

2008年8月 北京刊

中国房地产**典型**指数样本项目月报

China Real Estate Index System

楼盘典范 市场指导 购房参考

独家数据提示：

目前该不该购房？

应该选择哪个区域购房？

应该选择哪些楼盘？

应该选择哪些企业的项目？



中国房地产指数系统
中国指数研究院
2008年8月

卷 首语

中国房地产指数系统经过了十五年的运行，为产业做出了大量贡献，我们原建设部副部长、房协的荣誉会长杨慎同志就提出，我们的指数要为消费者做出准确公正及时的指导，让消费者知道该不该买房、该买什么房、买什么企业的房、买什么区域的房、区域里谁的房最值得买，还要注意哪些风险，我想这就为宏观性的指数又提出了更高的要求，我们一直运行的典型区域指数在经过多次论证后，本着为消费者服务的最终目的，全国200多名专职的研究分析人员从微观角度力图反映城市地产市场价格状况和市场表现，监测城市地产市场发展走势，确立城市房地产市场代表楼盘及价格风向标，指导购房消费，这套对城市地产价格走势进行调查、研究、预测的科学体系，最终能够通过通过对城市样本项目的价格等典型特性分析，从局部到综合反映住宅市场微观领域的态势及走向，达到发掘各大城市各区域板块具有代表性的、唯一性的典型样本项目，以房市“成份股”的方式向投资置业者推介这些优秀地产项目，最终达到树立中国城市地产品牌和区域项目旗舰，引导购房者的投资置业取向的目的。

2008年8月

Contents

目录

- 楼市行情预报与购房决策信息
- 七月北京房地产市场最新行情
- 七月北京各行政区县楼市行情快报
- 北京热点居住板块全面解析
- 八大区域六十个板块活跃项目分布
- 七月北京典型样本项目排行榜
- 北京典型地产指数样本项目测评推荐

编辑委员会：

莫天全、黄瑜、陈晟、汪勇、赵丽一、葛海峰、上官建华、王炜程、李力、孙宗耀、张志杰

编辑部：

陈茜、张小爱、苏芳、尹旭、肖世宏、隰艳霞、蔡向馨、刘玥玲、费越、邓辉、夏辉婷

调研组成员：

蔡向馨、刘玥玲、费越、王超、罗翔、夏辉婷、邓辉、尹旭、张康

主办：北京典型地产指数办公室

地址：北京市西直门外大街1号西环广场T3座8层，100044

电话：010-59306977

传真：010-59306960

网址：<http://bj.index.soufun.com>

Email：dianzhi_pindao@hotmail.com

楼市行情预报与购房决策信息

北京七月楼市晴雨表



7月北京楼市呈现阴霾天气，市场总体成交量出现小幅下滑，成交价格有所上扬。但四个内城与远郊区县中的门头沟表现活跃，量价双升。其它区县则以阴雨天气为主，7月楼市仍旧持续低迷。



晴，供需两旺，价格保持增长



多云，供应或需求增长，价格回落



阴，供应或需求回落，价格小幅上扬



雨，供求均呈现下降，价格回落

2008年7月北京各行政区县天气情况

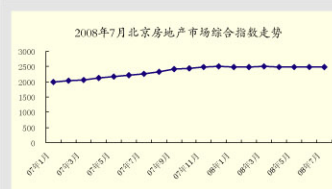
内城	晴，成交大幅增加144.44%，价格上涨23.44%
朝阳	雨，成交下降40.42%，价格下降1.89%
海淀	阴，成交下降39.81%，价格小幅上扬3.02%
石景山	雨，成交下降64.39%，价格小幅下降3.48%
丰台	多云，成交增加18.69%，价格下降13.78%
通州	阴，成交下降47.53%，价格小幅上扬4.62%
顺义	多云，成交小幅增加5.93%，价格下降24.43%
昌平	阴，成交下降39.35%，价格小幅增长1.20%
门头沟	晴，量价双升，涨幅分别为50.00%，2.21%
大兴	阴，成交大幅下降72.34%，价格大幅上涨64.05%
房山	阴，成交大幅下降70.81%，价格小幅上扬3.30%

1-7月

消费者购房决策信息（北京）一览

2008年1-6月数据

序号	数据指标	数值	增长率
1	房地产投资额	794.43亿元	11.9%
2	土地购置面积	264.00万m ²	48.1%
3	土地开发面积	67.64万m ²	-53.0%
4	商品住宅施工面积	4587.73万m ²	-2.6%
5	商品住宅新开工面积	861.73万m ²	37.4%
6	商品住宅竣工面积	495.38万m ²	-32.2%
7	商品住宅销售面积	349.25万m ²	-49.5%
8	销售面积/竣工面积	0.71	↓



2008年7月，城市综合指数为2488点，比上月下降5点，环比降幅为0.19%；比去年同期上涨226点，同比涨幅9.99%。



购房提示：

(1) 城市房地产综合指数反映城市房地产价格的变动情况。7月北京房地产综合指数环比6月小幅下挫，但同比去年依旧呈现上行走势，同时7月成交量出现较大萎缩，有价无市现象愈发严重。另外，奥运因素，开发商推盘加速、观望浓重依然是造成市场异常的主导因素，在这种市场大势下，建议置业者更加理性，不要过早做出购房决定。

