

2009年第5-6期 (总34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5月北京商品住宅销售排行榜 ●

宋家庄、广安门外热点板块全面解析 ●



华润置地·西堤红山效果图

## 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5月，北京商品住宅交易量并未延续前四个月的迅猛涨势，当月共成交商品住宅期房及现房14969套（不含保障性住房），环比下跌11.56%，出现09年单月交易量的首次回落。造成本轮交易量下行的原因包括前四个月市场中的部分刚性需求已经释放，开发商上调房价、小长假成交低迷以及保障性住房成交发力等。然而，在成交量下降的同时，开发商的推盘热情依旧，5月北京房地产市场累计上市46个项目，与4月基本持平。

从成交结构来看，本月个别热销楼盘对整体市场的影响有所减弱。据中国指数研究院北京典型指数办公室监测数据显示：2009年5月，北京房地产市场实现交易的200余个商品住宅（期房）项目中，销售套数排名前十位的项目成交总套数占全市交易总量的24.8%，比重环比4月减少了近8个百分点。

价格方面，在前四个月成交量反弹的带动下，5月北京典型住宅指数继续上涨，为1237点，环比涨幅为3.3%，主要原因是5月部分楼盘的销售价格继续上涨。其中，富力又一城、大成郡、润泽·悦溪等项目销售价格环比涨幅均超过10%。

2009年的“红五月”未能延续“小阳春”的暖意，在经历了5月房地产市场的量跌价涨之后，供求双方将更加理性，未来一段时期内市场前景仍不乐观。

2009年6月

# Contents

## 目录

- 5月北京商品住宅销售排行榜
- 5月北京楼市行情播报
- 5月北京热点居住板块全面解析
- 5月中指发布会精选
- 6月北京典型地产指数样本项目推介
- 北京典型地产指数样本项目综合测评

#### 编辑委员会：

莫天全、黄瑜、陈晨、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、侯瑞波、张志杰、刘宣

#### 编辑部：

陈茜、张小爱、尹旭、隰艳霞

#### 调研组成员：

蔡向馨、王超、夏辉婷、张康、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

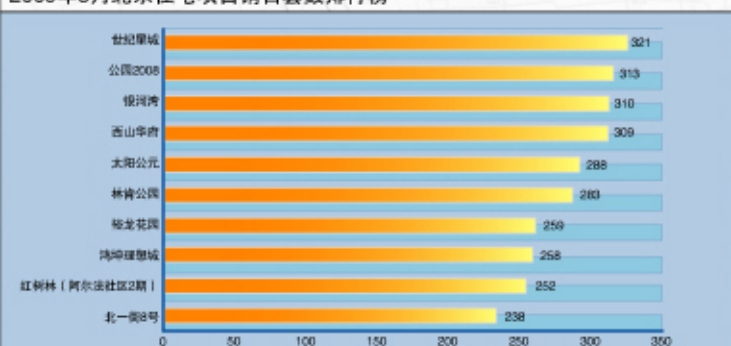
网址：<http://bj.index.soufun.com>

2009年5月

## 北京商品住宅（住宅、别墅）销售排行榜

中国房地产指数系统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5月北京商品住宅销售排行榜”，具体如下：

2009年5月北京住宅项目销售套数排行榜

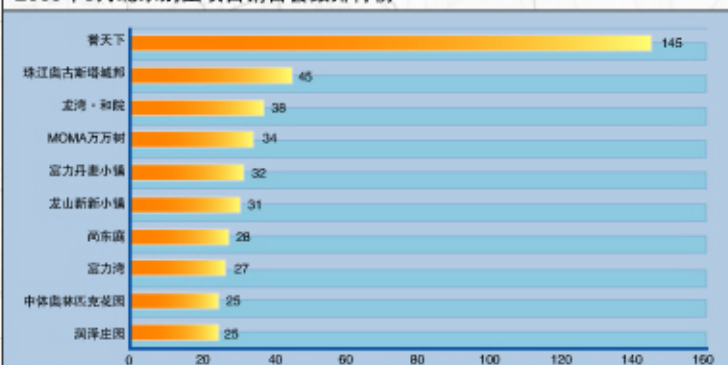


数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

2009年5月，北京在售的400多个住宅项目（含期房及现房）中，销售套数排名前十位的项目成交总套数占北京成交总量的19.82%，比重环比4月下降了近7个百分点。通州中心板块的**世纪星城**、立水桥板块的**公园2008**、丽都商圈板块的**银河湾**及上地板块的**西山华府**项目区域价格优势明显，月度销售量均突破300套，分别获得5月北京住宅项目销售排行第一至第四名。其中，银河湾为5月新开盘项目，凭借精装修产品及合理的销售价格，迅速获得了购房者的肯定。

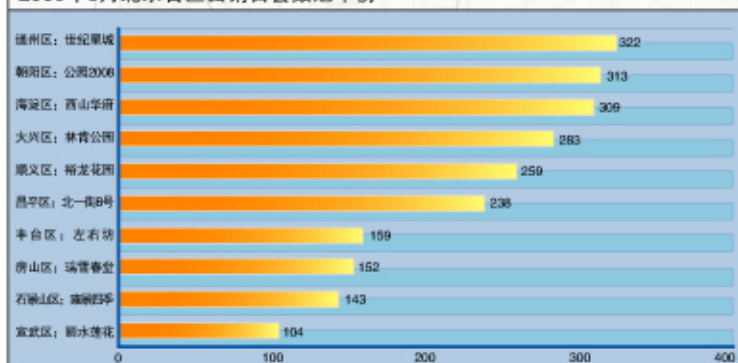
2009年5月，在个别项目热销的带动下，北京别墅市场销售量环比上涨14.07%。本月北京别墅销售套数前十位项目的成交总套数占北京成交总量的56.04%。其中，顺义中央别墅区的**誉天下**本月累计销售145套，为5月北京别墅销售套数冠军。5月誉天下推出二期尚品，前期积累的大量客户为本月集中签约奠定了坚实的基础。

