	儒房	赵晓蓉	1个小时
2	2025/7/20	女士	139****9465	唐宁	两组夫妻	儒房	李丽萍	30分钟
3	2025/7/25	女士	182****7897	李静	夫妻两个人	自然到访		20分钟
4	2025/7/26	白女士	191****5180	唐宁	女士和孩子	电转访		30分钟
5	2025/7/27	女士	139****6785	唐宁	夫妻	儒房	范思雨	30分钟
6	2025/7/30	李先生	137****5363	唐宁	小两口	抖音		30分钟
7	2025/7/30	乔先生	191****4904	唐宁	一个人	自然到访		30分钟
8	2025/7/31	先生	139****2889	唐宁	一个人	抖音		30分钟
9	2025/8/3	窦先生	180****9606	唐宁	两口	自然到访		40分钟
10	2025/8/3	女士	183****6900	唐宁	一个人	儒房	武宝	30分钟
11	2025/8/5	女士	138****9995	唐宁	母子	自然到访		30分钟
12	2025/8/7	孙先生	184****9999	李静	夫妻两个人	电转访		40分钟
13	2025/8/7	郑明	139****4444	李静	一个人	自然到访		20分钟
14	2025/8/7	陈涛	183****3240	李静	小两口	中图推荐	贾小波	40分钟
15	2025/8/9	王先生	微信号: whaozun	唐宁	一个人	路过		30分钟
16	2025/8/11	王女士	136****2222	徐伟	一个人	圈层		1小时
17	2025/8/15	李先生	135****7749	李静	一个人	全民营销	徐伟	20分钟
18	2025/8/17	女士	微信号: 向阳而生	唐宁	夫妻	自然到访		40分钟
19	2025/8/18	先生	微信号: mm543956923	唐宁	夫妻	自然到访		30分钟
20	2025/8/18	女士	微信号: yuyang	唐宁	夫妻	自然到访		40分钟
21	2025/8/23	刘女士	182****7685	徐伟	和朋友	圈层		1.5小时
22	2025/8/27	曲先生	177****8292	李静	一个人	中图推荐	贾小波	30分钟
23	2025/8/29	黄六六	137****8518	李静	一个人	自然到访		15分钟
24	2025/8/29	王姐	微信号: (Yu)青	李静	老两口	自然到访		20分钟
25	2025/8/31	刘女士	137****0071	李静	两口	儒房	霍丽华	20分钟
26	2025/8/31	苏先生	158****4648	唐宁	苏先生	中图推荐	郝素芳	30分钟

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND

HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

截止2026年3月1日，项目累计到访客户超过350组

到访客户对本案的评价：

好评：

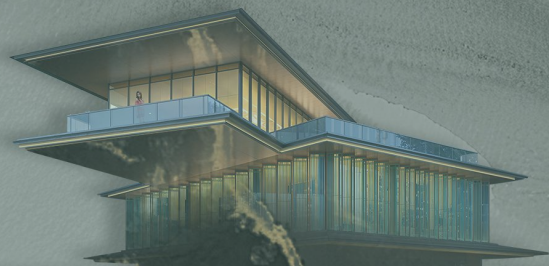
- 院子相对大一些，
- 户型面积合理，赠送空间多
- 立体庭院概念和场景
- 主力总价不高，合院产品质价比合理（首推主力在260万以内，套比超70%）

缺憾：

- 园林景观暂未呈现
- （上述可通过时间逐步完善，不是硬伤）

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG
GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

首期价格表

首一期折后总价1.3亿元

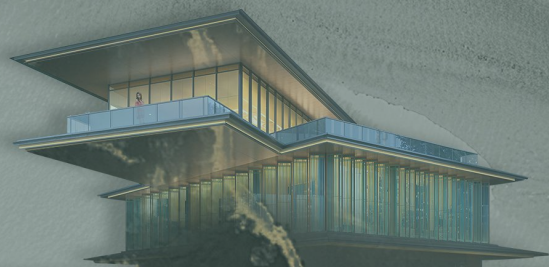
[一期价目表11.14预测面积首一期1.3亿总一期3.6亿.xlsx](#)

凤域·观山阙销售价格汇总表

物业类别	楼号	套数	建筑面积 (m ²)	装修标准	面价均价 (元/m ²)	面价总金额 (元)	折后均价 (元/m ²)	折后总价 (元)
合院	1#	5	1219.32	毛坯	15,476	18,870,141	14,087	17,176,633
	2#	4	691.54	毛坯	15,102	10,443,781	13,479	9,321,592
	3#	4	989.19	毛坯	15,965	15,792,625	14,560	14,402,993
	4#	7	1879.02	毛坯	12,719	23,899,744	11,524	21,654,757
	5#	2	388.08	毛坯	16,928	6,569,491	15,309	5,941,016
	6#	6	1744.44	毛坯	13,036	22,740,509	11,868	20,703,484
	7#	7	1401.14	毛坯	14,908	20,888,799	13,414	18,794,359
1-7#小计		35	8312.73	毛坯	14,340	119205089	12,992	107994834.6
叠拼	23#	12	3148.90	毛坯	7,500	23,618,206	7,125	22,437,296
首一期小计		47	11461.63	毛坯	12,461	142823295	11,380	130432130.3