(2) 7月北京楼市更显低迷，房价将会下行的预期使越来越多的消费者在本月继续持币等待。尤其是7月这个奥运前月被称为是奥运楼市的“末班车”，具有刚性与升级换代需求的置业者，也选择推迟置业。对于开发商来讲低迷的市场氛围为他们带来不小的压力，部分承受力小的开发商则选择折扣、优惠等促销手段，或者在保持价格的情况下，努力提升产品品质，加大楼盘的性价比以吸引客观存在的潜在需求。

(3) 1-6月北京购房决策指标相比上月并无太大变化。“商品住宅销售面积与竣工面积比”较上月进一步减小为0.71:1，北京商品住宅市场的观望局面并未得到扭转而是进一步加剧。土地购置面积同比去年持续大幅增长，而同时土地开发面积、商品住宅施工面积持续减少，表明在目前市场状况下，越来越多开发商持保守态度，买地而不开发。但另一方面也说明后期市场潜在供应饱满。

2008年7月北京房地产市场最新行情

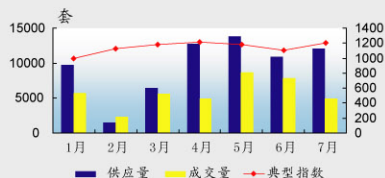
交易量持续萎缩，目前究竟应不应该买房？

"北京典型地产指数"是建立在"中国房地产指数系统(CREIS)"理论体系和架构的基础上，通过对北京各区域房地产项目的典型特性分析，以价格指数的形式从局部到综合反映北京房地产市场微观领域的态势及走向的指标体系。旨在从城市区域微观角度反映住宅价格状况和市场表现，监测北京住宅市场发展走势；确立区域市场代表项目及价格风向标，为居民购房选择提供价格、产品等方面的参考和指导；客观反映和发掘区域价值，引导产品创新，从而促进房地产行业开发水平的提高。

7月典型住宅供远过于求，但价格指数滞跌回涨

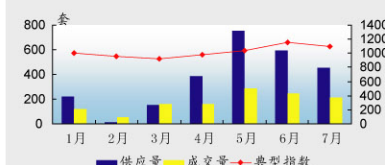
2008年7月，北京典型住宅指数为1216点，环比上涨97点，上涨幅度为8.80%。7月商品住宅新增供应12127套，环比增长了11.07%；商品住宅成交了4907套，环比大幅下滑37.35%。

2008北京典型住宅指数、商品住宅供求走势对比图



奥运前京城别墅量价双降，仍持续供过于求异常结构

2008北京典型别墅指数、供求走势对比图



2008年7月，北京典型别墅指数为1097点，环比下降了53点，下降幅度为4.57%。7月北京别墅新增供应454套，环比减少了23.7%；成交214套，环比减少了14.4%。



本期亮点：媒体村

虽然7月典型住宅市场整体需求趋于低迷，但奥运核心区奥运村板块的**媒体村**持续几个月销售火热的态势，该楼盘借助奥运特色概念，本月共成交了141套，占典型住宅成交总量的19.94%，市场表现异常突出。



本期亮点：龙湖·滟澜山

同样7月北京别墅整体市场销售不容乐观，但中央别墅区的**龙湖·滟澜山**成交状况较好，凭借着其南加州建筑风格、高端产品定位，7月共销售了13套，销售价格达到3.44万元/平方米，受高端消费者的青睐。



购房提示：

(1) 7月北京商品住宅供应明显增长，但成交状况持续不佳，整体市场体现供大于求，而典型住宅价格指数却出现滞跌回涨，市场再现“有价无市”的异常市场态势。可以看出开发商在奥运前加大了推盘力度，欲借奥运契机促进楼盘销售，同时由于存在资金回笼过慢，开发商被动加快推盘速度。

(2) 本月成交量下降另一方面体现出消费者对目前投资消费持观望的态度，房价仍居“高”不下，与消费者的心理价位存在一定的差距，而后市房价预期不明朗，投资市场收缩，从而造成市场处于僵持状态，此外奥运临近转移了购房者视线也致使商品住宅整体需求不足。

(3) 在目前后市状态不明朗的市场情况下，建议大众消费者不宜作出投资消费行为，但一些特定项目仍值得关注。其中城市中心区项目占据不可复制、稀缺性地理位置，如**中信城**、**北京尊府**；远郊区县一些性价比、购买门槛偏低的项目比较受刚性需求购房者的欢迎，如**中世纪城**、**裕龙花园三区**、**紫金新干线家园**、**金隅·万科城**。



购房提示：

(1) 目前北京别墅市场供求已持续两个月下滑，一方面别墅市场已开始进入淡季，相关的销售活动也会减少，7月别墅供求均有所收缩；另一方面，别墅经过前两个月较快的放量和去化后，后续供应有限，难以持续保持放量速度，另外，别墅的需求范围有限，且受市场调控影响，置业压力、投资成本都明显加大，改善性、投资性需求双双受挫，但相对来看，别墅的高端消费需求受影响较小。

(2) 虽然从别墅供求结构来看，供远大于求，但价格仍处于高位，这种异常的供求状况主要由于市场供求已被迫扭曲，最后仍将理性回归。别墅的稀缺性将长期存在，其稀缺性将决定未来价值，尤其是在宏观市场处于通胀时，更能体现其保值的功能，因其消费门槛高，单对于高端消费群体来说，无论是居住还是投资都是不错的选择。

