

2009年第5期 (总31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4月天津住宅项目价格排行榜 ●

东南、梅江两大热点板块全面解析 ●

世纪·梧桐公寓效果图

China Residential Tianjin Model Index



中国指数研究院
中国房地产指数系统

卷首语

面临国际经济危机，天津市以16%的发展速度向世界展示了它发展的信心和力量，这一数字位于全国前列。天津的房地产行业同时也出现了回暖的迹象，连续4个月的数据坚定了我们的判断。

从供给上看，部分开发商加快了施工进度，增加了开工面积，供给将有所增长，但短期内供给具有一定的刚性，不会出现大幅增长的现象。

从需求上看，天津市民自住和改善需求继续攀升，同时受蓝印户口和拆迁等政策影响较大，需求仍有增长空间，对于房地产市场，特别是二手房市场将产生一定的拉动作用。

2009年4月，天津市商品住宅共成交108.49万平方米，环比减少12.49%，但同比上升130.48%。本月成交环比虽有下滑，但已连续两月保持百万以上成交量，基本等同于2007年楼市旺季的水平。

同时4月房价稳中有升，5月份将延续这个趋势；但需要看到，由于需求的一个重要刚性支撑在于蓝印户口和拆迁等政策，自住和改善需求短期弹性较大，如果这些政策发生变化，对房价将会带来很大影响。

通过以上分析，我们认为：尽管天津市房地产市场回暖迹象比较明显，但受国际国内多方面的影响，市场仍存在很多不确定性因素，盲目乐观仍不可取。

2009年5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4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4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、殷立新、都剑

编辑部：

蒋云峰、钟文辉、孙洁蕊

调研组成员：

钟文辉、孙洁蕊、杨德磊、王毓麟、陈森、姜晋梁

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

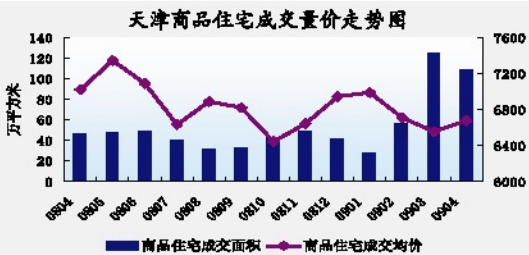
传真：022-58192899

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方向的指标体系。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。



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年第1季度天津市商品住宅共成交209.17万平方米,市场在刚性需求主导、蓝印户口政策刺激以及节后季节性反弹等多重因素影响下,商品住宅成交量大幅回升,3月住宅成交出现暴涨,是2月的两倍;4月成交量在3月的基础上稍有回落,但成交量仍超过百万,达到108.49万平方米。

2009年第1季度天津市商品住宅成交均价为6657元/平方米,环比下降0.22%,同比下降5.56%;4月全市商品住宅成交均价为6680元/平方米,比1季度均价稍高,而随着5月楼市的热度提升,购房者交易意愿将上涨,项目也会根据销售状况提高售价,成交价格或许会继续上涨。

2009年4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,中国房地产指数系统

本月整体市场供销两旺,购房者刚性需求大量入市,各区域板块房价基本保持原有价格,但也有不少楼盘上调价格,从而使板块整体价格回升。其中表现活跃的板块有东南板块、奥运板块、中北镇板块、卫国道板块、胡家园板块。



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月,中国房地产指数系统天津典型住宅指数办公室根据市场变化,对研究对象进行了调整,以2009年1月天津典型住宅项目成交价格7196元/平方米为基数(1000点)重新计算。

从典型样本项目成交价格可以看出,1月典型住宅指数为基准值1000;2月典型住宅指数为968,环比下降3.20%,万科魅力之城、东丽湖·万科城、富力城、格调竹境在当月的成交价格下降最为明显;3月典型住宅指数为977,环比上涨0.89%,大部分项目价格保持平稳并有小幅上涨,仅有两个项目价格下降;4月典型住宅指数为998,环比上涨2.15%,部分项目价格波动较大,但价格回暖的趋势已经明显的表现出来,但仍有一些城市中心区的项目,如同方融和平、海河大道、上品等出现价格下降。

