

2009年第2期 (总28期)

天津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1月天津住宅项目价格排行榜 ●

梅江、胡家园两大热点板块全面解析 ●



China Residential Tianjin Model Index



中国房地产指数系统
中国指数研究院

天津房地产市场最新行情:

2009年1月天津楼市成交惨淡，价格保持平稳

2008年天津房地产市场低迷，在国内外经济环境的影响下，天津商品住宅市场整体成交量出现下滑。2009年1月，受新春佳节影响，天津房地产市场没有延续2008年年末40万平方米以上的月成交量，1月下降至28.60万平方米。但随着过年气氛的远离，开发商将开始新一轮的市场争夺和开发，预计2月会有较大幅度的提升。1月商品住宅成交价格为6984元/平方米，环比同比变化幅度均不超过1%。可见，虽然天津楼市经历了1月的成交惨淡，但价格依然坚挺，抗跌性较强。

天津商品住宅市场低位徘徊，09年1月大幅回落。



2008年，天津商品住宅市场需求严重不足，消费者观望气氛浓厚。全年累计成交商品住宅（不含保障性住房）500.25万平方米，相比2007年全年成交的976.66万平方米，同比减少了48.73%。除3月份成交量大幅放大，同比下滑5%以外，其他月份同比均下降25%以上，且8、9月同比下降幅度超过70%。受政策利好影响，岁末天津商品住宅市场成交量有所反弹。

2009年1月，天津房地产市场成交2790套，28.60万平方米，环比分别下降29.42%和32.25%，同比减少29.85%和32.87%。随着节日气氛的远去，开发商将开始新一轮的抢占市场和产品推介，消费者的关注度也随着节日的远去重新回到房地产市场，届时一部分刚性需求将会释放，因此后期成交量可能有所回升。但经济危机依然弥漫，开发商的资金链也可能由于拿地、开工等变得更为紧张，房地产市场此轮调整尚未结束。因此，预计成交量的上升幅度有限。

本月成交量市内六区中南开下降幅度最大，环比减少49.37%；红桥区下降幅度也达到46.04%，这主要是受春节假期影响，购房计划推迟，此外开发商也将更多的项目推广计划推迟至年后。环城四区中东丽和津南成交量降幅较大，环比下降幅度分别达到52.21%和42.53%，东丽湖万科城以及魅力之城1月销售业绩相较08年12月都有大幅减少。塘沽区成交量逆势增长5.33%，是滨海新区成交的主要来源，远洋城08年12月的开盘使得塘沽成为年末市场表现抢眼的区域。

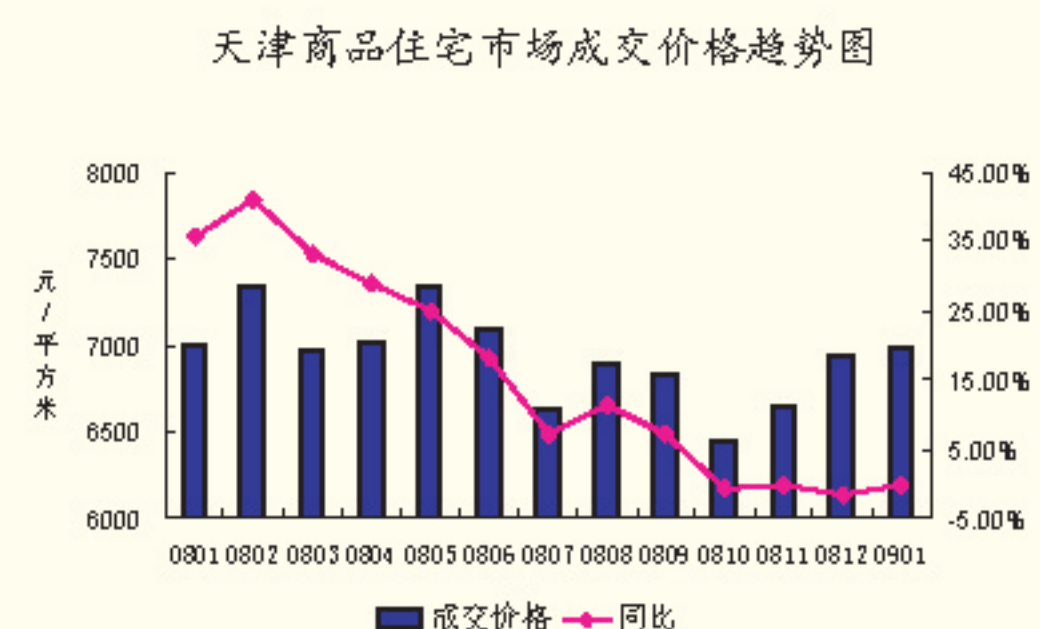
购房提示:

2008年以来，天津商品住宅市场市场需求大幅萎缩，商品住宅价格指数整体回落，市场面临严峻挑战。

虽然目前房价调整水平已接近部分刚性需求的心理预期，但在观望持续、后市尚不明朗的市场环境下，大众消费者在进行购房决策行为时仍需审慎。

同时，由于受到全球金融危机的影响，高端置业者投资信心欠缺，造成别墅、高端公寓交易市场形成阶段性遇冷，但未来别墅市场供应不断缩减，产品稀缺性日益凸显，市场预期将有所转好。

天津商品住宅成交价格宽幅波动，总体呈现下滑趋势。



2008年1-12月，天津市商品住宅交易价格均在波动中小幅回落。1-6月商品住宅成交价格均在7000元/平方米左右及以上徘徊，7月份以后均在7000元/平方米以下波动，10月份回落至6500元/平方米以下，最近两月又有所回升。

2009年1月天津市商品住宅全市成交均价为6984元/平方米，与上月基本持平，通过对价格变化进行因素分解分析，各区域成交所占比重与上月保持平衡，而价格变化幅度较大的滨海新区由于其所占市场份额相对较小，因而对全市平均价格影响度也较小。整体而言，全市价格相对较为平稳。

分区域看，本月市内六区成交均价9431元/平方米，与上月基本持平，自08年9月份市内六区成交价格跌破10000元/平方米后，价格一直在9300-9800元/平方米之间徘徊；众多楼盘价格都出现了明显松动，随着市场进入2009年春季期，热销楼盘也会根据成交量表现更加审慎调整价格。环城四区住宅均价为5862元/平方米，为全市各片区唯一价格呈现环比下降的区域，其源于北辰、东丽、西青和津南区的价格都呈现不同程度的下跌。市内、滨海区域市场开始呈现企稳后，环城四区依然是面临挑战最大的区域，特别是楼盘价格体系。本月滨海新区成交均价为6532元/平方米，环比上月上涨11.30%，这主要是由于塘沽、开发区价格分别上涨13.24%和4.32%；汉沽、大港价格呈下降态势。郊区五区县成交均价为4396元/平方米，环比上月上涨2.45%。宝坻区和静海价格分别上涨10.80%和8.09%，武清也有小幅上涨，蓟县、宁河环比上涨幅度在2%以下。

2009年1月天津住宅项目价格排行榜

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在售项目的长期跟踪监测，形成了“2009年1月天津住宅项目价格排行榜”，具体如下：

2009年1月天津市河西、和平住宅项目成交价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(元/平米)
1	天津中心公寓	南京路与贵阳路交叉口	26900
2	天津公馆	解放南路与绍兴道交口	18000
3	都市澜轩	卫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
6	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	摩地	成都道与西康路交口	11000
10	世纪梧桐公寓	河西珠江道与九连山路交口	10000

2009年1月天津市南开区住宅项目价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(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	招商钻石山	西马路与南马路交口	20000
3	檀府	城厢东路与鼓楼东街交口	联排410万起价
4	奥维尔美墅	时代奥城二期南侧	20000
5	荷兰墅	津公路与外环线交口	18000
6	天津壹街区	新安购物广场北侧	12500
7	嘀嗒	凤丽路与南马路交汇处	12000
8	阳光100国际新城	红旗南路与外环线交口	11500
9	时代奥城	滨水西路与水上东路交口	11000
10	伊顿玫瑰公寓	南开二纬路与三马路交口	10000

2009年1月天津市河东、河北、红桥住宅项目价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(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	金领国际	河北大街快速路与三条石街交口	11000
4	恋日风尚	河东卫国道与红星路交口	10200
5	海河大道1902	建国道与翔纬路交口	9400
6	北斗星城	新开路与金钟河大街交口	9000
7	海河金湾公寓	建国道与胜利路交口	8500
8	春和景明	河北金钟河大街月牙河畔	8200
9	融科金月湾	津塘路与月牙河南路交口南	8000
10	格调竹境	中山门四号路与虎丘路交口	7900

2009年1月天津市近郊四区住宅项目价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(元/平米)
1	新悦庭	梨双公路与徽山路交口西	550-880万/栋
2	红磡领世郡	徽山路西侧	别墅18000
3	远洋新干线	东丽空港物流加工区	16000
4	泰达岭上林里	北辰区双口镇京福公路西	13000
5	玛歌庄园1848	友谊南路过外环线	12000
6	普吉岛	铁东路(878终点站旁)	12000
7	夏阳溪韵风景湾	东丽湖东丽之光大道北侧	11000
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	天房美域	卫津南路立交桥南200米	8500

