

2008年12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12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12月

Contents

目录

- 楼市行情预报与购房决策信息
- 十一月北京房地产市场最新行情
- 十一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
- 十一月北京典型样本项目排行榜
- 十一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、张小爱、尹旭、隰艳霞、蔡向馨、刘玥玲、邓辉、夏辉婷

调研组成员：

蔡向馨、刘玥玲、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

北京十一月楼市晴雨表



11月北京楼市供销量环比上涨，成交价格较上月小幅上涨，整体呈现晴天天气。各区县多为阴天或多云天气。目前随着国家拉动内需、央行降低贷款利率、保障性住房持续入市等多重利好的影响，部分市场刚性需求有所释放，但由于市场供应重组，存量继续扩大，因此后期楼市依旧严峻。



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11月北京各行政区县天气情况

内城	多云，崇文、宣武引领内城区成交量上涨104.49%，价格回落3.99%；
朝阳	多云，大量两房成交，区域成交量激增255.66%，价格回落29.80%；
海淀	多云，成交量环比上涨67.70%，价格下降21.06%；
石景山	阴，新增供应量下降56.50%，成交量价分别上浮377.48%和23.37%；
丰台	阴，月度成交量环比下跌56.29%，成交价格上涨33.25%；
通州	多云，成交量大幅上涨，涨幅达210.44%，价格回落10.29%；
顺义	晴，供销两旺，成交量价分别上涨8.80%和8.30%；
昌平	阴，成交量回落56.85%，价格上涨6.59%；
门头沟	多云，成交量大涨144.44%，价格下跌21.81%；
大兴	多云，月度交易量上涨25.74%，价格微降0.22%；
房山	雨，区域市场无新增供应，成交量价分别下跌12.70%和3.45%。

1-11月

消费者购房决策信息（北京）一览

2008年1-10月数据

序号	数据指标	数值	增长率
1	房地产投资额	1315.29亿元	-7.32%
2	土地购置面积	402.47m ²	40.25%
3	土地开发面积	151.84万m ²	-40.06%
4	商品住宅施工面积	4982.87万m ²	-7.86%
5	商品住宅新开工面积	1139.84万m ²	-3.94%
6	商品住宅竣工面积	769.17m ²	-32.08%
7	商品住宅销售面积	617.45万m ²	-54.22%
8	销售面积/竣工面积	0.80	↑

2008年1-11月北京房地产市场综合指数走势



2008年11月，城市综合指数为2454点，比上月下降5点，环比降幅为0.20%；比去年同期下降33点，同比降幅13.27%。



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。11月北京房地产综合指数环比出现0.20%的回落，说明北京房地产市场报价持续下滑，对于后期，受北京保障性住房大量推出的影响，以及市场仍处于供过于求的态势，北京房地产市场仍然存在价格下滑的预期。

(2) 11月北京楼市步入市场传统“淡季”，但市场淡季不淡，受新住房交易税费标准开始执行的影响，北京商品住宅市场呈现供销“回暖”，成交价格较上月基本持平，但从各行政区县来看，基本上呈现多云、阴天的天气，局部地区出现晴和雨相异的天气状况，其中顺义11月供销价全线飘红，而房山11月无新增供应，且成交量价齐跌。

(3) 从1-11月北京购房决策指标来看，北京土地购置面积同比增长了40.25%，房地产市场土地供应比较充足；但从房地产投资额、土地开发面积、商品住宅竣工面积等指标来看，同比均继续下滑，尤其是商品住宅销售面积、土地开发面积同比分别大幅下滑了54.22%、40.06%，可以看出，目前房地产形势仍然比较严峻，房地产投资开发速度持续放慢。此外，本月“销竣比”环比上月小幅上扬，为0.80：1，上升了0.07点，但仍处于供过于求的状态。

