

2009年第7期 (总35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

2009上半年北京楼市行情播报 ●

2009上半年北京楼盘销售排行榜 ●

朝阳北路、奥运东部热点板块全面解析 ●



丹佛尔湾北部实景图

## 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上半年,北京商品住宅市场呈现明显“回暖”态势。1-6月,商品住宅交易量大幅反弹,共成交现房及现房63447套(含保障性住房),同比去年涨幅超过100%。形成本轮交易量大涨的原因包括前期市场积蓄的刚性需求逐步释放、开发商打折促销力度明显、购房优惠政策的持续作用等。同时,截至6月底,北京商品住宅(期房及现房)可售量已跌破11万套,较08年年底下降了26.1%,来自市场存量的压力已逐步缓和。

从成交结构来看,1-6月热销楼盘的成交对整体市场影响显著。根据中国指数研究院北京典型指数办公室的监测数据显示:2009上半年北京房地产市场实现交易的400多个商品住宅(期房及现房)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15.5%。

价格指数方面,在交易量上涨的带动下,1-6月北京典型住宅指数持续上涨。主要原因是部分热销项目销售价格涨幅明显,如远洋·万和城、润泽·悦溪、冠城·名筑道等。

2009上半年北京商品住宅交易量表现出的“复苏”无疑是为市场和企业注入了更多信心。伴随着部分项目的热销,“提价”仿佛也成了开发商必然的选择。然而开发商的贸然提价将有可能引发购房者的进一步观望,市场有望迎来新一轮的调整。

2009年7月

# Contents

## 目录

- 2009上半年北京楼盘销售排行榜
- 6月北京房地产市场行情播报
- 6月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
- 7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、陈星、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、侯瑞波、张志杰、刘宜

#### 编辑部:

陈茜、张小爱、尹旭、顾柏霞

#### 调研组成员:

蔡向馨、王丽、夏群峰、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6层,100044

电话:010-58306977/6978

传真:010-58306960

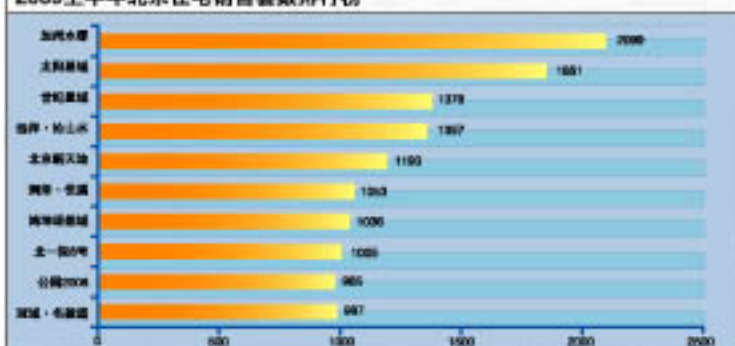
网址: <http://bj.index.soufun.com>

## 2009上半年

## 北京楼盘（含住宅、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上半年北京楼盘销售排行榜”，具体如下：

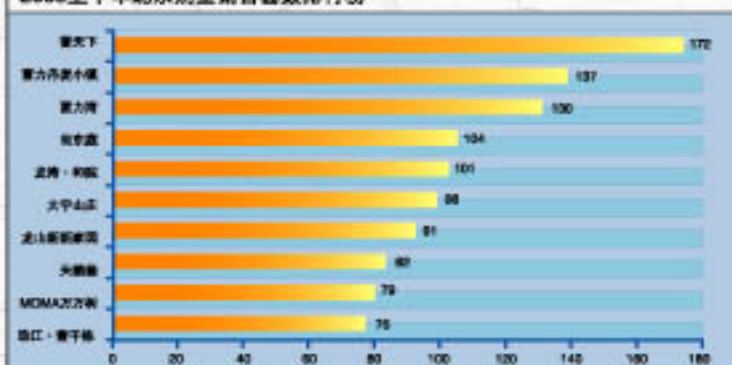
2009上半年北京住宅销售套数排行榜



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

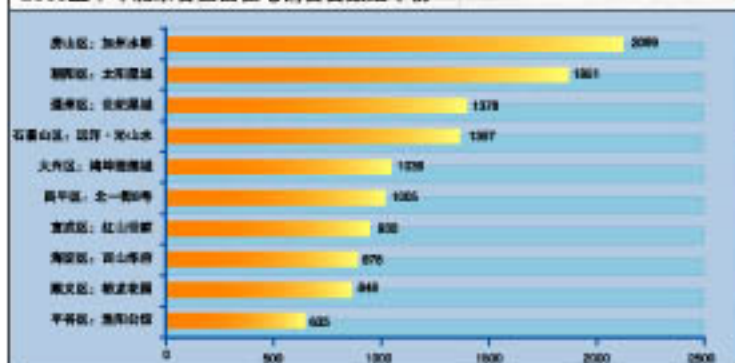
2009上半年，北京别墅市场新增供应同比大幅缩减，上市项目均为老盘后期。成交方面，在个别项目热销的带动下，1-6月北京别墅交易量呈现大幅反弹。誉天下、富力丹麦小镇、富力湾、尚东庭、龙湾·和院等项目销售量均突破百套。其中，富力丹麦小镇、尚东庭等项目的价格优势较为明显，而誉天下、富力湾等传统别墅区的项目则以环境和产品取胜。

2009上半年北京别墅销售套数排行榜



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上半年北京各区县住宅销售套数冠军榜



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

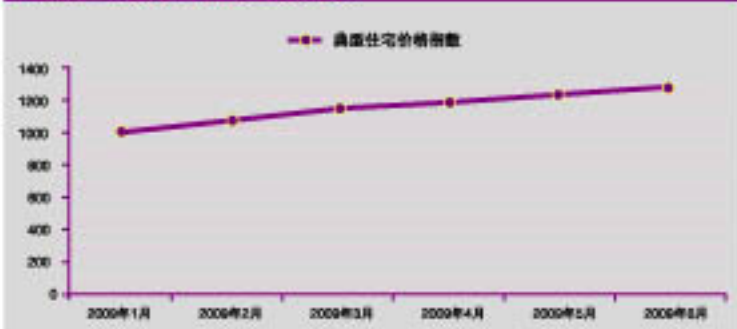
2009上半年，北京各区县住宅项目销售套数冠军楼盘的产品及价格优势比较突出。其中，房山区冠军楼盘加州水郡、朝阳区冠军楼盘太阳星城、通州区冠军楼盘世纪星城区域价格优势明显；石景山区冠军楼盘远洋·沁山水、宣武区冠军楼盘江山世家均为品牌地产企业开发，产品品质较好，市场认可度高。

