

首页 | 颐瑞府楼盘详情-优缺点分析- 户型图136四居、144大三居、178大四居

产品名称	首页 颐瑞府楼盘详情-优缺点分析- 户型图136四居、144大三居、178大四居
公司名称	众合房产销售中心
价格	62000.00/平方米
规格参数	
公司地址	北京市
联系电话	4008897808 13070197271

产品详情

颐瑞府（北京通州新城基业·颐瑞府） 网站首页 | 颐瑞府楼盘详情-价格-户型-配套

北京通州「颐瑞府」售楼处电话【营销中心】（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，可约案场内部销售人员，一对一热情服务，让您用眼光去买房。

基本信息

楼盘名称：颐瑞府

开发商：新城基业

价格：指导价6.2万/m

位置：东五环外，通州区育才学校南侧，1号线临河里站和7号线群芳站之间。

户型：136m四居、141m大三居、144m大三居、178m大四居。

容积率2.1、6栋楼、172户、11层住宅。

关键词：

国企开发商、通州副中心、文化旅游核心区、高标准精装、大户型改善盘、绿城物业、1号线/7号线双地铁、270°观景阳台、私家电梯、育才学校。

工拍时刻

2023年2月7日，通州区梨园镇东小马土地一级开发项目FZX-0306-6015、6016地块公开工拍，终新城基业以10.4亿元底价拿地。

土地位于城市副中心0306街区，性质为R2二类居住用地、F3其他类多功能用地，土地面积约2.86万平方米，规划建筑面积约6.65万平方米，销售指导价6.2万元/平方米。

地段分析

恐怕很多人都还认为通州=副中心，其实不然，通州面积906平方公里，但副中心只有155平方公里。

一句话：155平方公里的副中心才是被各种资源倾斜多的，咱们老百姓用税金砸出来的区域。

也就是说，老通县的大部分范围都不算副中心，两者的价值区别和前景自然不同。

讲真，前几年有一个说法，155以外的部分，都是拓展区，都是副中心。放出口风的部门也算很quanwei的，但有些事情，你懂得。有些话，终究是说说而已。

颐瑞府，项目就在155平方公里以内，在比较靠南的位置，靠近官方规划的三大功能区中的文化旅游区。

除了商务区（运河CBD）、行政办公区（市委市政府）、文化旅游区（环球影城）这三大功能区以外，副中心规划亮点当属城市绿心，而这四部分分别位于项目的北侧、西侧、南侧，呈环抱之势。

咱们说说周边配套吧，售楼处总结的东西，往往不太实用，一体用自己的语言给大家分析。

商业配套：

距离万达广场、北投爱琴海购物公园、采悦购物中心，这三个相距一点点，车程要15-20分钟；距离几棵树的阳光新生活广场、领展购物中心，玫瑰坊商业中心，这三个商业很近，开车5-10分钟。

既然挨着文化旅游区，那日后的购物场所自然是少不了的。环球城市大道商业街早就投入使用了，还有奥莱、王府井购物中心的规划。

休闲配套：

项目北侧直线距离700米是梨园主题公园，饭后遛弯没毛病。

车程10分钟，可以到达城市绿心，这是超大的城市森林公园，带有剧院、博物馆、图书馆，号称是免费公园的天花板。

医疗配套：

通州妇幼保健院、东直门医院通州院区（东直门医院是中医院领域全北京Top级），这俩比较近，开车10-15分钟。

潞河医院，这是老通县人心中好的。始建于1878年，前身是美国教会医院，现在全称叫首都医科大学附属北京潞河医院。

友谊医院（通州院区），也是首医系的，已经投入使用，这医院来了以后，潞河没那么香了。友谊旁边，还有一个安贞医院（在建），还是首医系，这俩都是北京Top 10的大三甲，尤其是友谊的消化科和安贞的心脏外科，这两个科室妥妥领跑全国。