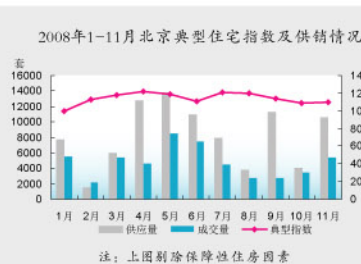
2008年11月北京房地产市场最新行情

北京楼市阶段性回暖，价格指数微涨

"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。

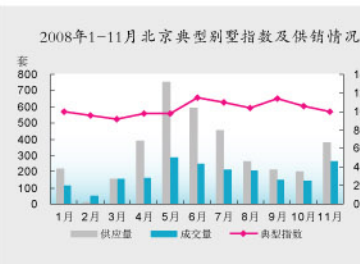
11月北京商品住宅供销齐涨，价格指数较上月基本持平

2008年11月,北京典型住宅价格指数为1043点,环比10月微涨0.19%;11月商品住宅新增供应10568套(不含保障性住房),环比增长了161.58%;本月商品住宅共成交5431套(不含保障性住房),环比增长58.02%。



11月北京别墅供销回升，稀缺性产品引领月度市场

2008年11月,北京典型别墅价格指数为993点,环比下降了63点,降幅为5.97%;11月北京别墅新增供应378套,环比增长87.13%;成交方面,本月共成交263套,环比减少83.92%。



本期亮点：远·沁山水

位于石景山区五棵松板块远·沁山水项目借助区位优势及远洋地产优质的产品品质以及区域价格优势,本月开盘便获得不俗销售成绩,月度共成交738套住房,夺得11月北京典型住宅样本项目成交冠军。



本期亮点：誉天下

誉天下位于顺义区中央别墅区,拥有良好的区域环境与自然条件,整区的绿化率达60%以上,是区域内典型的高档低密度别墅项目。本月该项目的销售表现异常突出,共成交了91套、2.58万平方米,成为北京典型别墅样本项目排行榜第一名。



购房提示：

(1) 与传统销售淡季的景象相比,11月北京商品住宅销售情况较为乐观。之前受到市场挤压的部分刚性需求逐步释放,市场信心在一定程度上得到恢复。造成本月北京商品住宅交易转暖的原因主要是部分新开盘项目的集中签约。受到前几个月市场低迷的影响,不少项目选择延长前期的客户积累周期,并选择在本月开盘。与此同时,针对目前的市场情况,新入市项目普遍采取了低于同区域产品价格的营销策略入市,吸引了大量刚性需求购房者的集中签约。11月仅远·沁山水、润·悦溪、万年花城三个项目的成交量就已达北京市商品住宅月度成交总量的27.91%,而本月低价位高品质楼盘的销售火爆场面成为了北京商品住宅交易市场的一大亮点。

(2) 虽然11月市场供销较为乐观,但目前房屋市场价格仍远高于市场主流消费者的心理预期,且商品住宅仍处于供过于求的状态,后期住房政策利好空间有限,因此房价仍可能存在一定下滑预期。

(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、区位优势、产品价格与消费者心理预期匹配的项目仍值得关注,如中信城、中海紫御公馆等项目。



购房提示：

(1) 11月北京别墅供应市场经历了持续收缩的过程中,本月受利好政策影响,开发商充分借助市场契机加大市场供应。本月推盘的别墅项目多以高端产品为主如山水文园四期(闲章别墅)、龙湾等项目均是稀缺性较强的高品质产品。

(2) 从本月别墅市场的需求方面来看,同样受到住房交易税费利好的影响,别墅交易成本开始下降,逐渐接近别墅消费者的购房预期,进而形成了市场部分高端需求的反弹,导致11月别墅成交量大幅增长。从长期市场来看,受限于别墅产品的稀缺性,再加上市场存在较为强劲的改善型需求,市场反应可能将会从"观望"转向释放。

(3) 虽然目前别墅市场供远大于求,产品价格存在一定下滑预期,但对于高端消费者来说,其消费能力相对较强,只要满足其消费心理预期,实施交易可能性将逐渐扩大,因此市场上一些高品质的稀缺项目仍值得关注,如誉天下、顺景园等别墅项目;但对于市场普通消费者来说,经济别墅仍值得关注,如北美佳苑等。

