

首开·璞瑅公馆 东二环高端住宅



璞瑅公馆为6栋5到12层的板式小高层，较之一期的板式高层，容积率较低，居住舒适性更高。

“金九”过半，京城高端住宅进入传统销售旺季持续升温。由于市区宅地供应的稀缺，市区住宅项目往往成为市场焦点。其中，位于东二环左安门桥南的首开·璞瑅公馆以其地段区位、配套设施以及教育资源等方面的优势，受到很多业主青睐。

据介绍，璞瑅一期住宅2009年底开盘后很快售罄。今年10月二期项目璞瑅公馆大宅即将破土动工，得知消息的客户已陆续前来预订期房。9月3日下午，记者在璞瑅售楼中心看到一组客户到访。“从朋友那里得知璞瑅要推新品，听说之前的一期项目卖得很好，就过来看看。”客户赵先生告诉记者。

项目周边交通网发达

首开·璞瑅位于东二环左安门桥南1200米的路东，从5号线蒲黄榆地铁站出发，驱车5分钟即可到达。

从地图可以观察到，项目周边的城市交通路网十分发达：在二环、三环环路城市主干线之间，地铁5号、10号线二期和建设中的14号线环绕四周，同时有数十条公共交通线路，便捷连通CBD、金融街及二环内所有的办

公、商业、居住、休闲娱乐等繁华都市板块。项目北边有着良好的环城景观带，陶然亭公园、天坛公园、龙潭公园沿二环自西向东分布。

业内人士分析，璞瑅公馆所在的区域是城市成熟核心区的生态宜居之地，土地资源稀缺，地段潜力巨大。

公馆大宅适宜改善性客户

在璞瑅一期热销的情况下，二期璞瑅公馆一经推出，即引起广泛关注。

据销售人员介绍，璞瑅公馆为璞瑅项目的升级大宅，为6栋5到12层的板式小高层，较之一期的板式高层，容积率较低，居住舒适性更高。在户型尺度上，一期主要为177-185平米四居，二期为200-260平米的四居，空间更大，两梯两户，南北通透，适于改善型客户或三

位置：东二环左安门桥，龙潭湖向南800米路东
户型：200平米-260平米四居
装修：毛坯
入住时间：2014年底
价格：待定

代同堂居住。

“为尊重业主的个性化选择，项目交房为毛坯。”项目销售人员介绍，“二期璞瑅公馆紧邻中央园林，业主置身其中，虽在闹市，但能享受别墅般的景观和宁静，属于内城的低密豪宅，更具有投资和传承的价值。此外，周边的中央绿地和中小学、商业配套，也提升了社区的居住品质和生活形态。”

配套完善的成熟城市社区

该项目所在的方庄大社区，二十余年来的生活气息浓郁，配套设施齐全。作为北京最早的商品房社区，区域内购物、餐饮、娱乐、医疗、金融等各类生活配套设施一应俱全。

璞瑅公馆步行5-10分钟范围内，即可解决所有日常所需。孩子可以步行上下学，老人步行接送之余，还可以约邻居、老友到公园散步、畅谈。

由于生活配套完善，街道尺度近，某资深地产人指出，“近年，人们渴望回归‘大院生活’，回归最初的便捷，以及邻里之间的关爱。放眼整个北京，璞瑅公馆所在的方庄是少数具备这种条件的区域之一。”

新京报记者 李雪莹

林肯公园 亦庄高性价比楼盘



林肯公园多栋楼宇已经封顶，部分楼宇外立面已经完工，处于准现房销售阶段。资料图片

北京楼市踏入传统旺季“金九”，机构统计数据显示，9月首周（9月3日-9月9日）一二手房成交双双遇冷，比前一周分别跌19.6%和21.3%；但位于亦庄核心区的林肯公园以较高性价比仍保持热销，成为市场亮点。

北京市住建委网签数据显示，上周林肯公园共签约72套，签约面积10203.27平米，均价22837元/平米，成为上周北京楼盘销量排行榜的第三名。“从三月市场回暖以来，项目成交呈稳步上扬态势，仅8月销售额就达6亿元。”林肯公园项目负责人表示，“地铁、精装、现房、公园地产、成熟配套”是项目的五大优势，目前23800元/平米定价使得项目有较高的性价比。近日记者来到林肯公园一探究竟。

地铁上盖区域成熟大盘

虽然地处东南五环，但位于亦庄核心区的林肯公园交通十分便利。记者搭乘地铁亦庄线到达文化园站，从地铁口直接过天桥步行至项目，仅需1-2分钟，可谓名副其实的“地铁上盖楼盘”。而驱车走京津塘高速前往国贸，直线距离只有8公里，在不堵车的情况下仅需十几分钟车程。

除交通外，项目另一大优势是紧邻公园。记者在现场看到，林肯公园对面就是有亦庄区域“最大绿肺”之称的国际企业文化园。资料显示，国际企业文化

园占地4000亩，包含300亩水域，规模相当于颐和园。项目1公里的距离内还有18万平米博大公园，稍远一些还有“北京最大湿地”公园之称的南海子郊野公园，都为业主营造了北京较难得的绿色生态环境。

“地铁五号线直通社区门口，加上邻近公园、高品质的学区新房，项目吸引了很多高端置业者，”鑫尊地产亦庄店的中介对记者如是说。

记者看到林肯公园多栋楼已经封顶，部分外立面已经完工，已是准现房销售，社区12万平米的底商中，麦当劳、味多美等已经开业，项目周边还有沃尔玛山姆会员店、创意生活广场等商业配套，以及运动场馆、医疗等生活配套设施，社区居住氛围已成熟。

精装凸显性价比

据开发商介绍，林肯公园是亦庄核心区首个综合性大型社区，总建筑面积达130万平米，包

位置：亦庄北环西路国际企业文化园对面（紧邻地铁亦庄线文化园站）
户型：93平米-260平米一至四居
装修：6000元/平米精装修
入住时间：2013年9月
均价：23800元/平米
物业费：2.8元/平米/月

含12万平米的商业，部分商业已经开业。经过5年开发，目前已有万名业主入住，目前60万平米的一期已售罄，在售二期户型为93-260平米一至四居，均价为23800元/平米。

记者在林肯公园的样板间看到，户型的使用率较高，采光较好，最大的亮点是赠送6000元/平米精装。

“二期主打高端客户，以豪宅标准打造。”项目负责人表示，林肯二期外立面采用LOW-E双银中空玻璃，室内全部引用地源热泵系统，为业主创造恒温恒湿的空间环境。而户型为两梯两户，层高达3.5米，设计有270度的全景落地窗，使得项目在采光和景观视野方面都较为出众；同时项目内部还有1.2万平米专属洲际会所，内含国际标准泳池、养生SPA馆等生活设施，生活十分便利。

亚豪机构副总经理任启鑫表示，南城计划以及第二机场落户大兴，都使南城前景看好，目前包括亦庄在内的南城区域均价相比东城北城仍可称之为“低位”。

“刨除精装价格后，毛坯仅17800元/平米，相当于近期亦庄周边旧宫区域土地出让的楼面价，而南六环外大兴项目的毛坯房价都已近16000元/平米，”林肯项目负责人表示，项目另一大优势是商住项目可注册公司，投资价值较高。

新京报记者 自曾晖