

中建·森林上郡

产品价值梳理

付晓峰：13937172418

第一部分：企业品牌介绍

先后在116个国家和地区开展业务，筑造联邦大厦（俄罗斯）、中国驻美大使馆（美国）、世界第一高楼--迪拜塔（迪拜）、棕榈岛（迪拜）、中央电视台新址、水立方、上海环球金融中心等全球地标性建筑，2015年荣列世界500强第37位。



国之栋梁，地产领域的国家队；中建制定规则，其它开发商制造产品。

中国建筑荣获近200项鲁班奖，100余项国家级工法、600余项各类专利等知识产权，其品牌形象在国内外市场赢得广泛赞誉。中国建筑在全球一百多个国家和地区开展业务；2007年、2008年，在《财富》杂志“全球最受赞赏公司”评选中，连续两年成为“中国地区最受赞赏”的五家公司之一。

**央企中建，品质自然出众；
与中海地产系出同门的建筑名企**

中建·观湖国际、中建·滨河国际新城、港区富士康蓝领公寓、港区T2航站楼、港区大面积棚户改造.....



中建·观湖国际：经开区第十五大街和南三环交汇处占地180亩，总建面30万 m^2 ，经开区精品高端楼盘。



中建·滨河国际新城：总占地10.47平方公里，郑州重点招商引资项目，集高端智慧商务、滨河商业、健康湖畔休闲、低碳健康社区等为主，内部水系面积1300亩。

第二部分：项目区位价值介绍

区位价值

航空港区：亚洲最大内陆港口，中国第一个以航空经济为引领的国家级新区。

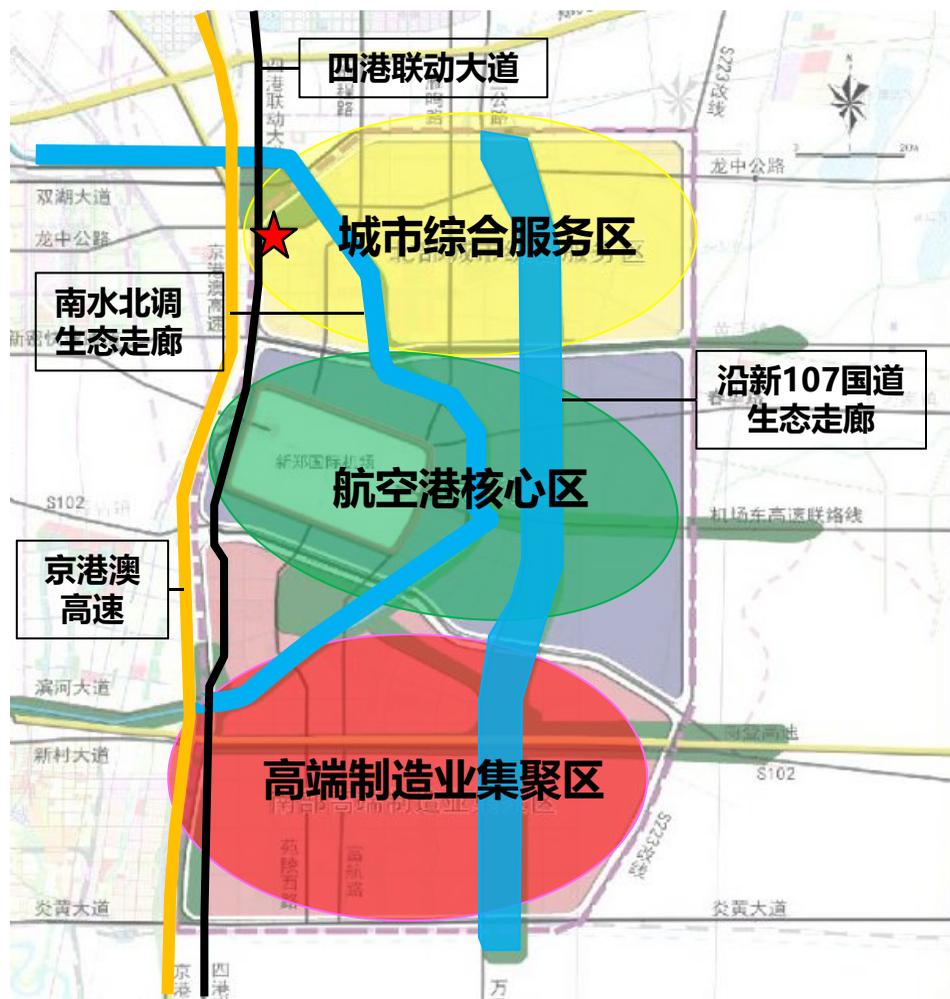


定位为：国际航空物流中心、中国内陆地区对外开放重要门户、亚洲最大的内陆港口、第一个以航空经济为引领的国家级新区、中国中原经济区核心增长极，是郑州首个享受“副市级”待遇的辖区，也是河南省三大国家战略重要组成部分。

