

2009年第1-2期 (总31期)

北京典型指数样本项目月报

□ 楼盘典范 □ 市场指导 □ 购房参考

最新楼市行情播报 ●

2009年1月北京住宅项目销售排行榜 ●

百子湾、广渠路两大热点板块全面解析 ●



金色·漫香林效果图

China Residential Beijing Model Index



中国房地产指数系统
中国指数研究院

卷首语

2008年，北京房地产市场低迷，消费者观望氛围浓厚。受保障性住房大量上市及成交的影响，全年商品住宅市场总体表现供过于求，交易量大幅缩水。而别墅作为市场稀缺产品，供应量与2007年基本持平，而交易量同比2007年下滑63%。从价格来看，全年典型住宅指数出现小幅震荡下行，月度典型住宅指数基本维持在1000-1200点之间；而别墅市场受到国家停止别墅用地审批的影响，全年典型别墅指数相对表现较为平稳，波动不大，除6月、9月出现明显上浮外，其余各月均呈现稳定态势。借助楼市的阶段性回暖和政策的倾斜，2008年四季度市场出现了刚性需求的集中释放，市场信心有所恢复。

2009年的春天如约而至，但楼市面临的严冬考验却似乎刚刚降临。2008年美国次贷引发的金融危机波及全球，虽然我国经济形势整体向好，然而房地产企业却依旧面临资金链断裂的生存压力。受此影响，不少房地产企业将减少土地购置量，放缓房屋推盘速度，商品房新增供应量有所回落，但保障性住房供应量将持续上涨。市场需求方面，由于保障性住房的批量上市及消费者购房更加理性，市场交易量短期内难以回升。

受扩大消费、拉动内需等多项利好的引导，2009年北京房地产市场将进入政策导向与市场调节并存的调整期。在供过于求的市场背景下，购房者日趋理性，房价也将进一步回归购房者的心理预期。

2009年2月

Contents

目录

- 楼市行情播报与购房决策信息
- 北京房地产市场最新行情
- 2009年1月北京住宅项目销售排行榜
- 北京热点居住板块全面解析
- 北京典型地产指数样本项目综合测评
- 2009年1月北京典型地产指数样本项目推介

编辑委员会：

莫天全、黄瑜、陈晟、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、李力、侯瑞波、张志杰

编辑部：

陈茜、张小爱、尹旭、隰艳霞

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、辛梅

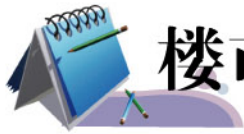
主办：北京典型地产指数办公室

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>



楼市行情播报与购房决策信息

"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。

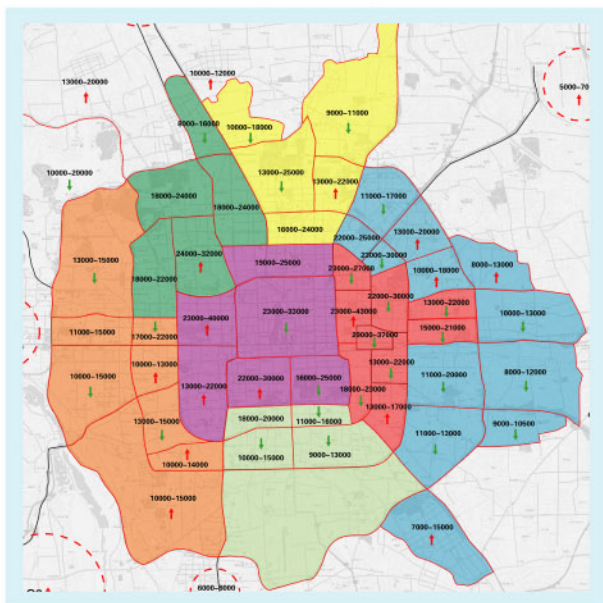
2008年北京典型住宅指数走势图



2008年北京典型住宅指数呈阶段性反复变化,其中4、5月适逢市场传统回暖季节,指数短期走高;而受奥运前的刺激及市场企稳影响,7-9月住宅指数处于高位波动;10月受宏观经济环境影响住宅指数大幅下滑。从全年走势来看,北京典型住宅指数的波动特征一方面表现出市场的不稳定性,市场需求信心不足;另一方面,典型住宅指数在传统"银十"的下滑,四季度的"低位"振动也预示市场将迎来更为严峻的考验。

2009年1月,中国房地产指数系统北京典型住宅指数办公室根据市场变化,对研究对象进行了调整,以2009年1月北京典型住宅项目成交价格10600元/平方米为基期(1000点)重新计算。从典型样本项目成交价格可以看出,2009年1月,市场成交价格继续回落,同比下降5.94%,环比下降9.12%。

