

# 中海首开湖光玖里售楼处-『顺义』售楼中心-楼盘详情

产品名称	中海首开湖光玖里售楼处-『顺义』售楼中心-楼盘详情
公司名称	众合房产销售中心
价格	56000.00/平方米
规格参数	
公司地址	北京市
联系电话	4008897808 13070197271

## 产品详情

湖光玖里 | 中央别墅区·祥云小镇旁，单价约5.5万/m<sup>2</sup>低密洋房联排

?????????????? ?1800??,??350-440?????,??5.2??/??,???,????????,????????+??+??CBD??

??-????-????30?,????15??,????110-185?????,??5.5?/? ?????? ??????,?????,????? ????.

### 项目基本信息

开发企业：中海地产&首开地产

项目位置：中央别墅区后沙峪（中粮祥云小镇商圈）

产权年限：70年产权（地上）50年（地下仓储）

占地面积：152651.99 m<sup>2</sup>

建筑面积：183682.38 m<sup>2</sup>

容积率：1.2

绿化率：30%

总楼栋：72栋

总户数：共1246户

楼间距：洋房20-34米，联排32米左右

层高：小洋房3米、大洋房3.05米、联排3.3/3.4米

总楼层：洋房4—6层；联排地上三层地下二层

梯户比：一梯两户

销售户型：洋房115m<sup>2</sup>三居、139m<sup>2</sup>/155m<sup>2</sup>/187m<sup>2</sup>四居；联排369m<sup>2</sup>-440m<sup>2</sup>

销售均价：5.97万/m<sup>2</sup>

销售总价：洋房600万/套起；联排1700万/套起

得房率：洋房83.5%，联排92.1%

交房时间：2024年12月底（联排）；2025年5月底（洋房）

装修状况：洋房精装交付，联排毛坯

物业公司：北京中海物业管理有限公司

物业费：洋房6.18元/m<sup>2</sup>、联排7.18元/m<sup>2</sup>

供暖方式：洋房集中供暖（地暖）、联排自采暖

水电气：市政（民水民电）有燃气

车位配比：1:1.2

## 项目周边概况

北京9大别墅区中，中央墅区是北京早的高端别墅群落，中海入驻北京墅区，享受中央墅区成熟的配套资源。一个成熟的中央别墅区，除了代表着容积率低、环境优美、圈层融合之外，亦会让都市新贵趋之若鹜，甚至带动一个区域的价值提升。

国际化社区是北京中央别墅区独特的区域特点，同质化的客群即使在中央别墅区的更新换代中仍然保持。

自然生态是这个北京早的国际富人区稀缺的环境资源，温榆河走廊从2001年11月治理全线动工，2018年

温榆河公园示范工程全线启动。如今中央墅区能享受到温榆河生态走廊所呈现的完整景观带得益于22年的规划改造。

## 罗马湖公园

除此之外号称“中央别墅区后海”的罗马湖公园也是中央墅区的生态地标，罗马湖商圈也是湖光玖里周边依靠的高端商圈之一。

## 中粮祥云小镇

除此之外国际化购物商圈中荣祥广场、欧陆广场、山姆会员店均在湖光玖里5公里范围。

## 鼎石国际学校

16所国际学校资源均在10公里范围内，如鼎石、海嘉、青苗国际双语学校、君诚国际双语学校等。

## 顺义友谊医院效果图

友谊医院顺义分院、北京中医医院顺义医院、北大第三医院首都国际机场院区、北京地坛医院顺义医院等北京4大三甲医院均是项目周边可享受的完善医疗配套。

还有北京四中顺义分校、北师大附中这种西城区百年名校的分校也均坐落于此。

## 尼克劳斯高尔夫俱乐部

金色河畔高尔夫俱乐部、尼克劳斯俱乐部、月亮河马术俱乐部、亚萨园马术俱乐部等8家高尔夫俱乐部+9家马术俱乐部等均在项目10公里范围内。

## 罗红摄影艺术馆

除了衣食住行以外，对于高端墅区客群来说艺术中心、艺术中心、剧场、博物馆等精神食粮是不能少的。松美术馆、罗红摄影艺术馆、红砖美术馆、观复博物馆、雅昌艺术中心、顺义福尼亚剧场等国际展馆等都是中央墅区旁的文艺娱乐配套。

中央墅区旁15年后再上联排别墅产品，稀缺性不言而喻，30年发展的沉淀中央墅区拥有成熟的生活配

套。湖光玖里占位后沙峪板块享受中央墅区完整的生活配套资源，完备的生活配套资源吸引的客群也高度统一，保证了板块内部居住人群的统一性。

错过不再，中央墅区饱和，顺义后沙峪墅区板块稀缺度逐渐上升，对比于顺义高丽营、赵全营等墅区位置以及生活氛围来说。湖光玖里真的是限量版珍稀席位，3年土拍1.2超低容积率项目仅2宗，1.2容积率的低密纯墅区更是稀缺。硬核的配套资源+硬核的居住产品，才是湖光玖里真正亮眼之处。真正的改善不只是平米数的增加，而是兼顾圈层改善、位置改善、配套改善、资源改善、居住改善等等因素。湖光玖里做到了真改善！

项目户型鉴赏

洋房户型

联排A户型

联排B户型

联排C户型

项目楼栋效果图