2009年1月天津市滨海新区住宅项目价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(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	万通华府	开发区第二大街与兴达街之间	17000
3	芦花庄园	开发区汉北路高尔夫球场内	14000
4	万丽国际公寓	开发区第一大街与黄海路交口	13000
5	时代大厦	塘沽河北路与抚顺道交口	11000
6	万科金域蓝湾	开发区泰达时尚广场	9400
7	万通新城国际II	开发区泰达时尚广场	8000
8	万通上北新新家园	滨海上北生态区2号水库北	洋房8500
9	首创国际城	泰达大街与河北路交口	7500
10	融科心港湾	津塘高速公路和新北路交口	7200

2009年1月天津市远郊区县住宅项目价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(元/平米)
1	团泊湖庭院	静海区团泊湖	13000
2	京津新城	沿津蓟高速往蓟县方向3号出口	独栋10000
3	北岸南城	武清雍阳西道与翠通路交口	5600
4	保利上河雅颂	武清泉发路西侧	5600
5	盘龙谷文化城磐石坊	蓟县高速路文化产业园出口	5500
6	桃花源山澜乡韵	蓟县县城北部光明路	5300
7	恒大金碧天下	蓟县国家5A级景区——盘山	5000
8	第6城	京津公路与前进道交口	5000
9	世纪庄园水岸豪庭	宝坻区马家店镇政府南侧	5000
10	锦绣香江	宝坻津蓟高速2号出口	4600

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、以上数据均来源于中国房地产指数系统天津典型地产指数办公室；
3、数据仅供参考。

天津热点居住板块全面解析

梅江板块——“仓库工厂”化身高端居住区

板块概述

梅江板块地处河西区，北起郁江道，南至灏江道，东起解放南路，西至卫津南路。

梅江板块拥有梅江风景区的天然资源，又临近繁华市区，为华北地区少有的湿地景观与高档住宅完美结合的风景居住区，早在9年前就成为天津楼市发展重点。

目前，梅江板块的开发几近过半，在售楼盘中大盘当道，海逸长洲、世纪梧桐公寓、弘泽印象等体量均在50万平方米以上，而富力以48亿元巨资收购天津万隆的项目——富力·津门湖规划总占地面积达427万平方米，现阶段该板块的供应量较为充足。

坐拥湿地景观，梅江板块的产品具有鲜明的环境优势，在售的海逸长洲、富力津门湖等项目均环湖而建，拥有北方难得一见的天然湖景，个别项目甚至配备了游艇。梅江板块产品丰富，有高层、小高层、多层、洋房及高档别墅。

美中不足之处是板块周边没有地铁到达，公共交通线路也较少，居民出行以私家车为主。配套方面，在友谊路与外环线交口、卫南洼区域内，天津津滨时代置业投资有限公司投资开发的时代资本湾项目规划建筑面积65万平方米，包括甲级写字楼、超白金五星级酒店、高端商业等产品。另外梅江居住区将配备中小学、幼儿园、卫生院、超市等公建项目，总建筑面积达62.58万平方米。



板块楼市

坐拥湿地景观，梅江板块的产品具有鲜明的环境优势，在售的海逸长洲、富力津门湖等项目均环湖而建，拥有北方难得一见的天然湖景，个别项目甚至配备了游艇。板块产品多为高档高层公寓、花园洋房和高档别墅，市场占有率约为2:3:1，以130平方米以上的中大户型为主。但也有津门湖（克拉公馆）这样主打40~70平方米小户型公寓的超级大盘，公寓均价在10000元/平方米~13000元/平方米之间，别墅均价多在20000元/平方米以上。

高端项目的相对集中，使新入市项目具备高开高走的环境与基础，虽然梅江板块内今后的产品竞争会相对激烈，但是该板块具有先天形成的大面积不可复制湿地、有更适宜人居的优良环境、以及板块形成的整体市场竞争力，只要产品品质有特点，津城购房人完全可以考虑将梅江板块作为健康居住地；同时，商业及生活配套方面的利好消息也为该地区提供了更广阔的升值空间。

梅江板块在今后1~2年内，至少会有约500万平米的商品房住宅上市，其中主要为小高层和多层住宅，也有一定比例的别墅类住宅。由此可见，大梅江正处在集中供应期，供应产品难免有同质化倾向，低密度花园洋房将由于供应稀缺日渐成为“抢手货”。

