

2009年第3-4期 (总32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8月北京住宅项目销售排行榜 ●

宋家庄、岳各庄两大热点板块全面解析 ●

永定河·孔雀城实景图

## China Residential Beijing Model Index



中国指数研究院  
中国房地产指数系统

## 卷 首语

2009年早春，楼市仿佛也随着北京的天气开始转暖。2月虽然处于传统的销售淡季，但北京商品住宅交易量呈现恢复性反弹，部分消费需求得以释放。与此同时，受新增供应大幅萎缩影响，北京商品住宅出清周期自2008年以来首次出现下降，但同比去年仍处于高位，市场压力依旧较大。

由于成交价格15000元/平米以上的中高端产品成交比重上升，本月北京典型住宅指数环比小幅上涨。但交易量的回升仅出现在少数楼盘中，在2月北京商品住宅实现交易的173个项目中，销售量前十位的项目销量均逾百套，占北京月度销售总量比重超过30%，其余在售的163个项目月均销售量仅为24套。部分项目热销的原因主要是开发商采取多种降价策略，其中渔阳公馆、珠江帝景、保利·百合花园等项目都推出了不同形式的优惠。

从部分项目的热销可以看出，目前市场积蓄的刚性需求已开始释放，但楼市成交量全面、持续回升的景象尚未出现。从本月部分项目热销的原因中可以看出：如何将房价降至消费者的心理预期，有效释放刚性需求依然是房地产市场能否真正实现回暖的关键。

2009年3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
- 北京热点居住板块全面解析
- 2009年3月北京住宅项目销售排行榜
- 2009年4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、陈晨、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、刘莹、侯瑞波、张志杰

#### 编辑部：

陈茜、张小爱、尹旭、隰艳霞

#### 调研组成员：

蔡向麟、刘玥玲、王超、夏辉婷、张康、王彩丽、辛梅

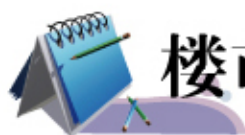
主办：北京典型地产指数办公室

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

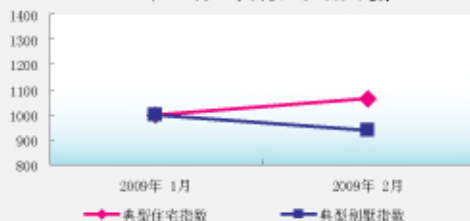
传真：010-59306960

网址：<http://bj.index.soufun.com>



# 楼市行情播报与购房决策信息

2009年1-2月北京典型地产指数走势



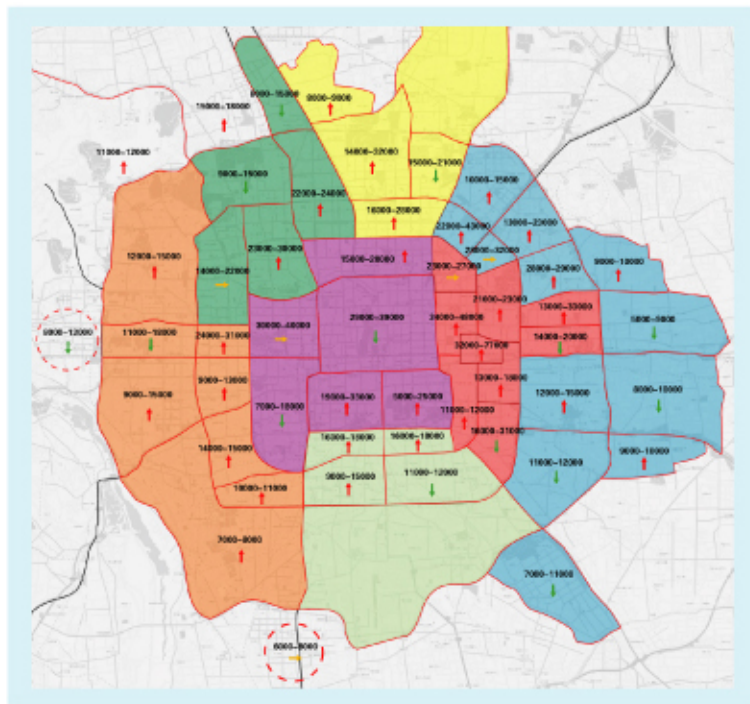
中国房地产指数系统北京典型指数办公室监测数据显示:

2009年2月,北京典型住宅指数稳中有升,环比1月上涨74点,涨幅为7.4%,主要原因是2月中高端住宅(成交价格>15000元/平米)刚性需求释放,成交比重有所放大。

2009年2月,受经济型别墅大量成交影响,北京典型别墅指数大幅回落61点,为939点,降幅达6.10%。

“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。

## 2009年2月北京典型板块行情播报



2009年2月,北京67个典型板块价格涨跌互现。其中,价格涨幅超过30%的板块包括CBD核心板块、朝阳门外板块和中关村中心板块,主要原因是高端个案项目的成交推高了板块价格。其中,位于CBD核心板块的大户型酒店式公寓御金台,2月成交价格突破70000元/平米;朝阳门外板块的三里屯SOHO公寓成交价格再创新高,为48100元/平米;中关村中心板块的悦莱苑和紫御府本月成交价格均超过30000元/平米。本月价格下跌超过10%的为圆明园板块、定福庄板块和清河板块,造成价格下跌的原因是低价项目成交比重上升。其中定福庄板块的东苑小区、清河板块的强佑清河新城及圆明园板块的褐石园成交价格均低于板块平均价格水平。

从各环线价格变化看,四环内各板块总体表现为“东涨西跌”的不平衡局面,五环外除京开高速沿线板块外,其它各板块价格均呈现下跌走势。可以看出,在北京房地产市场整体低迷的情况下,市区各区域板块相对远郊区县更具抗跌性。

从各区域板块典型样本项目市场表现来看,由于部分项目在春节后均采取了不同程度的降价策略,刺激了部分刚性需求。其中平谷中心板块低于区域平均价格入市的渔阳公馆,本月成交316套,位居全市成交套数首位;其次是昌平中心板块的金隅万科城,该项目成交价格低于区域均价近1000元,本月成交194套,位居全市成交套数第二位;第三位的是太阳宫板块低价入市的太阳星城,本月成交188套。

### 楼市利好消息

住房与城乡建设部正积极制定公积金支持经济适用房建设政策

住房公积金监管司司长张其光在工作计划中称,2009年将抓紧制订住房公积金支持经济适用房等建设试点方案。在征求财政部等部门意见后,报请国务院批准下发。开展住房公积金支持经济适用房政策,能够充分发挥住房公积金使用效益,为中低收入消费者减轻购房压力。

