

2008年11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

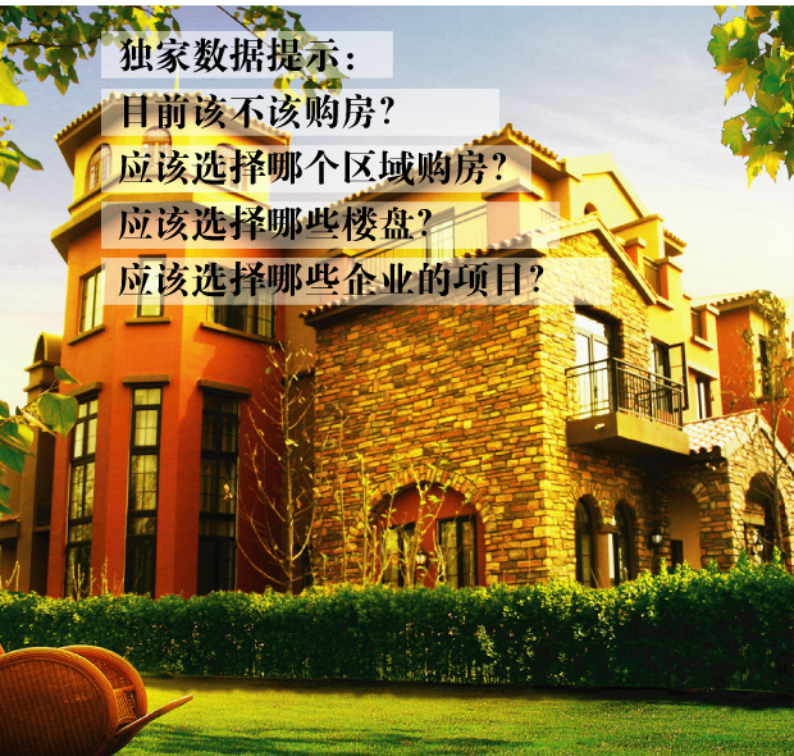
独家数据提示：

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11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11月

Contents

目录

- 楼市行情预报与购房决策信息
- 十月北京房地产市场最新行情
- 十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展示
- 十月北京典型样本项目排行榜
- 十月北京典型样本项目测评推荐

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、张小爰、尹旭、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、张康、王彩丽

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：010-59306977/6978

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

北京十月楼市晴雨表



10月北京楼市成交量涨跌，呈现阴天天气。各行政区县成交量涨跌互现，保障性住房仍旧延续大成交量走势，“银十”略显成色不足。尽管本月多项利好政策出台，购房者依旧持币观望，等待最佳购房时机。



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10月北京各行政区县天气情况

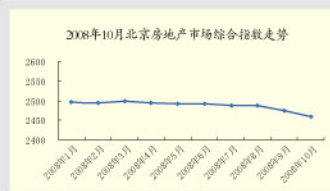
内城	多云，成交量上涨58.33%，受宣武区成交比重上涨影响价格回落12.67%；
朝阳	阴，保障性住房成交减少，成交大幅缩减66.39%，价格回落59.14%；
海淀	阴，成交量下降60.82%，价格上涨22.31%；
石景山	多云，本月成交量涨幅较大，为1334.62%，价格下降46.46%；
丰台	多云，保障性住房大量成交，成交量上涨66.37%，价格回落9.48%；
通州	阴，成交量下降13.08%，价格小幅上涨4.39%；
顺义	阴，月度成交量回落23.08%，价格上浮11.91%；
昌平	晴，成交量价齐升，涨幅分别为29.21%和30.77%；
门头沟	晴，10月成交量大幅攀升，涨幅达350.00%，价格上涨26.89%；
大兴	多云，交易量上涨64.23%，价格小幅回落1.25%；
房山	晴，量价双升，一扫阴霾天气，涨幅分别为22.33%和4.93%。

1-10月

消费者购房决策信息（北京）一览

2008年1-9月数据

序号	数据指标	数值	增长率
1	房地产投资额	1136.93亿元	-8.1%
2	土地购置面积	341.51万m ²	23.7%
3	土地开发面积	95.02万m ²	-62.1%
4	商品住宅施工面积	4863.22万m ²	-6.6%
5	商品住宅新开工面积	1017.80万m ²	2.2%
6	商品住宅竣工面积	691.07万m ²	-30.5%
7	商品住宅销售面积	505.11万m ²	-55.8%
8	销售面积/竣工面积	0.73	↑



2008年10月，城市综合指数为2439点，比上月下降16点，环比降幅为0.63%；比去年同期上涨14点，同比涨幅0.59%。



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。10月北京房地产综合指数环比9月出现0.63%的回落，说明北京房地产市场持续下滑，同时加之保障性住房大量推出影响，10月份北京综合物业价格水平下降幅度逐步增大。