备注：1. 以上数据包含住宅、公寓、别墅项目的期房及现房（不含40年及50年产权的住宅项目）。  
2. 以上数据的最初解释权归中国指数研究院、中国房地产指数系统所有，如有任何问题，请致电：010-59366977。若发现侵权行为，我们将依法追究其法律责任。

## 6月北京房地产市场行情播报

## 2009上半年北京住宅供销两旺，成交套数同比涨幅超100%

2009年1-6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

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1-6月，北京典型住宅指数持续上涨，其中，6月北京典型住宅指数达1286点，环比5月上涨3.9%。造成上涨的主要原因依旧是典型样本项目销售价格有所上调，其中，鸿坤理想城、建邦华府、金色·漫香林等项目的销售价格较5月上涨明显，涨幅均超过5%。

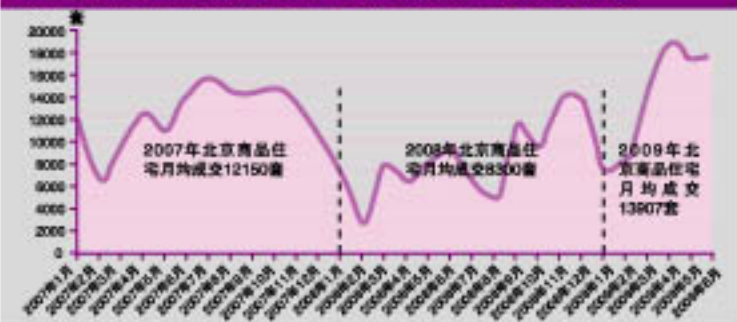
## 6月北京房地产市场新增供应小幅回落，新上市住宅项目环比减少4个。

2009年6月，北京房地产市场新增供应环比呈现下滑态势，本月共有45个项目（含保障性住房）获得预售许可证，其中34个为住宅立项，环比5月减少了4个。6月新上市的住宅项目有3个为新盘，分别是学院路板块的藤花家院、阜成门外板块的钓鱼台七号院和潮白河别墅区的蓝岸丽舍，其余均为老盘后期。其中，红山世家、润洋庄等热销项目6月也有新产品推出，销售价格较前期出现上涨。

## 6月北京部分新上市热销项目一览

项目名称	项目地址	销售均价(元/平米)
红山世家	宣武区广安门内大街125号，广安门特仕高一公里精品，莲花河水岸	20000
润洋庄	朝阳区北五环，朝林13号院北苑站向北一公里，顺安路以东5000米	35000
钓鱼台七号院	海淀区玉泉营公园南侧	65000
保利·西山绿语	海淀区西北旺镇保利北塔东岸路东侧东岸东岸	12000
壹号院	海淀区西五环路太平庄54号	35000
金隅·万科城	昌平区八达岭高速15出口十三陵出口向东800米，南环路03号	8000
珠江·壹千禧	昌平区史各庄乡东12公里，京承高速东七家出口向南2公里	17000

2007年-2009年6月北京商品住宅（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

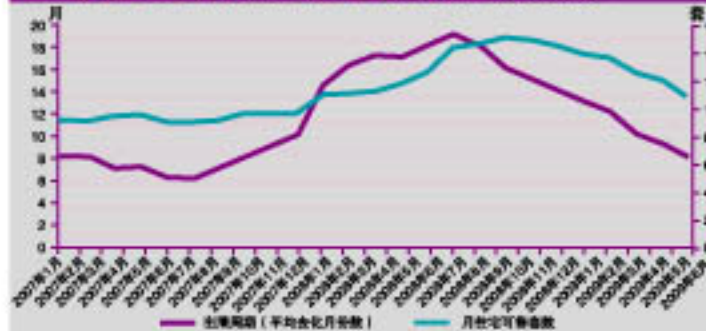
## 2009上半年北京住宅交易量大幅反弹，成交套数同比上涨逾100%。

2009年1-6月，北京商品住宅市场表现活跃，交易量大幅反弹，共成交现房及现房83447套（含保障性住房），同比08年上涨106.19%。其中，1-4月，北京商品住宅交易量呈现持续上涨态势，带动成交量走高的主要原因是市场积蓄的刚性需求开始释放，购房新政持续发力，开发商继续优惠房源等。5月，由于部分热销楼盘价格开始上涨，部分刚性需求转移等因素的影响，北京商品住宅交易量小幅回落，成交量数环比4月出现7.59%的降幅。6月，在保障性住房成交量上涨的带动下，北京商品住宅交易量止跌回涨，单月成交17272套，环比5月小幅上涨0.8%。

## 北京商品住宅可售套数跌破11万套，出清周期持续缩短

2009年1-6月，北京商品住宅（现房及现房）可售量持续下行，截至6月底，北京商品住宅（现房及现房）可售套数为108647套，环比5月底下降了8.22%，较去年年底下降了26.1%。同时，1-6月北京商品住宅市场出清周期持续缩短，由08年12月底的15个月缩短至8个月，市场存量消化速度较为可观。

2007年8月-2009年6月北京商品住宅可售套数及出清周期走势

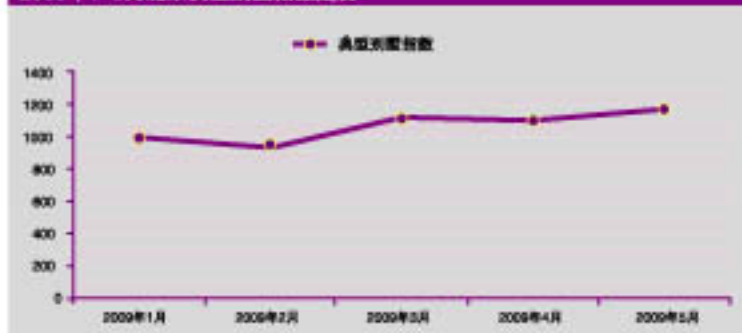


数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

## 6月北京房地产市场行情播报

## 北京别墅迎来“红五月”，单月成交套数接近07年旺季水平

2009年1-5月北京典型别墅指数走势



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

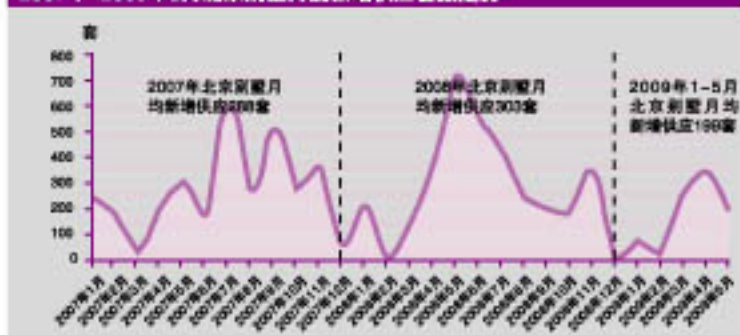
中国房地产指数系统北京典型指数办公室监测数据显示：

2009年5月，北京典型别墅指数继续上扬，为1181点，环比4月上涨74点，涨幅为6.7%。主要原因是高端别墅项目（套总价>500万元）成交比重从4月的39.7%上涨至5月的53.8%。其中，顺义中央别墅区重点样本项目誉天下5月成交量占全市成交总量的比重环比上涨近20个百分点，且成交价格出现了13.0%的涨幅。

