

中海丰和叁號院-项目分析

产品名称	中海丰和叁號院-项目分析
公司名称	众合房产销售中心
价格	92000.00/平方米
规格参数	
公司地址	北京市
联系电话	4008897808 13070197271

产品详情

中海丰和叁號院，在丰台楼市处于什么段位？

一般情况下我在写一篇测评文章时候都会在脑子里对这个楼盘有个清晰的整体定位，好盘、差盘、勉强盘，总会有个答案在我心里。

唯独丰和叁號院工地周边转了三次了，售楼处也去了，想了好几天，都没想明白！

你说它贵吧？好像跟周边的二手房（首开华润城、中海九号公馆）比，算上新房的溢价好像又合理，尤其是顶着中海高品质的藏峰系，售楼处看完确实让人上头！

你说它合理吧？似乎超过9万单价（个别户型还有可能卖到10万），四环外的郭公庄又撑不起来，或者说是板块内房价的极限！

总之，琢磨了几天，我都没法给丰和叁號院定义！

索性我就建一个这样的模型：

如果未来几年房价都不涨，那么等到卖二手房的时候丰和叁號院处于什么段位？

01

产品&规划

2023年10月中海以总价54.4亿，竞得郭公庄614、L08地块，其中L08为配建的养老设施，全部自持，住宅楼面价约6.25万/平方米，溢价率6.67%，地块销售指导价9.2万/m²，上下浮动8%；

丰和叁號院小区规划7栋平层，共计412套房，其中包含1、2、4、5四栋总高25层的高层产品和3、6、7三栋总高8层的洋房，容积率2.2；

平层面积段为：洋房：168平-178平-249平四居、高层：185平-200平-225平-263平四居具体户型分布如下图：

除了平层以外，小区西侧还有3栋四合院，地上两层，地下一层，面积500平左右，总价要5000万起

户型鉴赏：

1、项目全系四居室产品，户型结构比较纯粹；

2、户型结构来看，是典型的中海藏峰系产品，都是有阳台的赠送，得房率较高；不同的是168和200平的阳台交房的时候是包进去的，类似于和瑞叁號院。249平和262平的阳台是开放的，类似于甲叁200平；

3、所有户型北向均有开敞式设备平台赠送，等于说北向有个阳台可以出去；

4、目前售楼处已经开放了168和200平样板间，装修风格和标准都很“藏峰系”这一点我倒是没有发现特别的惊喜之处，只是丰和叁號院的电视背景墙换成了“奢石”，比之前的藏峰系高。但是我注意到本次的样板间餐厅的储物柜子比之前几个藏峰系少了；

5、为了保持高端的调性，目前样板间还不让拍照，诸位只能去售楼处实地感受了；

中海也知道9.2万的郭公庄是难啃的骨头，所以在以往藏峰系高品质、高得房率的基础上，这次在园林景观上也下足了功夫。

小区西侧做了一个超千平米的中央湖景，沿着湖边做了景亭、戏水平台、叠水、瀑布、小型的私家宴客会所等，可以说非常精致，而且这个湖景是在小区内，仅供业主私家使用。

实话说这几年为了控制成本，内城的这些豪宅几乎都不会在小区园林上做宣传了，做的都很普通。

有印象的做这种湖景的还是当年的泰禾金府大院，所以这次中海丰和叁號院的这个超千平的中央湖景还是值得期待的！

另外下沉会所、玻璃幕墙+铝板是标配，这个大伙可以去参考甲叁號院，目前甲叁已经现房了；

总之，这次丰和叁號院的产品调性被中海拔得很高，在营销上也是尽量把氛围感拉满的！

但这不是一个流速盘，结合当下的市场和单价来看，估计也要卖到现房！

02

地段及配套

当初郭公庄这块地在9.2万销售指导价的情况下，依然被多家开发商争抢是有原因的；

中海丰和叁號院

北京市丰台区幸福家园西路与郭公庄北街交叉口西北

首先就地段来说，地块周边没有明显硬伤，而且城市界面非常不错，干净整洁；项目北侧是一条马草河，治理的还不错，能看见清水，再北侧就是丰台科技园了；

（马草河实拍）

东侧和西侧是两个已经建成的小区，南侧是空地，配建养老设施，再南侧就是次新房臻御府；

项目位置可以说是处于丰台科技园的核心区域，周边的配套也很成熟，而且城市界面看起来很新；

项目距离地铁郭公庄站步行距离约500米，郭公庄地铁站可以乘坐9号线去海淀，也可以乘坐房山线去丽泽商务区，未来丽金线开通后可以直达金融街，轨道交通还是很便利的；

商业配套方面，项目南边的万科西华府有临街底商，转了一圈基本购物没问题。另外项目距离丰科万达步行距离约1KM，还算比较方便；

医疗配套方面，项目距离天坛医院约2KM，驾车10分钟就能到；

总的来说，丰和叁號院的周边配套是比较完善的，另外就是城市界面看起来也很新。这就是为什么楼面价能竞拍到6.2万/平米；