

2008年11月 天津刊

# 中国房地产**典型**指数样本项目月报

China Real Estate Index System

楼盘典范  市场指导  购房参考

独家数据提示：

目前该不该购房？

应该选择哪个区域购房？

应该选择哪些楼盘？

应该选择哪些企业的项目？



中国房地产指数系统  
中国指数研究院  
2008年11月

# 卷首语

中国房地产指数系统经过了十五年的运行，为产业做出了大量贡献，我们原建设部副部长、房协的荣誉会长杨慎同志就提出，我们的指数要为消费者做出准确公正及时的指导，让消费者知道该不该买房、该买什么房、买什么企业的房、买什么区域的房、区域里谁的房最值得买，还要注意哪些风险，我想这就为宏观性的指数又提出了更高的要求，我们一直运行的典型区域指数在经过多次论证后，本着为消费者服务的最终目的，全国200多名专职的研究分析人员从微观角度力图反映城市地产市场价格状况和市场表现，监测城市地产市场发展走势，确立城市房地产市场代表楼盘及价格风向标，指导购房消费，这套对城市地产价格走势进行调查、研究、预测的科学体系，最终能够通过通过对城市样本项目的价格等典型特性分析，从局部到综合反映住宅市场微观领域的态势及走向，达到发掘各大城市各区域板块具有代表性的、唯一性的典型样本项目，以房市“成份股”的方式向投资置业者推介这些优秀地产项目，最终达到树立中国城市地产品牌和区域项目旗舰，引导购房者的投资置业取向的目的。

2008年11月

# Contents

## 目录

- 楼市行情预报及购房决策信息
- 十月天津房地产市场最新行情
- 十月天津各行政区县楼市快报
- 天津热点居住板块全面解析
- 十二区域各板块活跃项目分布
- 十月天津重点项目价格排行榜
- 天津典型地产指数样本项目测评推荐
- 楼盘特别推荐

### 编辑委员会:

莫天全、黄瑜、陈晟、汪勇、赵丽一、葛海峰、上官建华、王炜程、李力、孙宗耀、张志杰

### 编辑部:

田静、雷敏

### 调研组成员:

田静、杨德磊、侯璐、王毓鹏、雷敏

主办: 天津典型地产指数办公室

地址: 天津市河西区马场道49号天津国际经济贸易中心A座2906室, 300203

电话: 022-58581109

传真: 022-58192899

网址: tj.index.soufun.com

Email: leimin@soufun.com

# 楼市行情预报及购房决策信息

## 天津十月楼市晴雨表



10月天津楼市呈现多云天气，成交量上涨，成交价格略有下跌。除东丽区天气晴好以外，其他区域以阴雨为主，河东、南开、河西及西青均有雨。



	晴，供需两旺，价格保持增长
	多云，供应或需求增长，价格回落
	阴，供应或需求回落，价格小幅上扬
	雨，供求均呈现下降，价格回落

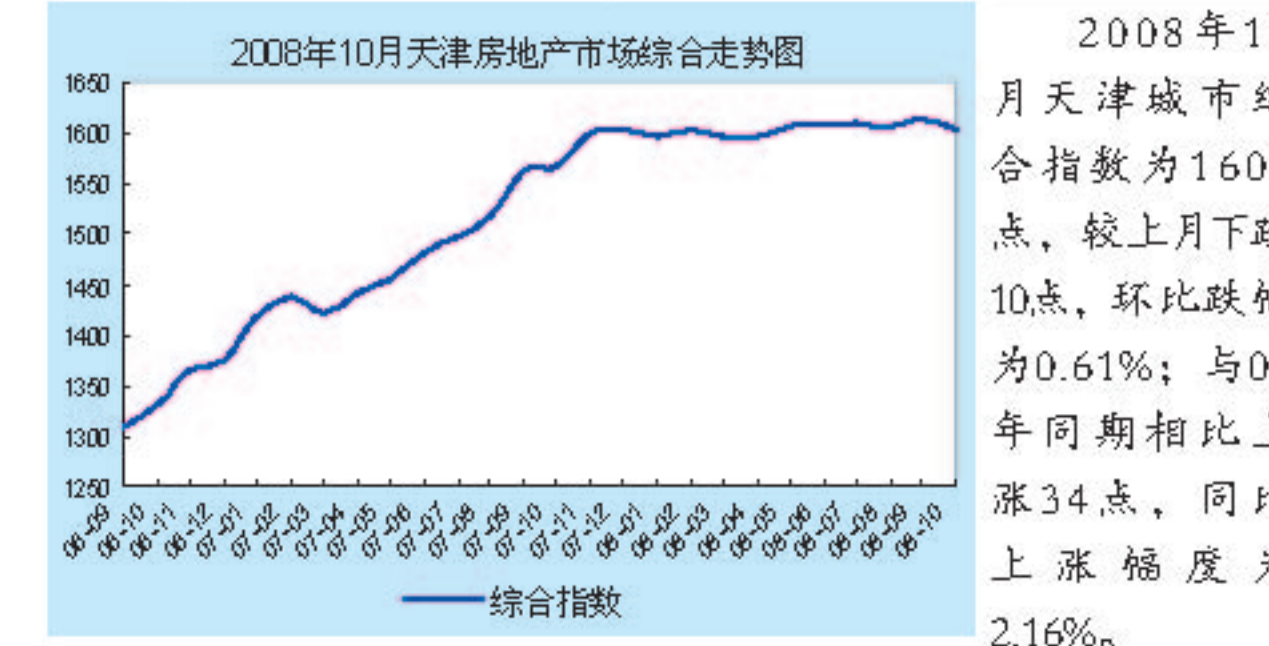
### 2008年10月天津各主要行政区县天气情况

和平	多云，成交上涨119.32%，价格下跌7.63%
河东	雨，成交下跌36.58%，价格下跌5.01%
河西	雨，成交下滑12.78%，价格下跌1.02%
南开	雨，成交下跌12.25%，价格下滑7.91%
河北	阴，成交下跌30.67%，价格上涨18.97%
红桥	多云，成交增加128.39%，价格下跌7.27%
东丽	晴，成交上涨103.46%，价格上涨7.33%
西青	雨，成交下跌17.81%，价格下降11.74%
津南	多云，成交上涨60.44%，价格下跌10.60%
北辰	多云，成交上涨26.38%，价格下跌8.07%
塘沽	雨，成交下跌2.30%，价格下降4.62%
开发区	多云，成交上涨13.75%，价格下跌2.95%

## 1-10月

### 消费者购房决策信息 (天津) 一览

序号	数据指标	数值	增长率
1	房地产投资额	441.78 亿元	28.61%
2	土地购置面积	313.82 万平方米	-42.01%
3	土地开发面积	409.48 万平方米	-47.37%
4	商品住宅施工面积	2805.23 万平方米	14.75%
5	商品住宅新开工面积	883.01 万平方米	18.61%
6	商品住宅竣工面积	448.03 万平方米	-8.01%
7	商品住宅销售面积	651.77 万平方米	-24.04%
8	销售面积/竣工面积	1.45	-4.58%