## 5月别墅供应同比缩减7成，上市项目均为尾盘后期。

2009年5月，北京房地产市场共有7个别墅项目获得预售许可证，环比4月增加了3个，主要集中在通州运河及顺义中央别墅区，且均为尾盘后期。5月北京别墅累计新增供应216套，11.15万平方米。其中，供应套数环比4月下降42.1%，同比08年大幅缩减71.4%。随着别墅用地禁令的不断深入，2009年北京别墅市场新增供应量持续下挫。1-5月北京别墅月均新增199套，同比08年下降了35.0%，与07年同期相比下降了3.9%。

2007年-2009年5月北京别墅月度新增供应套数走势



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

2007年-2009年5月北京别墅月度成交套数走势



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

## 5月北京别墅成交大幅反弹，成交套数接近07年旺季水平。

2009年，北京别墅市场逐渐回暖，1-5月月均成交283套，同比08年增长了69.7%。5月北京别墅成交呈现大幅反弹，单月共成交别墅（期房）623套，19.44万平方米，与去年同期相比，分别上涨了114.8%和105.5%。其中5月成交套数已接近07年旺季（5月）的单月销售水平，北京别墅市场迎来了久违的“红五月”。

从各区域的成交套数情况来看，成交量最大的是中央别墅区，区域成交套数占月度成交总量的31.5%。其中，誉天下5月累计销售145套，为5月北京别墅销售套数冠军。热销的主要原因还是项目前期积累的大量客户在2期新房源推出时集中签约。

## 朝阳北路板块：CBD东扩全方位提升区域价值



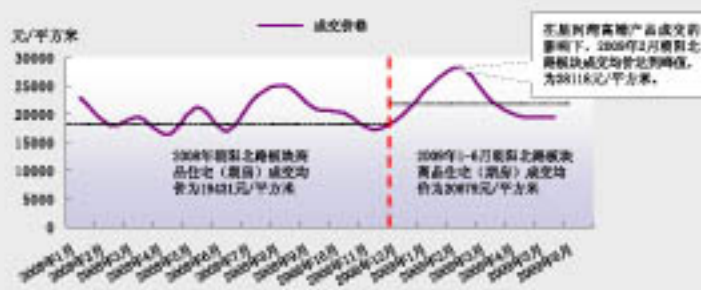
### 交通环境便捷，区域配套齐全

朝阳北路板块北至姚家园路，南至朝阳北路，东至东五环，西至东四环，隶属朝阳区。朝阳北路板块的崛起归功于其便捷的交通环境。板块地理位置东西走向的朝阳北路、姚家园路与南北贯通的东西四环、东五环将整个板块包裹其中，形成了四通八达的交通路网，使得该板块居民可快速到达CBD商务中心区以及朝阳公园、红领巾公园等生活休闲区。另一方面，朝阳北路板块各项配套十分齐全，周边分布着十里堡华堂商场、白云市场、易初莲花超市、国美第一商街等大型商业配套，同时德才学校、建院附中、十里堡小学、同仁中学、中国传媒大学、首都经济贸易大学等院校也为朝阳北路板块提供了较为完备的教育设施。

### CBD东扩促进区域快速发展，高端项目逆市坚挺

今年5月底，CBD管委会正式宣布将朝阳CBD商务区沿朝阳北路、惠惠河向东扩展至东四环，新增面积约3平方公里。CBD的东扩将有效促进朝阳北路板块的快速发展，快速提升区域价值。从2008年-2009年6月朝阳北路板块商品住宅（期房）成交价格走势来看，在星河湾、公园1872等高端项目逆市坚挺的带动下，2009年1-6月朝阳北路板块的成交价格较去年同期上涨了近10%。其中，2月在星河湾高端产品成交的影响下，朝阳北路板块成交均价突破28000元/平方米，达到峰值。

2008年-2009年6月朝阳北路板块商品住宅（期房）成交价格走势



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

朝阳北路板块在售住宅项目一览

项目名称	项目位置	项目报价	在售产品	销售电话
星河湾	朝阳区朝阳北路四季星河路	36000元/平米	户型面积在290-700平米之间，精装修标准800-1000元/平米。	85519999
公园1872	朝阳区东四环红领巾公园湖畔	25900元/平米	120平米的两层、190平米的三层为主，197平米和310平米的四层	85128888
银谷美泉	朝阳区朝阳公园桥向东姚家园路甲8号（东方基业汽车城南侧）	15900元/平米	95平米的一层、125平米及127平米的两层	85575555

●中国房地产指数系统测评项目

### 购房提示：

朝阳北路作为距离CBD较近的综合型居住区之一，产品类型丰富，既有星河湾、公园1872等高端项目，也有银谷美泉等普通住宅，购房者的可选择面较广。目前，朝阳北路板块的新增供应多为老盘后期，纯新盘项目较少，加上CBD东扩等利好信息的影响，朝阳北路板块项目的升值空间较大。由于该板块整体销售价格偏高，因此更适合经济实力较强的自住型购房者以及部分投资型购房者。此外，目前板块周边的二手房源主要集中在朝阳北路、金台路附近，户型面积适中，但建设年代稍远，比较适合经济实力一般的自住型购房者。

# 星河湾 专项测评报告

[2009]第BJ0541-HH-X01W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标杆，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”形成的星河湾专项测评报告。

## 2009年测评结果：AA

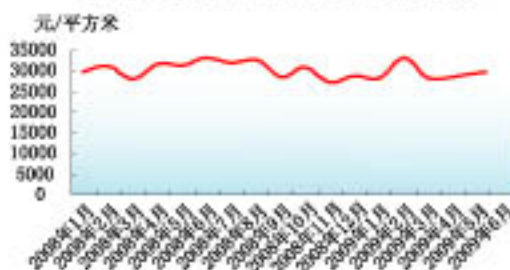
级别释义：企业项目品质高，区位优势优越，产品定位稀有，市场表现较好。

AAA	强烈推荐，非常适于投资消费
AA	特别推荐，可以投资置业
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

