

2009年第10期(总38期)

# 北京典型指数样本项目月报

China Residential Beijing Model Index

■ 楼盘典范 ■ 市场指导 ■ 购房参考

2009年9月北京楼市行情播报

9月中指排行榜-北京楼盘销售排行榜

大兴、房山、昌平热点板块全面解析



永定河孔雀城·大堡效果图



中国指数研究院  
中国房地产指数系统

# 目录 Contents

1、9月北京典型板块价格播报

2、9月中指排行榜-北京楼盘销售排行榜

3、北京楼市行情播报

4、热点居住板块全面解析

5、典型区域热点楼盘案例分析

6、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、陈晟、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、张小雯、尹旭、隰艳霞

## 调研组成员：

蔡向霖、王超、张康、杨凌云、罗竣、辛梅

主办：北京典型地产指数办公室

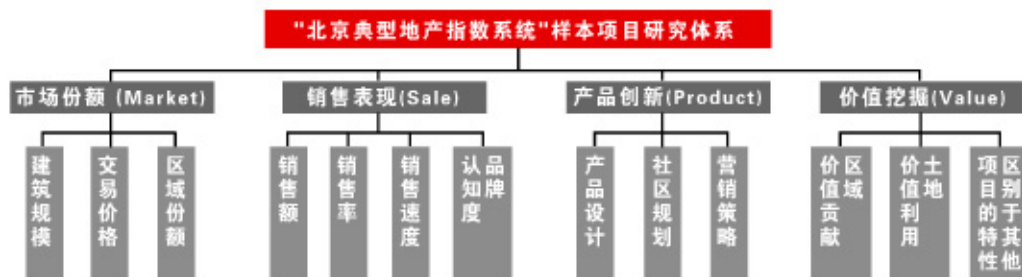
地址：北京市西直门外大街1号西环广场T3座8层，100044

电话：010-59306977/6978

传真：010-59306960

网址：<http://bj.index.soufun.com>

## 北京典型地产指数系统



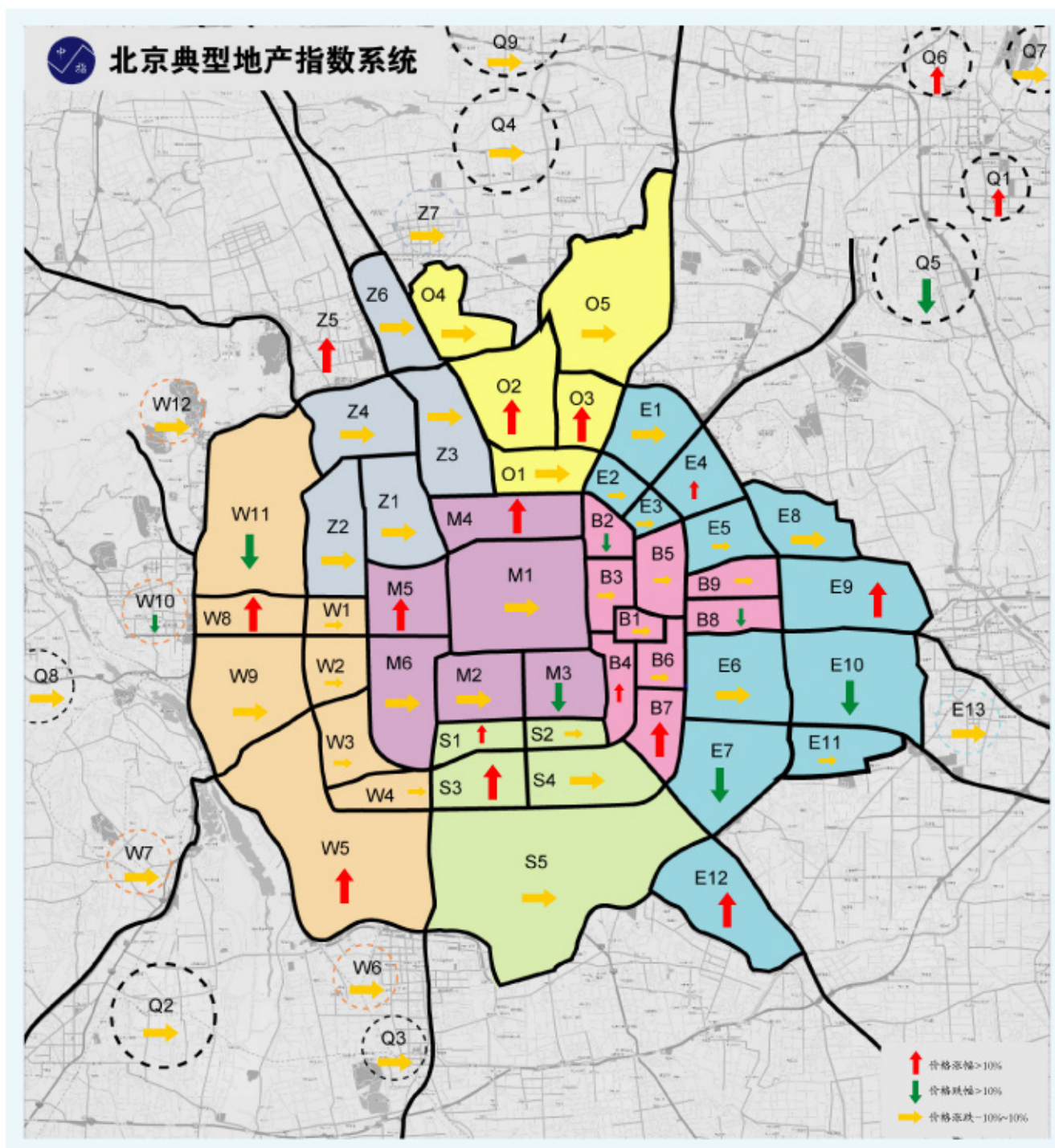
**"北京典型地产指数系统"**是在"中国房地产指数系统(CREIS)"理论体系和架构的基础上，通过对北京各区域房地产楼盘的典型特性分析，以价格指数形式从局部到综合反映北京房地产市场微观领域的态势及走向的指标体系。"北京典型地产指数"旨在从城市区域微观角度反映住宅价格状况和市场表现，监测北京住宅市场发展走势；确立区域市场代表楼盘及价格风向标，为居民购房选择提供价格、产品等方面的参考和指导；客观反映和发掘区域价值，引导产品创新，从而促进房地产行业开发水平的提高。

基于2005年6月中国房地产指数系统技术改进成果，2006年1月，中国指数研究院对运营7年的"北京典型地产指数"进行了全面回顾，针对楼盘指数样本量不足、指数趋势意义单一等问题，做出必要的调整和改进。改进后的典型住宅指数系统，从区域分布、样本选取、物业类型等方面都将重点体现合成的特色，以期更全面的反映房地产市场的整体状况，而不是仅局限于单一楼盘。同时，成交价格 and 成交面积作为基础数据也将对编制及时、准确的典型指数起到较大的推动作用。

《北京典型指数样本项目月报》是由中国房地产指数系统、北京典型住宅指数系统办公室组织撰写。月报由典型板块价格播报、北京楼盘销售排行榜、北京楼市行情播报、热点居住板块全面解析等部分组成；在各重点监控板块住宅市场分析中，通过对板块项目的风向标——"样本项目"的月度成交量和成交价格以及项目动态等进行重点跟踪，并结合该板块主要在售楼盘，对该板块市场现状和市场动态进行分析。《北京典型指数样本项目月报》旨在使房地产业内人士能借此对北京各区域房地产市场、整体市场的发展有明确的把握；另一方面通过对典型楼盘的分析报道，以期达到塑造市场典范、引导购房者正确消费的目的。

2009年9月

## 北京典型板块价格播报



2009年9月，北京典型住宅价格指数继续下行，环比下降9点，为1287点。北京各典型板块价格指数涨跌互现。其中，工大桥、亦庄开发区、上地等板块价格指数环比明显上涨，主要原因是禧福汇、金色·漫香林、西山华府等热点项目后期价格均有所上调。

