

## 东五环外黄渠-《玺悦朝阳》贵宾专线:400-8 89 7-808

产品名称	东五环外黄渠-《玺悦朝阳》贵宾专线:400-8 89 7-808
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

北京朝阳区「玺悦朝阳」

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。

玺悦朝阳6号线黄渠站的三元玺悦朝阳已开放售楼处，并于7月22日开放了样板间，目前已成为朝阳区售楼处到访量大的楼盘，预计将于8月下旬开盘。

玺悦朝阳项目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，距离地铁黄渠地铁300米。由三元嘉业以24.38亿元+10000m<sup>2</sup>现房销售面积竞得，溢价率15%，拿地楼面价约5.22万元/m<sup>2</sup>，销售指导价8.5万元/平方米，地块容积率2.5、控高60米。

作为朝阳区一个真正的临铁新盘，从亮相那天起，已注定它是购买朝阳区的客户绕不开的一个项目，那玺悦朝阳有什么优缺点？值不值得去买？

玺悦朝阳所处位置是北京国贸和望京商务区的天选通勤板块

玺悦朝阳项目位于地铁6号线黄渠站西侧300米，距国贸11公里、第二CBD望京16公里。

地铁可换乘10号线24分钟到国贸，换乘14号线35分钟可以到望京。

自驾有朝阳北路、京通快速路、广渠快速路、东五环等，可在30分钟快速直达国贸、望京商圈，朝阳北

路可以直达朝阳大悦城、长楹天街商业。

乘坐地铁6号线或者自驾通勤国贸、望京商圈都非常方便，居住在这里每天早晚至少多睡一小时，成为幸福感爆棚的显眼包。

常营板块属于朝阳刚需板块，不能与朝青板块相提并论

地铁6号线从西向东依次穿越朝青、常营、通州等板块，相应购买力也是依次递减的，虽然开发商在宣传上为拔升项目高度，有故意贴合朝青板块的嫌疑，但作为购房者应该对此有清晰认知。

网红朝青板块承接是双井国贸的外溢客群，是可以承载改善客群的一个区域，毕竟也是出过星河湾、天鹅湾豪宅项目，目前板块整体二手房均价8万/平左右，远高于常营板块的5.5万/平，不是简单的蹭热度的问题。

从价格上也能看出来，常营板块是刚需板块，板块内回迁性质的保障房居多。但地铁6号线开通以来，常营板块发展比较完善，城市界面也比较干净，玺悦朝阳所在城市界面要么明显优于目前朝阳区在售的其他楼盘，周边配套醇熟，基本所见即所得，生活便利程度非常高，是一个成熟度很高的板块，主打一个舒适。

项目小而美，产品打造满足刚需及改善需求，无明显硬伤

玺悦朝阳一共有9栋楼，分别为7-18F不等的洋房小高产品，共计382套房。其中1#、2#、3#楼共计86套为现房销售，期房可售套数为296套。考虑北京东部强大的购买力，对于这个体量，如果营销得当，首开基本可以买的七七八八，关注这个项目客户需要提前考虑选房策略。

玺悦朝阳项目可售的户型包括99平、100平、112平三居；122平、150平四居，总价在800-1300万左右，其中99平和112平三居集中位于9号楼，得房率很高，高达81%，刚需客户可以重点关注。

103平三居和99平三居户型很像，都是两面宽，但是103平米的户型得房率71%左右，这个户型不是不能说不能选，但要综合对比可买的单价综合判断。

124平和150平四居入户门正对客卫的卫生间，在未来流通上会介意，有此顾虑的客户需要重点关注。

玺悦朝阳立面质感材料，首二层外立面选用石材，三层以上是金属铝板+真石漆，砖红色墙体温暖平和，独有香槟银铝板清逸悦目，也是目前北京市场主流的立面材质，对于项目品质提升和未来房子保值增值都是必备因素之一。

在景观打造上，无论是流动会客厅、儿童森林树屋主题公园、森林水吧、环行慢道等小区节点打造，都很好兼顾了全龄社区娱乐需求，\*\*\*\*。

玺悦朝阳小区物业是绿城物业，在全国物业公司中排在前三，属于中物业，在北京也是有口皆碑，这对于未来入住后的生活品质服务运营和房子保值增值都是加分项。

北京朝阳区「玺悦朝阳」