## 项目概况

项目名称：星河湾  
预售许可证：京房售证字(2007)270号等  
地理位置：北京朝阳区朝阳北路四季星河苑  
所属方位：东四环之间  
投资方：星河湾地产  
开发商：星河湾地产  
物业类型：住宅  
占地面积：34.67万平方米  
建筑面积：56万平方米  
开盘时间：2007年8月18日  
销售价格：36000元/平方米  
销售电话：(010) 85519999

2008年-2009年6月星河湾成交价格走势



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

星河湾的项目测评评级为AA级，该级别表明项目值得特别推荐，可以进行消费投资。项目园林规划具有一定市场领先性，充分将建筑与园林景观相融，产品定位于高品质住宅，在建筑搭配、材料运用等方面整体提升了项目品质，也体现星河湾传统开发理念，项目品牌知名度高，市场表现突出；但由于产品定位较高，对购房者形成了较大的限制。

- 星河湾位于朝阳北路板块，距CBD仅10分钟的车程，项目北有1600亩国家森林公园，东有2000亩绿化隔离带，所处区域自然环境优越。
- 星河湾项目具有国内住宅项目领先的园林环境，园林景观格外突出，整体园林规划秉承与建筑交融的延伸式绿化体系，在生态公园自然环境的基础上，打造树木、花卉、水景、道路等景观，形成具有中国古典特色的园林。
- 星河湾的建筑设计在新古典建筑的基础上，融入地中海的风格，体现柔和的色彩、质朴的材质、简美的形态及丰富细腻建筑元素等；室内设计秉承“温馨、舒适、美感、适用”星河湾传统理念，打造国内具有典型代表的高端居所。
- 星河湾产品开发填补区域市场空缺，彰显产品的稀有价值，其中三期开发独栋的复式结构及大平层产品，体现别墅与公寓的结合，产品稀缺性较强，体现出城市稀有的高端居住物业。
- 虽然星河湾项目价格高，户型面积大，但其作为城市稀有的高端住宅，去化速度较快，市场接受程度高，受到高端购房者的认可。
- 项目开发主体为星河湾地产，企业主要致力于精品地产开发，通过项目各方面优越的品质，树立行业中高品质项目典范，企业及产品品牌知名度高，且具备高品质项目运作经验，运营能力强。

## 测评提示

- (1) 项目高端的产品定位，直接压缩了项目市场空间，目标客群范围相对较小，且项目购房压力偏大；
- (2) 虽然项目整体容积率偏低，绿化面积较大，园林景观丰富，但项目建筑集约度较高，因而局部密度较大；
- (3) 项目采用中央空调供暖，可能对居住的保暖效果、舒适度有一定影响。



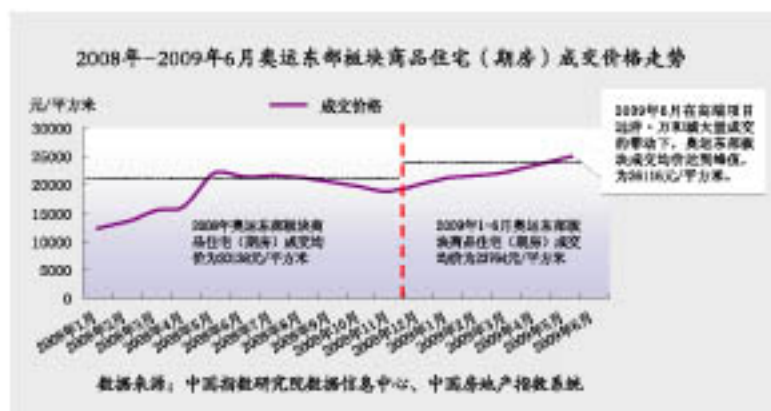
中国指数研究院  
中国房地产指数系统  
2009年6月

## 6月北京热点居住板块全面解析

## 奥运东部板块：借奥运东风，居住环境日益成熟

## 借奥运东风，板块配套快速完善

奥运东部板块东至京承高速公路，西至八达岭高速，南至北三环，北至北四环，隶属朝阳区。随着2008年奥运会的成功召开，国家斥巨资已将亚奥地区打造成为集文化、环保、健康、时尚的国际化生活社区。借奥运东风，奥运东部板块的各项配套设施得以快速完善。商业方面，奥运东部板块周边分布着北京华联新光天地、新世界、嘉华华联等综合性购物中心，也有包括沃尔玛、家乐福、乐天马特在内的大型超市以及宜家、居然之家等家居购物场所。医疗方面，中日友好医院、安贞医院等为周边居民提供了完善的医疗服务。此外，奥运东部板块周边还有太阳宫公园、北小河公园、南湖公园以及多个高尔夫球场，良好的自然生态环境大大提升了周边居民的生活质量。



## 板块楼市发展成熟，区域价格持续上涨

由于奥运前期的大规模开发，目前奥运东部板块已基本没有土地新增供应量，在售项目也多为老盘后期，如远洋·万和城、保利·香筑花园等。从2008年—2009年6月奥运东部板块的商品住宅（期房）成交价格走势来看，该板块的月度成交价格呈现持续上涨态势。2009年1—6月奥运东部板块月均成交均价为23764元/平方米。其中，6月份由于高端项目远洋·万和城成交套数占板块成交总量的98.7%，直接带动整个板块成交均价大幅攀升，为26116元/平方米，环比上涨6.2%，同比涨幅达21.7%。从成交的户型面积来看，2008年奥运东部板块成交户均面积在90平方米左右，而2009年1—6月该板块成交的户均面积已突破110平方米。

奥运东部板块在售住宅项目一览

项目名称	项目位置	项目报价	在售产品	销售电话
远洋·万和城	朝阳区北四环东路73号，望和桥西北角	26000元/平米	190平米、215平米的四居、257平米的五居	84616666
保利·香筑花园	朝阳区小营路东侧，阳明国际公寓北	19000元/平米	70平米一居、90平米两居、113、138平米三居	84662088

\*中国房地产指数系统测评样本项目

## 购房提示：

目前，奥运东部板块已发展成为生态环境优越，配套设施完善的中高端居住区。目前，奥运东部板块的楼市新增供应也逐渐减少，未来一段时间内将无新盘上市。同时，奥运东部板块在售项目价格普遍偏高，且产品户型面积偏大，更适合改善性需求及投资性需求的购房者。

# 远洋·万和城 专项测评报告

[2009]第BJ0541-JY-YYWHC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”形成的远洋·万和城专项测评报告。

