

## 朝阳东三环 《中建星光里》 均价8万

产品名称	朝阳东三环 《中建星光里》 均价8万
公司名称	众合房产销售中心
价格	80000.00/平方米
规格参数	
公司地址	北京市
联系电话	4008897808 13070197271

### 产品详情

#### 均价8万-朝阳东三环 中建星光里

近日，2022年第五批次集中土拍中，终由中建东孚以溢价15%，成交价14.26亿元摘得的朝阳小红门地块公布了案名，叫“中建星光里”。参考楼面价4.7万元/m<sup>2</sup>，销售指导价8万/平。

项目位于南三环外，从地理位置上来看，还是挺有优势的。地块南侧700米左右是四环路，东侧约1.5公里还有京沪高速，向北可快速到达三环，去国贸、三里屯、望京等重要商圈都很方便。

另外，地块周边有两条地铁线，亦庄线和10号线。距离亦庄线肖村站约900米，距离10号线成寿寺站约1公里，都不算太远。

项目于4月26日公示了规划方案：占地面积：12060.05m<sup>2</sup>，地上建筑面积：30150m<sup>2</sup>，容积率2.5，绿化率：30%。

500-800万在朝阳买房是难的，因为这批人已经被房企忽视了太久。

绝大多数人被迫挪移进通州和台湖，还有一半人被通州资格拦在门外。

想买的房买不起，买得起的房买不上。

但中建八局拿下小红门地块之后，好久没吃过糖的刚需们终于尝到甜头了！

中建星光里，让朝阳，三环和500多万这三个词产生了直接关联。

我们拿到了户型过程稿和产品配比，项目预计6.1儿童节开放售楼处，位置在丰台区石榴中心。

从楼栋分布图可以看，该项目共规划6栋楼，5栋住宅楼+1栋配套楼，其中1#楼东西向，总层高3层/4层，2#楼南北向，总层高13层/14层，3#楼东西向，总层高4层/6层，4#/5#楼南北向，总高18层，3#楼位置佳。

### 楼栋外立面效果图

在中建的住宅产品系中，包括了蔚蓝系、星光系和云端系。其中，星光系承载了对高端品质的居住理想，择址也都聚焦在城市繁华的核心地段。

### 楼栋立体分布图

项目体量不大，据说户型面积段在88-138平米，还有60平米的小户型，按销售指导价8万/平来算，总价区间预计在500-1100万，甚至更低。

但是，周边的城市界面，就有点一言难尽了。

项目所在的位置属于丰台和朝阳的交界处，环境比较乱，周边有不少汽配城、家具城之类的，比较影响市容。

不过，有消息称南侧的汽配城，已有改造升级的计划，周边的道路也将重新规划修建。

如果作为一个刚需型的产品，三环的位置，500多万的总价，还是很有诱惑力的。但是，如果是改善型产品，就非常鸡肋了。

地块北面有不少改善新盘，单价都在10万+，北京天誉12万/平，合生缙云13.5万/平，每平至少差4万，周边二手房保利首开天誉单价也在10万+。

交通方面，项目距离地铁10号线分钟寺站1公里，周边有三环路、四环路、成寿寺路、京沪高速等。

商业方面，北侧8公里可到国贸CBD，南侧8公里可到达亦庄，西侧6公里是丰台首都商务新区。

医疗方面，周边有北京首大眼耳鼻喉医院（三甲），北京金桥医院。

生态方面，有鸿博公园、旺兴湖公园等。

星光里隶属于星光系，是高端产品系。地块很小，但无任何配建，纯商品住宅地块。

该项目共规划6栋楼，5栋住宅楼+1栋配套楼，其中1#楼东西向，总层高3层/4层，2#楼南北向，总层高13层/14层，3#楼东西向，总层高4层/6层，4#/5#楼南北向，总高18层，3#楼位置佳。