2009年1月北京典型区域板块价格播报



受整体市场低迷及购房者信心不足的影响,2009年1月北京商品住宅市场交易量价同比回落。各区域板块房价涨跌互现,基本表现为"西涨东跌"的局面,全市各环线房价开始趋于平衡。其中表现活跃的板块有奥运村板块、五棵松板块、玉泉路板块、百子湾板块、CBD东延板块等。

2008年北京典型别墅指数走势图



2008年北京典型别墅指数趋于稳定,各月受成交结构调整影响略有浮动。其中1-5月受经济型别墅成交比重增加影响,北京典型别墅指数略有下浮;6-8月受奥运影响以及中央别墅区、西山别墅区等传统别墅区域的高端产品成交比重的提高,北京典型别墅指数短暂上升;7月以后受到随着全球金融危机和国内经济放缓的影响,市场进入调整阶段,北京典型别墅指数回落至1-4月水平。

2009年1月,北京典型别墅指数基期重点调整为1000点。从别墅市场典型样本项目成交价格来看,受传统淡季及本月高端别墅成交量下滑等因素的影响,本月成交价格环比回落17.79%。在观望情绪浓重的市场环境中,北京典型别墅成交价格较去年同期也有明显下降,降幅为7.51%。

楼市利好消息

- (1) 北京今年将调整两限房购买门槛并打破区域限制,让市民可以在全市范围内购买两限房。此项利好不仅缓解了两限房区域供求矛盾,更在一定程度上解决了外地人口、郊区人口购房难问题。
- (2) 今年广渠路二期工程被列入绿色通道项目,该路段西起东四环大郊亭桥,东至通州区怡乐西路,全长约12公里。新路建成后,将彻底实现通州直达市区。居住在通州的市民将获得更为便捷的出行方式,同时也大大将缓解京通快速路的交通压力。
- (3) 北京的经适房面积上限拟下调,从70平方米降为65平方米。1月北京市规划委公布《保障性住房规划与建筑设计导则(征求意见稿)》,明确将经济适用房面积范围设为35-65平方米。意见稿中对户型、装修标准、房屋采光以及每间房屋的面积都给出了明确要求。除了能够实现房屋功能空间的互用与分合外,更为低收入购房者节省了不少购房成本。

楼市利空消息

- (1) 北京楼市的低迷局面持续将近一年,加上银行贷款一年多来的收紧,有些楼盘已因资金紧张而影响工程进度。目前北京已有多个项目出现延期交房现象,如通州本岸、世纪星城、阿尔法社区,以及西南五环的沸城等。不少购房者对项目未来走向充满忧虑。

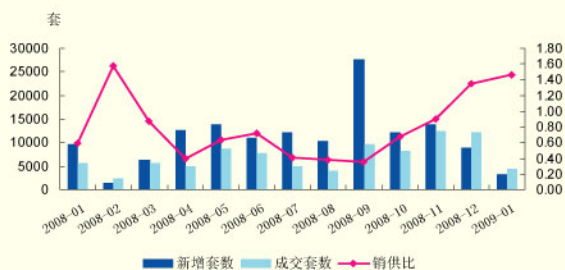
北京房地产市场最新行情:

2009年1月北京楼市依旧低迷，供销价持续下滑

2008年北京房地产市场低迷，剔除保障性住房的影响，北京商品住宅市场整体供销均出现下滑。2009年1月，受新春佳节影响，北京房地产市场延续2008年整体市场的走势，供销价呈现全面下滑。根据中国房地产指数系统北京典型指数办公室数据监测显示：2009年1月，北京房地产市场新增供应商品住宅（不含保障性住房）3278套，同比下降57.29%。市场需求方面，1月共成交商品住宅（不含保障性住房）4705套，同比回落14.56%。价格方面，2009年1月北京典型住宅及典型别墅样本项目整体交易价格继续下降，市场淡季特征较为明显。

北京商品住宅市场供销量持续回落，09年1月呈现短暂供不应求

北京商品住宅市场供销对比图



2008年受保障性住房投资力度的加大影响，北京新增商品住宅（含保障性住房）14.02万套，同比增长25.42%。其中新增保障性住房4.34万套，供应比重高达30.94%。剔除保障性住房供应影响，2008年新增商品住宅9.69万套，同比2007年下降6.49%。另一方面，北京商品住宅市场需求严重不足，消费者观望气氛浓厚。全年累计成交商品住宅（含保障性住房）8.65万套，同比去年大幅下降27.62%；若剔除保障性住房成交的影响，全年共成交商品住宅5.82万套，同比2007年大幅下降48.47%。