### 购房提示:

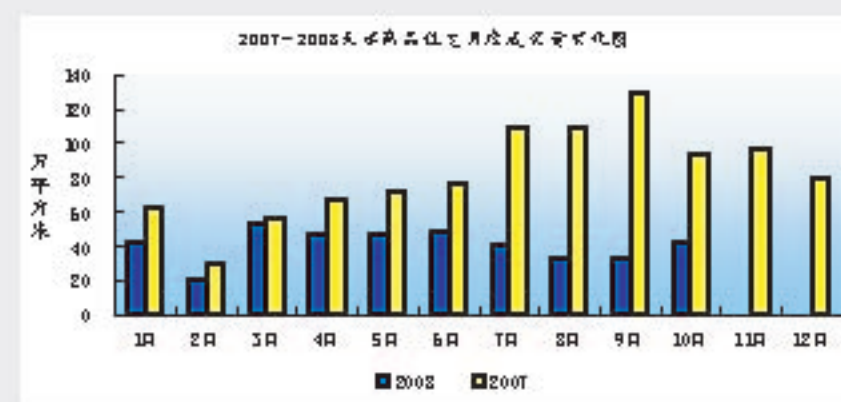
- (1) 城市房地产综合指数走势主要反映城市房地产市场价格的变动情况。10月指数环比小幅回落，说明目前天津房地产市场总体价格有小幅下跌。
- (2) 随着京津铁路开通的影响，天津逐渐成为京城消费者购房选择的另一块开发地。京津城际铁路沿线、滨海新区等区域成为京城购房消费者看好的置业选择。
- (3) 购房者应充分了解10月国家出台的购房新政及天津市公布的相关细则，以及面向特殊群体颁布的贷款新规定等，并密切关注楼盘信息，争取以最优惠的方式买到最满意的房子。
- (4) 天津1-9月土地购置面积同比减少，同时土地开发面积减少，说明天津开发商受市场低潮影响，暂时未将购置土地转作产品开发，因此可以看出未来市场潜在供应十分充足，对于购房者来说不用担心因供应量减少而买不到房。

2008年10月天津房地产市场最新行情

# 住宅成交较上月回升，但仍处于低位水平

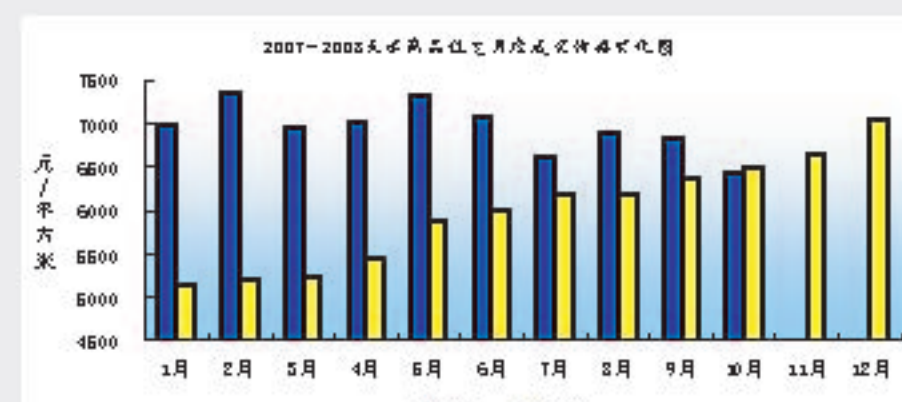
'天津典型地产指数'是建立在'中国房地产指数系统(CREIS)'理论体系和架构的基础上,通过对天津各区域房地产项目的典型特性分析,从局部到综合反映天津房地产市场微观领域的态势及走向的指标体系。旨在从城市区域微观角度反映住宅价格状况和市场表现,监测天津住宅市场发展走势;确立区域市场代表项目及价格风向标,为居民购房选择提供价格、产品等方面的参考和指导;客观反映和发掘区域价值,引导产品创新,从而促进房地产行业开发水平的提高。

## 成交量大幅回升



10月天津市成交量4280万平方米,环比上月增加30.99%,同比降幅仍达53.69%。本月商品住宅成交突破40万平方米,是今年自7月份成交量下降后的首次大幅回升。"金九"未见繁荣,十月在各房地产商继续打出营销策略,及房交会召开、财政部出台新政等多种因素影响之下,天津商品住宅出现成交小高峰,但与去年同期相比,仍然处于低位水平。

## 价格小幅回落



10月天津市成交均价为6443元/平方米,环比下滑5.57%,同比微跌0.79%。本月远郊五区县价格大幅上涨,成交均价5050元/平方米,环比涨幅32.89%;近郊四区和滨海新区分别下跌8.98%和6.19%;市内六区价格基本不变,微涨0.59%。



### 本期亮点: 嘀嗒

该项目于2008年10月26日首次开盘。产品热点: 5.6米层高双层精装修住宅性质小户型产品,主题明确主打年轻人首套居所,实用性强,区别于周边公寓性质loft小户型产品。



### 本期亮点: 犀地

2008年10月18日三期丽晶宫开盘,当天推售5号楼,共推出房源224套,目前在售均价11000元/平方米。

## 购房提示:

08年10月份,各区域新建商品住宅成交量对比来看,除市内六区成交量回落外,其他区域都有不同程度的增加。特别是远郊区县中的蓟县、武清成交量大增,主要原因是由于恒大金碧天下、保利上河湾开盘热销所致。近郊四区本月东丽、津南、北辰区内推盘力度较大,主要有东丽区内万科魅力之城的开盘热销、津南区内金地格林世界大幅降价促销,北辰区内城际美景、宝翠花都以及津品鉴筑成交活跃。

结构方面,10月远郊区县新开盘项目入市以及环城四区降价促销使得上述两区成交量占比都达30%以上,市内六区、滨海新区占比仅分别为19%、15%。

## 购房提示:

成交价格方面,远郊区县本月环比大涨,主要是由于均价5700元/平米的保利上河湾开盘拉升。

近郊四区、滨海新区本月价格都呈现明显的降幅,特别是近郊四区成交均价5977元/平米,环比降幅8.96%,同比降幅也高达8.79%,这主要是由于区域内众多楼盘都采取的打折优惠策略吸引购房者。东丽区内本月在万科魅力之城开盘热销的拉动下价格呈现小幅上涨。

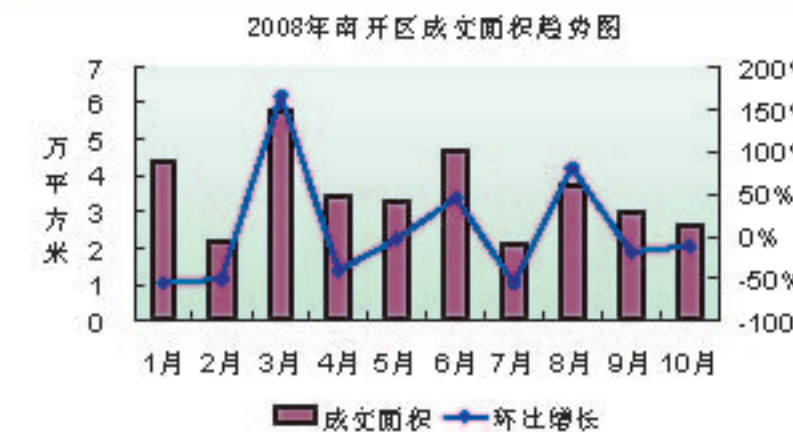
**答:**在各个区域中,成交活跃的项目多是优质品牌企业开发的项目,购房者可据此选择购房。

## 10月天津各区域楼市行情快报

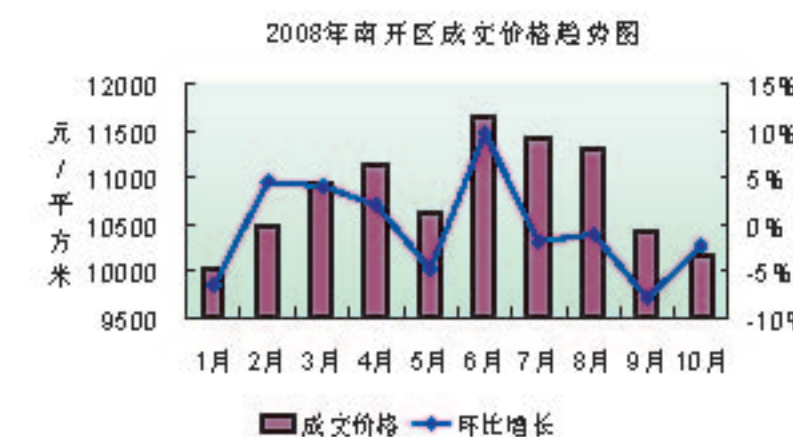
# 中心城区? 近郊区? 哪个区域更适合买房?