(2) 10月北京楼市并没有重现传统“银十”供销两旺的市场态势，受消费者有限的购买力、房价下滑预期，以及在11月将开始执行的降低住房交易成本政策等方面的影响，北京商品住宅市场成交非常平淡。但受保障性住房大批量成交的影响，北京楼市呈现量涨价跌的阴天天气，各行政大多也呈现阴天、多云。但局部地区如门头沟、昌平则显现晴天天气，市场成交格外突出，量价双双大幅攀升。

(3) 从1-9月北京购房决策指标来看，北京土地购置面积同比仍然处于增长之中，增幅达到23.7%，房地产一级开发市场仍较旺盛，房地产开发商的土地储备比较充足；但从房地产投资额、土地开发面积来看，同比去年均继续下滑，尤其是土地开发面积同比大幅下滑了62.1%，可以看出，在当前比较严峻的市场形势下，房地产投资开发速度明显放慢。此外，本月“销竣比”环比上月小幅上扬，为0.73：1，上升了0.03点，市场仍处于供过于求的状态。

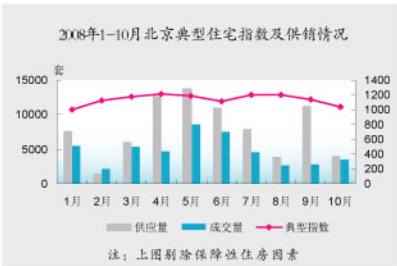
2008年10月北京房地产市场最新行情

北京楼市呈现量涨价跌，保障性住房已成市场引擎

"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。

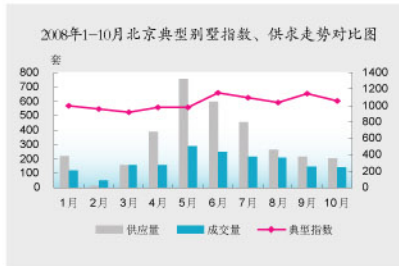
10月北京住宅市场供销量涨跌互现,价格指数回落

2008年10月,北京典型住宅价格指数为1041点,环比下降94点,跌幅为9.08%;10月商品住宅新增供应4040套(不含保障性住房),环比下降64.24%;本月成交3437套(不含保障性住房),环比增长2390%。销供比仍大于1,市场供过于求现象依旧。



10月北京别墅市场供销均价小幅回落,物业稀缺性日益凸现

2008年10月,北京典型别墅指数为1056点,环比下降了83点,降幅为7.29%;10月北京别墅新增供应202套,环比减少5.61%;成交方面,本月共成交143套,环比减少2.72%。



本期亮点: 中信城

位于内城宣武区的**中信城**是二环内稀缺的百万平米建筑综合体,依托都市中心完善的交通体系,项目全城迅速畅达。开盘以来凭借较高的性价比,成交量持续走高,10月以163套的高成交量成为月度典型住宅项目成交冠军。



本期亮点: 龙湾别墅

位于京承高速别墅区的**龙湾别墅**是以低层低密度产品为主的环保型社区,与首都国际机场、空港国际城、新国际展览中心形成立体商务生活圈。10月份该项目获得北京别墅典型样本项目排行榜首位,单月成交量为14套,0.60万平方米。



购房提示:

(1) 2008年“银十”传统旺季无疑是在开发商的打折促销和购房者的持币观望的僵持状态中度过的。回望整个“金九银十”,市场表现比较平淡,受全球经济危机,不少国际投资机构收缩投资规模和投资范围,加之大量保障性住房的入市,开发企业资金链紧张等多重因素影响,不少楼盘价格已由“暗降”转为“明降”,但降价并没有刺激市场,10月北京住宅市场需求动力依旧不足。虽然降低住房交易税费的相关政策于11月1日正式实施,但中低收入者购买力仍然有限,这些举措对于刺激住房消费需求仍收效甚微,反而更加坚定了消费者“抄底”的决心。

(2) 与此同时,在10月底北京秋季房展会上,不少开发商力推的产品也发生了变化,大量综合立项、均价相对偏低的小户型项目受到了众多年轻购房者的关注,但此类项目产权通常为40-50年,首付比例也要达到总房款的50%以上,对于普通购房者来说,购房的门槛偏高,压力较大,同时后期居住成本也存在偏高的预期。

(3) 近期北京保障性住房上市量较大,而此类项目在一定程度上拉低了周边商品住宅项目的价格,对商品住宅市场存在较大的冲击。但市场上一些高性价比项目,仍然值得关注,如**中海城、远洋一方、金隅·万科城、新通国际花园**等项目,更加适合刚性需求消费者进行选择。