改革开放之前，中国的国际航空物流中心是**香港**，改革开放后，转移至**上海**，目前，则转移至**郑州航空港区**，由此，我们可以预见郑州航空港的未来！

区位价值

北部综合服务区：高端居住区+高端商务贸易区+绿色生态走廊



北部城市综合服务区。位于空港北侧，规划面积100平方公里，建设高端商务商贸区、高端居住功能区，围绕绿色廊道和生态水系进行布局，重点发展航空金融、电子商务、文化创意、健康休闲等产业，建设生态、智慧、宜居新城区。

新郑国际机场一个半小时航程内覆盖全国2/3的主要城市和3/5的人口，具有强大的影响力。同时各类交通工具之间实现“零换乘”。

1、郑机城际铁路（郑机轻轨）2015年6月初全线贯通。2015年年底开通运营，届时，从郑州到机场瞬间就能到达；

2、地铁2号线延长线规划延长至航空港区，2014年港区路段开工，2016年底预计开通；

3、郑州航空港机场二期2015年底完工；

4、郑州南站2015年将开工建设；

5、长途客运站：航空港地区北部片区和南部片区各规划一个长途客运站，其中郑州航空港长途客运站2013年开始建设，2014年已基本建成，投入使用；

6、公交线路：2014年6月港区已开通14条公交线路，其中600可以从市区直达港区，621、622、626等线路便利港区交通。



区位价值

发展愿景：郑州航空港，引领郑州争夺“中国经济第四极”



未来10年，郑州航空港将是河南经济持续增长的热点。到2025年，郑州航空港经济实验区进出口额达到2000亿美元，郑州将成为一个现代化的航空都市，“成为引领中原经济区发展、服务全国、连通世界的开放高地。”



”到2030年，郑州航空港将发展成为125万人口的高端生态宜居新城区。

航空港：郑州地产业价格洼地



航空港区：6300-7300元/㎡；经开区与航空港区之间，不足30分钟车程，房价相差3000元/㎡，有眼光的人早已抄底航空港了，你还在等吗？

第三部分：项目介绍

区位介绍

项目位于航空港较为成熟的北部区域，是港区北门户，也是距离郑州最近的板块，可谓港区1号区位。



项目位于航空港北部的城市综合服务区郑港一路与郑港二街交汇处，该区域规划为高端商务商贸区、科技研发区、高端居住功能区，目前航空港区的生态资源、教育资源、市政配套齐聚于此，是居住生活氛围最浓厚的区域。

项目紧邻区域核心干道四港联动大道，可快速通达全城；同时紧邻规划的京港澳高速出口，成绩交通便利，具备北部门户价值。

区位介绍

交通价值：7维立体交通网，一站式换乘，速达市区

航空、高铁、地铁、轻轨、快速路、公交、BRT等7种交通方式高速衔接，一站式换乘，距离地铁二号线郑港三街站、轻轨孟庄站，步行仅需15分钟。



配套介绍

毗邻公立中学，配建幼儿园，教育资源浓厚。



港区现有中小学79所，在校生21696名。2013年建成和在建学校项目达到14个，2014年港区续建项目8个，根据政府规划，港区北部生活区共有小学、初中、高中20余所。其中有英迪教育、郑州一中高中部港区分校，项目自带品牌幼儿园（1650平六班编制），东侧有政府规划的一所小学和中学。

配套介绍

北侧万亩森林公园，南邻琴台街公园，森林氧吧。



项目北邻1.6万亩的国家级森林公园，坐享南水北调运河、北湖公园、琴台市政公园等优质城市配套，是区域内少有的低密生态居住区。

项目总占地面积约**415亩**，总建筑面积**70余**万平方米，共由**7个地块**组成。
目前开发的是2号地块，占地约**80亩**，住宅建筑面积**12.5万**平方，整体建筑密度25%，容积率2.49，绿地率35%。由**6栋33层高层**和**7栋5-7层**的洋房产品组成，同时内部配备有**3800m²**社区商业街和**1650m²**的**幼儿园**，主打**轻奢墅级退台洋房**和**璀璨御景高层**产品。



