

## 北京中建璞园【官】售楼处电话 | 中建璞园营销中心-欢迎您

产品名称	北京中建璞园【官】售楼处电话   中建璞园营销中心-欢迎您
公司名称	众合房产销售中心
价格	79800.00/平方米
规格参数	
公司地址	北京市
联系电话	4008897808 13070197271

### 产品详情

## 北京中建璞园【官】售楼处电话 | 中建璞园营销中心-欢迎您

北京朝阳-孙河-中建璞园

售楼处咨询/预约: (400=8897=808)接收后售楼处置业顾问将尽快与您联系，请留意接听来电！

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！

中建璞园近期亮相，铺天盖地的信息刷了一波，太多的修饰语和赞美语，客户很难辨别真实有用的信息。

### 三大可买理由

1，主打就是通勤近，环境好。

通勤当然是对于望京和机场的上班族，10公里以内，小电驴都可以上班了。

另外，环境好呀，孙河别墅区，响当当的富人区，都是千万级别墅豪宅，各种艺术馆、美术馆、高尔夫球场、公园，这个文艺范儿，又具备生态低密的板块哪里找。

2.户型有赠送，高标准精装，中建“宸”字系。

户型有面积赠送，实打实的实惠；精装对标宸园，不然咋说“奢装”呢；全洋房社区，大面积水景园林，居住舒适，高端“宸”字系。

3.中建智地开发商，央字头有保障，不用担心暴雷。

而且中建智地代表作不少，中建宸园做的不错。这年头买房底线是不能烂尾。

三大不买理由

1，价格和价值不对等。

将近8万的单价，虽然挂钩孙河别墅区，但其实小板块（前苇沟）还是开发状态，作为项目，至少5年板块才能成熟。

8万的单价跟东五环外五年等待期不匹配。何不单价8.5万上车朝青板块，至少啥啥都有。

2.高单价、小户型、高配置，不在核心区的时候，本身逻辑就难自治。

不适合刚需上车。真刚需，将近600万2居室显然总价过高；

能接受600-800万总价的客户，户型又太小。即使有豪奢精装支撑，也难契合。

更别说那个中央大水景，千万级别墅匹配的大面积水景，给600万不到上车小刚需，可能他也无福消受。

如果水开着，后期维护成本极高；如果水抽干，就变成无水沟渠，更难受。骑虎难下。

3.买房看10年。

10年之后，前苇沟还是一个成熟低密宜居区，而这样的低密度宜居区，在东北五六环之间还有大片的土地可以开发，没有稀缺性。

再看看小红门，南三到南四环之间，城市改造升级之后，靠着新国贸+环线位置，也能熬出个区域中心。而且，小红门的地，拆改完也就没了，不会再来一片。

适合谁来买？

类：望京、机场、国贸年轻上班族，3年内没有迫切学区要求。

理由：

1.通勤近，30分钟-1小时可达；

2.区域环境好，小板块在升级中，未来成熟比较宜居，有学校、商业、医疗小配套，有潜力价值。

3.低密小区，居住比较舒适，全精装产品不错。

第二类：东北部，中年改善客群，孩子已高中毕业，对学区和配套依赖度减弱，老换新，为未来养老做打算。

理由：就有一条，环境好，小区舒适，居住舒适。

至于1000万及以上预算的客群，可选范围要大很多。

接下来，直奔主题，测评楼盘三件套——地段、产品、价格，看看这款楼盘适不适合你。

一、地段：文艺生态的孙河生态别墅区，还是缺点人间烟火的前苇沟？

中建璞园位置，建议搜索“九章别墅”，东面即中建宸园，不然导航会导到接待中心，望京君康人寿大厦一层，展示接待处。

实际项目所在地距此大约车行8公里距离。

位置在于首都机场和望京之间，距机场车程10公里左右，距望京10公里左右。

就位置来说，对望京上班族和机场工作人员都非常友好。

大范围来看，孙河别墅区，被冠以“文艺”、“生态”、“低密”、“别墅”、“富人区”诸多高大上的标签。

的确，项目毗邻温榆河生态长廊，大区域内有7大公园、5大艺术区、7大美术馆、5大博物馆。

这也是孙河别墅区经过二三十年的沉淀之后的区域特质，颇有一些日本轻井泽的味道。氛围感十足，还是能打动不少文艺范中产群体。

但是从小板块——前苇沟来看，又缺了点人间烟火气。

地块位置在前苇沟，小板块内有8块待开发的住宅地块，中建璞园是的2块地，也就是说，在后续还有6个项目持续开发入市。

以每年2块的供地节奏，至少5年后之后，小板块内的住宅才能基本成型。再考虑学校、医疗、商业用地的建设、开业运营，小板块5年成熟是乐观估计，前提是政府的配套都跟的上。