### 南开: 量价齐跌

推荐指数: ★★★★★



南开区10月成交2.64万平方米,较上月小幅下滑,主要是区域内富力城、万科霞光道5号销售不佳所致。10月成交价格也有所下跌,但仍在10000元/平米以上。



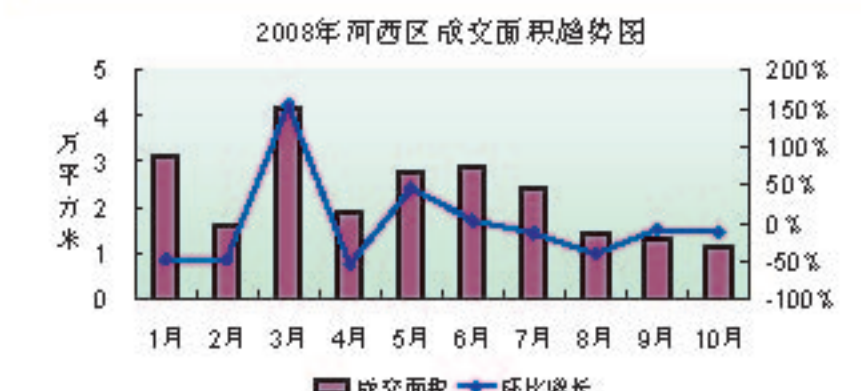
### 购房提示:

南开区配套完善,交通便利,各大、中、小学校云集,人文气息浓厚。奥运板块、老城厢板块更是区域内的热点板块。区域升值潜力较大,产品类型丰富,自住、投资均适宜。近期区域内部分楼盘推出价格优惠策略,吸引不少购房者关注。时代奥城、中新城上城之上城豪苑等是区域代表项目。

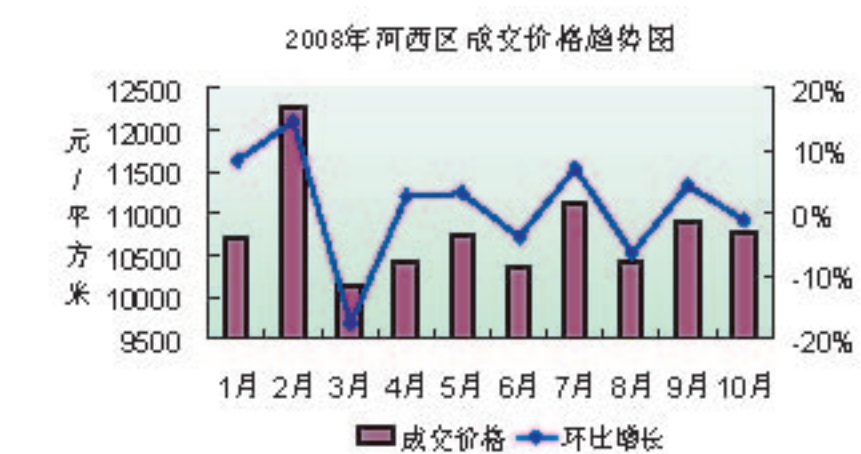
推荐板块: 奥运板块、老城厢板块

### 河西: 成交量下跌、均价回落

推荐指数: ★★★★★



10月河西区成交面积为1.14万平方米,环比下滑了12.78%,成交价格10774元/平方米,环比上月微跌1.02%。河西区内聚集多个板块,项目品种繁多,板块内产品性能、品质相似,竞争相对激烈。



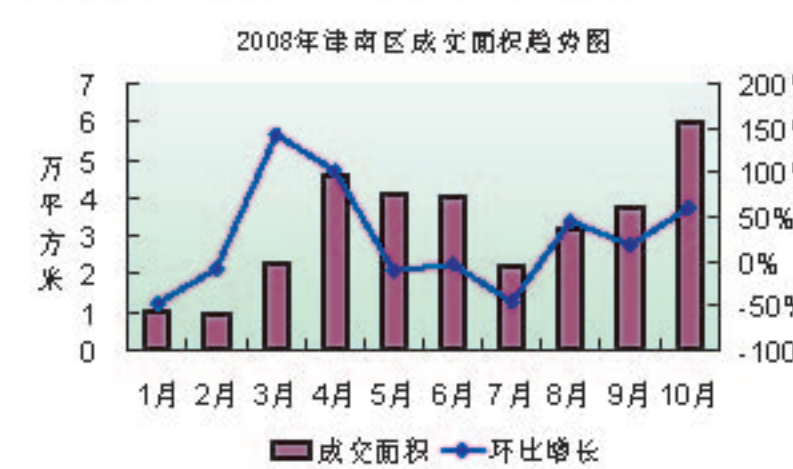
### 购房提示:

本月河西区成交有所回落,区域内品牌楼盘销售放缓,面临一定的销售压力。但河西区地理位置优越,工商业发达,配套相对市内其他区域较为成熟和完善,区位优势凸显,未来区域内楼盘升值潜力较大。

推荐板块: 梅江板块、梅江南板块

### 津南: 成交量上涨, 均价下跌

推荐指数: ★★★★★



10月津南区成交5.97万平方米,环比增长60.44%,创08年来成交量最高。10月津南区成交价格为5479元/平方米,环比下跌10.60%,也创下08年来津南区最低月成交均价。区域内产品均为品牌开发商倾力打造,楼盘竞争相对激烈。

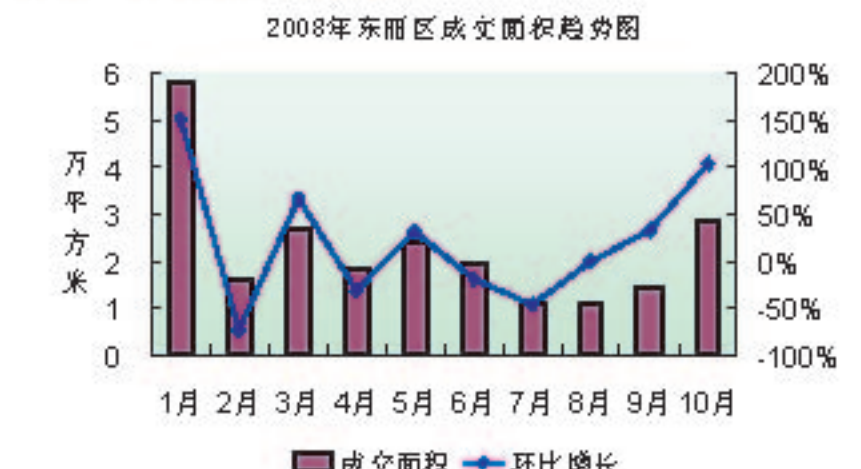
### 购房提示:

10月津南区成交较为活跃,区域内金地格林世界、红磡领世郡等项目销售稳定。伴随一些项目采取的降价营销策略,该区域成交价格本月有所下滑。

推荐板块: 东南板块、后梅江板块

### 东丽: 量价齐升

推荐指数: ★★★★★



10月东丽区成交面积2.88万平方米,环比增幅较为突出,达到103.46%。10月东丽成交价格为7042元/平方米,较9月价格上涨7.33%,达到08年数月来最高成交价格。

### 购房提示:

东丽区10月成交量环比增加一倍,主要是由于区域内东丽湖万科城、万科魅力之城成交平稳所拉升。特别值得一提的是,万科魅力之城开盘热销,其以优质的产品、合理的价格,赢得了广大购房者的肯定,同时也带动区域成交价格稳步上升。

推荐板块: 东丽湖板块

# 天津热点居住板块 全面解析

## 天津典型区域——东南板块：区位优势明显，区域价值不断提升

东南板块位于天津城市规划“一轴两带三区”中连接城市中心以及滨海新区的主轴上，区位优势明显。07年未虽然梅江、梅江南板块以及后梅江板块内多个项目放量给予东南板块内在售项目不小压力，但品牌开发企业的实力以及高质量的产品仍使得这一区域获得了良好的竞争力，板块也必将代表天津东南部的新兴高档住宅区。

板块内产品类型众多，别墅、洋房、小高层，特别是洋房、别墅产品非常受市场追捧，在全市楼市惨淡的情况下，依然保持了快速的销售速度。红磡领世郡、金地格林世界是板块内在售两大品牌知名楼盘。此外，板块内积聚了永泰红磡、金地、富力、新加坡吉宝等品牌企业，规划设计、景观、立面风格、户型设计都呈现出较高的开发水平，客户群集中了市内河西、和平、开发区以及外省市客户。



### 区域环境及配套

天津“十一五”规划提出，依据位于城市发展轴区域、有配套基础设施的建设条件、距外环线10公里的原则建设10个居住区，每个新区的用地规模都在300公顷以上的“新家园”，东南板块正是在这个大背景下应运而生的。板块所具备的距市中心区近、地铁已贯通、生态质量高等综合优势，是其他任何一处“新家园”基地都不具备的。周边有易初莲花超市及社区商业街配套设施、柳林风景旅游区以及高尔夫球场，集商业、休闲、娱乐于一体。

### 交通网络

地铁一号线延长线、外环线、大沽南路等快速路方便去往市中心，津滨大道是连通市中心与滨海新区的交通枢纽。津滨轻轨、津塘快速、未来机场快速、规划环外环等，使生活、工作、商务、休闲轻松便利。

### 楼市状况

中国指数研究院中国房地产指数系统监测数据显示，2008年1月至10月，东南板块典型住宅项目整体成交均价呈现波动下滑态势。成交均价最高值出现在2008年2月。10月金地格林世界成交稳定，中等户型、相对较低的价格吸引了大量的购房者。板块内领世深白高层已销售将罄，而一直稳步推广的洋房系列销售较好，6000元/平方米的价格吸引了不少看房者，数月来成交业绩连连叫座。未来这一区域内市场竞争将较为激烈。

### 板块前景

从07年开始，红磡领世郡、金地格林世界两大项目就掀起了强劲的“东南风”。08年，在大梅江效应的带动下，板块价值逐渐获得客户群认可。板块内洋房、高层项目价位相对市内区域较低，而随着交通环境的不断完善，东南板块将更加吸引广大客户群的目光。随着国家扩大内需政策的出台，以及天津市对滨海新区、近郊区县的进一步规划和开发，未来该板块升值潜力巨大。

2008年10月东南板块典型样本项目价格播报

典型样本项目	项目地址	价格(元/平方米)
★红磡领世郡	津南区友谊南路与外环线交口东	洋房6000
金地格林世界	大沽南路延长线与外环线交口	6000
富力桃园	津港公路天嘉湖东侧	6300
新悦庭	津南区梨双公路与徽山路交口西侧	550-880/栋

★为中国房地产指数系统重点测评推荐样本项目

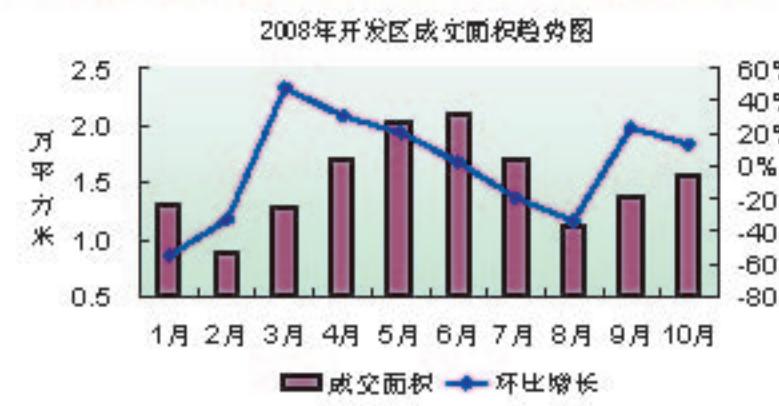
### 购房提示：

价格适中，产品品质较好是该板块的一大卖点，满足改善性需求和首次置业的年轻人是其主要的客户群体。随着快速路的修建，今后该板块与市区及要道的距离将大大缩短。板块内各种配套也趋于完善，未来的升值前景值得期待。

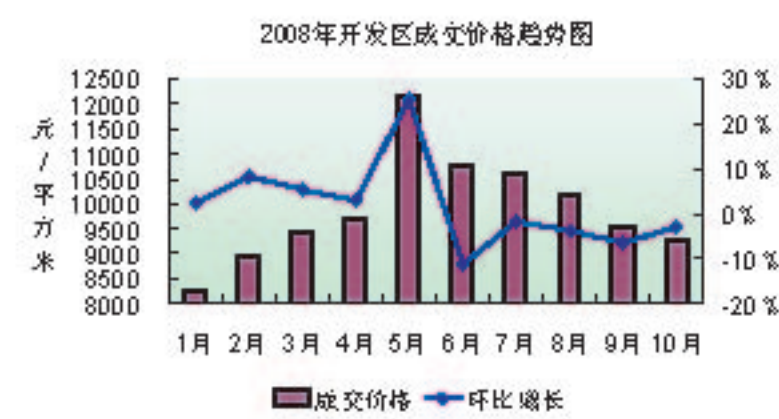
**风险提示：**东南板块配套相对市内不完善，还未形成较成熟的商业区，在该区域购房要考虑到交通不便以及相应的成本。若您希望了解天津某区域板块的详细信息，可致电022-58581108。

### 开发区：成交量明星上涨、价格回落

推荐指数：★★★★



10月开发区成交1.57万平方米，环比9月增加13.75%，成交价格环比下跌2.95%。开发区外来人口众多，产品品质较高，随着国家及天津市对滨海新区政策的倾斜，未来该区域的楼盘将还有更高的投资价值。