中建·森林上郡项目2#地块鸟瞰图



规划价值：

- 1、高低搭配：高层呈“L”型建筑布局，洋房布局中间，藏风聚气，通风采光俱效果佳。
- 2、洋房规划：台地洋房，高于地平面1-1.5米，101 m^2 顶层挑空阁楼、140-143 m^2 一层复式，并赠送70-80 m^2 半地下空间，性价比超值。



洋房已封顶，高层已建至二十层左右，于2017年9月份交房，其中6#、7#今年年底即可达到交房标准。

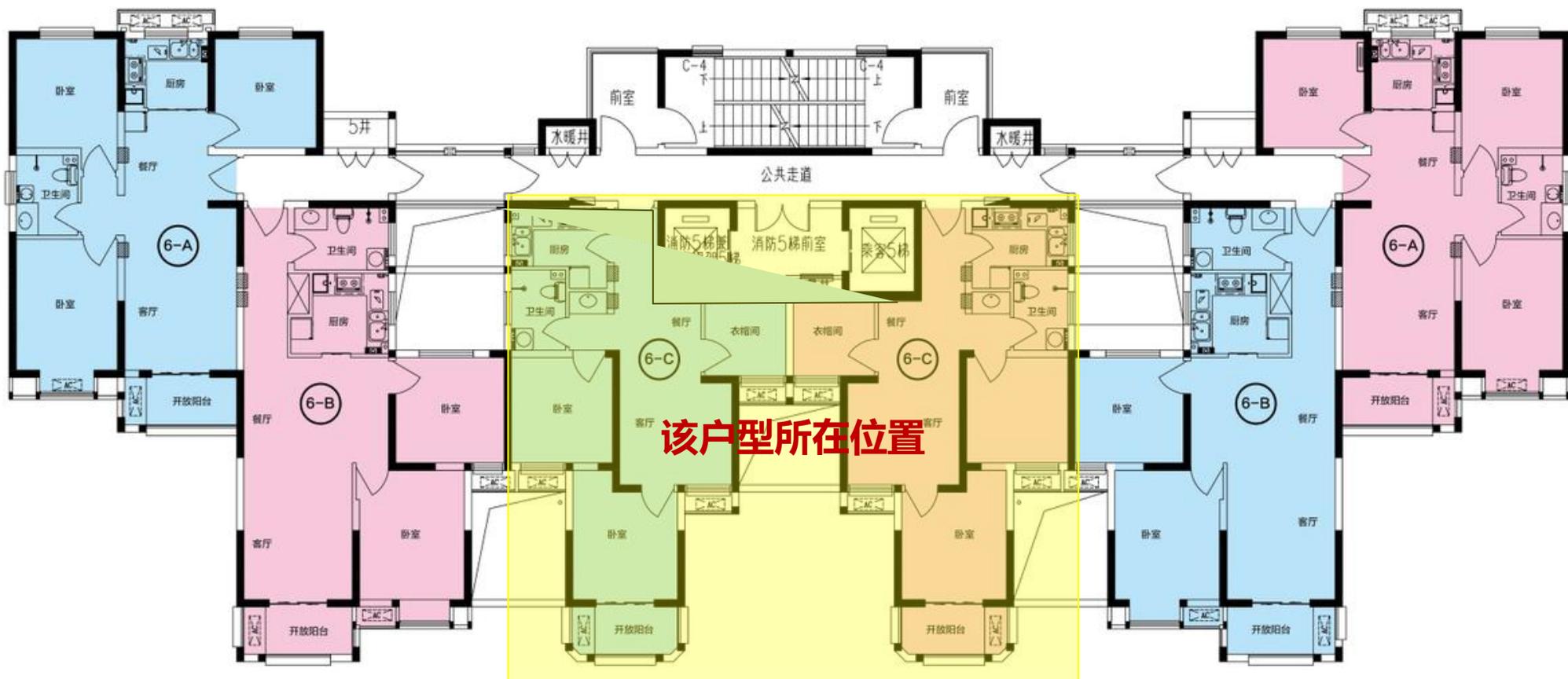
销售信息



目前项目推出72-75m²极致三房，首付1万，宜居易租，是投资居住的绝佳产品。







72m²户型低首付付款方式

10%的首付

签合同同时：首付一万；
2016年年底：剩余首付的一半
(约2万)
2017年中旬：剩余首付(约2万)