2009年5月北京别墅项目销售套数排行榜



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

2009年5月北京各区县销售套数冠军榜



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

2009年5月，北京各区县住宅项目销售套数冠军楼盘的性价比普遍较高。其中，通州区冠军楼盘**世纪星城**、朝阳区冠军楼盘**公园2008**目前在售产品均为准现房项目，购买风险较低。

备注：1、以上数据包含住宅、公寓、别墅类项目的期房和现房；  
2、数据仅供参考。

2009年5月北京楼市行情播报

## 5月楼市未现“红五月”，住宅成交今年首次回落

2009年1-5月北京典型住宅指数走势

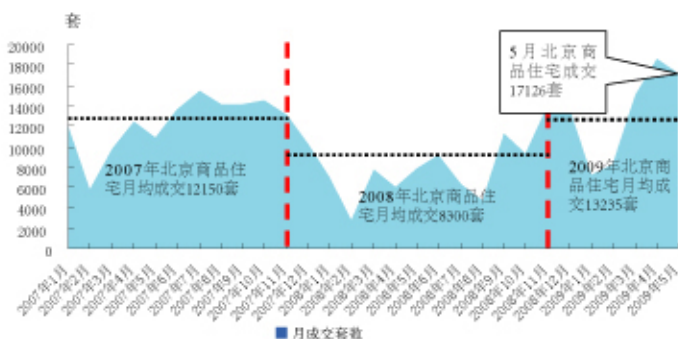


数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

## “红五月”开发商推盘热情持续，新上市住宅项目环比减少2个。

正值“红五月”销售小旺季，开发商普遍保持较高的推盘热情。5月北京房地产市场共46个房地产项目（含保障性住房）获得预售许可证，其中38个为住宅立项，环比4月减少了2个。5月新上市的住宅项目中有5个为新盘，分别是CBD核心板块的首创·禧瑞都、学院路板块的中铁置业·翰庭、宋家庄板块的鹤巢居、怀柔中心板块的顶秀美泉小镇和延庆中心板块的双路小区，其余全部为老盘后期。其中，首城国际中心、润泽·悦溪、太阳公元、远洋万和城等热销项目本月也有新产品推出，且市场报价均呈现出不同程度的上涨。

2007-2009年北京商品住宅(含保障性住房)月成交套数走势



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

## 北京商品住宅可售量延续下行走势，市场存量稳步释放

5月北京商品住宅（期房及现房）可售量延续6个月的下行走势。截至5月底，北京商品住宅（期房及现房）可售套数为119368套，环比4月底下降了4.75%，较08年年底水平下降了近20%。出清周期方面，5月北京商品住宅市场出清周期由4月的10个月缩短至9个月，市场存量稳步释放。

## 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5月，北京典型住宅指数持续上扬，为1237点，环比4月上漲3.3%。造成上漲的主要原因是部分典型样本项目销售价格明显上调，其中，大成郡、富力又一城、润泽·悦溪等项目销售价格环比4月漲幅均超过10%。此外，本月高端住宅项目（均价>15000元/平方米）成交比重从4月的21.9%上漲至5月的24.6%。

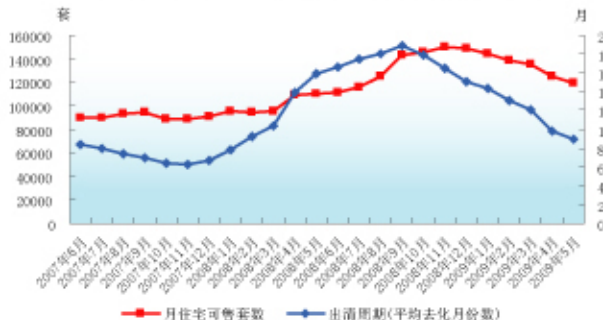
5月北京新上市热销项目一览

项目名称	项目地址	销售价格(元/平方米)
太阳公元	朝阳区北三环向北800米	21500
远洋万和城	朝阳区北四环东路73号，望和桥西北角	25000
润泽·悦溪	朝阳区北五环，轻轨13号线北苑站向北一公里	11800
根谷美溪	朝阳区新公园桥向东施家园路甲8号	15100
首创·禧瑞都	朝阳区东三环CCTV北50米	33000
北京新天地	朝阳区管庄地区杨闸环岛东北角	10500
首城国际中心	朝阳区广渠路36号（双井桥向东600米）	14800
鹤巢居	丰台区东铁营横七条44号	21000
大成郡	丰台区五棵松桥南1500米，西四环与大成路交汇处	16500
金泰城·丽湾	丰台区西二环爱户营桥西北角	17000
中铁置业·翰庭	海淀区清华东路，学院路北口	26000
唐宁ONE	海淀区中关村甲3号，北四环保福寺桥往北100米	35000
龙湾·和院	顺义区后沙峪镇温榆河别墅区21号地	22800
万科四季花城	顺义区顺西路益麟湖家居建材广场对面	8000

## 5月商品住宅交易量出现09年首次回落，成交套数环比下降7.59%。

2009年5月，北京房地产市场共成交住宅期房及现房共17126套（含保障性住房），环比4月下降7.59%，同比08年上涨幅度达119.03%。其中，保障性住房本月共成交2157套，环比上涨34.23%。由于前几个月商品住宅交易大幅反弹，市场积蓄的部分刚性需求已经释放，加上部分楼盘价格上调、保障房成交发力等多方面因素的影响，5月北京商品住宅交易迎来一轮销售小低谷，单月共成交商品住宅期房及现房14969套（不含保障性住房），环比4月回落11.56%。截至5月底，北京商品住宅月均成交套数达13235套（含保障性住房），与08年平均水平（月均成交8300套）相比上涨了59.46%。