# 2009年9月北京楼盘销售排行榜

中国房地产指数系统基于对北京房地产市场各区域板块在售项目的长期跟踪监测，形成了“2009年9月北京楼盘销售排行榜”，具体如下：

2009年9月北京商品住宅（含住宅、公寓、别墅）销售套数排行榜

排名	项目名称	板块	销售套数(套)
1	新国展国际公寓	顺义中心板块	684
2	紫贵庄园	平谷中心板块	577
3	瑞雪春堂	房山中心板块	354
4	金宝城	顺义中心板块	324
5	加州水郡	房山中心板块	299
6	天时名苑	通州中心板块	297
7	K2·海棠湾	通州中心板块	296
8	北京华贸城	立水桥板块	294
9	金隅七零九零	通州中心板块	208
10	太阳公元	太阳宫板块	201

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

9月北京商品住宅销售套数前十项目大多位于外城区及远郊区县，仅有太阳公元地处四环以内。其中，新国展公寓凭借良好的交通环境及完善的生活配套，吸引了不少天竺空港开发区的工作人员来此置业，本月销售表现突出，共成交684套，位居商品住宅销售套数排行榜第一名。而地处房山的瑞雪春堂获得热销则得益于地铁房山线确定开工时间的利好消息。此外，紫贵庄园、金宝城以及北京华贸城均为新开楼盘，前期积累的大量客户集中成交是其获得热销的主要原因。

2009年9月北京商品住宅（含住宅、公寓、别墅）销售金额排行榜

排名	项目名称	板块	销售金额(万元)
1	太阳公元	太阳宫板块	78200
2	北京华贸城	立水桥板块	52600
3	远洋·万和城	奥运东部板块	37600
4	西山华府	上地板块	35400
5	合生·霄云路8号	第三使馆区板块	35400
6	天时名苑	通州中心板块	33600
7	星河湾	朝阳北路板块	32000
8	紫贵庄园	平谷中心板块	30000
9	国风上观	望京板块	26800
10	唐宁ONE	学院路板块	26700

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

9月北京商品住宅销售金额领先的项目多为品牌企业开发的高品质楼盘。其中，远洋·万和城、合生·霄云路8号及星河湾所处区域发展空间较大，产品设计高端；西山华府、唐宁ONE为典型教育地产，社区周边丰富的教育资源为业主子女提供了良好的教育环境；国风上观则是首开集团针对望京地区居住者特点度身打造的国际化社区。此外，太阳公元、北京华贸城地理位置优越，交通便利，产品综合性价比较高。

2009年9月北京四环内住宅销售套数排行榜

排名	项目名称	板块	销售套数(套)
1	太阳公元	太阳宫板块	201
2	华龙美晟	崇文门外板块	153
3	望菊城市间	马家堡板块	110
4	丽水莲花	广安门外板块	90
5	华润置地·西堤红山	广安门外板块	67
6	苹果社区	CBD南延板块	63
6	新金山商务大厦	朝阳门外板块	63
8	首城国际中心	CBD南延板块	62
9	万科公园5号	朝阳公园板块	51
10	建外银钻公寓	劲松板块	48

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

9月四环内热销住宅项目品质优势突出。其中，太阳公元和万科公园5号作为典型的公园地产项目，自然环境优美，社区规划合理，园林景观设计有效提升了业主的居住品质；首城国际中心地处东三环双井商圈，交通及各项生活配套条件良好，社区产品以中小户型为主，满足了许多首次置业者的购房需求。

2009年9月北京四环外住宅销售套数排行榜

排名	项目名称	板块	销售套数(套)
1	新国展国际公寓	顺义中心板块	684
2	紫贵庄园	平谷中心板块	577
3	瑞雪春堂	房山中心板块	354
4	金宝城	顺义中心板块	324
5	加州水郡	房山中心板块	299
6	天时名苑	通州中心板块	297
7	K2·海棠湾	通州中心板块	296
8	北京华贸城	立水桥板块	294
9	金隅七零九零	通州中心板块	208
10	DBC加州小镇	通州中心板块	186

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

随着城市化进程的不断加快以及楼市版图的外扩，通州、房山、顺义、昌平等郊区县快速发展，相对较低的房价吸引了不少经济实力不足的购房者。9月四环外热销住宅项目普遍集中在五环外的近郊区县，通州、房山成为首选，轨道交通是购房者选择来此置业的主要原因。

2009年9月北京高端住宅(&gt;20000元/平方米)销售套数排行榜

排名	项目名称	板块	销售套数(套)
1	太阳公元	太阳宫板块	201
2	西山华府	上地板块	112
3	万达大湖公馆	奥运村板块	95
4	丽水莲花	广安门外板块	90
5	远洋·万和城	奥运东部板块	87
6	唐宁ONE	学院路板块	73
7	华润置地·西堤红山	广安门外板块	67
8	新金山商务大厦	朝阳门外板块	63
8	苹果社区	CBD南延板块	63
10	万科公园5号	朝阳公园板块	51
10	金地名京	CBD东延板块	51

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

9月,北京高端项目(成交均价>20000元/平方米)成交比重环比回升,为15.17%。从本月高端项目销售排行榜来看,部分热销项目位于城市商务中心区及奥运场馆周边,如万达大湖公馆、远洋·万和城、新金山商务大厦、万科公园5号、金地名京,地理位置优越,各项配套完备;而太阳公元、丽水莲花及华润置地·西堤红山则地处环线价格洼地,未来升值潜力较强;西山华府、唐宁ONE所处区域人文环境良好,教育氛围浓厚。

2009年9月北京别墅销售套数排行榜

排名	项目名称	板块	销售套数(套)
1	麓鸣果墅	北六环别墅区	71
2	富力丹麦小镇	城南阳光别墅区	52
3	天鹅堡	亦庄开发区别墅区	42
4	北京湾	北八达岭高速别墅区	41
5	北京·198栋	城南阳光别墅区	24
6	麦卡伦地	京承高速别墅区	21
6	欧陆风情园	怀柔别墅区	21
8	润泽庄园	京承高速别墅区	19
9	水色时光	潮白河别墅区	18
10	蓝岸丽舍	潮白河别墅区	17
10	龙山新新家园	怀柔别墅区	17

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

9月北京别墅市场成交走势平稳,单月累计成交704套,环比微幅上涨0.7%,成交套数排名前十位的别墅项目占全市成交总量的48.72%,所占市场份额环比小幅下降3个百分点。本月热销的别墅项目中经济型别墅占据主流。其中,富力丹麦小镇、北京·198栋地处大兴城南阳光别墅区,距离市区较近,各项配套较为完善;麓鸣果墅、北京湾、麦卡伦地、润泽庄园均位于城市主干道及高速公路周边,交通便利。此外,位于顺义潮白河别墅区的蓝岸丽舍则为稀缺性较强的独栋别墅社区,未来升值潜力较大。

2009年9月北京各行政区县商品住宅(含住宅、公寓、别墅)销售套数冠军榜

行政区	项目名称	销售套数(套)	行政区	项目名称	销售套数(套)
东城区	摩码寓所	21	大兴区	鸿坤理想城	114
西城区	正源·金融世家	37	门头沟区	倚山嘉园	18
崇文区	华龙美晟	153	顺义区	新国展国际公寓	684
宣武门	丽水莲花	90	房山区	瑞雪春堂	354
朝阳区	北京华贸城	294	昌平区	都市节奏·诗芳苑	84
海淀区	观澜园	118	怀柔区	顶秀美泉小镇	123
丰台区	望明城市间	114	平谷区	紫贵庄园	577
石景山区	雍景四季	32	密云县	西源里	43
通州区	天时名苑	297	延庆县	双路小区	10

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

本月北京各行政区县商品住宅冠军楼盘仍以中低价位的普通住宅为主,共有13个行政区冠军楼盘成交均价在15000元/平方米以下。其中,北京华贸城、华龙美晟为本月新开楼盘,均采取了低价入市策略迅速获得市场肯定。鸿坤理想城和瑞雪春堂的热销则是受到轨道交通利好的影响。此外,望明城市间、新国展国际公寓、顶秀美泉小镇均为区域产品品质较高的楼盘。