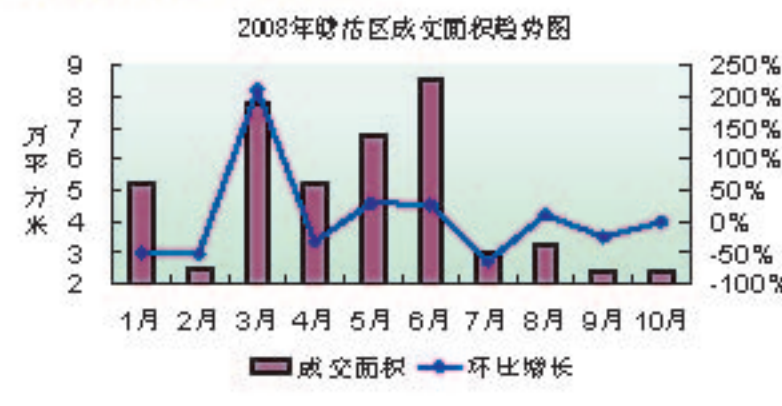
### 购房提示：

10月25日德圣公馆开盘，成为开发区众多楼盘中又一新的亮点。开发区核心区域的品牌开发商大多推出精装修的成品房，别墅、洋房也相继呈现，这些产品的单价已经达到了万元以上。开发区内项目产品趋同性增强，产品竞争性变得激烈，但也促进了项目对于自身产品品牌实力的提高与完善，例如是否具有人性化的设计，细节处理上是否到位等。

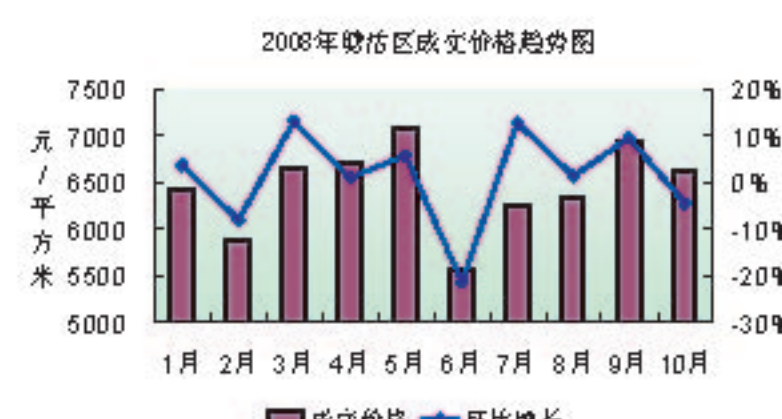
推荐板块：开发区板块

### 塘沽：量、价齐跌

推荐指数：★★★



10月塘沽区成交2.35万平方米，较上月小幅回落，成交价格也有小幅下跌。区域内楼盘成交相对不够活跃。



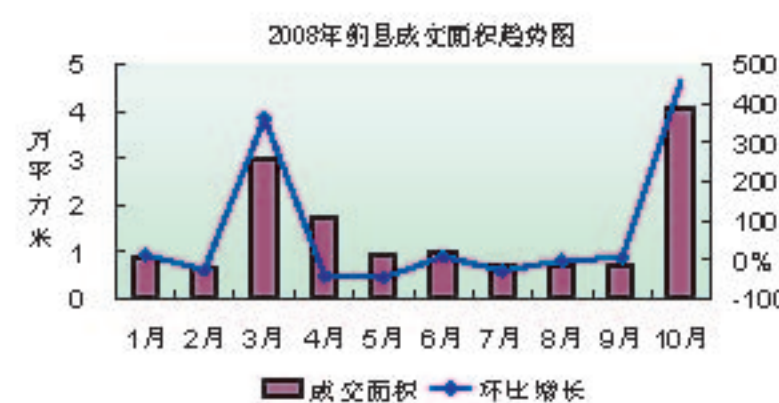
### 购房提示：

近期开盘的万通上北新新家园、盛星东海岸、时代大厦及滨海名都等项目，都未给塘沽区成交量带来攀升。区域项目报价多在7000-8000元/平方米之间，多数项目有一定优惠折扣。

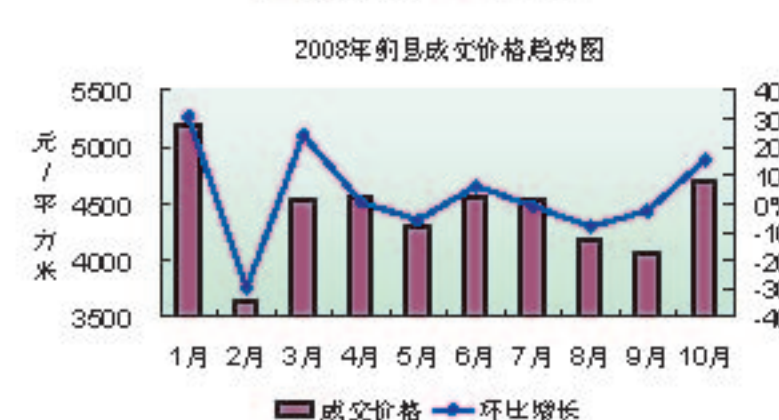
推荐板块：上北生态区板块

### 蓟县：成交量大幅提升、价格稳步上涨

推荐指数：★★★



蓟县10月成交4.07万平方米，较上月增幅达452.85%，区域内恒大金碧天下开盘成交活跃，使蓟县月成交量达到08年最高值。10月蓟县成交均价为4688元/平方米，环比上月上涨15.53%。



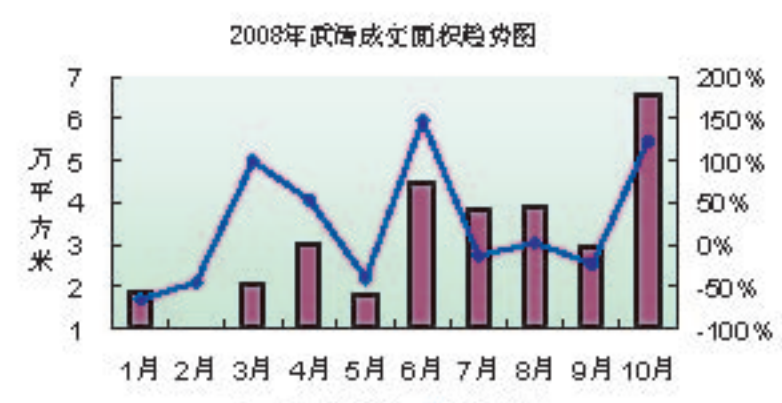
### 购房提示：

10月恒大金碧天下成交较为活跃，大幅拉动蓟县成交量的上升。品牌企业打造的别墅区，并依托国家5A级风景区，恒大金碧天下吸引了天津、北京及全国各地置业、投资者的目光，自住、投资均适宜。

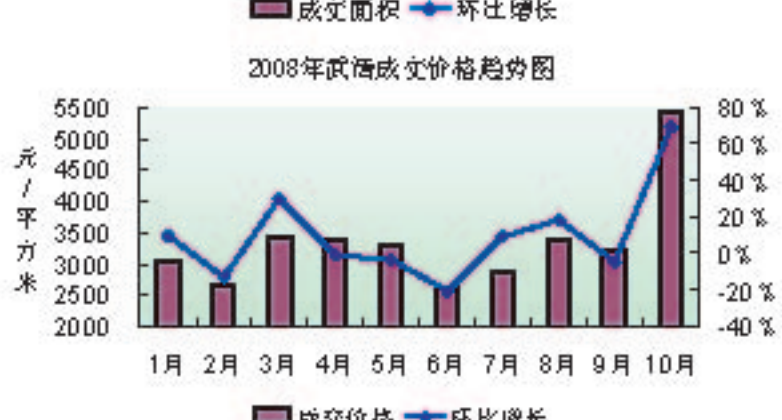
推荐板块：蓟县中心生态板块

### 武清：成交量大增，成交价格上涨

推荐指数：★★★



武清10月成交6.55万平方米，较上月增幅达100%以上，区域内保利上河雅颂成交活跃，并提升了区域成交均价，使区域均价从3000元/平方米左右一跃至5000元/平方米以上。