北京大学人民医院也有通州院区，但位置实在是太偏远了，就是因为是北大系？一休也搞不懂，反正首医系的位置都不错。

学校配套：

项目北侧400米，是北京育才学校通州分校，九年一贯制，面积大，硬件好。在一休印象中，王治郅、木丹丹是西城总校的校友。

即便现在谁也保证不了肯定能上，但是按照就近入学的原则来说，希望非常大。

高中阶段，那就得考了。通州的教育情况在非城六区中，算是很靠前的，尤其是潞河中学，基本稳居全北京top 50，算是非城六区学校的翘楚。其实通州的配套，确实有tisheng，大医院过来了，好学校也过来开始搞分校了，毕竟公务人员子女增加了不少，整体教育环境会不断tigao。

交通配套：

这就得重点说了，地铁方面，优势极大。

颐瑞府距离1号线八通线的临河里站实际距离1.5公里左右，距离7号线的群芳站50米左右。

这两条线分列在颐瑞府项目的南北两侧，都是北京东四向主干线，有人重换乘站。即便不换乘的话，一小时内可以达到国贸、大望路、双井。

1号线修建得早，线路较老，人huiliang大，但其重要性不言而喻，毕竟是北京的自条地铁线路。如果想舒适乘坐，可以优先7号线，人少，甚至有座几率大。

公路方面，选择面可太大了。

高速有京通快速路、广渠快速路、京哈高速、京津高速、东五环、东六环。

还有通马路、朝阳北路、朝阳路等主路。T门口的路网也基本都完善了，开车很方便。到主城区的主路很多，尤其和朝阳区联系极为紧密，难怪人家是朝阳区的后花园呢，这是大量通勤刚需选择通州的重要原因。

对于老百姓来说，大头惠当属高速费的取消。六环内进京方向，只有京通快速路和通燕高速的早高峰收费两小时，其余路段全部免费。这也是真正支持副中心发展，加强副中心和城区的联系。（题外话，通燕高速早高峰还收费这个细节也能看出来，燕郊终究是燕郊，区别对待。