(3) 在目前别墅市场比较低迷的形势下，一些中低消费者投资消费行为受抑，而对于高端消费群体来说，影响相对较小，而且一些高端别墅值得关注，如中央别墅区的**龙湖·滟澜山**、西山别墅区的**万城华府**、**香山清琴**、**诸子阶**、**金隅·山墅**及**润泽庄园**等，这些项目所处的区域以及产品本身将会更加稀缺。

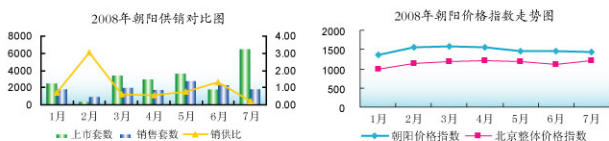
答：在后市状态不明朗的市场状况下，大众消费者不宜过快作出投资消费行为，刚性需求客户要关注目前市场表现优秀的区域前三名项目，高端消费者可关注类别墅产品。

7月北京各行政区县楼市行情快报

内城？外城？哪个区域更适合买房？

朝阳：供应猛增，需求紧缩，指数微降

推荐指数：★★



7月朝阳上市6386套，成交1334套，销供比小于1:1，市场体现过与求，成交套均户型面积132平方米，以中大户型为主；当月价格指数为1432点，高于市场总体价格指数。

购房提示：

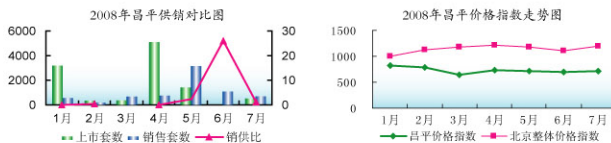
在楼市低迷的大背景下，朝阳7月楼市也不可避免出现低潮，几个成交“大户”媒体村、保利金泉广场、中海城等本月成交套数的减少是朝阳楼市不景气的一大原因。朝阳作为楼盘为数众多的行政区，为消费者提供了广阔的选择空间，后期的物业供应量也相当可观，但该区域楼盘档次参差不齐致使该区域楼市受结构变化影响较大。资金实力较为雄厚的消费者可选择朝阳区三、四环附近的如保利·香槟、远洋万和城、公园1872等占有一定稀缺资源的高档楼盘，抗风险能力较强，适合置业。而资金相对缺乏的消费者，则可选择性价比高的楼盘。

所含板块：奥运村板块、CBD核心板块、百子湾板块、CBD东延板块、望京板块、丽都商圈板块、工大板块等

推荐板块：奥运村板块、工大板块

昌平：成交跃居第二，价格指数上扬

推荐指数：★★★



7月昌平供应商品住宅460套，成交615套。销供比大于1:1，市场体现为供不应求。整体区域成交以100平米左右的中小户型为主。本月区域价格指数为710点，环比6月上漲1.20%。

购房提示：

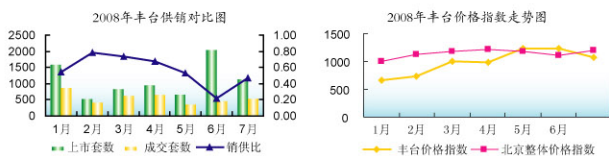
昌平7月成交量减少，位于该区域的紫金新干线家园、盛品园、金隅·万科城等往常成交量较大的项目也于7月出现不同幅度的缩水。但2008年以来，昌平楼市销售异军突起，冲进北京18个行政区的三强之内，成为置业者关注的热点区域之一。昌平楼盘价格低于北京平均价格，08年下半年新开盘的项目价格保持了水平，如紫金新干线家园新开盘均价为8800元/平方米。未来新盘伯朗峰预计开盘均价为9000元/平方米，另外在未来几个月将有3个限价房落户昌平，中低收入水平的消费者可考虑在该区域内选择自己理想的物业。

所含板块：昌平中心板块、回龙观板块

推荐板块：昌平中心板块

丰台：成交量稍有增加，价格指数下滑

推荐指数：★★★



丰台本月供应缩量，成交量增加，但销供比依然小于1:1，市场表现供过于求。上市商品住宅1125套，成交527套，平均套均成交户型为113平米。价格指数为1070点，环比6月下降13.78%，回落到北京整体价格指数之下。

购房提示：

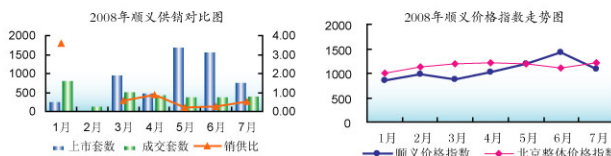
7月丰台成交量从上月第七位跃居至第三位，其中保利·百合花园成交仍居区域榜首，达到208套，沸城、世华水岸、上海建筑等也均比上月成交量有所增加，从而拉升了区域的成交总量。目前丰台也属于北京楼市较为活跃的行政区之一，其汇聚新旧楼群在局部区域内形成差异化供给有利于满足不同购房群体的消费需求，另外本区域价格水平处于北京整体均价略偏下范围，价位较为合理。