### 购房提示：

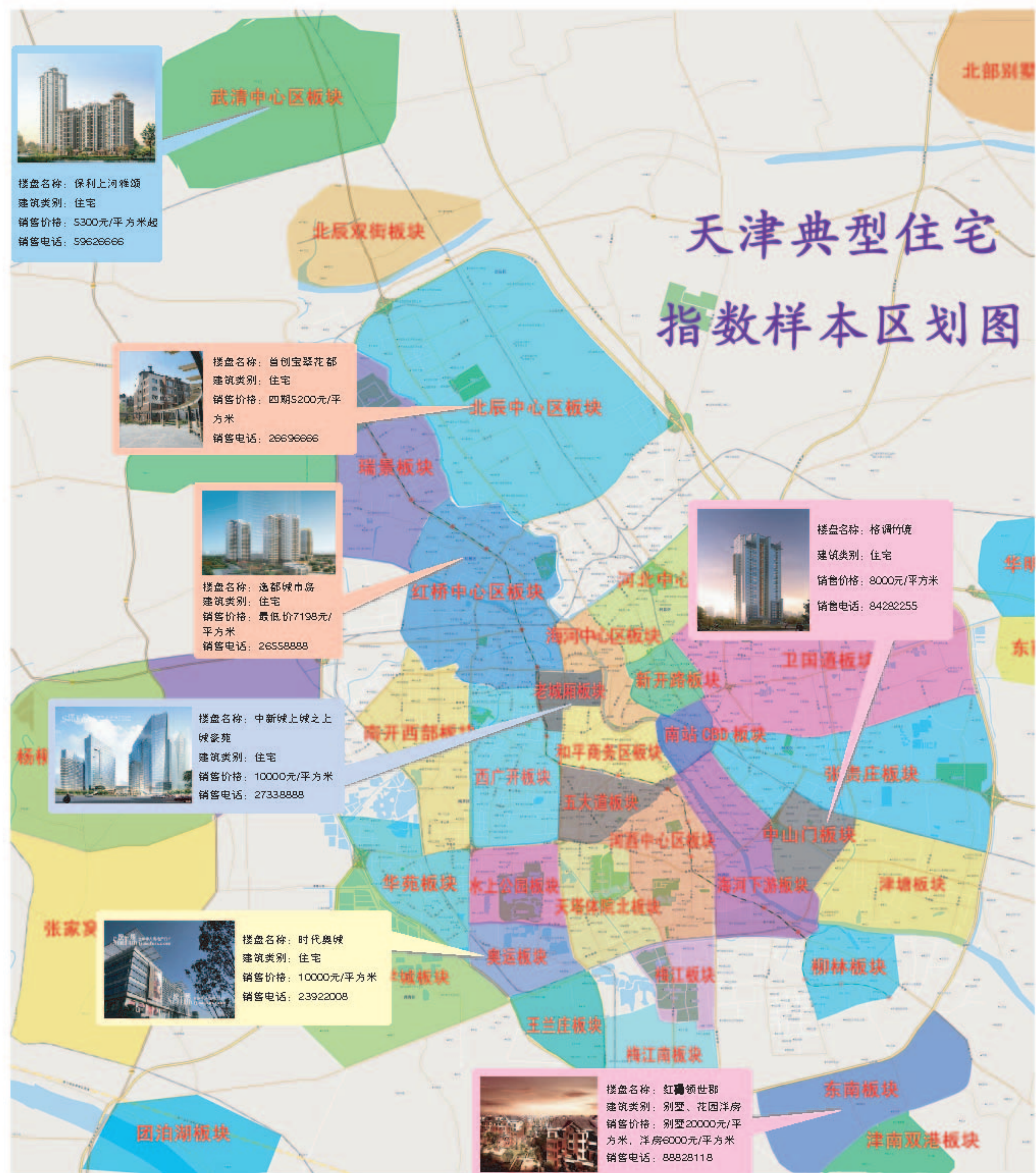
10月保利上河雅颂开盘热销，拉动武清成交量大幅上升。高铁的贯通以及保利优质的品牌，吸引了众多市内及外省市置业、投资者的目光。随着京津一体化进程的推进，该区域还将备受关注。

推荐板块：武清中心区板块

**答：**中心城区楼盘抗跌性强，区位优势明显，是市内及其他地区购房者首选之地；近郊区县楼盘经过价格调整已相对理性回归，且随着地铁二号线开通后，近郊区县楼盘将成为有刚性需求购房者的最佳选择。

## 区域各板块活跃项目分布图

2008年天津典型住宅指数系统根据市场热点区域及项目变化，将天津分为中心六区和近郊四区、滨海四区及远郊五区县进行取样和统计，其中每个区域分为若干板块，每个板块定选取样本项目1个。



## 问: 应该选择哪些楼盘?

# 2008年10月重点项目价格排行榜

中国房地产指数系统天津典型地产指数办公室基于对天津房地产市场各区域板块的重点样本项目的长期跟踪监测，形成了“2008年10月天津重点项目价格排行榜”，具体如下：

2008年10月天津市和平、河西区价格排行榜

排名	项目名称	位置	均价(元/平米)
1	天津中心公寓	南京路与贵阳路交叉口	25000
2	天津公馆	解放南路与绍兴道交口	18000
3	都市澜轩	天津南路新金龙大厦旁	16500
4	吉利经典	和平区贵阳路与西宁道交口	16000
5	华夏国际公寓	九龙路与浦口道交口	14500
5	同方瞰和平	福安大街与新华路交口	14000
7	金茂现场	南门外大街与福安大街交口	13000
8	卡梅尔	梅江南居住区环岛东路西侧	12000
9	世纪梧桐公寓	河西珠江道与九连山路交口	12000
9	厚地	成都道与西康路交口	11000

2008年10月天津市南开区价格排行榜

排名	项目名称	位置	均价(元/平米)
1	万科霞光道5号	卫津路与霞光道交口	800万/套起价
2	檀府	咸榆东路与鼓楼东街交口	联排410万起价
3	荷兰墅	津公路与外环线交口	20000-23000
4	招商钻石山	西马路与南马路交口	别墅均价20000
4	奥维拉美墅	时代奥城二期南侧	20000
6	阳光100国际新城	红旗南路与外环线交口	14500
7	天津壹街区	新安购物广场北侧	12500
7	金盛国际	西马路与南马路交口	12500
9	晴塔	凤丽路与南马路交汇处	12000
10	时代奥城	宾水西路与水上东路交口	11000

2008年10月天津市河东、河北区价格排行榜

排名	项目名称	位置	均价(元/平米)
1	世纪泰达商务酒店	河东卫国道136号	15000
2	近水楼台	河东卫国道与靖江路交口	14000
3	恋日风尚	河东卫国道与红星路交口	10200
4	海河大道1902	建国道与翔翔路交口	10000
5	红城	河东卫国道与红星路交口	9800
6	北斗星城	新开路与金钟河大街交口	9200
7	海河金湾公寓	建国道与胜利路交口	9000
8	阳光新业国际	河东卫国道与顺航路交口	8800
9	春和景明	河北金钟河大街月牙河畔	8600
10	格调竹境	中山门四号路与虎丘路交口	8000
10	融科金月湾	津塘路与月牙河南路交口南	8000
10	富水一方	小红星路月牙河与新开河交口	8000