### 楼市利空消息

住宅产权70年期限,政府保留有续期空间

日前,《土地管理法(修订草案征求意见稿)》中商品住宅土地使用权70年到期后如何续期问题被调整,将“按照国家有关规定自动续期”替换为“无偿自动续期”。商品住宅土地使用权到期后,是否需要交付费用要按照当时的实际情况来决定,政府完全保留有续期空间。虽然政府对因社会公共利益收回的土地将按评估价格赔偿,但对普通购房者来说仍存在不确定性和市场风险。

北京房地产市场最新行情:

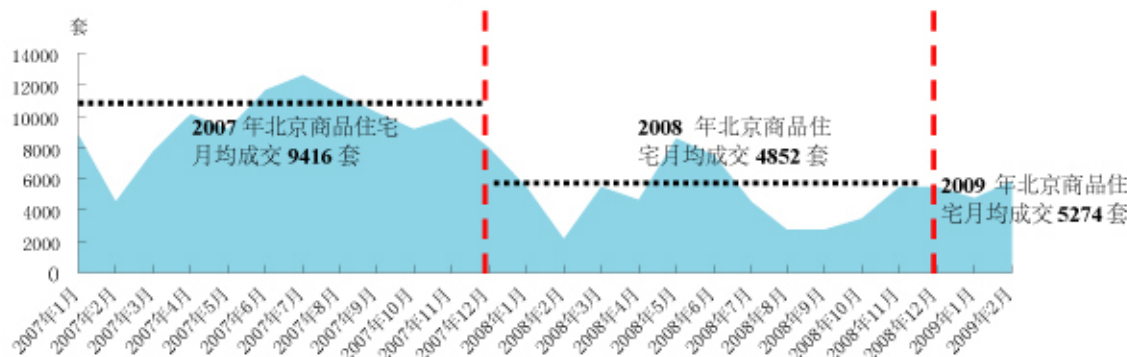
## 2月刚性需求释放，项目成交集中，市场仍旧面临压力

**市场综述:** 2009年2月，在楼市多项利好政策引导以及房地产企业房价逐步调整的共同作用下，北京迎来了第一次销售小高峰。当月成交商品住宅5843套（不含保障性住房），环比增长24.34%，同比去年涨幅达166.63%。然而，受传统淡季及市场持续低迷影响，开发商普遍推迟市场放量，2009年2月北京新增商品住宅仅488套（不含保障性住房），环比下降85.11%，同比下降66.76%。与此同时，北京商品住宅市场存量连续三月呈现下行趋势，但与2008年同期相比，仍处于高位，市场仍旧面临较大压力。

### 春节假期后北京房地产市场迅速反弹，住宅成交量回升24%。

在各种利好政策及部分楼盘降价策略的带动下，北京刚性需求有所释放。2009年2月，北京共成交商品住宅5843套（不含保障性住房），环比1月上涨24.19%，与去年同期相比上涨幅度达166.32%，市场呈现大幅反弹。从下图可以看出，2009年1-2月北京商品住宅月均成交5274套，已经超过2008年平均水平，但与2007年相比，仍存在43.99%的较大差距。

2007-2009年北京商品住宅月度成交量走势



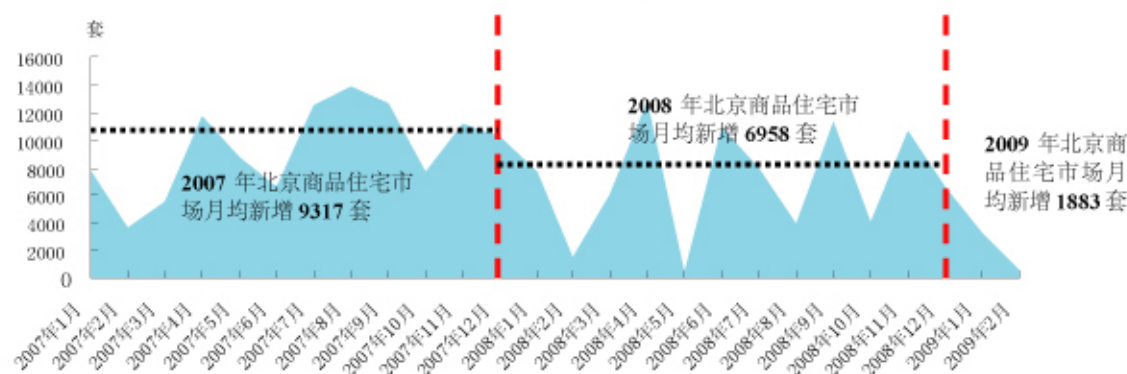
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

### 开发商推迟市场放量，北京商品住宅新增量大幅萎缩85%。

受传统楼市销售淡季以及开发商对市场缺乏信心的影响，2009年2月，北京新盘入市力度明显不足。当月仅3个住宅项目入市，新增套数为488套（不含保障性住房），环比下降85.11%，同比下降66.76%，且明显低于2007年和2008年的平均水平。

2月北京房地产市场新增6个项目，其中4个是住宅立项。除位于延庆中心板块的妫河丽景外，其它3个项目均为老盘后期，分别是昌平中心板块的园墅、望京板块的东湖湾、五棵松板块的万科中粮假日风景。价格方面，园墅开盘报价11000元/平米，东湖湾开盘报价18000元/平米，万科中粮假日风景开盘报价15000元/平米，这3个项目本期的报价较前期均有不同幅度的提高；产品方面，东湖湾和万科中粮假日风景本期的推盘产品没有变化，园墅项目前期推出了双拼、联排形式的别墅产品，本期推出了4层叠拼别墅。

2007-2009年北京商品住宅新增套数走势

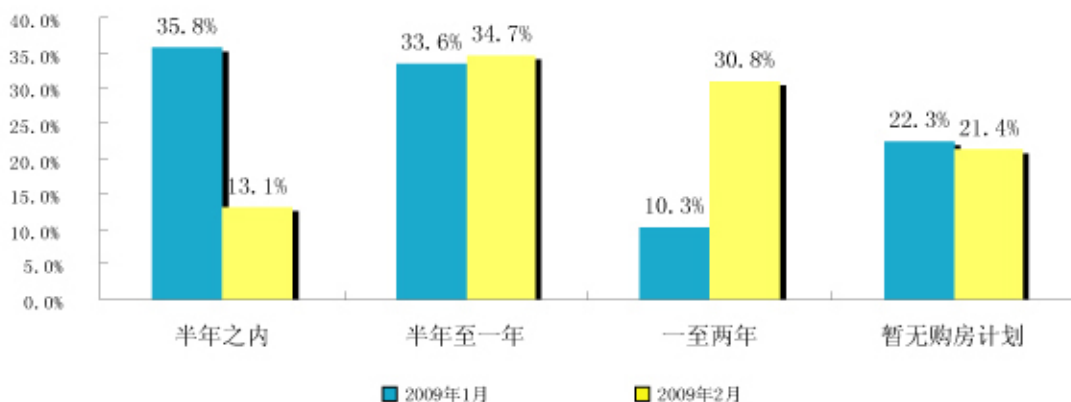


数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

**消费者观望情绪浓郁，短期内购房意愿不高。**

2009年北京商品住宅价格已进入下行通道，由于对未来房地产市场不确定因素的增强，消费者普遍推迟购房时间。从2009年1月、2月北京居民购房计划调查结果可以看出：半年内计划购房的消费者比重从1月的35.8%下降至2月的13.1%；考虑一至两年购房的消费者比重从1月的10.3%上升至2月的30.8%，市场观望情绪逐渐加重。