虽然进度不咋快，但副中心的基础设施还会上一个台阶，也可能是很多台阶，需要时间。就项目周边来

说，地铁102号线规划、通马路拓宽快速化，还是有有利好的。

颐瑞府，项目的北侧是招商的璀璨公元，拿地比颐瑞府晚，但是开盘更早。

璀璨公元北侧是中能建的京玥三园，这是小板块内的个盘，去化的也还可以。再往北就是北京育才学校通州分校以及梨园主题公园。

颐瑞府的东侧是瑞都公园世家、DBC加州小镇等二手房，还有工桥PLUS文创园和同仁堂制药厂通州分行。项目西侧是三栋5-9层高的配建，就是开发商所谓的家园中心。

附近有两处配套利好，在上图标记了黄框的位置。

首先是梨园城市森林公园，在梨园主题公园西侧。应该快建完了，这公园面积可真不小了。据说有一个特别之处，里面会有很多梨树，真正的梨园。

然后是梨园体育中心，在公园和学校之间，解决副中心南侧缺乏大型体育馆的问题。（梨园美术馆也在这边，但后来虎头蛇尾，改叫韩美林艺术馆三期了）

产品分析

别有户型图很多，但颐瑞府本质就只有3个面积段的户型。全部为三居四居产品，妥妥的大户型改善社区。

精装交付，一梯两户。

绿化率30%，车位配比1:1.2，集中供暖。

绿城物业，物业费5.98。

136m四室两厅两卫。

三面宽朝南，通透性不错。四叶草布局，四个卧室分列一用。

主卧套房设计，卫生间面积很大，但可能衣柜不算入。

此户型分布在南北两栋楼的中间户。

缺点：北向挨着入户门的卧室面宽不太够，只能放单人床或者做榻榻木。

140m四室两厅两卫。

与刚刚136户型的结构基本一样，楼栋分布也完全相同。不同的是136是中间户，而140是边户。

差异：

1、边户是双明卫，且开窗方向更好，卫生间的采光通风都会更好。

2、边户的主卧套房多了转角飘窗的设计。

3、差出来的4m，主要是因为边户的北向面宽更大，所以卧室和厨房都更大一点。

一句话：预算够的话肯定买边户。

C1户型，141m三室两厅两卫。

这个面积段，没做四居，而是大三居户型，那每个房间每个区域的面积肯定更大，住起来更舒服。

从这个户型开始，电梯开门方式有改变，变成了双向对侧开门，也就意味着自己家门口的电梯厅可以为己所用，有点私家电梯入户的那感觉。

这户型都是边户，所以可以做到双明卫，各厅的阳台也是亮点。

C1户型分布在2#、3#、5#、6#这四栋的外侧，只分布在三层以上。一层和二层的户型有差异，一二层面积更大，达到了144m²，区别只是厨房往北探出去了一部分，也就是厨房大了3m²，其他完全一样。

177m四居两厅两卫。

通透性很好，四叶草布局。电梯厅依然是双向对开，U型厨房，双明卫。

北向一间次卧没向北开窗，而是向东或者向西，可以看到小区内景，是一个亮点。

另一处亮点是南向各厅与次卧连通的入户阳台，如果是老人住的话，到阳台晒太阳很方便。

这是179m四居，与刚刚177m的非常类似，但如果从两者分布的楼栋位置的角度来说，179m更好

177和179的的各处面宽进深完全一样，只有两处小区别。

一处是主卧套房这一列到底是与户型南面对齐还是北边对齐。

另一处，还真不好找，是各厅阳台的长度存在一点点区别，导致俩户型相差两平米。

缺点总结

1、地块小。

2、配建多。

3、不管是啥位置，啥地段。通州双限购这事暂时还是无法改变的，二手房阶段，需要有资格的头家才行，多少会吃亏点。

4、地铁/号线已经通车，这部分利好已经被释放，其价值已经包含在定价中了。

5、坦诚来说，颐瑞府项目不能算是老城区核心位置。所以1公里内的现状生活配套，并不算极为丰富。

6、开发商同在售商品房住宅开发领域，相对缺乏经验。

7、项目进展偏慢。

8、环球影城，对于房价的提振作用不如产业就业区。

优点总结

1、开发商是通州本地的国企，资金稳健，而且深度参与了副中心的建设，有很多一级开发项目。

2、引入了绿城物业来弥补缺点，明智之举。

3、三居起步，面积段较大，门槛高，即便是部分一层变异户型也做到了124m三居，这是一种筛选，圈层均一性很好。千金买房，万金买邻。

4、颐瑞府是通州在售的唯一纯改善盘，在东小马板块内，其产品与璀璨时代、京玥三园有很大差异，有一定稀缺价值，新中式产品在通州也比较少见。颐瑞府也是目前通州唯一有阳台的新房。

5、西边的F3用地，开发商配建了4.06万m²家园中心综合配套，实现职、住、医、教、休、商六类功能的平衡。

6、国贸的工作人群，把这里作为自驾通勤盘完全没问题，走广渠路、京通快速路、京哈高速都行。

简单来讲，颐瑞府属于“进可攻退可守”的项目。即使咱不指望任何通州利好，踏踏实实来说，做一个优质通勤盘也已经很香了，昌平南不就是这么火起来的吗？

7、颐瑞府所在的小板块的关注度、热度已经tígāo了很多，这对未来的二手房市场有帮助。

8、家园中心自配幼儿机构，东侧一路之隔为东方向德幼儿园。先不说学校咋样，家门口能解决上学需求，其实真不错了。幼儿园和小学初中，都在附近，幸福指数tisheng。而且这育才学校通州的分校并非是近这两年“名校遍地开花期”引入的，是2007年就建成了。

9、位于副中心155公里内，且南侧挨着环球影城那边还有空地，这些都是未来的想象空间。官方把真金白银的钱已经花出来了，市一级的单位也大部分都来了，没啥回头路，即便发展的慢，但是目标还是清晰的。

北京通州「颐瑞府」售楼处电话【营销中心】（来电尊享优惠活动）