2008年10月天津市近郊四区价格排行榜

排名	项目名称	位置	均价(元/平米)
1	红磡领世郡	微山路西侧领	别墅20000
2	新悦庭	梨双公路与微山路交口西	550-880万/栋
3	远洋新干线	东丽空港物流加工区	别墅16000
4	玛歌庄园1848	友谊南路过外环线	15000
5	夏阳溪韵风景湾	东丽湖东丽之光大道北侧	双拼14500
6	泰达岭上林里	北辰区双口镇京福公路西	370-660万/套
7	普吉岛	铁东路(878终点站旁)	12000
8	天嘉湖	津港公路天嘉湖东侧	11000
9	华韵欧风博雅苑	大任庄解放南路延长线	11000
10	社会山	西青海泰产业园区西南侧	8000-10000
11	天房美域	卫津南路立交桥南200米	8500-8800
12	金厦新都庄园	卫津南路津涞公路	8500

2008年10月天津市滨海新区价格排行榜

排名	项目名称	位置	均价(元/平米)
1	天保金海岸	开发区第三大街与太湖路交口	别墅18500
2	芦花庄园	开发区汉北路高尔夫球场内	18000
3	万通华府	开发区第二大街与兴达街之间	17500
4	万丽国际公寓	开发区第一大街与黄海路交口	13000
5	万科金城蓝湾	开发区泰达时尚广场	12000
6	时代大厦	塘沽河北路与抚顺道交口	11500
7	万通新城国际II	开发区泰达时尚广场	10000
8	海尚豪庭	汉沽区新开北路工商银行对面	别墅9500
9	万通北上新家	滨海上北生态区2号水库北	洋房8500
10	融科心港湾	津塘高速公路和新北路交口	7350
11	聆港城	新河街津塘公路以南	7300
12	聆成泰和新都	塘沽区河南东路与安阳道交口	7200

2008年10月天津市远郊区价格排行榜

排名	项目名称	位置	均价(元/平米)
1	团泊湖庭院	静海区团泊湖	13500
2	京津新城	沿津蓟高速往蓟县方向3号出口	独栋11000
3	恒大金碧天下	蓟县国家5A级景区——盘山	5700
3	桃花源山湖乡韵	蓟县县城北部光明路	5700
5	北岸尚城	武清雍阳西道与翠通路交口	多层5600
6	保利上河雅颂	武清泉发路西侧	5300起价
7	第6城	京津公路与前进道交口	5000
7	世纪庄园水岸豪庭	宝坻区马家店镇政府南侧	别墅5000
9	锦绣香江	宝坻津蓟高速2号出口	4800
9	远景城	蓟县兴华大街与康平路交口	4800
11	泰达金色领地	宝坻区湖阳大道与开元路交口	4000
12	凯旋丽舍	宝坻区开元路东侧	3400

备注:  
1、以上项目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、项目报价时间为11月8日前;  
3、数据仅供参考。

问:应该选择哪些企业的项目?

# 天津典型地产指数样本项目综合测评<sup>1</sup>

## 天津典型地产指数样本项目综合测评

### ■ 中山门板块重点推荐项目 格调竹境

楼盘地址: 天津市河东区中山门四号路与虎丘路交口  
建筑类别: 高层  
销售均价: 8000元/平方米  
销售电话: 84282255  
楼盘动态: 主推96、123平米的两室、三室户型



**项目评级: A**  
专家意见: 格调竹境规模、实力优势明显, 盈利能力较强, 风险可控性较好; 项目自身配套完善, 有浓厚的居住氛围; 高品质的项目定位, 高绿化率园林景观营造国际化生态社区; 项目价格适中, 适合改善性需求的客户群, 周边交通配套等还需进一步完善。

### ■ 开发区板块重点推荐项目 万通新城·国际

楼盘地址: 开发区泰达时尚广场  
建筑类别: 高层、小高层  
销售均价: 10000元/平方米  
销售电话: 66289999  
楼盘动态: 万通新城国际三期新城峰上呈现。



**项目评级: A**  
专家意见: 知名房地产企业, 市场品牌和信誉度高, 客户认可度高; 项目周边资源丰富, 环境居优, 大规模社区配套完善; 区域内存在一定竞争, 配套、环境逐步完善中。

### ■ 东南板块重点推荐项目 红磡领世郡

楼盘地址: 微山路西侧  
建筑类别: 低层洋房 独栋别墅  
销售均价: 别墅20000元/平方米, 洋房6000元/平方米  
销售电话: 88827777  
楼盘动态: 热销中



**项目评级: A**  
专家意见: 天津本土开发商, 综合实力强大, 拥有雄厚的资金实力和专业的开发能力; 项目自然环境优越, 配套齐全, 属于高品质复合型宜居社区, 产品整体设计采用北美风格, 自住、投资均适宜。

### ■ 梅江板块重点推荐项目 世纪梧桐公寓

楼盘地址: 河西区珠江道与九连山路交口  
建筑类别: 高层、小高层  
销售均价: 12000元/平方米  
销售电话: 88380888  
楼盘动态: 主推88-160平米户型, 一次性付款优惠3个点, 贷款优惠2个点。



**项目评级: A**  
专家意见: 梧桐优雅系列产品, 发展稳健的南派企业, 品牌认知较高, 资金实力雄厚, 可信度较高; 项目地处梅江繁华商圈, 是开发较早的规模社区, 板块高端产品线丰富, 升值潜力大, 消费者对区域的认可度较高, 且众多开发商进驻, 区域概念不断扩展, 土地后续供应充足; 周边配套成熟、交通便利。社区自身配套完善, 户型实用率高。

### ■ 开发区板块重点推荐项目 万通华府

楼盘地址: 开发区新城东路48号  
建筑类别: 高层  
销售均价: 17500元/平方米  
销售电话: 66239999  
楼盘动态: 热销中



**项目评级: A**  
专家意见: '万通'品牌价值较高, 企业资金实力雄厚, 整体运作能力强, 客户认可度高; 项目紧邻滨海新区的核心区CBD和市民广场, 配套完善; 项目规划设计突出, 将是滨海新区高档住宅的新标杆。



楼盘名称: 天津中心公寓  
楼盘地址: 和平区南京路与贵阳路交口  
建筑类别: 高层  
销售均价: 25000元/平方米  
联系方式: 27065888



楼盘名称: 天津富力城  
项目位置: 鼓楼街中营小学对面  
建筑类别: 高层  
销售价格: 10000元/平方米  
联系方式: 27331777



楼盘名称: 时代奥城  
楼盘地址: 滨水西路与水东路口  
建筑类别: 高层  
销售价格: 11000元/平方米  
联系方式: 23922008



楼盘名称: 中新城上城之上城豪苑  
楼盘地址: 北马路、城厢东路交汇处  
建筑类别: 高层  
联系方式: 10000元/平方米  
销售电话: 27338888



楼盘名称: 奥维拉美墅  
楼盘地址: 城建学院高职学院东侧  
建筑类别: 联排别墅  
销售均价: 20000元/平方米  
联系方式: 23947778



楼盘名称: 科贸时代国际公寓  
楼盘地址: 鞍山西道时代广场  
建筑类别: 高层  
销售均价: 11000元/平方米  
联系方式: 83699999



楼盘名称: 富力津门湖  
楼盘地址: 紫金山路与珠江道交口西侧  
建筑类别: 高层、小高层  
销售价格: 10000元/平方米  
联系方式: 88363999