答：目前住房的市场价格仍高于市场主流消费者的心理预期,商品住宅仍处于供过于求的状态,而且后期住房政策利好空间有限,因此房价仍存在下滑的预期。建议广大中低消费者在选房的过程中,量力而行,选择与自己心理和经济承受能力相匹配的楼盘,而且重点关注楼盘的房屋产权、贷款年限、首付金额等各项因素。

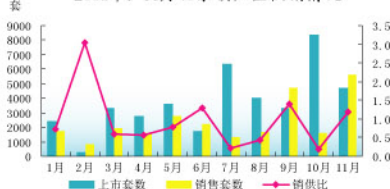
2008年11月北京各区县楼市行情快报

内城？外城？哪个区域更适合买房？

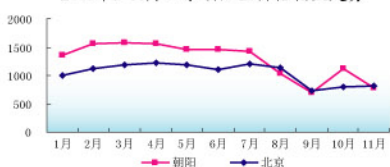
朝阳：受调控松动利好，区域成交创年度新高

推荐指数：★★★

2008年1-11月北京朝阳区供销情况



2008年1-11月北京朝阳区价格指数走势



11月朝阳区商品住宅新增供应量为4732套，41.1万平方米，环比明显下滑；但本月朝阳区商品住宅市场受调控松动影响，成交量淡季不淡，区域成交表现异常突出，创下年度新高，共成交5623套，51.67万平方米，成交套数环比大幅上涨255.67%。本月销供比达1.19：1，区域市场出现阶段性的供不应求。由于本月保障性住房成交量占朝阳区总成交量比重较大，11月朝阳区的区域价格指数出现回落，为781点，环比下降29.8%，且低于11月北京商品住宅价格指数。

购房提示：

目前朝阳区低总价的中小户型深受购房者的青睐，其中立水桥板块的**润泽·悦溪**凭借着多项区位优势及低密度的产品品质，11月获得不俗业绩，本月共销售431套，占朝阳典型样本项目成交总量的25.25%。此外，CBD南延板块整体表现较为活跃，其中**首城国际中心**、**东区国际**等项目以高性价比的综合优势获得了乐观的销售业绩。

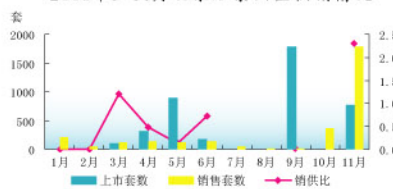
所含板块：奥运村板块、CBD核心板块、百子湾板块、CBD东延板块、望京板块、丽都商圈板块、工大桥板块、东南四环板块等

推荐板块：立水桥板块、CBD南延板块、双桥板块

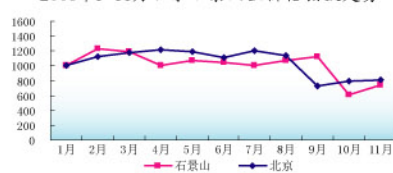
石景山：区域供销大幅增长，价格指数环比上涨

推荐指数：★★

2008年1-11月北京石景山区供销情况



2008年1-11月北京石景山区价格指数走势



11月石景山区商品住宅新增供应量环比涨幅较大，共上市776套，8.15万平方米；成交方面，本月共成交商品住宅1781套，17.26万平方米，成交套数环比上涨377.48%，由于本月石景山区保障性住房成交比重环比下滑，区域价格指数上涨，为746点，环比增长23.41%，但仍低于北京商品住宅价格指数的整体水平。

购房提示：

11月石景山区除保障性住房形成区域市场一大焦点外，其中五棵松板块的**远洋·沁山水**销售表现异常突出，单月个案共成交738套，占区域典型样本项目成交总量的95.47%，给进入寒冬期的楼市注入了些许暖意。而区域其他典型项目表现平平，市场压力仍然较大。随着市场观望及价格下调预期的深入，建议中低端购房者可适当关注该区域项目的后续动态。