## 备注:

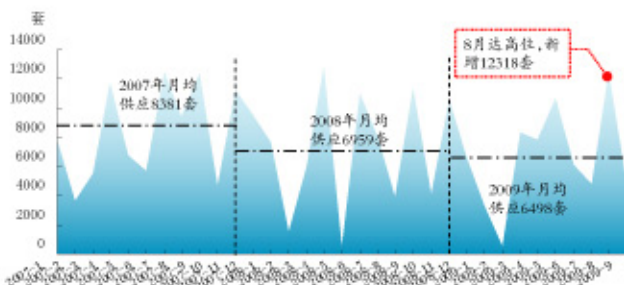
- 1、以上数据包含住宅、公寓、别墅立项的期房及现房(不含40年及50年产权的住宅项目)。
- 2、以上数据的最终解释权归中国指数研究院、中国房地产指数系统所有,如有任何问题,请致电:010-59306977。若发现违法刊登,我们将依法追究其法律责任。

# "金九"失色，北京住宅成交套数环比降13%

## 1、供应情况

2009年北京市商品住宅新增供应略显不足，累计新增量同比回落6.08%。

2007年—2009年9月北京商品住宅（不含保障性住房）新增供应走势



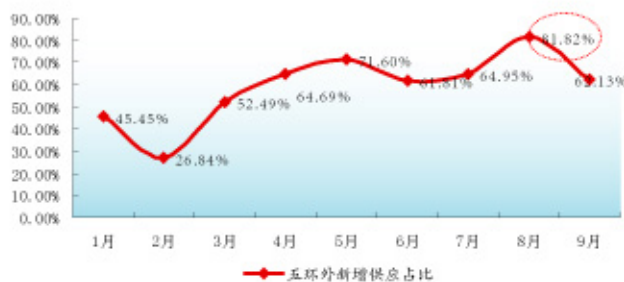
年份	2007年	2008年	2009年
1-9月累计新增供应（套）	75256	62266	58483
同比增长率	-	-17.26%	-6.08%

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  
统计口径：包括商品住宅期房，不含保障性住房

2009年北京市商品住宅供应量略显不足，1-9月累计新增58483套，低于07年及08年同期水平。其中9月共新增4711套，环比下降61.76%，较08年和07年同期分别下降了58.29%和61.77%。从上市项目情况来看，本月获得预售许可证的29个住宅项目中，仅有3个为纯新盘，分别是岳各庄板块的永翌公馆、中关村西板块的美丽星苑以及城西别墅区的御香山；老盘后期方面，太阳公元、西山华府、瑞雪春堂等热点项目均有所放量。

2009年1-9月，五环外商品住宅新增供应比重保持在60%左右，外扩趋势日益显著。

2009年1-9月北京五环外商品住宅新增供应比重



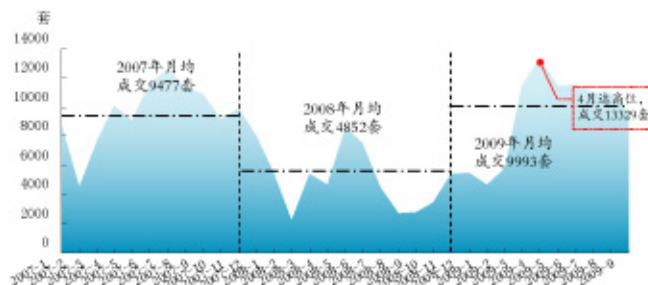
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

2009年1-9月，北京五环外商品住宅供应比重持续上升，8月达到高点81.82%，9月回落至62.13%。另一方面，2009年北京五环外土地供应较为充足，1-9月北京招拍挂成交的住宅用地共有66宗，其中五环外有59宗，占比89.39%；品牌开发商五环外拿地热情高涨，9月7日北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司以22亿元的总价、超过6400元/平方米的楼面价拿下房山“新地王”。可见未来两年内五环外住宅新增供应比重有望继续攀升，外扩趋势日益显著。

## 2、成交情况

2009年1-9月北京商品住宅总体成交活跃，4月达到高点，7月开始由于受到政策、市场需求以及房价等因素的影响，成交量连续三个月出现下滑。

2007年—2009年9月北京商品住宅（不含保障性住房）成交走势



年份	2007年	2008年	2009年
1-9月累计成交量（套）	86713	73863	89940
同比增长率	-	-14.82%	21.77%

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  
统计口径：包括商品住宅期房，不含保障性住房

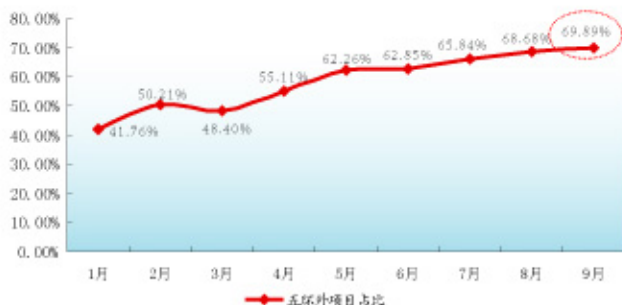
2009年，在刚性需求释放与多项利好政策的支持下，北京商品住宅成交出现大幅反弹，1-9月累计成交套数均超过07年及08年的同期水平。

今年的“金九”并未出现传统旺季的热销局面，单月累计成交商品住宅期房9589套，环比下降12.77%。成交量下降的主要原因包括：

- > 09年前8个月刚性需求大量释放，目前市场需求趋于稳定。
- > 二套房贷政策信号促使投资及部分改善型需求短期离场观望。
- > 09年年初至9月，北京商品住宅房价增长过快，涨幅达到30%，抑制了部分刚性需求。
- > 9月北京住宅市场供应明显不足，共有29个商品住宅项目获得预售许可证，环比8月减少了13个。

购房者倾向中低端楼盘，五环外住宅成交比重持续增长。

2009年1-9月北京五环外商品住宅成交比重



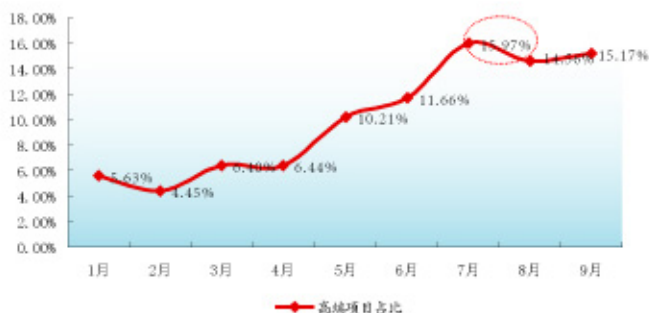
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

1-9月，北京五环外商品住宅成交比重持续上涨，9月达到最高点，主要原因包括：

- 五环外住宅供应量占全市总量的65.94%，区域供应充足，购房者可选择空间大。
- 部分购房者无法承受快速上涨的房价，转而考虑五环外住房。
- 昌平、大兴、房山、通州等五环外成熟区多有轨道交通支撑，未来发展空间较大。

1-9月，北京高端项目所占市场份额呈现上行走势，7月达到高位。

2009年1-9月北京20000元/平方米以上项目成交比重



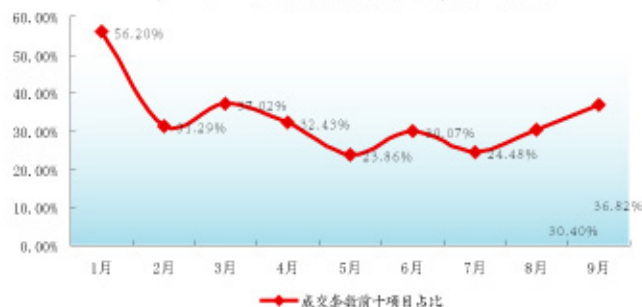
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

2009年1-7月，北京高端住宅成交比重持续上涨，7月达到年内高点（15.97%），8月开始受房价持续上涨及二套房贷优惠终止等因素的影响，部分投资需求短期离场观望，高端项目成交比重触顶回落。形成本轮高端项目成交比重上涨的主要原因包括：

