

楼宇周刊

小户型产品增多 进入门槛降低
青龙湖房源供应“井喷”

6大项目、约87万平方米、6000余套房源，沉寂近两年后，位于京西南丰台与房山交界的青龙湖板块供应再度“井喷”。近年来，凭借生态环境、教育配套、产业定位等多元优势，青龙湖逐步成为改善房源的聚集地，进入门槛逐步提高。即将入市的六大新品全部为“限竞房”项目，销售限价多为4.4万元/平方米，其中三项目更为“90/70”地块，小户型产品供应增多。

对此，业内分析人士称，相较于近几年千万级在售房源，上述总价在400万元以内的中小户型产品让青龙湖板块的入住门槛降低了不少。供应骤增且产品相似，企业销售增添难度的同时，也给真正有居住需求的购房人以机会。

生态
山水资源得天独厚

山水是北京别墅的发源。纵观北京西山、奥北、潮白河、中央别墅区等几大传统别墅区，全部依山傍水，整体以弧形分布于北京周围。然而，能兼顾山水的区域不多，处于山与湖交接处的青龙湖区域，拥有得天独厚的山、水自然资源与繁华城市资源。

公开资料显示，青龙湖背靠西山，紧邻千灵山，拥有面积约6000亩水域；周围拥有红螺三险、金陵遗址、卢沟晓月、万佛堂孔水洞四重文物级景观，潭柘寺、白水寺、戒台寺等景区，北宫国家森林公园、西山国家森林公园、青龙湖森林公园三大森林公园，丰富的山水植被，造就青龙湖98.5%的森林覆盖率，负氧离子含量高于市区8倍。

万科将其比作“西湖”，龙湖将其称为“贝加尔湖”，纷纷来此筹建新品，这也让，青龙湖区域逐渐成长为京西南新兴区域别墅区。

产业
引入文旅健康产业

得天独厚的生态资源，让青龙湖区域备受瞩目，而强有力的政策支持则让青龙湖区域焕发出独有的光彩。青龙湖区域地处京西核心地区，是承接首都核心功能的重要区域。

“十二五”期间青龙湖区域发展被列入十二五规划重点项目，被定位为“国际



文化会都”，是怀柔雁栖湖外另一国际交往承载地。并以世界种子大会的举办为契机，依托周边文化休闲一系列项目群，围绕文化多样性主题努力打造文化会议产业聚集区。

据《北京十三五规划》中，青龙湖区域被纳入丰台河西地区产城融合示范区，发展以国际交往为特色的文旅健康产业。

近年来，青龙湖国际文化会都的建设不断升温。2017年底，中国-新西兰创意产业基地落户青龙湖，国际品质创意产业的引入，力推区域迈入世界文化品牌基地。

年初，记者也从房山区八届人大五次会议上了解到，与迪士尼、环球影城一起被人们誉为世界三大主题公园品牌之一的“乐高主题乐园”，将落户房山青龙湖，还将以乐高项目为中心，启动坨里组团200公顷的整体开发，打造儿童创意型游乐园。

对此，业内分析人士称，北京新版总规出炉之后，“行政向东，生态向北，文化向西”成为北京城市发展的新趋势，青龙湖国际文化会都与通州副中心建设、昌平未来科学城，成为了聚焦各界关注的热点板块。

配套
商业教育养老补齐区域短板

北京新蓝图的出炉进一步促进了青龙湖区域的发展，正在规划和建设的国际高端医疗健康创新服务区，人大附、民大附、中央民族大学新校区等资源入驻都为青龙湖区域注入了新的活力。全面化资源的注入让青龙湖区域的城市建设迎来新的发展潜力。

目前，青龙湖板块已建设东方美高美酒店，同时启动了包括印第600赛道在内的国际赛车城项目，并引进欧洲高端养老集团法国欧葆庭，及荷兰生命公寓等一众国际级资源，为青龙湖区域未来的生态宜居提供了强有力的资源配套保障。

此外，青龙湖位居海淀、丰台、房山的三区交汇位置，交通便利。比邻金融街商圈、五棵松商圈、丽泽商圈、长阳半岛商圈，总部基地五大商圈，可满足一站式休闲娱乐服务。此外丽泽商圈有望成为北京第二条金融街，金融街的崛起，也将带动青龙湖的发展。

