

## 北京顺义湖光玖里——湖光玖里新消息

产品名称	北京顺义湖光玖里——湖光玖里新消息
公司名称	众合房产销售中心
价格	540000.00/平方米
规格参数	
公司地址	北京市
联系电话	4008897808 13070197271

### 产品详情

# 北京顺义湖光玖里——湖光玖里 新消息/交房时间/户型图

北京顺义湖光玖里（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。

项目信息会在一房一价表的后面汇总附上，更多信息请参考前文《祥云小镇旁，四面宽神户型，中海湖光玖里能否挽救“拾光系”？》，点击标题即可跳转阅读。

中海湖光玖里项目规划了多达72栋住宅楼，篇幅所限，这里只贴其中的6栋一房一价表。对其他楼栋信息感兴趣的，可以进项目交流群求取，

中海湖光玖里共1246套房源，洋房共计1084套，其中

洋房115m<sup>2</sup>：354套

洋房138m<sup>2</sup>：406套

洋房155m<sup>2</sup>：260套

洋房187m<sup>2</sup>：64套

联排共计162套，其中

联排228m<sup>2</sup>：124套

联排275m<sup>2</sup>两款户型分别为26套和12套

另外，从一房一价表中可以发现，有些洋房的楼栋，有顶层退台的两居户型，面积是82平米左右，总价不到500万，得房率84%，比较适合刚需购房者。

以下是一房一价表。

1号楼（115平户型为主）

2号楼（115平户型为主）

11号楼（135平户型为主）

12号楼（135平户型为主）

31号楼（155平户型为主）

35号楼（188平户型为主）

项目信息汇总

【中海湖光玖里】位于顺义后沙峪的祥云小镇往北一公里多点，容积率仅1.2，是一个超低密度的洋房+别墅百亿大盘新品。

今年5月底，第二批次集中供地中，中海以54.7亿元拿下顺义新城的福环地块，楼面价2.99万/平米，商品房指导价5.97万/平米，中海有足够的利润空间做出优质产品。

地块总建面18.73万平米，非常大的一个地块，天生就是低密度的优质住宅地块。

项目位处后沙峪核心板块，东西两侧都是成熟的别墅区，北侧是新建的小区公园十七区和建邦顺颐府，周边城市界面不错。

项目分为南北两个区，北区都是低密洋房产品，南区则是联排别墅产品。

洋房为4-6层的产品，主打三面宽/四面宽，面积段覆盖110-188平米，1梯2户。主要有4个面积的主力户型，分别是约115平，138平，155平和187平。

约115平的三居（中间户约110平），南北通透，全明格局，三面宽户型，南向整体面宽10米。U型厨房，餐客厨一体化，主卧套房设计。

同一般的三面宽户型相比，这个户型多了一个大家都很喜欢但很稀有的设计-大阳台。阳台的进深达到1.2米，3.8m x 1.2m的阳台非常宽敞，极大提高了采光效率以及空间利用率。

这个户型总价约610-650万就能买到，很多朝阳和顺义的刚需和改善人群都能够得上，估计会比较抢手。

约138平四居户型，同样是南北通透，全明设计。南向总面宽10.6米，4米宽的大阳台，南向卧室都有飘窗。

这个户型是“四叶草”的迭代改良户型，北向两个卧室，可以独立，也可以打通做成一个大卧室。U型厨房，双明卫，餐客厨一体化。

约155平四居户型，南向总面宽14米，客厅4.4米，尺度相当不错。三重对流、八窗全明，通风采光效果。

这个户型很像中海望京府的网红户型，但做了迭代改良，南向多了一个4.4米宽的大阳台，北侧的厨房凸出，是一个加强版的“四面宽神户型”。

约187平的四居户型，客厅是6米的大宽厅，南向总面宽达到了惊人的16.3米！独立玄关，南向双套房卧室设计，超大主卧卫浴，超大独立餐厅，超大阳台，尺度比较奢华。

洋房均为精装交付，交付包括中央空调，也包含了吊顶、各种高空间利用率的收纳设计（玄关，餐边柜）等，据说是按照市面上高标准的精装。

按照5.97万/平的指导价来计算，洋房首付约244万起。项目北侧的限竞房项目，2019年上市，限价为5.5万/平。相比而言，三年之后供应的纯商品房，超低密度的精装洋房，指导价5.97万/平，这个价格还不错，而且据小道消息，开盘价格会有惊喜。

另外，前段时间北京全龄友好支持老年人购房的新政策，三个试点项目就包括中海湖光玖里。

城六区的老年人，如果名下无贷款（或者已经还完贷款），购买140平以下的户型，可以首付35% + 接力贷，也就是说，中海湖光玖里的115和138平户型满足新政策，这两个户型首付可以分别降低至213万和288万，82平的顶层退台户型则首付173万起。

下面说说南区的别墅。

南区的联排别墅面积段约为226/276/282平的户型，使用面积约450平米，总价不到2000万。

别墅楼栋均为东西排布，充分享受南北采光，三采光面设计；南向面宽9米，地上3层，三采光井，地下2层通风采光；4-5房居室，2-3个客厅，空间使用率相当高。

地上三层户型图如下，可点击放大：

地下两层户型图如下，可点击放大：

来看看项目的配套。

中海湖光玖里距离地铁15号线后沙峪站/花梨坎站均有一定距离，乘坐地铁不算方便，不过15号线到望京仅需6站。

当然别墅区主要还是靠开车，走京承高速到望京也就约30分钟，京密快速路修通之后，驾车到望京有望缩短至20分钟。

商业配套上，项目往南步行1公里就是祥云小镇北区，祥云小镇是五环外成功时尚的购物中心，购物休闲非常方便。

教育配套上，北京四中顺义分校，距离项目2.1公里，学校与西城区教学教研同步，多年成绩位居顺义区首位，另外附近还有北师大附中顺义分校也已规划待建。

同时项目周边也是北京国际学校集中的区域，附近就有ISB，鼎石、海嘉、青苗国际双语)、北京君诚国际双语等等国际学校。

项目东侧约1.3公里就是罗马湖公园，周边的美术馆、高尔夫球场、马术俱乐部林立，环境优美、人文艺术和国际化氛围比较浓厚。