购房提示:

(1) 10月北京别墅供应市场持续疲软状态,旺季不旺。京城的别墅供应量已基本上在奥运前上市“透支”完毕,在一定程度上造成后续别墅项目供应不足,毕竟市场在开发的别墅项目甚少;另一方面奥运期间市场消化并不理想,大量的别墅产品处于待售之中,这也影响了后期开发商的推盘节奏,受整体市场影响,别墅被逼放慢推盘速度,进入市场自行调节之中。

(2) 虽然别墅作为市场稀缺性的居住产品,深受投资置业者的追捧,但近期受国家调控政策长期深入,国际经济危机的突变,以及别墅需求持续的疲软,市场供过于求,别墅价格存在下滑预期等多因素的综合影响,别墅消费者信心受到较大冲击,且国内资本市场正处于低位振动,造成别墅投资者投资方向转移,因此整体上造成别墅需求的不足,10月别墅需求也持续处于下滑之中。

(3) 对于改善性消费者来说,其消费能力相对较高,对项目舒适性的关注度远大于对价格的关注度,因此市场上一些高品质的项目仍值得关注,如**龙湾、龙湖滟澜山**等别墅项目,其高品质的市场定位将成为市场的稀缺品。

答:

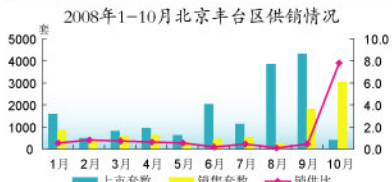
在住房交易税费下调、货币政策松动、保增长等多举措的推出的影响下,楼市似乎即将“回暖”,但建议普通购房者在新政具体化政策尚未出台之前,短期内不宜做出购房决策行为。而在选房的过程中,购房者也要多了解有关项目的房屋产权、贷款年限、首付金额、房价走势等诸多因素。

10月北京各行政区县楼市行情快报

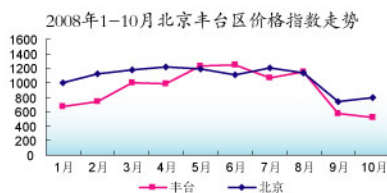
内城？外城？哪个区域更适合买房？

丰台：新增供应量回落，保障性住房引领成交大幅攀升

推荐指数：★★★



10月丰台区商品住宅新增供应量395套，324万平方米，环比上月呈现大幅回落；成交方面，10月丰台区共成交现房308套，2359万平方米，受东铁匠营、宋家庄等地块大量经济适用房及两限房成交的影响，丰台区本月成交量大幅攀升，10月销供比达到7.69:1；区域价格指数低于北京市商品住宅价格指数，为520点，环比下降54点。



购房提示：

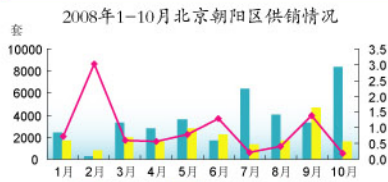
10月丰台区成交多集中在城南的保障性住房。其中经济适用房**宋家庄家园**月成交量超过丰台区总成交量的50%；限价房项目**鸿业兴园**、**红狮家园**本月成交量也都超过了200套。与此同时，10月丰台区典型样本项目成交量持续涨势，位于马家堡板块的**东亚三环中心**凭借“小户型”、“低总价”和“地铁4号线”三项优势，获得不少年轻置业者的青睐。该项目是综合立项50年产权的小户型项目，对于此类物业其购房首付比例要求最低为50%，且对贷款年限也有严格限制，因此考虑此类物业的消费者需考虑资金情况再进行购房决策。

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、五棵松板块

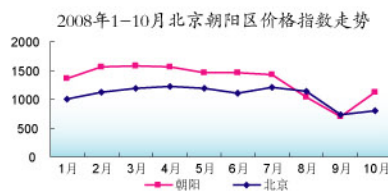
推荐板块：马家堡板块、宋家庄板块

朝阳：市场推盘力度加大，成交量环比大幅缩减

推荐指数：★★



10月朝阳区商品住宅新增供应量环比明显上涨，本月共上市8410套，81.16万平方米。本月共成交商品住宅1581套，1781万平方米，环比大幅下挫。本月销供比已达0.19:1，供求矛盾继续扩大。由于本月朝阳区保障性住房成交量所占比重有所回落，10月份区域价格指数回升，为1112点，环比上涨413点。



