

# 北京门头沟「金茂长安悦」销售指导价为5.5-5.6万/m<sup>2</sup>

产品名称	北京门头沟「金茂长安悦」销售指导价为5.5-5.6万/m <sup>2</sup>
公司名称	众合房产销售中心
价格	55000.00/平方米
规格参数	
公司地址	北京市
联系电话	4008897808 13070197271

## 产品详情

北京门头沟「金茂长安悦」销售指导价为5.5-5.6万/m<sup>2</sup>。（来电尊享优惠活动）

如有问题欢迎来电咨询，来电即可享受买房优惠！预约来电尊享购房优惠，可约案场内部销售人员，一对一热情服务，让您用眼光去买房。

北京第三次土拍刚结束不久，第四次土拍就紧锣密鼓的准备起来了。10月25号，北京2022年四批次土拍有6宗正式挂牌，分别为朝阳平房乡2地块，通州物资学院地块，门头沟永定镇地块，石景山老古城地块，朝阳区奶西村地块。

金茂长安悦位置比新地块要好，离地铁更近。在四道桥三兄弟里】只有这个项目有大平米（78-140m<sup>2</sup>），销售指导价为5.5-5.6万/m<sup>2</sup>。金茂的品质，也是很多人比较喜欢和信赖的。并且金茂的科技系统在这个项目的大平米中也有配置。其实考虑性价比，我感觉可以多花钱买个金茂的大平米。

金茂长安悦所在的四道桥位于长安街的西延长线上，辐射石景山，金融街、公主坟、五棵松等商圈。宇生实测，从项目地到五棵松地铁，20分钟。开车不堵车的情况下，仅需20分钟即可到达。

京西现在一直都很热门，石景山小瓦窑片区首钢与电建联手打造的华曦府，当日劲销21亿，全部期房可售房源售罄。首开告罄，很好的诠释了购房者对地段和品质的看重。

中海在京西打造的几个大项目，中海寰宇天下、中海云庭、中海天玺、中海天钻，现在从初价格涨了几番了，也可见京西的价值以及未来发展前景。

四道桥位于门头沟，但与石景山仅有一河之隔，却存在有明显价差，石景山区域价格在7.5万元上下，而

门头沟四道桥项目的销售指导价均在5.5万元左右。

现在看，四道桥区域可能比较荒凉，但它还是个比较值得期待的区域，是一个先规划，后发展的区域。东北西三侧外环都是规划绿地，南侧为办公商业。区域内有必不可少教育，医疗，绿化，商业，办公，区域生态齐全。

## 项目简介

### 项目基础信息

**【项目位置】**：门头沟四道口地铁旁

北京市门头沟区永定镇石龙东路与西苑路交叉口西南

**【产权性质】**：70年住宅（商品房）

**【户型面积】**：78-140m<sup>2</sup>

小户型：精装

78平两居（全南向）

98平三居（南北向，南向三面宽）

大户型：悦+系列 府系（金茂舒温舒湿舒氧“科技系统”）

118平三居（南向三面宽）

140平四居（南向四面宽）

**【项目均价】**：5.5-5.6万

**【总价区间】**：420万起

**【楼栋分布】**：11栋

**【楼栋总高】**：10-15层

**【总户数】**：438

**【层高】**：2.95-3.05m

**【物业】**：金茂物业

**【物业费】**：待定

**【得房率】**：72%-76%

**【装修情况】**：精装；（118、140大户型有金茂舒温舒湿舒氧“科技系统”）

【交房时间】：预计

【拿地时间】：2021年12月

【占地面积】：2.67万m<sup>2</sup>

【建筑面积】：5.35万m<sup>2</sup>

【车位配比】：1：1.2

【水电暖气】：市政水电、集中供暖

【容积率】：2.0

【绿化率】：30%

金茂长安悦建面53582平米，规划10-15层。共11栋，438户，容积率2.0低密环境。

外立面上看起来窗墙比很大，配色以白色和灰色为主，再加上通透大玻璃，看起来低调又不失现代感；

园林方面针对白领精英和年轻群体，打造了亲子与宠物双主题园林景观；值得一提的是，小区楼栋都是正南正北朝向，做到真正的南北通透，无论是采光、通风还是观景都是的。

项目售楼以科技住宅为亮点，金茂的科技系统包含外窗系统、地源热泵系统、同层排水系统、新风系统、智能家居系统等十二大智能科技系统，让科技为生活保驾护航，大大提升了住户的居住幸福感。

这里宇生需要提醒大家一句，在金茂长安悦中，只有部分户型还配备金茂独有的十二大科技系统。其中78m<sup>2</sup>和98m<sup>2</sup>户型没有科技系统，118m<sup>2</sup>和140m<sup>2</sup>才有科技系统。

## 区域价值

### 【立序首钢 商务新增长极】第三大商务片区

在《北京城市总体规划》明确提出，新首钢商务区是与通州城市副中心同等量级的城市中心，定位为“首都复兴新地标”，成为继北京CBD、望京后第五大超级商圈，亦是北京后的区域商务区。

