



**HOPSON**合生创展

全产业链优质  
生活运营商

Quality lifeoperators  
In the wholeindustrychain

---

## 旧宫合生me悦项目 自持推介方案

---

2023年2月

**项目简介**  
Project introduction



**方案介绍**  
Scheme introduction

合生me悦项目于2021年1月获取，项目地处五环旁，位于北京南中轴，是合生创展精品悦系的首个作品。距地铁8号线德茂站约300米。

项目占地5.68万m<sup>2</sup>，容积率2.2-2.4，总建面13.3万m<sup>2</sup>。

规划建设23栋住宅。其中自持21%，共计27736.38m<sup>2</sup>，合计4栋，位于6002地块西侧。



效果图



示范区



立面图



区位图

地块名称	用地性质	用地规模 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
0037地块	R2	20833.475	2.4	50000.34
0038地块	R2	19027.256	2.4	45665.41
6002地块 (含4栋自持)	R2	17000	2.2	37400
合计		56860.731	住宅<2.3	133065.75

**区位优势明显 整体配套完善 公园 临铁 学区 商业集聚**

- **轨道交通：**优势明显，距离地铁德茂站直线距离300米，公路交通便捷，1小时内辐射北京多个核心商务片区；
- **环境资源：**公园环绕，紧邻瀛海休闲公园，南海子公园，瀛海足球体育公园，项目西侧规划城市级南苑万亩森林湿地公园；
- **商业配套：**紧邻规划中德茂站TOD商业综合体（12万m<sup>2</sup>）和东侧F3地块（18万m<sup>2</sup>）商业业态，未来商业配套完善；
- **学校医院：**区域拥有多所三甲、二甲医院，项目北侧规划学校、幼儿园，配套优势明显；



2021年度报告**合生北京城市公司**销售额突破**230亿**，其中**合生me悦**，凭借硬核卓越的产品力，实现**年度总销售额破40亿**，以一路热销长虹的昂扬姿态，引领区域置业导向，创造北京楼市传奇，赢得市场赞誉，成就2021年度顶流红盘。

2021年7月26日项目首开，可选房源集中在0037地块各楼栋，**首开**2.5小时劲销**26亿元**，彰显客户对项目的认可。

2021年合生me悦**全年**销售额**40亿元**，销售周期5个月。

合生全新力作“悦系”