购房提示：

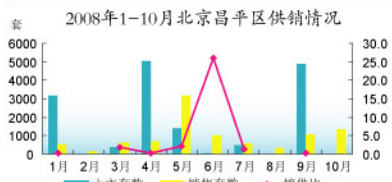
10月常营乡地块两限房项目供销均呈现活跃态势。**保利嘉园**本月新推32.33万平方米限价房；位于同一区域的**北辰第8**本月成交量大幅攀升，占朝阳区月度成交总量的40%左右。另外，位于东部地区的典型样本项目**远洋一方**、**万象新天**、**富力又一城**等本月成交情况较好，相对较低的价格与开发企业的高品质成为此类项目占据市场的独特优势。考虑在东部地区购房的消费者可重点关注此类项目。

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、工大桥板块、东南四环板块等

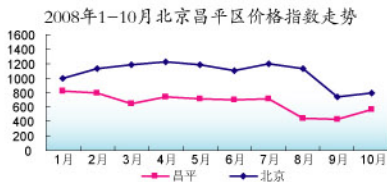
推荐板块：双桥板块、定福庄板块

昌平：成交量价双双回涨，区域市场迎来“阶段性回暖”

推荐指数：★★★



10月昌平区无新增供应量，成交量环比上月有所回升，本月共成交商品住宅1358套，11.87万平方米。由于10月昌平区保障性住房成交量比重有所减少，导致本月区域价格指数有所上涨，为564点，环比上涨133点。



购房提示：

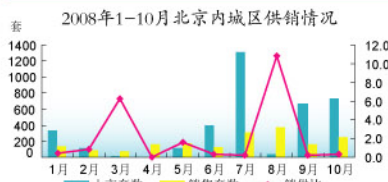
10月昌平区经济适用房项目成交量有所回落，但9月上市的两限房项目**瑞旗家园**本月成交量持续走高，月度成交套数占昌平区总成交套数的72.83%。而区域典型样本项目成交方面，**北一街8号**月度成交量仍超过百套，**金隅·万科城**、**东亚上北中心**等项目的成交量环比上月也有所上涨。2008年1-10月，昌平区价格指数均低于北京商品住宅价格指数，区域房价走势较为平稳，同时由于区域内轨道交通建设趋于完备，尤其适合工薪阶层的刚性需求消费者在此置业。

所含板块：昌平中心板块、回龙观板块

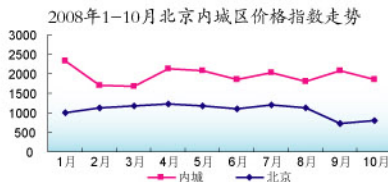
推荐板块：昌平中心板块

内城：供销齐涨，价格指数小幅回落

推荐指数：★★★



10月内城区新增商品住宅739套，环比小幅上涨；成交方面延续上涨走势，本月共成交247套。销供比有所回升，为0.34:1，市场压力有所缓解。由于本月宣武区商品住宅成交量占内城区成交总量的80%以上，对整个内城区商品住宅价格指数变化影响较大。10月内城区价格指数有所回落，为1860点，环比下跌211点。



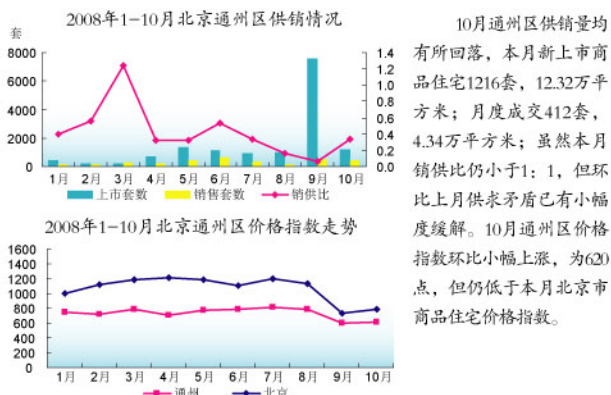
购房提示：

内城区作为北京市的核心区域，随着城市化进程的不断推进，内城区住宅项目的稀缺性日益凸现。10月份位于宣武门外板块的典型样本项目**中信城**依旧表现不俗，本月共成交商品住宅163套，1.55万平方米，同时凭借优越的地理位置与品牌地产的良好品质，该项目10月份成交价格环比持续上扬。在整个内城区的房地产开发过程中，以宣武门外板块、崇文门外板块为代表的南部地区成为了整个内城的价格洼地，值得购房者在此区域投资置业。