2007-2009年北京商品住宅可售套数及出清周期走势

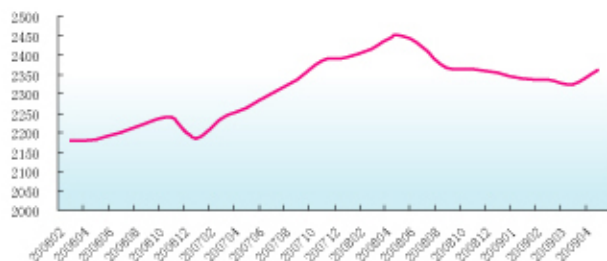


数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

2009年5月北京楼市行情播报

## 1-4月北京别墅成交大幅反弹，价格指数略有上扬

2006年-2009年4月北京别墅指数走势图



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

## 北京别墅供应套数与去年基本持平，季节性供应特征明显。

2009年1-4月北京累计新增别墅780套，与去年相比基本持平，新增供应面积22.9万平方米，同比去年大幅下降22.6%。可以看出，随着别墅用地限制的影响，北京别墅产品逐步调整，新增供应套型面积逐渐缩小。从月度新增供应看，1-2月传统新春佳节，别墅供应速度放缓，3-4月随着北京楼市逐步回暖，开发商加快开盘速度，别墅新增市场供应量大幅增加，3-4月北京新增别墅套数658套，新增面积21万平方米，环比1-2月涨幅明显，同比去年分别增长20.73%和9.73%。

2007年-2009年4月北京别墅月度成交量对比

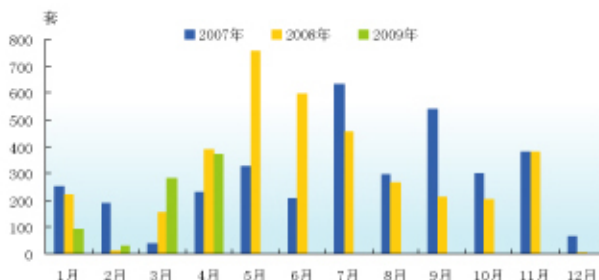


数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

从各区域的成交套数情况来看，与去年同期相比，2009年1-4月北京各区域别墅成交套数涨跌互现。其中，上涨明显的区域包括潮白河别墅区、西山别墅区和京承高速别墅区，成交套数涨幅均超过300%；降幅较大的区域有京沈高速别墅区、机场高速别墅区和北八达岭高速别墅区。

中国别墅指数系统监测显示：2009年1-4月北京别墅指数呈波动性小幅上升，其中4月别墅价格指数达2362点，环比3月小幅上涨1.15%，同比去年下降3.72%。重点监测样本项目中保利·西山林语、中体奥林匹克花园价格涨幅明显，环比涨幅超过10%。

2007年-2009年4月北京别墅月度新增供应量对比

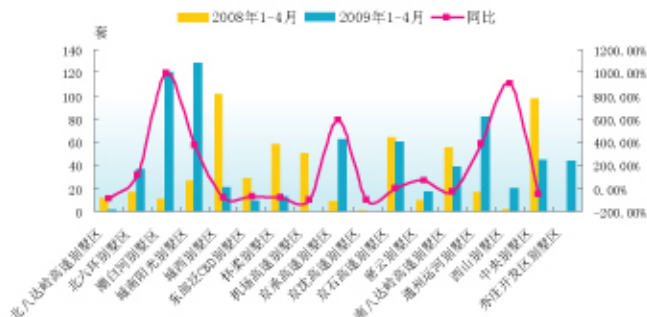


数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

## 北京别墅成交大幅反弹，同比环比增幅明显。

2009年1-4月北京别墅市场回暖，成交套数大幅反弹，前4个月累计成交别墅694套，成交面积22.6万平方米，与去年同期相比，分别增长了42.8%和48.4%。从各月成交情况看，1-2月北京别墅市场相对低迷，成交套数维持在110套左右；3-4月，受传统销售旺季到来的影响，别墅成交与1-2月相比翻倍增长，成交套数和成交面积分别达到539套和17.85万平方米，环比1-2月分别大幅上涨131.33%和148.95%；与去年同期相比，3-4月成交套数上涨70%，成交面积大幅上升94%，增长速度十分明显。

2009年1-4月北京各区域别墅成交套数对比



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

2009年5月北京热点居住板块全面解析

## 宋家庄板块：南城多元化居住区，配套仍需完善



### ■ 大型保障性住房居住区，区域配套仍有缺口

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，横跨朝阳、丰台两个行政区。2007年北京市政府加大对保障性住房的建设力度，宋家庄作为距离市区最近的保障性住房集中供应区域，对于有购房需求的中低收入者来说，无疑是一大利好。2008年，宋家庄家园集中供应了3600套经济适用房和650套限价房，均价为4369元/平米；同年，万科红狮家园也供应了两限房及廉租房共1457套，均价6200元/平米。如此大体量的生活居住区对交通、商业、教育、医疗等方面的配套存在较大的需求。目前，随着北京城市轨道交通建设的日益加快，总站设在宋家庄的地铁5号线已建成通车，10号线、11号线及亦庄线建成后也将经过宋家庄。周边居民的出行得到了有效的保证。但生活、教育、医疗等方面的配套仍存在缺口，尚不能满足周边居民的需求。

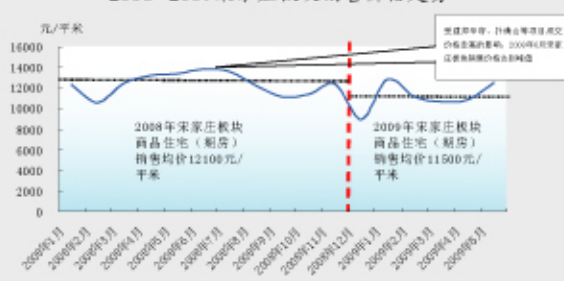
周边居民的出行得到了有效的保证。但生活、教育、医疗等方面的配套仍存在缺口，尚不能满足周边居民的需求。

### ■ 后期供应较为充足，价格受个案项目影响较大

宋家庄板块交通便利，商品住宅销售价格适中，加上同区域内保障性住房购买门槛高，开发周期长，因此宋家庄商品住宅市场的发展异常迅速。目前，宋家庄板块市场供应比较充足，除了在售的建邦华府、中海城、世华水岸、文成建筑等项目以外，位于东铁匠营的鹤巢居于5月底上市，也为购房者提供了比较大的选择空间。