- 北京楼市成交量大幅反弹，市场信心逐渐恢复，投资需求入场。
- 通胀预期下，部分购房者投资高端物业防止金融风险。
- 北京市规定从2009年1月1日至12月31日暂停执行《关于规范境外机构和境外个人购买商品房的的通知》，限外令暂停有效扩大高端物业购买力。

目前市场需求集中度较高，除1月外各月成交套数前十项目占市场份额比重均在30%左右。

2009年1-9月北京成交套数前十项目所占市场份额



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

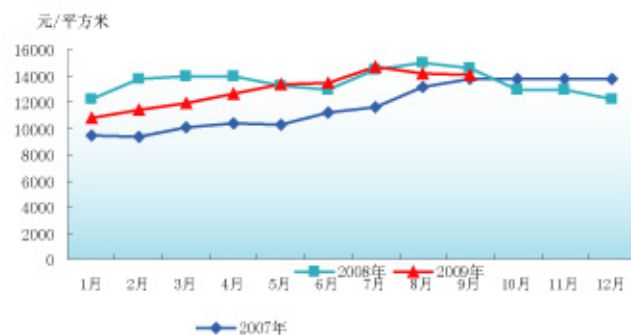
2009年，北京商品住宅市场需求仍保持较高的集中度，热销项目在区位、配套、价格、产品等方面表现突出，具体优势如下：

- 区域价格优势明显，综合性价比高。如华润置地·西堤红山、首城国际中心、太阳星城。
- 周边配套齐全的城市次中心项目，价格偏低，中小户型房源丰富。如加州水郡、天时名苑、世纪星城。
- 品牌企业开发的项目其市场认可度高，产品品质有保证。如远洋一方、远洋·沁山水、保利·西山林语。
- 区位优势优越，产品特色明显，居住氛围舒适。如西山华府、太阳公元。

### 3、价格情况

2009年北京商品住宅成交价格呈现上行走势，9月价格小幅回调。

2007-2009年9月北京商品住宅（不含保障性住房）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

2009年1-7月，北京商品住宅价格持续上涨，7月达到峰值为14600元/平方米，较08年最高水平（8月，14900元/平方米）下降了2.04%。9月成交价格小幅回落至14000元/平方米，环比下降1.14%，同比去年下降了3.90%。

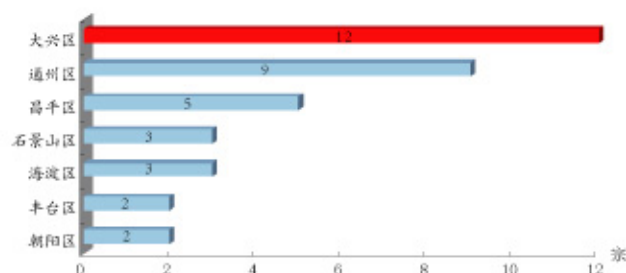
## 大兴板块：南城崛起，未来潜力广阔

2008年奥运会结束后，北京市政府明显加快南部城区的发展步伐，在交通建设、大型配套、区域土地供应等方面均加大投入力度，特别是在首都第二机场落户大兴，地铁大兴线将于2010年底通车等利好作用下，以大兴板块为代表的南城区迅速崛起。

### 土地供应充足，开发商拿地热情高涨。

大兴区住宅土地供应充足，可选择空间较大。1-9月北京市共有65宗住宅用地推出，其中12宗在大兴区，是2009年前九个月北京市土地供应最多的行政区。从环线来看，大兴区土地供应量明显高于东、西、北五环外可开发住宅用地。

2009年1-9月北京五环外主要行政区住宅土地供应情况



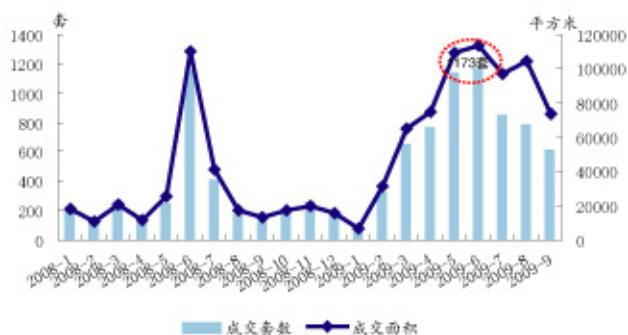
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

从土地成交情况来看，开发商拿地热情高涨，1-9月大兴区共推出的12宗住宅用地中，有11宗已成交。其中，黄村19号商业金融混合用地和20号居住项目用地被绿地集团以30.25亿元竞得，黄村新城北区2号地则被保利地产以16.3亿元拿下，大兴板块楼面地价持续上涨。优质地块的集中上市，不仅加强了优质楼盘的集中度，也在一定程度上促进了板块价值的快速提升。

### 09年板块成交量大幅回弹，价格持续上涨。

目前，大兴区常住人口在108万左右，随着土地的开发与城市功能的改造，人口数量还会继续增加，购买力十分旺盛。此外，地铁大兴线、火神庙大兴商业中心、宜家进驻等利好消息也吸引了大量来自其他区域的购买力。1-9月大兴板块累计成交商品住宅（期房）6336套，同比上涨94.40%。其中，6月由于鸿坤理想城、金色·漫香林等项目集中成交，带动板块成交量达到高峰。

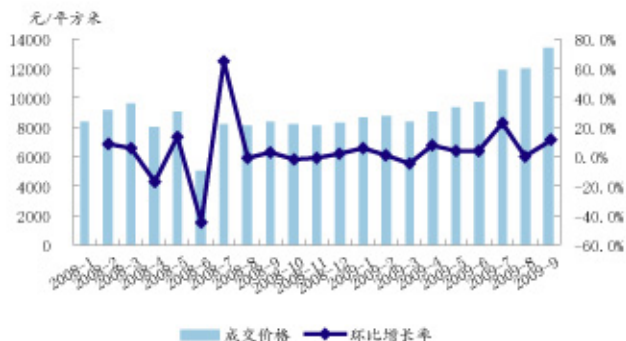
2008年-2009年9月大兴板块商品住宅（期房）成交情况



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

从成交价格情况来看，9月大兴板块成交价格达13200元/平方米，较1月上涨了52.07%，同比去年上涨58.79%。主要原因是鸿坤理想城、金色·漫香林、林肯公园等特色突出项目价格持续上行。随着轨道交通及周边配套的不断完善，大兴未来仍存在较大的发展空间。

2008年-2009年9月大兴板块商品住宅（期房）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

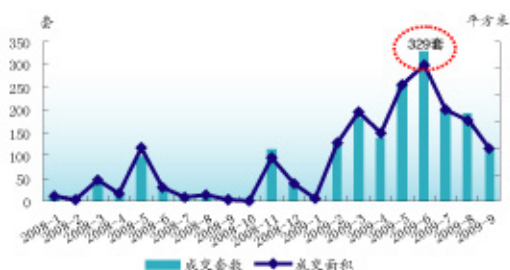
大兴板块共有西红门、黄村、旧宫、亦庄四个热点区域。目前市场供应主要集中在西红门和亦庄，黄村及旧宫的在售项目多为老盘后期。随着地铁大兴线及亦庄线的建成通车，黄村及旧宫周边的房地产市场也将加快其发展步伐，有望快速走出价格洼地。

## 典型区域热点楼盘案例分析

## 鸿坤理想城

鸿坤理想城自2007年10月开盘以来,市场认可度较高。2009年鸿坤理想城累计推出房源750套,截至9月底已销售656套,销售率达到87.47%。

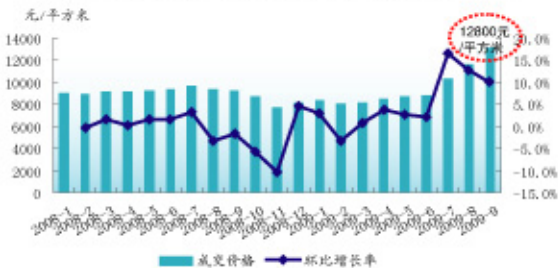
2008-2009年9月大兴板块鸿坤理想城月度成交情况



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年由于大兴土地成交价再创新高带动周边在售项目价格上涨,9月鸿坤理想城成交价格达到年内峰值,为12800元/平方米。