2008年北京商品住宅市场持续低迷，成交量大幅缩水，加之供应量同比大幅上涨，使得供过于求现象突显，全年销供比仅为0.62:1，远低于2007年的1.07:1。从月度供销结构来看，2月市场供应大幅缩量，销供比高达1.57:1；而后受成交下滑影响，北京商品住宅市场销供比基本维持在0.5:1；10月由于国家出台的降息、降税、放宽二套房购房等政策的落实，对楼市成交起到一定促进作用，部分购房刚性需求有所释放，销供比逐月上升，供求矛盾有所缓解。

2009年1月，北京房地产市场新增供应商品住宅（不含保障性住房）3278套，同比降幅达57.29%；销售淡季与观望情绪导致市场需求持续萎缩，1月共成交商品住宅（不含保障性住房）4705套，同比下降14.56%；由于开发商本月推盘量大幅缩减，本月销供比为1.44:1，市场呈现短暂供不应求。

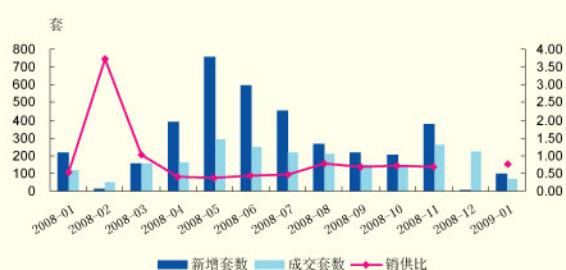
购房提示:

2008年以来，北京商品住宅市场供销矛盾急剧扩大，在供应量同比增长25%以上的同时，市场需求大幅萎缩，商品住宅价格指数整体回落，市场面临严峻挑战。虽然目前房价调整水平已接近部分刚性需求的心理预期，但在观望持续、后市尚不明朗的市场环境下，大众消费者在进行购房决策行为时仍需审慎。

同时，北京别墅市场受到市场整体低迷影响较小，由于别墅用地受限，产品稀缺性日益凸显。虽然受到全球金融危机的影响，高端置业者投资信心欠缺，造成别墅交易市场形成阶段性遇冷，但未来别墅市场供应不断缩减，市场预期将有所转好。

北京别墅市场月度成交趋稳，稀缺性日益凸显势属必然

北京别墅市场供销对比图



2008年北京别墅市场新增供应3647套，与去年基本持平。从各月新增供应情况看，1-3月受传统淡季及春节假期的影响，市场新增供应平淡，累计供应总量仅为390套；进入4月，市场逐步回暖，别墅开发商加大推盘速度；5-7月形成供应高峰，其中5月新增754套，达全年最高点，同比大幅增长132%；7月后别墅新增供应开始下滑；11月受政策利好支撑，供应量短暂回升。从后期来看，受限于别墅用地的早期叫停及不断放量，别墅的稀缺性更加凸现。

受国家调控政策深入及全球金融危机影响，别墅消费者信心受到影响，致使北京别墅市场需求急剧下挫，全年共成交别墅2226套，同比下降63.49%。从月度成交来看，北京别墅市场5月形成销售高峰，成交别墅290套，环比大幅增长82.39%，但同比仍下降64.59%；下半年市场需求动力不足，成交量持续下滑；11月受政策利好的影响，岁末别墅成交量有所反弹，当月成交263套。

由于北京整体市场低迷，别墅市场成交量、价出现下滑，加之别墅开发商受困于资金沉淀压力，频频加大推盘力度，以加快资金回笼使得别墅市场呈现供过于求，2008年销供比降至0.61:1。

2009年1月北京别墅市场仅有1个项目入市，共上市别墅产品92套，同比下降58.18%；成交方面，北京别墅市场共成交71套，同比下降39.32%；1月销供比为0.77:1，市场依旧表现供过于求。从后期来看，随着市场存量的不断消化，别墅类产品的价值日益提升将势属必然。

2009年1月北京住宅项目销售排行榜

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在售项目的长期跟踪监测，形成了“2009年1月北京住宅项目销售排行榜”，具体如下：

2009年1月北京住宅项目成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	加州水郡	房山	房山中心板块	798
2	冠城·名敦道	朝阳	劲松板块	490
3	远洋·沁山水	石景山	五棵松板块	442
4	首城国际中心	朝阳	CBD南延板块	186
5	中堂	丰台	岳各庄板块	157
6	润泽·悦溪	朝阳	立水桥板块	139
7	学院派	海淀	德胜门外板块	135
8	阳光城	平谷	平谷中心板块	114
9	国瑞城	崇文	崇文门外板块	102
10	上海建筑	丰台	马家堡板块	81