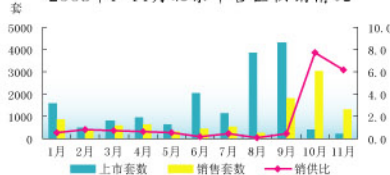
所含板块：石景山路板块、五棵松板块

推荐板块：五棵松板块

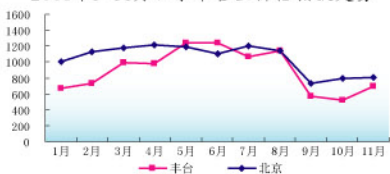
丰台：区域商品住宅市场供销价全面下滑

推荐指数：★★

2008年1-11月北京丰台区供销情况



2008年1-11月北京丰台区价格指数走势



11月丰台区商品住宅新增供应量214套，3.79万平方米，供应套数环比大幅下滑45.82%；成交方面，本月丰台区共成交1328套，11.15万平方米，成交套数环比下滑58.29%，区域供销结构不平衡状态异常突出。受区域东铁匠营、宋家庄等保障性住房项目大量成交的影响，本月区域商品价格指数环比下降33.29%，为693点。

购房提示：

11月花乡板块**万年花城**、马家堡板块**上海建筑**、丰台北路板块**保利·百合花园**等典型项目销售较为乐观。其热销产品基本上为90平方米左右的中小户型，且销售价格明显低于区域整体价格水平，因此深受购房者的青睐。但区域内其他项目的销售情况均呈现低迷，成交量基本在10套以内，市场压力较大。

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：花乡板块、马家堡板块

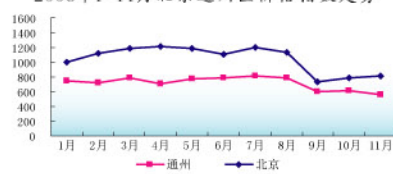
通州：区域销售大幅增长，价格指数环比回落

推荐指数：★★★

2008年1-11月北京通州区供销情况



2008年1-11月北京通州区价格指数走势



11月通州区商品住宅新增供应1218套，11.42万平方米，环比上月基本持平。销售方面，受区域保障性住房大量成交的影响，11月通州区共成交商品住宅1279套，12.22万平方米，成交套数环比大幅上涨210.44%。本月销供比首次达到1.05：1，供求矛盾有所缓解。同时，由于保障性住房拉低区域整体价格水平，本月通州区价格指数环比下降10.25%，为556点。

购房提示：

本月通州区两限房项目大方居成为区域市场交易的一大亮点，月度成交量占区域市场成交总量的73.18%。典型样本项目方面，位于通州中心板块的**新通国际花园**、**花涧溪**、**世纪星城**等低总价小户型项目得到了年轻置业者的青睐，也获得较为理想的销售成绩。此区域产品的购买压力相比较小，比较适合北京东部上班族和本区域客群的居住。

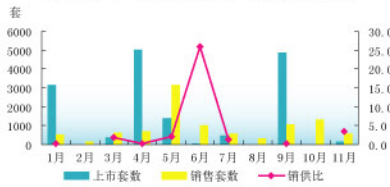
所含板块：通州中心板块、亦庄开发区板块、定福庄板块

推荐板块：通州中心板块

昌平: 成交量大幅下滑, 区域价格持续稳步上扬

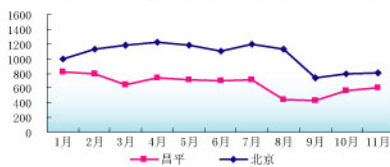
推荐指数: ★★

2008年1-11月北京昌平区供销情况



11月昌平区新增供应170套, 2.64万平方米。本月共成交商品住宅586套, 5.18万平方米, 成交套数环比下滑56.85%, 区域阶段性供求结构不平衡, 销供比差距拉大到3.45:1。受区域保障性住房成交比重减少等因素的影响, 本月昌平区商品住宅价格指数环比上涨6.62%, 为601点。