2008-2009年9月大兴板块鸿坤理想城月度成交价格走势



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

鸿坤理想城的客户群体以刚性需求为主,主要来自西红门区域,包括周边居民及在西红门、新发地工作的普通购房者。地铁4号线的开通以及项目本身较高的性价比也吸引了不少其他区域的购房者来此置业。

## &gt;&gt; 项目点评:

## (1) 地处西南五环内西红门核心位置,发展空间较大。

项目位于大兴最北端西红门镇,距离城区较近,各项配套比较齐全。随着城市战略发展重心南移,未来发展空间较大。

## (2) 社区规模大,市场稀缺性较强。

鸿坤理想城规划总建筑面积为140万平方米,其中住宅部分为120万平方米,是目前西红门规模最大的在建项目,周边无大规模商品住宅项目,市场稀缺性较强。

## (3) 户型设计合理,功能布局清晰。

项目的主力户型为主要以90-98平米的二居,大多数的户型达到了明厅、明卧、明厨、明卫。户型空间设计中将家政空间、用餐空间、休闲空间、景观空间明确区分,突出了家政区的概念,使家政活动区与日常休闲、休息区明确分开,有效避免了行为、视觉等干扰,从而提高合理性和舒适性。

## (4) 价格适中,未来仍存在一定的上涨空间。

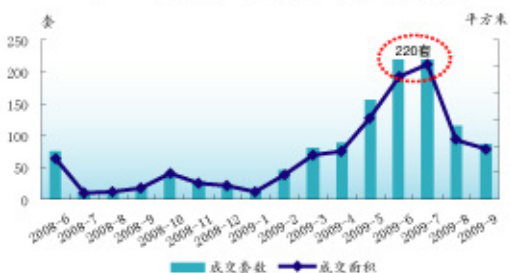
目前鸿坤理想城的成交价格在12800元/平方米左右,基本处于所在环线价格的平均水平。长期来看,随着南部城区建设步伐的加快及大兴房地产市场的发展,该项目仍存在一定的上涨空间。

## 典型区域热点楼盘案例分析

## 金色·漫香林

金色·漫香林是亦庄的花园洋房社区,但由于项目本身性价比较高,吸引了大批自住型消费者来此置业。自08年6月开盘以来,月度成交情况基本平稳。09年1-9月,金色·漫香林共推出房源985套,成交869套,销售率达88.22%。其中,6月和7月的成交量最高,单月成交220套,88-110平方米的花园洋房销售情况较好。

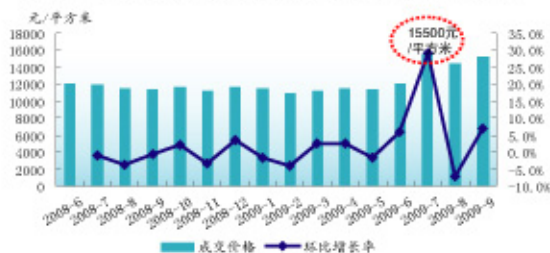
2008年-2009年9月大兴板块金色·漫香林月度成交情况



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

从价格方面来看,2008年6月至2009年6月金色·漫香林月度成交价格波动较小,7月价格达到开盘以来月均成交价最高值,环比涨幅超过25%,同比去年涨幅达到30.14%。

2008年-2009年9月大兴板块金色·漫香林月度成交价格走势



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

## &gt;&gt; 项目点评:

## (1) 五环边低密度社区,居住品质优越。

项目位于东南五环路旁,周边百公顷代征绿地环绕,自然环境良好。整个社区的容积率达到1.2,绿化率为35%,居住品质较高。

## (2) 产品类型丰富,购房者可选择空间较大。

项目融合了叠拼别墅、花厅洋房、电梯洋房等多种居住形态,目前在售户型为80-220平米的两层及三层,预期10月初将推出50-80平方米的小户型,可满足不同购房者的置业需求。

## (3) 交通条件及周边配套仍有待完善。

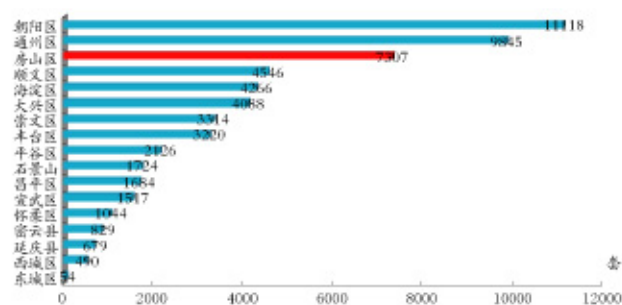
项目紧邻五环路和京津塘高速,自驾车业主出行比较便利。周边公交线路并不多,且M12、L2、S6三条轻轨尚未建成。此外项目周边缺乏大型商业、教育、医疗等配套设施,尚无法完全满足业主生活需求。

## 房山板块：高性价比宜居地

位于京西南的房山板块自然环境优越，空气质量较高，更加适宜人们居住。但与东部的通州和北部的昌平相比，房山楼市的发展速度并不快。2008年，天恒集团、浙江绿城、首创集团、中体产业等品牌房企竞相在房山拿地开发，2009年9月万科在房山长阳镇连拿两地，自此房山楼盘从走低价路线逐渐向打造生态、品质楼盘转变。

2009年房山住宅市场新增供应较为充足，1-9月累计新增商品住宅7307套，71.53万平方米，较08年同期上涨28.87%。目前，房山板块在售项目以普通住宅为主，主要针对房山本地的自住型购房需求。

2009年1-9月北京各行政区商品住宅新增供应情况



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

房山板块部分在售商品住宅项目一览

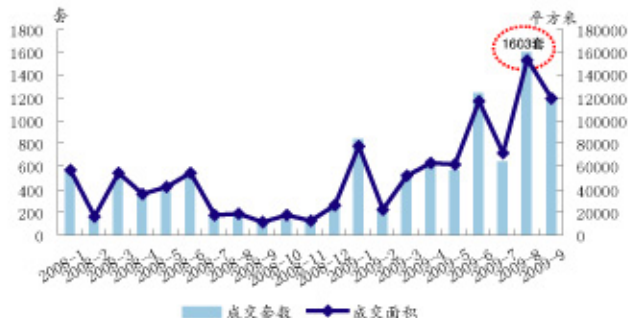
项目名称	项目地址	销售均价 (元/平方米)
加州水郡	京石高速长阳出口	8200
绿城·百合公寓	燕化星城东侧(京石高速公路润村出口向西1000米)	8500
瑞雪春堂	良乡长虹东路南(良常路)	8500
水墨林溪	窦店镇(窦大路西侧),中国信息大学对面	6500

### 逐步完善的交通配套带动大量市场需求。

除了地铁房山线的全面建设以外，房山板块的交通状况将全面升级。沟通西南地区与北京市区的长周路将于近期正式通车。京良路、丰良路与五环路的连接线以及京石高速第二通道的加紧建设将有效打开房山板块与市区间便捷通道。交通瓶颈的打开，将为房山板块带来了更多外来需求，有效推动板块价值的快速提升。

2009年房山板块商品住宅成交量持续上涨，1-9月累计成交7518套，同比涨幅高达157.11%。其中，8月房山板块商品住宅成交量创两年内新高，当月成交突破1000套。导致成交量快速上涨的原因除了受益于大势转好外，更多则得益于轨道交通的建设对板块市场的带动。