2009年1月北京住宅项目成交金额排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	成交金额(万元)
1	远洋·沁山水	石景山	五棵松板块	56554
2	冠城·名敦道	朝阳	劲松板块	43930
3	国瑞城	崇文	崇文门外板块	28390
4	学院派	海淀	德胜门外板块	19759
5	加州水郡	房山	房山中心板块	18973
6	润泽·悦溪	朝阳	立水桥板块	15039
7	首城国际中心	朝阳	CBD南延板块	13984
8	中堂	丰台	岳各庄板块	13739
9	唐宁ONE	海淀	学院路板块	11861
10	星河湾	朝阳	朝阳北路板块	11528

2009年1月北京住宅项目20000元/平方米以上成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	国瑞城	崇文	崇文门外板块	102
2	唐宁ONE	海淀	学院路板块	61
3	远洋万和城	朝阳	奥运东部板块	26
4	星河湾	朝阳	朝阳北路板块	12
5	三里屯SOHO	朝阳	朝阳门外板块	9
5	万达大湖公馆	朝阳	奥运村板块	9
6	东台居	朝阳	朝阳公园板块	7
7	金地名京	朝阳	CBD东延板块	6
7	万泽·御河湾	海淀	玉潭潭板块	6
7	和平大道	朝阳	德胜门外板块	6

2009年1月北京住宅项目15000-20000元/平方米成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	学院派	海淀	德胜门外板块	135
2	中信城	宣武	宣武门外板块	49
3	西堤红山苑	宣武	广安门外板块	27
4	德胜佳苑	西城	德胜门外板块	21
5	保利香槟花园	朝阳	奥运东部板块	18
6	丽水莲花	宣武	广安门外板块	14
7	东区国际	朝阳	CBD南延板块	13
8	禧福汇	朝阳	CBD南延板块	12
9	中海紫御公馆	崇文	洋桥板块	11
9	奥东18号	朝阳	亚运村板块	11

2009年1月北京住宅项目10000-15000元/平方米成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	冠城·名敦道	朝阳	劲松板块	490
2	远洋·沁山水	石景山	五棵松板块	442
3	首城国际中心	朝阳	CBD南延板块	186
4	润泽·悦溪	朝阳	立水桥板块	139
5	保利·百合花园	丰台	丰台北路板块	58
6	知语城	朝阳	望京板块	52
7	大成郡	丰台	五棵松板块	40
8	远洋一方	朝阳	双桥板块	30
9	天鹅湾名苑	朝阳	CBD东延板块	28
10	晶城秀府	丰台	宋家庄板块	24

2009年1月北京住宅项目10000元/平方米以下成交套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	加州水郡	房山	房山中心板块	798
2	中堂	丰台	岳各庄板块	157
3	阳光城	平谷	平谷中心板块	114
4	上海建筑	丰台	马家堡板块	81
5	富力又一城	朝阳	豆各庄板块	54
6	金隅万科城	昌平	昌平中心板块	43
7	天和景园	海淀	五棵松板块	40
8	富力桃园	海淀	西三旗板块	39
9	世纪星城	通州	通州中心板块	31
10	溪水雅地	密云	密云中心板块	30

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。

北京热点居住板块全面解析

百子湾板块——“仓库工厂”化身高端居住区

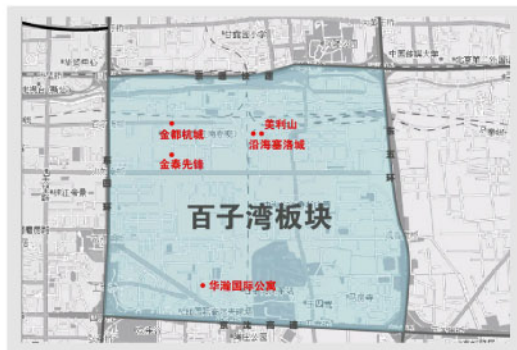
板块概述

百子湾板块东至东五环，西至东四环，南至京沈高速，北至京通快速路，隶属朝阳区。2003年，伴随着大郊亭桥西北角的北京化工厂整体拆迁，大片厂房正式转为房地产开发用地，曾经厂房、仓库林立的百子湾地区逐渐向中高端居住区蜕变。

虽然近年来百子湾板块房地产开发的速度不断加快，但交通一直是制约该板块发展的“老大难”问题。公交主干道狭窄、违章建筑、无照摊贩等问题，为周边居民的出行带来了极大的不便。虽然百子湾板块与CBD、双井等繁华地带仅一步之遥，但却由于交通问题一度被称为“城市的边缘地带”。2007年建设完成的六横八纵十四条城市主干道，尤其是广渠路、西大望路的拓宽，在很大程度上解决了百子湾板块的交通问题。而该板块的房价也伴随着交通问题的逐步解决而急速看涨。