2008年，宋家庄板块商品住宅（期房）的成交均价为12100元/平米，其中6月份由于建邦华府、扑满山等项目成交价格较高，板块成交均价达到13900元/平米，为全年价格峰值。2009年1-5月，宋家庄商品住宅（期房）成交均价小幅回落，为11500元/平米。一是由于建邦华府、扑满山等高端项目的大户型产品成交量大幅缩减；另一个原因是1-5月中海城共成交401套，占宋家庄板块5个月成交总量的33.6%，对板块价格的走势影响较大。

2008-2009宋家庄板块销售价格走势



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

宋家庄板块在售项目一览

项目名称	项目位置	项目报价	在售产品	销售电话
建邦华府	丰台区赵公口桥南300米，光彩体育中心东侧	14000元/平米	一居96平米、二居128平米、四居167平米、145平米、168平米	67283535
中海城	朝阳区成寿寺路，南三环与南四环之间	12000元/平米	目前最小户型为140平米三居，仅余几套	67636888
文成建筑	丰台区成寿寺甲1号，方庄桥南800米	15000元/平米	两居115平、三居164平，一次性付款8折，银行按揭9折	67625577
世华水岸	丰台区南三环赵公口桥向南经光彩路直行1600米	13500元/平米	主力户型155平米左右三居，三环旁现房，即买即住，一次性付款8折，银行按揭9折	58788888
晶城秀府（三期）	丰台区方庄南路38号	13000元/平米	200套55-85平米精装生活公寓，均价13000元/平方米	67653000

●中国房地产指数系统测评推荐项目

### ● 购房提示：

地铁4号线、5号线、10号线的建设，使得宋家庄板块的区域价值得到了快速提升，但目前板块内的在售项目在地理位置、产品设计、交通配套等方面都不尽相同。例如建邦华府项目主推户型较大，且基本均为精装修产品，主要针对南城3%的高端人士。文成建筑的户型设计更加人性化，加上地理位置临近方庄地区，配套较为成熟，比较适合经济实力较强的自住型购房者。中海城毗邻地铁成寿寺站，交通出行便利，且销售价格适中，更加适合普通自住型购房者。

# 建邦华府 专项测评报告

[2009]第BJ0631-DT-JBHF号

中国指数研究院、中国房地产指数系统在广泛收集北京房地产市场典型样本项目数据信息的基础上，确立以“典型性”、“唯一性”为基本原则，基于项目在“市场份额、销售表现、产品创新、价值挖掘”四个方面的表现，开展典型样本项目研究工作，挖掘北京房地产市场中的特色项目，旨在树立城市地产品牌和区域项目旗帜，引导消费者理性投资置业。以下为根据“中国城市典型样本项目测评体系”形成的建邦华府专项测评报告。

## 2009年测评结果：AA

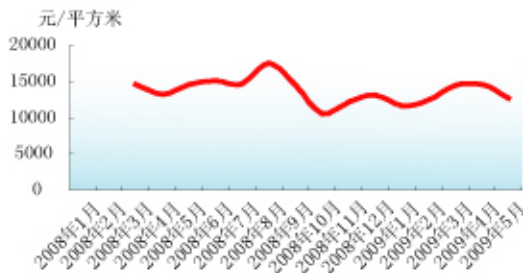
级别释义：企业项目信誉好，交通便利，生活配套完善，市场接受度高。

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	性价比偏低，不适于投资消费
C	不推荐

## 项目概况

项目名称：建邦华府  
 预售许可证：京房售证字(2008)89号等  
 地理位置：北京丰台区南三环赵公桥南300米  
 所属方位：南三四环之间  
 投资商：北京建工地产  
 开发商：北京建工地产  
 物业类型：普通住宅  
 占地面积：9万平方米  
 建筑面积：20万平方米  
 开盘时间：2008年11月  
 入住时间：2009年12月  
 销售价格：18000元/平方米（大宅），14000元/平方米（君临）  
 销售电话：(010)67283535

建邦华府月度成交价格走势



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指标，辅之以专家修正，力求客观、公正的评价。该测评报告属中国指数研究院、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，仅为消费者投资置业提供参考，风险自担。

## 测评观点

建邦华府的项目测评评级为AA级，该级别表明项目值得特别推荐，可以进行消费投资。项目所处区位稀缺性较强，周边生活配套成熟；板式建筑采光、通透、观景性能突出；但项目采用板塔结合，社区内产品品质和价格差别较大，户型多集中在三、四居室，对普通消费者的购房压力偏大；且周边局部环境目前有待进一步完善。

- 项目位于北京住宅项目稀缺的南三环，且处于木樨园商圈和方庄生活圈之间，周边生活配套较为成熟。

- 项目采用板、塔结合的建筑形式将社区分区规划，更加注重板式建筑的居住品质；楼间距达40米以上，通过园林设计进行连接，使每户均可拥有宽阔的景观视野，营造了优美的居住环境；采用建筑立面线条与颜色的合理搭配，整体体现出现代简洁的东方居住理念。

- 项目整体建筑及产品均体现大宅的风格，其中板式建筑以6-9层为主，每幢仅设2-3个单元，户型面积多集中于160-300平米，层高3米，户型设计较为方正，体现出短进深、大面宽的居室特征，满足了中高端购房者的住房需求。

- 项目在产品打造的过程中，运用了多项建筑新技术，新材料、新工艺等创新，其中在外墙外窗保温、噪声控制、节能环保等方面，均采用国际标准进行建造，增强产品的品质，提升项目整体价值。

- 项目开发主体为北京建工地产，开发实力强，具有一定的品牌效应；同时具有较强的整合运营能力及高品质项目成功运作的经验。

## 测评提示

- 项目板式、塔式建筑相结合，品质不同，价格落差偏大，决定了同一社区居住不同层次的消费者，对社区品质可能存在影响；
- 项目沙子口路及东边沿街以零售商业小店铺为主，较为杂乱，档次偏低，业态缺少统一规划管理，且周边外来人员较多，流动性强，周边环境有待进一步完善；
- 项目户型产品主要集中在三、四居，定位偏向于中高端购房群体，与周边局部环境存在一定差距，从普通购房者角度来看，首付和后期房贷压力可能偏大。

