

副中心-东小马的招商璀璨系，新带尺寸户型图流出

产品名称	副中心-东小马的招商璀璨系，新带尺寸户型图流出
公司名称	众合房产销售中心
价格	60000.00/平方米
规格参数	
公司地址	北京市
联系电话	4008897808 13070197271

产品详情

通州东小马的招商璀璨系，新带尺寸户型图流出

招商 璀璨系

近日，招商拿下的位于通州东小马的地块流出了新的带尺寸户型图，不过还未官宣，此户型非终版，终稿可能会有改动，但预计不会太大。

先复习一下这个地块的大概情况：

东小马6009地块是招商以15%的溢价率加上3.3万平的现销面积拿下的，也就是说这个小区里有超过一半的房源到现房状态才能卖，这次期房能卖的可能都不到300套。

楼面价3.6万/平，这是东小马三块地中价格高的一块，销售指导价6.2万/平，但竞品楼盘京玥兰园的成交均价不到6万，这么看，开发商利润空间还真不算大。

区位

小区的位置属于是通州的老城区，1号线和7号线的中间位置，育才学校的南侧，瑞都公园世家的西侧。

周边配套相对来说还算成熟，医疗教育商业交通这四大方面不敢说有多优质，但是基础都能满足。

产品

小区一共15栋楼，总高6-11层，容积率2.2，绿化率30%。

在售面积：77平两居；89-107平三居；120-140平四居

总价区间：预计460-840万左右

户型

77平东西两居室，双卧夹客厅朝东，入户私密玄关，餐客一体，还有一个家政间，卫生间干湿分离，整体没有什么浪费面积，很适合刚需上车。

89平南北通透三居室，这个户型估计会很好卖，毕竟周边二手房89平只能买个两居，而且90平以下的房子契税可以少交0.5，要是按总价540万算也能省将近3万呢。而且从户型上来看，客厅是拐角飘窗，整体采光面差不多8米左右，这种户型住着没的挑。

107平南北通透三居室，这个户型类似碧桂园和世界二期的户型很相似，之前有看过碧桂园三居室的可以等等这个，毕竟那个房源量不多，没什么好楼层。

120平的南北通透四居室，方方正正四叶草户型，全明格局，入户私密玄关，双卧夹客厅朝南，次卧夹厨房朝北，餐客厨一体化设计，这个户型很适合周边人群的改善，会很好卖。

140平的南北通透四居室，属于是120平四居的放大版，格局基本没变化，位于小区的楼王位置，如果预算够的上，我觉得可以趁早联系我看房了，晚了不一定有好楼层。

楼盘分析

优点：

能买到洋房肯定是选洋房，毕竟得房率相对高一些，而且能提高居住舒适度；小区整体的户型设计还不错，比较切合刚需和改善的需求。

周边配套相对成熟，距离地铁较近，近的是7号线群芳站，从南门到地铁口的步行距离不到700米；医疗有通州妇幼和东直门医院距离不远；学校有育才，这个地块的位置属于育才的划片；商业呢项目自身是匮乏的，但隔壁瑞都加州的商业街还是很热闹的足以满足日常生活。

缺点：

小区周边基础配套是都有的，但不是特别优质。而且周边没有大型商业，像万达广场、领展购物、爱琴海、乐堤港这类大型商业综合体的距离在3-6公里之间，而群芳站旁建设的环球北交通枢纽所附带的商业也非大型。

文旅区的红利并非谁都能吃到，环球影城确实能带动当地的经济，但要带动房价，这中间还差着好几道呢。