随着万科、龙湖、首开、金地等知名开发商纷纷进驻，带来商业、教育、养老配套建设，带动区域发展进入快车道。

对此，上述业内人士称，依托北京文化会都中心的青龙湖区域将成为撬动京津冀跨界发展的新中心，或将成为城市湖居新典范。

探盘

熙悦观湖

位置：西至青龙湖镇魏各庄路，北至青龙湖管理处

价格：最高限价39107元/平方米

户型：89平方米湖景洋房

近日，房山区青龙湖镇FS16-0201-0005地块确定案名为首开熙悦观湖。2018年9月，首开地产以11.5亿元底价成交，成交楼面价为13640.14元/平方米，溢价率0%。

首开地产相关负责人介绍，“熙悦”系产品更是首开地产近年来匠心独运打造的品质人居，首开熙悦观湖作为熙悦系的又一力作，择址青龙湖区域至高之处，整体设计以现代主义的理性空间为构思，通过追寻艺术美与人情味的统一，以简约、洗练、纯粹的纯净设计风格，使居住者在湖山美景环绕之间，心灵回归于宁静与自然。首开熙悦观湖凭借其优质的户型、完善的配套和独特的小区环境，定会在2019年北京地产行业中脱颖而出。

据了解，首开熙悦观湖将经典浪漫情怀与对现代人对生活的需求相结合。湖景如画，走在湖畔，城市中难得一遇的湖与城的高尚居住区。

熙湖悦著

位置：大苑村收费站出口(良坨路桥)左行200米。

价格：限均价37245元/平方米

户型：78平方米悦璟、88平方米阔璟洋房

熙湖悦著距离湖面直线距离仅400米，以1.6的容积率营造浓荫自然的居住氛围，部分房源可直接观湖。项目由国开、龙湖、首开、万科四大品牌开发商联袂巨献，秉承匠心，打造青龙湖国际文化会都区标杆住宅。

龙湖相关负责人介绍称，当龙湖造园史走过26年，景观已然成为经典。西宸原著，以恭王府为文化原点，匠造万福之园；天琅师法乾隆行宫花园，成就居者的私家花园；景粼原著以“八法二十四式”登文脉山水园林之巅峰。如今，熙湖悦著汇聚3000万+原著系造园之技艺，希望当居者置身园林中，能触发出一种新的生活意识，以去追求更美好的生活。

除了住宅外还将配建一所幼儿园。这是房山内青龙湖区域三大限竞房里唯一有教育资源的项目。此外，商品住房执行90/70，住宅规模约21万平方米，供应套数约2000套，属于中等规模居住社区。

翡翠西湖

位置：泉湖西路与山湖路交汇处

价格：洋房约365-378万/套；

合院为1000-1300万元/套

户型：90平方米

翡翠西湖总占地约23万平方米，总建面约25万平方米，项目所处的丰台区在十二五期间定位为“国际文化会都”，是怀柔雁栖湖外另一个国际交往承载地。

翡翠西湖完美的还原了江南小镇的风光，并且提取最具江南园林特色的“竹、石、水、廊”四大元素，打造了京西地区首个以“山林湖景、巷坊人家”为主题的湖畔山水园区。利用中式的审美趣味，东方美学融合江南建筑的布局，兼容时代背景下东方美学的包容，营造了青砖巷道、鸟语花香的宜居之地，为新文化家庭创造了怡然自得的条件，也为现代人的生活追求提供了大的选择方向，彰显了当代青年的低调且独具魅力的审美风格，是北京市场中少见的湖畔低密纯墅区。翡翠西湖，不仅可以独享一方院落，走出自家院宅，在里巷中小朋友们可以打闹嬉戏；人车分流，让园林景观更完整，安全也更有保障。

大湖风华

位置：大苑村桥与良坨路交叉口北100米

价格：上叠500万元，下叠700万元

户型：140平方米上叠，220平方米下叠，89平方米三居

大湖风华是金地集团在依托青龙湖水域资源倾力打造的城市湖畔别墅社区。据了解，大湖风华项目隶属于风华系，是金地九大产品系中的高端产品系列，其产品设计理念为，更时尚的东方美学、更文化的舒居体验、更熟悉的风土人情。

据项目相关负责人介绍，采用了金地独家研发的7×24健康人居体系，其以人为核心，基于well体系和全面技术系统，通过7大维度24项科技，实现7天24小时全时刻服务，为业主提供全方位生活解决方案。

大湖风华用地面积约4.8万平方米，住宅建筑面积约7.66万平方米，容积率1.6。分别为4层的叠拼别墅和6-8层的洋房。大湖风华在社区内打造360度景观家园，划分出六个不同功能区域，包括：儿童主题乐园、老年健康广场、四季植物课堂、宠物欢聚天地、温馨亲子果园、休闲户外客厅。