2009年5月北京热点居住板块全面解析

## 广安门外板块：金融街后花园，升值潜力渐显现

### ■ 金融街后花园，地理位置稀缺

广安门外板块东至西二环，西至莲花河沿线，南至南三环，北至复兴门外大街，纵贯宣武和丰台两个行政区。由于地处金融街、中央行政区、中央采购区的交汇带，地段稀缺性较强。从交通路网来看，广安门临近西长安街、两广大街两条城市主干道，已形成了通往金融街核心的快速通道。区域内分布30多条公交线路，交通网络四通八达。凭借优越的地段及交通优势，广安门外板块近年来发展迅速，吸纳了大量政府部门、金融机构、高档物业进驻，已成为名副其实的“金融街后花园”。

### ■ 产业集群快速升级，交通状况亟待改善

在政府政策的大力支持下，广安门外板块商务氛围日渐成熟，政府部门、金融机构相继聚拢，为区域发展提供了强大的产业支持。此外，广安门外板块还云集了北方工业总公司、中国机械设备进出口公司、华北电力集团等大型国际贸易公司以及莱百新世纪商场、华联等大型商业设施，区域产业集群快速升级。

由于临近西客站，车辆及人流密度较大，广安门-天宁寺附近的交通状况不甚理想，高峰时段拥堵问题比较严重。然而随着地铁4号线、7号线相继建成通车，广安门外板块的交通情况将会得到很大程度的改善。



### ■ 环线价格洼地，板块升值潜力渐显现

随着城市化进程的不断加快，北京新开楼盘多集中于四环外或郊区。对于城市中心区的项目，凭借其稀缺的地理位置与成熟的生活环境，销售价格也随之水涨船高。然而位于西南二环外的广安门外板块却成为了北京二三环之间的一块宝贵的价格洼地。2008年，广安门外板块共成交商品住宅（期房）636套，6.92万平米，成交均价为15000元/平米。其中，7月由于高端项目朗琴国际成交比重上升，板块成交均价突破20000元/平米，达到全年峰值。2009年，由于华润置地·西堤红山等热销项目的成交价格明显高于板块均价，广安门外板块

的商品住宅（期房）成交价格稳步上涨，1-5月成交均价达到16600元/平米。在后期区域市场供应不足的情况下，目前广安门外板块的在售项目已开始发力，升值潜力逐渐显现。

### ■ 购房提示：

目前，广安门外板块在售项目多为老盘后期，后市供应明显不足。华润置地·西堤红山、金泰城·丽湾等在售项目均位于城市主干道周边，公交线路较多。但目前板块内仍无地铁通过，上下班高峰时段可能遇到交通拥堵的问题。同时，广安门外板块的商业、医疗、教育、娱乐等配套设施都比较完善，比较适合有自住型需求的购房者。从该板块的房价走势来看，目前广安门外板块仍属于北京市二环内的价格洼地，明显低于环线其它板块，且仍有较大的升值空间。建议购房者更多关注4号线及7号线周边的项目。

广安门外板块在售项目一览

项目名称	项目位置	项目报价	在售产品	销售电话
华润置地·西堤红山	宣武区广安门外大街36号	18800元/平米 (精装修)	93-137平米的两层及三层	63328866
丽水莲花	宣武区广安门外大街北侧(百万庄园后)	17000元/平米	60平米特价户型17000元/平米，三层的三层特价东西向均价8000元/平米，南北6900元/平米	63406868
金泰城·丽湾	丰台区西二环菜户营桥西北角	16000元/平米	2梯4-6户，户型面积60平方米一层，15平方米跃层两层，130平方米南北通透三层	63426666

\*中国房地产数据系统统计项目

# 华润置地·西堤红山 专项测评报告

[2009]第BJ0421-YJ-HRZDXDHS号

中国指数研究院、中国房地产指数系统在广泛收集北京房地产市场典型样本项目数据信息的基础上，确立以“典型性”、“唯一性”为基本原则，基于项目在“市场份额、销售表现、产品创新、价值挖掘”四个方面的表现，开展典型样本项目研究工作，挖掘北京房地产市场中的特色项目，旨在树立城市地产品牌和区域项目旗帜，引导消费者理性投资置业。以下为根据“中国城市典型样本项目测评体系”形成的华润置地·西堤红山专项测评报告。

## 2009年测评结果：AA

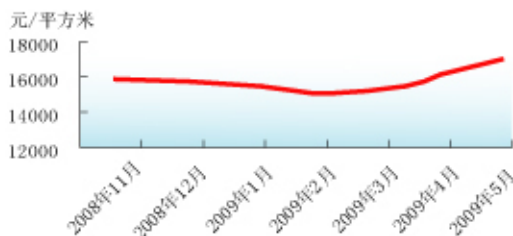
级别释义：企业信誉好，定位稀缺，建筑科技含量高，符合人性化居住需求，市场表现突出。\*

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，不适宜投资消费
C	不推荐

## 项目概况

项目名称：华润置地·西堤红山  
 预售许可证：京房售证字(2009)58号等  
 地理位置：北京宣武区广安门外大街305号  
 所属方位：西二三环之间  
 投资商：华润置地  
 开发商：华润置地(北京)股份有限公司  
 物业类型：普通住宅  
 占地面积：6.7万平方米  
 建筑面积：22万平方米  
 开盘时间：2009年4月2日(二期)  
 入住时间：2011年5月  
 销售价格：19000元/平方米(精装修)  
 销售电话：(010)63328866

华润置地·西堤红山月度成交价格走势



\*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指标，辅之以专家修正，力求客观、公正的评价。该测评报告属中国指数研究院、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，仅为消费者投资置业提供参考，风险自担。