2008年1-11月北京昌平区价格指数走势



购房提示:

11月昌平供应量不足, 区域市场需求量也大幅缩减。由于选择此区域的购房人群多为中低收入人群及本地居民, 购房需求有限, 长期来看区域房价下跌的预期存在较大的可能性。从昌平区典型样本项目来看, **北一街8号**以超小户型持续良好的销售状态; **泽杰丽景**均以低于区域平均价格水平热销, 该区域的小户型低总价项目值得刚性购房者关注。

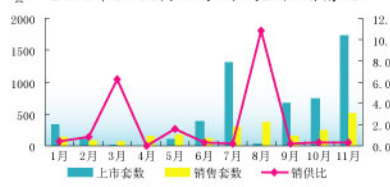
所含板块: 昌平中心板块、回龙观板块

推荐板块: 昌平中心板块

内城: 区域市场远大于求, 价格指数持续回落

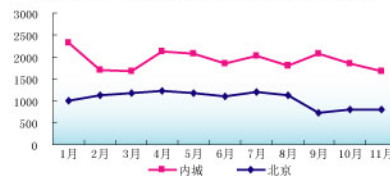
推荐指数: ★★★

2008年1-11月北京内城区供销情况



11月内城区商品住宅新增供应1436套, 16.03万平方米, 供应套数环比增长94.84%; 本月内城区共成交商品住宅505套, 5.43万平方米, 销售套数环比大幅上涨104.45%。销供比仅为0.35:1, 区域市场的需求动力仍然不足。11月内城区商品住宅价格指数持续回落, 为1685点, 环比下滑9.45%。

2008年1-11月北京内城区价格指数走势



购房提示:

随着房地产开发用地的消化, 内城区土地稀缺性日益彰显, 部分典型样本项目以其优越的地理位置和相对理性的价格获得了不少购房者的青睐, 位于宣武门外板块的**中信城**本月依旧延续强劲的销售动力, 单月共成交213套, 占内城区典型样本项目总量的53%。

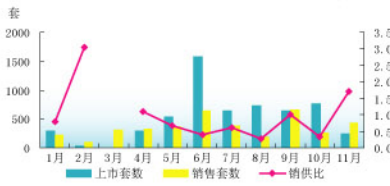
所含板块: 内城核心板块、宣武门外板块、崇文门外板块、德胜门外板块、阜成门外板块、广安门外板块

推荐板块: 宣武门外板块

海淀: 区域供求涨跌互现, 价格指数环比回落

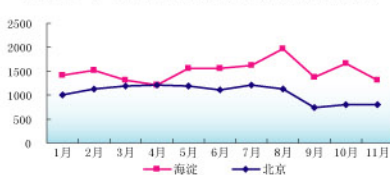
推荐指数: ★★

2008年1-11月北京海淀区供销情况



11月海淀区商品住宅市场供销量涨跌互现。本月新上市商品住宅252套, 6.03万平方米, 供应套数环比大幅下滑了67.27%。成交方面, 本月海淀区共成交431套, 5.44万平方米, 环比大幅增长67.7%。从区域市场的供求结构来看, 销供比为1.71:1, 市场呈现暂时性的供不应求。受区域保障性住房成交的影响, 11月区域价格指数为1318点, 环比下降21.08%。

2008年1-11月北京海淀区价格指数走势



购房提示:

本月两限房项目**美和园**的集中成交是海淀区月度成交量环比大幅上涨的主要原因。该项目的月度成交量占11月区域成交总量的45.94%。剔除这部分因素的影响, 本月海淀区成交量与上月基本持平。从区域典型样本项目的成交情况来看, 位于五棵松板块的**天和景园**本月持续热销120套, 占海淀典型样本项目总量的35.82%。虽然区域在售项目较多, 但非刚性需求者仍可继续关注后期市场, 不宜过快做出购房决策。