梅江板块在售楼盘

序号	项目名称	建筑形式	建筑规模(万平方米)	均价(元/平方米)
1	富力津门湖	小高层、高层	170	10000
2	弘泽印象	多层、小高层、高层	11.4	10500
3	世纪梧桐公寓	小高层、高层	12.86	11000
4	华夏津典	多层、小高层	50	10500
5	海逸长洲	高层	60	9800

购房提示:

近期梅江板块部分楼盘价格略有下降：世纪梧桐公寓目前最低价9300元/平方米；富力津门湖目前均价10000元/平方米；华夏津典价格呈现小幅度降价，均价10500元/平方米。

世纪·梧桐公寓



世纪梧桐公寓位于天津市河西区珠江道与连山路交叉口，该项目总用地面积为94596.4平方米，其中总景观面积高达55970平方米，平均楼间距高达60多米，楼与楼之间铺就近1万平方米的奢华景观园林。由西侧大水面与中心轴线上的规则水系相呼应和串联，空间提取了西方皇家园林中轴对称的手法，水池、喷泉、广场、树木、雕塑、建筑及道路等都在中轴上依次排列，在轴线的中心高点处由廊架组合提升小区的华贵感觉，规则的组团空间与建筑气质相呼应，在宽广和奢华中透出世纪·梧桐公寓刺绣园林典雅、精致以及充满艺术气息的品质内涵。



天津热点居住板块全面解析

胡家园板块——轻轨沿线的中间走廊

板块概述

胡家园板块东至新胡路，南至胡北路，西至于庄子路，北至京山铁路；位于津滨轻轨沿线，华北陶瓷城是天津市规模较大的交易市场。津滨轻轨开通带动了沿线的发展，极大地缓解了交通不便的问题，特别是随着滨海新区的开发，沿线的中间走廊地带成为了发展前景极为看好的价值洼地。

胡家园板块地理位置优越，地处塘沽的西侧，地块完整，适宜统一规划。而且紧邻津塘公路和津滨轻轨，交通方便，是塘沽少数未被大面积开发的区域之一，正由于其独特的交通位置优势和远景规划，为其板块发展潜力提供了极大的想象空间。

板块内天津典型住宅指数样本项目——远洋城已入市，这将是板块内首个品牌大型住宅项目，在它的带动下，板块内生活配套设施也将更加完善。



板块楼市

远洋城地处天津市津塘公路与新北公路交口，隶属塘沽区，距离塘沽区核心5分钟车程，距离市区28公里，距港口5公里，正好位于市区至滨海的发展带上，是天津市中心通向塘沽市区的必经之路。

项目占地面积约70万平方米，整体规划11个组团，分为10个居住组团+1个配套组团，总建筑面积达到200万平方米。整体采用欧式建筑风格，规划中涵盖住宅、配套商业、教育等居住配套。居住组团建筑形式多样，包含高层、小高层、多层，满足不同客群的居住需求。项目自身配备3万平方米商业体以及4万平方米教育配套，既满足业主“足不出城”便可轻松尽享食、住、行的宜居生活梦想，又带动了区域价值的提升，进而成为滨海的又一人群聚集消费场所。休闲娱乐教育一站式服务在远洋城中得到了真正的解读。

远洋城规划设计出自中国最有实力的建筑设计单位——中国建筑研究院，立面设计邀请奥运重要场馆之一鸟巢的设计者——崔凯建筑设计工作室。从城市布局到建筑设计，远洋城将最科学最前沿的居住理念带到了滨海，以“新城市主义”主旨构筑一个人们钟爱的、具有地方特色和文化气息的紧凑型邻里社区。它倡导构建完整的城市生态系统，建设充满人情味的生态社区、保持城市功能的“多样性”，最终实现城市生态系统的可持续发展。



购房提示：

对于一个大型居住社区而言，服务配套是至关重要的。天津远洋城已经开始与塘沽一中、实验小学等区域内知名的教育机构建立合作意向，从实际行动上打造教育配套。至于商业配套，在远洋城规划中也体现为大型商业街等便捷消费资源的整合，为整个社区的消费生活提供支撑。远洋地产向来以过硬的产品品质和人性化的服务为本，在打造完美生活社区的同时满足社区内居住者日常生活所需的方方面面。