楼市利好消息

(1) 2009年一季度,天津市房地产实现投资106亿元,同比增长11%,投资增幅高于我国东部地区,包括北京、上海等大城市。一季度天津市房地产投资、跨转工程复工、新项目开工、商品房销售等四项主要指标均呈现上升态势。一季度天津房地产跨转面积为3514万平方米,春节后复工面积达到3338万平方米,占跨转面积的95%,复工形势比较乐观。一季度房地产新开工580万平方米,同比增长2.3%,比去年四季度增长27%。

(2) 2009年春季天津房地产交易会于5月7日至11日在体育展览中心举行。本届交易会共推出各类房屋621.49万平方米,其中商品房参展项目50个,419万平方米。其中包括经济适用房项目4个、75.33万平方米,限价商品房项目3个、31万平方米。参展的存量房25375套、202.42万平方米。

楼市利空消息

(1) 4月下旬,上海银监局印发了《关于进一步规范个人住房按揭贷款业务的通知》,要求在沪中外资商业银行严格执行个人住房按揭贷款业务首付比例和利率规定,严禁变相放宽贷款条件,加强贷款审查制度执行力度,严控住房按揭贷款风险。这一文件有可能会被其他城市效仿,从而使得部分二次(或二次以上)置业客户的购房需求被压制。该文件虽然有其不可忽视的正面意义,但其对市场部分购买力量的制约作用同样不小。

天津房地产市场最新行情:

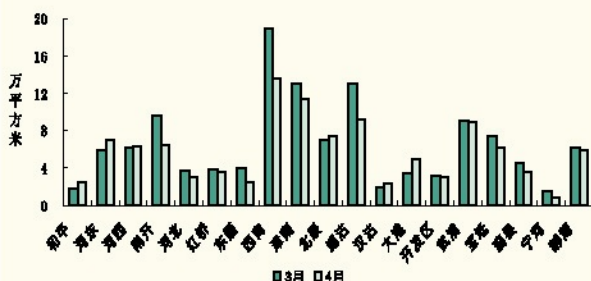
2009年4月天津住宅成交量保持高位，价格回升

从成交面积来看，四大片区成交量环比出现回落，但同比涨幅均在60%以上，仍保持较高的成交水平；3月以来市内六区成交量保持高位，表明本地居民自住刚性需求得到大量释放，随着5月春季房交会的举办，成交量将持续增长。

从成交均价来看，4月延续3月发展趋势，环城四区、远郊区县成交均价环比持续上涨，涨幅分别为2.09%、5.41%；而市内六区、滨海新区环比小幅回落，其中滨海新区价格回落较大，降幅为1.61%，针对目前成交量持续放大，部分具有地段优势、销售较好的楼盘小幅上调价格，5月市内六区成交均价有望回升。

天津各区商品住宅市场成交量均延续上月的高成交水平

2009年3月-2009年4月各区县商品住宅成交量



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

将4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28.74万平方米，环比下降7.52%，而同比涨幅达到192.26%。本月和平、河东和河西三区成交量环比有所增加，而其他三区则出现回落，南开区表现尤为明显，降幅达到33.55%。津门公寓和假日国际的持续热销，以及翠地项目成交的上涨拉升了和平区成交量；南开区则由于伊顿玫瑰公寓、中新城上城等项目成交回落而出现较大幅度回落；河西在海逸长洲、富力津门湖等项目成交量持续增加的拉动下有所上涨；河东区卫国道、中山门区域的各个项目保持热销状态，从而拉升区域成交量。

西青、津南4月成交量虽然出现较大幅度下滑，但仍保持10万平方米以上成交量，依然是环城四区中的领跑区域；西青的中北镇，津南的领世郡周边区域在售楼盘成交量仍保持较大的市场热度，成交量保持高位。

滨海新区成交量为19.55万平米，环比下降8.17%；其中占据绝对优势的塘沽成交量明显回落，跌至9.25万平方米，降幅为28.42%；汉沽、大港因其基数较低，4月仍保持20%以上的增长；开发区成交量基本与上月持平。