所含板块：广安门外板块、西南科技园板块、宋家庄板块、马家堡板块、方庄板块、花乡板块

推荐板块：广安门外板块、西南科技园板块

顺义：成交量增加，价格指数有较大下滑

推荐指数：★★★



顺义7月上市743套，成交393套，销供比小于1:1，市场略供过于求。价格指数为1082点，环比6月下降24.43%。

购房提示：

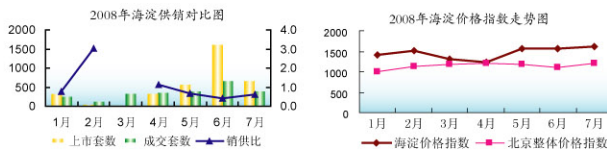
顺义的裕龙花园三区项目，7月首次开盘，销售成绩即告不凡，位居区域典型样本项目的销售量首位，为142套，促使顺义区域销售量在整体市场成交情况告急的大势下依然表现坚挺。一直以来，以别墅等高端项目为主要是整个顺义未来住宅品质的发展方向。像临近新国展的莱蒙湖别墅、茗都园以及上东别墅、中房水木兰亭、伏山美地等项目，目前的二手市场平均买卖价格在15000元/平米-18000元/平米左右。随着国家对别墅用地禁令的颁布，以及顺义新城的飞快发展，相信这些具有高品质的高端产品的价值将越发凸显。对于消费者来说，选择高品质生活依托的别墅产品用于居住，或者进行长期的投资置业，顺义都将是较为理想的选择区域。

所含板块：顺义中心板块

推荐板块：顺义中心板块

海淀：供销双降，价格指数上涨3.02%

推荐指数：★★



7月海淀上市646套，成交387套，销供比小于1:1，市场体现为供过于求，平均套均成交户型为150平方米左右；价格指数为1609点，环比6月上漲3.02%。

购房提示：

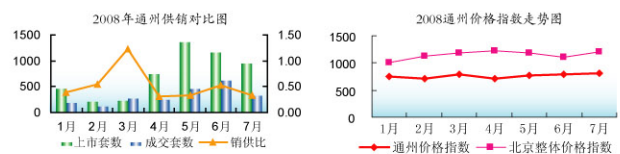
7月海淀商品住宅市场价量缩，典型样本销售也趋于低迷，本月除**富力桃园**销售乐观，从上月的56套增加到80套，其余典型样本项目如**西山华府**、**领秀新硅谷**、**国海广场**等成交量均有不同程度的减少。作为部分奥运场馆所属的海淀区向来是被看好的区域之一，其日渐完善的配套、积淀的文化内涵等成为其不可复制的优势竞争力。但临近8月奥运，海淀区由于在交通、安全等方面加强管理，从而影响到本月的楼市，这种供销双降的情况将会持续到9月之后才有回转可能，在此期间，想在海淀区购房的消费者可暂缓购买计划。

所含板块：西三旗板块、清河板块、玉渊潭板块、中关村中心板块、五棵松板块、上地板块、阜成门外板块、清河板块

推荐板块：西三旗板块

通州：供销双降，价格指数上涨4.62%

推荐指数：★★



7月通州价格指数为817点，环比6月上漲4.62%，仍低于总体市场价格水平。当月上市937套，成交319套，销供比小于1:1，市场表现供过于求。

购房提示：

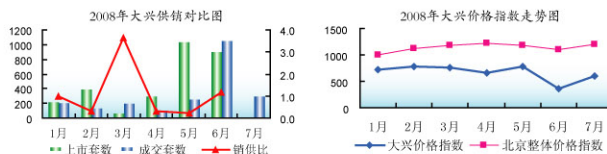
7月通州典型样本项目成交量大幅度减少，其中6月的销售榜首**金隅·七零九零**本月销量直降220套。通州新城力挺东部发展带，是三大新城的重中之重，其地理位置扼守环渤海经济核心圈的咽喉，城铁、快速路等立体交通配套设施完善，另外，价位处于北京整体均价之下是其制胜的因素之一。如本月市场表现活跃的**新通国际花园**，共成交110套，居于区域首位，其价位在8600元/平米左右。加上通州紧邻CBD商务区，为在周边工作的白领提供了比较理想的置业场所。

所含板块：通州中心区板块、亦庄开发区板块

推荐板块：通州中心区板块

大兴：供应为零，成交下降，价格指数上涨

推荐指数：★★



7月大兴未有供应，成交286套，环比6月大幅度减少72.34%。平均套均成交户型为96平米，以小户型为主；价格指数为603点，环比6月上漲了64.05%。

购房提示：

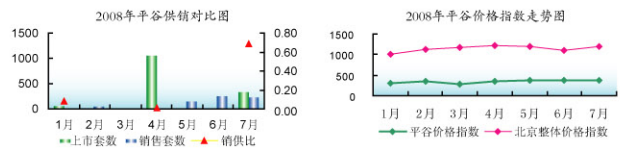
本月大兴市场明显的有价无市，原因是6月居于成交量首位，均价为4900元/平方米左右的**丽阳阳光**，在7月份被均价为12000元/平方米的水晶布洛格代替。而**金色漫香林**、**顺驰领海**、**金地格林小镇**等6月成交量较大的项目本月成交出现不小的下滑，但值得关注的是新开盘项目**恒盛·波尔多小镇**初战告捷，于该月成功销售79套。可见，大兴虽受到北京市场大势的影响出现短暂的萧条，但个别楼盘表现活跃，值得消费者关注。

