

2009年第3期 (总29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2月天津住宅项目价格排行榜 ●

开发区、中山门两大热点板块全面解析 ●



万通华府效果图

China Residential Tianjin Model Index



中国房地产指数系统
中国指数研究院

卷首语

2009年2月天津市新建商品住宅成交量56.61万平方米，环比增加97.94%，同比为2008年2月的1.5倍以上。

本月成交量爆发性增加的主要原因有：

(1) 传统季节波动影响，从历年来看，经过春节淡季后成交量都出现明显的增加；

(2) 蓝印户口成为沉寂许久的天津楼市的“导火索”，特别是郊区、县楼盘成交量快速上升；

(3) 压抑许久的刚性需求释放，经过2008年底利好政策消化以及一段时间观望后，部分刚性需求释放，推升本月成交量大幅度增加。

从2008年2月4日开始，天津市调整蓝印户口管理政策。经市政府批准，申办蓝印户口购房款由原来统一的100万元不同程度调低。2007年4月天津楼市膨胀时，蓝印户口标准提高；2009年2月，为提振天津楼市，蓝印户口分区域分档次的新政推出，但目前执行细则还未正式出台，因而对未来市场影响力还有待观察。从北京、上海一线城市的历史经验来看，购房入户政策在快速拉动住房消费的同时，也带来了人口过快增长、教育、社保负担较重等问题，维护楼市成交量稳定的代价是城市公共资源的透支。借鉴这些经验，天津市蓝印户口政策在实施过程中也许将较为严格。

从蓝印户口政策对天津市不同区位楼市影响程度看，门槛较低的郊区楼市受益最大，而对市区核心区域楼盘影响力有限。总体而言，蓝印户口政策对天津楼市成交量有一定的推动作用，但客群份额有限，决定楼市的根本力量仍是本地居民的需求。

2009年3月

Contents 目录

- 楼市行情播报与购房决策信息
- 天津房地产市场最新行情
- 2009年2月天津住宅项目价格排行榜
- 天津热点居住板块全面解析
- 天津典型地产指数样本项目综合测评
- 2009年2月天津典型地产指数样本项目推介

编辑委员会：

莫天全、黄瑜、陈晨、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、李力、侯瑞波、张志杰

编辑部：

蒋云峰、田静、孙洁蕊

调研组成员：

田静、孙洁蕊、王婷程、杨德磊、王敏鹏、侯璐

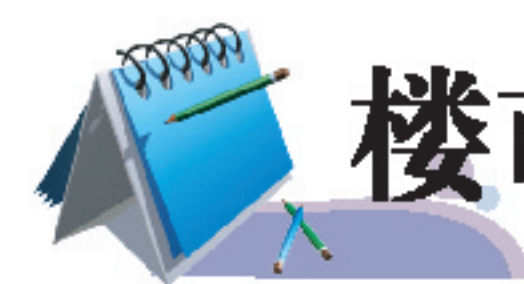
主办：天津典型地产指数办公室

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，300203

电话：022-58581108

传真：022-58192899

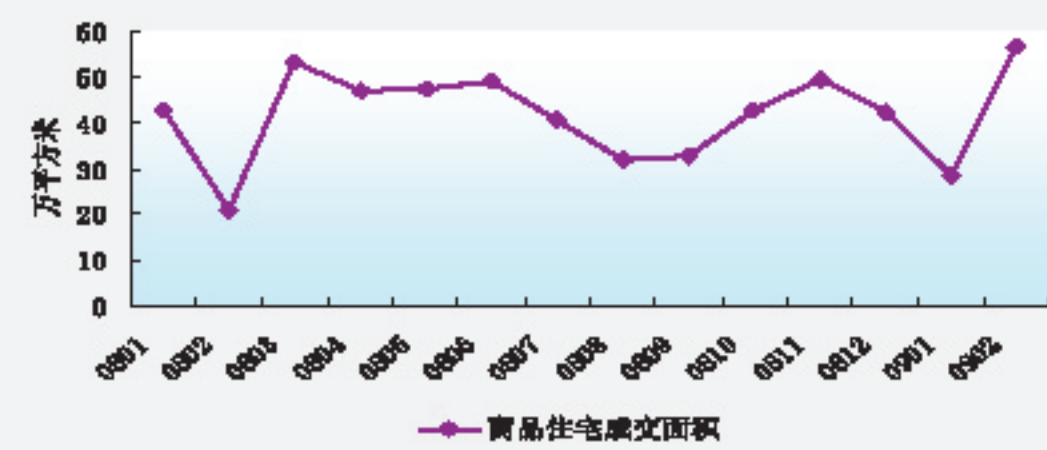
网址：<http://tj.index.soufun.com>



楼市行情播报与购房决策信息

“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，通过对天津各区房地产市场项目的典型特性分析，以价格指数的形式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。

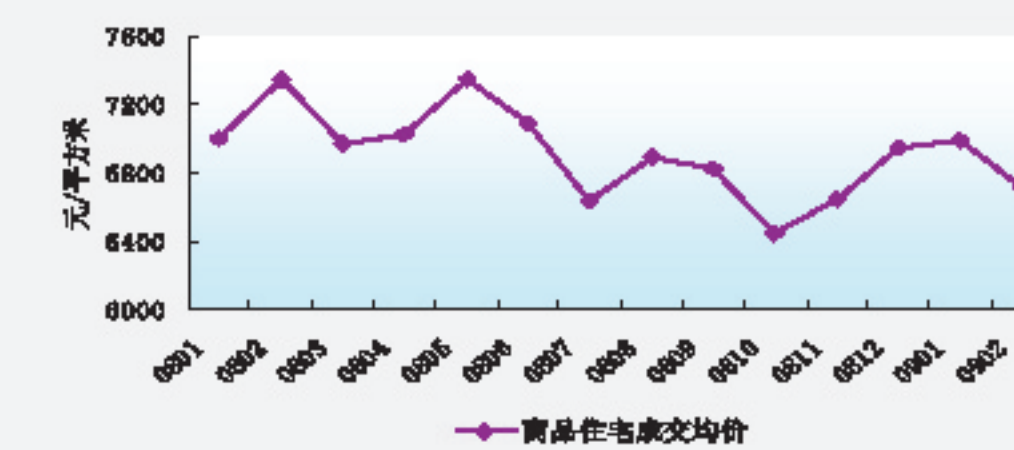
天津商品住宅成交量走势图



2008年天津商品住宅成交面积呈现阶段性变化，总体处于低位徘徊。由于传统淡季影响，2月份成交量为一年谷底；3-6月，成交量基本保持平稳，但潜在的楼市低迷因素早已存在。7月开始，天津成交量明显减少，8、9月仅仅成交30万平方米左右，不到07年同期成交量一半，市场形势较为严峻。随着08年中后期利率下调、交易税费降低等政策影响，10月以后天津楼市有所回暖。