2008年-2009年9月房山板块商品住宅(期房)成交情况



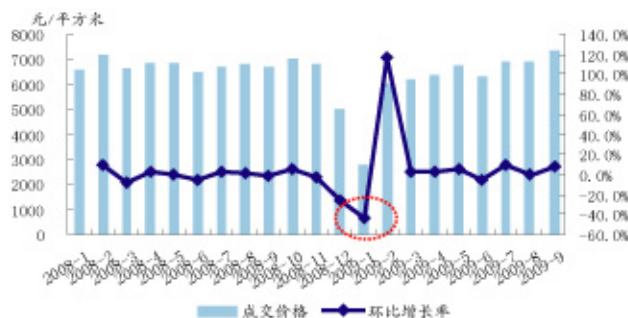
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

### 板块房价仍处价值洼地，未来上涨空间较大。

目前房山仍处于价值洼地，板块房价走势平稳，基本呈现缓幅的自然增长。2009年1-9月，房山板块商品住宅(期房)成交均价为6300元/平方米，同比基本持平。其中，1月房山板块价格出现明显下滑，主要原因是加州水郡成交量大且价格偏低。

随着轨道交通等基础设施的完善以及板块楼盘居住品质的提升，房山板块的后发优势比较明显，未来板块房价的上涨空间较大。

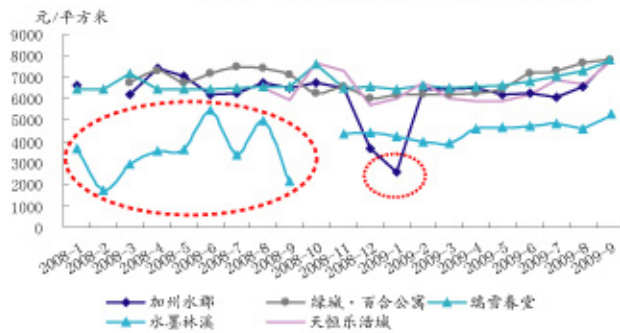
2008年-2009年9月房山板块商品住宅(期房)价格走势



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

2008年-2009年9月房山板块典型样本项目价格走势基本平稳，其中，水墨林溪由于08年推出了小户型及复式住宅等产品，导致月度成交价格波动较大。

2008-2009年9月房山板块典型样本项目成交价格走势



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

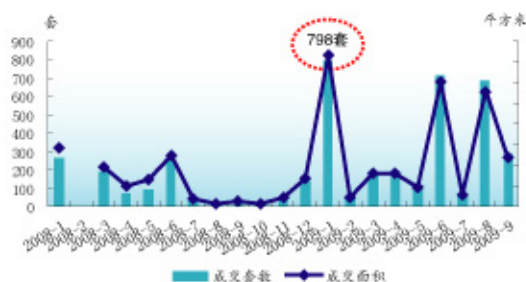
## 典型区域热点楼盘案例分析

## 加州水郡

加州水郡位于京石高速路长阳出口的大型社区，总占地面积2200亩，总建筑面积约138万平方米，社区内各项配套齐全。加州水郡凭借其交通及价格优势，成为了2009年房山板块首屈一指的热销楼盘。2009年1-9月加州水郡共推出房源4014套（含商业、车库等配套），截至9月底累计成交2526套，销售率达到62.93%。

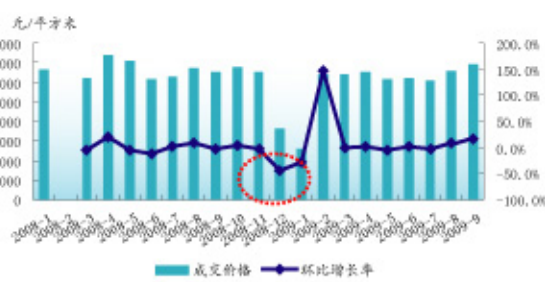
成交价格方面，除08年12月及09年1月因团购导致价格明显下降以外，其余各月价格基本稳定在6000元/平方米左右。

2008-2009年9月房山板块加州水郡月度成交情况



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

2008-2009年9月房山板块加州水郡月度成交价格走势



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

## &gt;&gt; 项目点评:

## (1) 交通便捷成为宜居关键。

加州水郡地处京石高速长阳出口京良环岛，社区全天均有专属巴士直达金融街，993、917等多条公交线路可满足社区业主出行需求，此外正在建设的房山轻轨长阳西站距离该项目较近，有效缩短了业主到达市区的时间。

## (2) 社区自然环境良好，休闲设施完备。

加州水郡绿化率达到了40%，采用美式园林景观设计，各种绿色植被形成多层景观，社区自然环境良好。项目着力打造美式加州小镇，社区规划建设高尔夫练习场、标准体育场、足球场等大型运动场地，为社区业主提供完备的休闲设施及场所。

## (3) 社区规模庞大，产品类型丰富。

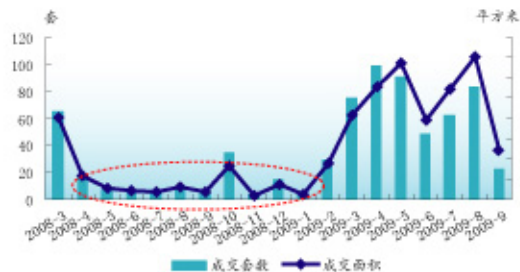
加州水郡总建筑面积约138万平方米，居住总户数接近15000户。销售产品包括联排别墅、花园洋房、公寓式酒店及精装住宅等。其中，70-90平方米的精装住宅是该项目的主力产品。但由于项目自身规模庞大且采用分期开发的模式，后期物业管理存在一定的难度。

## 典型区域热点楼盘案例分析

## 绿城·百合公寓

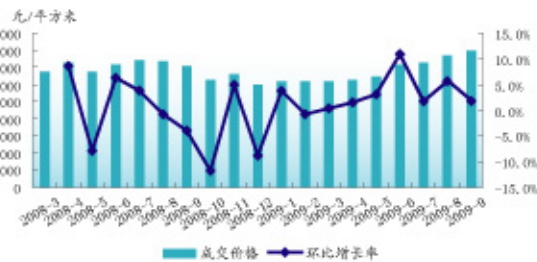
绿城·百合公寓位于京石高速阎村出口西1000米，总占地面积852亩，建筑容积率约1.123，其中南区容积率仅为1.07，绿化覆盖率高达57.7%，社区居住环境舒适。受整体低迷环境影响，08年3月上市以来销售状况并不理想。09年3月开始在整体市场转暖的带动下成交量快速上涨。2009年1-9月绿城·百合公寓共推出房源408套（含商业、车库等配套），共成交144套，销售率为35.29%。成交价格表现平稳，月均成交价在7000元/平方米左右，高于板块平均价格。

2008-2009年9月房山板块绿城·百合公寓月度成交情况



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

2008-2009年9月房山板块绿城·百合公寓月度成交价格走势



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

## &gt;&gt; 项目点评:

## (1) 知名房企开发，居住品质有保证。

绿城·百合公寓为浙江知名房地产企业绿城集团投资开发，整个社区按照建筑的空间围合形态规划为五大组团，由南北两区101栋楼组成。建筑保温层施工工艺采用外保温技术，室内采用地热水供暖，起到降低能耗及扩大室内空间的作用，有效保证了社区的居住品质。

## (2) 江南园林设计风格，营造精致生活意境。

绿城·百合公寓在园林设计上以多层次、组团化的景观布局为原则，将人车分流、坡地景观、绿色植被、水系景观完美结合。与北方广阔的园林设计风格不同，绿城·百合公寓秉承江南经典的园林设计风格，注重灵活有序的视觉变化，营造精致的生活意境。

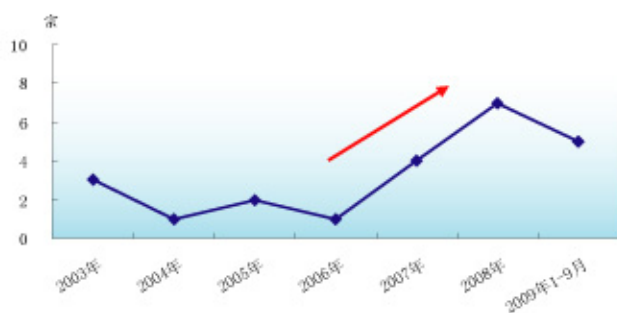
## 昌平板块：多样化居住区渐入佳境

昌平板块位于北五环外，毗邻奥运中心区，地理位置优越，轨道与市政交通十分便捷。根据城市功能规划，昌平板块被定位为高新技术研发产业基地，引导高新技术研发、旅游、教育等功能。