所含板块：亦庄开发区板块、大兴采育镇板块、大兴中心板块、西南科技园板块

推荐板块：亦庄开发区板块

平谷：成交减少，价格指数平稳，近期市场表现平淡

推荐指数：★★



平谷7月上市318套，成交218套，环比6月减少了15套，整体销供比小于1:1，市场表现供过于求。价格指数为373点，环比6月微降0.86%，走势平稳。

购房提示：

平谷位于顺义以东，房地产市场并不活跃，但近期以来供应、成交等方面表现良好。其中平谷最为活跃的项目是**中卫世纪城**，本月成交量高达206套，占到区域总成交量的94.50%，可见，平谷因楼盘较少，房地产市场受个案影响巨大，并且由于平谷地处偏远，配套交通不完善，较适合当地人置业，而北京市内消费者不宜选择该区域购房。

所含板块：平谷中心板块

推荐板块：平谷中心板块

答：根据各区域及区域内楼盘的特点，不同消费能力的消费者可根据自身情况选择适合的区域和楼盘进行置业。

北京热点居住板块 全面解析

南部卫星城——亦庄经济开发区：高科技、高品质引领楼市高位发展

亦庄开发区板块位于北京城市的东南部，纵深大兴、通州两个行政区，规划面积共195.1平方公里。主要包含目前已建设成熟的西北核心区，也就是开发商通常所说的亦庄老城区，以及东北方向的三洋居住区和南片以马驹桥为中心的“亦庄新城”生活住宅区。

区域经济及市政规划

2004年的市人大会议上“两轴—两带—多中心”的修编方案出台。该方案出台后，“东部发展带”上的两大房地产板块：通州和亦庄成为业内普遍关注的焦点。按照修编之后的城市规划，到2010年亦庄卫星城将基本建成，人口规模控制在30万人，城市建设用地规模控制在55平方公里左右。到2020年，人口规模控制在70万人，用地规模控制在100平方公里左右。

亦庄开发区板块是北京重点发展的新城之一，是以高新技术产业和先进制造业聚集发展为依托的综合产业新城，是辐射并带动京津城走廊产业发展的区域产业中心。主要包含以下五大城市职能：

- 首都人口转移、功能疏解的重要载体；
- 高新技术产业发展先进制造业基地；
- 首都生产性服务业（商务、技术研发培训等）重要组成部分；
- 重要的城际铁路门户，公路交通枢纽和物流基地；
- 政府管理创新的示范区。



区域环境

亦庄开发区东侧与京津塘高速公路之间有300米宽绿化带，北侧与南五环之间有1000米的绿化隔离带，同时西侧与凉水河之间有100米宽的绿化带。据统计，目前亦庄开发区的空气质量已经达到非采暖季时为一级，采暖季时为二级。整个开发区的绿化率已达到40%。但亦庄板块内高压线路林立是影响居住环境的一大制约。

商业配套

在商业配套上，亦庄目前仍以社区商业为主，代表性商业有大雄城市广场、上海沙龙新天地等，仍缺乏大型商业中心。同时，据有关部门表示：整个亦庄开发区规划有380万平方米的商业预留量，而目前已开发的只有20万平方米。可见，亦庄板块的商业气氛还需要“养”，而众多开发商也看到了巨大的消费潜力，纷纷在新的住宅产品中配以大规模的商业设施。虽然现在商业还是亦庄的软肋，但相信在不久的将来，亦庄的商业将会逐渐齐备，满足板块内高层次消费者的需求。

交通网络

亦庄开发区板块将建成由京津城际铁路、亦庄轻轨、市郊铁路S6线、轻轨L2线、L5线和亦庄支线组成的快速轨道交通网骨架。

另一方面，距离亦庄开发区板块140公里的天津新港是目前北方最大的综合型贸易港，京津塘高速公路改扩建之后，亦庄已经成为北京南部交通网络的咽喉。

区域土地供应情况

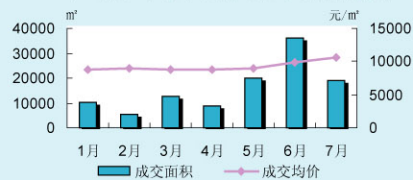
2004年12月31日，北京市国土资源局宣布北京亦庄经济技术开发区将进一步集约利用土地资源，同时从2005年开始暂停亦庄普通商品住宅用地的审批，并且对未按规定时限建设的项目进行清理。对于企业闲置用地，将解除出让合同并收回土地使用权。

由于亦庄开发区板块核心区已没有商品住宅的土地供应，目前该区内也只有少量的40年产权的“商改住”项目在进行销售，但BDA住宅市场需求量逐渐增大，住宅市场“供不应求”，产品相对稀缺。同时，亦庄开发区板块的商品住宅规划逐渐南移东扩。

亦庄开发区板块典型样本项目成交量及成交均价调查

根据中国房地产指数系统北京典型指数办公室对亦庄开发区板块的典型样本项目监测情况显示：2008年上半年，亦庄板块典型样本项目成交量表现平稳，成交均价稳中有升，其中涨幅最大的是6月，由于金色漫香林、水晶布洛格等稀缺性项目供销两旺，带动成交均价环比5月上漲11.93%，7月延续了上涨趋势，但上涨幅度减小，为5.20%。