2009年1月、2月北京居民购房意向调查



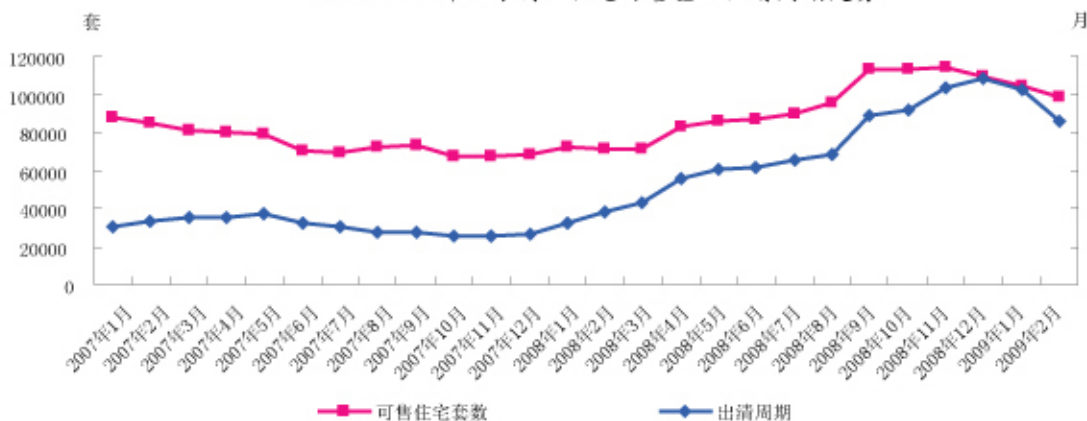
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

**北京存量消化仍需两年，市场压力依旧较大**

2009年由于开发企业推盘速度下降，新增上市量大幅萎缩，北京商品住宅可售量有所减小。截止2009年2月底北京商品住宅可售量为98894套，环比1月底下降1.67%。虽然2月北京商品住宅可售量与去年年末相比回落了9.61%，但与07年年末相比仍上涨45.11%。从出清周期看，2007年北京商品住宅供需两旺，出清周期在6-8个月浮动；而2008年以来，由于市场持续低迷，出清周期急速上涨，2009年1月达到峰值为26个月。2009年2月，随着市场交易量明显反弹，商品住宅市场出清周期缩短至21个月，但仍保持高位，市场存量压力依旧较大。

注：出清周期=当月底可售面积/前六月平均销售面积（包括本月）

2007-2009年北京商品住宅可售量及出清周期走势



数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

**购房提示：**

2月北京楼市交易量上涨的表现无疑增强了不少开发商3月入市的信心，不少楼盘在3月推出后期产品，如首城国际中心、润泽悦溪、华侨城、文成建筑等。所推房源大部分为中小户型产品，更加适合普通消费者的购房需求；与此同时，为应对当前激烈的市场竞争，开发商所推产品种类更加丰富，有效地细分了消费者的置业需求。从目前在售项目看，由于产品多为老盘后期，价格变化不大，且开盘初期优惠力度较大，建议有购房需求的消费者可根据自身需求和经济实力选房，在关注产品品质的同时，切勿掉入开发商的“价格陷阱”。

北京热点居住板块全面解析

## 宋家庄板块——城中村升级南城综合居住区



### 大型交通枢纽助力区域价值快速提升，生活配套有待完善

宋家庄板块北起南三环，南至南四环，东至京津塘高速公路，西至南苑路，横跨丰台和朝阳两个行政区。随着北京城市轨道交通建设的不断完善，地铁5号线、10号线、11号线和亦庄线在宋家庄交汇，拉动板块快速发展。在北京城市规划中，宋家庄将被建设成为继东直门、西直门之后的又一大交通枢纽，多种交通工具均可在此实现换乘。

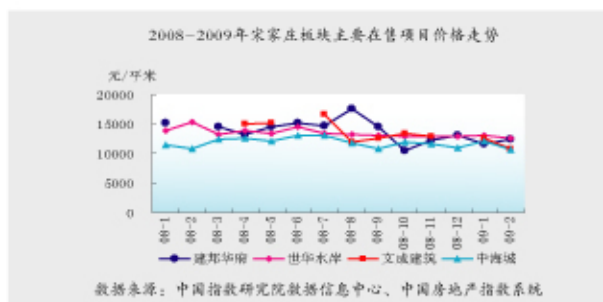
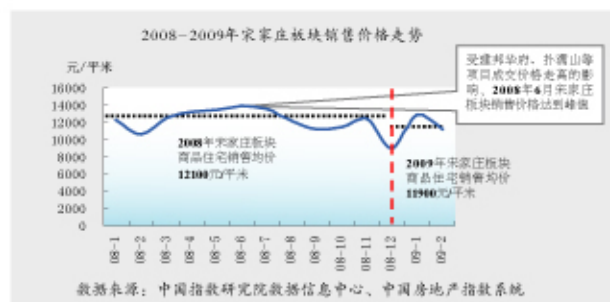
宋家庄板块商业配套特色较为明显，包括服装市场、建材市场、水产市场等，但居民的生活配套则比较缺乏。教育配套方面，宋家庄板块的居住社区基本依赖区域原有的教育机构，在机构数量和教学质量上尚不能满足居民需求。

### 保障房“抑价作用”难显现，个案项目表现活跃

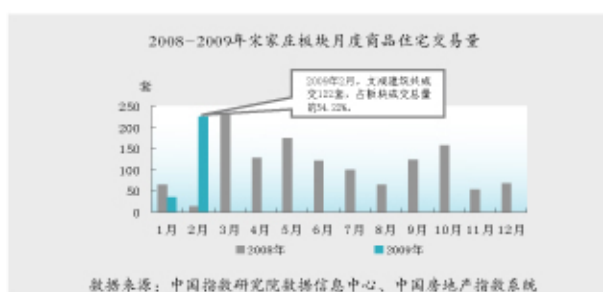
宋家庄作为距离北京市区最近的保障性住房集中供应区域，其中，宋家庄家园将供应3600套经济适用房和650套限价房，均价4369元/平米。万科红狮家园将供应两限房及廉租房共1857套，均价6200元/平米。由于产品定位的差异，宋家庄板块的商品住宅价格并未受到保障性住房的明显影响。

同时，由于保障性住房购买门槛高、开发周期较长，加之宋家庄板块紧邻地铁5号线，交通十分便利，周边商品住宅项目升值空间较大，也是造成宋家庄保障房“抑价作用”难显现的一个重要原因。