# 合生me悦

我的未来 不止你想象

MY FUTURE EXCEEDS YOUR IMAGINATION

**理念焕新正当时**

新生代的居住需求再升级

**产品创新正当时**

全球先进设计理念创新升级

**园林创新正当时**

新生代社交型园林理念升级



合生me悦

五环地铁红盘

首期劲销 **40** 亿

钜惠在即 抢占先机 错过再无

MY FUTURE EXCEEDS YOUR IMAGINATION

销售现场



## 项目简介

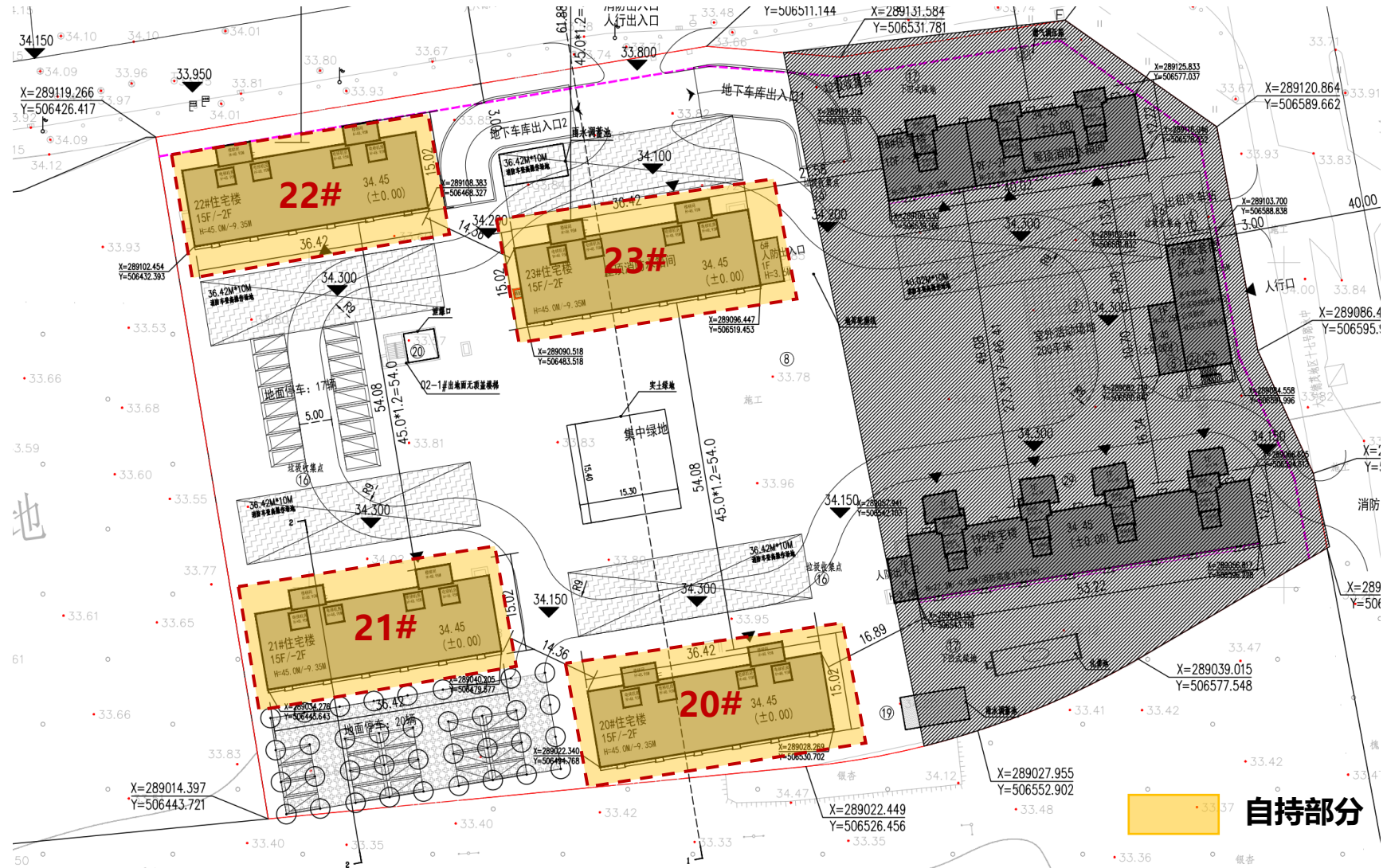
Project introduction

## 方案介绍

Scheme introduction



最新版总图方案：自持部分20-23#，总计4栋，单栋60户，总户数240户，地上总建面27736.38㎡；



最新版总图效果：自持楼栋54米超大楼间距 中央观景集中绿地 养老医疗商超配套齐全



6002地块主要技术经济指标表			
项目	规划指标	单位	备注
规划用地面积	17000.00	m <sup>2</sup>	
总建筑面积	55777.22	m <sup>2</sup>	
地上计容建筑面积	37400.00	m <sup>2</sup>	
住宅	37030.00	m <sup>2</sup>	
其中			
1) 自持住宅	27736.38	m <sup>2</sup>	
2) 商品住宅	9293.62	m <sup>2</sup>	
商业	0.00	m <sup>2</sup>	
居住公共服务设施	320.00	m <sup>2</sup>	
其中			
1) 老年活动站	200.00	m <sup>2</sup>	6002地块P3#配套楼
2) 社区卫生服务站	120.00	m <sup>2</sup>	6002地块P3#配套楼地下
人防出入口	50.00	m <sup>2</sup>	2个