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

合院价格表

黄色为开盘优惠后总价超过260万，仅十套，占比不到30%。

凤域观山阙价格表 (表价) .xlsx

凤域观山阙现行价格表

7号楼				
房号	04	05	06	07
面积	237	191.66	191.66	191.67
院子面积	356.88	111.5	111.5	113.36
总价	4237350	2118686	2118686	2410937
9折	3813615	11054	11054	12579
房号	03	02	01	
面积	156.93	195.22	237	
院子面积	98.06	175.9	206.05	
总价	1947841	2597032	3573400	
单价	12412	13303	15078	

6号楼			
房号	04	05	06
面积	188.76	188.75	490.89
院子面积	113.36	111.5	149.23
总价	2237066	2090750	5160234
单价	11851	11077	10512
房号	03	02	01
面积	194.58	192.1	489.36
院子面积	113.36	111.5	160.35
总价	2491883	2315010	5668266
单价	12806	12051	11583

5号楼		
房号	02	01
面积	196.92	191.16
院子面积	172.35	172.76
总价	2870244	2850432
单价	14576	14911

4号楼			
房号	05	06	07
面积	230.01	188.29	489.22
院子面积	111.94	111.5	154.19
总价	2568450	2105163	5208004
单价	11167	11180	10646

房号	04	03	02	01
面积	162.09	162.09	161.63	485.69
院子面积	72.47	70.41	70.61	160.35
总价	1964636	1839978	1835356	5677933
单价	12121	11352	11355	11690

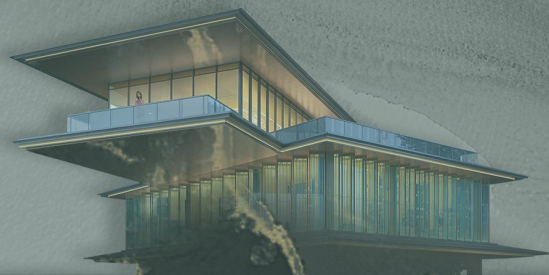
3号楼				
房号	04	03	02	01
面积	207.44	193.5	270.35	317.9
院子面积	149.03	125.05	130.33	332.2
总价	5000000	2464950	3310770	5894140
单价	24103	12739	12246	18541

2号楼				
房号	04	03	02	01
面积	187.84	157.93	157.93	187.84
院子面积	190.32	84.73	85.6	236.38
总价	2665376	1854297	1856472	2899056
单价	14190	11741	11755	15434

1号楼					
房号	05	04	03	02	01
面积	187.43	157.58	157.58	187.43	529.3
院子面积	209.57	84.06	84.64	172.78	343.86
总价	2834410	2002772	2004222	2994958	12000000
单价	15122	12710	12719	15979	22671

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND

HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

投资分析（首期）

首期成本利润测算

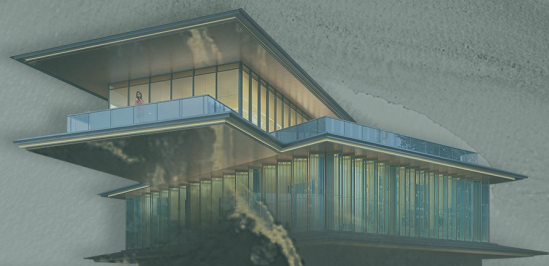
合院不可摊分固定单价合计9165元/m²。
叠拼不可摊分固定单价合计8480元/m²。

合院销售价格11000元/m²，叠拼6930元/m²（建筑面积价格）。
毛利约为5855万元。（合院2600万元+叠拼5366万元）

首期预计可实现净利润约为3865万元

MOUNTAIN VILLA

院藏天下境 唯此观山阙



院子里的花朵还在骄傲地
绽放

它们是这炎热夏日里最坚韧的美好



GUANG YANG

GUANSHAN CULTURE
JADE BELT SURROUND
HIDDEN HILLS AND GATHERING AIR

合院 165-300m² 叠拼 162-212m²

投资分析（整盘）

- 项目整体占地面积为148亩，约99200万平米；
- 整体规划建筑面积约10万平米，合院约为3.6万平米，叠拼约为6.4万平米。
- 总计货值按照合院建筑面积计算1.1万/平；叠拼7000元/平，约合8.5亿总销售货值。
- 预计毛利润约为1.8亿元，净利润可达到1.3亿元以上，整体开发周期预计为5年。