2008年宋家庄板块商品住宅销售价格呈现阶段性变化，月度销售均价在9000-14000元/平米之间波动。7月受市场低迷态势影响，宋家庄板块销售价格开始回落，但由于文成建筑、建邦华府项目大户型产品的集中成交，导致这两个项目的销售价格分别在7月和8月达到全年峰值；虽然11月在扑满山项目成交价格较高的影响下宋家庄板块价格小幅回升，但整体来看2008年下半年该板块销售价格依旧维持下行走势。2009年1-2月，由于文成建筑近期优惠幅度较大，且成交量占板块成交比重较大，导致宋家庄板块销售均价小幅回落，降至11900元/平米。



从2008-2009年宋家庄板块月度销售情况来看，该板块成交量受个案影响较大。其中，2008年3月和5月出现两次成交高峰，主要原因是中海城项目成交量猛增，占板块成交总量比重超过60%。2009年2月宋家庄板块成交商品住宅225套，环比上涨525.0%，同比上涨1630.8%。主要原因是文成建筑开盘当月表现活跃，本月共成交122套，占板块成交总量的54.22%。



### 购房提示:

3月，宋家庄板块的商品住宅供应充足，其中文成建筑再推两栋板楼，开盘期间一次性付款享有9.8折优惠。该项目多为140平米以上的大户型，比较适合改善型需求消费者。同时，3月底宋家庄板块新盘鹤巢居推出复式板楼，均价18000元/平米，买一层送一层，09年年底即可入住，更适合年轻消费者首次置业或结婚用房。

从板块的后期发展来看，宋家庄的保障性住房总面积将超过22万平方米，总供应套数将超过6000套。由于产品定位存在差异，宋家庄板块保障性住房并不会对板块内商品住宅的销售价格产生明显影响，同时加之轨道交通对周边物业的带动，未来宋家庄板块将成为北京南城区的大型居住区，更适合自住型消费者。

本月宋家庄板块在售项目一览

项目名称	项目位置	项目均价(元/平米)	在售产品
文成建筑	丰台区方庄桥东800米，成寿寺甲1号	14000	套型面积集中在110-120平米之间普通2层和跃层3层
晶城秀府	丰台区方庄桥南路68号	13300	55平米一居到100平米二居精装修公寓
建邦华府	丰台区赵公口桥东200米，光彩体育中心东侧	12500	87-108平米的全精装公寓
世华水岸	丰台区赵公口桥向南顺光彩路东行1000米	13500	89平米1居，107、113平米2居，134-255平米3居，170-190平米4居
中海城	朝阳区成寿寺路，南二环与南四环之间	12000	140平米2居室

## 北京·中海城专项测评报告

中国房地产指数系统、中国城市典型地产指数系统在广泛收集房地产项目数据信息的基础上，基于北京中海城项目的“市场份额、销售表现、产品创新、价值挖掘”四个方面的表现，对中海城进行综合测评，最终认定中海城的项目测评等级为AA级。

## 2009年测评结果：AA

级别释义：该项目系品牌企业中海地产在南城区宋家庄建设的大型居住社区，品质良好且区域发展潜力较大。

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

## 主要数据和指标 (截至日期: 2009.3.20)

指标	指标	单位
批准总套数	1144	套
批准总面积	154718.9	平方米
可售套数	137	套
可售面积	24835.87	平方米
已签约套数	1007	套
已签约面积	129883.07	平方米
成交均价	11739	元/平方米

## 主要优势和机遇

1. 项目所处地理位置良好，毗邻地铁十号线成寿寺站和五号线宋家庄站，社区外分布多条公交线路。目前社区门前主干道及成寿寺桥仍在施工中，建成后社区居民的出行将更为方便；

2. 产品设计注重细节及功能性，引入明卫、阳光室、起居室、开放厨房、步入式景观阳台等设计，居住品质更为舒适；

3. 社区特别进行“人车分流”设计。日常机动车社区出入口直接与地库相连，住户可以在车库停车后直接入户。

## 主要风险和挑战

1. 由于项目周边分布了不少大型建材家装市场，人流密集，居住环境受到一定程度的影响；
2. 目前中海城入住的居民中有不少租户，流动人口较多，对整个社区的安全形成隐患。

说明：“测评报告”以市场份额、销售表现、产品创新、价值挖掘四大因素为核心考量因素，通过对其现状和将来走势的比较分析和预测，辅之以专家加权修正，力求取得对所评价地产项目潜力的客观、公正地判断。“测评报告”属中国房地产指数系统研究成果，与所评价项目没有任何利益关系，仅供中国房地产指数系统及购房者消费决策进行参考，消费者据此购房投资，风险自担。

## 项目概况

项目名称	中海城
物业类型	普通住宅
所属板块	宋家庄板块
项目位置	朝阳区成寿寺路，距离京津唐高速公路800米
所处环线	南三环至四环之间
售楼电话	67636688/ 67630618
开发商	北京佳益德房地产开发有限公司
楼层状况	1栋7层，6栋8层，1栋9层，1栋12层，5栋18层
在售房源	基本售完，仅余几套140平米左右的三居
项目均价	13000元/平米（目前无优惠活动）

## 测评观点

据中海城项目各分项因素综合测评，最终认定其为AA级评级项目。北京市房地产市场整体向好，项目所处宋家庄板块在居住功能、交通设施、区域配套等方面均有较大的发展潜力，但目前项目周边批发市场聚集，社区环境仍需改善。



中国房地产指数系统  
中国城市典型地产指数办公室  
2009年3月

## 北京热点居住板块全面解析

## 岳各庄板块——京西南大型经济居住区

## 交通环境亟待改善，刚性需求开始关注

岳各庄板块北起复兴路，南至丰台东路，东至西三环，西至西四环，隶属丰台区，是继五棵松板块之后北京西南部又一个重要居住区。

由于长途客运站、西客站及岳各庄大型农副产品批发市场周边人流密集，经常造成周边道路拥堵。目前，岳各庄板块交通状况已开始改善。除了京石、京开两条高速路外，新开通的连石路，规划中的地铁9、16和21号线也将穿过岳各庄。

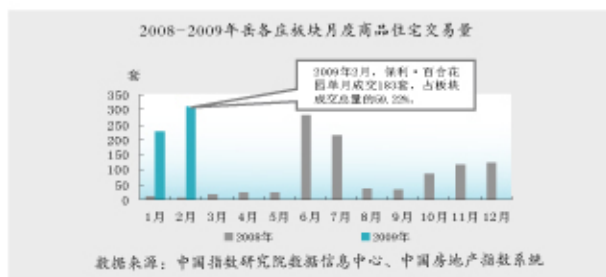
岳各庄板块的商业配套比较丰富。除了易初莲花、马连道家乐福超市、翠微商场和大中电器等大型生活配套商业外，还分布着东方家园、蓝景丽家六甲桥家居建材城、亿客隆家具城等建筑家装商业场所。