水箱间	0.00	m <sup>2</sup>	2处: 23#楼及18#楼屋顶各一处, 并已计入该楼栋面积
锅炉房烟囱	0.00	m <sup>2</sup>	设置于23#住宅楼
其中			
地下不计容建筑面积	18377.22	m <sup>2</sup>	
丙类库房及走道	1835.62	m <sup>2</sup>	其中20#楼-23#楼无丙类库房, 均为走道
其他商业服务设施	20.00	m <sup>2</sup>	6002地块P3#配套楼地下
再生资源回收站	10.00	m <sup>2</sup>	6002地块P3#配套楼地下
社区助残服务中心	200.00	m <sup>2</sup>	6002地块P3#配套楼地下
公共厕所	70.00	m <sup>2</sup>	6002地块P3#配套楼地下
锅炉房	200.00	m <sup>2</sup>	参考暖通专业计算已确定
其它设备用房	1494.60	m <sup>2</sup>	含低基配电室180平米; 高基配电室150平米; 高压分界室50平米; 中水泵房48平米; 给水泵房56平米; 消防水池和泵房240平米; 锅炉房200平米, 局部消防泵房建筑高度-9.85m。
人防车库面积	4114.00	m <sup>2</sup>	
非人防车库面积	10433.00	m <sup>2</sup>	
住宅户数	368	户	
居住人数	902	2.45/户	
人均绿地面积	5.65	m <sup>2</sup>	
绿地率	30%		
基底面积	3302.43	m <sup>2</sup>	
建筑密度	19%		
容积率	2.20		
建筑高度	45	M	
机动车停车位	483	辆	住宅车位按1.3辆/户; 配套及商业按65辆/万平方米
其中			
地上	37	辆	
地下	446	辆	
非机动车停车位	761	辆	住宅车位按2辆/户; 配套及商业按400辆/万平方米
其中			
地上	761	辆	
地下	0	辆	