### 开发商拿地热情高涨，楼面地价快速上涨。

随着各项设施的不断完善以及奥运效应的带动，昌平板块的土地供应量持续上升，2008年昌平板块共推出7宗住宅用地，为2003年以来的最高水平。2009年1-9月，昌平板块共推出5块住宅用地，其中京基集团以4.73亿元拿下昌平区北七家镇东二旗村地块，计划建设高端别墅区。

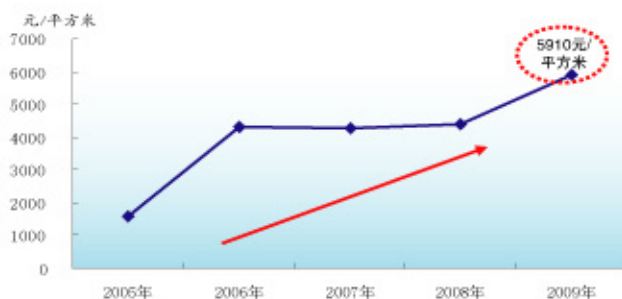
2005-2009年昌平板块住宅类土地供应走势



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

万科、保利、金隅嘉业等品牌房地产企业纷纷围地开发，楼面地价快速上涨。2009年1-9月，昌平板块楼面地价达到5910元/平方米，同比上涨34.34%。

2005-2009年昌平板块住宅类土地成交均价走势



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

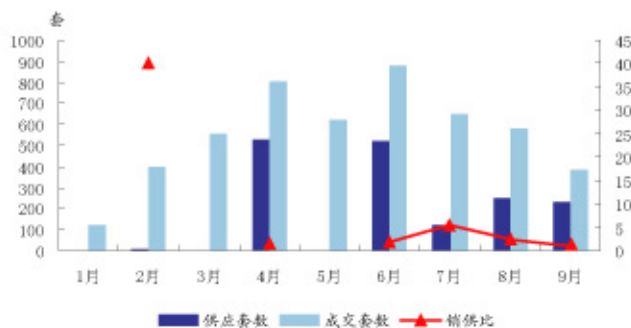
### 板块产品多样化，满足不同市场需求。

昌平板块在楼市快速发展的十年里，先后打造了北京一大高端特色别墅区和两大经济适用房居住区。多样化的产品类型和迅捷的发展速度使得昌平板块在短期内满足了大量市场需求，一跃成为北京市房地产市场发展最快的近郊板块之一。

### 09年昌平板块市场供应不足，房价上涨势头强劲。

目前昌平板块商品住宅主要分布在东小口镇、昌平镇、北七家、南口镇和阳坊镇等地，市场供应明显不足。2009年1-9月，昌平板块累计新增商品住宅1684套，成交4992套，销供比达到2.96。

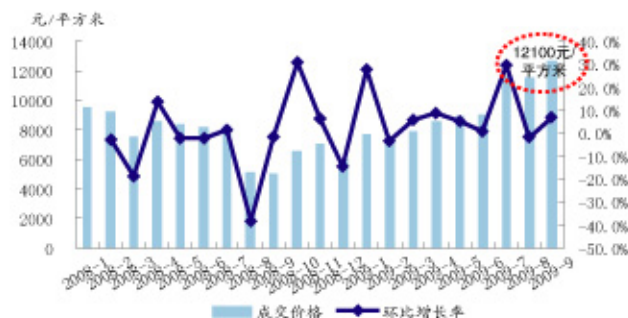
2009年1-9月昌平板块商品住宅（期房）供求情况



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

由于板块的迅速发展以及2010年底地铁昌平线即将开通，板块商品住宅市场长期看好。2009年1-9月，昌平板块商品住宅成交价格持续上涨，9月达到最高点为12100元/平方米，较09年年初（1月）上涨了57.83%，同比去年上涨了141.54%。地铁昌平线开通后，庞大的消费群体将被吸引至板块内，板块房价有望继续上涨。

2008年-2009年9月昌平板块商品住宅（期房）价格走势



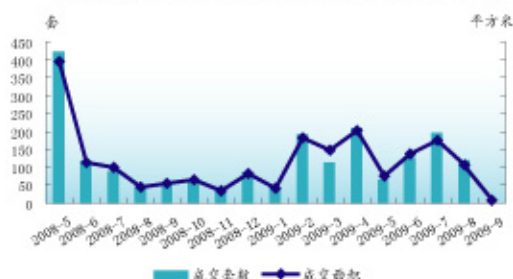
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

## 典型区域热点楼盘案例分析

## 金隅·万科城

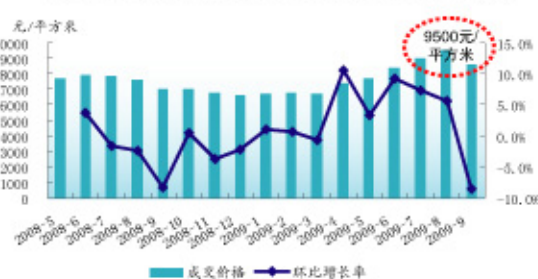
金隅·万科城位于八达岭高速15出口向东800米处，毗邻八达岭高速、永安路、南环路等市政道路，公共交通发达，业主出行便利。项目紧邻昌平商业中心，配套完善。金隅·万科城是金隅嘉业和万科地产在昌平板块联手打造的大型社区，社区品质较高，开盘以来即获得市场肯定。2008年4月至今累计推出房源2277套，共成交2272套，销售率已接近100%。2009年1-8月，金隅·万科城市场价格不断上涨，8月达到峰值9500元/平方米。

2008-2009年9月昌平板块金隅·万科城月度成交情况



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

2008-2009年9月昌平板块金隅·万科城月度成交价格走势



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

## &gt;&gt; 项目点评:

**社区规划采用简洁、实用原则，有效增强居住者认同感。**

金隅·万科城总建筑面积为61.6万平方米，其中10万平方米为社区景观花园，营造良好的自然生态环境。建筑方面遵循简洁、实用、通透、少装饰的设计风格，充分演绎人居理念。整个社区将建筑、园林与人有机结合，实现居住者的认同感与幸福感。

**项目综合性价比较高，吸引大量京北刚性需求置业者。**

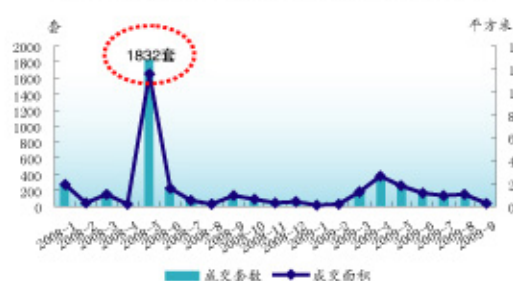
金隅·万科城位于昌平板块核心地段，兼具低总价、小户型与品牌企业开发等多项优势，综合性价比较高。加之地铁昌平线的建设，该项目吸引了大批京北刚性需求置业者，来自中关村、上地及昌平本地的白领及高知群体成为购买主力。

## 典型区域热点楼盘案例分析

## 北一街8号

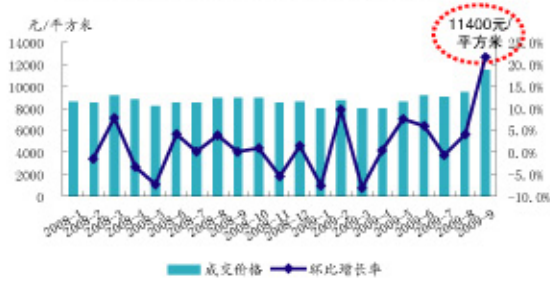
北一街8号坐落于昌平沙河河南丰路1号，京昌高速11出口，规划总用地面积53800平方米，总建筑面积38000平方米，是昌平板块规模较大的社区之一。入市以来获得较高的市场认可度，成为昌平板块的热销项目。从2008年-2009年9月的成交情况来看，北一街8号月均销售套数为220套，08年5月达到峰值，单月成交1832套。价格方面亦呈现上升态势，09年9月达到最高值11400元/平方米。