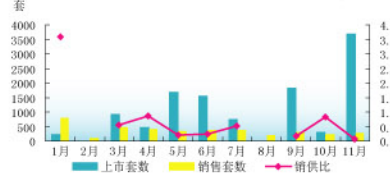
所含板块: 西三旗板块、清河板块、玉渊潭板块、中关村中心板块、五棵松板块、土地板块、阜成门外板块、清河板块、圆明园板块、香山板块、西山板块

推荐板块: 五棵松板块、香山板块

顺义: 区域供应量突增, 价格指数持续攀升

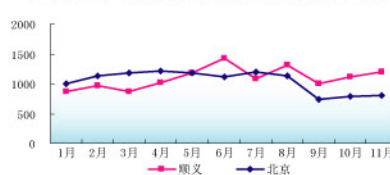
推荐指数: ★★

2008年1-11月北京顺义区供销情况



11月顺义区商品住宅共上市3698套, 36.97万平方米, 上市套数环比涨幅较大, 为1124.5%; 月度共成交商品住宅272套, 4.99万平方米, 销售套数环比上涨8.8%。区域销供比为0.07:1, 市场压力较大。本月顺义区商品住宅价格指数为1204点, 环比持续上涨, 涨幅达8.3%。

2008年1-11月北京顺义区价格指数走势



购房提示:

本月顺义区推盘力度创年中新高, 但市场需求仍趋于疲软, 市场压力不断扩大。区域内部分典型样本项目仍然表现突出, 值得购房者关注, 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: 11月受调控松动, 部分楼盘直接降价等因素影响, 北京整体市场供销转旺, 尤其是成交量大幅追涨, 其中朝阳、石景山、内城和海淀四区县交易颇为活跃, 部分低价入市、性价比较高的项目建议购房者重点关注。

北京热点居住板块 全面解析

东部发展带：与CBD并肩崛起的宜居地

北靠顺义新城，东至通州、亦庄开发区，紧邻东部商务中心区的东部发展带是北京新城市规划中的重点建设区域，其中包含望京、太阳宫、第三使馆区、丽都商圈、朝阳公园东延、百子湾、东南四环、东坝、定福庄、双桥、豆各庄、亦庄开发区和通州中心等13个板块。由于毗邻的东部商务中心区坐拥北京市内多半甲级写字楼和高档商用物业，东部发展带也因此获得了大批量的高端居住人群。

从90年代发展较早的丽都商圈板块、第三使馆区板块，到后来迅速崛起的朝阳公园东延板块和朝阳北路板块，整个东部发展带的进化过程采用了成熟板块带动不发达板块的发展模式。随着近几年来北京城市核心开始东移，东部发展带的各项配套设施也逐渐完善，京承高速、京通高速、京沈高速、京津塘高速、京顺路、轻轨等构成的便利交通网作为区域发展的依托，使得整个东部发展带的整体居住价值不断提升，成为了集商业和居住于一体的重要功能区域。同时，区域建设已经启动了通州、亦庄两个重点新城建设，构建城市反磁力系统，分担城区的各项压力。

2007年四季度以来，北京房地产市场进入整体调整期，房价增幅进一步放缓，甚至在某些板块出现零增长或负增长的现象。2008年1-11月，东部发展带典型样本项目成交量区域稳定，价格指数较为平稳，变化不大。目前，东部发展带的区域房地产市场供应以普通住宅产品为主，同时也包含少量别墅产品和配套商业。为防止资金链断裂，不少东部发展带的在售项目都纷纷推出了低总价的小户型产品，如位于百子湾板块的**金都心语**、**美利山LOFT精装寓所**等。凭借着总价较低、交通便利、配套成熟、品质良好等优势吸引了不少购房者的关注，但此类项目多为40年产权，首付款在总房款的50%以上，且贷款年限有较为严格的限制，因此考虑选择此类产品的购房者要充分考虑到资金、产权等因素。同时，由于楼市整体低迷，不少销售周期较长的项目在价格上出现了较大的波动，如双桥板块的**华美橡树岭**，近期成交价格较今年年初下降较大。