10%的爱家贷

约贷款4.5万
年息3.8%
最高可贷5年，
月供约为800元

80%的商贷

约贷款36万
9折利率
最高可贷款30年，
月供约为1800元

备注：前五年月供约2600元，5年后月供为1800元。

投资收益分析

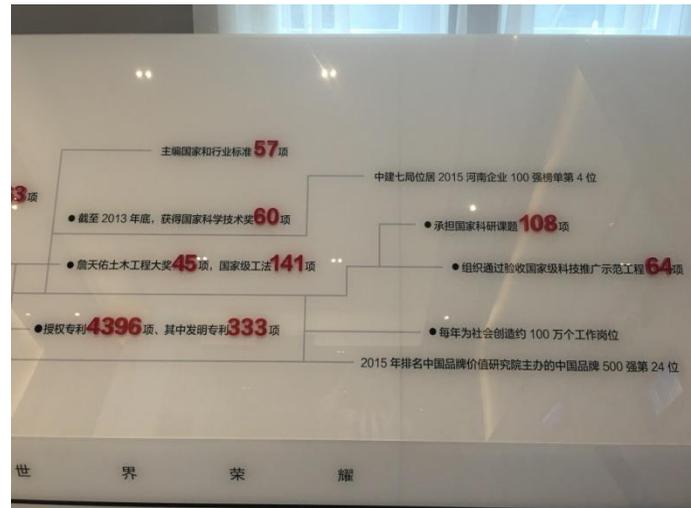
首付贷付款方式详解 (72.28 m ² , 单价 6300 元/m ² , 总价 455364 元为例)							
	分期时间	签合同	2016 年底	2017 年中旬(交房)	利息	备注	
首套房	10%首付	10000	16364	20000	无息	共计 46364 元	
	10%爱家贷	共计 4.5 万, 最高可贷 5 年, 月供 896.25 元			年息 3.8%	前五个月供	五年后月供
	80%房贷	共计 36.4 万, 最高可贷 30 年, 月供 1824.92 元			九折利率	2721.17 元	1824.92 元
二套房	15%首付	10000	30000	30481	无息	共计 70481 元	
	15%爱家贷	共计 6.8 万元, 最高可贷 5 年, 月供 1354.33 元			年息 3.8%	前五个月供	五年后月供
	70%房贷	共计 31.8 万, 最高可贷 30 年, 月供 1687.71 元			年息 4.9	3042.04 元	1687.71
5 年投资收益分析 (以首套房为例)							
交房时需投入成本	46364 (首付) + 32654 (第一年月供) + 4553 (契税) + 4698 (维修基金) + 30000 (装修费) = 118269 元						
目前港区租金状况	两房 1800 元/月, 三房 2300 元/月, 本产品 72.28 m ² 户型为极致三房, 保守估计, 交房后月租金可达到 2000 元/月						
第 2-5 年每月投入	2721.17-2000=727.17 元	第 2-5 年每年投入		727.17*12=8726	第 2-5 年共计投入	8726*4=34904 元	
港区目前均价 7000 元/m ² , 根据目前港区市场情况, 五年后房价预计可涨至 10000 元/m ² , 所购房屋增值 267436 元!							
前五年共计投入	118269 元 (第 1 年) + 34904 元 (2-5 年) = 153173 元			5 年内净赚	267436 - 153173 = 114263 元		
1-5 年投资回报率	114263 / 153173 = 75%			每年投资回报率	75% / 5 = 15%		
10 年投资收益分析							
根据港区的发展现状, 保守估计, 第 6-10 年, 本产品房价将涨至 15000 元/m ² , 每套净赚 (15000-10000) * 72.28 m ² = 361400 元							
第 6-10 年, 每月所还月供为 1824.92 元, 每月房租预计涨至 2500 元, 则每年房租收益为 8112 元, 5 年净赚 40560 元							
1-10 年共计回报 114263 + 361400 + 40560 = 516223 元, 1-10 年共计投入 153438 元							
1-10 年投资回报率	516223 / 153438 = 336%			每年的投资回报率	336% / 10 = 33.6%		

项目形象展示





项目形象展示



项目形象展示