## 测评观点

华润置地·西堤红山项目测评评级为AA级，该级别表明项目值得特别推荐，可进行消费投资。项目所处西二三环间，地理位置极为稀缺，区域生活配套基本成熟；品牌企业开发建设，产品定位准确，填补区域市场空白；运用多项人性化的新建筑技术，体现绿色生态住宅特色，深受消费者认可，市场表现突出；但项目中小户型设计，难以满足中高端客户需求，且部分楼座临近铁道，可能会对住户造成一定影响。

- 项目位于北京西二三环之间，区域商务、居住环境较为成熟，周边生活配套比较完善。
- 项目整体采用半围合规划设计，在保证居住私密性的前提下，可以更大限度的分享园林景观，避免高层建筑居住的压抑感，且通过超大楼间距设计，以延长高层住宅的日照时间，增强住户采光效果。
- 项目稀缺性特征明显，体现出更大的价值潜力。其一，项目所处广安门外板块，目前北京二环周边在售新房及在建项目较少；其二，项目是区域内唯一精装修项目，装修标准2000-2500元/平米，填补了区域内精装修产品的空白。
- 项目整体去化速度较快，市场接受程度较高，区域购房者认知度较高。
- 从建筑节能、环保及人性化的角度出发，项目运用了多项新技术，以打造出绿化生态住宅，提高了项目的综合品质和附加值。
- 项目开发主体为华润置地，企业行业地位和品牌知名度较高，项目运作经验丰富，运营能力强，在北京开发过多个优秀的房地产项目，如凤凰置地、橡树湾；2009年1-4月累计销售额位居全市第三名，受到投资置业者的广泛认可。

## 测评提示

- (1) 项目户型多为90平方米左右的两居室，难以满足中高端购房改善性购房需求；且受容积率限制，部分户型设计上欠佳；
- (2) 项目北侧临近火车线路，对部分居民可能造成影响；
- (3) 项目未通市政供暖管道，采用分户壁挂炉供暖，未来生活成本可能较高。

2009年5月中指发布会精选

## 2009年中国房地产指数系统5月发布 暨北京房地产市场阶段性回暖研讨会

主办单位：中国房地产指数系统、中国房地产业协会产业与市场研究专业委员会

承办单位：中国指数研究院、华润置地(北京)股份有限公司、财经传媒集团

时间：2009年5月6日上午9:30-11:10

地点：金融街威斯汀酒店

### 嘉宾演讲



中国指数研究院常务副院长 黄瑜：

各位来宾，房地产媒体界的朋友们大家早上好，非常高兴有这么多的朋友捧场，首先代表中国指数研究院对大家的光临表示热烈的欢迎。

中国房地产指数系统是94年由国务院发展研究中心，中国房地产业协会和中房集团共同发起创立的，从宏观经济的角度去监测房地产市场建设了一套指数系统，到现在经历了将近15个年头了。我们在05年的时候，对指数系统进行了全方位的改进，不仅是我们的周期由原来的95年调整到2000年，而且指数的样本进行了全方位的充实，当初只是一些重点的项目，现在基本上我们每个月发布的十个城市是百分之百的在售楼盘进入我们的系统。

我们在北京大家可以看到，现在发布了100多左右的区域，每个区域我们都选择典型的代表意义的楼盘，主要依据销售表现，市场份额，以及对产品的创新情况，还有它对区域价值的提升的情况，选定我们的典型样本，然后进行一年期的跟踪监测，反映这个现在区域的最新的变化，我们今天共同主持发布会的西堤红山是我们广安门区域的典型样本楼盘，根据这个典型样本楼盘的变化让业内不仅知道大势，同时知道每一个区域的项目的价格的变化，项目的销售情况，对消费者而言，也是让大家知道消费者的置业，选择楼盘的时候有一个参考的标准，基本的标杆，我们在每个区域选择，要有一个项目为基准。发挥这样的作用。

中国指数研究院北京指数总经理 上官建华：

各位房地产媒体的朋友们大家早上好！我是中国指数研究院北京公司的上官建华，欢迎大家参加我们今天的定期发布会，今天是我们中国指数研究院与华润置地北京有限公司和财经传媒集团共同举办5月份的发布会，主要是指09年1-4月的指数发布。从今年开始我们每个月的月初都定期举办中国房地产指数发布会，我们旨在依托数据资源，打造北京房地产市场的晴雨表，同时通过我们的数据与业界朋友们共同探讨和交流北京房地产市场的发展趋势。



中国指数研究院指数研究中心研究总监 何田：

今天我们主要就近期的房地产市场给大家做一个简单的汇报，今天汇报的主题大概分三个方面，第一个是重点说一下全国以及一些重点城市的市场走势，第二、第三个方面都是针对北京的市场有一个重点的分析，同时也对北京的一些重点项目，以及表现比较优秀的企业进行一些简单的解析。

四月份像四个一线城市，上海、广州、深圳、价格指数应该说延续了一月份以来的上升势头，而北京也是延续了今年下降态势，跟上个月不一样的地方上调和下调的报价是差不多的，这是四月份一线城市价格指数情况。

我们对不同价位的楼盘也进行了分析，包括远洋沁山水，还有昌平的一些项目，我们看到1.5到2万的项目销售的项目像西堤红山，西山华府都是所属板块里面成交非常突出的。我们总结了五个方面，一些项目是交通配套比较好，比如说西堤红山是靠近西二环的项目，所以交通配套还是相对突出的，而且比较具有明显的优势，还有定价举行比较强的竞争力，应该说跟区域内的项目比较的话，会有一些的优势，因此这几个项目从去年的11、12月开始就是北京各个排行榜上靠前的项目。

