

2009年第4期 (总30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3月天津住宅项目价格排行榜 ●

梅江、东南两大热点板块全面解析 ●



领世郡效果图

## China Residential Tianjin Model Index



中国指数研究院  
中国房地产指数系统

## 卷首语

2009年第一季度已经过去，成交持续增长为本年度房地产市场开了一个好头，二季度将如何发展，是政府以及每个开发商、购房者关注的焦点，下面我们就简单回顾09年一季度天津市房地产市场发展的情况。

2009年一季度，天津市商品住宅成交由1月份的28.6万平方米，迅速增长到3月份的123.97万平方米。一季度均价出现连续下跌，2月份均价的下跌主要原因是环城四区成交价格下降，而3月份则是“明降实升”，具体项目表现是稳中有升，但远郊区县成交比例增长这种结构性原因，导致均价下降。

2009年一季度特别是3月份天津市房地产市场的成交量的大幅增长，是多方面原因造成的：价格是其中的一个关键因素，从目前市场情况来看，购房者对于价格依然敏感，很多楼盘由于定价比较合理，开盘时即能热卖。在这种情况下，理性的开发商必然要顺应市场潮流，合理调整价格，加大促销力度。

由于4月开始进入楼盘集中供应期，第二季度房地产市场有望保持一季度的良好状态；同时价格不会有太大调整，现有价格已接近触底，从3月份多个监测项目实际成交价格微幅上涨的情况看，价格有望反弹。

但同时也要看到，目前的房地产市场供应压力较大，09年的需求量可能会不断波动，市场供求平衡将不断被打破，市场仍然不稳定，充满了不确定性因素。这需要市场参与者共同维护理性市场，开发商大幅度下调或上调价格，都是不理性的。促进天津市房地产市场持续、稳定和健康发展，仍然任重而道远，市场参与各方应保持理性的态度和清醒的头脑。

2009年4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3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3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、刘董、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、杨德磊、王毓鹏

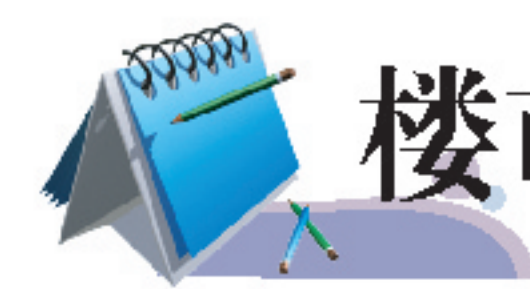
主办: 天津典型地产指数办公室

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: 022-58581109

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,通过对天津各区域房地产项目的典型特性分析,以价格指数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



数据来源:中国指数研究院数据信息中心,中国指数研究院

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。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月开始成交量明显减少,8、9月每月仅成交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;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月商品住宅成交量突增至56.61万平方米,环比增加97.94%;3月成交量持续大幅增加至123.97万平方米,环比增加113.86%,同比增幅也达到了118.12%;2009年第一季度成交面积节节高升,环比增幅也不断上涨。

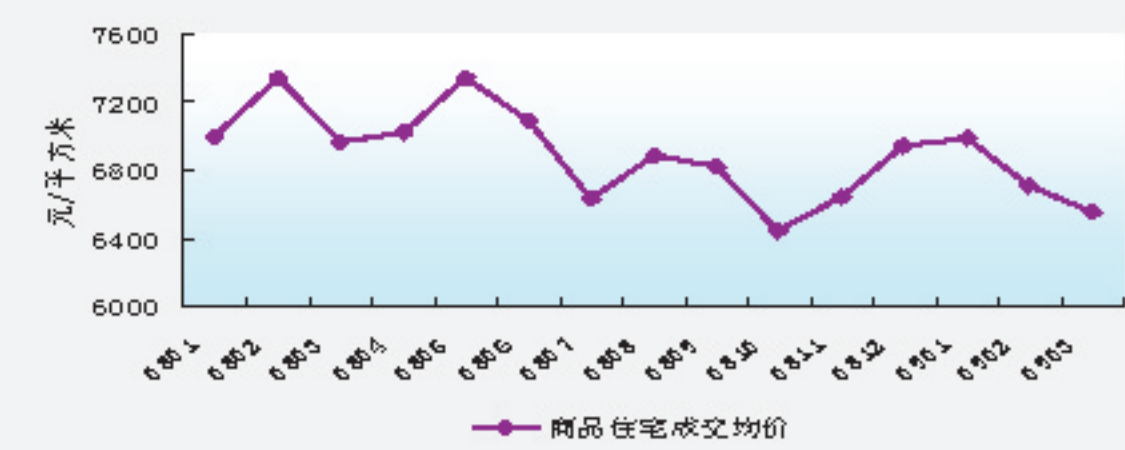
2009年3月天津典型区域板块价格播报



数据来源:中国指数研究院数据信息中心,中国指数研究院

本月整体市场回暖,购房者刚性需求大量入市,各区域板块房价基本保持原来价格,但也有部分楼盘小幅上涨,从而使板块整体价格持平。其中表现活跃的板块有东高板块、老城厢板块、中北镇板块、卫国道板块、胡家园板块等。