2008年11月东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
★ 远洋一方	朝阳区京通快速路会村出口南	1335
★ 万象新天	朝阳区常营乡	1003
★ 金色漫香林	亦庄镇三羊居住区五环和京津塘交汇处东南角	1229
★ 金隅万科城	昌平区南环路53号，八达岭高速15出口东	1066
金都杭城	朝阳区百子湾路石门村路一号	1174
首开常青藤	朝阳区东坝东五环七棵樹出口东	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：

东部和北部的开发一直是整个北京楼市发展的热点区域，不可否认的是，奥运与CBD的影响力深度刺激了周边区域的地产发展，奥运中心区和东部发展带就是最鲜明的写照。2008年1-11月，东部发展带典型样本项目价格指数变化平稳，并未出现大幅波动，区域楼盘抗跌性较强。远洋一方等品牌地产开发项目仍值得刚性需求购房者的关注。

风险提示：由于东部地区人口居住密集，交通存在较大压力，同时区域环境也不尽理想，不适合老年人及第二居所置业者在此购房。同时，区域内部分项目短期内已经出现了较大的价格波动，建议关注此类项目的消费者不宜此时进行购房决策。

区域建议均价：由于区域内各板块的发展程度参差不齐，各板块典型样本项目的价格也存在较大的差异。第三使馆区板块26000元/平方米；朝阳公园东延板块20000元/平方米；丽都商圈板块19000元/平方米；百子湾板块14000元/平方米；望京板块14000元/平方米；东南四环板块11000元/平方米；双桥板块10000元/平方米；豆各庄板块10000元/平方米；亦庄开发区板块9500元/平方米；定福庄板块9000元/平方米；东坝板块8500元/平方米；通州中心板块7500元/平方米。

区域最低折扣：海棠公社开盘期间特惠7800元/平米。一期花厅洋房，户型为二居和三居，面积在110-180平米之间，电梯均为直接进入。

区域租金水平（二居）：望京板块2000-2500元/月；太阳宫板块2000-3000元/月；东南四环板块2000-3000元/月；通州中心板块1000-1500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11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11月北京典型样本项目排行榜”,具体如下:

2008年11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	远洋·沁山水	石景山	五棵松板块	738
2	润泽·悦溪	朝阳	立水桥板块	431
3	万年花城	丰台	花乡板块	347
4	中信城	宣武	宣武门外板块	213
5	中海紫御公馆	崇文	洋桥板块	159
6	上海建筑	丰台	马家堡板块	155
7	远洋一方	朝阳	双桥板块	140
8	远洋万和城	朝阳	奥运东部板块	123
9	天和景园	海淀	五棵松板块	120
10	鸿坤理想城	大兴	京开沿线板块	114

2008年11月北京典型住宅样本项目成交金额排行榜

排名	项目名称	区县	典型区域	成交金额(万元)
1	远洋·沁山水	石景山	五棵松板块	85004
2	中海紫御公馆	崇文	洋桥板块	43199
3	润泽·悦溪	朝阳	立水桥板块	39165
4	中信城	宣武	宣武门外板块	36546
5	万年花城	丰台	花乡板块	29778
6	远洋万和城	朝阳	奥运东部板块	21539
7	润枫水尚	朝阳	朝阳北路板块	17599
8	阳光上东	朝阳	丽都商圈板块	15535
9	上海建筑	丰台	马家堡板块	13600
10	A-Z TOWN	朝阳	CBD东延板块	13108

2008年11月北京典型住宅样本项目
20000元/平方米以上价格段成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	典型区域	销售套数(套)
1	中海紫御公馆	崇文	洋桥板块	159
2	阳光上东	朝阳	丽都商圈板块	32
3	西山华府	海淀	上地板块	22
4	万科公园5号	朝阳	朝阳公园板块	20
5	公园1872	朝阳	朝阳北路板块	15
6	西绒线胡同26号	西城	内城核心板块	12
7	紫御府	海淀	中关村中心板块	7
	万泽·御河湾	海淀	玉潭潭板块	7
8	北京尊府	宣武	宣武门外板块	6
	C-PARK西派国际公寓	西城	内城核心板块	6