### 4月销售冠军楼盘成功经验交流

华润置地(北京)股份有限公司副总经理 蒋智生：

应该说一到四月份是不寻常的时间，中国的经济被卷入整个世界经济的低迷当中，房地产行业首当其冲，整个行业经历了长达一年的低迷期，客户的信心遭受了比较大的打击，但是从09年一月份开始，一年多的购买需求开始抬头，一到四月份北京房地产交易量累计升高，其中四月份的成交金额达到234.54亿元，同比增长173.88%，但是有一个现象，销售排行前十名当中，全国性的房地产企业占到了40%，其中华润置地北京公司签约24.6亿，排名第三，开发的西堤红山四月份销售份额排名第一位。华润置地现在以物业持有和物业开发为主要商业模式，足迹遍布全国的19个城市，最新的年报应该是今年三月底公布的2008年年度营业额91亿港元，出租业务的营业额9.67亿元，比上年同期增长了12%。华润置地目前的土地成倍是2232万平方米，基本集中在一些核心的城市，楼盘普遍的都是面向自有的客户。



颁发“2009北京典型地产指数样本项目”证书

西堤红山是华润置地在北京西二环开发的代表项目，位置是非常好的，另一方面，也是华润置地十多年开发经验的精华，同时西堤红山还拥有了300多平米的主题园林，应该说正是因为这些好的优秀的品质，西堤红山在09年以超值的性价比得到市场的认同。



## 主题论坛：北京房地产市场阶段性回暖探讨

中国指数研究院常务副院长 黄瑜：

今天是要探讨一下这种回暖是一种阶段性的，还是全面性的，首先请刘教授谈一下，您对目前整体的全国或者说北京的情况您怎么看？

清华大学房地产研究所所长 刘洪玉：

大家都说市场回暖，什么叫回暖，交易价格尤其是交易量是一个标准，另外一个改善性需求，一个是投资性需求，也是市场回暖的一个体现。从目前来看，这两个方面，这两个角度是特别的明显的。刚才也讲了，开发商对未来的预期，表现信心应该说还处在一个增加现金，减少存活，供应成本这样的过程。所以新开工还有投资都在减少。所以我自己的结论应该是当前的市场出现了比较的迹象，但是我们也需要非常的谨慎，不要过分的乐观，要比较慎重的对待，对现在的市场回暖是非常有帮助的。

新地产主编 张文豪：

如果仍然是以刚性需求，自住需求为主的，这个是难以支撑回暖期的持续，从这个角度来说，我倒觉得市场的回暖一定要改善性需求和投资需求一起发力，后两项如果需求可以起来的话，它需要的因素不决定于我们每个人的个体的购买者，而是决定于政府的态度。我觉得阶段性的回暖仍然是阶段性的回暖，回暖期在外国因素的推动下有可能变成改善性需求，甚至以后两项为主的回暖，这个回暖对开发企业经营和利润指标帮助是比较大的。

华润置地（北京）股份有限公司副总经理 蒋智生：

市场核心问题就是供需两方面的问题，现在供大还是需求大，我个人觉得这段市场大家应该把眼光更关注在供应方，从严格意义上来讲，中国的房地产市场应该还是比较典型的卖方市场，卖方还是占据主要的支配力，未来还有8个月的时间，这个时间我们要看发展商要做什么事，现在很多的发展商还面临着资金短缺的因素。



中国指数研究院常务副院长  
黄瑜女士



清华大学房地产研究所 所长  
刘洪玉先生



新地产 主编  
张文豪先生



华润置地（北京）股份有限公司  
副总经理 蒋智生先生

## 会场盛况



嘉宾签到



认真听讲



记者提问



会后交流

## 2009年4月北京住宅销售排行榜

2009年4月北京四环内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	西堤红山	宣武	广安门外板块	660
2	首城国际中心	朝阳	CBD南延板块	321
3	中海城	朝阳	宋家庄板块	185
4	太阳星城	朝阳	太阳宫板块	177
5	太阳公元	朝阳	太阳宫板块	153
6	中信城	宣武	宣武门外板块	152
7	禧福汇	朝阳	工大桥板块	118
8	世华水岸	丰台	宋家庄板块	116
9	保利·百合花园	丰台	丰台北路板块	97
10	新世界太华公寓	崇文	崇文门外板块	94

2009年4月北京四环内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	西堤红山	宣武	广安门外板块	108890
2	首城国际中心	朝阳	CBD南延板块	40820
3	北京尊府	西城	内城核心板块	32070
4	太阳公元	朝阳	太阳宫板块	29660
5	中信城	宣武	宣武门外板块	27710
6	中海城	朝阳	宋家庄板块	24800
7	禧福汇	朝阳	工大桥板块	23720
8	新世界太华公寓	崇文	崇文门外板块	19490
9	紫御府	海淀	中关村中心板块	19370
10	保利·百合花园	丰台	丰台北路板块	19230

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6月北京典型地产指数样本项目推介

## 建邦华府·大宅重启



**建邦华府**距南三环仅300米，天坛正南2000米。项目扇状辐射陶然亭、天坛、龙潭湖(北京游乐园)三大公园，丽质天成。西侧紧临2008奥运训练场馆之一的光彩体育中心及占地1万余平米的中国网球中心。便利的交通，齐全的周边配套，成为社会各界精英，尤其是新兴家族领导者所津津乐道的大宅人居样板。

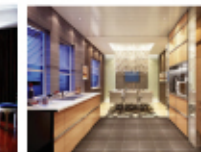
### 地脉交通：三横三纵 四通八达

踞于二环、三环、四环之间，横联东西；南中轴路、建设中的地铁四号线、五号线分列左右，纵贯南北，出行便捷；公交、地铁、私家车多元出行选择。改造中的北京南站将成为未来京津、京沪铁路枢纽，联结津沪经济圈，近享快捷交通之便利畅快。

### 建筑特色：卓绝手笔 大宅风范

在整体规划上，以国际生活标准为蓝本，融会东方居住理念，为营造更美好的居住氛围，不惜放弃部分利益，将住区容积率降低至1.5。创新设计出6-9层点板建筑，每楼座仅设2-3个单元；40米宽阔楼间距，中间规划庭院、绿化带，力求每一户都能享受到最佳的视野及社区微环境。现代简洁的立面设计及颜色运用，更为华府大宅平添无限厚重感。

