

玺悦朝阳-朝阳北路6号线“玺悦朝阳”CBD交汇 朝阳北路- 建面约100-150m²

| | |
|------|---|
| 产品名称 | 玺悦朝阳-朝阳北路6号线“玺悦朝阳”CBD交汇 朝阳北路-建面约100-150m ² |
| 公司名称 | 众合房产销售中心 |
| 价格 | 85000.00/平方米 |
| 规格参数 | |
| 公司地址 | 北京市 |
| 联系电话 | 4008897808 13070197271 |

产品详情

玺悦朝阳

位于地铁6号线黄渠站西200米的品质改善新盘——玺悦朝阳正式对外开放122m²四居交付样板间及103m²三居、150m²四居展示样板间。

朝阳东五环黄渠地铁站旁的双子星：和光煦境与玺悦朝阳一直以来的关注程度都比较高，但是两个项目的命运应该会有较大差异，毕竟和光煦境在今年4月率先开盘，当天去化高达80%以上。目前和光煦境在售的房源仅有114户型（1-2层915万起）、148户型（1-2层1245万起）、170户型（1-2层1423万起）想了解具体房源信息和优惠可以私信。

玺悦朝阳几经整改和调整，终于于7月8号开放售楼处（样板间暂未开放，预计20号左右对外展示），于是我们在时间到访售楼处了解新的情况，接下来我将从拿地情况、产品设计、户型点评、地段配套、竞品分析、未来预期等六个维度，给大家全面剖析一下项目的情况，力求客观，以供参考。

01

拿地情况

2022年北京第四批次集中供地，平房PF44、PF45地块分别由保利+建工、和三元拿下。位于朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目（一期）PF-45地块，终由三元嘉业以24.38亿元+10000m²现房销售面积竞得，溢价率15%，拿地楼面价约5.22万元/m²，销售指导价8.5万元/平方米，该地块用地性质为R2二类居住用地，土地面积约1.87万平方米，建筑控制规模约4.67万平方米，地块容积率2.5、控高60米。

PF44是「保利·和光煦境」，PF45是「三元·玺悦朝阳」

02

产品设计

小区由9栋楼7-18层洋房+小高层组成，共计382套房，其中1#、2#、3#楼共计86套为现房销售，其他可售期房套数为296套。期房可售户型包括99m²三居两卫、103m²三居两卫、112m²三居两卫、122m²四居两卫和150m²四居三卫。一梯两户（9号楼）和两梯两户的设计，算是符合正常刚需楼盘的水准。项目采用绿城的物业，物业费6.98元/m²/月，车位配比1:1.2，于25年10月精装交付。

玺悦朝阳主张让建筑回归本真，用纯净的形体与细腻的工艺，呈现无惧时光的洗练隽永。材质择选、细部造型，均以历久弥新为初衷。楼栋主体采用三段式结构，构造逻辑稳定，比例协调，沉稳大气。其中一二层立面选用深灰色干挂石材，顶部采用金属铝板，中段采用温暖平和的砖红色墙体。从南侧看呈现独有香槟金的靓丽色彩，但是从北侧看的话，颇有种回迁房既视感

沙盘南侧实拍

沙盘东北侧实拍

，时长00:18

园林设计方面，应该是玺悦朝阳为数不多的亮点之一，整体园林景观以“艺术森林”为概念，涵盖六大园林主题：

“日出印象”光影游廊：融入印象派大师莫奈画作灵感，缔造归家仪式首映礼，社区大堂迎东而坐，与“玺悦朝阳”案名呼应，透过大堂金属格栅印入社区，沿着游廊一路归家，穿越仪式中庭，水音灵动相伴，感受被自然包裹的愉悦。

流动会客厅：致敬现代主义大师密斯代表作，强调建筑与自然的自由流动感。林下吧台、漂浮平台，为邻里提供交谈、阅读、赏景的静逸空间。

「森林树屋」儿童主题乐园：全北京独树一帜的定制化蘑菇岛IP设计，倡导混龄成长理念，0-12岁孩童均可在其中找到适宜的玩乐空间。贴心设置婴儿车停放区、儿童洗手台及家长座椅，守护轻松无忧的成长记忆。

疗愈花园：漫步于杏花林，欣赏季节赐予的美好，在花影与清风的围抱中冥想内观、疗愈身心。

森林书吧：为长者定制的阅读、弈棋、谈天空间，栽植梵高画作同款鸢尾花，花香袭人，静逸美好。

约350米环形慢跑道：复合型运动跑道，设置起跑区、休息区、冲刺区、缓步区。内垫与高端跑鞋同等级的双层E-TPU颗粒“爆米花材料”，提供级运动保护。

, 时长00:07

至于交付标准方面，项目对外宣称的精装修交付，对比隔壁的竞品和光煦境，同样的产品定位，装修标准估计也不相上下。据说厨卫都是采用国际一线品牌，包括博士、西门子、高仪、汉斯格雅等，新风地暖中央空调三大件标配。同层排水，净水系统一应俱全，总之还是挺值得期待的。样板间预计在本月20号对外开放，届时我们将时间给大家同步信息，敬请持续关注。