楼盘名称: 世纪梧桐公寓  
楼盘地址: 河西区珠江道与九连山路交汇点  
建筑类别: 高层  
销售价格: 12000元/平方米  
联系方式: 88380888



楼盘名称: 东丽湖万科城  
楼盘地址: 东丽之光大道  
建筑类别: 高层、洋房等  
销售均价: 洋房6600元/平方米  
联系方式: 24880888



楼盘名称: 融科心港湾  
楼盘地址: 津塘高速公路和新北路交口  
建筑类别: 高层  
销售均价: 7300元/平方米  
联系方式: 68666866



楼盘名称: 天津公馆  
楼盘地址: 解放南路与绍兴道交口  
建筑类别: 高层、洋房  
销售均价: 18000元/平方米  
联系方式: 23391999



楼盘名称: 金地格林世界  
楼盘地址: 大沽南路延长线与外环线交口  
建筑类别: 小高层、洋房  
销售均价: 6000元/平方米  
联系方式: 68666866

楼盘特别推荐

<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

如果开发商和消费者认为某个项目可以加入我们的典型样本库, 请致电022-58581108, 我们会根据典型样本项目的选择标准进行专业测评

**看大势：**听取专家意见，了解整体经济情况，该不该买房；

**定需求：**确定自己购房需求之后，了解自己消费的产品和区域重点是什么；

**看数据：**通过各类专业数据来定位楼盘和区域（比如成交情况，未来发展态势），锁定自己心目中的一至二处典型性强的项目；

**比项目：**详细的了解项目的开发商背景，项目的好坏分布，物业情况特定指标及未来发展的趋势；

**排财务：**最后得出结论从付款，按揭入手明确财务安排。

## 购房流程

### 买房的第一步：购房认识

- 1、确定购房目的：明确为什么买房以及需要购买什么样的房子
- 2、客观衡量自己的资金实力：明确目前具备多少资金以及准备花费多少来购房

### 买房的第二步：购房热身

- 1、基础知识学习：了解与房屋有关的知识、指标、概念等。如：住宅的结构有哪些形式？什么是使用率、实用率、容积率等。
- 2、关注房地产政策：国家的宏观政策对房地产业影响巨大，如货币政策的变动会直接影响到消费者购房时首付与贷款的支付情况，因此这一环节必不可少。
- 3、项目初步筛选：通过专业渠道获得较为详细、可靠的项目信息，通过各个项目间位置、价格、专业评级等方面的比较初步确定可考虑房源。

### 买房的第三步：看房

经过第二步的初步筛选，可到有意向的房源实地看房，根据所了解的房屋基础知识考察房屋各项指标是否符合自己的意愿或要求。

### 买房第四步：购买决策

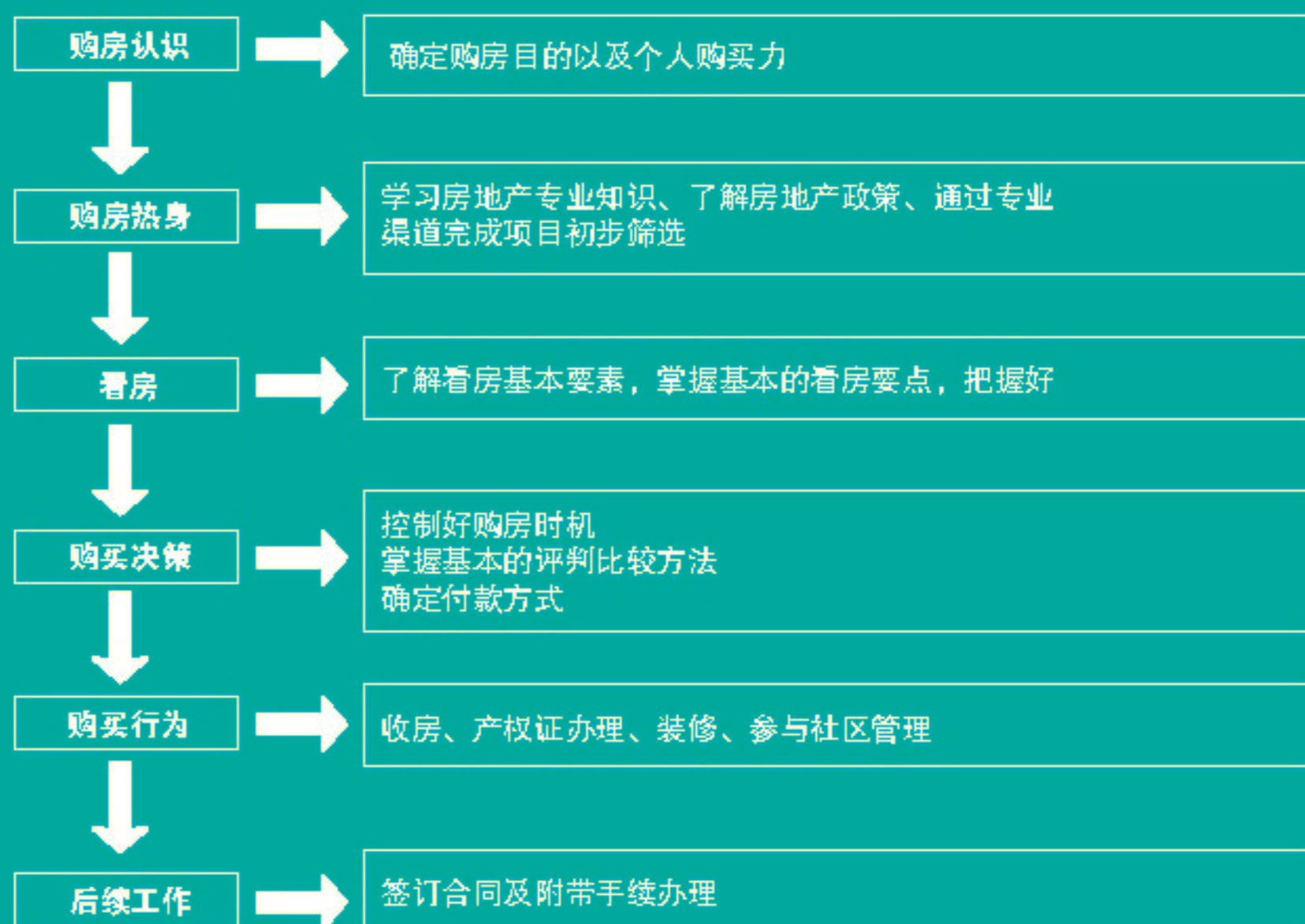
- 1、控制购买时机：通过专业渠道了解当前时期房地产市场情况，价格走势等，确定目前是否合适买房。
- 2、掌握基本的评判方法
- 3、确定付款方式

### 买房第五步：购买行为

- 1、认购协议签订
- 2、获得由开发商提供的《签约须知》
- 3、签订购房合同
- 4、预售登记
- 5、贷款与保险
- 6、产权过户

### 买房第六步：后续工作

- 1、验收房屋
- 2、缴纳税费
- 3、物业管理
- 4、新居装修



各地房展会消费者购房指定读本

内外资银行高端客户房地产讲座指定读本

高端企业房地产投资指定读本

搜房网看房班车指定读本