建筑设计上，在外墙外窗保温、噪声控制、节能环保等方面，采用国际标准进行控制，在看不见的细处，给业主最真实的体贴。



2009年6月北京典型地产指数样本项目推介

## 远洋地产提升品质工作全线启动



远洋万和城



远洋公馆

今年初期，面对错综复杂的市场形势，远洋地产全体管理层高瞻远瞩的提出了品质年的工作，并以《远洋地产全体高管致所有员工的一封信》（以下简称《信》）的形式提出了品质年的各项要求。

在信中，远洋高管为了解决产品在细微处的瑕疵，呼吁每位员工观察身边哪怕丝毫的瑕疵，对细节“零容忍”地苛求，以“三不放过”来对待与品质有关的所有工作：出现任何问题，原因没找到不能放过；相关人员没有受到教育、没有采取措施不能放过；责任人没有受到处分不能放过。要保证付出100%的努力来提升水平和能力。

为了提升远洋地产整体服务品质，规范对接接待人员服务标准，提升服务形象，提高服务质量，配合公司品质主题年行动，目前远洋地产全系统各项目窗口服务部门开始启动服务即时评价系统的建设工作。

据远洋地产客户关系部的负责人介绍，需要安装服务评价器的位置包括：销售前台、开发客服前台、开发财务收费窗口、物业客服前台、物业财务收费窗口。目前，客户关系部已发布了《关于在客户接待服务窗口设立服务即时评价系统的工作意见书》，各区域事业部筹备组客服工作主管部门及城市开发类控股子公司客户服务部将负责牵头在本区域、城市内实施建设。

该系统计划于6月中旬全部建设完成并正式启动运行，届时客户可通过现场的评价装置第一时间对销售、客服、物业、财务接待人员的服务质量做出‘非常满意、满意、一般、不满意’的评价。



远洋一方

## 北京典型地产指数样本项目综合测评

## ■ 广安门外板块测评推荐 华润置地·西堤红山

楼盘地址: 宣武区广外大街305号

建筑类别: 高层板楼

销售均价: 18500元/平方米

销售电话: 63328866



测评观点:

项目地处西二三环间, 位置稀缺, 区域配套较成熟; 开发企业品牌信誉好, 产品定位准确; 运用多项新建筑技术, 深受消费者认可, 市场表现突出; 部分楼座临近铁道, 可能会对住户造成影响。

项目评级: AA

## ■ 宋家庄板块测评推荐 建邦华府

楼盘地址: 丰台区南三环赵公口桥南

建筑类别: 普通住宅

销售均价: 大宅18000元/平米, 碧临14000元/平米(全精装)

销售电话: 67283535



测评观点:

项目位于南三环与南四环之间, 交通等生活配套较成熟; 建筑方面使用多项新技术、新材料, 居住品质较高; 开发企业实力较强, 具备优质项目整合运作能力; 由于临近赵公口长途车站, 周边环境有待改善。

项目评级: AA

## ■ 燕郊板块测评推荐 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

销售价格: 均价3680元/平方米

销售电话: 61590806/61592111



测评观点:

项目处于京东燕郊北部, 临近田园, 环境良好; 社区采用道路分级、人车分流, 且商业休闲配套较为完善; 产品户型种类丰富, 选择空间较大; 由于采取组团式开发模式, 对前期已入住业主的居住可能造成一定影响。

项目评级: A

## ■ 通州运河别墅区测评推荐 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

销售价格: 均价5000元/平方米

销售电话: 85959999



测评观点:

项目位于京东香河, 周边自然、人文资源丰富; 社区规划合理, 园林景观设计人性化; 项目销售速度较快, 市场接受度高; 但项目所处位置较偏, 周边医疗、教育等配套尚不完善。

项目评级: AA

## ■ 城南阳光别墅区测评推荐 孔雀城四期大堡

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: 独栋合院、联排

销售价格: 6000元/平方米

销售电话: 66056666



测评观点:

项目所处区域生态资源丰富, 环境优越; 具有明显价格优势, 市场表现突出; 但目前项目周边配套尚不齐全, 且多期建设的开发模式将会对业主的居住品质造成一定影响。

项目评级: AA

## ■ 燕郊板块测评推荐 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: 5000元/平方米

销售电话: 61591666



测评观点:

项目开发企业美林地产集团资金实力雄厚, 专业开发能力较强; 项目周边环境优美, 配套较完善; 户型多样, 可选择性高; 但燕郊地区供应较为充足, 区域竞争激烈, 另外交通成本也不容忽视。

项目评级: AA

## ■ 亦庄板块测评推荐 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

建筑类别: 花园洋房、电梯洋房、叠拼别墅

销售均价: 11000-13000元/平方米

销售电话: 59736666



测评观点:

项目位于亦庄开发区, 未来规划有L2、M12双轻轨, 交通便利; 定位为低密度花园住宅区, 建筑设计采用多项新技术, 安全系数高; 但目前周边配套尚不成熟, 生活环境有待改善。

项目评级: AA

## ■ 大兴采育板块测评推荐 恒盛·波尔多小镇

楼盘地址: 大兴区京津塘高速采育出口向西2-3公里

建筑类别: 花园洋房

销售均价: 均价4900元/平方米

销售电话: 80275666/777



测评观点:

开发企业运作力较强; 项目所处区域周边环境优越, 低密度式建筑风格, 为稀缺花园洋房产品, 园林景观设计经典, 性价比较高; 但区域配套设施仍需进一步完善。

项目评级: A

# 北美風情的 高爾夫地產大盤

位於京師高爾夫球場中央，與 81 洞的沙球場相映成趣，355 棟建築別墅、

11 種經典戶型、0.15 低容積、80% 高綠化率

精準數字體現真正別墅的大氣與私密，邀您共享品質生活！



*Denver Bay*

North American Golf Town

HOTLINE 010-88556984 010-52722060

丹佛爾灣  
DENVER BEY  
北美·高爾夫別墅

銷售熱線

010-88556984  
010-52722060

開發商  
京師地產開發有限公司



# 中国消费者购房置业流程图

