社旗在售项目优劣势分析

区域	项目名称	面积（约）㎡	参考均价(约)	开盘时间	交房时间	产品	总栋数	总楼层	容积率	物业费	学区	项目优势	项目缺点及重大不利因素	目前销售	刚需/改善	置业指导建议
赵河西	**鑫联文景苑**	124/125/126/127	4,100	2020.2	2024	2梯4户	10	26/23	3.00	1.46	二完	发展新区/县医院/酒香小镇/二完	容积率高/人车不分流/临学校	商业	刚需	优点：西区发展区域 二完书包 酒香小镇产品以2.5代产品为主 劣势：2.5代产品公摊大 密度大 楼间距窄 容积率高 总结：适合刚需偏改善客户，对...
赵河西	**书香育和花园**	137/139	3,400	2021	2024.12	2梯3户	9	26	2.70	1.46	二完	二完学区	教育局家属院/绿化建标一般	2手房多套转让，价格可谈	刚需	
赵河西	**金盾安和花园**	139/165/185	3,500	2020	2023	1#2梯3户/其余1梯1户	9	18-28层	2.84	1.46	二完	发展新区/容积率低/二完书包	车位8万/环境和物业一般	2手房多套转让，价格可谈	刚需+改善	
赵河西	**晦派新城**	133/143/150/170/373	4,800	2021	2025	2梯2户	8	8层	3.00	1.59	二完	发展新区/小高层8层洋房	楼间距窄30米/房价贵/小区就...	尾盘销售剩余房源不多，面积...	改善	
赵河西	**紫金苑**	129/130/141/171	3,700	2012	2024.12	2梯2户	6	17层	3.00	1.38	二完	容积率低/离新县医院近/河边近	项目地块原因/房子朝向不正/小区绿化一般/小区没院子方正	尾盘销售剩余房源不多	刚需+改善	
赵河西	**恒大御府**	112/146	4,800	2020	——	2梯4户	18	11-30层	2.80	1.47	二完	位置好/临医院/绿化好/物业好	3-4期烂尾政府接收在施工	二手房	刚需+改善	
赵河西	**玖门新城**	80-120	3,500	2014	2018	2梯4户	4	18层	2.60	1.00	二完	紧邻县医院/容积率低	前期存在烂尾	二手房	刚需	优点：二完书包 周边配套齐 临医院 河边近 劣势：无绿化 物业差 房龄老 人车不分流 总结：适合刚需客户，预算有限考虑周边成熟配套，对小区内部环境、房龄无太高要求的客户群
赵河西	**云龙苑**	130/140	3,300	2020	2023	2梯3户	1	23	2.50	1.28	二完	位置好/临医院/性价比高	物业差/小区规模小/无绿化	二手房	刚需	
赵河西	**幸福里**	130/140	3,400	2020	2023	2梯4户	2	23	1.79	1.28	二完	位置好/临医院/性价比高	小区规模小/无绿化	二手房	刚需	
赵河西	**杏林苑**	120/200	3,500	2011	2013	1梯2户/2梯3户	8	11-18层	2.50	1.00	二完	位置好/临医院/性价比高/临河	出路差/大门窄/房龄老旧	二手房	刚需	
赵河西	**滨河首府**	90/120/140	3,800	2013	2016	1梯两户	23	11-26层	2.78	1.00	二完	位置好/临医院/性价比高/临河	房龄老旧/人车不分流	二手房	刚需	
赵河西	**三杰盛世新城**	51/140	3,500	2019	2023	2梯4户	6	23-30层	3.20	1.28	二完	性价比高	口碑差/工程问题	二手房	刚需	
赵河西	**千森宇**	99/113/134/141/160	3,600	2014	2017	1梯2户	12	8-11层	2.50	0.90	二完	位置好/容积率低	房龄老旧/人车不分流	二手房	刚需	
赵河西	**东启财富城**	90/140	3,500	2020	2022	2梯4户	16	8-22层	1.20	1.58	二完	绿化环境好/物业好/产品好/容...	位置偏	新房	改善+刚需	优点：西区新楼盘 二完书包 周边配套齐 绿化好 人车分流 劣势：2.5代产品公摊大 密度大 楼间距窄 总结：...