2009年1月恰逢春节，天津全市成交商品住宅28.60万平方米，环比减少32.25%。2月新建商品住宅成交量突增至56.61万平方米，环比增加97.94%，同比上涨167.47%；各大区域成交量都有明显的增幅，特别是环城四区、远郊区县，成交量环比均增加一倍以上。

天津商品住宅成交价格走势图



2008年天津商品住宅成交价格呈阶段性反复变化，整体看来有小幅下滑。5月为市场传统回暖季节，价格走高；但6月份开始，市场显露低迷形势，价格持续下挫。7月份全市成交价格跌破7000元/平方米，到10月份进一步下跌到6500元/平方米以下。10月以后，各项刺激楼市成交的宏观政策相继出台，全市成交价格也在08年年末有了一定幅度的回升，12月小幅攀升，重新接近7000元/平方米的成交价格。

2009年1月，在农历新年到来之时，天津商品住宅的成交价格表现平稳，均价为6984元/平方米。2月成交价格环比1月下降272元/平方米，通过对价格变化进行因素分解分析，2月成交量占比最大的环城四区成交价格下降，而最终导致全市价格下降至6713元/平方米。

2009年2月天津典型区域板块价格播报



受整体市场低迷及购房者信心不足的影响，各区域板块房价基本保持原来价格，但也有部分楼盘打出优惠价格，从而使板块整体价格有所回落。其中表现活跃的板块有东南板块、老城厢板块、西青中北镇板块、卫国道板块、胡家园板块等。

楼市利好消息

(1) 从2009年2月4日起，申办天津市蓝印户口的购房款标准由原来统一的100万元调低为市内六区、塘沽区(含开发区、保税区)80万元，环城四区和汉沽区、大港区为60万元；宝坻区、武清区及静海、蓟县、宁河三县为40万元。作为年后天津市救市政策的第一轮冲击波，蓝印户口政策对于郊区楼市的刺激作用明显。

(2) 天津工农中建四大银行的存量房贷利率调整细则陆续出台，虽然四大银行对于存量房贷七折利率的调整方式并不相同，但市民能得到的优惠显而易见。在楼市价格下调的同时，房贷利率下调将会助推楼市的成交。

(3) 天津2009土地供应计划出台，计划全年供应住宅用地1322.5公顷。优先供应保障性住房和普通商品房地建设用地，全年计划供应保障性住房用地352.5公顷，保障性住房和普通商品住宅用地供应占住宅用地供应总量的比重达到70%。保障性住房和普通商品住宅的充足供应将使得更多刚性需求和低收入家庭能买得起住房，也能使未来楼市的供销热度增长。

楼市利空消息

(1) 截止2月25日，钢铁、汽车、纺织、装备制造、船舶、电子信息产业、轻工业、石化、有色金属和物流业成为获得国家调整和振兴规划的十大产业，其实施时间将从2008年至2011年。房地产业最终无缘进入十大振兴产业，将使其复苏的脚步减慢。

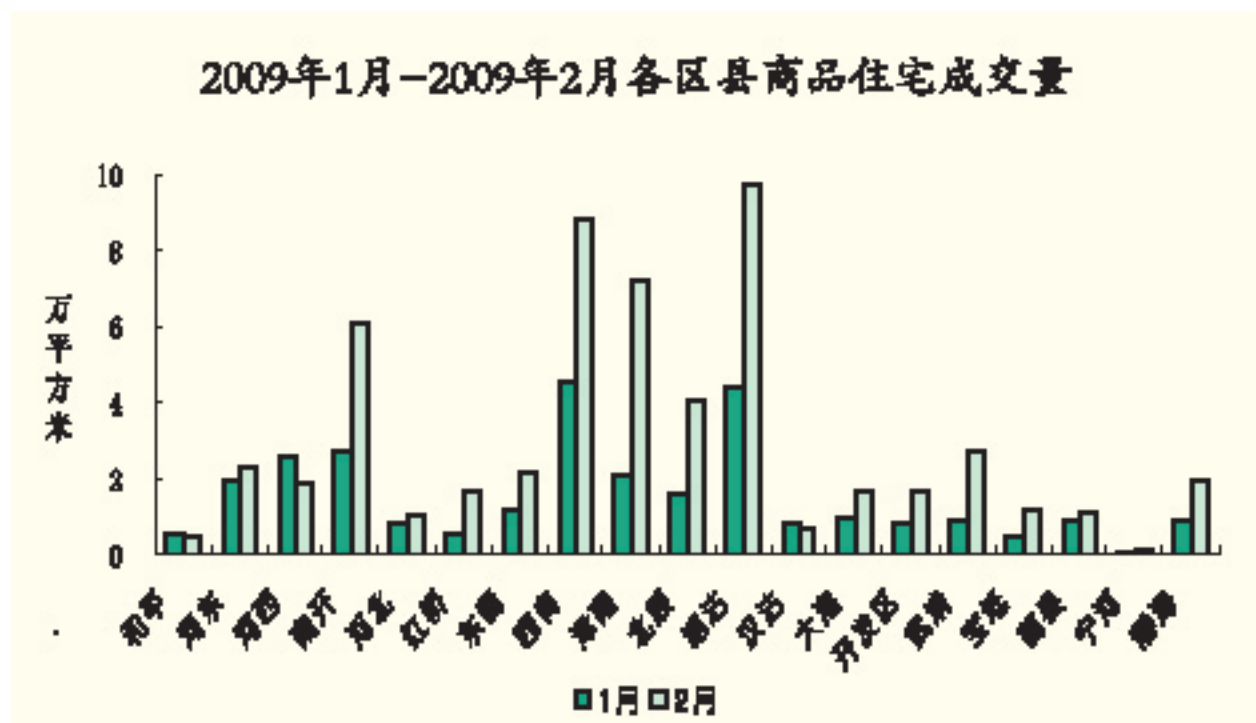
天津房地产市场最新行情:

2009年2月天津楼市走出低迷，成交量大幅攀升

从成交面积来看，2月各大区域成交量都有明显的增幅，特别是环城四区、远郊区成交量环比增加100%以上。价格调整到位以及蓝印户口的导入是2月环城四区成交量爆发增加的主要原因。市内六区、滨海新区在此轮行情中成交量也有明显的增幅，市内六区主要是市场、需求活跃度提升，南开区领跑市内六区。滨海新区主要受塘沽区新盘入市热销带动，成交量增幅较大。

从成交均价来看，市内六区、滨海新区环比分别上升1.28%、4.30%；环城四区、远郊区环比分别下降1.34%、6.08%，价格经过前期调整现已到位的区域成交量都有明显放大，由此可见，刚性需求客户在当前市场情况下已开始活跃。

天津各大区域商品住宅市场成交量均有明显增长



将2月各区县的成交面积分解来看:

市内六区中南开区成交量大幅增加的主要来源为老城厢板块，中新城上城、富力城表现最突出，成交户型集中在90平米以下，核心区、价格优势使得老城厢项目吸引了大量客群，且首次置业的刚性需求占有相当大的比例。中新、富力也加大力度执行快速销售、实现回款的策略，因而老城厢板块热度仍将持续。

环城四区在蓝印户口政策刺激，特别是价格深度调整到位的影响下，成交量呈现大幅增加。津南、西青依然是环城四区中的领跑区域，领世郡、金地格林世界以及富力桃园在2月成交量都有相当不俗的表现；西青中北镇板块中的假日风景、富力湾等是西青区成交量的主要来源。

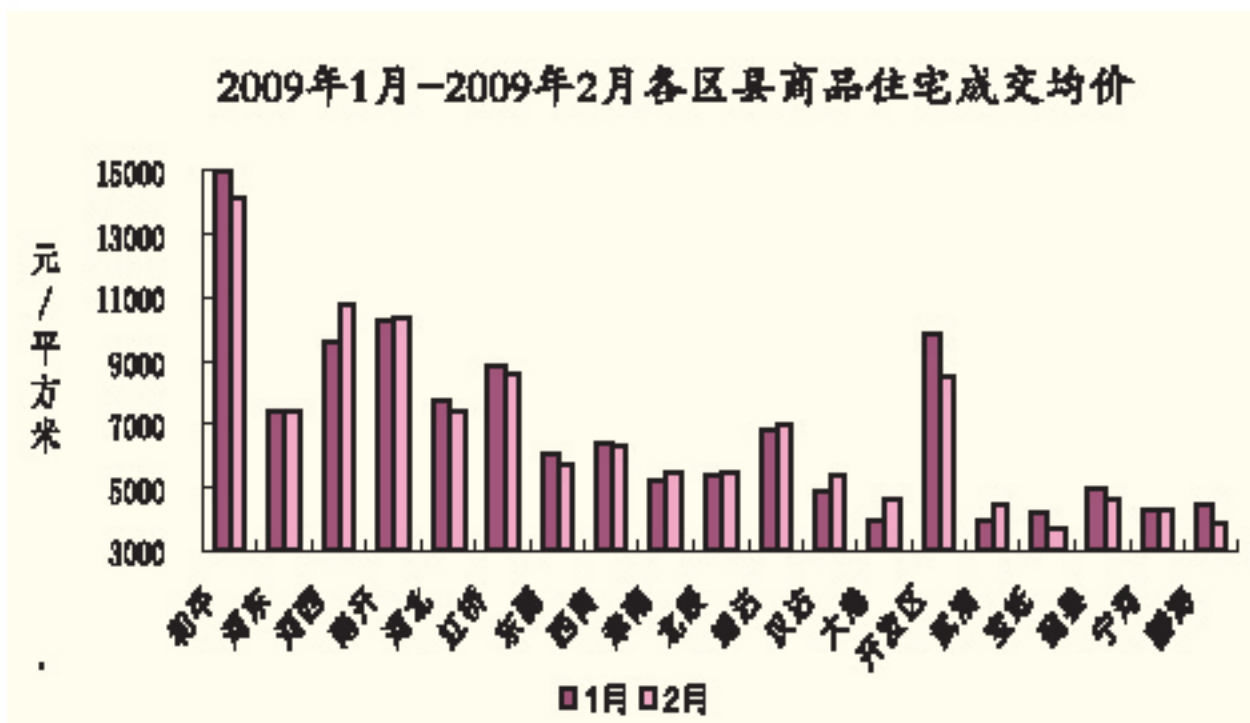
滨海新区成交量环比增加98.76%，其中塘沽区成交量增至9.71万平方米，位居全市首位，大盘远洋城上市以来，在塘沽区内中心区、上北区市场掀起了新一轮热卖，相比而言，其他几个行政区则表现为平淡。

远郊区县受政策、市场调整影响而产生的变化非常明显，在蓝印户口政策出台后，此区域内多个楼盘销售量直线上升，周边省、市的外地客户量增加；武清区内的保利上河雅颂在开盘热销后，2月再次迎来成交高峰，但此轮行情能否持续，持续多久成为项目以及远郊区县楼市最为关注的问题。

购房提示:

2009年2月天津商品住宅日均成交套数为197套，较上个月增加107套，而相对2008年全年日均成交127套的水平增加70套；经过元旦、春节期间的房地产淡季，前一阶段被抑制的刚性需求在本月得以释放，加上2月4日天津市政府宣布申办蓝印户口的购房款新标准，使得一度冷清的交易市场重新活跃起来。今后1-2个月将是刚性需求进一步释放的时期，房地产市场有望在此阶段保持较高的成交量。

天津商品住宅市场价格调整，环城四区、远郊区本月下降



将2月各区县的成交均价分解来看:

市内六区中河东、南开区价格持平，和平、河北、红桥价格环比呈现回落，而仅有河西区成交均价环比上涨11.17%。这主要是由于1月河西区成交量主要来源于海逸长洲、梧桐公寓等项目且成交量集中于价格水平相对较低的90平米左右中等户型，而2月随着河西区成交量减少，中等户型成交量占比走低，使得整个区域成交均价表现有所上涨。

环城四区住宅均价为5783元/平方米，环比降幅1.34%，主要是由于受东丽湖万科城成交放大、成交均价仅为4882元/平方米影响，使得东丽区成交均价环比下降6.21%。虽然津南、北辰2月成交均价略有上涨，但开发商势必更需要保持成交量回升行情，价格上调空间有限。

滨海新区中，开发区成交均价降幅较大，环比下降13.31%，分析区域内成交量主要来自天保金海岸、万科金域蓝湾，金域蓝湾本月成交均价仅为8122元/平米，通过万科多个项目价格表现来看，万科仍坚决执行降价消化存货的策略，万科楼盘所在区域其他项目价格体系都受到相当影响。

远郊区县方面，武清区成交主要来自保利项目，因而区域价格环比呈现11.24%的涨幅，其他区域价格都有不同程度的下跌，这主要是由于受政策带动影响，众多楼盘趁机低价出货，静海、宝坻成交均价分别环比下降13.58%、12.17%。

2009年2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2月天津住宅项目价格排行榜”，具体如下:

2009年2月天津市河西、和平住宅项目价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(元/平米)
1	西康路36号	和平区西康路36号	1500万/套起
2	天津中心	和平区南京路与贵阳路交口	26900
3	吉利经典	和平区贵阳路与西宁道交口	17000
4	天津公馆	河西区解放南路与绍兴道交口	16000
5	假日国际	和平区南京路与鞍山道交口	16000
6	华夏国际公寓	河西区九龙路与浦口道交口	14500
7	同方瞰和平	和平区福安大街与新华路交口	14000
8	花园5座	河西区围堤道与重华大街交口	14000
9	上品	河西区大沽南路与奉化道交口	13000
10	厚地	和平区咸都道与西康路交口	13000
11	弘洋印象	河西区友谊南路与绥江道交口	12500

2009年2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
2	招商钻石山	卫津南路奥体中心旁	360万/套起
3	响塔	凤丽路与南马路交汇处	12000
4	时代奥城	实水西路与水上东路交口	11800
5	中新城上城	北马路与城厢东路交汇处	11000
6	天津富力城	西马路与北马路合围区	10500
7	天津壹街区	新安购物广场北侧	10500
8	伊顿玫瑰公寓	二纬路与三马路交口	9900
9	中海御湖翰苑	红旗南路与实水西路交口	9000
10	天房峰阁	宜宾西道4号	9000

2009年2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	海河大道1902	河北区建国道与翔鹭路交口	11000
2	金领国际	红桥区河北大街与三条石街交口	10000
3	万通上游国际	红桥区河北大街	9600
4	瞰海	红桥区河北大街与北开路口	9400
5	北斗星城	河北区新开路与金钟河大街交口	9000
6	海河金湾公寓	河北区建国道与胜利路交口	9000
7	阳光新业国际	河东区卫国道与顺航路交口	8500
8	融科金月湾	河东区津塘路与月牙河南路交口	8000
9	格调竹境	河东区中山门四号路与虎丘路交口	7900
10	阳光星期8	河东区卫国道易初莲花超市后身	7780

2009年2月天津市环城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	红磡领世郡	津南区徽山路西侧	别墅20000
2	新悦庭	津南区梨双公路与徽山路交口	18000
3	泰达岭上林里	北辰区双口镇京福公路西	14000
4	中天首府	西青区中石油桥津滨公路出口	11000
5	天房美域	西青区卫津南路立交桥南	8800
6	假日风景	西青区津塘公路西1.5公里	7200
7	万科魅力之城	东丽区轻铁开发车站北侧	7000
8	津品筑筑	北辰区地铁1号线始发站旁	6800
9	红磡领世郡	津南区徽山路西侧	洋房6500
10	金地格林世界	津南区大沽南路延长线	5600
11	富力桃园	津南区南外环塘山南路	5600

2009年2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	万通华府	开发区第二大街与兴达街之间	17500
2	芦花庄园	开发区汉北路高尔夫球场内	13000
3	万科金域蓝湾	开发区泰达时尚广场	11000
4	万通新城国际	开发区泰达时尚广场	10000
5	清谷	开发区学院区	8800
6	滨海浙商大厦	塘沽区响螺湾迎宾大道1988号	8600
7	万通上北新新家园	塘沽区上北生态区2号水库北	7500
8	融科心聆湾	塘沽区津塘高速和新北路口	7200
9	盛星东海岸	塘沽区海洋高新技术开发区内	6600
10	远洋城	塘沽区胡家园津塘公路段	5800

2009年2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	静海县团泊湖	13000
2	京津新城	宝坻区津蓟高速三号出口	10000
3	保利上河雅颂	武清区泉发路西侧	5800
4	北岸尚城	武清区雍阳西道与翠通路交口	5800
5	盘龙谷磐石坊	蓟县国家5A级景区盘山	5500
6	恒大金碧天下	蓟县国家5A级景区盘山	5400
7	桃花园山湖乡韵	蓟县县城北新光明路	5200
8	第6城	武清区京津公路与前进道交口	5000
9	锦绣香江	宝坻区津蓟高速2号出口	4700
10	圣水湖畔	静海县大邱庄免渡度假村东侧	4500

备注:

- 1、以上项目均以取得预售许可证为统计标准，所采集标准均为住宅、别墅为主，商业、写字楼等物业没有列入统计范围；
- 2、成交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

开发区板块——滨海新区的先鋒陣

板块概述

开发区板块是滨海规划的重点居住区之一，也是目前为止滨海新区最为成熟的板块之一，位于泰达经济开发区内，东至渤海，西至津塘铁路，南至南港铁路，北至渤海。周边商务氛围浓厚，以滨海金融街为代表，区域正着力打造滨海CBD中心区，为人们提供完全现代化的金融服务。

