



MANSSION

海教文脉贵地 一脉风雅传承

海教芯·学府旁·波光里·教育家

建筑
面积约 83-194m² 纯洋房社区·阔境宽居



RIVIERA
OF
ACADEMIA



效果图



项目地址 RIVIERA OF ACADEMIA
天津市津南区海河教育园区宁慧路与雅观路交口

统一免责文字：本资料仅为要约邀请，旨在提供相关信息，相关宣传内容不排除因政府相关规划、规定及出卖人分期规划、未能控制等原因而发生变化。买卖双方的权利义务以双方签订的《商品房买卖合同》及附件等协议约定为准。本项目推广名为“和泓·学府澜湾”，备案名为“泓晟雅苑”；开发企业为：天津东晟置业有限公司；本资料制作时间：2024年10月29日，敬请留意最新资料。



永旺商圈 双铁加持

RIVIERA
OF ACADEMIA

本案约2km可直达津南永旺，同时还有月坛/吾悦/国展等商圈环绕。三横三纵路网，交通便捷，通达全城。更有一号线、六号线双地铁加持，出行更加便捷。



示意图

湿地公园 一路之隔

RIVIERA
OF ACADEMIA

南侧一路之隔紧邻中央绿廊，稀缺南向景观资源，推窗见景。海教园中央绿廊包含约82万公顷人工湿地、约60多万棵树木，居住环境全国领先。项目南侧湿地公园步行即达，更有体育中心、游泳馆、图书馆等设施，更是全家周末游玩好去处。



实景图

九年一贯 直考市区

RIVIERA
OF ACADEMIA

海教园作为唯一突破天津市锁区招生的版块，可直接报考市内六区高中。同时转学政策灵活，小学至初中的二至九年级可转学直接入学。有海教园户籍的业主，均可免试接受南开学校九年一贯制教育，不摇号、不看排名、不分配，极大减少升学的不稳定性。2024年海教园高中升学率高达80%，远高于市内六区平均水平。



示意图

产业聚集 活力城市

RIVIERA
OF ACADEMIA

项目距离科创谷（一期）、海归小镇（二期）的直线距离均仅约1KM左右。随着教育人才、产业人才的引进，区域内高净值人才逐步聚集，带动城市活力与板块发展。



实景图

低密洋房 舒适尺度

RIVIERA
OF ACADEMIA

精致地块规划，约1.2低密容积率，项目全盘仅544户。7-9层低密纯洋房社区，最大楼间距约49m，享受更多自然与舒适。其中83/86/107㎡户型为本案的主力户型，入口独立玄关，收纳便捷；LDKB一体化设计，南北通透；约4-6M客厅面宽，舒适布局；南向三面宽，更多阳光与清风相伴。



效果图

目送教育 南开中学

RIVIERA
OF ACADEMIA

本案与昭慧路九年一贯制南开学校的直线距离仅约700米，同时海教园还拥有覆盖全龄段的教育资源，以满足不同阶段的学龄儿童。



示意图

宋式书院 人居美学

RIVIERA
OF ACADEMIA

宋式书院景观打造，以教育主题为核心，在景观主轴设计之中，融入教育成长的美好祝福——进“文渊门”，二见“启秀石”，三入“文曲台”。并且融入东方韵味，提出了“海河万象学府雅集”的设计理念，打造“宋式书院美学的理想人居”。



效果图

架空景观 高附加值

RIVIERA
OF ACADEMIA

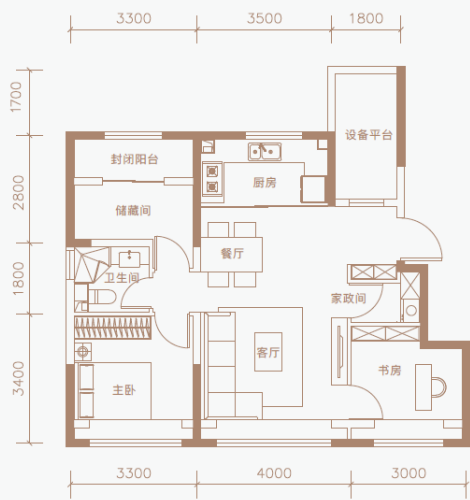
北侧3排楼座均为架空楼座，整体架空高度约为5.5米。打造架空层叠景观，更有设计感。同时丰富了产品的附加价值业态，部分产品包含小院、下跃、下沉庭院等多种首层形式。