天津商品住宅成交价格走势图



数据来源:中国指数研究院数据信息中心,中国指数研究院

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;12月价格小幅攀升,重新接近7000元/平方米。

2009年1月,天津商品住宅的成交价格表现平稳,为6984元/平方米;2月全市价格下降至6713元/平方米;3月全市成交均价为6556元/平米,环比下降2.34%,同比下降5.99%;面对春季旺季的来临,预计各楼盘将继续通过有效营销手段延续此轮行情,具有区位优势楼盘会依据销售情况适度拉升价格。

## 楼市利好消息

(1) 天津市住房公积金改革方案已经市住房公积金管理委员会审议批准,从4月7日起正式执行。根据一系列新修订的规定及办法,市民将可在更大范围内因病申请提取住房公积金,且贷款门槛降低、额度提高,还款将更加便捷。届时,还将推出十项服务新举措,更多业务将可在网上办理。

为支持职工购房,新修改的《天津市个人住房公积金贷款管理办法》规定,暂时取消按住房公积金账户缴存余额20倍计算住房公积金贷款额度的规定。职工本人申请住房公积金贷款且申请时正常缴存补充住房公积金(或按月住房补贴)的,最高贷款限额由40万元提高到50万元;同时使用配偶住房公积金申请贷款且申请时本人或配偶正常缴存补充住房公积金(或按月住房补贴)的,最高贷款限额由60万元提高到70万元。

(2) 近期天津土地市场交易频繁,2月全市共推出土地93宗,成交土地90宗;3月全市共推出土地86宗,成交土地93宗。土地市场的交易热度为近年来罕见,一级市场的充足供应将带动天津房地产整个市场进入健康、良好的运行之中。

## 楼市利空消息

(1) 蓝印户口政策遭到外界质疑;户口制度的放宽,特别是以资金作为衡量标准的有条件开放,将会加大城市间的贫富差距;同时会让更多人涌入天津,把本就居高不下的房价推向更高,由此引发的就业、医疗、教育等一系列问题,或许会加重天津未来几年甚至十几年的城市压力。

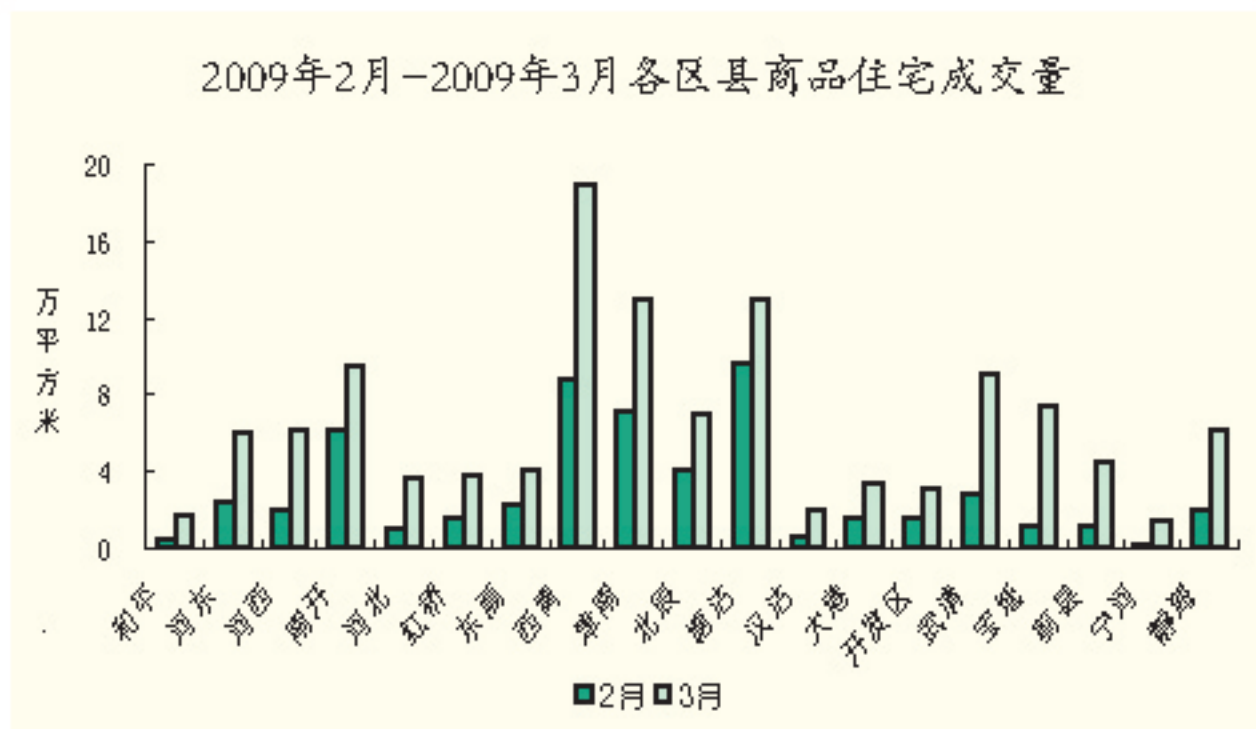
天津房地产市场最新行情:

## 2009年3月天津楼市繁荣再现，成交量成倍攀升

从成交面积来看，各区域成交量环比增幅显著，市内六区、远郊区县环比增幅分别达到了132.57%、299.69%，促使上述两区成交量增幅明显的主要原因分别为刚性需求释放和蓝印户口的刺激，这也是天津楼市成交量反弹回升的主要影响因素。全市多个区域楼盘客户到访量、成交量都有明显增加，开发商也积极加大营销推广力度，消化2008年的存量。