赵河西	**颐龙泽**	124/130/135/138/146	4,200	2021.6	一期2023.6	2梯4户	9	28/32	3.00	1.46	二完	发展新区/县医院/酒香小镇/二完	价格贵/容积率高/楼间距窄/户型...	1#2#高层	刚需	
赵河西	**水岸星城**	118/121/134/158/179	4,100	2021	2024.2	2梯4户	15	1-33层	3.00	1.48-6	二完	位置好/离河边近/现房销售即...	容积率高/小区密度高/采光视...	可选空间大/房源充足/价格好	刚需	
赵河西	**黄山花园**	100/114/116/132	4,100	2021	2026	2梯4户	9	26层	2.80	1.50	二完	国企开发/天工集团施工/人车分流	小区公摊大	5#8#9#2#	刚需	
赵河南	**红东方**	90/134/	3,700	——	2026	2梯4户	4	17	2.50	1.35	南实验	现房小高层/楼间距宽	开发商口碑一般/小区绿化一般	4#	刚需	优点：新房产品 南实验书包 周边配套成熟 紧邻河边 房价低 劣势：南实验书包只有小学 无初中 户型产品一般 容积率高 楼间距窄 总结：适合刚需+偏改善客户，对小区品质物业要求一般的客户群体
赵河南	**山水别苑**	110/135/150	3,600	2023	2025	2梯4户	2	26	3.00	1.08	南实验	现房离河边近/周边配套齐全	凯景遗留地块/口碑差/小区小	临河两栋主推面积135 150价格...	刚需	
赵河南	**金河府**	117/123/126/139	3,800	13#16# 2024.12	2025.4.17	2梯3户	13	18	2.62	1.48	南实验	南实验学区/洋房 小高层 容积率低	小区规模大整体工期长/位...	一梯一户17层5...	刚需+改善	
赵河南	**金公馆**	5# 135/114	3,500	2024.09	2025.09	2梯4户	7	33	3.00	1.40	南实验	南片区性价比较高/南实验学区	烂尾10年未交房/开发商口碑...	5#114 135户型现房销售	刚需	
赵河南	**普罗旺世**	80/140	3,000	2015	2019	2梯4户	11	11-26层	3.00	1.48	南实验	性价比高/小区环境物业可以	容积率高/楼栋密度大采光受...	二手房	刚需	

社旗在售项目优劣势分析

区域	项目名称	面积（约）㎡	参考均价(约)	开盘时间	交房时间	产品	总栋数	总楼层	容积率	物业费	学区	项目优势	项目缺点及重大不利因素	目前销售	刚需/改善	置业指导建议
赵河南	**鸿扬天悦城**	116/128	3,600	2021	2023	2梯3户	4	18-23层	3.00	1.28	南实验	性价比高	位置偏/临主路噪音大	二手房	刚需	质物业要求一般的客户群体
赵河南	**康宁苑**	138/142	3,800	2024	2025	2梯2户	4	16层	2.20	1.38	南实验	产品好/容积率低	位置偏/小区规模小	新房	刚需	
赵河南	**三杰**	113/114/134/139/	3,500	2020	2026	2梯4户		1-33层	3.50	1.55	南实验	现房 性价比高 碧桂园的物业	位置偏/开发商口碑差/容积率...	新房	刚需	
赵河南	**书香雅居**	103/118	2,800	2010	2012	1梯3户	3	17	2.50	1.00	南实验	小高层/南实验书包/容积率低	绿化环境一般/证件不齐/房龄...	二手房	刚需	优点：容积率低 2手房性价比高 南实验书包 紧邻河边 配套齐 劣势：南实验书包只有小学 无初中 房龄老旧 物业差 绿化一般 人车不分流 总结：适合刚需客户，对小区品质物业要求一般，且总价预算有限的客户群体
赵河南	**长安明珠**	90/110	2,800	2009	2012	1梯4户	6	11	1.50	0.80	南实验	小高层/南实验书包/容积率低	绿化环境一般/证件不齐/房龄...	二手房	刚需	