## 2009年测评结果：AA

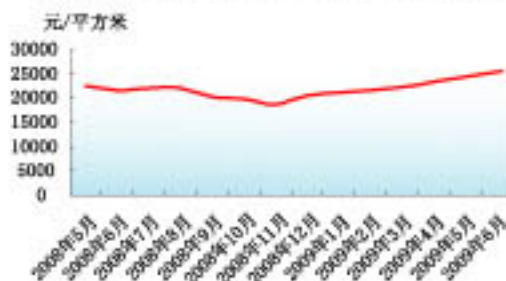
级别释义：企业项目信誉好，区位优势优越，生活配套完善，市场表现突出。\*

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	性价比偏低，不适于投资消费
C	不推荐

## 项目概况

项目名称：远洋·万和城  
预售许可证：京房售证字(2009)127号等  
地理位置：北京朝阳区北四环东路73号  
所属方位：北四环五环之间  
投资方：远洋地产  
开发商：远洋地产  
物业类型：住宅  
占地面积：17万平方米  
建筑面积：31万平方米  
开盘时间：2008年5月10日  
销售价格：26000元/平方米  
销售电话：(010) 84616666

2008年5月-2009年6月远洋·万和城成交价格走势



\*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

远洋·万和城的项目测评评级为AA级，该级别表明项目值得特别推荐，可以进行消费投资。项目区位优势优越，居住生活配套完善，外立面设计新颖，内涵元素丰富，且园林景观优美；项目开发实体品牌信誉高，项目运作能力强，市场接受度好；但由于部分户型靠近北四环，且整体建筑周期过长，可能对业主有一定影响。

- 项目位于北京北四环亚奥核心区，周边交通、医疗、教育等生活配套均较为完善，区位优势优越，北四环沿线唯一的高端综合性项目。

- 远洋万和城运用新古典主义设计手法，将线条、饰面石材等外立面元素，通过色调与形态的协调结合，创造出内涵丰富的建筑外立面效果；项目重视细节设计，整体工艺细致，且融入坡顶元素、拱形窗、罗马柱等欧式建筑风格，提升了项目的整体审美品味，巩固了项目的价值体系。

- 远洋万和城园林绿化覆盖率达64%，设计为全球知名H2S，在园林水景、花园、庭院等景观中融入欧洲皇家园林风格，营造异域风情的社区环境。

- 远洋万和城的定位是北四环亚奥核心区的高端产品，周边无可竞争的项目，由于区域内存在较大的潜在需求，区域稀缺性较强，市场空间广阔。

- 远洋万和城开盘后，销售速度较快，市场接受程度较高，受到高端购房者的广泛认可。

- 项目开发主体为远洋地产，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，深受投资置业者的认可。

## 测评提示

(1) 项目从开盘至今价格已出现明显上涨，后期上涨空间压缩，对于投资性购房应予以重点关注；

(2) 项目楼体呈“品”字布局，楼体之间存在遮挡，对室内采光可能有所影响；

(3) 项目比较靠近北四环，其沿街住户存在一定的噪音污染；

(4) 项目建筑规模大，建设周期长，后期施工可能影响前期业主居住质量。



## 北京典型地产指数样本项目综合测评

## ■ 奥运东郊板块测评推荐：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：高层公寓  
 开发商：远洋地产有限公司  
 销售均价：27000元/平方米  
 销售电话：84616666  
 楼盘动态：目前在售A2、A6、A7号楼。



项目评级：AA

## 测评观点：

项目地处北四环亚奥核心区，周边配套较为完善，是该区域唯一的高端综合性项目；社区绿化覆盖率达64%，自然环境舒适；项目去化速度较快，市场认可度高；项目开发主体为远洋地产，企业知名度高，项目运作经验丰富，运营能力强。

## ■ 中央别墅区测评推荐：格拉斯小镇

楼盘地址：通州区机场高速杨林出口，沿河堤路向东6公里  
 建筑类别：独栋  
 开发商：北京海港房地产开发有限公司  
 销售均价：830万元/套起  
 销售电话：89550088  
 楼盘动态：格拉斯小镇二期独栋别墅开盘在售，总计74栋。最小面积约500平米，最大面积约800平米。



项目评级：AA

## 测评观点：

项目建设规模庞大，区域市场价值较高；社区水面率达15%以上，绿化率为60%，整体生态环境优越；社区配套完善，引入英国知名教育机构；开发企业具备地产实力雄厚，具有大型别墅区的开发经验；项目价格较高，更适合高端改善性购房者。

## ■ 京石高速别墅区测评推荐：丹佛尔湾

楼盘地址：京石高速影视城出口向东5公里。  
 建筑类别：独栋  
 开发商：深圳京都房地产开发有限公司  
 销售均价：180万元/套起  
 销售电话：81200655/777  
 楼盘动态：提前认购，可以享受2万购房基金，直接从总房款里面减少2万元。



项目评级：A

## 测评观点：

项目地处京西南，地处27洞高尔夫球场内，自然环境优美，城市森林覆盖率20%；项目建设规模较大，均为稀缺性较高的独栋产品；但该项目为商业供电，后期生活成本较高。

## ■ 广安门外板块测评推荐：红山世家

楼盘地址：宣武区广外大街305号  
 建筑类别：高层板楼  
 开发商：华创置地（北京）股份有限公司  
 销售均价：18500元/平方米  
 销售电话：63328866  
 楼盘动态：近期推出5号楼大户型产品，160-180、200、400平米品质大宅；2号楼90平米舒适两居。



项目评级：AA

## 测评观点：

项目地处西二三环间，位置稀缺，区域配套成熟；开发企业品牌信誉好，产品定位准确，精装修产品，性价比比较高；运用多项新建筑技术，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，且部分楼座临近轨道，可能会对住户造成影响。

## ■ 宋家庄板块测评推荐：雅邦华府

楼盘地址：丰台区南三环丽公口桥南  
 建筑类别：普通住宅  
 开发商：北京建工地产  
 销售均价：大宅精装18000元/平方米，精装14000元/平方米  
 销售电话：67283535  
 楼盘动态：目前在售户型为85平米一居和160平米三居，一次性付款9.7折。



项目评级：AA

## 测评观点：

项目位于南三环与南四环之间，交通等生活配套成熟；建筑方面使用多项新技术、新材料，居住品质较高；户型设计较为方正，体现知进深、大面宽的居住特征，满足中高端购房者的住房需求；项目开发企业开发实力强，具备优质项目整合运作能力；由于靠近丽公口长途车站，周边环境有待改善。

## ■ 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

开发商：三河上京房地产开发有限公司

销售价格：精装3680元/平方米

销售电话：61590806/64560707

楼盘动态：燕京航城在售房源为60平方米左右一居，70-90平方米两居和80-160平方米三居四居，精装修均价3680元/平方米，2010年5月入住。



项目评级：A

测评观点：

项目处于京东燕郊北部，临近田园，环境良好；项目一期设立公交站点，配备多辆社区班车，业主出行较为便利；社区内道路分车、人车分流，且社区商业休闲配套比较完善；产品均为精装修，户型设计科学合理，采光采暖效果良好；项目采取组团式开发模式，首期入住业主的居住品质可能受到一定影响。