2008-2009年9月昌平板块北一街8号月度成交情况



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

2008-2009年9月昌平板块北一街8号月度成交价格走势



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

## &gt;&gt; 项目点评:

**教育资源丰富，人文环境优越。**

北一街8号位于昌平沙河高教园区内，园区已入驻北京航空航天大学、北京邮电大学、北京师范大学、中央财经大学和外交学院等五所中央直属大学，为社区创造了良好的教育氛围与人文环境。

**特色产品增加业主专属自然空间。**

北一街8号的空中花园别墅产品采用全平层设计，每户面积为90-150平方米，层高3.1米，体现别墅空间的通透性。同时，每户均有近20平方米的空中独立花园以及定时自动室内外空气交换系统，以确保室内空气清新，保证业主的身体健康。

## 北京典型地产指数样本项目综合测评<sup>1</sup>

### ■ 奥运东部板块测评推荐：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：高档公寓  
开发商：远洋地产有限公司  
销售均价：38000-42000元/平方米  
销售电话：84616666  
楼盘动态：目前在售A1-1、A5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平方米，最大面积约800平方米。



项目评级：AA

测评观点：

项目建设规模庞大，区域市场份额较高；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；开发企业鲁能地产实力雄厚，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。

### ■ 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  
开发商：北京建工地产  
销售均价：大宅精装19000元/平方米  
销售电话：67283535  
楼盘动态：一次性付款9.9折。



项目评级：AA

测评观点：

项目位于南三环与南四环之间，交通等生活配套较成熟；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，体现短进深、大面宽的居宅特征，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；由于临近赵公口长途车站，周边环境有待改善。

### ■ 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：华润置地（北京）股份有限公司  
销售均价：27500元/平方米，楼王组团35000-40000元/平方米  
销售电话：63328866  
楼盘动态：5号楼楼王即将推出。



项目评级：AA

测评观点：

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

### ■ 京石高速别墅区测评推荐：中体奥林匹克花园

楼盘地址：丰台长辛店镇内长兴路12号  
建筑类别：联排别墅、叠拼别墅  
开发商：北京创世惠景房地产开发有限公司  
销售均价：联排均价15200元/平方米，叠拼均价13200元/平方米  
销售电话：83878888  
项目动态：余50套。



项目评级：AA

测评观点：

项目位于丰台区长辛店镇，毗邻京石高速及西五环路，自驾出行较为便利；社区采用环状道路结合鱼骨式布局，主车道不会穿越住户门前，营造环保私密的生活环境；开发企业整合运营能力较强，品牌优势明显；项目地处西南五环外，生活配套有待完善。

<sup>1</sup>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：性价比比较低，不适于投资消费；C：不推荐

## ■ 奥北别墅区测评推荐: 金科·帕提欧

楼盘地址: 昌平区小汤山镇龙脉温泉度假中心旁(小汤山大柳树环岛西)  
建筑类别: 别墅  
开发商: 北京金科兴源置业有限公司  
销售均价: 14000元/平方米  
销售电话: 67339999  
楼盘动态: 金科·帕提欧Ⅱ美汤预计2009年10月开盘, 主推7-9层板楼



项目评级: AA

## 测评观点:

金科·帕提欧坐落于昌平区小汤山温泉资源核心地带, 属于不可多得的天愿汤泉养生之地, 绿化率高达43%, 交通条件便利, 项目优势明显, 市场认可度高; 项目由金科地产开发, 企业品牌知名度高, 开发、运营高端项目经验丰富。

## ■ 京东别墅区测评推荐: 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: 4800元/平方米起  
销售电话: 85959999  
楼盘动态: 9月每个周末, 大运河孔雀城上演国际公民风情节, 让您感受国外风土人情, 畅享异国风味美食, 参与传统民族游戏, 欣赏异国风情表演。



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, 园林景观设计人性化; 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, 不宜宜作为首居所。

## ■ 城南阳光别墅区测评推荐: 永定河孔雀城·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、联排  
开发商: 京御地产  
销售价格: 7500元/平方米  
销售电话: 66036666  
楼盘动态: 9月6日, 孔雀城·大堡独栋全庭院别墅旗舰版开盘, 短短3小时88套房源全部售罄。



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, 逐渐过渡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。

## ■ 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, 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: 6000元/平方米起  
销售电话: 61591666  
楼盘动态: 推出绝版电梯房6000元/平方米起



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。

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, 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



## 《北京典型指数样本项目月报》

《北京典型指数样本项目月报》为月刊, 免费赠阅, 如希望阅读, 请填写以下表格

姓名 \_\_\_\_\_ 邮箱 \_\_\_\_\_  
性别  男  女 寄送地址 \_\_\_\_\_  
年龄 \_\_\_\_\_  
电话 \_\_\_\_\_ 邮编 \_\_\_\_\_

请您填写表格后寄回《北京典型指数样本项目月报》编辑部, 并在信封上注明“订阅刊物”字样。  
地址: 北京市西直门外大街1号西环广场T3-8层, 《北京典型指数样本项目月报》编辑部, 邮编: 100044  
或传真至010-59306960。



## 中国指数研究院

中国指数研究院是整合中国房地产指数系统、搜房研究院、中国别墅指数系统、中国房地产TOP10研究组等研究资源，由国内外几十位专家和数家学术机构共建的全方位服务于中国商业经济的研究机构。下设指数研究中心、TOP10研究组、数据信息中心三大体系和华北、华东、华南、华中和西南五个分院。是中国目前最大的房地产专业研究院。



## 中国房地产指数系统

中国房地产指数系统 (China Real Estate Index System, 简称CREIS) 是一套以价格指数形式来反映全国各主要城市房地产市场运行状况和发展趋势的指标体系和分析方法。它最早由国务院发展研究中心、中国房地产协会、中国房地产开发集团等于1994年发起，分别于1995年和2005年两次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的著名专家学者组成的鉴定委员会的学术鉴定。中国房地产指数系统 (CREIS) 目前覆盖全国17个主要城市，定期发布中国主要城市的房地产价格指数，是国际国内房地产投资与开发的主要依据，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”。为了从微观角度量化研究房地产市场，以“成份股”的方式向置业消费和投资者推介优秀地产项目典范，中国房地产指数系统先后于1999年和2002年建立了“全国典型住宅指数系统”和“别墅指数系统”，并在北京、上海、天津、深圳、重庆、武汉等重点城市发布。

### 联系方式：

#### 中国指数研究院总院

地址：北京市西城区西外大街1号院1号楼西环广场T3座8层  
邮编：100044  
电话：010-59306900  
传真：010-59306960

#### (天津)

地址：天津市河西区马场道59号天津国际经济贸易中心A座2906室  
邮编：300203  
电话：022-58192888  
传真：022-58192878

#### 中国指数研究院华东分院

#### (上海)

地址：上海市东方路971号钱江大厦13F  
邮编：200122  
电话：021-58201880  
传真：021-58201880-118

#### (杭州)

地址：杭州市凤起路334号同方财富大厦508-509室  
邮编：310003  
电话：0571-85772889/85774929  
传真：0571-85772717

#### 中国指数研究院华中分院

#### (武汉)

地址：武汉市武胜路134号泰合广场1107室  
邮编：430022  
电话：027-59501260/74/71  
传真：027-59501260

#### 中国指数研究院华南分院

#### (深圳)

地址：深圳市天安数码城创新科技广场一期A座1305室  
邮编：518040  
电话：0755-83497322  
传真：0755-83432097

#### (广州)

地址：广州市天河区黄埔大道西33号三新大厦26层A  
邮编：510621  
电话：020-38201601  
传真：020-38201702

#### 中国指数研究院西南分院

#### (重庆)

地址：重庆市渝中区解放碑世贸大厦28楼7号  
邮编：400010  
电话：023-86596268  
传真：023-63885393