赵河南	**凯璟国际**	90/140	3,500	2010	2014	2梯4户/8户	5	26	2.50	1.10	南实验	南实验书包/性价比高	容积率高/楼栋密度大采光受...	二手房	刚需	
赵河南	**尚河苑**	90/140	3,300	2014	2017	2梯3户	6	18-30层	2.00	1.10	南实验	位置好/容积率低	绿化环境一般/房龄老旧	二手房	刚需	
赵河南	**丽水名门**	95/135	3,300	2014	2018	2梯4户	10	18-30层	2.60	1.10	南实验	位置好	绿化环境一般/房龄老旧	二手房	刚需	
赵河南	**天鹅堡**	90/200	3,300	2010	2014	2梯4户	11	33	2.30	1.28	南实验	位置好/绿化好/人车分流	容积率高/楼栋密度大采光受...	二手房	刚需	
赵河南	**银龙花园**	90/300	3,000	2010	2016	1梯2户	——	17	2.00	0.90	南实验	位置好/别墅群 小区容积率低	绿化环境一般/房龄老旧	二手房	改善+刚需	
赵河南	**赵河花苑**	90/130	3,000	2011	2012	2梯4户	6	6-17层	2.00	1.00	南实验	位置好/容积率低	绿化环境一般/房龄老旧	二手房	刚需	
赵河南	**盛世阳光**	100/130	2,800	2010	2015	2梯4户	5	18-28层	1.20	0.90	南实验	容积率低/性价比高	位置偏南/房龄老旧	二手房	刚需	
赵河北	**学府春天**	121/131/142	4,100	2023	2024	2梯4户	13	26层	3.00	1.39	一完	一完一高双学区 小区绿化好	容积率高/楼栋密度大采光受...	9#6#7#8#15#高层26层10#第四...	刚需+改善	此区域房子 优点：一完一高学区 位置好 周边配套齐 户型产品新颖 绿化好 物业可以 劣势：房价贵 目前新...
赵河北	**书香茗府**	125/136/148	4,300	2025.1.10	2026	1梯1户/2梯4户	8	8-26层	2.18	1.50	一完	一完学区/项目品质高/开发口...	期房销售/价格贵	1#预计年底能交房	改善	
赵河北	**天骄华庭**	135/136	4,200	2025	2026.12	2梯2户	2	8	3.00	未定	一完	位置好/小高层/户型好	小区小/品质上不去/后期绿化...	1#期房销售/开发口碑差/交房...	改善	
赵河北	**龙第世家**	158/162/191	3,700	2022	2026	2梯2户	11	17层	3.00	1.38	一完	位置好/户型好	捆绑车位/面积比较大	11#现房销售整体交房5.1左右	改善	
赵河北	**正和府**	121/134/138/142/171	4,200	2019	2022	1梯2户/2梯4户	10	11-25层	2.20		一完	户型产品好/容积率低/楼间距...	人车不分流/2手价格贵	二手房	改善	此区域房子 优点：一完一高学区 容积率低 位置好 周边配套齐 绿化好 物业可以
赵河北	**颐和府**	117/134/142/151/164	3,900	2019	2022	2梯3户/2梯4户	10	18-27层	2.20		一完	物业好/位置好/紧邻1完/绿化好	人车不分流/容积率高/公摊大	二手房	改善	
赵河北	**壹号院**	123/131/134/145/165	4,200	2020	2022	1梯2户/叠坪	11	5-18层	2.00	1.68	一完	楼间距宽/产品好/叠拼洋房/容...	前排房子有手续，后排房子...	二手房	改善	
赵河北	**瀚泽苑**	60/141	3,700	2014	2022	1梯2户/2梯4户	21	17-29层	3.00	1.00	一完一高	绿化好/地段好/配套齐/性价比...	容积率大/绿化一般/	二手房	刚需	此区域房子 优点：一完一高学区 位置好 周边配套齐 劣势：高层容积率高 人车不分流 当时高位上车价...
