



超核中心总体量75万 \square （含13.4万 \square 万象系商业），在北站总部基地之上打造“超核中心”。

从体量级别和定位来看，未来城是完胜超核中心。

02、多轨道交通，通行便捷。

华润未来城在交通打造上，以地铁站群+立体车道+公交枢纽+空中连廊形成组合拳。汇聚5线（2号线湖贝站、3号线晒布站、9号线文锦站+5号线西延线东门路站+规划中25号线罗湖区委站）。

同样，超核中心立体交通网络全覆盖，包含1高铁+3地铁（4+5+6号线），出行便捷。

从市区内出行方面来看，两者相差不大；从跨省市出行，超核中心强于未来城。

03、超高容积率，户型大建面。

一、项目概况							
项目名称	润月广场	用地单位	华润置地(深圳)开发有限公司				
宗地号/宗地代码	H214-0073	用地位置	罗湖区东门街道湖贝路与乐园路交汇处东北侧				
二、主要技术经济指标							
建设用地面积	17592.75 m ²	总建筑面积	273987.76 m ²				
容积率/规定容积率	11.60/11.16	计容积率建筑面积	204409.59 m ²				
地上规定建筑面积	184418.00 m ²	不计容积率建筑面积	69578.17 m ²				
地下规定建筑面积	11880.00 m ²	地上核减建筑面积	- m ²				
地上核增建筑面积	8111.59 m ²	地下核减建筑面积	- m ²				
地下核增建筑面积	69578.17 m ²	建筑覆盖率(一/二级)	65%/34%				
最大层数(地上/下)	68/5层	建筑基底面积	11435 m ²				
建筑最高高度	218.90 m	机动车停车位(地上/地下)	0/926辆				
绿化覆盖率	35.05%	自行车停车位(地上/地下)	0/200辆				
绿地面积/折算绿地面积	161.00/6005.29m ²						
其他							
三、本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积 m ²				
			规定 核减 合计				
总建筑面积 (m ²) 273987.76	计容积率 建筑面积 (m ²) 204409.59	地上	住宅 (含保障房40300)	105600	-	105600	
			商务公寓	34738	-	34738	
			商业	15030	-	15030	
			办公 (含物业服务用房375)	20000	-	20000	
			文化活动室	1000	-	1000	
			小型垃圾转运站	300	-	300	
			公共厕所	100	-	100	
			再生资源回收站	50	-	50	
			环卫工人休息室	100	-	100	
			消防设施用房	1000	-	1000	
			公交首末站	6500	-	6500	
			地下	商业	11880	-	11880
			地上核增 建筑面积 (m ²) 8111.59	架空绿化休闲	4245.98	-	4245.98
				城市公共通道	1587.90	-	1587.90
消防避难空间	2277.71	-		2277.71			
地下核增 建筑面积(m ²) 69578.17	共用停车库	44351.91		-	44351.91		
	公用设备用房	21293.39	-	21293.39			
	城市公共通道	3789.12	-	3789.12			
	架空绿化休闲	143.75	-	143.75			
四、本期住宅户型比例		总量	户型套内建筑面积<90m ²	占总量比例			
户数	115户(其中保障性住房0户)	99 户	86.09%				
建筑面积	14190.78m ² (其中保障性住房0m ²)	11293.42m ²	79.56% 圳楼				

超核中心整体容积率8.3，华润未来城整体容积率11.6，比当前新盘中容积率5-6高出不少，均为超高容积率。

因此，KFS把户型建面扩大，提升利润。超核中心户型为99平3房、114平4房、143平4房；未来城户型为91□3房1卫、104□3房2卫、111□3房、122□3房和127□4房、181□5房。

相比当前深圳新房中主流户型建面89平3房，超核中心最低门槛户型建面直接拔高到99平3房2卫，至于套内面积会多出多少呢？

估计基本没变化。

KFS通过改大户型建面，提升利润，转移到购房者成本增加大几十万。

一是，市面上新房89平3房2卫，客厅开间3.5米是行业标准；二是，极少部分刚需新盘存在一些高赠送，即小建面3房，比如尖岗山万科未来之光75平3房、花样年好时光80平3房等，这样好处是保留空间功能性+降低总价门槛，但客厅开间必然会低于3.5米。

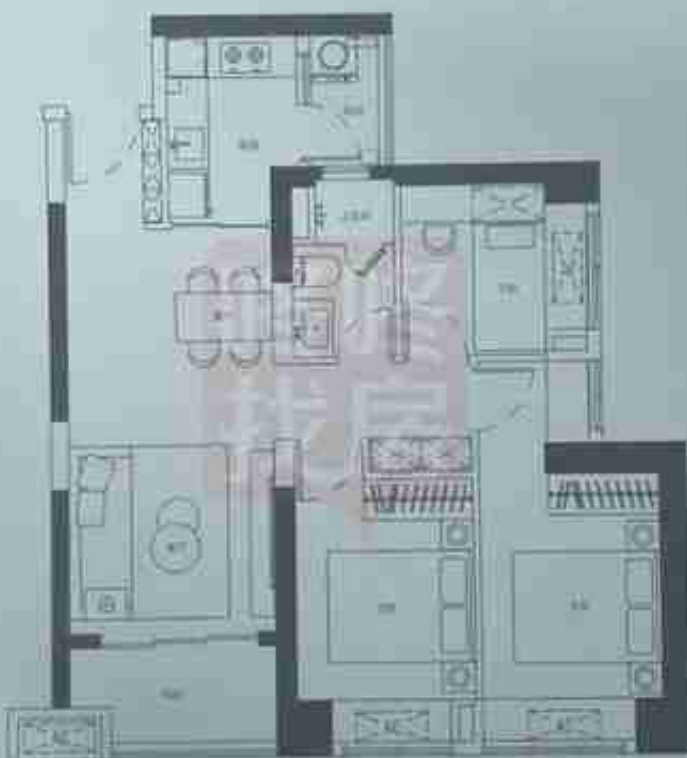
毕竟，KFS之前搞出最出名的润玺一期做出100平3房1卫，客厅开间3.3米的骚操作。





未来城
FUTURE CITY

1-B-02 191m² 三房两厅一卫



户型品鉴 ROOM APPRECIATION

- 东南朝向，通风优越，空间采光充足
- 人性化储物设计，收纳生活幸福
- 阳台封窗设计，畅享生活惬意风景
- 三套卫浴设施，吸引高品位业主



未来城当初开盘折扣96折，最低7.85万/口，以91口3房为例，即最低总价714万起步；



2022年10月，同区域不远处保利招商龙誉花园开盘，推出496套建面约82-125口住宅3-4房，备案均价7.35万/口，总价区间约569-992万。

开盘期间，KFS直接搞出6.1万/口起，总价511万起步，相当于备案价基础上打91-93折。

如果超核中心开盘没有折扣，以99平3房为例，最低门槛大概700万，对比龙誉花园两者门槛相差近200万。

试问一路之隔，多出100大几十万情况下，项目对于刚需而言，性价比极低。

另外，区域周边年内还有3个项目至少1000大几百套库存（旁边中海项目最小89平3房），若超核中心开盘不出折扣+不搞二三级联动，去化大概率存在一定压力（项目先推出一期）。

加上当前整个
龙华新房库存9000来套，
总价区间500-600万新盘占据
主流，700-900万新房占比较少，购买力存在一定瓶颈，特别是总价800万及以上，在南山也能淘到新盘，不比龙华强吗？

同区域二手房对比：