

## 中海长安誉,位于石景山区- 古城,房价:75800元/平米在售面积为113-162平米

产品名称	中海长安誉,位于石景山区- 古城,房价:75800元/平米在售面积为113-162平米
公司名称	众合房产销售中心
价格	79800.00/件
规格参数	
公司地址	北京市
联系电话	4008897808 13070197271

### 产品详情

北京石景山「中海长安誉」(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,可预约案场内部销售人员,一对一热情服务,让您用眼光去买房。

中海长安誉去年四批次中海拿下的老古城地块。当时中海以28.4亿元拿下该地块,折合楼面价4.08万元/m<sup>2</sup>。

项目地块条件很好,方正而且面宽资源不错,2.32容积率,和通常3左右的容积率相比,更加舒适和低密。

01

PART

项目简介

外立面换了新风格,这次是久违的红砖学院风,经典三段式设计+正面通透大玻璃,颜值很高,挺拔大气。放大看细节,窗墙比很高,客厅落地窗+卧室大飘窗的组合。

## 区域价值

地块位置非常牛，紧挨着中海大厦，步行约800米到地铁1号线古城站，约600米到十一学校。地铁+学校+公园+商业配套，可以说是今年城六区里配套成熟的新盘之一。距离长安街只有200米，也是紧邻长安街的后一块住宅用地。

项目往南还有已经建成的中海大厦、金融街长安中心、京西商务中心、绿地环球文化金融城，这些全新的写字楼，城市界面都很漂亮。未来正南侧方向，还有新首钢南区的规划，可以期待更新更丰富的配套。

还有大家关心的学校，项目西北侧约600米就是很多人等的北京十一学校石景山学校，建制48班，包含36班初中和12班高中，预计2023年8月投入使用。十一学校今年的高考成绩很牛，在海淀仅次于人大附，和清华附中相当，未来可以期待这个新学校的表现。

## 户型分析

中海擅长的改善户型，叠加中海的“空间大法”，预计普遍得房率能有85%以上，而且不论中间户还是边户，全部都是全明格局。该项目共有3个面积段6款户型，来跟我一起看看吧。

### 113/116m<sup>2</sup> 三居室

### 130/135m<sup>2</sup> 四居室

130/135m<sup>2</sup>的主力四居，同样是中间户和边户，客厅+双卧朝南，多功能房+书房+厨房朝北，LDK+X设计，亮点同样在于空间尺度。客厅面宽达到了4.2米，餐客厅一体等宽，空间非常宽敞。主卧套间设计，三分离主卫+独立衣帽区；另一间南向卧室也很可观，可以摆下1.8米大床+双床头柜+书桌+衣柜的组合。

北侧的多功能房面宽也达到了3.5米，和书房可以打通，X空间灵活可变；大U型厨房，预留了双门冰箱位，次卫干湿分离，各个空间的利用率都很高，完全没有浪费面积。130m<sup>2</sup>+做出舒适型四居，也是很高分的格局。

### 130/135m<sup>2</sup> 四居室

162/166m<sup>2</sup>四居大平层，尺度也是震撼的，入户后就是5.8米的超级大宽厅，可以横向摆下沙发组合+电视墙+书桌/娱乐空间的组合；中央同样是LDK+X的格局，餐厅与客厅等宽，可以布置餐桌+中厨+西厨+岛台的组合，很适合家庭聚餐和朋友party。

主卧豪华尺寸套房，四分离式卫浴+观景浴缸+独立衣帽间。注意细节，主卧台盆向里侧延伸了不少，女主人的瓶瓶罐罐有非常充足的空间。

04

PART

项目周边二手房价格

项目旁边的两个邻居，中海金石公馆和中海金玺公馆，都是8-9年房龄的社区，我爱我家网上的价格都在7.2w左右。对比总价显著，金石公馆南北三居（两面宽）在950w+，这个总价直接能全款拿下中海长海誉130m<sup>2</sup>四居。新盘的户型+楼龄品质优势，总价明显倒挂，很高的性价比。

该项目是今年石景山的重头戏，长安街首排+双地铁，学校+商业+地铁+公园+城市界面，可以算是目前石景山的佳配置。尤其在西边儿、长安街沿线以及海淀工作想改善的同学，可以准备起来了。

北京石景山「中海长安誉」