目前，北京四环路沿线的土地开发已基本饱和，毗邻CBD商务中心区的东四环更是寸土寸金。百子湾作为东四环的热点板块之一，自2008年以来土地供应量便急剧紧缩，虽然今年华瀚国际、金都杭城和美利山等主要在售楼项目仍有存量，随着产品的不断去化，区域商品住宅稀缺价值日益凸现，长期来看具有较大的升值空间。

百子湾板块以发展居住功能为主导，各项配套设施也较为完善。大型商业配套有大中电器、国美电器、百盛、燕莎奥特莱斯、美罗城、红星美凯龙等购物中心；生活配套包括沃尔玛、乐购等大型超市；此外，区域内还囊括了大成国际中心、后现代城等知名写字楼以及世纪东都国际影城、欢乐谷等娱乐设施。社区内的银行、邮局等服务配套也一应俱全。相比之下，百子湾板块明显缺乏较为成熟的教育配套。虽然不少房地产项目都将基础教育机构引入社区，但在数量及教学品质上尚无法完全满足周边居民的需求。



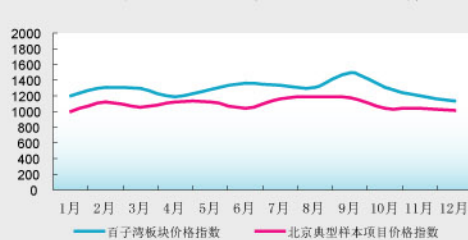
板块楼市

纵观2008年，虽然伴随着国际金融危机与国内房地产市场的大调整，百子湾板块的商品住宅市场仍保持着相对平稳的发展态势。从区域市场供应来看，金都、沿海等知名房地产企业为刺激市场中的部分刚性需求，纷纷推出了小户型公寓产品，如金都·心语、美利山LOFT等。虽然此类项目多为商业或写字楼立项，产权一般为40-50年，但凭借总价低廉、附送装修等优势仍然获得了不少青年购房者的青睐。从区域市场的需求层面来看，下半年受市场观望情绪及奥运会、全球金融危机等大事件影响，7-11月区域商品住宅交易量迅速回落，12月开始由于板块内个案项目成交大幅上涨导致区域市场呈现阶段性回暖。根据中国房地产指数系统北京典型指数办公室的数据监测显示：2008年百子湾板块房地产市场共成交商品住宅1065套，10.37万平方米，其中成交套数占全年北京市商品住宅成交总量的1.23%，市场需求份额较为可观。价格方面，百子湾板块的区域价格指数曲线持续稳健，各月指数均达到1100点以上，且各月均高于北京市典型样本价格指数。

2008年1-12月百子湾板块商品住宅成交量走势



2008年1-12月百子湾板块价格指数走势



购房提示:

由于目前百子湾板块在售项目产品类型比较复杂，购房者在选房时不免会忽略一些问题，例如综合立项的产品，其房屋产权为50年，且最低首付为50%，贷款年限也缩短为10年，购房后的生活成本较高。虽然地理位置是决定房屋价值的重要因素，但产品品质与价格的综合对比才是购房决策的关键。在目前楼市尚不稳定的环境下，建议购房者在考察项目时多看、多问，做到全面了解，以避免不必要的纠纷。

板块热点楼盘：金都杭城 测评结果：AA

项目名称	金都杭城
物业类型	普通住宅、酒店式公寓
所属板块	百子湾板块
项目位置	朝阳区百子湾路石门村路一号
所处环线	东四环与东五环之间
售楼电话	67738888
开发商	北京浙金都房地产开发有限公司
楼层状况	金都杭城·御江南：2栋12层的高层，单层6户；1栋25层的高层，单层6户；2栋26层的高层，单层16户；金都·心语：1栋21层的高层，6梯24户
在售房源	金都杭城·御江南130-270平米的三居室 金都·心语50平米的一房
项目均价	金都杭城·御江南17000元/平米 金都·心语（精装修）一次性付款8800元/平米，按揭10000元/平米



测评观点：

优势

- 1、百子湾板块紧邻CBD、双井两大繁华商业区，各项生活配套齐全；由于目前区域土地供应紧缩，项目稀缺价值日益凸现；
- 2、金都杭城整体成交状况良好，销售价格平稳，产品抗跌性较强。目前金都杭城·御江南共销售商品住宅121套，占百子湾板块全年销售总量的11.36%，全年销售均价高于区域价格水平1.42%。金都·心语入市两个月共销售655套，占本期供应总量的88.04%；
- 3、金都杭城楼体外立面采用全铝设计，具备较强的耐候性和耐紫外线性能，且能够很好的保持楼体色彩以及光泽持久。另外，阳光地下车库的设计避免普通车库阴暗潮湿的问题，相对更加人性化；
- 4、目前金都杭城小户型产品低总价入市，附赠全精装家电，低于周边项目近4000元/平米，更加贴近刚性需求人群的购房心理。