远郊区县成交量环比虽有所下滑，但较去年同期相比，却出现较大幅度增加，这得益于蓝印户口政策效应的释放。本月各区域成交量均出现回落，宁河由于基数较小，回落幅度达到最大，为45.10%。

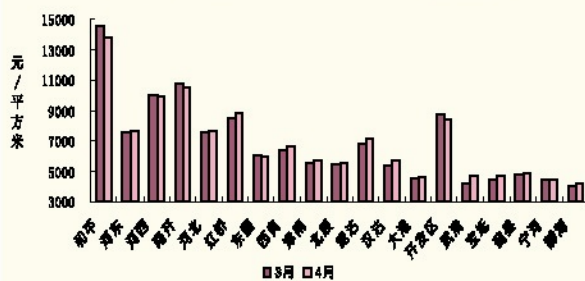
购房提示:

2009年4月全市场日均成交套数进入三甲的行政区依次是西青区、津南区、武清区，分别为46、32、30套，西青、津南地处近郊，经济实力一般的刚性需求和改善性需求客户会选择在此置业，此类人群也是当前市场的主力；武清成交上涨则是因为蓝印户口政策的拉动。

近期市场成交状况良好，众多优质项目借机入市，价格方面的优惠也有较大力度。有意向的购房者可以抓住难得的市场机遇，通过全面的审查后，以冷静的态度选购中意的项目；但切忌盲目跟风，要从自身的实际出发。

天津商品住宅市场价格稳中有升，滨海新区本月均价下降

2009年3月-2009年4月各区县商品住宅成交均价



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

将4月各区县的成交均价分解来看:

市内六区成交均价9492元/平方米，环比下降0.13%，2009年以来市内六区成交均价相对稳定，价格波动均未超过0.5%。本月和平、河西和南开价格环比分别下降4.76%、0.32%和1.04%，其他三个区域环比出现上涨。和平区由于价格较低的翠地等楼盘成交量提高拉低了和平区整体的成交均价；红桥区4月成交均价出现4.56%的上涨，主要得益于万通上游国际等低于区域成交均价的项目成交量下滑。

环城四区住宅均价回升至6028元/平方米，环比增幅2.09%，除东丽区小幅下滑外，其他各区均出现2%以上的增幅。随着蓝印户口政策的落实，环城四区的热度将不断提升，成交量也将持续增加，在售楼盘价格也将逐步回升。

滨海新区成交均价环比略有回落，降幅为1.61%；从各行政区来看，仅开发区成交均价出现回落，其他三区均上涨，汉沽表现较为明显，环比涨幅达到6.14%。

郊区五区县成交均价为4556元/平方米，环比上涨5.41%，且同比也上涨6.10%；各区域成交均价均出现上涨，武清涨幅最大，达到9.33%，得益于保利上河雅颂对区域的拉动作用；宁河成交均价也回升至2007年11、12月水平。

2009年4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4月天津住宅项目价格排行榜”,具体如下:

2009年4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	环球金融中心	和平区大沽桥与兴安路交口	20000
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	16900
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	13850
8	厚地	和平区成都道与西康路交口	13700
9	都市翔轩	河西区体院北环湖西路对面	13500
10	上品	河西区大沽南路与奉化道交口	11500
11	弘洋印象	河西区友谊南路与绥江道交口	10500

2009年4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	30000
2	招商钻石山	卫津南路奥体中心旁	20000
3	天津壹街区	新安购物广场北侧	12000
4	瞰塔	凤丽路与南马路交汇处	11500
5	时代奥城	宾水西路与水上东路交口	11200
6	天津富力城	西马路与北马路围合区	11000
7	中新城上城	北马路与城厢东路交汇处	10500
8	伊顿玫瑰公寓	二纬路与三马路交口	10400
9	阳光100	红旗南路延长线与外环线交口	9500
10	天房峰阁	宜宾西道4号	9000