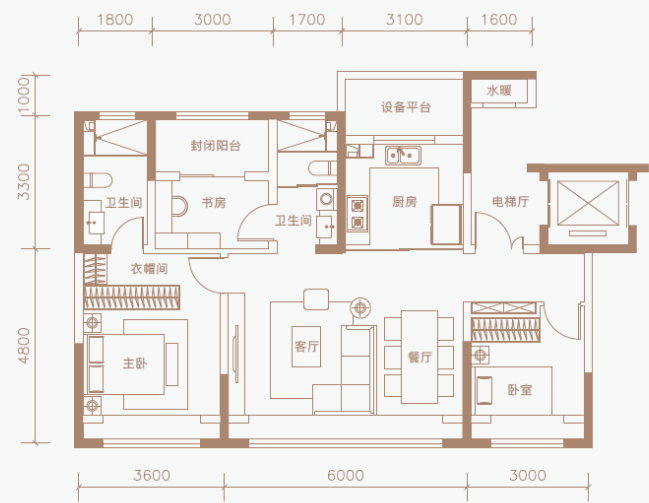
效果图



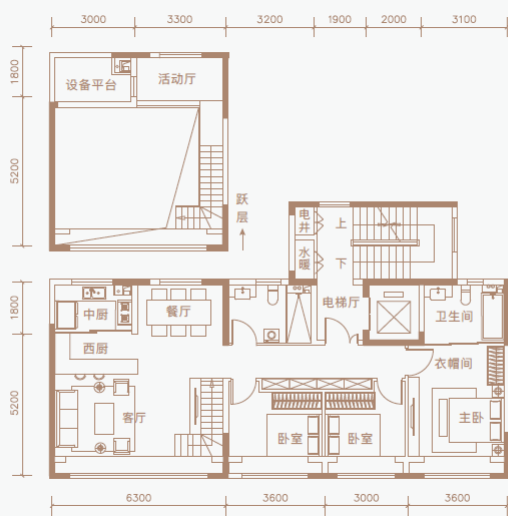
④ 锦绣 / 86m² / 三室两厅一卫



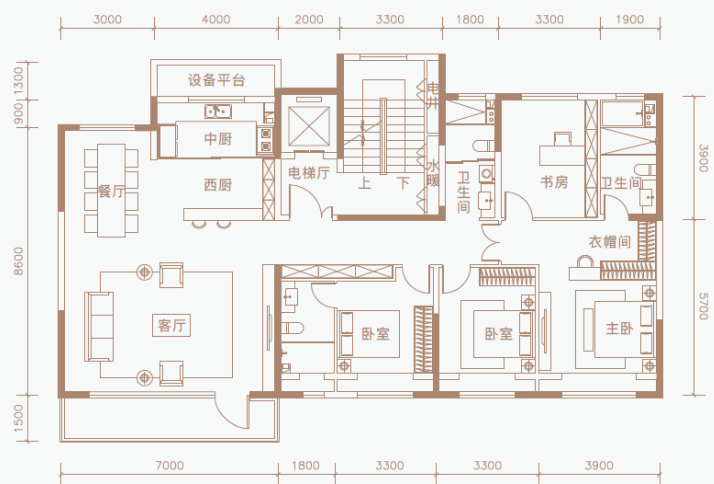
⑤ 前程 / 107m² / 三室两厅两卫



⑥ 轩裳 / 140m² / 三室两厅两卫



⑦ 华胄 / 194m² / 三室两厅三卫



要看大多数人的选择
一个板块好不好

海教园——持续火了6年的版块

全天津市188个板块，连续6年位列TOP5(18000元/㎡以上品质项目TOP3行列)

