

## 区域探访

## 未来金茂府·悦公馆&amp;金辰府

## 北五环刚需上车盘怎么选

一直鲜有供应的北部区域,在今年成功爆发。近期咨询最多的当属未来科技城片区两大热盘未来金茂府·悦公馆和金辰府,同为北五环外刚需上车盘,究竟该买哪个?商报热点区域探访本周便带您一探究竟。

### 价格与首付: 金辰府东西向惊现普宅

对于刚需上车盘来说,价格尤为关键。金辰府个楼座为东西向,均价约为4万元/平方米,最小户型89平方米,总价精装修356万元起,因为符合普宅标准,首套房首付比例为35%,购房最低门槛仅为126万元,该户型也成为不少“差钱”刚需客的首选。

其中,12号楼开盘当天已售空,同为东西向的1号楼目前所剩房源也不多。此外,金辰府南北向房源均价则在4.7万元/平方米,总价419万元起。需按照非普通住宅标准执行,首套房首付比例要高出5%,最低首付为168万元,房屋总价也要高出60万元左右。

据未来金茂府·悦公馆销售人员介绍,项目初步定价约为5.1万元/平方米,最小户型77平方米,总价390万元/套起,因为是非普宅,首套房首付比例40%,为156万元,比金辰府89平方米的上车门槛还高了30万元。目前该项目处于排卡阶段,预计本月底开盘。



### 户型与品质: 金茂77平方米超9米面宽

除了价格,刚需上车的另外一个关注点便是户型。

两个项目定位皆以承接未来科学城的住房需求为主,精装修交付,产品设计普遍迎合当下年轻一代的审美标准。

社区设计上,金辰府为封闭式社区,围合设计,人车分流,内部植被覆盖率35%,整体容积率2.5。

未来金茂府·悦公馆则采用办公+住宅混建的开放式社区设计,未来人流量会

超过金辰府。对此,销售人员一再强调,住宅部分每栋楼都有人户门禁,同时给住宅以绿植包围做隔离,但绿地只能靠附近的滨水公园。容积率方面,未来金茂府·悦公馆的容积率在3.8-4.6,也成为这个项目最大的BUG。

在房源供应数量上,未来金茂府·悦公馆不及金辰府的1/5,整体仅提供244套房源,但却有5个户型可供选择,包括77平方米两居、88平方米三居、89平方米三居、90平方米大两居、97平方米三居,其中90平方米大两居可灵动改为三居使用。

金辰府一共有18栋楼,房源约为1300套,户型方面只有89平方米三居和143平

方米四居两种。

目前来看,未来金茂府·悦公馆最抢手的应当是最小户型77平方米,主卧、次卧、客厅三面朝南,整体面宽超过9米,短进深、采光好。加上金茂品质,可以说是近年刚需上车难得的项目,如果非要挑个缺点,得房率不高可勉强算一个。销售人员表示,该户型实际使用面积约为55平方米左右,得房率近75%。为弥补这个缺陷,项目给三大南向窗户均配有飘窗。

其他户型方面,目前未来金茂府·悦公馆唯一有样板间的是90平方米两居,最打动刚需客的就是该户型北向的书房与主卧相连,让主卧空间更为宽敞。对于年轻人而言,空间居住的舒适度要求会远远大于功能性,在人口不多时,可以自由选择做书房还是衣帽间;当居住人口升级后,也可改造为婴儿房。

此外,90平方米两居户型南向面宽达到了9.3米,大面宽短进深的设计也让整个户型舒适度提高。

金辰府90平方米三居设计的功能性更强,适合有三居需求但首付有限的一家三口。但该户型餐厅正对卫生间,虽然设计了干湿分离作为“缓冲”,但仍有客户介意。此外,明厨暗卫,长方形格局,进深较长,北向采光会受到影响。另外,该户型虽为三居,但北侧次卧不到7平方米,做小卧室略显局促。

精装修方面,未来金茂府·悦公馆植入了新风系统、降噪系统、智能家居系统、安全防卫系统等,虽然是限竞房产品,但并未减配。金辰府精装修标准也很高,刚需产品的3000元/平方米的精装修标准还是值得期待。

### 区位与配套: 金茂地铁上盖 金辰府配备班车

此外,对于刚需上班族而言,交通配套也是重点考虑的对象。

未来金茂府·悦公馆位于金辰府正东5公里,虽然同属未来科学城片区,但二者交通配套却差异较大。

未来金茂府·悦公馆则紧邻地铁17号线未来科学城南站(在建),属于地铁边上的项目。17号线是一条贯通昌平、CBD、亦庄的重要线路,2022年17号线开通后,可接驳10号线、13号线、1号线和6号线,出行便利。

相比之下,金辰府的交通配套就没那么出彩。它距离5号线天通苑北站4公里左右,换乘公交需要35分钟左右,自驾约为20分钟;距17号线未来科技城南站(在建)4.3公里,换乘公共交通需要大约50分钟,自驾约为17分钟。

为弥补这个BUG,金辰府将提供班车服务,约15分钟一趟,从6:00到22:00,满足上下班需求。

此外,金辰府因地处成熟社区附近,商业和教育配套相对完善,除项目配建的3000平方米幼儿园外,周边还有首都师范大学附属中学、北七家社区卫生服务中心、北七家建材城等,但建材城附近较为混乱。

未来金茂府·悦公馆的配套则更显时尚。教育方面,有未来科学城第二小学、北师大附中;商业配套上,周边在建有10万平方米商业配套——保利未来大都汇。项目交房时,商业也将进入营业期。