2008年11月北京典型住宅样本项目
15000-20000元/平方米价格段成交套数排行榜

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	213
2	远洋万和城	朝阳	奥运东部板块	123
3	润枫水尚	朝阳	朝阳北路板块	69
4	西堤红山	宣武	广安门外板块	50
5	珠江帝景	朝阳	CBD南延板块	38
6	保利香槟花园	朝阳	奥运村板块	37
7	万达大湖公馆	朝阳	奥运村板块	29
8	和平里de小镇	朝阳	德胜门外板块	20
9	金地名京	朝阳	CBD东延板块	19
10	设计师广场	丰台	西南科技园板块	18

2008年11月北京典型住宅样本项目
10000-15000元/平方米价格段成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	典型区域	销售套数(套)
1	远洋·沁山水	石景山	五棵松板块	738
2	万年花城	丰台	花乡板块	347
3	远洋一方	朝阳	双桥板块	140
4	首城国际中心	朝阳	CBD南延板块	97
5	保利·百合花园	丰台	丰台北路板块	87
6	A-Z TOWN	朝阳	CBD东延板块	68
7	丽水莲花	宣武	广安门外板块	53
	东恒时代II TIMES	朝阳	CBD南延板块	53
8	新兴年代	海淀	五棵松板块	34
9	禧福汇	朝阳	CBD南延板块	29

2008年11月北京典型住宅样本项目
10000元/平方米以下价格段成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	典型区域	销售套数(套)
1	润泽·悦溪	朝阳	立水桥板块	431
2	上海建筑	丰台	马家堡板块	155
3	天和景园	海淀	五棵松板块	120
4	鸿坤理想城	大兴	京开沿线板块	114
5	花涧溪	通州	通州中心板块	90
6	泽杰丽景	昌平	昌平中心板块	81
7	万象新天	朝阳	定福庄板块	73
8	舜泽园	延庆	延庆中心板块	70
9	万科四季花城	顺义	顺义中心板块	68
10	北京奥林匹克花园	朝阳	东坝板块	66

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 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4780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9500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

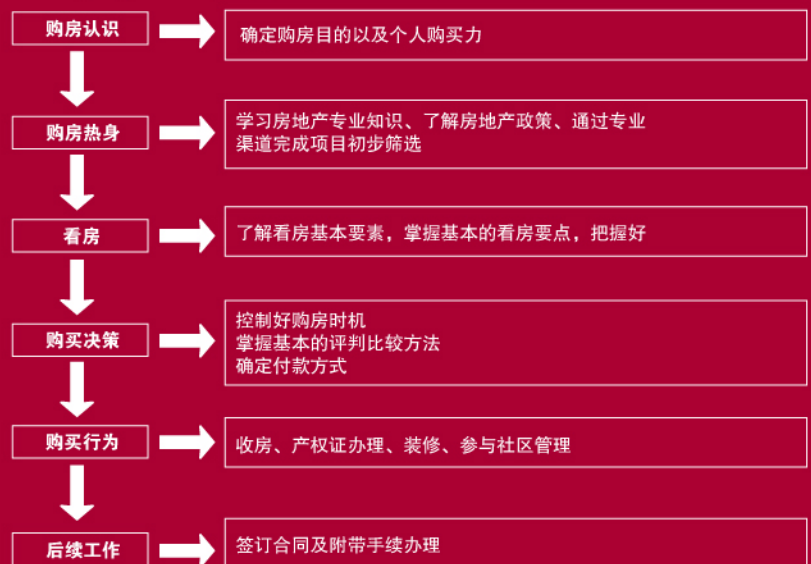
- 3、确定付款方式

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