最新版单体效果图：20#~23#自持住宅楼

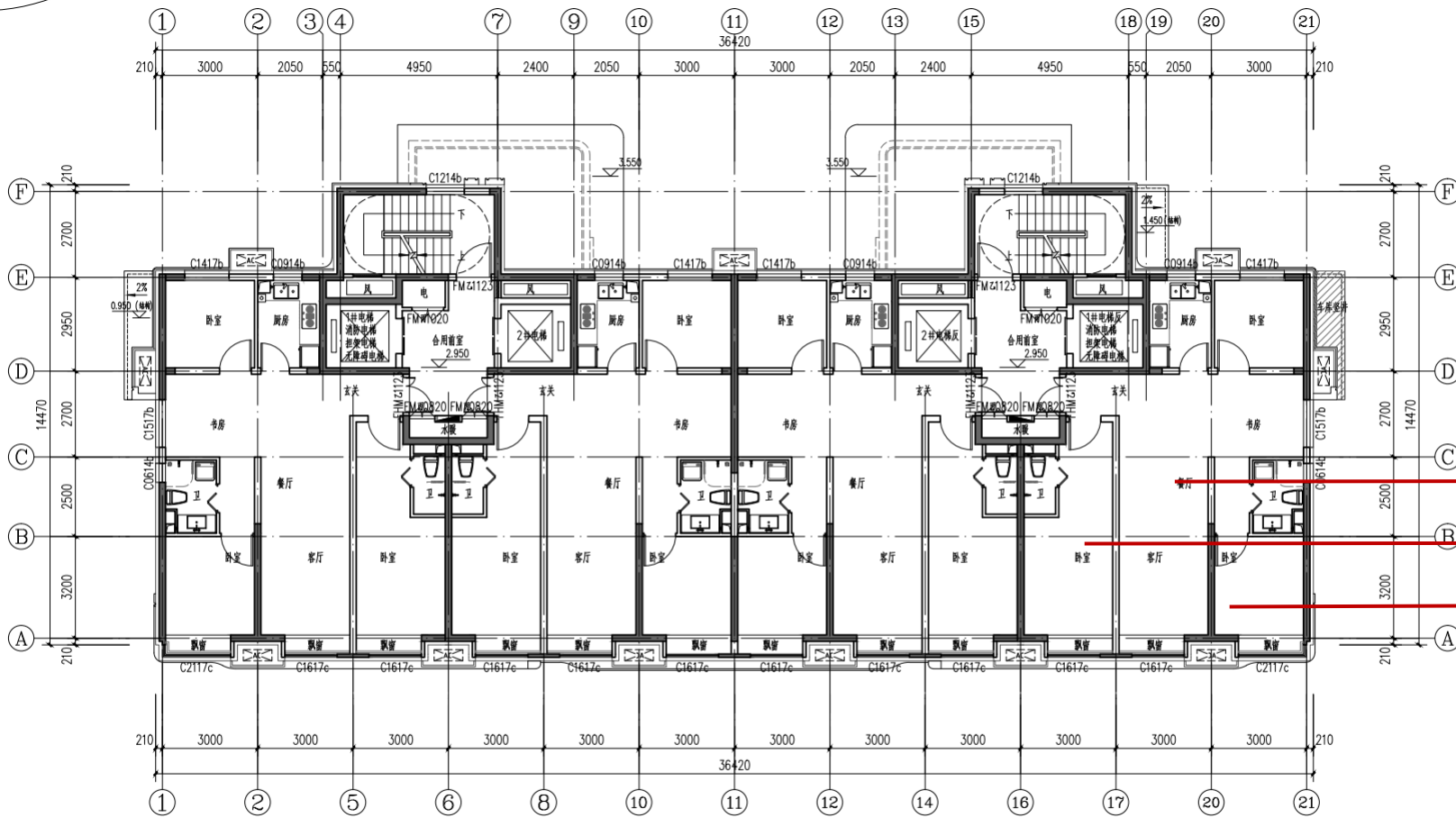
暖灰色质感涂料

米白色真石漆

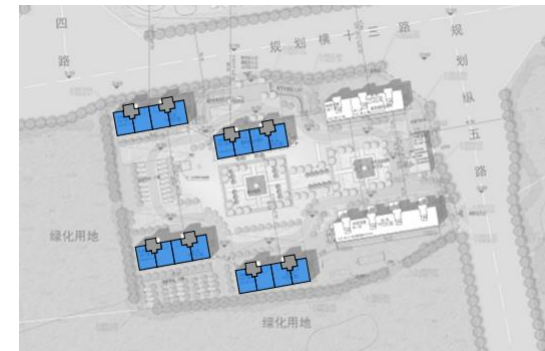
香槟金质感涂料



最新版户型方案：1T2户——115m<sup>2</sup>+115m<sup>2</sup>户型



二层平面图 1:100  
本层建筑面积: 458.21m<sup>2</sup>



**独立餐厅**  
提升舒适度

**双套房设计**  
南向套房, 满足家庭多种需求

**主卧套房**  
南向套房, 专属空间

户型编号	户型特征	建筑面积m <sup>2</sup> (计容)
E1	3房2厅3卫	116.04
E1	3房2厅3卫	114.59

115m<sup>2</sup>户型解读:

## 成长型户型

### 全家+独立+防疫

满足家庭结构及生活不断变化的需求。  
既能照顾逐渐年迈的老人，又能享受相对独立的生活空间。  
也能在突发疫情时，根据需要调整内部格局。

#### 独立式厨房

疫情时，健康安全模式

#### 双套房模式

疫情发生时，其中一套可作为发热隔离区。

#### 疫情消杀玄关

#### 卧室套房

满足父母居住的独立性

#### 儿童房

儿童独立住房

#### 活动厅/餐厅

二人世界活动厅

#### 独立卫浴

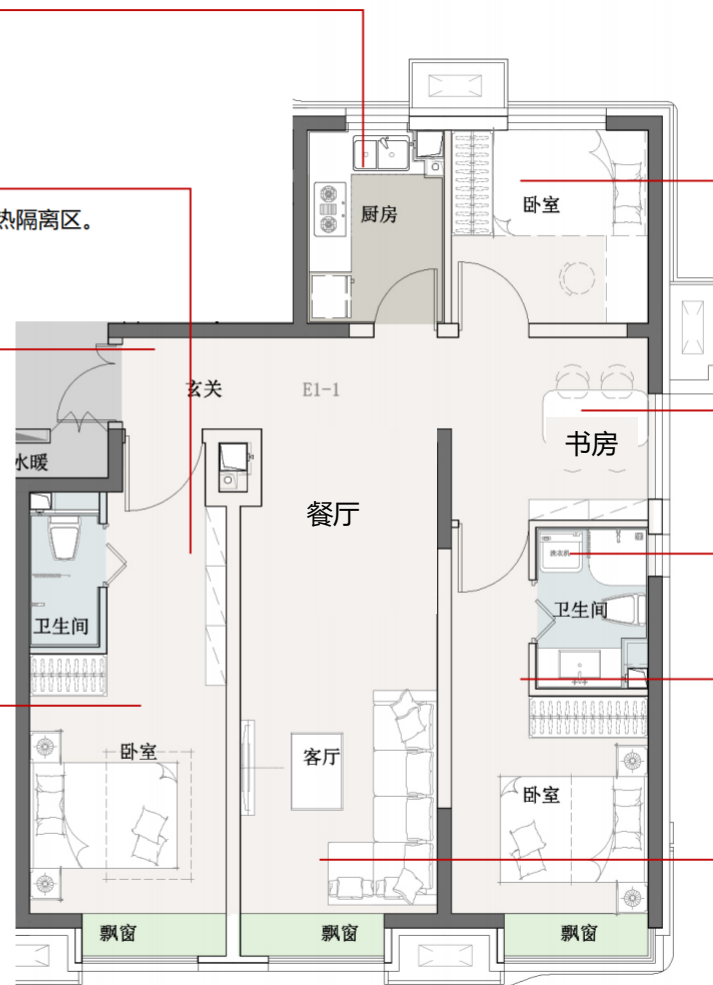
避免生活习惯不同的尴尬

#### 主卧套房

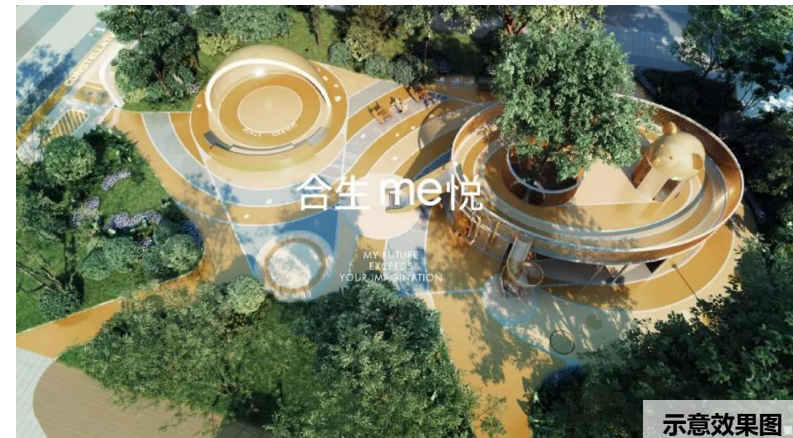
给爱睡懒觉的年轻人清早的阳光

#### 南向客厅

老人拈花弄草的场所



**最新版户型效果图：** 百变空间 南北通透 合生me悦以契合国际潮流的全新理念，构建未来新生代高端潮流住区。



# THANKS



---

合生创展集团有限公司

---

HOPSONDEVELOPMENTHOLDINGSLIMITED