目前已经有超百家行业巨头及央企、民企500强入驻。未来，这里将重点打造为区域级商业中心，汇聚现代金融、5G

新基建、虚拟现实等多个国家重点发展的未来产业，释放巨大商业潜能，升维区域价值潜力。

与新首钢商务区一条永定河涵养带之隔的金茂长安悦，在更具潜力的区域中，重塑改善人居的全新坐标

。这是金茂长安悦对于新首钢商务区的意义，亦是于城市精英客群的美好生活方式表达。

目前与新首钢商务区一条永定河涵养带之隔的“四道桥”和“桥户营”区域房价大概是5万+，未来上涨到7万+，从目前看，趋势还是比较明显的。原因很简单：，西六环是距离五环、四环近的“六环片区”，5公里即可达到五环，10公里可以直达“西四环”。所以，门头沟的“六环”相当于北京的“五环半”；第二，未来11号线（二期）能够顺利连接“丽泽商务区”，必然会带来人口的流入，甚至是产业疏解，从而带动板块价值的崛起。

### 【冬奥商务服务】奥运盛会改变区域格局

冬奥商务服务承接世界城市力量碰撞奥运力量，梦承载冰雪梦，交汇中国梦。冬奥商务区将再次更新区域骨架，北京巨额投资向西发展，留下众多奥运城市资产。个举办“夏冬奥运会”的“双奥区域”，首钢新区利好即将全部兑现。对外展示中国国家形象新名片。

### 户型分析

户型产品包括78平的两居、98平和118平的三居、以及140平的四居，精装交付。

北地块1#2#3#楼为78平、98平的两梯四户；南地块7#8#楼为140平，一梯两户；其他楼栋均为118平，两梯两户。

#### 78m<sup>2</sup> 两室两厅一卫

78平米两居室是上车的好选择，还是北京市面上为数不多见的南北通透小户型。玄关入户，增大使用率，南向有两个大飘窗。餐客一体，便于操作。

#### 98m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

98平米户型，南向三面宽设计，整体呈现九窗全明格局。主卧套房设计，带有衣帽区，南侧书房和北侧卧室与客卫紧邻，使用方便。主卫和次卫都是明卫，干湿分离方便打扫。

#### 118m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

118平米三居室，户型较方正，空间利用率高。南向三面宽，共计10米。客厅面宽3.8米，进深共计10.55米。三面带窗户，采光通风都不错。餐客厨一体化设计，可扩展公共空间使用功能，实现改善居住的效果。南向两个卧室都带有飘窗，采光观景效果好。主卧套房设计，衣帽间空间充足，满足收纳衣物功能。主卫和次卫都是干湿分离的明卫设计。

## 140m<sup>2</sup> 四室两厅两卫

140平米四居，四面宽、三卧室朝南，满满的豪宅范，140平米做出了160平米的开阔。这可以说是金茂长安悦大好的户型。餐客厨一体化空间非常开阔，主卧套房设计，比较适合三代同堂的居住需求。两个次卧与次卫构成另一个生活区，满足二胎家庭的居住需求。

### 周边配套

#### 「交通配套」

金茂长安悦，所在区域，坐拥轨交、环线、城市快速路多维出行方式，形成立体扇形交通路网，贯通长安街商圈、五棵松商圈、金融街商圈等，串联交流，促进城市互联发展。

五轨——距S1号线四道桥站约600米，一站换乘6/11号线（建设中），两站换乘1/6号线，乘S1线两站换乘规划中18号线（规划中）（R1线）。

三横——长安街西延线、阜石路、莲石路三条城市主干道，快速通达五环、四环各核心商圈。

#### 「教育配套」

附近学校不算少，但是整体实力不够强。门头沟区第五幼儿园、京师实验幼儿园、金色摇篮幼儿园、北京八中京西附小（小学部）、北京市第二实验小学永定分校（小学部）、北京八中京西校区（初、高中）、北京八中永定实验学校（初、高中）众多名优学府。（注：北京新入学政策实施划片入学，终教育资源以政府划分为准）

#### 「商业配套」

项目所在区域内汇聚了有北京早的山姆会员店、六工汇、华熙LIVE、喜隆多、世界城、京西大悦城（建设中）等，满足家庭多元需求，悦享高端休闲娱乐、商超购物、满足味蕾的美食的活动场。

同时，首钢园作为板块内重要的一站式潮玩聚集地，随着园内休闲、娱乐、购物等内容的不断完善，琳琅美食、潮玩商家、工业风打卡、亲子露营等等，让这里已然升级为京西首席网红打卡地新地标。

#### 「医疗配套」

京煤集团总医院、解放军总医院、武警总医院、阜外西山医院（建设中）等多所优质医疗资源，为您与家人的健康人生护航。

#### 「生态配套」

金茂长安悦地处北京生态涵养区，拥有13.5万亩绿化面积，近邻永定河城市生态系统，时刻享受诗意归家之路。同时，项目周围拥有43个城市公园，相当于每200米就有一个公园。包括石景山公园、绿海运动公园、首钢极限公园、莲石湖湿地公园等，近享城中自然生态圈，让活力健康生活触手可得。

北京门头沟「金茂长安悦」