从官方给的效果图可以看出，整个偏明亮的暖色系风格设计使其简约素雅，经久耐看，而且窗墙比基本做到，部分户型还是全落地窗，大限度的提升采光和视野度。

关于小区是否为人车分流的安全小区，这个我持怀疑态度，因为看沙盘的时候，特意留意了一下出入口的沙盘模型，大家可以自行看看。

03

户型点评

99m²三居两卫户型

99m²户型大的亮点在于270°采光的转角边厅设计，南北通透，主卧带独立暗卫，次卫做了干湿三分离，门口处就是收纳空间，增加实用性。总高11层，采用一梯两户的设计，得房率大概在81%左右。

103m²三居两卫户型

103m²户型其实和99m²户型很像，只是主卧卫生间和北向次卧略大一些，总高16/18层，得房率偏低，只有71%左右，而且全是临街把边的，这么低的得房率明显不如99m²户型实用。

112m²三居两卫户型

112m²户型个人认为是整个小区设计的好户型，南北通透，眼镜户型，双卧朝南，全明格局，U型厨房，LDK的设计兼具功能性与空间交互性，还配有独立的家政间，总高11层，一梯两户的设计，得房率81%左右。当然这个户型也非常少（22套），开盘当天基本是秒光的节奏。

122m²/124m²四居两卫户型

122m²户型为边户，124m²户型为中间户，两种户型区别不大，皆是全明格局，四叶草户型，南向双卧和客厅皆送飘窗，区别在于边户更加方正，利用率更好，基本没有浪费的空间，且主卧室带转角采光飘窗，增加采光面积。总高14/18层，两梯两户，得房率大概在76%左右。

150m²/151m²四居三卫户型

150m²户型为边户，151m²户型为中间户，和122/124m²户型很类似，是放大版，且多一次卧卫生间，边户和中户的南向次卧皆为暗卫，其他都是全明格局，南向双主卧带飘窗，客厅为全落地窗，通透明亮。总高17层，两梯两户，得房率在81%左右。

04

地段配套

交通方面：

距离6号线黄渠站300多米，妥妥的地铁盘，东西走向的大动脉基本和所有南北走向的地铁线路换乘，10号线换乘24分钟到国贸，6号线向东24分钟直达通州副中心，14号线换乘37分钟可以到望京，2号线换乘53分钟到金融街，14号线换乘50分钟到丽泽，4号线换乘55分钟到中关村，单边通勤1个小时以内，基本覆盖全北京重点的产业中心。

自驾有朝阳北路、京通快速路、广渠快速路，朝阳北路可以直达朝阳大悦城、长楹天街。五环路可以和阜石路、莲石路连接，机场二高，17公里自驾21分钟到达首都国际机场。不足之处就朝阳北路早晚高峰期堵到爆，6号线也是挤的没谁了

商业方面：

一路之隔就有星悦广场，建筑面积近3.5万平米的体量，规划体验业态达80%，入驻商户包括fudi超市、星巴克、肯德基、多乐之日、玫瑰花园、福成烤肉、同仁堂等多个国内外品牌。

西侧5公里左右有朝阳大悦城，建筑面积超过40万平方米，超级家庭生活娱乐购物中心，曾获评国家五星购物中心；2022年被确定为第二批夜间文化和旅游消费集聚区。

东侧2.3公里左右为龙湖长楹天街，建筑面积约27万平米，与BHG华联购物中心（常营店）、陆港城，构成朝阳消费网红打卡地，汇聚众多国际潮牌，多次霸榜北京购物中心客流榜TOP5。南侧1.6公里有北京双桥万达广场和国泰百货等大型购物中心。

医疗配套：

在项目东南方，直线距离约2.2公里处即为“北京朝阳医院（常营院区）”，地块西西南侧，直线距离约4.0公里处为“民航总医院”（三甲医院）

教育配套：

青苗国际双语学校、北京爱迪国际学校，可报考申请全球104所学校。北京第二外国语学院附属小学、北京市陈经纶中学民族分校、北京市第八十中学管庄分校。

生态配套：

项目附近有东坝野郊公园、常营体育公园、黄渠公园等多个公园环绕。距离北京四环内大的城市公园朝阳公园直线距离7公里，地铁28分钟。

从整个城市界面以及配套而言，玺悦朝阳应该是要优于目前在售的90%以上的新房项目，除了教育资源偏弱，其他没有明显的短板。同样，也缺少教育带来的溢价，不太在意学区因素的买房人也不会为学区而多花钱。