2008年1-7月亦庄开发区板块典型样本成交与价格走势图



2008年7月亦庄开发区典型样本项目价格指数播报

典型样本项目	项目地址	典型价格指数
★金色漫香林	大兴区亦庄开发区亦庄镇三洋居住区	1019
水晶布洛格	亦庄经济技术开发区北环西路	985
融科·香雪兰溪	大兴区亦庄第二生活区	-
★金地格林小镇	通州区亦庄新生活区	687
亦庄北岸	大兴区南五环亦庄桥东300米	810
珠江·奥古斯都城邦	大兴区亦庄凉水河南马驹桥	884

★为中国房地产指数系统重点测评推荐样本项目

购房提示：

亦庄开发区属北京较为成熟的房地产板块之一，规划合理、环境优美、配套完善，是购置置业较为理想的选择地。另外“高新技术产业发展先进制造业基地”的规划理念，为亦庄开发区制定了一个高品质，现代化的房地产发展定位，以此为前提，亦庄房地产建设很大程度上以“为高新技术工作人员提供理想居所”为目标，因此楼盘品质以及文化定位较好，适合高品位、高消费置业者在此置业。



风险提示：地理位置较偏北京南部，虽地铁交通较为便利，但时间与交通成本不可忽略，商业配套需进一步完善。

区域建议均价：10500元/平方米 区域租金水平（二居精装）：1800-2600元/月

区域最低折扣：金地·格林小镇6首付50%9.8折优惠，一次性付款和银行按揭另有9.7折优惠。一次性付款和按揭的实际折扣分别达到9.31折和9.7折。

若您希望了解北京某区域板块的详细信息，可致电010-59306977/76。

八大区域六十个板块活跃项目分布图

2005-2006年度北京典型住宅指数系统根据北京城市空间“两轴-两带-多中心”新格局及在售房地产项目分布状况进行区域划分。2008年考虑到市场热点区域及项目变化北京典型住宅指数系统再次对区域板块划分标准进行调整，将北京分为两个环带和六个中心区进行取样和统计，其中每个环带和中心区分为若干板块，每个板块核定选取样本项目1个。



问:应该选择哪些楼盘?

2008年7月北京典型样本项目排行榜

中国房地产指数系统北京典型地产指数办公室基于对北京房地产市场各区域板块的典型样本项目的长期跟踪监测,形成了"2008年7月北京典型样本项目排行榜",具体如下:

2008年7月北京典型住宅样本项目成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	销售套数(套)
1	保利·百合花园	丰台	208
2	中卫世纪城	平谷	206
3	裕龙花园三区	顺义	142
4	媒体村	朝阳	141
5	优品国际公寓	朝阳	138
6	紫金新干线家园	昌平	111
7	新通国际花园	通州	110
8	中信城	宣武	108
9	北京华侨城	朝阳	105
10	水晶布洛格	大兴	102

2008年7月北京典型住宅样本项目价格指数排行榜

排名	项目名称	区县	价格指数
1	东方普罗旺斯	昌平	7008
2	三里屯SOHO	朝阳	3501
3	阳光上东	朝阳	3492
4	世界城	朝阳	3459
5	圣世一品阁	朝阳	3167
6	星源汇	朝阳	3051
7	星河湾	朝阳	2764
8	远洋公馆	朝阳	2722
9	长安驿	朝阳	2709
10	北京尊府	宣武	2683

2008年7月北京典型住宅20000元/平方米以上价格段样本项目成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	销售套数(套)
1	北京尊府	宣武	85
2	京桥国际公馆	西城	42
3	三里屯SOHO	朝阳	38
4	公园1872	朝阳	27
5	万达大湖公馆	朝阳	20
6	万泽·御河湾	海淀	18
7	紫御府	海淀	17
8	泛海国际居住区	朝阳	16
	国展领寓	朝阳	16
9	冠城·名敦道	朝阳	15
10	星河湾	朝阳	13
	金地名京	朝阳	13

2008年7月北京典型住宅10000-20000元/平方米价格段样本项目成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	销售套数(套)
1	保利·百合花园	丰台	208
2	媒体村	朝阳	141
3	中信城	宣武	108
4	北京华侨城	朝阳	105
5	水晶布洛格	大兴	102
6	富力桃园	海淀	81
7	保利金泉广场	朝阳	73
8	世华水岸	丰台	49
9	远洋一方	朝阳	35
10	上海建筑	丰台	32

2008年7月北京典型住宅10000元/平方米以下价格段样本项目成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	销售套数(套)
1	中卫世纪城	平谷	206
2	裕龙花园三区	顺义	142
3	优品国际公寓	朝阳	138
4	紫金新干线家园	昌平	111
5	新通国际花园	通州	110
6	金隅·万科城	昌平	87
7	沸城	丰台	82
8	恒盛·波尔多小镇	大兴	79
9	蚂蚁工房	大兴	70
10	富力又一城	朝阳	52

2008年7月北京典型住宅样本项目各区成交套数冠军榜

排名	项目名称	区县	销售套数(套)
1	保利·百合花园	丰台	208
2	中卫世纪城	平谷	206
3	裕龙花园三区	顺义	142
4	媒体村	朝阳	141
5	紫金新干线家园	昌平	111
6	新通国际花园	通州	110
7	中信城	宣武	108
8	水晶布洛格	大兴	102
9	富力桃园	海淀	81
10	京桥国际公馆	西城	42

备注:

- 1、以上项目均以取得预售许可证为统计标准,所采集标准均为住宅为主,商业、写字楼等物业没有列入统计范围;
- 2、成交数据均来源于中国房地产指数系统北京典型地产指数办公室;
- 3、数据仅供参考。

问:应该选择哪些企业的项目?