所含板块：内城核心板块、宣武门外板块、崇文门外板块、德胜门外板块、阜成门外板块、广安门外板块

推荐板块：宣武门外板块

通州：市场供销均有回落，价格指数环比小幅上涨 推荐指数：★★

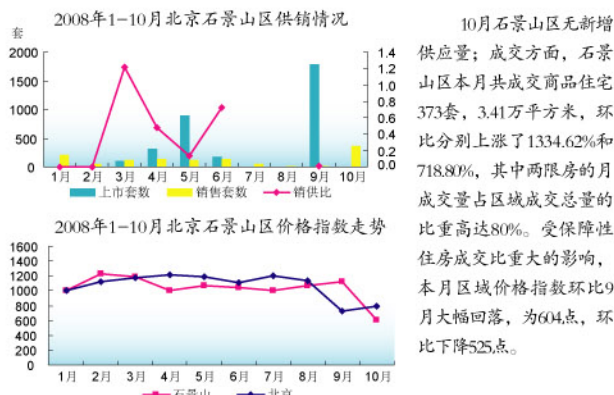


购房提示：

10月通州区价格指数受保障性住房影响较大。9月份上市的两限房**大方居**项目本月成交超过100套，占10月通州区总成交量的30%以上。由于本月通州区保障性住房成交量比重有所回落，因此本月通州区价格指数环比小幅上涨。典型样本项目方面，本月位于通州中心板块的**新通国际花园**、**花盛香醍**等典型样本项目成交量环比9月均有上涨，价格指数环比回落。该区域的项目较适合在东部地区工作的年轻置业者，但区域内密集的居住人口与相对拥挤的交通环境会对年轻上班族的工作和生活造成一定程度的出行压力。

所含板块：通州中心板块、亦庄开发区板块、定福庄板块
推荐板块：通州中心板块

石景山：两限房导致区域成交量激增，价格指数环比回落 推荐指数：★★

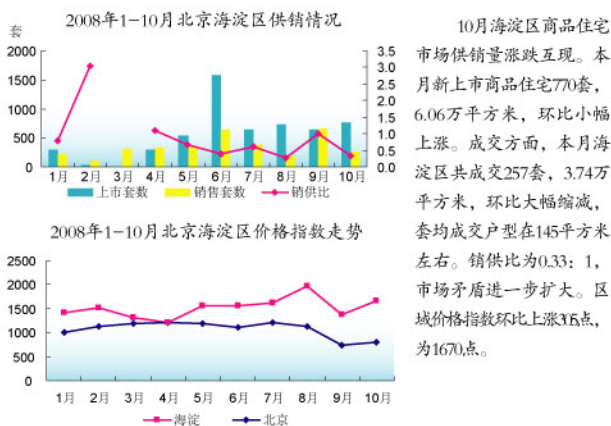


购房提示：

10月石景山区受保障性住房影响较大，位于金顶街的两限房项目**首钢·金顶阳光**本月共成交295套，占石景山区月度商品住宅成交总量的79.09%。而区域内典型样本项目**茂华璟都**、**雍景四季**本月成交套数基本维持在10套左右。剔出本月两限房成交对区域整体成交价格的影响，石景山区典型样本项目成交价格仍略有上浮，并无明显的“价格跳水”现象，建议对该区域有一定购房情节的消费者可持续关注。

所含板块：石景山路板块、五棵松板块
推荐板块：石景山路板块

海淀：市场供求涨跌互现，价值指数依旧上扬 推荐指数：★★

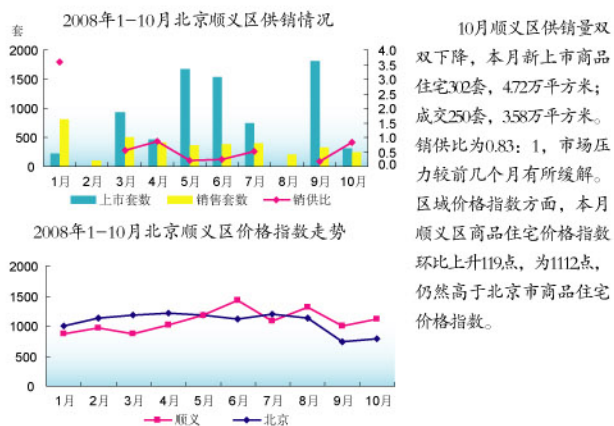


购房提示：

10月海淀区未能延续9月的热销场面，随着区域内两限房项目**美和园**成交量的减少，本月海淀区商品住宅成交量也急剧萎缩。从典型样本项目销售状况来看，**西山华府**成交量猛增，本月共成交79套。由于上地、西三旗几个板块的住宅项目主要针对中关村商圈、上地产业园的就业人群，因此**富力桃园**、**保利西山林语**等典型样本项目凭借相对低廉的价格和便捷的交通获得了市场青睐，近几个月来市场表现较好。

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、圆明园板块、香山板块、西山板块
推荐板块：上地板块、西三旗板块