## ■ 京郊别墅区测评推荐：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

开发商：华夏幸福基业股份有限公司

销售价格：5000元/平方米

销售电话：88266000

楼盘动态：6月购房送天下第一城价值三万元会员卡（可抵房款）。



项目评级：AA

测评观点：

项目位于京东香河，周边自然、人文资源丰富；社区规划和谐，园林景观人性化；产品户型设计舒适实用，是经济型别墅的典范代表；项目销售速度较快，市场接受度高；但项目所处位置较偏，医疗、教育等配套不完善，不宜作为第一居所。

## ■ 城南阳光别墅区测评推荐：永定河·孔雀城

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

开发商：京御地产

销售价格：4200元/平方米

销售电话：66056898

楼盘动态：6月购房黄金月，每周推出限量特价房，最高优惠5万元。



项目评级：AA

测评观点：

项目所处区域生态资源丰富，环境优越；产品类型丰富，逐渐过度为混合物业类型的别墅小镇；项目具有明显的价格优势，市场表现突出；但目前项目周边配套尚不齐全，且分期建设的开发模式将会对业主的居住品质造成一定影响。

## ■ 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潮路西侧，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

开发商：北京美林地产集团

销售均价：5700元/平方米起

销售电话：61591666

楼盘动态：美林湾起价5700元/平方米，均为现房，户型面积为70-120平米。



项目评级：AA

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；项目户型多样，可选择性高；但燕郊地区供应充足，区域竞争激烈，交通成本不容忽视。

## ■ 亦庄开发区板块测评推荐：金色·漫香林

楼盘地址：大兴区亦庄开发区亦庄镇三华居住区，五环路和京津塘交汇处东南角

建筑类别：花园洋房、电梯洋房

开发商：北京金融街亦兴置业有限公司

销售均价：11000元/平方米

销售电话：59736666

楼盘动态：二期6月20日推出25号楼86平方米均价新品。



项目评级：AA

测评观点：

项目位于亦庄开发区，规划有L2、M12双轻轨，交通便利；产品定位为低密度花园住宅区，建筑安全系数高；但周边配套尚不成熟，生活环境有待改善。

## ■ 大兴采育板块测评推荐：恒通·波尔多小镇

楼盘地址：大兴区采育镇，京津塘高速采育出口向南2-3公里

建筑类别：花园洋房

开发商：北京合天和恒通房地产开发有限公司

销售均价：均价4900元/平方米

销售电话：80275666/777

楼盘动态：一次性付款98折，银行按揭99折。



项目评级：A

测评观点：

项目开发企业运作力较强；周边环境优越，恒通欧式建筑风格，较为稀缺花园洋房产品，景观设计经典，性价比比较高；但区域配套设施仍需完善。

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，性价比比较高；BBB：推荐，性价比位于区域中上等；BB：性价比一般；

CC：消费有一定风险；D：性价比比较低不适宜于投资消费；C：不推荐

7月北京典型地产指数样本项目推介

# 格拉斯小镇

## 入选北京绿色生态别墅指数典型项目

### 会议议程

- 9:30-10:00: 嘉宾签到——小镇中心广场种树下。
- 10:00-10:05: 二期开盘, 主持人宣布活动开始
- 10:05-10:25: 格拉斯小镇总经理 王广善 发言  
中国指数研究院常务副院长 黄瑜 发布报告  
黄瑜向格拉斯小镇项目总经理张惠琴女士颁发“2009北京绿色生态别墅指数系统典范别墅”证书。  
优山美地业主代表发言
- 10:25-10:28: 开街仪式剪彩
- 10:28-12:30: 参观活动



### 嘉宾演讲



#### 格拉斯小镇总经理 王广善

今天是鲁能地产旗下两个高端别墅项目优山美地A2区和格拉斯小镇二期开盘的大好日子, 同时也迎来了格拉斯高端配套小镇中心的开街大典。这里我谨代表鲁能的全体工作人员, 向前来参加庆典的新老业主, 各位业界朋友, 艺术家们, 媒体朋友们以及兄弟单位的朋友们, 致以最热烈的欢迎和最诚挚的谢意! 衷心感谢大家对鲁能地产事业的支持和厚爱!

房地产一直是个比较活跃的行业, 去年世界性的金融危机以来, 业界的各种声音和舆论更是一浪高过一浪。随着时间的推进, “回暖”声音越来越大, 市场表现也有所抬头。今天两个项目新品正式开盘, 我们希望通过两个项目的热销给高端别墅市场以信心, 带来更多更大的活力。

优山美地, 是我们运作非常成熟的一个高端项目, 7年磨一剑, 通过不断的创新和完善, 已经成为中央别墅区最成熟和最具国际化氛围的社区, 可以说是中央别墅区的样板。在业界和高端客户圈层中有目共睹。在这样的前提下, 我们精耕细作, 打造出22栋拥有终极收藏价值的新中式别墅。每栋面积都超过800平米。这也是我们的压轴之作, 压山之作, 对此鲁能地产给予了高度重视, 在产品力上我们下足了功夫, 力求每一处细节都做到完美。这是我们信心的来源。今天现场有很多优山美地的业主和有望加入优山美地大家庭的朋友们, 时间会证明您的正确选择。

格拉斯小镇, 是继优山美地后, 鲁能地产打造的另一个千万级别墅的代表作。格拉斯小镇对优山美地有一个良好的经验传承, 也是鲁能地产寄予厚望的一个别墅大盘。总占地3400亩, 位于中央别墅东区, 与使馆区、首都机场相互守望, 更临近城市核心CBD, 是中国第一生态景观别墅大盘。格拉斯小镇作为超级别墅大盘, 稀缺性是不言而喻的。就区域而言, 原生态的特征非常突出, 项目内有着大面积的开阔水域, 这里边还包括长达3公里的老河湾, 原有植被、成树随处可见, 活动结束后大家可以随处看看。基于对天然环境的尊重, 我们的规划设计围绕原生态向自然环境展开, 超低的容积率、超大尺度的亲水庭院等等, 在高端别墅市场中也独树一帜的。这次开盘的格拉斯小镇二期, 全部是意大利风格的独栋别墅, 采用石材贴面, 精耕细作, 可以说我们关注每一片瓦、每一棵草、每一朵花、每一棵树, 我们就是在京城体现我们山东人诚信的品质和多年开发别墅的经验。

高端的别墅需要高端的配套支撑, 作为别墅建造专家的鲁能地产我们也是倾心为客户打造全方位的生活体验。将位于温榆河老河湾最美3万平米的小镇中心定位为整个别墅区的商业集中地, 起名为——格拉斯小镇假日广场, 顾名思义, 我们的主题不只是商业, 更是品味和享受。这里商业与别墅生活相得益彰, 给我们的业主一个“纯粹、地道、醇味的欧洲别墅小镇生活”。前言主持人也讲了, 假日广场的开街仪式和项目开盘同时举行, 请大家细细品味。最后, 再次对各位嘉宾和朋友们的到来表示感谢, 您的幸福愉快是我们努力奋斗的目标, 谢谢大家!