北京商报记者 董亮 王寅浩

·商报看盘·

## 顺义低密度盘国誉府首开 低首付高配置成主打

7月末样板间开放、面世仅3个月的国誉府项目,凭借11月16日首开盘的8亿元销售额“惊艳”北京楼市。开盘当日,北京商报记者实地探盘,这个定位为“新中式洋房产品”的限竞房项目,以“低密宜居”及“新中式洋房社区”为主要特征,同时因为房源性质为“限竞房”,在价格上也对区域意向购房者形成了一定吸引。此外,该项目也因所处区域来自政策及规划层面的利好,获得了来自市场以及购房者的更多关注。



### 门槛:洋房首付仅139万起

顺义国誉府位于顺义区马坡镇-顺义新城第13街区,白马路与坤安路交叉口南1000米。该项目东至右堤路、西邻坤安路、北至规划二路、南至马场东路。

按照规划,该项目主要建设内容包括住宅、配套公共服务设施,且自带幼儿园、养老设施,其中商品住房销售均价不超过43467元/平方米,且最高销售单价不得高于45640元/平方米,执行“70/90”政策,总户数998套,其中西地块272套、东地块726套。

当前项目首期开盘在售房源为西区,销售均价4.3万元/平方米,折后售价4.1万元/平方米。洋房首付最低总价139万元。房源预计将于2022年底以精装形式交付。

“项目开盘初期优惠力度较大,可以同时享有多种折扣,提前认购的客户还可以享受3.6万元的房款直减。”上述销售人员表示,由于优惠力度较大,11月16日开盘首日,便实现销售额超8亿元。

### 容积率:1.6 堪比低密豪宅

据国誉府现场销售人员介绍,项目是整个顺义新城唯一一个以新中式为主打造

的6层低密纯洋房社区,容积率仅为1.6,在监管已经暂停审批容积率1.0以下地块的今天,这样的容积率堪比豪宅配置。

在顺义国誉府的开盘热销中,也大有此因素作用。事实上,在体量之外,国誉府项目所具备的较低容积率、新中式洋房设计,也使得其被外界视为顺义区最受关注的洋房项目。

“国誉府容积率比较低,洋房产品最高六层,这个区周边都是别墅,比一般限竞房的舒适度要高很多!”开盘现场,一名参与开盘摇号并选到心仪房源的购房者,也向北京商报记者如是表示。

来自中原地产研究中心的数据显示,

从土地市场供应结构看,北京过去几年的住宅土地平均容积率都在1.8以上,1.8的容积率基本都是大约12-15层以上的高层住宅。具体来看,在过去四年126宗商品房住宅地块中(含限竞房)容积率高于2的地块高达62宗,35宗地块容积率在1.5-2之间。

除了容积率带来的舒适度外,户型整体方正、布局较为合理,也是国誉府受到刚需购房者认可的另外一点。

据了解,国誉府在售的80-120平方米西区房源中主要有5款户型,其中主打户型为90平方米三居。此类户型属于典型的明厨明卫、方正户型,采用南北通透的设计,房间双卧朝南,具有浪费少、利用率高优点。此外,户型的最大亮点还在于南向长达9.1米的超大三面宽设计,这样一来能充分保障房屋的采光和日照。

“市面上能将90平方米三房做到南向三面宽的不多,能做到近10米采光面的更是难得。这种南向三面宽和近10米采光面,一般在120平方米尺度的大户型房源中比较多。”有业内人士评价道。

值得一提的是,在限竞房项目利润空间有限、市场大范围简配之时,顺义国誉府在洋房产品品质上也做起了“加法”。据销售人员介绍,国誉府精装交付的房源使用国内外一线家装品牌,同时还配以智能科技配件,如智能门锁、入侵防盗报警系统(仅一层、二层、顶层)、紧急求助、全回路漏电保护系统、防霉热交换新风系统、便捷呼梯、照明一键开关、App视频云对讲开门等。

### 区域:配套完善 金融产业加持

在区位方面,国誉府毗邻顺义政务中心、马坡金融城和顺义新城。

在交通配套上,区域内有公交915路、

916路,全程可高速直达东二环;地铁15号线顺义站距离项目4站公交,地铁S6号线也在规划中。

在教育、医疗等配套上,顺义国誉府周边有中心幼儿园、马坡中心小学、顺义十五中、牛栏山一中实验学校;中国医科大学北京顺义医院已投入使用、北京中医医院顺义院区也处于在建状况。从项目出发10-15分钟车程可达顺义区医院、顺义妇幼保健院等,项目西侧即是正在建设中的三级甲等医院(北京中医医院顺义院区即顺义区中医医院),预计明年投入使用。

在商业配套上,项目2公里范围内有鲁能美丽汇、金宝天街、鑫海韵通大卖场等购物中心。此外,顺义国誉府还配建面积约500平方米的商业区正在建设中。

值得一提的是,在业内人士看来,除了来自项目层面优质产品力的吸引,顺义国誉府的热销与顺义新城获得产业金融的加持不无关系。而随着马坡组团建设的率先启动及高端产业人口的持续导入,这里未来将聚集更多高价值人才,区域成熟度也将快速提升。

今年4月16日,顺义区政府出台《顺义区打造首都产业金融中心促进金融产业发展办法》,顺义区域的“金融”属性得到了进一步的加强。另据规划,与亦庄新城、北京城市副中心齐名的顺义新城在将来将引领发展现代制造业,以及空港物流、会展、国际交往、体育休闲等功能,构建“一港、两河、三区”的空间总体布局。

据悉,在区域配套不断完善的同时,国誉府项目所处的马坡金融城也已由规划阶段转入迅速发展期。当前在该区域内,包括民生银行总部基地科技部、北京银行科技研发中心、中信银行信息技术研发基地等均已先后进驻。

北京商报记者 荣蕾