随着天津经济技术开发区经济的快速发展，交通等基础设施正加快脚步建设，且未来也将是区域发展规划的重点之一。津滨轻轨的开通，居民只需40分钟即可到达天津中心城区，津滨大道等多条快速路的修建及有轨电车的运行，都使得板块内居民出行非常便利、快捷。

板块内所规划建设写字楼、高级酒店、高档住宅公寓等多定位为高级时尚居住社区。滨海CBD的独特区位确保了板块内项目的高品质和能与市中心相抗衡的高价格。近期借助拆迁户的刷新需求和蓝印户口新政的刺激，开发区楼市成交量已经开始出现增长势头。



配套设施

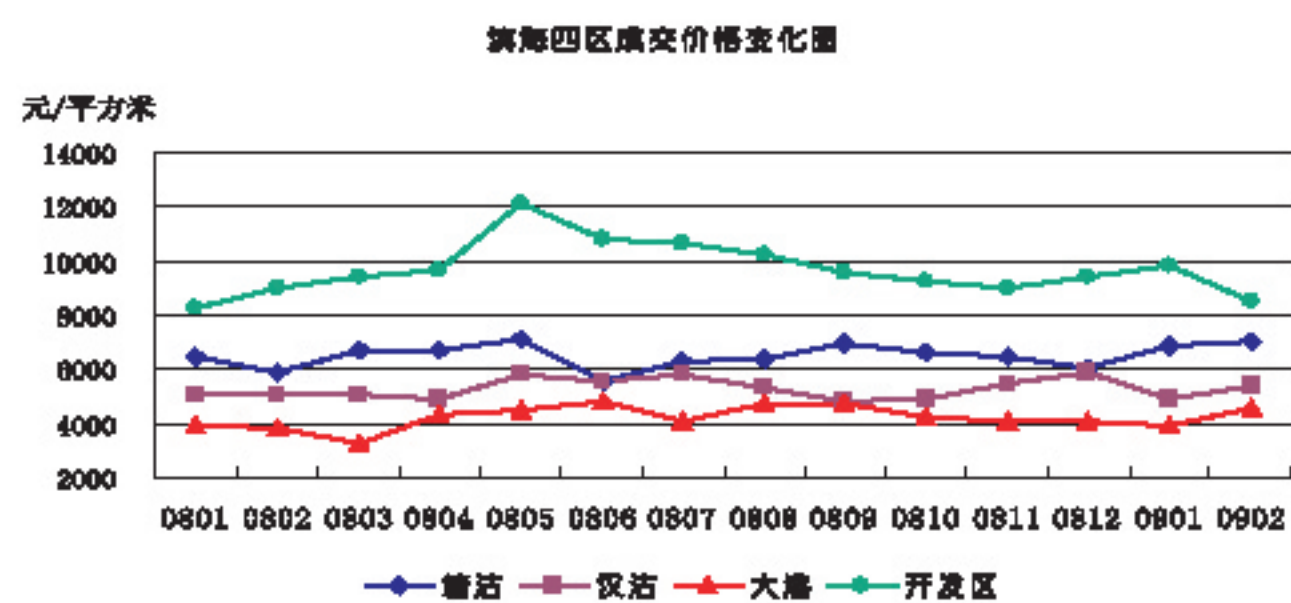
交通：津滨轻轨、有轨电车、509、503、508等多条公交线路

商业休闲娱乐：泰达足球场、泰达市民文化广场、友谊名都、金融街、乐购超市、泰达万丽酒店、滨海假日酒店

医疗配套：泰达国际心血管医院、天津医科大学泰达中心医院

人文教育环境：滨海国际中小学、泰达第二中小学、南开大学泰达学院、泰达图书馆

板块楼市



开发区成交价格长期以来远远高于其他三区，自08年1月后一直在8000元/平方米以上运行；塘沽价格位居滨海第二。究其原因，开发区楼市外来购买和投资性购买占到了主力，基本占总购买量的50%以上。滨海的前景刺激了众多的投资者，投资能力较强的客户，选择高回报的产品；投资能力一般的客户，选择能承载的投资产品；开发区的住宅均价曾一度高达万元/平方米以上，但是随着全国性的房地产寒潮来袭，开发区也不能独善其身，于是版块内各大楼盘开始优惠促销，纷纷降价，本月价格已经低于去年同期的水平。

开发区板块在售部分楼盘

序号	项目名称	建筑形式	建筑规模(万平米)	均价(元/平米)
1	万通华府	高层	22	17500
2	万丽国际公寓	公寓、酒店式公寓	2	12000
3	天保金海岸二期	多层、小高层、高层	188	洋房12500
4	弘泽制造	别墅、高层	2.55	高层15000
5	万通新城国际	小高层、高层	50	10000

购房提示:

开发区土地寸土寸金，众多知名地产品牌均在此拥有自己的项目。万通地产在开发区的在售项目有两个，分别是万通华府和万通新城国际，区域+品牌+项目实力的组合使得万通地产的项目拥有良好的口碑。

