

房山城关-北京建工·揽星樾--地铁旁建面约51-134m²-精装宽境美宅

产品名称	房山城关-北京建工·揽星樾--地铁旁建面约51-134m ² -精装宽境美宅
公司名称	众合房产销售中心
价格	25000.00/平方米
规格参数	
公司地址	北京市
联系电话	4008897808 13070197271

产品详情

房山城关「北京建工·揽星樾」 已取证，售楼处样板间开放中

北京房山「揽星樾」

致电售楼处了解更多信息，隐藏真实号码安全通话，请放心拨打使用

咨询预约看房优惠,郑重承诺:项目开发商旗下销售团队全程营销策划,房源信息真实有效

基本信息

楼盘名称：揽星樾

开发商：北京建工

价格：单价2.1-2.5万/m²

位置：房山城关，饶乐府地铁站旁。

户型：50m²-132m²，一居至四居。

容积率2.8、16栋楼、985户、7-18层。

土拍回顾

2023年6月30日，房山区（揽星樾售楼处电话）城关中心区0018地块，因只有北京建工报名，所以北京建工以底价8.81亿元拿地。销售指导价2.7万元/平方米，楼面价约1万元/平方米。

地块位于京周路与燕房路交叉口南，用地性质为R2二类居住用地，容积率2.8，土地面积约3.16万平方米，规划建筑面积约8.84万平方米，以“七通一平”形式供地。

地段分析

揽星樾（售楼处电话）位于西六环，房山区的城关板块，京周路南侧450米，燕房线饶乐府地铁站2公里。

揽星樾（售楼处电话）地块北侧是房山区医院，东西两侧是空地还有一些老小区，南侧有一些生产制造型企业以及房山城关第四小学。

如果仔细看地图，就能明显发现，揽星樾周边有房山区中医医院、房山体育场、房山少年宫、房山火车站、房山迎宾公园这种配套。以房山商业大楼和华冠天地商业的路口为界，分为房山东西南北四条大街，距离项目只有1公里左右。

这些配套和道路名称，似乎好像在说：“这就是房山的中心。”

熟悉历史的朋友应该会知道，“城关”这两字，本就意味着中心城区，关在古代指的是关卡，是很久远的地名称呼。提到城关，一般还会有北关、西关之类的，也就是按城关的所在的方向来命名。比如房山就有北关，老房山人肯定都知道。再比如昌平就有西关、东关，通州也有北关。

不管是从周边命名还是历史角度，不夸张地讲，揽星樾还真就是位于房山中心，只不过是老城区的中心，多少有些没落。

房山现在新城在哪里呢？答案是良乡，也就是揽星樾姊妹盘揽星宸的北侧。

从价格角度来说揽星樾确实是刚需盘，但是对于这批本地人却是改善产品，所以二手房会有一定的市场。

周口店镇，是另一个特殊存在，但凡有初中文凭的中国人应该知道周口店，历史书上肯定有。周口店得益于丰富的矿产资源，其现代化进程时间也很早。周边有很多矿山采煤相关的企业，这也是为啥揽星樾南侧那么多小区都叫矿机小区的原因。

京周路中的这个周，指的就是周口店到北京的意思。挨着周口店也有一个好处，人口密度还可以，所以从城关迎宾亭那个位置开始，规划有一条燕房线的支线会到周口店。其中有一站叫老城区，就在揽星樾项目的北侧600米。

产品分析

揽星樾（售楼处电话）项目是全龄社区，面积段覆盖区间非常大，所以户型很多。

51m²一居，这个面积段在北京非常少见，这几年五环内的新盘是没这种户型了，即便是六环外的项目，做这种一居的楼盘也不会超过4个。所以客观来说，可选范围很小，这户型可以说是目前北京小的了。

远郊区不做一居，起码两居，因为主要面向的群体是本地长期居住的家庭。近郊区即便有这种“上班族过渡户型”，但又没有单价这么低的。所以，揽星樾51m²一居99万的起步价，确实是北京低了。

以上是价格维度和市场供给情况，咱们回到产品，说说户型设计。

按说这户型结构是南北通透的，房源分布的位置也本可以实现南北通透，但可惜北侧厨房并没有向北开窗，一休有点疑惑，这导致这户型的通透性降低了一点。

好在餐厅客厅也能开窗，有一些弥补。再考虑到全明卫生间，也有窗。所以整体来说，这户型的通风、采光，没啥问题，不错了。

麻雀虽小，五脏俱全。客厅送了飘窗，主卧转角飘窗，多窗全明户型，U型厨房都安排上了，确实很给力了。

虽然很小，但也是一个家。这对于大部分工薪阶层的北漂的朋友来说，意义重大。有些东西是钱的事，有些东西还真不是钱的事儿。

69m²两居

70m²两居

74m²纯南两

86m²三居

88m²三居

98m²三居

102m²三室两厅两卫

134m²四室两厅两卫

优点总结

- 1、单价2.1万起步，总价99万起步，即便算上延庆密云平谷怀柔这四大远郊区，揽星樾的购房门槛依然是京楼这几年低的，也就是说，这是便宜的。
- 2、房山之前2万多、3万左右的盘几乎集中在窦店板块，但是那里没地铁，而且也不可能修地铁。所以，揽星樾地铁通勤优势极大，而且价格更低。
- 3、2万出头的价格，三四线城市都要这个价儿了，甚至很多县也能达到，但这里是北京，城市鄙视链的顶端，有面儿。
- 4、比mai燕郊、大厂、香河、涿州、霸州、固安、永清靠谱多了，这起码是北京，那些是河北，存在一条无法跨越的鸿沟，意义完全不同，而且价格其实不比燕郊贵。（那些说要划归北京的谣言，谁信谁傻子）
- 5、北京同价格楼盘中，只有十里春风，但地段不如揽星樾。那是通州边缘的地带，挨着廊坊城区了。距离南六环23公里，地铁就更别想了。
- 6、一般这个价格的盘，往往不是北京，也不可能有地铁，还是小开发商，荒凉位置地段不成熟，毫无配套，只能北漂接盘。但揽星樾周边真的有本地住房需求，并不是只有北漂购房者mai，这是区别于一切竞品项目的优势。
- 7、揽星樾旁边有很多超过30年房龄的老房子，早的是1982年的住宅，如今都40年了。这意味着，这里很早就有renqi儿，发展得很早。这一点也是同价格竞品无法相比的，甚至很多5-6万的盘都没这么成熟。
- 8、房山城关有很多铁饭碗，燕山也有。而且项目一南一北两侧，分别有石油化工和矿山机械两大产业集群，有一些收入不错的产业人群。这两拨人的存在，对于城关稀少的新房项目，极为重要。
- 9、配套非常成熟，毕竟是房山的老城区。尤其是周边医院挺多，对有老人小孩儿的家庭重要，有一定生活阅历的朋友肯定能明白。

北京房山「揽星樾」售楼处电话打使用

咨询预约看房优惠,郑重承诺:项目开发商旗下销售团队全程营销策划,房源信息真实有