北京典型地产指数样本项目综合测评¹

北京典型地产指数样本项目综合

测评

■ 定福庄板块综合测评推荐项目 天际·万象高尔夫花园 项目评级: A

楼盘地址: 朝阳区朝阳北路与东苇路交叉口东北角
建筑类别: 花园洋房
销售均价: 13300元/平方米
销售电话: 65771566
楼盘动态: 2008年6月7日开盘, 正在热销。



专家意见:

天鸿为北京知名房企, 其品牌、实力优势较为明显, 同时拥有丰富的大盘开发经验;
项目紧邻27洞国际高尔夫公园, 景观优越, 建筑形态、线条独具特色, 且楼宇设施达五星酒店标准;
区域天然环境优越, 不可复制, 存在较大的潜在市场空间。

■ 京石高速别墅区综合测评推荐项目 中体·奥林匹克花园 项目评级: AA

楼盘地址: 丰台区长辛店镇新区崔村
建筑类别: 联排、叠拼、板楼
销售均价: 11000-12000元/平方米
销售电话: 83878888
楼盘动态: 7月20日-9月20日期间完成签约的客户送中体倍力健身卡。



专家意见:

据企业因素, 企业规模、品牌、实力优势明显, 市场行业地位高, 整合运营能力强;
配套完善, 产品个性鲜明, 项目一、二期成功入住, 创造了良好的社区环境;
区域在售楼盘不足, 需求较旺, 未来可供开发用地渐少, 区域项目价值凸现。

■ 燕郊板块综合测评推荐项目 美林湾 项目评级: AA

楼盘地址: 京东燕郊经济开发区燕顺路西侧
建筑类别: 花园洋房、景观公寓
销售均价: 5500元/平方米
销售电话: 61591666
楼盘动态: 正在热销的是三期第三组团。



专家意见:

美林地产集团拥有雄厚的资金实力和专业的开发能力, 丰富的开发经验。企业品牌过硬, 开发项目值得信赖;
环境优美、配套完善的高品质复合型宜居社区。新古典主义建筑风格树立京东滨河沿线新地标。户型多样, 可选择性高;
燕郊板块潜在供应充足, 竞争较激烈。交通成本不容忽视, 配套有待进一步完善。

■ 亦庄开发区板块综合测评推荐项目 金色·漫香林 项目评级: AA

楼盘地址: 大兴区亦庄开发区亦庄镇三羊居住区, 五环路和京津塘交汇处东南角
建筑类别: 花园洋房
销售均价: 12000元/平方米
销售电话: 59736666
楼盘动态: 2008年6月7日开盘, 正在热销。



专家意见:

北京金融街奕兴置业有限公司企业行业地位、品牌价值高, 开发综合实力优势明显, 整合运营能力强, 能够为业主创造较好的社区品质;
项目为五环边罕见的低密大盘, 百公顷绿地环绕, 自然环境优越, 低密欧式风格, 市场稀缺的花园洋房物业, 产品、园林景观设计经典。
亦庄板块升值潜力大, 需求旺盛, 土地供应逐渐减少, 区域内产品稀缺。

■ 大兴中心区板块综合测评推荐项目 波尔多小镇 项目评级: A

楼盘地址: 大兴区采育镇
建筑类别: 花园洋房
销售均价: 4700元/平方米
销售电话: 880275666/777
楼盘动态: 8月8日推出S17号商住楼, 正在热销。



专家意见:

恒盛地产控股有限公司为跨地域的全国型知名房企, 有较丰富的开发经验, 实力雄厚;
波尔多小镇是集“葡萄庄园、产业花园、休闲度假、生态居住”多功能于一体的低密度建筑、集合式住宅, 是国际化、生态型的欧洲文化和风情的小镇;
所在区域配套设施有待进一步完善, 土地供应逐渐减少, 区域内产品稀缺。

¹注: 测评推荐分类如下:

AAA: 强烈推荐, 非常适于投资消费; AA特别推荐, 可以消费投资; A主要推荐, 性价比较高; BBB: 推荐, 性价比位于区域中上等; BB: 性价比一般, 投资消费有一定风险; B: 性价比比较低, 不适于投资消费; C: 不推荐

楼盘测评推荐



楼盘名称: 远洋山水
 楼盘地址: 石景山区玉泉路路口
 建筑类别: 板楼为主
 销售均价: 16000元/平方米
 销售电话: 68666866



楼盘名称: 远洋一方
 楼盘地址: 朝阳区管庄
 建筑类别: 板楼
 销售均价: 11000-14000元/平方米
 销售电话: 59699999



楼盘名称: 上京·壹世界
 楼盘地址: 燕郊经济技术开发区
 神威北路与燕灵路交接处
 建筑类别: 普通住宅
 销售均价: 精装修起价4580元/平方米
 销售电话: 61590806/2111



楼盘名称: 尚城
 楼盘地址: 昌平区回龙观
 物业类型: 公寓
 销售均价: 12000元/平方米
 联系方式: 80702600



楼盘名称: 中信城
 楼盘地址: 宣武区两广大街与菜市口南大街交叉口东南角
 物业类型: 板楼、塔楼、板塔结合
 销售均价: 18500元/平方米
 联系方式: 63576688