从成交均价来看，环城四区、远郊区县成交均价环比上涨2.09%、4.70%，市内六区价格水平持平，而滨海新区则是唯一呈现环比下降的区域，这主要是由于成交量占比较大的塘沽区成交均价有明显的降幅。

### 天津各大区域商品住宅市场成交量均有大幅增长



数据来源:中国指数研究院数据信息中心, 中国指数研究院

将3月各区县的成交面积分解来看:

市内六区商品住宅成交量为31.07万平方米, 环比增加132.57%, 各区域成交量都有大幅增加, 以和平区增幅居首。市内六区成交量的持续放大表明支撑天津楼市的本地居民自住需求开始大量释放, 消费者相继入市购房。各个区域在售楼盘也是“全面开花”, 新楼盘也纷纷选择近期推盘入市。金融街津门公寓上市、假日国际的热销都使得和平区3月市场表现异常活跃, 金融街津门公寓也将树立天津高档住宅新标杆地位, 南开区则由于老城厢板块的持续热销继续成交量的持续攀升。河东区卫国道、中山门区域, 河西梅江区域内在售楼盘都取得了不俗的销售业绩。

西青、津南依然是环城四区中的领跑区域, 西青区成交量环比2月增加10万平方米, 西青中北镇、领世郡周边区域在售楼盘成交量都有明显增幅。

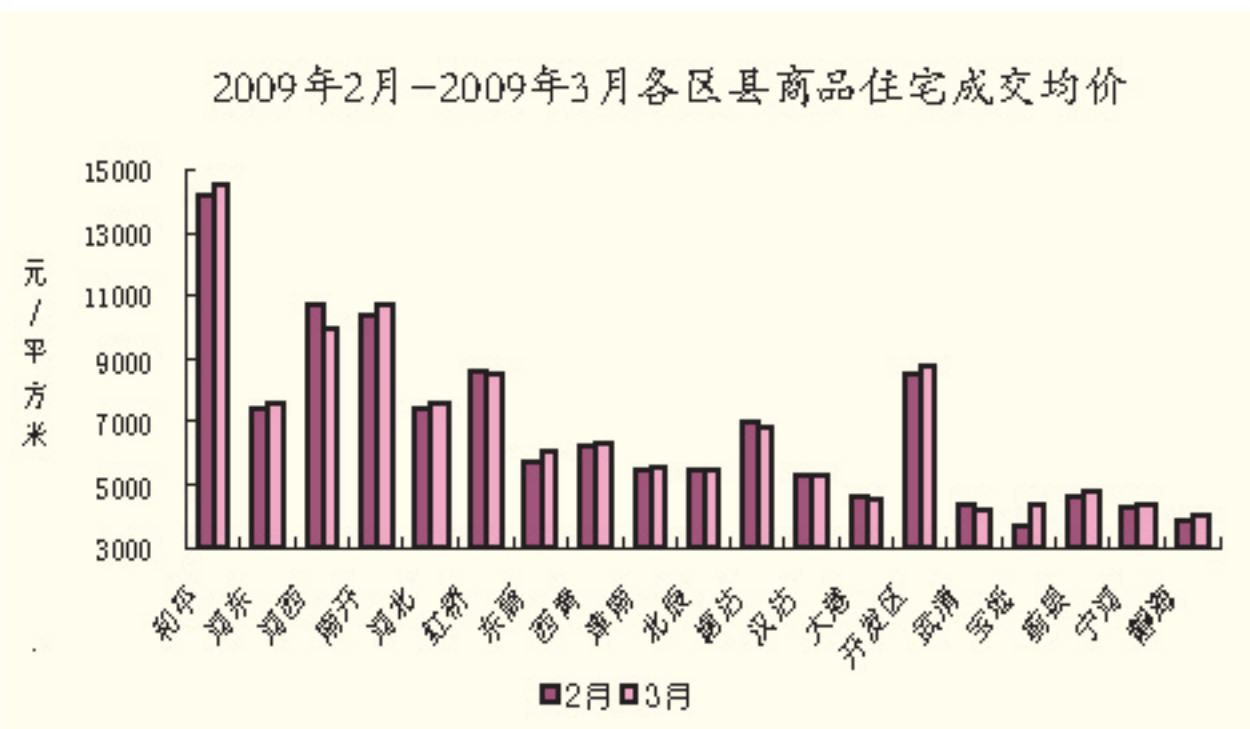
滨海新区成交量为21.29万平米, 环比上涨54.79%。汉沽、大港增幅均在100%以上。其中塘沽区成交量达到12.92万平米, 占比本月滨海新区成交量60%。相比其他片区, 滨海新区在此轮反弹回升行情中表现较为平淡。

蓝印户口政策主导远郊区县楼市成交量持续大幅增加, 相较2月楼市, 蓝印户口政策效应持续释放, 远郊区县成交量远郊区县成交量为28.71万平米, 环比增长299.69%。各区域成交量均有大幅增长, 宁河县环比增长率达122.11%。

### 购房提示:

2009年3月天津商品住宅日均成交套数为380套, 较上个月增加183套, 而相对2008年全年日均成交127套的水平增加253套, 已成为2008年1月至今单月成交最高套数。全市日均成交套数进入三甲的行政区依次是西青区、塘沽区、南开区, 分别为64、38、32套, 拆迁和改善性需求拉动了三个区域的成交增长。