#### 中国指数研究院常务副院长 黄瑜女士

中国房地产指数系统(CREIS)是一套以价格指数形式反映全国及各主要城市房地产市场发展变化轨迹和当前市场状况的指标体系和分析方法。它于1994年由国务院发展研究中心、中国房地产业协会等机构联合发起, 1995年通过由国务院发展研究中心主持的国家级鉴定。2005年初运营10年的CREIS得到全国的技术改进。2005年6月25日, “中国房地产指数系统技术改进成果”通过由国务院发展研究中心、建设部、国土资源部、中国银监会、中国房地产业协会、清华大学和北京大学等单位多位专家学者组成的鉴定委员会的学术鉴定。目前中国房地产指数系统覆盖全国17个主要城市, 定期发布中国主要城市房地产价格指数, 是国内房地产投资与开发的主要依据之一, 被称为中国房地产市场的“晴雨表”和引导投资置业的风向标。

为了顺应产业发展和市场的需要, 2008年中国指数研究院、中国房地产指数系统基于15年的房地产市场研究经验, 启动了“2009中国城市绿色生态别墅指数”研究课题。该课题是以城市主要别墅样本项目为研究对象, 基于“基本指标”、“绿色生态指标”(即亲水性、亲绿性)两个方面, 对城市绿色生态别墅指数样本项目开展绿色生态别墅指数“研究认证”工作, 旨在挖掘城市房地产市场中的“绿色生态别墅典范项目”, 引导消费者理性投资置业, 推动房地产市场的健康发展。



## 格拉斯小镇测评结果

中指研究院、中国房地产指数系统在广泛收集北京房地产市场主要别墅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“基本面指标”、“绿色生态指标（即亲水性、亲绿性）”两个方面的特征开展“绿色生态别墅指数”认证工作，旨在挖掘北京房地产市场中的绿色生态别墅，树立城市的地产品牌和区域项目旗帜，引导消费者理性投资置业。以下为根据中国房地产指数系统（CREIS）绿色生态别墅指数样本项目认证研究指标体系形成的格拉斯小镇专项测评报告。

**绿色生态指数：9.18**

**指数释义：**格拉斯小镇绿色生态指标表现突出，具有非常高的自然环境舒适度  
**测评观点：**

格拉斯小镇项目亲水性各项指标在别墅样本项目中均处于绝对领先地位。项目水面面积23.3万平方米，水百分率为15.2%，均位于样本项目最高水平。在城市水资源普遍短缺的环境下，项目原生态水资源方面表现出明显的“典型性”、“唯一性”，具备开发绿色生态别墅所要求的水资源条件。

格拉斯小镇项目亲绿性各项指标在样本项目中均处于相对领先地位。项目绿地面积92万平方米，绿化率达到60%，分别高于样本项目21万平方米、48.3%的平均水平，具有优越的生态绿化环境。

格拉斯小镇规模性指标表现异常突出，总占地面积153.4万平方米，总户数2000多户，规划容积率仅0.3，均优于样本项目的平均水平。项目规模庞大，有利于构建适合居住的生态社区环境及符合中高端消费人群的人文环境。



## 精彩花絮



7月北京典型地产指数样本项目推介

## 京西启动“国家金融产业带”新经济引擎 重新定义北京发展维度

6月15日下午，一场就北京京西发展战略的论坛在金融街威斯汀酒店隆重举行。论坛上，与会的专家学者针对北京“金融立市”以金融街为城市主中心辐射京西金融产业的总体空间布局，提出了京西“国家金融产业带”的全新战略定位。经过深入探讨，首都金融业发展战略研究课题组组长王力、北京大学房地产研究所所长陈国强、北京社科院经济研究所所长赵弘、北京房地产业协会副会长王云鹏、中国城市规划设计研究院的副总规划师王凯等多位专家充分肯定了“国家金融产业带”的强劲发展潜力。

### 专家论证“国家金融产业带”新经济引擎引擎量

论坛上，专家们从区域规划和产业规划角度出发，提出了一个全新的城市功能区：京西“国家金融产业带”。这条“国家金融产业带”是以金融街为中心，自北向南连接丽泽金融商务区、金融街、丽泽金融商务区的新兴金融产业带，包含金融、科技、政治、配套后台服务等不同功能区，差异化定位形成互补优势，是“北京未来经济中心的新核心地区”。

王凯总规划师介绍道，从城市规划和空间结构来说，多个功能中心是北京这样一个国际大都市发展的必然趋势。北京在规划之初就提出“两轴两带多中心”的总体城市格局。十多年来，建设了CBD、中关村等多个城市中心，并辐射发展了多个核心生活区。陈国强所长接着谈到，随着东部、北部的成熟化及城市格局均衡化发展的需求，西南部将是北京城市建设的下一个重点区域。“北重南轻”的城市格局将会改变，东部是经济中心，西部是政治文化中心的传统格局也将颠覆。

“北京已经进入多中心发展阶段，单中心的格局要改变”，赵弘所长肯定地说，“所以我们提出北京要建设三个副中心”，京西以金融业为主要产业形成“国家金融产业带”，借鉴伦敦、纽约、东京、巴黎等城市建设的成功经验，重新定位北京城市发展维度，成为北京的新经济引擎。

### “十”字产业格局实践北京国际金融中心

首都金融业发展战略研究课题组组长王力在论坛上谈道，早在2003年课题组就由市经办委委托了北京市金融产业发展战略研究。经过5年时间，北京终于明确提出“金融立市”的城市定位。为实践国际金融中心，北京提出了“一主一副三新四后台”的金融业发展总体布局。首都金融业形成“十”字格局：以复兴门—西单—东二环—CBD所在的长安街为横轴，以丽泽金融—中关村—金融街—丽泽商务区所在的西二环为纵轴，呈“十”字格局纵横发展。作为“十”字格局主中心的金融街，辐射全市金融产业。

2009年3月，北京市高调宣布总投资达600亿元人民币的丽泽金融商务区，将于年内启动实质性建局正式成形。至此，首都金融业的“十”字格局进入全面高速建设中，“国家金融产业带”初具规模。京西已成为未来十年首都经济重点发展、拉动区域。