楼盘名称: 建邦华府
 楼盘地址: 丰台区南三环赵公口桥南
 物业类型: 普通住宅
 销售均价: 19000元/平方米
 联系方式: 67283535



楼盘名称: 北辰香麓
 楼盘地址: 海淀区山后新区温泉镇
 物业类型: 联排, 叠拼
 销售均价: 暂无
 联系方式: 62469999



楼盘名称: 鸿坤理想城
 楼盘地址: 大兴区西红门宏福路
 物业类型: 普通住宅
 销售均价: 9500元/平方米
 联系方式: 60240266



楼盘名称: 领海·浅水湾
 楼盘地址: 大兴区黄村西北端
 (黄村兴业大街)
 物业类型: 普通住宅
 销售均价: 9300元/平方米
 销售电话: 60250111/999



楼盘名称: 公园1872
 楼盘地址: 朝阳区东四环红领巾公园湖畔
 物业类型: 公寓、商业、写字楼
 销售均价: 26500元/平方米
 联系方式: 85128888



楼盘名称: 大运河·孔雀城
 楼盘地址: 中信国安天下第一城对面
 建筑类别: 独栋、联排、叠拼
 销售均价: 95万-300万/套
 销售电话: 85959999



楼盘名称: 孔雀城
 楼盘地址: 永定河桥南北京经济管理干部学院对面
 建筑类别: 独栋、联排、叠拼
 销售均价: 80万/套
 销售电话: 66056666

楼盘
 测评推荐

看大势：听取专家意见，了解整体经济情况，该不该买房；

定需求：确定自己购房需求之后，了解自己消费的产品和区域重点是什么；

看数据：通过各类专业数据来定位楼盘和区域（比如成交情况，未来发展态势），锁定自己心目中的一至二处典型性强的项目；

比项目：详细的了解项目的开发商背景，项目的好坏分布，物业情况特定指标及未来发展的趋势；

排财务：最后得出结论从付款，按揭入手明确财务安排。

购房流程

买房的第一步：购房认识

- 1、确定购房目的：明确为什么买房以及需要购买什么样的房子
- 2、客观衡量自己的资金实力：明确目前具备多少资金以及准备花费多少来购房

买房的第二步：购房热身

- 1、基础知识学习：了解与房屋有关的知识、指标、概念等。如：住宅的结构有哪些形式？什么是使用率、实用率、容积率等。
- 2、关注房地产政策：国家的宏观政策对房地产业影响巨大，如货币政策的变动会直接影响到消费者购房时首付与贷款的情况，因此这一环节必不可少。
- 3、项目初步筛选：通过专业渠道获得较为详细、可靠的项目信息，通过各个项目间位置、价格、专业评级等方面的比较初步确定可考虑房源。

买房的第三步：看房

经过第二步的初步筛选，可到有意向的房源实地看房，根据所了解的房屋基础知识考察房屋各项指标是否符合自己的意愿或要求。

买房第四步：购买决策

- 1、控制购买时机：通过专业渠道了解当前时期房地产市场情况，价格走势等，确定目前是否合适买房。

- 2、掌握基本的评判方法

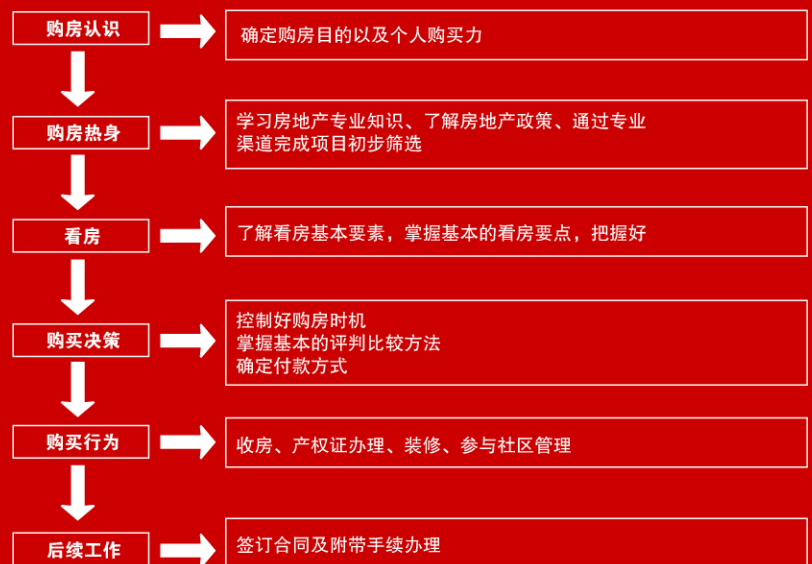
- 3、确定付款方式

买房第五步：购买行为

- 1、认购协议签订
- 2、获得由开发商提供的《签约须知》
- 3、签订购房合同
- 4、预售登记
- 5、贷款与保险
- 6、产权过户

买房第六步：后续工作

- 1、验收房屋
- 2、缴纳税费
- 3、物业管理
- 4、新居装修



各地房展会消费者购房指定读本

内外资银行高端客户房地产讲座指定读本

高端企业房地产投资指定读本

搜房网看房班车指定读本