### 天津商品住宅市场价格稳中有升, 滨海新区本月均价下降



数据来源:中国指数研究院数据信息中心, 中国指数研究院

将3月各区县的成交均价分解来看:

市内六区成交均价9504元/平方米, 环比下降0.5%, 价格整体依然继续保持平稳。由于近期成交量的持续放大, 部分具有地段优势、销售较好的楼盘已纷纷小幅上调价格, 重点监测楼盘成交均价都有小幅上涨。河西、红桥环比下降分别7.40%、1.26%, 其他各个区域均有一定的涨幅。河西区本月成交均价表现环比下降主要由于成交量增加中, 中小户型环比上月均有明显增幅, 因而均价表现一定的降幅。区域代表楼盘海逸长洲、梧桐公寓等成交均价都有小幅上涨。

环城四区住宅均价为5904元/平方米, 环比增幅2.1%, 除北辰成交均价持平外, 其他区域均环比小幅上涨。随着环城四区成交量的持续增加, 在售楼盘价格也都在止跌反弹。

滨海新区中, 由于2月开发区成交均价有较大的降幅, 本月其表现环比上涨3.25%, 天保金海岸、万科金域蓝湾等主要楼盘成交均价仍保持前期水平; 塘沽区成交均价环比2月下降3.24%, 远洋城持续开盘热销, 开发商也以快速销售为主要策略, 价格未有拉升。

郊区五区县成交均价为4322元/平方米, 环比上月上涨4.7%。除武清区外, 其他区县价格均有不同程度上涨, 宝坻价格涨幅达19.34%, 对比上月(武清区价格上涨, 宝坻区价格降幅最大)反差明显。

## 2009年3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3月天津住宅项目价格排行榜”, 具体如下:

### 2009年3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	天津公馆	河西区解放南路与绍兴道交口	18000
4	吉利经典	和平区贵阳路与西宁道交口	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	都市瀚轩	河西区体院北环湖西路对面	13500
8	厚地	和平区成都道与西康路交口	13500
9	同方瞰和平	和平区福安大街与新华路交口	12500
10	上品	河西区大沽南路与奉化道交口	12000
11	弘泽印象	河西区友谊南路与绥江道交口	12000

### 2009年3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	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	嘀嗒	凤丽路与南马路交汇处	12500
4	天津壹街区	新安购物广场北侧	12500
5	时代奥城	宾水西路与水上东路交口	11500
6	天津富力城	西马路与北马路围合区	11500
7	中新城上城	北马路与城厢东路交汇处	11000
8	伊顿玫瑰公寓	二纬路与三马路交口	10000
9	阳光100	红旗南路延长线与外环线交口	9200
10	天房峰阁	宜宾西道4号	9000

### 2009年3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	金领国际	红桥区河北大街与三条石街交口	11000
2	华城领秀	红桥区复兴路与西管门街交口	9500
3	海河大道1902	河北区建国道与翔纬路交口	9000
4	万通上游国际	红桥区河北大街与三条石大街交口	8600
5	瞰海	红桥区河北大街与北开路交口	8600
6	北斗星城	河北区新开路与金钟河大街交口	7800
7	格调竹境	河东区中山门四号路与虎丘路交口	7700
8	融科金月湾	河东区津塘路与月牙河南路交口	7600
9	阳光星期8	河东区卫国道易初莲花超市后身	7400
10	阳光新业国际	河东区卫国道与顺航路交口	7200

### 2009年3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	16500
3	泰达岭上林里	北辰区双口镇京福公路西	14000
4	中天首府	西青区中石油津津公路出口	11000
5	天房美域	西青区卫津南路立交桥南	8800
6	红领世郡	津南区徽山路西侧	洋房7000
7	假日风景	西青区外环线新津杨公路西	7000
8	万科魅力之城	东丽区轻轨开发车站北侧	7000
9	津品筑筑	北辰区地铁1号线始发站旁	6800
10	富力桃园	津南区南外环徽山南路	5800
11	金地格林世界	津南区大沽南路延长线	5600

### 2009年3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	万通新城国际	开发区泰达时尚广场	10000
3	滨海湖	开发区场北公路以北	9500
4	清谷	开发区学院区	9200
5	万科金域蓝湾	开发区泰达时尚广场	9000
6	万通上北新新家园	塘沽区上北生态区2号水库北	7500
7	滨海名都	塘沽区福州道	7400
8	融科心怡湾	塘沽区津塘高速和新北路交口	7000
9	盛星东海岸	塘沽区海洋高新技术开发区内	6500
10	远洋城	塘沽胡家园津塘公路段	5900

### 2009年3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	恒大金碧天下	蓟县国家5A级景区——盘山	5700
5	北岸尚城	武清区雍阳西道与翠通路交口	5600
6	盘龙谷磐石坊	蓟县高速路文化产业园出口	5500
7	第6城	武清区京津公路与前进道交口	5000
8	圣水湖畔	静海县大邱庄尧舜度假村东侧	5000
9	桃花源山涧乡韵	蓟县区县城北部光明路	4800
10	锦绣香江	宝坻区津蓟高速2号出口	4700

备注:数据仅供参考。

天津热点居住板块全面解析

## 梅江板块——临近自然的高端居住区

### 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，在上世纪九十年代末就首先投入开发。

由于该板块具有先天形成的大面积不可复制湿地、更适宜人居的优良环境以及板块形成的整体市场竞争力，只要楼盘产品品质有特点，有一定实力的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。