顺义：供销齐降，区域价格指数继续攀升 推荐指数：★★



购房提示：

本月顺义楼市供销齐降，丝毫不见“银十”应有的繁荣景象。顺义中心区作为北京传统别墅区集中地，项目品质、周边环境及产品价格均相对高端，更加适合改善性需求及选择第二居所的中高端购房者。其中位于顺义中心区的品牌地产**万科四季花城**、**智地·香蜜湾**等住宅项目近期表现良好，比较适合当地消费者在此置业。

所含板块：顺义中心板块
推荐板块：顺义中心板块

答：“银十”北京整体市场观望态势依旧浓郁，部分住宅项目价格有所松动，而朝阳、丰台、石景山、海淀等区域保障性住房交易较为活跃，建议消费者可重点关注此类项目。

北京热点居住板块 全面解析

西部发展带：高品质大盘营造生态理想居住区

西部发展带位于北京西部，区域主要涵盖石景山、丰台、海淀等行政区，是首都科技新区建设、生态环境保障涵养、建立宜居新城的重点发展区域。目前包括玉渊潭板块、岳各庄板块、丰台北路板块、花乡板块、西南科技园板块、京开沿线板块、长辛店板块、玉泉路板块、五棵松板块、石景山路板块、西山板块和香山板块。在北京市城市建设规划中明确提出：对西部山区、地下水资源、河流等生态资源良好的地区都采取避开、保护的措施，并要确立一个限建区的概念，为后人留下一个可持续发展的生态空间。

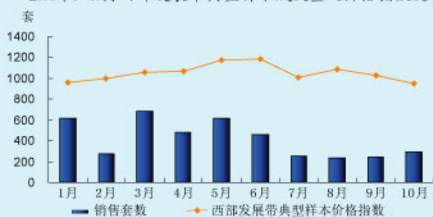
在近年来首钢搬迁、环境改善、局部功能调整等连续配套政策影响下，西部发展带商务领域的定位终于得到进一步完善和明确。目前，“京西商务区开发建设研究报告”显示：石景山、丰台、门头沟等行政区在未来的10至15年，将建成一个与北京东部著名的CBD东西相对的“京西中央商务区”(Beijing West CBD, 简称W-CBD)。与此同时，随着石景山万达广场、金源新燕莎Shopping Mall等大型商业综合体的崛起，西部地区商业配套不发达的形象正逐步改善。

与其它区域相比，北京西部发展带房地产市场的发展速度相对较慢。但多个高品质大盘的面市还是为西部发展带的建设带来了不少活力。万科、远洋等规模企业的进驻开发大大带动了周边房地产市场的发展。根据中国房地产指数系统北京典型地产指数办公室的数据监测显示：2008年7月份以来，北京西部发展带典型样本项目成交状况有所回落，但万年花城、保利百合花园、万科中粮假日风景等性价比较高、品牌信誉良好的项目在年前十个月的累计销售量均达到了300套以上。

从价格指数的变化来看，1-10月西部发展带典型样本价格指数走势并未出现较大的波动，在目前观望气氛浓重、降价风潮盛行的市场环境下，西部发展带的典型样本项目凭借良好的综合居住品质，表现出了较强的抗跌性，如远洋山水、雍景四季、西钓鱼台嘉园等。

另一方面，得益于西部发展带优越的自然环境，区域内的低密度和别墅产品也存在着广阔的市场空间。位于京西的西山别墅区作为北京传统的别墅区之一，凭借京西丰富的景观资源与自然植被资源营造出高品质的生态居所，吸引了大量高端人群来此置业。金隅·山墅、香山清琴、诸子阶等项目均获得了不俗的销售成绩。鉴于别墅产品的特殊性和国家限令的严肃性，今后开发别墅产品的门槛也会越来越高。从这个角度来看，西部发展带自然条件的不可复制性与西山别墅区产品的品质稀缺性将日益凸显，升值潜力较大。

2008年1-10月西部发展带典型样本成交量及价格指数变化



2008年10月西部发展带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
★ 远洋山水	石景山区长安街西延长线玉泉路路口西南侧	1335
★ 雍景四季	石景山区西五环边田村路西黄村	1003
★ 保利百合花园	丰台区六里桥桥南西行200米	1229
★ 万年花城	丰台区万柳桥西南花乡	1066
万科中粮假日风景	丰台区小屯路108号	1174
王府颐园	丰台区西四环岳各庄北桥向西约500米	1102

★为中国房地产指数系统重点测评推荐样本项目



购房提示：

西部发展带拥有良好的自然环境，绿色生态带的规划使人们对其未来的人居环境产生了美好的憧憬。目前西部发展带较为成熟的居住区主要集中在西三环至西五环之间，尤其是西四环、阜石路、昆玉河沿线及长安街西延长线一带已经形成了特定的教育、文化、医疗、经济和旅游城市综合中心区，能够充分满足普通购房者的居住需求。此外，对于高端购房者来说，不论是选择第二居所或是改善居住品质，西部发展带的别墅及低密度住宅产品都是不错的选择。