劣势

- 1、目前百子湾板块交通状况有待改善，历史遗留的厂房仓库影响了整体区域环境；
- 2、金都·心语产品设计为6梯24户，房屋使用率仅为60%，居住品质不甚理想；
- 3、金都·心语为综合立项，产权为年，首付标准高于50%且贷款年限缩短，购房者压力较大，另外后期受到综合立项产品影响，生活成品可能有所增加。

板块热点楼盘：美利山 测评结果：AA

项目名称	美利山
物业类型	普通住宅、酒店式公寓
所属板块	百子湾板块
项目位置	朝阳区百子湾东里
所处环线	东四环与东五环之间
售楼电话	51003333
开发商	北京高盛房地产开发有限公司
楼层状况	2栋5层，2栋6层，6栋7层，3栋8层，8栋9层，1栋10层，1梯2户；1栋18层的高层，2梯2-4户；2栋24层的高层，2梯2户、2梯3户、2梯4户、2梯8户
在售房源	1居48-65平方米，两居75-91平方米，三居102-175平米，LOFT跃层（已基本售完）
项目均价	12500-13000元/平方米



测评观点：

优势

- 1、美利山位于百子湾板块核心居住区内，地理位置优越，周边生活配套设施完善，生活环境较为理想；
- 2、美利山2008年共销售商品住宅864套，8.15万平方米，占百子湾板块全年销售总量的88.98%，销售表现突出；
- 3、美利山2008年年初入市，百子湾板块整体销售价格在15000-17500元/平方米左右，而美利山的开盘均价仅为13500元/平方米，比周边同档次楼盘价格至少低一两千，价格优势明显。

劣势

- 1、百子湾地区交通状况不甚理想，狭窄的百子湾路造成了项目业主出行的不便。

北京热点居住板块全面解析

广渠路板块——四通八达的高端商务居所

板块概述

广渠路板块隶属朝阳区，东至东四环，西至东二环，南至劲松路及南磨房路，北至两广路。作为CBD商务区东南部的重要居住区，广渠路板块成熟的配套与便捷的交通，使得几年来区域房价快速上涨，市场关注度持续升温。

广渠路板块的迅速崛起除了得益于CBD的带动外，通达便捷的交通网络则是区域发展的又一大法宝。随着去年地铁10号线一期的顺利开通，劲松、双井、国贸三站的设立将广渠路板块的轨道交通优势进一步强化。同时，广渠路（东二环—东四环段）改扩建工程已建成通车，而将于今年年内开工建设的广渠路东延工程，将充分实现市中心与通州区的联动，进一步完善北京东部的交通路网。广渠路板块也彻底实现了南北贯通、东西交错的交通网络建设。

从区域的居住环境来看，广渠路板块的各项生活配套设施及购物场所分布比较密集，世纪联华、家乐福、百安居等大型连锁超市，富力星光大道、珠江帝景欧洲风情观光商业街等大型社区商业以及各类医院、学校、银行的设施一应俱全。

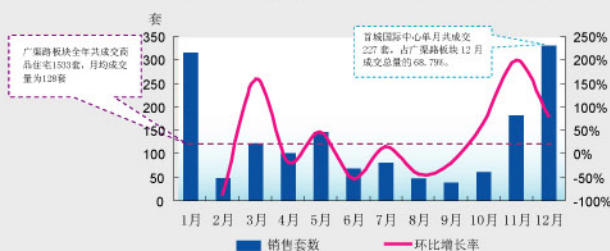


板块楼市

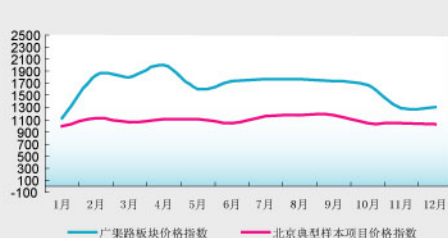
虽然广渠路板块的房地产市场起步较晚，但独特的地理优势与成熟的商业生活配套使得该板块在短短几年间就一跃成为北京首屈一指的中高端居住区。从2003年的珠江帝景开始，中高档公寓产品的集中入市将CBD商圈的主力消费人群迅速吸纳，也成功地将区域住宅产品的发展重心从普通住宅向中高档商务公寓及别墅产品转变。2005年，广渠路板块的区域供应市场达到了一个高峰，同时加速了广渠路板块房地产市场的成熟化进程。