美中不足之处是板块周边没有地铁到达，公交线路也较稀疏，居民出行以私家车为主。



### 配套设施

交通：公交632路、954路、705路、688路、665路、20路、662路、96路等

商业休闲娱乐：友谊路华润超市、梅江新海湾、津典时代、蓝水商业街、松江国际俱乐部、松江高尔夫俱乐部、酒吧街、体适堡

医疗配套：天津医院，河西医院，天津医大二附属医院

人文教育环境：南开翔宇、瑞金国际学校、梅江小学、河西中心小学、梅江幼儿园

### 板块楼市

梅江板块产品丰富，包含高层、小高层、多层、洋房及高档别墅。坐拥湿地景观，也使得该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，个别项目甚至配备了游艇。高档高层公寓、花园洋房和高档别墅在梅江板块市场占有率约为2:3:1，以130平方米以上的中大户型为主；但个别也有津门湖（克拉公馆）这样主打40~70平方米精装小户型公寓的项目。

目前，梅江板块在售楼盘中大盘当道，海逸长洲、华夏津典、富力津门湖等体量均在50万平方米以上，尤其是富力以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高达427万平方米（含风景区、水域、公园等），使得现阶段板块的供应量较为充足。

高端项目云集，使梅江板块内的产品竞争相对激烈，在售产品主要为小高层和高层住宅，同时也有有一定比例的别墅。由此可见，大梅江正处在集中供应期，供应产品同质化倾向较严重，而如何提升项目自身价值和挖掘深层买点将日渐成为核心竞争点。

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)	对外报价 (元/平方米)	09年1月 销售套数	09年2月 销售套数
1	富力津门湖	别墅、小高层、高层	93	9600	50	101
2	弘泽印象	多层、小高层、高层	11.4	12000	12	8
3	世纪梧桐公寓	小高层、高层	12.86	11000	24	34
4	华夏津典	多层、小高层、高层	50	9000	6	4
5	海逸长洲	别墅、高层	60	9800	60	18

数据来源:中国指数研究院数据信息中心, 中国指数研究院

### 购房提示:

梅江板块近期销售情况以世纪梧桐公寓和富力津门湖最旺盛，世纪梧桐公寓的超高性价比和津门湖的“大盘+精装”卖点吸引着不同的客群前来置业。

华夏津典二期进入尾盘销售，弘泽印象近期推广力度较小，因此销售进入停顿状态。

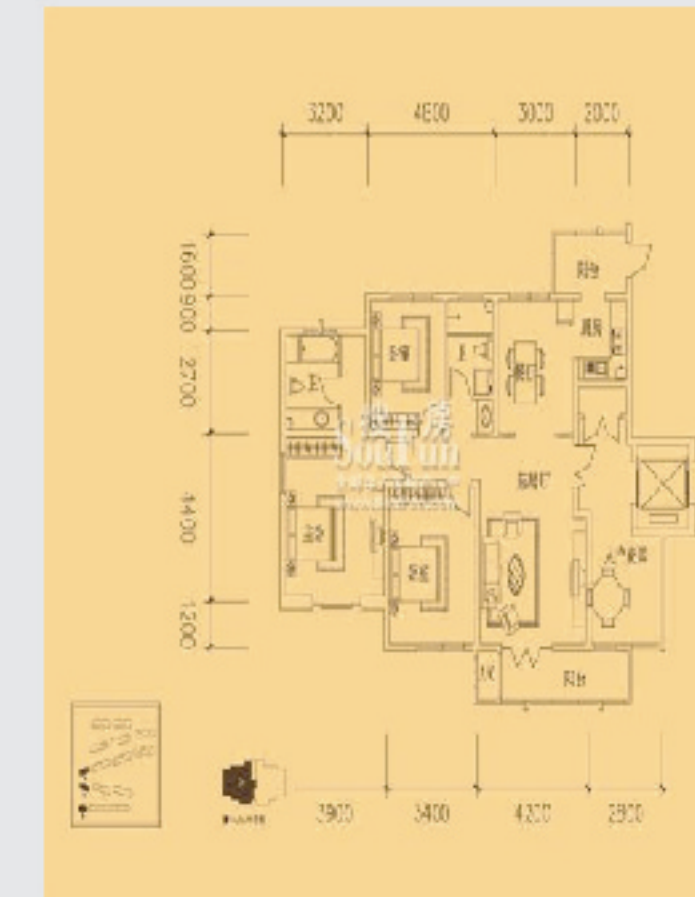
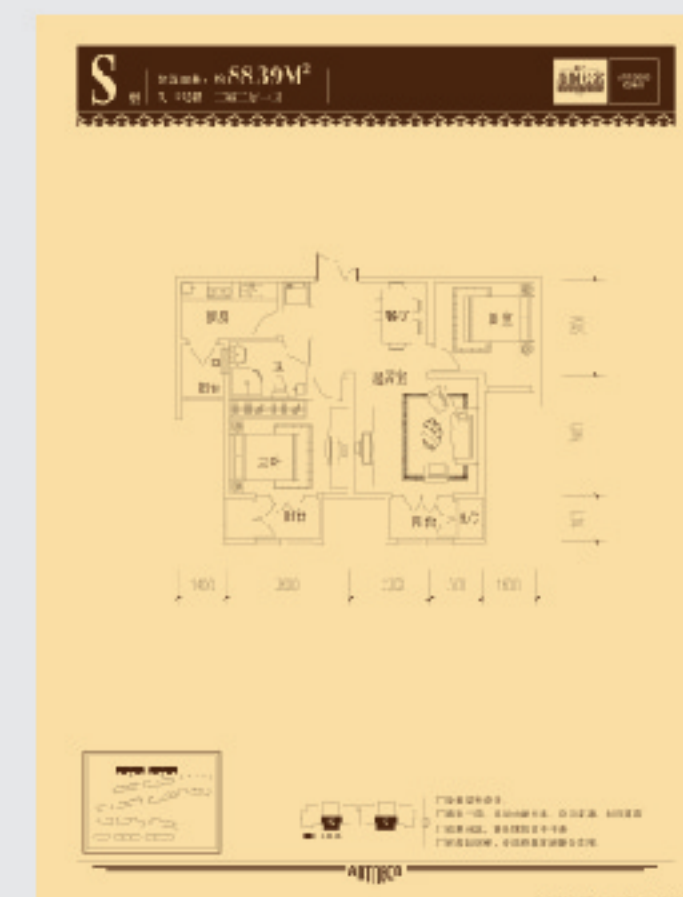
## 世纪·梧桐公寓