风险提示：作为拥有北京大面积自然资源、旅游景点的西部发展带，由于生态保护的限制，该区域在大型商业配套设施的开发与轨道交通的建设上存在着明显的“先天不足”，因此会对当地居住者的购物与出行造成一定程度的不便。

区域建议均价：五棵松板块13000元/平方米；玉泉路板块14500元/平方米；花乡板块12000元/平方米；石景山路板块12000元/平方米。

区域最低折扣：保利百合花园目前均价15500元，其中76平方米户型总价不超过100万，折合为8.2折左右。

区域租金水平（二居）：五棵松板块1800-2500元/月；石景山路板块1500-2500元/月；花乡板块1500-2000元/月；西南科技园板块2000-3000元/月。

若您希望了解北京某区域板块的详细信息，可致电010-59306977/78。

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6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10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10月北京典型样本项目排行榜”,具体如下:

2008年10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	典型区域	销售套数(套)
1	中信城	宣武	宣武门外板块	163
2	星河城VI	丰台	马家堡板块	133
3	林荫家园	平谷	平谷中心板块	132
4	水岸山青	密云	密云中心板块	125
5	远洋一方	朝阳	双桥板块	117
6	北一街8号	昌平	昌平中心板块	110
7	亦庄·北岸	大兴	亦庄开发区板块	97
8	东亚三环中心	丰台	马家堡板块	84
9	新通国际花园	通州	通州中心板块	83
10	万象新天	朝阳	定福庄板块	80

2008年10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	典型区域	价格指数
1	三里屯SOHO	朝阳	朝阳门外板块	3709
2	Naga上院	东城	内城核心板块	3432
3	山水文园	朝阳	工大板块	2867
4	圣世一品阁	朝阳	CBD核心板块	2748
5	北京尊府	宣武	宣武门外板块	2728
6	紫御府	海淀	中关村中心板块	2657
7	星河湾	朝阳	朝阳北路板块	2651
8	C-PARK西派国际公寓	西城	内城核心板块	2456
9	国奥村	朝阳	奥运村板块	2424
10	波菲特行政公寓	朝阳	第三使馆区板块	2364

2008年10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	典型区域	销售套数(套)
1	中信城	宣武	宣武门外板块	163
2	星河湾	朝阳	朝阳北路板块	22
3	阳光上东	朝阳	丽都商圈板块	18
4	金地名京	朝阳	CBD东延板块	13
5	泛海国际居住区	朝阳	朝阳公园东延板块	12
6	国奥村	朝阳	奥运村板块	11
	西绒线胡同26号	西城	内城核心板块	11
8	公园1872	朝阳	朝阳北路板块	10
9	建外银钻公寓	朝阳	劲松板块	9
10	万科公园5号	朝阳	朝阳公园板块	7

2008年10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	典型区域	销售套数(套)
1	星河城VI	丰台	马家堡板块	133
2	远洋一方	朝阳	双桥板块	117
3	东亚三环中心	丰台	马家堡板块	84
4	西山华府	海淀	上地板块	79
5	中海城	朝阳	宋家庄板块	77
6	润泽·悦溪	朝阳	立水桥板块	70
7	华业玫瑰郡	朝阳	朝阳北路板块	50
8	万科中粮假日风景	丰台	五棵松板块	44
9	保利·百合花园	丰台	丰台北路板块	43
	富力桃园	海淀	西三旗板块	43

2008年9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	典型区域	销售套数(套)
1	林荫家园	平谷	平谷中心板块	132
2	水岸山青	密云	密云中心板块	125
3	北一街8号	昌平	昌平中心板块	110
4	亦庄·北岸	大兴	亦庄开发区板块	97
5	新通国际花园	通州	通州中心板块	83
6	万象新天	朝阳	定福庄板块	80
7	珠江御景	丰台	京开沿线板块	72
8	建邦华府	丰台	宋家庄板块	71
	智地·香蜜湾	顺义	顺义中心板块	71
10	富力又一城	朝阳	东南四环板块	70

2008年10月北京典型住宅样本项目各行政区成交套数冠军榜

排名	项目名称	区县	典型区域	销售套数(套)
1	中信城	宣武	宣武门外板块	163
2	星河城VI	丰台	马家堡板块	133
3	林荫家园	平谷	平谷中心板块	132
4	水岸山青	密云	密云中心快板	125
5	远洋一方	朝阳	双桥板块	117
6	北一街8号	昌平	昌平中心板块	110
7	亦庄·北岸	大兴	亦庄开发区板块	97
8	西山华府	海淀	上地板块	79
9	智地·香蜜湾	顺义	顺义中心板块	71
10	绿城·百合公寓	房山	房山中心板块	35