2003年下半年，随着第七街区大型综合社区的入市，岳各庄楼市正式起步。虽然在之后的一段时间内由于西府景园、西翠芳庭等保障性住房项目占据区域市场，岳各庄一度形成了以中低端物业为主的市场格局，但近几年来，随着中关村附近住宅供应量的持续下降，加之西南三四环整体区域环境不断改善，在中关村、金融街等地上班的白领一族开始将选房的目光投向岳各庄。其中，保利·百合花园、中堂等高性价比的项目逐渐受到了刚性需求消费者的关注。

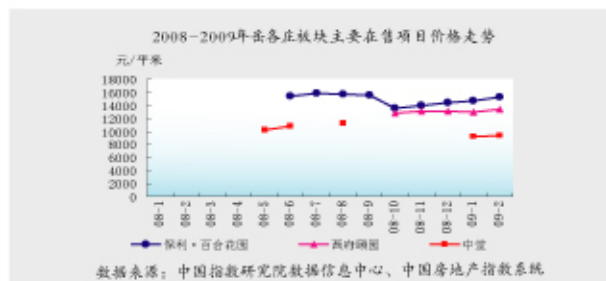
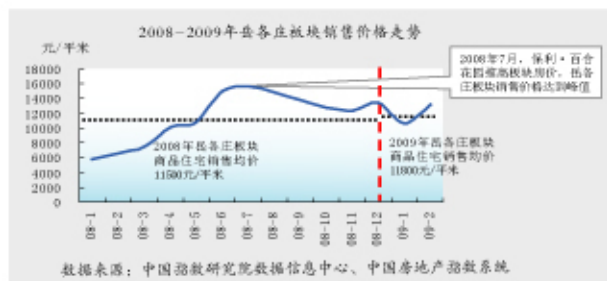


## 岳各庄板块月度销售量波动较大，个案销售价格走势平稳

2008-2009年岳各庄板块月度成交量走势波动较大。1-5月由于板块供应量不足，月均成交套数不足50套；6-7月伴随保利·百合花园的入市，岳各庄板块成交量迅速上涨且月均成交超过200套；8-10月受市场观望情绪和奥运的共同影响，岳各庄板块月均成交量再度下滑至50套以下；11月开始在各种利好政策推动下，成交量开始反弹并延续至12月。2009年1-2月，岳各庄板块在保利·百合花园热销的带动下，月均成交量为267套，与08年月均成交81套相比，涨幅为229.63%。



2008-2009年岳各庄板块商品住宅销售价格走势呈现阶段性反复。08年1-7月，由于板块新增供应逐渐放大，新盘价格较高导致岳各庄板块销售价格持续上涨；受奥运及消费者观望态度不断加深的共同影响，8月板块销售价格开始回落，并将下行态势延续至11月；虽然12月销售价格呈现翘尾，但09年1月中堂采取低价入市的营销手段，岳各庄板块销售价格再度下挫；2月，价格较高的保利·百合花园成交量大增，推动板块销售均价明显上涨。但目前该板块个案的销售价格走势基本平稳，并无较大幅度的波动。



## 购房提示：

自2008年下半年开始，岳各庄板块商品住宅市场无新盘上市，未来板块新增供应明显不足。目前，板块在售项目产品多为户型适中的两至三居室，区域市场需求以自住型为主，投资意愿并不强烈。从后期发展来看，岳各庄将形成以保障性住房为主、商品住宅为辅的京西南大型居住区，各项配套将持续跟进，更适合经济实力适中的刚性需求购房者。

六里桥-丽泽桥长途客运站和西客站等地人流密集，经常对北京西南三环造成严重拥堵。规划中的多条地铁线路建成后将有效改善这一问题。

## 本月岳各庄板块在售项目一览

项目名称	项目位置	项目均价(元/平米)	在售产品
保利·百合花园	丰台区六里桥西南行200米	9600	78-90平米的刚需和150平米左右的二居
中堂	丰台区西四环中路112号	12000	95平方米、113平方米的刚需、135、185平方米的改善(199、228平米的改善)
西府景园	丰台区西四环岳各庄北桥向西约300米	14000	128平米的刚需为主，配合85平米的二居的精装修产品

# 北京·保利百合花园专项测评报告

中国房地产指数系统、中国城市典型地产指数系统在广泛收集房地产项目数据信息的基础上，基于北京保利·百合花园项目的“市场份额、销售表现、产品创新、价值挖掘”四个方面的表现，对保利·百合花园进行综合测评，最终认定保利·百合花园的项目测评等级为AA级。

## 2009年测评结果：AA

级别释义：该项目系品牌企业保利地产在岳各庄板块打造的综合型社区，产品类型丰富且产品品质有良好保证。

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，性价比比较高
BBB	推荐，性价比处于区域中上等
BB	性价比一般，投资消费有一定风险
B	性价比较低，不适于投资消费
C	不推荐

## 主要数据和指标 (截至日期: 2009.3.20)

指标	指标	单位
批准总套数	1193	套
批准总面积	85605.65	平方米
可售套数	756	套
可售面积	51101	平方米
已签约套数	1086	套
已签约面积	111975.4	平方米
成交均价	12569	元/平方米

## 主要优势和机遇

1. 保利地产作为国内知名房企，项目品质有良好的保证；
2. 项目紧邻西三环六里桥，毗邻规划中的地铁9号线、10号线、14号线，地理位置优越；
3. 产品户型、面积段比较丰富，能够满足不同层次消费者的置业需求；
4. 社区集中供暖，24小时热水，全部为地下车库，地面为坡岭式绿地提升绿化率，项目居住品质较高；
5. 09年年底即可入住，购房风险较低。

## 主要风险和挑战

1. 项目所处的六里桥地区由于受到西客站和长途客运站密集人流的影响，交通状况不甚良好；
2. 项目周边缺乏品质较高的教育及医疗配套机构。

说明：“测评报告”以市场份额、销售表现、产品创新、价值挖掘四大因素为核心考量因素，通过对其现状和将来走势的比较分析和预测，辅之以专家加权修正，力求取得对所评价地产项目潜力的客观、公正地判断。“测评报告”属中国房地产指数系统研究成果，与所评价项目没有任何利益关系，仅供中国房地产指数系统及购房者消费决策进行参考，消费者据此购房投资，风险自担。

## 项目概况

项目名称	保利·百合花园
物业类型	普通住宅
所属板块	岳各庄板块
项目位置	丰台区六里桥桥南西行200米
所处环线	西三环至四环之间
售楼电话	63838888
开发商	保利(北京)房地产开发有限公司
楼层状况	9栋11、20、21层板楼和3栋商业楼组成
在售房源	78-90平两居和150平左右三居，另推80平南向小户型
项目均价	13000-18000元/平米