对中建璞园来说，有价格优势，但是想要享受成熟小片区配套，还需多等时日，说白了，批住进去的人，要知道周边还要“荒”一阵子。

再来看看客户实际的需求。

看通勤，望京和机场的上班族有福了，10公里距离，AND，敲黑板啦，开放商提供了社区接驳巴士。

早晚高峰开通中建璞园至孙河地铁站、望京南地铁站和三元桥地铁站的接驳巴士，早高峰至三元桥地铁站大约40分钟，再到国贸基本能保证1小时内通勤。

有了社区巴士还是非常方便的。入住即开通，业主3年免费使用。

看生活配套，小编说过了，5年内周边基本都是荒荒哒，可能目之所及都是建筑工地。

开发商也考虑到了这一点，为了解除客户后顾之忧，社区巴士在上午8点、10点，下午2点、4点，有巴士接驳到易事达（2.3公里，车程10分钟左右）和欧陆广场（7.9公里，车程17分钟），主要是方便家里不方便自驾的人群使用，弥补生活配套不方便的不足。

看教育配套，板块内现有苇沟小学，未来还有一处9年一贯制的规划教育用地，具体学校资源未定，可以小小期待一下。

周边还有北外附校双语学校、北京市第八十中学实验学校康营分校、首师大朝阳金盏学校等。

当然还有诸多国际学校，如法国国际学校、蒙台梭利国际学校、北京德威英国国际学校、北京明诚国际学校等。学校嘛，见仁见智了，买在这儿也不是纯学区逻辑。

看病就医，板块内有规划的医疗卫生用地，估计未来社区医院是OK的。

大型三甲也就是距离问题，地坛医院、北医三院机场分院、中西医结合医院东坝分院、安贞东方医院。

总的来说，从地段来讲，适合东北部人群，望京、机场，国贸上班族也可以考虑，毕竟1小时可达

大区域有别墅富人区底蕴，艺术、生态都不错，但小板块，需要5年成熟期。

## 二、产品：小户型+奢装豪宅的逻辑是否成立？

中建璞园，容积率1.5，总建面9.22万方，一共983户，规划4-8层纯粹洋房，主力户型为建面74-125m<sup>2</sup>两居到四居。

楼面价4.38万元/m<sup>2</sup>，销售指导均价每平米7.98万元/m<sup>2</sup>。

### 1，看社区规划：低密度洋房社区，水景园林

4-8层洋房小区，兵营式排布，宅间长条场地布置景观。灰色系立面，首层石材，其余真石漆。

景观特色是有水景，南北两区水景面积都不小。

水景这个东西，也是双刃剑。

销售期间，雾森、流水非常有意境，保安帅哥每日维护，大家都是赏心悦目。

但是一旦交付，就要考验物业运营能力和业主的负担能力，毕竟没有活水源，整个水景系统需要不间断的循环净化才能保证一汪清泉，否则就变一潭死水。

### 2.看户型：88/99三居是主力，有赠送，是王道

户型虽然有赠送，但是注意，不是说同样的户型客户到手的产品舒适度更大了，而是买同样的产品，客户可以用更小的面积来买，如果不加赠送，很多空间尺度是不成立的。

所以开发商后期也会协助客户改造成合理空间，客户需要付少量费用。

户型基本没有硬伤，99m<sup>2</sup>三开间3居从赠送、布局来看，综合性价比更高。

### 3.看精装：对标1500万元宸园，主打奢装

尊重开发商不公开现场关键信息的意愿，不贴照片啦。我这里跟大家介绍一下，具体怎么个奢装法儿。

门窗：旭格窗，跟宸园看齐。

门窗的确是大事，好的门窗，在保温、隔热、降噪上都非常关键。尤其项目在机场附近，飞机噪音还是非常大的，有了好品质门窗也算没后顾之忧。

三大件：空调（大金、日立、东芝）、新风（大金、兰舍、意艾蒲）、地暖（可分户，热水器史密斯、能率、林内）。

空调新风品牌都不错，新风是否带PM2.5过滤还要看样板间，热水器普通。

入户门/门锁：99/125户型是装甲门，赛银将军、步阳、星月神；74/88普通钢木复合门，同品牌。

墙顶地：除厨房、卫生间，都是壁布，质感会比较好。地面，卧室实木复合，剋他那个地砖，都是常规操作。

注意，99/125户型客厅有岩板背景墙赠送，其余小户型没有。

厨房：6件套+净水，抽油烟机、燃气灶、洗碗机、烤箱（博世、西门子、伊莱克斯），凉霸（奥普、名族、友邦），垃圾处理器（贝克巴斯或同档次），净水（3M、A.O.史密斯、怡口）。厨房五金（弗兰卡、高仪、铂浪高）。厨房算是高配，家电全，品牌较好。

卫生间：座便器、手盆（唯宝、杜拉维特、高仪）、花洒（高仪、汉斯格雅、唯宝）。品牌不错，算是8万档房价的标配。

从配置和品牌来看，装修标准的确不低。为了匹配接近8万的单价，开发商也是费劲心机了，总要让人觉得值不是。至于效果，还要看样板间。

北京中建濮园