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

■ 奥运东部板块综合测评推荐项目 远洋·万和城

楼盘地址: 北四环东路73号万和桥西北角
建筑类别: 高档公寓
销售均价: 23000元/平方米
销售电话: 84616666
楼盘动态: 目前在售B2/B3/B5号楼, 均价23000元/平米。一次性付款9.6折、贷款9.9折。



项目评级: **AA**

专家意见:

远洋地产为北京知名房企, 其品牌、实力优势较为明显, 同时拥有丰富的开盘开发经验;

项目占有亚奥核心区稀有用地资源, 实现人车分流、通透户型种类多, 周边人文环境好, 交通便利, 配套完善, 生活便利。

区域地处亚奥核心区, 需求旺盛, 土地供应极度稀缺, 预计未来房价下降的可能性较小。

■ 京石高速别墅区综合测评推荐项目 中体·奥林匹克花园

楼盘地址: 丰台区长辛店镇镇新区崔村
建筑类别: 联排、叠拼、板楼
销售均价: 12000元/平方米起
销售电话: 83878888
楼盘动态: 叠拼别墅12月初开盘, 起价7200元/平方米。



项目评级: **AA**

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

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。



项目评级: **AA**

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。新古典主义风格树立京东滨河岸线新地标, 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

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: 11000元/平方米
销售电话: 59736666
楼盘动态: 10400元/平方米起, 正在热销。



项目评级: **AA**

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 恒盛·波尔多小镇

楼盘地址: 大兴区采育镇
建筑类别: 花园洋房
销售均价: 4650元/平方米
销售电话: 880275666/777
楼盘动态: 11月15日推出4号、5号、8号电梯洋房, 正在热销。



项目评级: **A**

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

■ 崇文门外板块综合测评推荐项目 中海紫御公馆

楼盘地址：崇文区松林里陶然亭公园东南侧
建筑类别：高层、板塔结合
销售均价：18000元/平方米
销售电话：67276888
楼盘动态：10月25日开盘，一期5号楼全部为60-90平米的小户型，18层板塔结合，一次性付款9.8折，银行按揭9.9折，最低首付20%。



项目评级：**AA**

专家意见：

中海地产作为中国房地产领袖级企业，以开发中高端产品见长，对项目品质要求严格；国有企业较强的社会责任感使得中海为客户留下了更大的升值空间，增强了客户的购买信心。

从项目本身来看，地段稀缺性极高，交通非常便利，在建筑、园林、景观设计上堪称经典，后期的写字楼、商业部分更为高端。同时，中海物业管理品牌形象深入人心。



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：15500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：10500元/平方米
销售电话：59699999



楼盘名称：燕京航城
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：均价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：塔楼12500元/平方米（毛坯），13500元/平方米（精装）板楼18000元/平方米
联系方式：67283535



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：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：住宅9600元/平方米、酒店式公寓7500元/平方米
联系方式：60240266



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/套起
销售电话：85959999



楼盘名称：孔雀城三期沃土
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

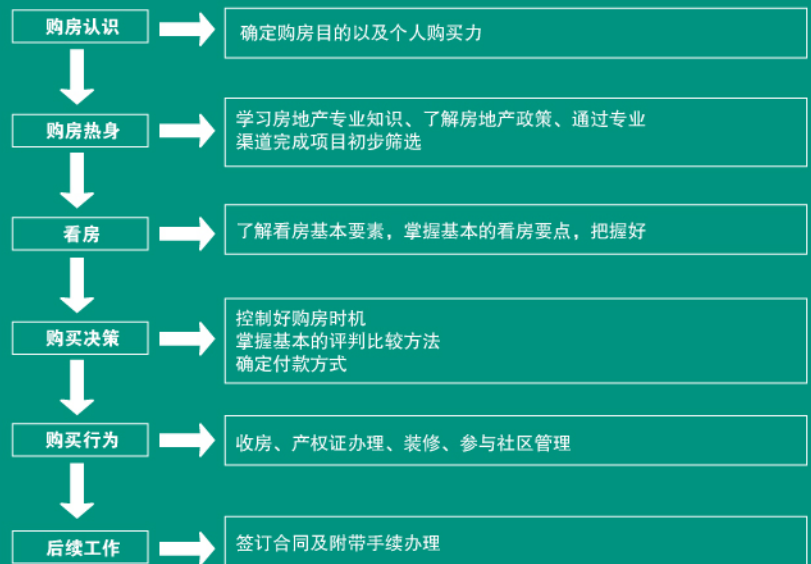
- 3、确定付款方式

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