进入2008年，随着宏观经济环境的不断变化，房地产市场也面临着一个重大的调整。根据中国房地产指数系统北京典型指数办公室的数据监测显示：2008年广渠路板块共成交商品住宅1533套，占全市全年成交总量的1.77%。全年区域市场交易情况呈现阶段性变化。1月由于禧福汇、CBD传奇等项目大量成交的影响，单月区域成交量超过300套。随着春节楼市销售淡季的来临，2月份区域市场成交量大幅跳水，单月成交量不足50套。随着区域价格的不断走高及奥运会的影响，广渠路板块3—10月销售表现平平，并未出现往年“红五月”以及“金九银十”的热销场面。反而从11月开始，广渠路板块交易市场开始“回暖”。受新政影响及首城国际中心等高性价比项目的集中供应，区域市场迎来暖冬，12月成交量达330套，为2008年单月成交峰值。从区域价格指数的变化情况来看，1—12月广渠路板块价格指数呈现阶段性变化，分别在5月和11月出现价格指数的明显回落，但广渠路板块全年各月价格指数均高于北京市商品住宅价格指数。

2008年1—12月广渠路板块商品住宅成交量走势



2008年1—12月广渠路板块价格指数走势



购房提示:

随着“70/90”政策的不断深入，目前北京房地产市场上的小户型产品种类繁多，层出不穷。跃层、精装修、赠送家电、酒店式公寓、商务公寓等营销噱头充斥着购房者的神经。广渠路板块由于近年来土地供应的日趋饱和，开发商纷纷推出小户型经济住宅，以满足区域市场的需求。然而购房者在选购小户型房屋时需注意许多细节，如房屋实际使用率较低、室内功能布局不合理等，将会对购房者的居住品质造成一定程度的影响。

板块热点楼盘：首城国际中心 测评结果：AA

项目名称	首城国际中心
物业类型	普通住宅、公寓、商业
所属板块	广渠路板块
项目位置	朝阳区广渠路36号，双井桥向东600米
所处环线	东三环与东四环之间
售楼电话	67707788/67782828
开发商	北京惠明置业有限公司
楼层状况	一期为项目A区1-3号楼，其中1号楼为18层板楼，3个单元，1梯2户或4户，2、3号楼为22、28层塔楼，3梯10户。
在售房源	45-69平方米的零居或一居，88平方米的二居或三居，目前仅余三套47平方米的零居。
项目均价	13000元/平方米



测评观点：

优势

- 1、广渠路板块各项配套设施完善，交通便利。首城国际中心紧邻东三环双井桥，地理位置得天独厚，市场潜力较大；
- 2、项目所处的广渠路36号地早在2006年竞标时，就已被中标单位定位为满足CBD中等收入人群需求，开发以中小户型为主的多元化多功能新型社区。因此，首城国际中心在进行项目整体规划的同时，也将项目的主力客群锁定为刚性需求；
- 3、首城国际中心一期从开盘至今，共销售535套，3.64万平方米，销售率达74.51%，住宅部分基本售罄，市场认可度较高；
- 4、与周边的珠江帝景、富力城、乐城国际等大中型项目不同，首城国际中心主打88平米的二居户型，以满足区域客户的需求，同时也打破了广渠路板块以大户型主导的产品结构；从项目的销售价格来看，首城国际中心开盘均价13000元/平方米，每平方米低于区域房屋均价近2000元，价格优势得以凸显。

劣势

- 1、从社区规划来看，社区内的2层商业配套A4楼楼高9.5米，与A2住宅楼净距离8.26米，可能会遮挡住宅楼3层（含3层）以下住户的采光；同时，东部16层的商业楼也会遮挡A2及A3住宅楼，两栋住宅楼的住户则无法看到社区东部2万平方米的公园景观。

板块热点楼盘：名敦商务公寓 测评结果：AA

项目名称	名敦商务公寓（冠城名敦道A区）
物业类型	普通住宅、商住楼
所属板块	广渠路板块
项目位置	崇文区广渠门桥东南角
所处环线	东二环与东三环之间
售楼电话	67706666
开发商	北京鑫阳房地产开发有限公司
楼层状况	B区3栋住宅楼，B2、B3、B6号楼，B2和B3号楼为27层板楼；B5号楼为9-11层板楼，2梯2户；A6/A8号楼为23层塔楼，4梯13户
在售房源	42-108平方米精装服务公寓，59-134平方米毛坯商务公寓，均为70年产权，亦可办公注册。
项目均价	12500-13500元/平方米，最低首付30%，无贷款年限限制



测评观点：

优势

- 1、名敦商务公寓位于东二环与广渠门外大街交汇处，紧邻地铁1号线、2号线建国门站，地铁10号线双井站，周边分布多条公交线路，项目所处区域交通环境良好，较为便利；
- 2、近期推出的毛坯商务公寓均价为12500元/平方米，精装服务公寓均价为13500元/平方米，低于区域市场均价近3000元，价格优势明显。