世纪梧桐公寓位于天津市河西区珠江道与连山路交口，融城市的繁华与宁静于一身，是城市上佳的理想居住之地。项目总建筑面积为12.86万平方米，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。

世纪梧桐公寓从深层次上传承了Art Deco典雅、向上、大气的精神内涵：塔楼式的退台，利用整体凹凸形成高立挺拔，简洁流畅的竖向线条，水平延展面与垂直向上的体量形成有序对比，彰显出高贵而内敛的优雅气质。

园内大面积水景，与Art Deco风格园艺相得益彰，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。



天津热点居住板块全面解析

## 东南板块——主城区与滨海新区的“黄金走廊”

### 板块概述

东南板块是天津市政府规划的南部居住区，位于连接市中心与滨海地区的交通枢纽区域。东至洪泥河，西至微山路，南至双巨引河，北至海河。这里交通便利，地铁1号线毗邻此区域，临近外环线与快速路，居民可选择多种交通方式到达市中心或者滨海新区。

东南板块被视为连接城区与滨海新区的黄金走廊，也是现阶段京津发展的主轴。本区域处在天津市大的发展方向之上，远期形势看好。该地区因处于天津主城区和滨海新区的联络带上，体现了双极拉动的需求，未来东南板块会表现出更好的增长水平。

目前已有天房集团、红磡集团、富力地产、金地集团以及新加坡吉宝置业、北京首创、华润置业等国内外实力雄厚的房地产开发公司涌入东南板块这片具有巨大发展潜力的热土。



### 配套设施

交通：地铁1号线、公交682路、304路

商业休闲娱乐：友谊路华润超市、易买得超市、友谊商场、阿玛瑞卡街、27洞国际高尔夫球场、1800亩果岭公园

医疗配套：二附属医院、梅江医院、梅江健康体检中心

人文教育环境：国际双语幼儿园、富力社区小学、日本人学校、天津经济技术开发区国际学校天津分校

### 板块楼市

东南板块产品形式多样，含小高层、高层、洋房以及联排、双拼、独栋别墅。虽然该板块能够依托大梅江发展，然而从现有市场情况来看，仍旧是自住需求为主。

红磡领世郡无论从项目规模、产品种类、客户认可度还有销售套数等方面均是东南板块的标杆项目，品牌及口碑深入人心；社区现已具备浓厚的居住氛围，3.4万平方米生活配套区阿玛瑞卡街已开始全面招商，未来居民将享有更完善的配备。相较之下，富力桃园的产品形式为24-28层的高层建筑，形式较为单一；但其建筑风格和精装修也是产品的亮点。新悦庭为新加坡吉宝集团进津后的首个项目，由168栋新英格兰风格的纯独栋别墅所组成，但一直以来低调宣传且销售情况平平。

即将面市的首创爱这城将以低密度社区和丰富的产品系为东南板块带来新一轮的供应热潮。

领世郡周边在售楼盘

序号	项目名称	建筑形式	建筑规模 (万平方米)	对外报价 (元/平方米)	09年1月 销售套数	09年2月 销售套数
1	领世郡	别墅、多层、小高层、高层	140	高层5500	139	312
2	新悦庭	独栋别墅	7.56	16500	0	0
3	富力桃园	高层	42	5800	24	81
4	领仕soho	高层	-	5000	0	0
5	首创爱这城	别墅、洋房、小高层、高层	51	未开盘	未开盘	未开盘

数据来源:中国指数研究院数据信息中心, 中国指数研究院

### 购房提示:

红磡领世郡近期销售情况无论从板块内部还是区域外部都已产生极大地影响力，加上开发商对外公布建房成本，将销售价格由最高的8000元/平方米降到5500元/平方米，这种做法受到购房者的充分肯定，进入2月份后，销售情况持续火爆，在短短一个月就卖出了300余套住宅。