远洋城



远洋地产作为知名地产品牌，已经为天津城市建设呈献了诸多精品项目，其产品受到了市场的热烈追捧。远洋地产以其独有的城市发展观和市场前瞻性，提出“相伴滨海，共同成长”的口号，在塘沽胡家园地区建筑起这座收纳万千生活可能性的远洋城。远洋地产一直秉承专业精神和人性化服务，打造高品质产品与完美的社区配套，尤其在教育配套设施方面，远洋地产已经将塘沽第一中学、塘沽区实验小学、塘沽区第一幼儿园三所优秀学校引入社区，为入住业主的居住生活提供更加便捷的服务。远洋城的开盘将会为滨海楼市带来一股强劲力量，助力滨海城市建设速度提升，让滨海美好的未来愿景更快的成为现实。



天津典型地产指数样本项目综合测评¹

■ 中山门板块综合测评推荐项目 格调竹境

楼盘地址：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：7900元/平方米
销售电话：84282255
楼盘动态：主推96、107平米的两室、三室户型。



项目评级：A

专家意见：
格调竹境规模优势明显，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，周边配套等还需进一步完善。

■ 开发区板块综合测评推荐项目 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：一次性付款优惠2个点，贷款优惠1个点。



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、环境逐步完善之中。

■ 胡家园板块综合测评推荐项目 远洋城

楼盘地址：塘沽区胡家园津塘公路段
建筑类别：高层、小高层
销售均价：5600元/平方米，
销售电话：66580555
楼盘动态：一次性优惠3个点，主推136平米三室。



项目评级：A

专家意见：
远洋地产拥有多元化的开发项目及投资物业组合，有着丰富的市场经验及雄厚实力；
项目紧邻津滨高速、津塘公路、轻轨，城际列车已经开通，出行方便，交通快捷；
项目拥有丰富的教育资源、社区环境优美，产品性价比高。

■ 梅江板块综合测评推荐项目 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：9300元/平方米起价
销售电话：88380888
楼盘动态：一次性付款优惠2个点，按揭贷款优惠



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；
小区周边设施成熟、交通便利。社区自身配套完善，户型实用率高。

■ 开发区板块综合测评推荐项目 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：主推200-900平米户型，一次性优惠3个点



项目评级：A

专家意见：
'万通'品牌价值较高，企业实力雄厚，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。

■ 东南板块综合测评推荐项目 红磡领世郡

楼盘地址：徽山路西侧
建筑类别：低层洋房 独栋别墅
销售均价：别墅18000元/平方米 洋房5500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，自住和投资均适宜。

2009年1月天津典型地产指数样本项目推介

滨海新区高档住宅标杆——万通华府

万通华府位于天津经济技术开发区新城东路以东、第二大街与兴达街之间，占地6万多平方米，总建筑面积20余万平方米，建筑密度仅17%，绿化率高达65%，是繁华之上稀有的“奢适型”顶级佳品。

万通华府位于滨海核心区，拥有滨海新区最高端的建筑群落及最完备的城市功能配套，它是美国SOM在中国到目前为止是唯一设计的住宅项目，该项目也必将会成为滨海新区高档住宅的新标杆。



产品差异化的定位与诸多新技术的尝试和运用，使万通华府的建筑细节与品质得以贯穿始终。

万通华府以“生态前置”的创新理念致力于营造私密、安全与舒适的生活营造。得天独厚的景观优势，65%的罕有超高绿化率，使项目具有了城市中心森林庄园的基因。另一方面，多形态空中花园的组合穿

插，体现了建筑设计师对自然、景观的尊重与理解，不可否认的是，这种独特的设计，既充分考虑了景观与建筑本身的结合，又为居民生活提升了舒适指数。

中式高层建筑——格调竹境



格调·竹境是格调地产最新倾力打造的全国首个现代中式高层建筑社区，项目最大的特色就是在建筑规划和园林景观设计中以全面创新营造传统中式人居的山水意境和人文精神。

项目处于中山门四号路与虎丘路交口，东临修葺一新的月牙河景观带，西侧是天津市重点示范校——45中学，总用地5.5万平方米，规划总建筑面积为14.5万平方米，绿化率超过45%，是市区东南部近年来罕有的大型精品楼盘。

格调·竹境规划有14座高层建筑，全部采用“点板式”设计。沿虎丘路的18层高层与全部垂直向于城市的原有建筑。中山门四号路的建筑摆位，也是合理的搭界了建筑与城市道路的关系。

格调·竹境的建筑完全取用传统中式的意境与文化符号，用现代的材料与技术去建造中国居住的人文意境。它继承中国园林的建造理念和技法，在相对有限的空间中，通过现代材料和工艺的巧妙运用，表达中国传统园林的深邃意境，并特别注重社区景观的均好性。

项目的主力户型以90-110平米两室、130-150平米三室为主，格局方正，全明设计。



中国消费者购房置业流程图