## 测评观点

据保利·百合花园项目各分项因素综合测评，最终认定其为AA级评级项目。保利·百合花园为品牌企业保利地产开发，品质良好；项目地处西三环六里桥，地理位置较好。同时，该项目为准现房，购买风险较低。但由于临近西客站、六里桥长途客运站等地，周边交通仍需进一步改善。



中国房地产指数系统  
中国城市典型地产指数办公室  
2009年3月

# 2009年3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3月北京住宅项目销售排行榜”,具体如下:

### 2009年3月北京住宅项目销售套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	太阳星城	朝阳	太阳宫板块	1480
2	美利山	朝阳	百子湾板块	573
3	润泽·悦溪	朝阳	立水桥板块	293
4	橡树湾	海淀	清河板块	271
5	世纪星城	通州	通州中心板块	264
6	冠城·名敦道	朝阳	劲松板块	259
7	中信城	宣武	宣武门外板块	257
8	北京新天地	朝阳	定福庄板块	239
9	富力又一城	朝阳	豆各庄板块	228
10	保利·百合花园	丰台	丰台北路板块	212

### 2009年3月北京20000元/平方米以上住宅项目销售套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	远洋万和城	朝阳	奥运东部板块	187
2	唐宁ONE	海淀	学院路板块	119
3	东台居	朝阳	朝阳公园板块	63
4	星河湾	朝阳	朝阳北路板块	45
5	阳光上东	朝阳	丽都商圈板块	39
6	静安公寓	朝阳	太阳宫板块	33
7	凤凰苑	朝阳	太阳宫板块	28
8	万泽·御河湾	海淀	玉渊潭板块	24
9	御庭陶然家园	宣武	宣武门外板块	23
10	公园1872	朝阳	朝阳北路板块	20

### 2009年3月北京住宅项目销售面积排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售面积(平米)
1	太阳星城	朝阳	太阳宫板块	120400
2	美利山	朝阳	百子湾板块	59800
3	润泽·悦溪	朝阳	立水桥板块	28700
4	北京华侨城	朝阳	东南四环板块	26400
5	中信城	宣武	宣武门外板块	23900
6	冠城·名敦道	朝阳	劲松板块	23600
7	中海城	朝阳	宋家庄板块	23400
8	橡树湾	海淀	清河板块	23000
9	富力又一城	朝阳	豆各庄板块	22000
10	溢阳公馆	平谷	平谷中心板块	20700

### 2009年3月北京15000-20000元/平方米住宅项目销售套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	中信城	宣武	宣武门外板块	257
2	保利·百合花园	丰台	丰台北路板块	212
3	西山华府	海淀	上地板块	131
4	大成郡	丰台	五棵松板块	124
5	禧福汇	朝阳	CBD南延板块	112
6	金都杭城	朝阳	百子湾板块	99
7	珠江帝景	朝阳	CBD南延板块	96
8	丽水莲花	宣武	广安门外板块	79
9	西堤红山苑	宣武	广安门外板块	67
10	华彩国际公寓	朝阳	望京板块	46

### 2009年3月北京住宅项目销售金额排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售金额(万元)
1	太阳星城	朝阳	太阳宫板块	98300
2	美利山	朝阳	百子湾板块	64600
3	中信城	宣武	宣武门外板块	45200
4	星河湾	朝阳	朝阳北路板块	39200
5	远洋万和城	朝阳	奥运东部板块	38500
6	保利·百合花园	丰台	丰台北路板块	35400
7	橡树湾	海淀	清河板块	32400
8	冠城·名敦道	朝阳	劲松板块	31330
9	润泽·悦溪	朝阳	立水桥板块	31310
10	北京华侨城	朝阳	东南四环板块	30900

### 2009年3月北京15000元/平方米以下住宅项目销售套数排行榜

排名	项目名称	区县	区域板块	销售套数(套)
1	太阳星城	朝阳	太阳宫板块	1480
2	美利山	朝阳	百子湾板块	573
3	润泽·悦溪	朝阳	立水桥板块	293
4	橡树湾	海淀	清河板块	271
5	世纪星城	通州	通州中心板块	264
6	冠城·名敦道	朝阳	劲松板块	259
7	北京新天地	朝阳	定福庄板块	239
8	富力又一城	朝阳	豆各庄板块	228
9	北一街8号	昌平	昌平中心板块	195
10	溢阳公馆	平谷	平谷中心板块	189

备注:

- 1、以上数据包含商品住宅(住宅、公寓、别墅)的期房和现房;
- 2、以上数据均来源于中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统;
- 3、数据仅供参考。

2009年4月北京典型地产指数样本项目推介

## 孔雀城——京郊别墅小镇连锁品牌

五年磨一剑，孔雀城，专注于京郊别墅小镇市场开发，从03年确立独特的开发模式到09年四个孔雀城的规模开发，RTKL、泛亚国际、翰时国际、大地建筑等数十家国际专业机构和上百位专业人士的呕心沥血，2000多户孔雀城业主的众口称赞，千万的品质，百万的价格，以其超高的性价比，连续三年位居京郊别墅市场开发量和销量前列，成就了孔雀城“京郊别墅小镇连锁品牌”之美名。

### 成就孔雀城京郊别墅小镇连锁品牌的“七种武器”

#### 花园城市的规划设计理念

随着1898年霍华德（英国的社会学家、城市学者、风景与规划设计专家）“花园城市”理念的提出，世界的城市化步入了一个崭新的潮流：即在都市边缘绿化集中之地建设小型花园生活区，将城市生活的优点同乡村的美好环境有机结合，尽享都市中少见的自然人文资源，并与喧嚣、污染、忙碌保持一个优雅且必不可少的距离。

#### 稀缺的水景和山居资源

仁者乐山，智者乐水，临河而居，依山而建。慵懒的阳光、清绿的水面、高大的树木、新鲜的空气，有被鸟儿叫醒的清晨、林间漫步的午后、晚饭后的斜阳，成为京城最具稀缺价值的别墅产品。

#### 原生态的田园风光

孔雀城大量保留的数十年树龄的原生态杨树林，自然、优美的生活环境，让人流连忘返。孔雀城周围万亩的原生态生活场景更让人每日在回家的路上，忘却了大都市的烦恼。

#### 坐享首都圈+郊区化+汽车化的时代价值

享受别墅生活，不离都市繁华，只需公寓总价。孔雀城，让北京都市精英——主流阶层的主动郊区化生活梦想触手可及，提前十年住别墅，有天有地有庭院。有情天地宽，屋宽心也宽，宽心宽地宽天下！

#### 客户的高度认可

2006—2008年连续三年，“孔雀城”项目市场开发量和销量位居前列，来源于目前孔雀城各项目已售的2200多户家庭的高度认可。

#### 超高的性价比

与北京其他别墅项目动辄数百万上千万的价格相比，孔雀城以其百万的价格，尊享北京城千万品质的配套，夺得了2008年年底十余家第三方专业机构评选的“性价比最高的别墅项目”。