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，是滨海的核心区。

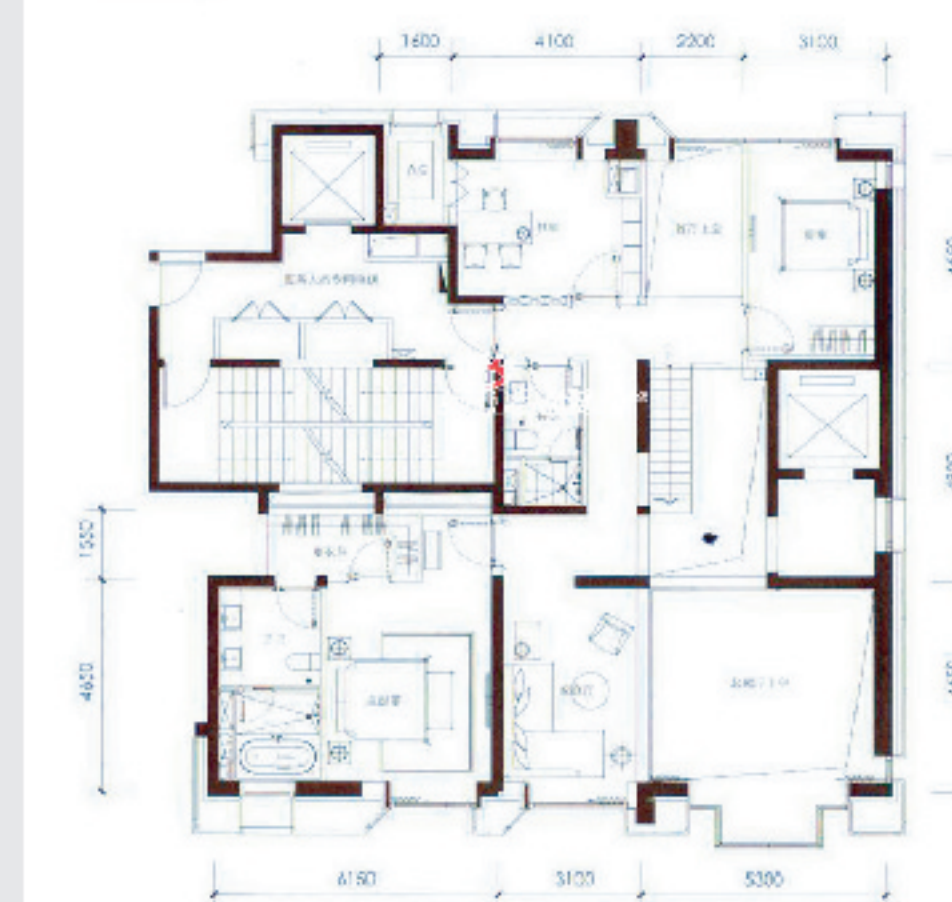
项目占地面积6万多平方米，总建筑面积20余万平方米，建筑密度仅为17%，是繁华之上稀有的“奢适型”顶级住品。

万通华府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。

项目以“生态前置”的创新理念致力于营造私密、安全与舒适的生活。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。



BUILDING AREA 建筑面积
346.76-350.54 M²



天津热点居住板块全面解析

中山门板块——焕发新生机的旧居住区

板块概述

位于津塘路以北、东兴路以东、月牙河以西、京山铁路以南的中山门板块，是天津市人口密度比较大的居民区之一。该板块是解放后政府最早规划形成的居住区之一，经过半个世纪的发展，目前这一地区的交通、医疗、教育、商业等配套服务已经非常完善，居住氛围成熟。近年来随着城市东南半环快速路的建成和津滨轻轨、津滨快速的通车，地铁9号线2009年底实现中山门站至十一经路站通车，2010年底七经路站至天津站建成通车。中山门板块因便捷的交通而获得了罕有的发展机遇，这个天津市的老牌居住区焕发出了新的活力。诸如泰达、融科等知名开发商在该区域内相继拿地建楼，07年8月金地集团在该板块内以6700元/平方米的超高楼面地价拿地更为中山门板块楼市打开了知名度。中山门已迎来新一轮的开发热潮。



配套设施

- 交通：津滨轻轨、规划地铁4、5、9号线、多条公交线路
- 商业休闲娱乐：第二工人文化宫、中山门公园、物美超市、大方便利
- 医疗配套：中山门医院、肿瘤医院中山门住院部、第三中心医院
- 人文教育环境：第二幼儿园、第三幼儿园、友爱道小学、互助道小学、中心东道小学、第45中学、第98中学、信息管理职专

板块楼市

中山门板块由于包含成熟社区中山门居住区，因此其生活配套在成熟度和丰富度上较有优势；从房源供应来说，该板块目前成为河东区主要的房源供应地之一，一定程度上拉动了此板块房地产市场的发展，甚至吸引周边其他板块以及滨海新区的客户到此置业。在生活配套方面，板块比较具有优势，能很好的满足人们的生活需要。正因为如此，中山门板块的居住环境和居住氛围已经根深蒂固，当地已形成的文化氛围和居住习惯很难打破，在一定程度上不利于新型社区的建设。

中山门板块两大在售楼盘对比

项目名称	亮点剖析	户型介绍	均价
格调竹境	项目的新中式风格是一种较新颖的建筑方式，无论是从外形还是社区的景观设计上都比较独特，另外，项目低价入市从价格方面提升了项目的性价比，“无氛围”不仅相对转移了客户购买的风险，同时将开发商对产品的信心体现出来，因此可购买度较高。	项目一期的六栋楼座已经主体封顶，现场售楼处开放，并有样板间可参观。社区入口处栽种有大量的竹子，营造出项目中式风格的主，面积为96—140平米，分别推出1、2、4（18层）号楼，11（30层）号楼，12、14（25层）号楼。	7900元/平米，最低单价7500元/平米
融科金月湾	金月湾的户型设计比较引人注目，不仅讲究尺度的设计安排，对通风采光的要求也比较细致，另外在人性化的设计方面做的比较到位，玄关、空调室、飘窗等细节的设计上都用尽心思，保证空间合理并且充分利用。	项目户型有86、88、99平米的二室以及130平米的三室户型，其中大部分房源均有观景台和飘窗。从工程进度来看，目前项目的景观建筑已经初步显现，而且一期在售的4栋楼基本上已经建到十层左右。	7800-8000元/平米

购房提示：

两个项目现有的周边交通状况均有一定瑕疵：格调竹境所在中山门四号路目前比较狭窄，后期将进行规划整修，使业主的出行更加便利。融科金月湾周边交通发达，但项目不远处的昆仑桥下有一条火车道，偶尔会有火车经过，上下班高峰时期可能会造成交通堵塞。