劣势

- 1、虽然该项目位于东二环与东三环交汇处，但周边商务氛围不浓，生活配套不完善，为居民生活带来了不便，同时项目距离交通干道较近，易受到噪音干扰；
- 2、名敦商务公寓部分为小户型商住公寓，自住型购房者居住品质将会有所下降，且没有燃气入户，物业费为4元/平米/月，未来居住生活成本较高。

北京典型地产指数样本项目综合测评¹

■ 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，户型面积为88平米一居、170平米三居、217平米-270平米四居，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（联排）；8300元/平方米（板楼）
销售电话：83878888
楼盘动态：住宅部分限时9.6折。



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，神威北路与潮白河交汇处东侧
建筑类别：花园洋房，景观公寓
销售均价：5200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滨河岸边线新地标，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。

■ 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：4号楼精装小户型将于近期开盘，均价在22000元/平方米左右。



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。

■ 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、普通住宅
销售均价：4750元/平方米（住宅）；5500元/平方米（洋房）
销售电话：80275666/777
楼盘动态：住宅一次性付款9.7折，银行按揭9.8折。



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。

2009年1月北京典型地产指数样本项目推介

新机遇下的别墅净土——孔雀城

随着中央政府4万亿元人民币刺激内需的计划，“大七环”的战略规划又被重新提上了日程。北京市副市长陈刚曾明确表示，奥运后北京将加快南城建设，首都第二机场将选址北京东南部或南部。目前，北京南站等一些重要的铁路、公路枢纽已经在南城建设完毕。

这一重大利好消息无疑给北京南部的房地产市场注入一针强心剂。据业内专家分析，在现有土地供应制度下，保护耕地的18亿亩红线不会动摇，土地供应将更加稀缺，但人们“居者优其屋”的生活理念不断提升，以孔雀城为代表的大型别墅区正是在这样背景下发展起来的。

孔雀城是以独栋、独栋合院、联排别墅、园墅和花墅为主力产品的田园小镇，位于京开高速与永定河交汇处，处在北京大兴规划发展带的延长线上，毗邻首选南部的首都第二机场，

受到北京发展的强大经济辐射。从交通状况看，四环路、五环路、京开高速公路形成交叉路网，特别是五环路取消收费使得项目交通优势日趋显著。

孔雀城由著名的美国RTKL规划设计，充分结合项目的原生地貌、河岸特色等，南加州风格中又融入清新的田园生活气息，周边有3000平方米会所和四星商务酒店，休闲娱乐设施齐全，以采育万亩葡萄园为代表的10余处度假村，京都高尔夫为代表的15处高尔夫球场，涿州影视基地为代表的12处旅游景点，康益泉为代表的6处温泉会所等多重配套；运动休闲、时尚购物、阳光教育、医疗配套、商务空间完善的社区配套，完全可以满足居住人群对高品质生活的追求。

尽管2008年全国楼市整体呈现回落之势，但孔雀城一直保持稳定的态势，逆市热销，以较高的性价比得到了广大购房者的青睐。孔雀城前两期均售罄，一期已经入住，周边社区超市、医疗中心、健身房等配套设施逐步开放，目前项目三期“沃土”正在热销中，有联排、园墅、花墅等众多户型，2009年年底入住。



将亲情进行到底——大运河·孔雀城



大运河·孔雀城位于中信国安天下第一城对面，驱车从国贸出发，只需40分钟即可到达。同时，大运河孔雀城到首都机场或者天津市，仅一小时车程；距京沈高速公路、京津塘高速二线十分钟车程，路网发达，交通便利。

大运河·孔雀城定位于京东最适合居住的低密度别墅产品，在产品设计理念上沿袭了孔雀城系列品牌所倡导的“亲情”理念，每栋房子均有属

于自己的私属庭院，不仅为忙碌的生活增添一份闲情逸趣，更为一家人的欢聚提供了重要场所。

随着新城开发和政府的大力度支持，京东区域生活配套等正逐渐成熟，大运河·孔雀城借力北京天津“双核时代”的广阔蓝图，依托区域地标建筑——天下第一城独有的百亿配套资源，融环境、文化、社交、都市、宜居于一体，凭借独特的生活价值和区域价值，日趋成为一座符合国际标准的公民别墅小镇。

项目第一阶段规划总建筑面积达40多万平米，建筑形式包含独栋、院墅、联排、叠拼等。目前最新产品叠墅上市，2900元/平起，160平方米-180平方米，送花园、露台、车位，目前二期已经成功售出700余套。



中国消费者购房置业流程图