#### 量身定制的别墅小镇

创新性设计的产品规格：280平米左右的独栋、220平米左右的联排、160平米左右的叠墅，以及100平米左右的花墅；百万平米的别墅社区，小镇节日的亲情氛围，最大化的保证了居住的舒适度，满足了各阶层精英的不同需求。



### “孔雀族”——家庭幸福的成功人士

通过对购买孔雀城系列产品的2200多户业主的抽样调查分析，发现了这些都市精英的一些共性：具备丰富的人生阅历，在北京城内拥有多套高端物业，主动追求郊区化别墅生活，事业处于上升阶段，家庭幸福，追求品质生活，精神上渴望人文、亲情、邻里情怀，尽力为家人提供更好的生活环境。我们称之为“孔雀族”。

他们的梦想是：让亲情享受自然，用自然犒赏成功。

他们的理念是：屋宽心也宽，心有大大舞台就有多大。

他们的追求是：亲情就是在一起，生活不能等！

他们的要求是：离尘不离城，千万生活，百万别墅。

而我们的目标就是实现更多“孔雀族”的别墅生活梦想。

#### 永定河孔雀城——森林小镇，幸福田园

工作在金融街，居住在永定河孔雀城，首都第二机场，地铁四号线，将带来金融街的源源财运，永定河孔雀城升值潜力无限。

随着第二机场的选址落地，永定河孔雀城一期入住、二期售罄、三期热销、四期即将盛装面市，五年的磨砺，丰富的产品类型和入住的一、二期“孔雀族”，缔造了成熟的墅区品质及生活，让您尽享“有天有地有庭院”的完美亲情别墅小镇居住氛围，以及未来巨大的升值潜力。

#### 大运河孔雀城——国际公民五星配套

工作在CBD，居住在大运河孔雀城。咫尺CBD繁华，尽享国家重点旅游景区“天下第一城”五星级配套，2000平米全生态会所，近万平米国际商业街，以及京杭大运河千年文脉润泽。在北京、天津“双核时代”的广阔蓝图下，占据“京津冀都市圈”、“环渤海经济圈”的价值洼地，树立了别墅置业的全新标准。

2009年4月北京典型地产指数样本项目推介

## "性价比"成为楼市回暖催化剂

### 燕郊楼市迈入天洋城品质新时代

#### 性价比成为楼市回暖催化剂

春节后在国家相关利好政策的刺激下,北京一些楼盘高举降价大旗,部分楼盘开盘价格基本降到观望购房客户预期心理价位,销售出现了强势反弹,区域内开发商纷纷效仿,一时间降价促销和“抄底”成为楼市最为时髦的话题。京东燕郊大盘天洋城高举“性价比”大旗在燕郊区域内掀起抄底狂潮。2月中旬开盘至今,天洋城推出的二期北区房源基本售罄,3月份更是单月热销过千套,震撼了整个京城楼市,更确立了天洋城在燕郊楼市的领跑地位。



#### 天洋城用持续热销树立燕郊楼市新标杆

“自开盘以来,每天的到访客户都不下百组。”目前,很多北京的客户来燕郊必看天洋城,该楼盘正如其广告语所言,已经成为牛年真正的“牛盘”。

天洋城的受追捧程度日前还在持续高涨。据悉,二月开盘推出二期北区的五栋新楼共1000多套房源,开盘以来持续热销,目前房源已所剩无几。很多消费者表示,选择天洋城,一是因为它综合的品质,二是因为它合理的价格。

近期天洋城的热销已经奠定了其区域标杆地位,随后二期南区房源也将升级推出,总量一千多套的房源放量,必将持续天洋城在燕郊楼市的影响力。

#### 天洋城用综合品质书写燕郊楼盘新高度

从国贸上京通快速路一直向东至102国道40分钟,迎宾路第二环岛东侧600多亩的开阔区域,即为180万平米大盘天洋城。该楼盘是由温哥华市政府、建设部、天洋置地三方联合规划建设的大型国际品质社区,并在2008年被评选为中国十大名盘。

据了解,天洋城在规划之初便已经确立了“绿色之城”、“科技之城”、“乐居之城”的发展定位。在绿化设计上,建筑、树木和景观绿地相互穿插、呼应;在社区园林植被选配上,根据中国北方气候特征选用大量适宜本地生长的杀菌、防风、防沙的植被品种,净化环境并有益健康。

而“科技之城”的由来也绝不是空穴来风。天洋城在建筑、园林、社区物业管理系统等方面均充分利用最新科技手段,单方面投入到环保、节能、减排等方面的新技术、新材料和新工艺就高达12项。

社区配套向来被业主视为影响居住舒适度的重要因素,为此,天洋城开发商尽力做到完善齐全,社区包含了大型超市、双语幼儿园、银行、医



院、学校等各类设施,考虑到燕郊缺乏大型商业配套,而天洋又是依靠商业起步,前瞻性规划了25万平米区域核心商业区,涵盖有商业街、大型主力店、娱乐设施、大型购物中心、食品采购中心、休闲吧、书吧和特色餐饮街等,有望提升社区业主乃至整个燕郊居民的生活品质。社区还开辟了网球、篮球、羽毛球、门球、滑板坡地、公共舞台表演等场地,使业主在工作之余,身心得到最大舒缓。项目负责人还透露,社区西南角将建立20余亩的930公交总站,围绕天洋城共设有4站,届时业主出行将更加便利。天洋城已经成为名副其实的“乐居之城”。

在楼市回暖的背景下,“性价比”已经成为关键,谁的价值超越价格,谁就会走俏市场,成为购房者追捧对象。

业内人士称天洋城的综合品质有望达到燕郊楼盘新高度。用天洋城项目负责人的话说:“天洋城的品质领航燕郊,综合配套非常齐全,但价格较低,是燕郊板块公认的最高性价比大盘”。

2009年4月北京典型地产指数样本项目推介

## 美林湾：人居典范领秀燕郊



被誉为08年燕郊“领秀样板”的楼盘——美林湾，继前三期产品顺利投入市场以后，继续秉承“别墅级高品质复合型宜居社区”的规划理念，将在09年3月份推出美林湾巅峰品质之作——美林湾IV期·新视界。

美林湾，处于CBD东30公里的燕郊风景旅游区内，系美林花园、美林香槟小镇、碧水庄园等“美林系”经典楼盘之后，美林地产集团又一实力钜献。京通快速、京哈高速等交通路网连接，直达CBD核心区。社区门前的神威北路，未来将与朝阳北路连接，直达北京东三环；京哈高速辅路、燕顺路的扩建改造（燕顺路改造目前以基本完工），以及大七环的规划将会让美林湾周边交通更加完善。作为将来最先融入北京的高档社区，升值潜力无可限量。