中建星光里8万/平的指导价，价格优势非常明显。与周边次新盘比，妥妥的倒挂盘。

地块北面有不少改善新盘，单价都在10万+，北京天誉12万/平，合生缙云13.5万/平，周边二手房保利首开天誉单价也在10万+。

项目一共322套房源，户型面积70-128平的两居、三居、四居，小户型首套首付200万即可上车。

01

两居占比近40%

户型图我放后面你们慢慢看，先说户型配比。

70平米两居通透，分布在东西两个小洋房，1t2，总价560万，一共50套

77南向两居，总价616万，72套

两居占比近40%，这个比例刚需同学应该比较满意吧？

128位置好在小区中间，总价1000万左右

96中和77拼，在那两栋中间

96边，应该是那两栋西边户

98大概率是东边户，省的客厅西晒，还带飘窗，小助理实名喜欢

这仨户型总价800万不到

实用，且不算贵

02这个盘适合谁买呢？

1，依靠10号线通勤的、CBD外溢

中建星光里这个地块，距离10号成寿寺站1.4公里左右，走路有点远，好骑个小电车。

只要你上了10号线，通勤就不是问题了，北京NB的一条环线，就东半边的换乘站至少7个，有地铁的地儿对你来说都不算太远。

去国贸不用换乘，只需要14分钟，爽歪歪。

所以CBD附近上班的白领们，小红门没问题。

2，亦庄、丽泽通勤

从中建星光里，过去坐地铁也是1.4公里，通勤效率很高。

或者10号线换乘一站，去丽泽也只需要34分钟，41分钟望京。

3，习惯在东边住的，且不介意城市界面的

在朝阳住惯了的小伙伴儿很难离开这里，因为娱乐配套实在太多太全了。

但500多万可选的盘要么就是劲松潘家园的老破小，要么就没得选，所以中建星光里就很适合年轻的东边白领。

出家门上地铁，15分钟三里屯、20分钟合生汇，人生圆满了。

开车走东三环和南三环都很方便，20多分钟，到国贸、丽泽、亦庄，在我看来，通勤效率ok，买入逻辑至少成立了40%。

目前大的抗性主要来自城市界面，我懂，现在确实有点惨，但你要给它时间做翻新，后面住宅地块陆续出来，会慢慢变好的。

和价格比，城市界面的问题可以忽略不计。

当年保利锦上和绿城沁园的小户型被抢的有多快，相信你们还记得，所以中建星光里并不愁卖。

03

8万/平买入贵不贵？

指导价8万/平的小红门，贵不贵看跟谁比。

如果拉环线看，小红门有点不讲武德，要知道当时我们去分钟寺踩盘，路过小红门也就相隔1公里多，和12万+的分钟寺比，小红门8万简直白菜价，毕竟产品定位不一样，你们体会一下就好。

更有说服力的还是对比四环外的十八里店，一条环线贵5000块，听起来不便宜，但10号线和含金量不是17号线能比的，亦庄线算是赠送。

之前地块刚出来就帮你们盘过，中建星光里这块地的楼面价在4.73万/平左右，和8万/平的指导价之前还有不少空间。

但开盘价格还是开发商说了算，我觉得有戏能便宜。

还是内句话，买房该省省该花花，跟着售楼员，总不会让你吃亏，且有惊喜福利等你拿，更多咨询户型图上售楼员。

户型给你们擦这儿了，你们自己看吧。

遇见刚需小确幸，北京三环低门槛

项目产品面积段包含70-128m<sup>2</sup>，由刚需70/77m<sup>2</sup>的两居起步，96/98m<sup>2</sup>的三居，和128m<sup>2</sup>功能性四居产品，按项目指导价8万/m<sup>2</sup>来算，低总价560万起步（开盘预计还会有优惠），全部精装修交付。

星光里入门款是70m<sup>2</sup>东西向两居，分别位于小区两侧的洋房产品，全明通透格局，主次卧分隔两端，主卧及客厅赠送双飘窗；卫生间干湿分离，预留充足的收纳，空间利用率高。

虽是东西朝向，但优点也很突出，洋房产品一梯两户设计，得房率高，刚需上车。

77m<sup>2</sup>的经典南向两居作为中间户，2.5面宽朝南，主次卧+客厅均带飘窗，U型厨房设计打破了刚需中小户型的传统弊病，经济实用。

96m<sup>2</sup>三居室作为边户，做到双卫全明且南北通透，可以实现270度观景；内部功能格局实现动静分离，入户则是餐客厨餐客厨一体化；主卧次卧及书房位列另一侧，互不打扰，各享自在。

128m<sup>2</sup>四居传承经典的四叶草格局，三个卧室加一个多功能位居四方，8窗全明，通风采光效果好。南向三飘窗+独立玄关柜+家政间，让三世同堂家庭更加舒适从容。

户型面积70m-127m的三居、四居，小户型首套首付200万即可上车

为什么抢手

北侧不到2公里的“分钟寺三朵金花”不必多说，新房单价卖到10万+，旁边的二手房中海城南区、北区价格已经达到7.5-7.7万/m<sup>2</sup>，两居户型高单价达到8.5万/m<sup>2</sup>。西侧的次新房，首开住总熙悦安郡，孤零零的一排楼立了4年，二手房挂牌价也到8.2万/m<sup>2</sup>。

你说星光里的8万单价香不香。

目前项目售楼处、样板间已经开放，并且开始验资排卡，100万资产证明，预计本月底前开盘，项目特推出“日进斗金”活动，看房咨询户型图上售楼员，每日给予1000元优惠福利，封顶上限3万。