赵河北	**盛世嘉园**	96/124/128/140	3,300	2014	2016	2梯3户	12	17-26层	3.50	1.00	一完一高	地段好/配套齐/性价比高	容积率大/绿化一般/	二手房	刚需	
赵河北	**宇博花园**	82/98/137/139	3,600	2012	2015	2梯4户	6	23-28层	3.49	0.85	一完一高	地段好/配套齐/性价比高	容积率大/绿化一般/	二手房	刚需	
赵河北	**状元城**	109/115/128/139/154	3,600	2019	2021	1梯两户/2梯4户	25	7-33层	3.00	1.25	一完一高	地段好/配套齐/性价比高	口碑差/绿化一般/人车不分流	二手房	刚需	

社旗在售项目优劣势分析

区域	项目名称	面积（约）㎡	参考均价(约)	开盘时间	交房时间	产品	总栋数	总楼层	容积率	物业费	学区	项目优势	项目缺点及重大不利因素	目前销售	刚需/改善	置业指导建议
赵河北	**太阳城**	135/140/144	3,000	2010	2011	2梯3户	9	19	1.50	0.90	六小/一初中	容积率低/生活成本低/公摊小	房龄老旧/户型老旧/无绿化/位...	二手房	刚需	此区域房子 优点：容积率低 物业费低 生活成本低 劣势：步梯房龄老旧 物业普通 下水不好 位置偏北 小区无绿化 总结：适合刚需自住养老，想要高端社区的建议慎重。
赵河北	**隆盛锦城**	98/103/122/136	3,200	2010	2012	1梯2户	7	12	1.50	0.80	六小/一初中	容积率低/生活成本低/公摊小	房龄老旧/户型老旧/无绿化/位...	二手房	刚需	
赵河北	**鑫苑名座**	90/108/124	3,200	2010	2012	2梯3户	6	12	1.50	0.80	六小/一初中	容积率低/生活成本低/公摊小	房龄老旧/户型老旧/无绿化/位...	二手房	刚需	
赵河北	**金城花园**	84/116/123	2,300	1997	1999	1梯2户	3	5	1.20	0.50	一小	地段好/配套齐/性价比高	步梯房龄老旧/下水不好	二手房	刚需	
赵河北	**惠民小区**	75/90/105/120	2,000	1997	1999	1梯两户	26	6	1.20	0.80	六小/一初中	经济适用房/生活成本低/步梯...	步梯房龄老旧/户型老旧/无绿...	二手房	刚需	
赵河北	**华府中央新城**	90/121/142	3,300	2009	2013	1梯2户/2梯3户	35	6-17层	1.20	1.20	一完一高	地段好/配套齐/性价比高	容积率大/绿化一般/	二手房	刚需	
赵河北	**首府山庄**	95/126/113	3,500	2006	2009	1梯2户	14	8	1.20	1.05	一高一完	容积率低/生活成本低/公摊小	房龄老旧/户型老旧/无绿化	二手房	刚需	
老城区	**凯撒帝景**	99/142/146	3,300	2013	2016	2梯4户	4	17层	2.50	0.90	七小/三中	位置好/容积率底/配套齐/生活...	房龄老/容积率高/人车不分流	二手房	刚需	此区域房子 优点：小学学区好 位置好 周边配套齐 房价低 停车方便 临河边近，预算不高安家可以看看。 劣势：小区普遍规模小 物业普通 车位全部地上 小区无绿化 总结：适合刚需自住养老，想要高端社区的建议慎重。
老城区	**新天地小区**	90/110/126	2600精装 2200简装	2006	2007	1梯两户	5	5	1.20	0.50	七小/三中	位置好/容积率低/配套齐/生活	步梯房龄老旧/无人车分流	二手房	刚需	
老城区	**财富公馆**	104/120/125	3,000	2014	2021延期工程	2梯4户	7	32	2.80	1.30	七小/三中	位置好/容积率低/配套齐	问题楼盘/物业口碑一般/临街...	二手房	刚需	
老城区	**金水小区**	100/120/140	2,600	2010	2012	1梯两户/2梯3户	10	5-25层	2.00	0.50	七小/三中	位置好/容积率低/周边配套齐/	步梯房龄老旧/物业口碑差/户...	二手房	刚需	
老城区	**世博广场**	125/138	3,600	2013	2016	1梯两户/2梯3户	15	8/18/25	2.00	1.30	七小/二中	位置好/周边配套齐/	物业一般/绿化一般/容积率高	二手房	刚需	
老城区	**御林金湾**	92/126/132/151	4,100	2013	2014	1梯两户/2梯3户	4	16-17层	2.50	1.00	七小/二中	位置好/容积率低/周边配套齐/	步梯房龄老旧/无绿化/户型老...	二手房	刚需	
老城区	**政和花园**	94/116/129	3,000	2001	2003	1梯2户	3	6-11层	1.50	0.80	七小/二中	位置好/容积率低/周边配套齐/	步梯房龄老旧/户型老旧	二手房	刚需	
老城区	**香山花园**	105/110/126/132/146	2,500	2009	2010	1梯两户	16	6	1.20	0.50	七小/二中	位置好/容积率低/周边配套齐/	步梯房龄老旧/户型老旧/无绿...	二手房	刚需	
老城区	**福兴花园**	86/123/128	2,500	2008	2010	1梯两户	8	5	1.80	0.90	七小/二中	位置好/容积率低/周边配套齐/	步梯房龄老旧/户型老旧/无绿化	二手房	刚需	