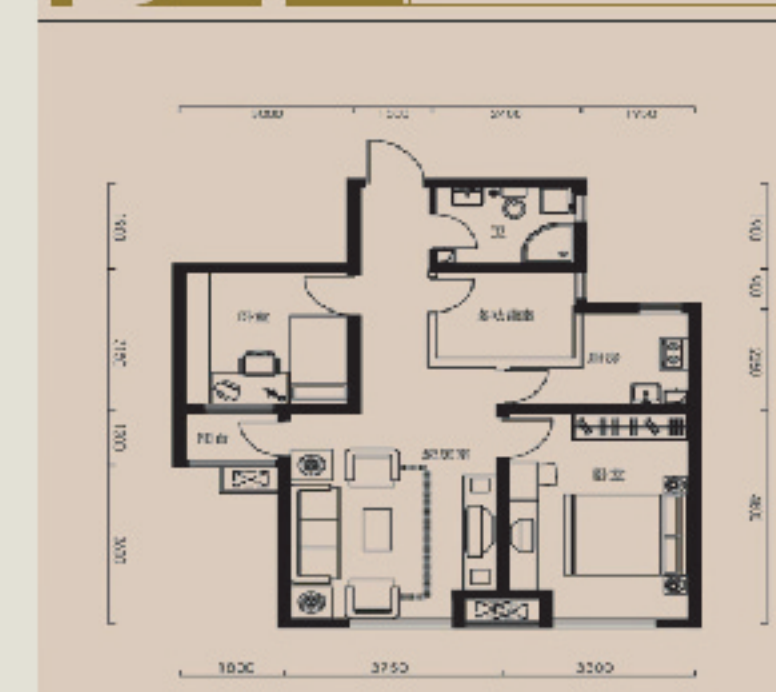
## 红磡领世郡



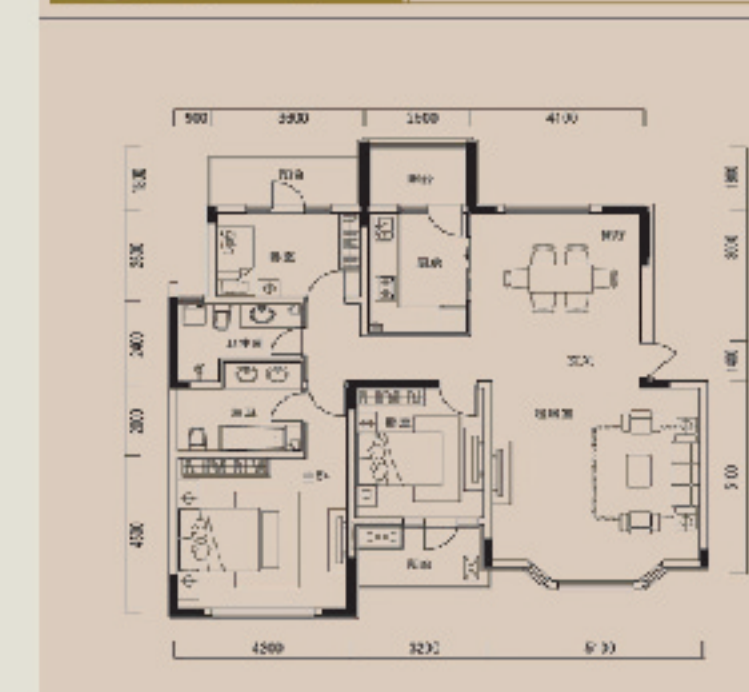
红磡领世郡是天津一处高端北美风情低密度住宅大盘，160万平米超大复合型社区中规划有：尊贵住宅、商业街、高尔夫球场、国际学校等现代生活元素；5348亩的北美浩瀚疆域，成为房地产行业领军者。

这座天津东南部的高端生活社区，拥有目前距离天津市区最近的27洞国际标准高尔夫球场，规划2250亩果岭绿化带和10000株成树，营造出绿色、生态、健康的生活氛围。独一无二的泛国际化教育特色使领世郡成为与世界教育体系比肩的人文社区。同时规划了近14万平方米的大型SHOPPING MALL以及3.4万平方米生活配套商业区，餐饮区、康体中心、社区医院、派出所、邮局、银行、超市等社区生活元素一应俱全。