### “十”字产业格局实践北京国际金融中心

首都金融业发展战略研究课题组组长王力在论坛上谈道，早在2003年课题组就由市经办委委托了北京市金融产业发展战略研究。经过5年时间，北京终于明确提出“金融立市”的城市定位。为实践国际金融中心，北京提出了“一主一副三新四后台”的金融业发展总体布局。首都金融业形成“十”字格局：以复兴门—西单—东二环—CBD所在的长安街为横轴，以丽泽金融—中关村—金融街—丽泽商务区所在的西二环为纵轴，呈“十”字格局纵横发展。作为“十”字格局主中心的金融街，辐射全市金融产业。

2009年3月，北京市高调宣布总投资达600亿元人民币的丽泽金融商务区，将于年内启动实质性建局正式成形。至此，首都金融业的“十”字格局进入全面高速建设中，“国家金融产业带”初具规模。京西已成为未来十年首都经济重点发展、拉动区域。

### 从CBD二十年发展看区域经济发展与城市居住环境的冲突

上世纪90年代初开始建设的北京CBD，已提前完成规划初始的20年发展目标，并于今年启动东扩3平方公里的新规划。

然而，CBD核心区土地资源稀缺的现状直接造成了建筑密度过大，在总规划面积3.99平方公里的土地上，建筑物覆盖的面积空地达到了1000万平方米。事实证明，如此之高的建筑密度当然不适合纯粹的居住。再加上诸如环境建设的滞后也降低了居住的品质，土地日益稀缺，人口密度都在加大等一系列问题涌现，CBD开发建设导致居住生活的缺陷其实是一种自食其果的行为。

国家金融产业带作为未来北京支柱型产业的高速发展区域，借鉴CBD高速发展经验的同时，也必须重新审视经济核心区内经济发展与城市居住之间的平衡关系。

### 未来十年国家金融产业带发展中的京西价值洼地

北京高调提出建设国际金融中心的目标，不单单是经济指标建设的课题，而是一个融合了经济、居住、人文的城市建设任务。

“国家金融产业带”不仅将着力建设产业集群，也将花大力气发展城市生活功能，积极发展教育、医疗、交通等城市基础设施建设，并重点发展文化、创意产业，建设首都最大的居住区。北京房地产业协会副会长王云鹏指出，作为“国家金融产业带”核心居住区的广安门地区，在总结前部的优势、经验和教训基础上建设，将后来居上，超越CBD、中关村等区域，成为“北京城区最适宜居住区域”。

就日前状况来说，京西地区的土地、居住价值都被低估的，是整个北京罕见的价值洼地。王力组长明确指出，随着“国家金融产业带”的建设，京西将迅速成为一块“毋庸置疑的价值高地”。位处国家金融产业带核心区上的华贸置地·西堤红山项目目前阶段的热销，证明了金融街高端商务人士对京西地区的未来发展信心十足。记者走访了金融街内的金融业高层管理者，他们对当前价值被低估的京西地区充满期望，也提出了对区域建设与生活居住相协调的高要求。





# 一个北京城，四个孔雀城



孔雀城，京郊别墅小镇连锁品牌

一个北京城，四个孔雀城。无论您住在北京的东南西北，都有适合您的郊区别墅，而且只需总价60万起即可拥有。孔雀城专注于京郊别墅小镇的开发，以百万的价格，铸就千万的品质，让您享受别墅生活，不离都市繁华。孔雀城连续三年位居京郊别墅市场开发量和销售量的前列，成就了“京郊别墅小镇连锁品牌”的美名。

www.kongquecheng.com

2400户家庭认可，连续三年稳居别墅市场开发量和销售量前列

永定河孔雀城·大堡，永定河孔雀城·阳光叠墅，大运河孔雀城·联排 三盘同耀

## 7月三盘同耀，孔雀城璀璨盛典

齐秦齐豫为孔雀族倾情献唱

7月19日前签约孔雀城，即赠活动免费门票！详情请致电各项目销售热线



### 买别墅，认品牌

成就“京郊别墅小镇连锁品牌”的“七种武器”

**基于城市运营高度的选址和设计理念**  
享受别墅生活，不离都市繁华，孔雀城每个项目都完美融合城市的便捷与郊外的纯净，在都市和自然之间轻松切换。

**稀缺的水景和山居资源**

临河而建，依山而建。永定河、大运河、潮白河、八达岭，四个孔雀城以京城主体水系和龙脉山岭为依托，成就京城极具稀缺价值的别墅精品。

**原生态的田园风光**

孔雀城大量保留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。

**2400个家庭的首选**

孔雀城项目连续三年稳居市场开发量和销售量前列，来源于目前孔雀城各项目已售的2300多个家庭的高度认可。

**创造北京别墅性价比记录**

与北京其他别墅项目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“性价比超高的别墅项目”。

**提前十年住别墅**

享受别墅生活，不离都市繁华，只需公寓总价。让更多都市精英和有别墅梦想的人们，拥有一片让身心自然回归的天地，拥有一个可以充分培育与享受亲情的地方。

**都市精英的定制别墅**

创新性设计的四大类产品：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，尽可能地保证了居住的舒适度，满足了各阶层精英的不同需求。

注：以上产品均为现房项目

### 永定河孔雀城 森林小镇，幸福田园



#### • 森林小镇，幸福田园

- 距市中心全路高速会商，30公里切换都市与自然
- 原生态杨树林，有机田园，野生动物园有专人生态看护
- 一期二期入住，三期热销，四期大堡现正接受认购，京郊别墅小镇示范区现已成熟
- 随着首都第二国际机场选址确定，新址辐射范围内的永定河孔雀城发展势态凸显
- 市内接待处：复兴门百盛大厦9013A（百盛北楼一层巴克一电梯直达9层）
- 项目地址：北京国际管理职业学院对面（玉泉营上京开高路直达永定河桥南首）

阳光叠墅热线：010-66056666

大堡热线：010-66036666

### 大运河孔雀城 国际公民，五星配套



#### • 国际公民，五星配套

- “天下第一城”对岸，27国际高尔夫球场，2000平米生态会所，1000平米国际商务会所，星级酒店，豪华五星级奢华配套
- 工作在CBD，居住在大运河孔雀城，便捷交通，驾车15分钟直达CBD
- 三叠合院，超大露台，大面宽，南加州风情别墅，1500平米独栋别墅，11万平平米绿地，国际级精英生活
- 市内接待处地址：健固路93号万达广场B座1701室
- 项目地址：京沈高速桥南出口右转103国道路东

别墅热线：010-85959999

### 潮白河孔雀城 蓝色水街 创意水乡



### 八达岭孔雀城 八达岭下，赏松海岸



# 中国消费者购房置业流程图