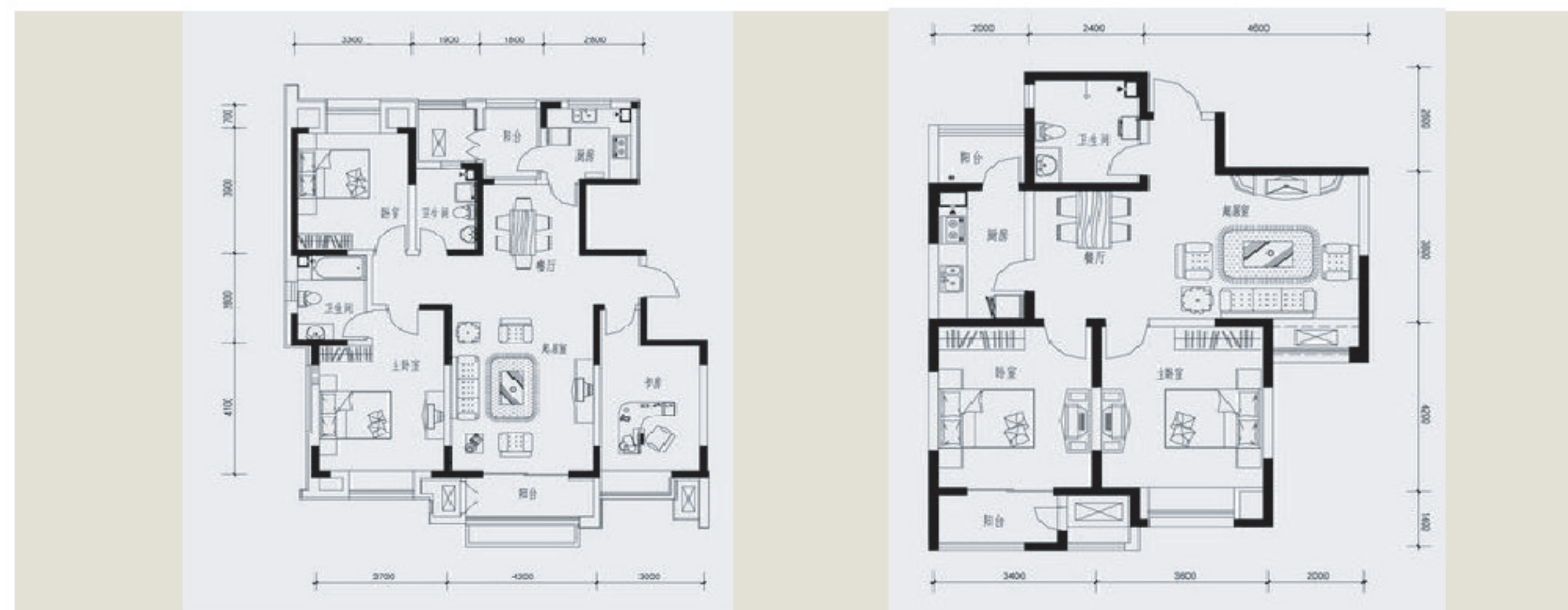
格调竹境



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的手法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少有的大型精品楼盘。

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层高层全部垂直于城市的原有建筑，中山门四号路的建筑摆位，也是合理的搭建了建筑与城市道路的关系。



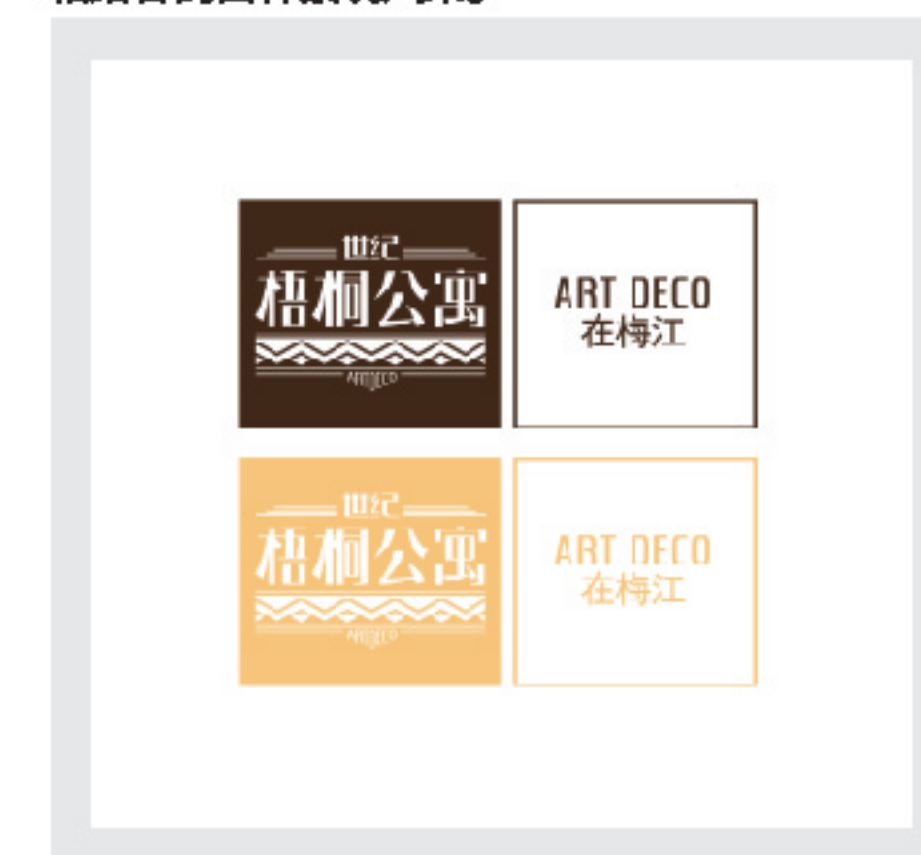
天津典型地产指数样本项目综合测评¹

<p>■ 中山门板块综合测评推荐项目 梧桐竹院</p> <p>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97-107平米2室户型</p>		<p>项目评级: A</p> <p>专家意见: 梧桐竹院规模优势明显, 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。</p>
<p>■ 开发区板块综合测评推荐项目 万通新里程</p> <p>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: 88289999 楼盘动态: 一次性付款优惠3个点, 贷款优惠1个点, 主推97平米两室和155平米三室。</p>		<p>项目评级: A</p> <p>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。</p>
<p>■ 胡家园板块综合测评推荐项目 远洋城</p> <p>楼盘地址: 塘沽区胡家园津塘公路段 建筑类别: 高层、小高层、多层 销售均价: 5800元/平方米 销售电话: 66580555 楼盘动态: 一次性付款优惠3个点, 主推105-136平米三室。3月7日加推新楼盘。</p>		<p>项目评级: A</p> <p>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。</p>
<p>■ 梅江板块综合测评推荐项目 世纪·梧桐公寓</p> <p>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: 9500元/平方米起 销售电话: 83380888 楼盘动态: 一次性付款优惠4-5个点</p>		<p>项目评级: A</p> <p>专家意见: 梧桐优雅系列产品, 发展稳健的南派企业, 品牌认知度高, 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。</p>
<p>■ 开发区板块综合测评推荐项目 万通华府</p> <p>楼盘地址: 开发区新城东康48号 建筑类别: 高层 销售均价: 17500元/平方米 销售电话: 68239999 楼盘动态: 一次性付款优惠达3个点, 贷款优惠1个点</p>		<p>项目评级: A</p> <p>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。</p>
<p>■ 东南板块综合测评推荐项目 红磡领世郡</p> <p>楼盘地址: 津南区友谊南路与外环线交口东行三公里 建筑类别: 别墅、洋房、高层、小高层、公寓 销售均价: 别墅20000元/平方米 洋房6500元/平方米 销售电话: 88827777 楼盘动态: 各系产品热销中</p>		<p>项目评级: A</p> <p>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。</p>