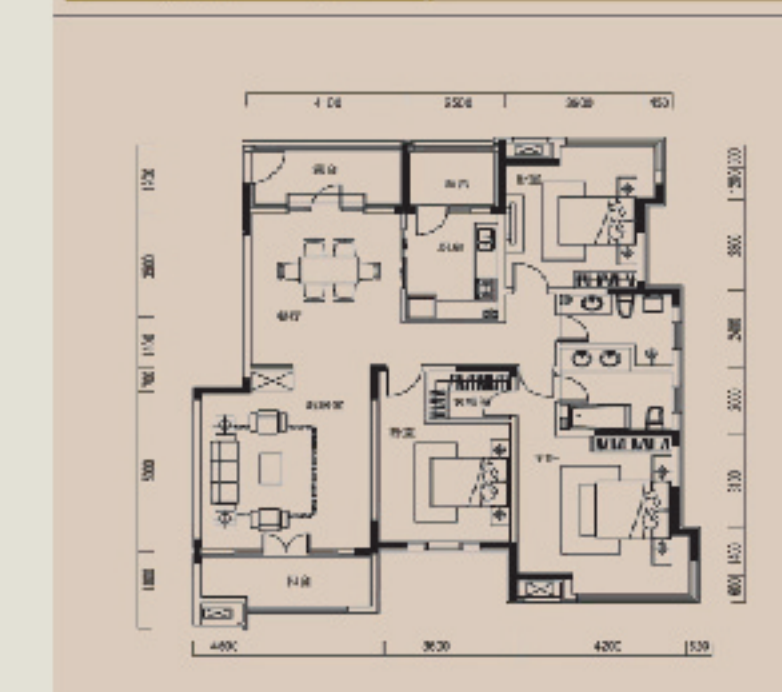
B4 88.06-90.43m<sup>2</sup>



SA B-5 | 136.82m<sup>2</sup>



NA A-2 | 157.14m<sup>2</sup>



# 天津典型地产指数样本项目综合测评<sup>1</sup>

**■ 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97、102、104、107平米两室和123、140平米三室。



**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。

**项目评级：A**

**■ 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：小高层、高层  
 销售均价：小高层9500元/平米，高层8500元/平米  
 销售电话：66289999  
 楼盘动态：小高层主推97平米两室和155平米三室，高层主推110平米左右的两室户型。



**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。

**项目评级：A**

**■ 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：多层、小高层、高层  
 销售均价：5900元/平方米  
 销售电话：66580555  
 楼盘动态：一次性付款优惠2个点，主推68平米一室和86平米两室。



**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。

**项目评级：A**

**■ 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：小高层、高层  
 销售均价：小高层11000元/平米，高层9500元/平米  
 销售电话：88380888  
 楼盘动态：主推110-140平米的两室和三室。



**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。

**项目评级：A**

**■ 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：一次性付款优惠3个点，贷款优惠1-2个点，主推200-400平方米户型。



**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和市民广场且配套完善；  
 项目规划设计突出，将是滨海新区高档住宅的新标杆。

**项目评级：A**

**■ 东南板块综合测评推荐项目 红磡领世郡**

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、多层、小高层、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：别墅主推267-330平米户型，洋房主推135-170平米，人才公寓主推75-135平米户型。



**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。

**项目评级：A**

# 2009年3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”顶级住品。

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

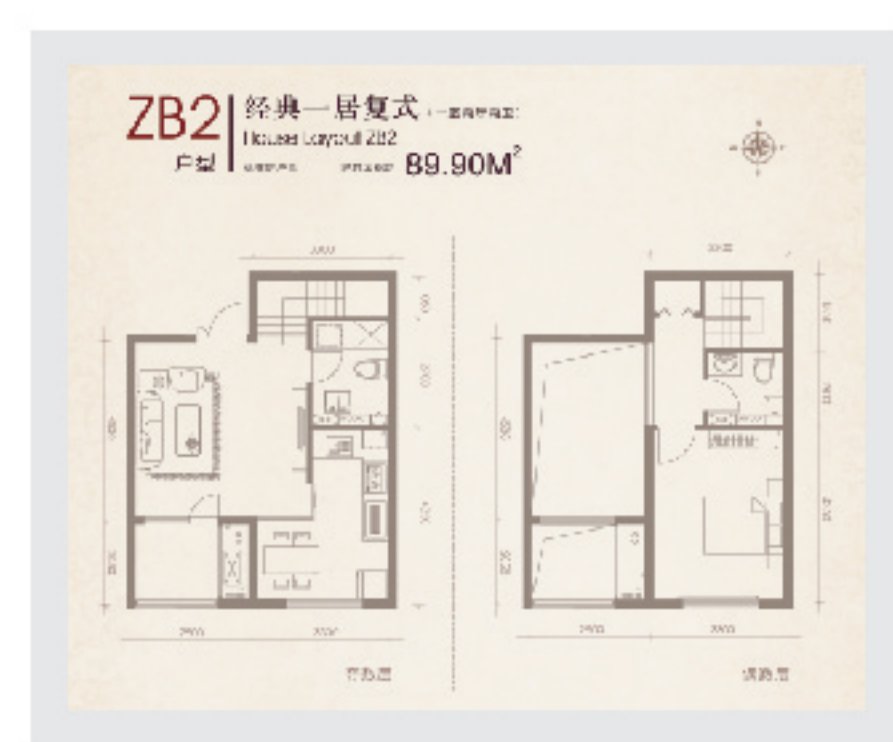
插，体现了建筑设计师对自然、景观的尊重与理解，不可否认的是，这种独特的设计，既充分考虑了景观与建筑本身的结合，又为居者生活提升了舒适指数。



## 塘沽西部璀璨之城--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。



远洋城一期“欧澜湾”地块处于远洋城中部南侧，共17栋住宅建筑，配备商业及服务配套；建筑形式包含高层和小高层，户型面积设计在70-200平米；整体建筑风格为新欧式，符合滨海未来国际化的居住趋势。“欧澜湾”充分体现了远洋城从户型到规划的丰富多样性，户型面积跨度大，充分考虑了不同人群的不同居住需求，突出居住生活的舒适性。在远洋城的配套、景观等环境支持下，欧澜湾即将成为滨海置家行动中炙手可热的亮点。

项目规划一块社区配套用地，建造约4万平米教育配套，从幼儿园到高中，不仅覆盖于社区业主的子女，更将对外服务于区域。项目规划中还有一条大型多元化商业街，横穿项目南北，营造出一个有凝聚力的、居民方便到达的公共区域，以及规划多条社区商业街分布在各个组团间，总体量达到约3万平米。



# 中国消费者购房置业流程图