美林湾的规划，始终贯穿着“原生态”的居住理念。整个社区从内到外，处处散发着“原生态”的生活魅力！依托潮白河形成的天然水岸生态系统，100公顷高尔夫绿地形成的外围生态保护墙，美林湾拥有都市社区罕见的原生态环境资源。而漫步在美林湾社区内，才能真正体会到原生态园林景观与简单的观赏性园林的实质性区别：建筑物看似随意的排列实则渗透到这里的原生地貌中。以10000平米的大坡谷中央景观区为中心，园林景观顺着原生坡谷的延伸，辐射整个美林湾。无论是置身微谷，还是登临小岭，或者踏步河堤，游走桥下，尽可以体会回归自然的原生状态。

社区内配套齐备，尽量满足业主对高品质的生活的要求。目前已经全面开放的山水生态会馆，是燕郊地区首屈一指的高档社区会馆。近5000平米的会馆开设了多种室内运动和休闲综合场所。其中，游泳馆内有12.5M×25M的5道泳池，另特设两个儿童戏水池。此外，篮球羽毛球馆、健身房、体操房、桌球俱乐部、儿童乐园等各项健康娱乐设施一应俱全。08年，会馆还成功举办了为期两个月的“美林湾全民四球赛”。

另外，美林湾社区内配套有三大服务中心及双重步行商业街。服务中心具备托老、托幼、医疗三大功能，父母可以舒心静养，子女可以安心成长，健康可以得到优质保证；近10000平米欧式风情步行商业街由内外两条街巧妙相连组成，规划有特色美食、超市、精品店等商业配套，业主希望得到的便利优质的生活，在这里都能得到保证。

美林湾IV期·新视界位于美林湾整个项目的西北角，西边紧邻700米潮白河岸，是美林湾中真正能享受第一线水景的产品，并且单体楼层视角宽广，视线没有遮挡。

美林湾计划在09年3月开展的“特价团购”活动，将随着IV期·新视界的公开发售浮出水面。据了解，此次团购，针对54#和57#滨景公寓，活动期限将贯穿整个3月。美林湾IV期·新视界，以其卓越的项目品质、“价值远在价格之上”的开发理念，势必为燕郊楼市的高档住宅板块再添新宠。



2009年4月北京典型地产指数样本项目推介

## 中体奥林匹克花园半年展半势

过去的2008年，中体奥林匹克花园因其良好的口碑，优秀的品质受到业内外和购房者一致信任和青睐，其逆势热销的盛况更备受各方瞩目。如今，在众人的共同期待中，2009年欣然而至。经历了2008年的大悲大喜，人们对这个‘牛年’有很多期望，中体奥林匹克花园亦然。

中体奥林匹克花园三期由190套联排别墅和130套叠拼别墅组成，宽敞的空间布局彰显出新知阶层的个性生活。基本上所有户型均保证正南正北布局，同时，结合整个地形地貌的坡地起伏，大量采用了‘前后错落’以及‘水平错落’的布置格局，与项目‘坡地美宅’的诉求点紧密结合，更接近



独立别墅的感觉。产品在细节方面颇具特色，例如所有住宅均有南向露台，入户均设玄关，客厅设置3.9米层高，均拥有南向大面积花园，地下室南向采光，部分户型还精心设计的内庭院，加强户内外空间的沟通。此次推出的叠墅产品，位居中体奥林匹克花园三期A地块最北端，独享坡地最高点的开阔视野和庭院深深的静谧安详；德式立面风格简约大气，彰显独特审美情趣；优异户型设计格局方正，空间灵动，分区合理，最大程度保证主人生活的舒适度和私密性；所有户型均采光优异，南北通透，南向大露台把所有的风景统统留住；边户型更是全明设计，无时无刻都能和清风阳光亲密接触；产品内部交通面积小，房间使用面积高，大大提升有效使用率；更独辟叠拼别墅内首层卧室，主卧面宽达4.5米，起床即可迎接大片阳光；起居室横置带来7米以上超大面宽，尽显主人豪阔气度；进口通力无机房电梯

入户，秉承项目节能环保传统，无噪音低公摊，尊崇便利一举两得，上下都是生活享受。此外，叠墅建造用料和标准同联排别墅，现浇剪力墙保证产品安全品质；赠送太阳能热水器、壁挂炉和高能效的格力数码涡旋分户式中央空调。作为北京第一个真正意义上的坡地别墅，中体奥林匹克花园从细节上追求完美，真正做到了凭‘责任心和诚信度’为业主打造宜居社区。

## 醉中国的洋房——水墨林溪

京西南超值大盘——水墨林溪位于中国信息大学对面，驾车从六里桥走京石高速，经间村出口至项目地，所需不过半小时，繁华自然瞬时切换。优越的社区环境，齐全的生活配套，使其成为西南宜居典范，广受城市精英特别是中关村、金融街等地白领一族的热情追捧。

与西式洋房不同，水墨林溪二期推出的中国式洋房融合了现代居住文明和中国民居建筑的精粹，以传统的‘水墨技法’为核心创作理念，富含东方神韵而又不失现代简约风格，致力于创造富于中国人本精神的当代居住社区。其全城首发的高品质电梯洋房，拒绝对传统的复制和一味‘西化’，而是在亲近大自然的同时，糅合现代文明要素，呈献最适合当代国人的居住佳品。

水墨林溪的综合优势明显，性价比十分突出。社区规划师法自然，48%超高绿化率，近百种植物四季相伴；京城原创的万米龙型水系贯穿社区，宽幅园景尽收眼底；超大楼间距，采光充分，视野绝佳；板式建筑，简约立面设计；全明户型，空间利用率达80%以上；从70平米的一居到200余平米的复式，多样户型满足不同客户所需；一层赠送独立花园、地下室、阁楼及下沉式庭院，营造别墅级生活体验；此外，二期还依托63万平方米大城，拥享5万平方米商业配套，接轨时尚后顾无忧。

水墨林溪II，醉中国的洋房，将于4月18日隆重开盘！水景、电梯、板楼、准现房，仅4500元/平米起。开盘期间，限时特惠，购两居交5000元诚意金可冲抵房款2万元，购三居交1万元诚意金可冲抵房款3万元。国贸春季房展期间，水墨林溪会在东序厅17号设立展位，向往洋房生活的客户，届时可前往洽询，先睹为快。



# 大宅 境界

## JIANBANG MANSION

It spreads out a mansion  
Within eight hundred years



建邦華府

复兴一个时代的家族居住理想

即将新盘推出

*It spreads out a mansion Within eight hundred years*



JIANBANG MANSION  
建邦華府

TEL / 010-6728 3535

www.jianbanghuafu.com

项目地址：三环赵公口桥南300米光彩体育馆东侧

开发商：中建地产 承建商：北京长城贝尔芬格柏德建筑工程有限公司  
建筑设计：北京天鸿南方建筑设计有限责任公司 销售代理：建工·和泰轩  
广告整合：北京城华航广告  
预售许可证：京060200号 (本广告中涉及之文字与图像均真实，不作为合同附件，最终以产权证为准。)



*Within eight hundred years*

# 中国消费者购房置业流程图