全市板块成交排名	2024年	TOP5	成交面积25.9万㎡，成交均价19842元/㎡，成交金额51.45亿
	2023年	TOP2	成交面积27.1万㎡，成交均价20836元/㎡，成交金额48.8亿
	2022年	TOP3	成交面积20.8万㎡，成交均价20685元/㎡，成交金额35.8亿
	2021年	TOP2	成交面积48.7万㎡，成交均价20331元/㎡，成交金额87.5亿
	2020年	TOP4	成交面积41.9万㎡，成交均价20316元/㎡，成交金额76.2亿
	2019年	TOP5	成交面积34.3万㎡，成交均价21124元/㎡，成交金额66.5亿

数据取自克尔瑞网站 (vip.cric.com) 官方数据库

买天津 就是买教育

2024年天津环城板块成交No.1

全年销售额51.45亿、2604套，月均去化4.3亿、200套以上的热门板块

项目排行

区域排行

板块排行

前10名

单位切换

排行	板块	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (元)	套均价 (元/套)	供应面积 (㎡)	供应套数 (套)
1	海河教育园	259,286	2,604	19,842	5,144,826,260	1,975,740	312,240	3,057
2	南仓	232,253	2,156	17,444	4,051,445,068	1,879,149	212,836	2,034
3	咸水沽	202,394	1,633	12,821	2,594,821,270	1,588,990	34,500	316
4	张贵庄	194,730	1,247	14,759	2,873,978,480	2,304,714	84,689	823
5	金钟公路	159,253	1,680	13,149	2,094,012,150	1,246,436	132,657	1,484
6	东丽湖	158,047	1,415	8,249	1,303,748,230	921,377	16,856	155
7	大学城	143,515	1,215	16,293	2,338,321,962	1,924,545	87,302	912
8	国展西	137,692	1,340	17,794	2,450,121,070	1,828,449	55,808	528
9	双港	127,088	1,176	20,183	2,565,066,280	2,181,179	142,909	1,271
10	水西	125,103	968	30,530	3,819,386,670	3,945,647	170,788	1,156
汇总		1,739,363	15,434	16,808	29,235,727,440	1,894,242	1,250,584	11,736

数据取自克尔瑞网站 (vip.cric.com) 官方数据库

拆分土地证开发，优先对南侧地块开发建设



土地证拆分开发，南北地块土地款各2.3亿，
目前计划优先对南侧地块进行开发销售，已交土地款9200万
目前资金需求：1.38亿

土地款缴至50%获取土地证，先对南侧地块进行开发建设，南侧地块总货值约4.05亿
目前部分楼栋已经取得工规证及施工证，
其中13#楼施工至预售形象，获取土地证后即可同步取得预售证，
首开楼栋货值约8500万

楼栋	户型编号	套型面积	套数	可售面积	推售批次	目标去化均价	货值	套型占比	面积占比
13#	A1、A2	83/86	36	4982	—	17200	8569	7%	9%
	B1	105	18					3%	
12#	A1、A2	83/86	36	4981	二	17200	8567	7%	9%
	B1	105	18					3%	
10#	A1、A2	83/86	16	3111	三	17300	5382	3%	6%
	B1	105	16					3%	
11#	D1	193	14	2787	三	23000	6410	3%	5%
14#	B1	105	32	3464	三	17700	6131	6%	6%
15#	A1、A2	83/86	16	3111	三	17600	5475	3%	6%
	B1	105	16					3%	
1#	A1、A2	83/86	36	5199	四	17800	9254	7%	9%
	B1	105	18					3%	
2#	A1、A2	83/86	36	3049	四	17700	5397	7%	6%
3#	A1、A2	83/86	36	3034	四	17800	5401	7%	6%
8#	D1	193	14	3088	四	22000	6794	3%	5%
9#	A1、A2	83/86	18	3745	四	18000	6741	3%	6%
	B1	105	18					3%	
4#	B1	105	54	5797	五	18200	10551	10%	11%
5#	A1、A2	83/86	36	3034	五	17800	5401	7%	6%
7#	C3	140	24	4119	五	22000	9062	4%	6%
6#	A1、A2	83/86	36	3050	五	18000	5490	7%	6%
合计：		—	544	56551	-	18500	104624	100%	100%