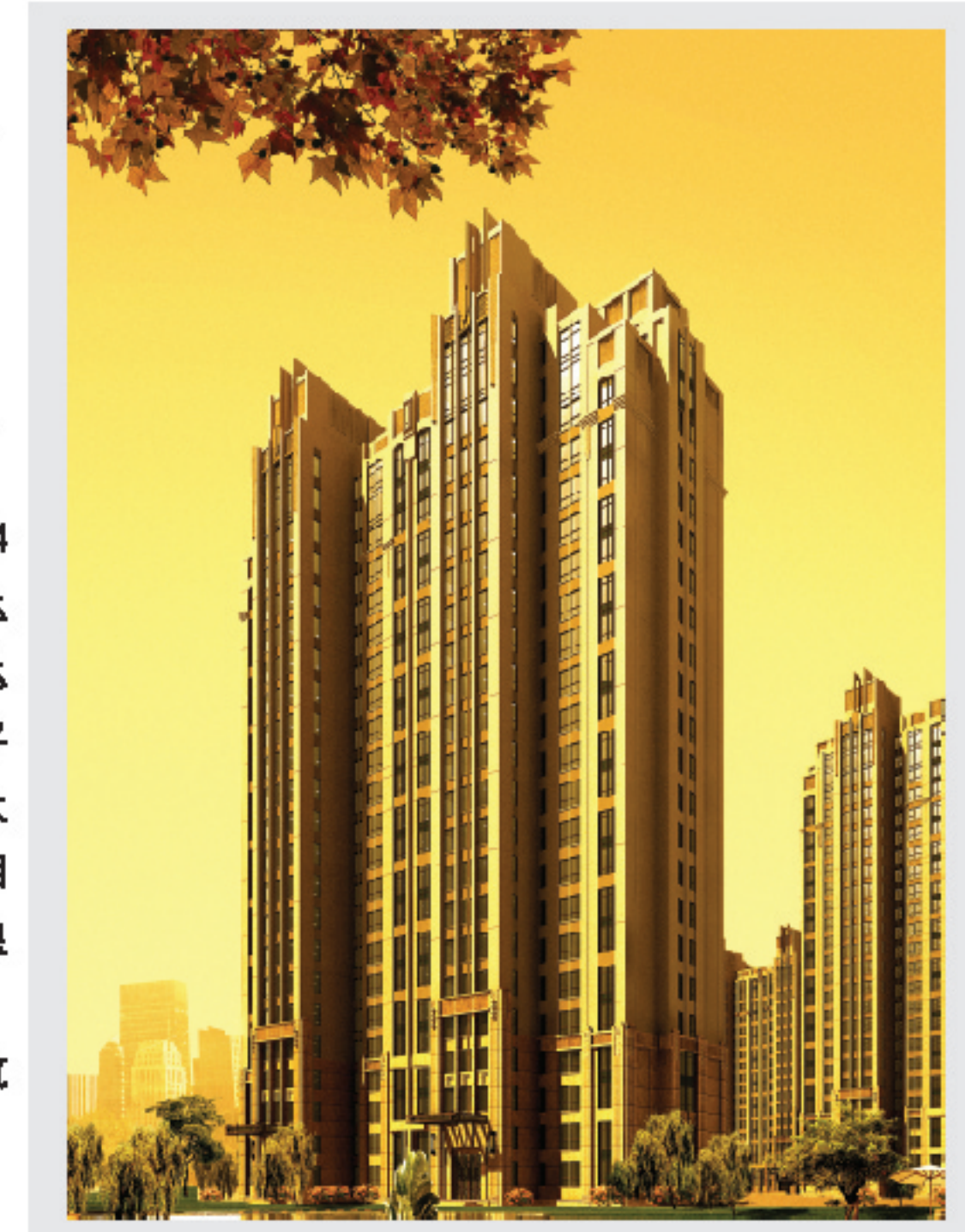
2009年2月天津典型地产指数样本项目推介

Art Deco 在梅江——世纪·梧桐公寓

世纪·梧桐公寓位于珠江道与九连山路的交汇点, 是梅江靠近市中心的核心理念地段, 住户可享受出则繁华, 入则宁静的城市理想生活。项目由十五栋具备时间感的Art Deco板式高层、小高层所组成, 营造高耸向上的开放式群落。建筑整体呈现一种沉稳、挺拔且奢华的气质, 细节装饰精致细腻, 彰显品质感和豪华感。园内大面积水景, 与Art Deco风格的园艺相得益彰, 共同构造出融天然景观与人工雕琢相结合的园林景观风采。



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·梧桐公寓典雅、精致以及充满艺术气息的品质内涵。110-140平方米的主力户型, 引领梅江舒适的居住空间主流。

“新城市主义”的邻里社区——远洋城



远洋城地处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个居住组团以及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, 规划中涵盖会所、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, 能满足不同客群的居住需求。

项目自身拥有3万平米商业体以及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——中国建筑设计研究院, 立面设计邀请奥运重要场馆之一鸟巢的设计师——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。



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; HB: 推荐, 性价比位于区域中上等; B: 性价比一般, 投资消费有一定风险; C: 性价比低, 不适于投资消费; D: 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

中国消费者购房置业流程图