2009年4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	11500
2	海河大道1902	河北区建国道与翔纬路交口	8800
3	万通上游国际	红桥区河北大街与三条石大街交口	8600
4	瞰海	红桥区河北大街与北开路交口	8600
5	华城领秀	红桥区复兴路与西营门街交口	8500
6	北斗星城	河北区新开路与金钟河大街交口	7900
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	阳光新业国际	河东区卫国道与顺航路交口	7500
10	阳光星期8	河东区卫国道易初莲花超市后身	7400

2009年4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	津南区微山路西侧	别墅20000
2	新悦庭	津南区梨双公路与微山路交口	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	西青区中石油桥津涞公路出口	11000
5	天房美城	西青区卫津南路立交桥南	7800
6	红磡领世郡	津南区微山路西侧	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	6800
9	津品筑筑	北辰区地铁1号线站后街旁	6600
10	富力桃园	津南区南外环线微山路	6100
11	金地格林世界	津南区大沽南路延长线	6100

2009年4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	万科金域蓝湾	开发区泰达时尚广场	9500
4	滨海湖	开发区杨北公路以北	9000
5	清谷	开发区学院区	8800
6	滨海名都	塘沽区福州道	7500
7	万通上北新家园	塘沽区上北生态区2号水库北	7000
8	融科心贻湾	塘沽区津塘高速和新北路交口	6600
9	墨星东海岸	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	6000

2009年4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	6000
4	盘龙谷磐石坊	蓟津高速路文化产业园出口	5500
5	北岸尚城	武清区雍阳西道与翠通路交口	5100
6	恒大金碧天下	蓟县国家5A级景区——盘山	5000
7	桃花源山湖乡韵	蓟县县城北部光明路	4800
8	第6城	武清区京津公路与前进道交口	4700
9	圣水湖畔	静海县大邱庄范堤度假村东侧	4500
10	锦绣香江	宝坻区津蓟高速2号出口	4500

备注:数据仅供参考。

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新区的交通枢纽区域。东至津港高速，西至津沽公路，南至梨双公路，北至外环线。周边交通便利，地铁1号线毗邻此地，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，也是现阶段天津发展的主轴。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熟土。



配套设施

交通：地铁1号线、6号线（未建）、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套。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。金地格林世界也是一处复合型产品的大盘，但其产品价格略高，且为毛坯房，因此销售业绩差于富力桃园。

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)	销售价格 (元/平方米)	09年1月 销售套数	09年2月 销售套数	09年3月 销售套数	09年4月 销售套数
1	领世郡	别墅、多层、小高层、高层	140	6000	139	312	310	167
2	新悦庭	独栋别墅	7.56	15000	0	0	0	2
3	富力桃园	高层	42	5900	24	81	155	152
4	金地格林世界	多层、小高层、高层	72	6500	34	105	180	53
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	未开盘	未开盘

数据来源：中国指数研究院数据信息中心，中国房地产指数系统

购房提示：

红磡领世郡09年的销售情况无论在东南板块还是天津整体市场都产生了极大的影响力，2、3月的成交套数均超过300套，领世郡项目不仅是去年天津市的销售楼盘，今年也连续4个月名列榜首，预计5月领世郡项目将延续骄人的销售业绩，其区域内的旗舰地位短期内仍不可改变。

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，南至潭江道，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率先投入开发。

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，具备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，公交车线路也较稀疏，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、多层及别墅。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，尤其是富力集团以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，同时也有一定比例的别墅。由此可见，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卖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 (万平米)	销售价格 (元/平米)	09年1月 销售套数	09年2月 销售套数	09年3月 销售套数	09年4月 销售套数
1	富力津门湖	别墅、小高层、高层	93	9800	50	101	149	81
2	弘泽印象	多层、小高层、高层	11.4	10000	12	8	10	8
3	世纪梧桐公寓	小高层、高层	12.86	9700	24	34	38	55
4	华夏津典	多层、小高层、高层	50	8800	6	4	9	36
5	海逸长洲	别墅、高层	60	8900	60	18	56	62

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

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。海逸长洲的低价销售策略为其带来了近期的销售热潮。

华夏津典二期进入尾盘销售，但有低价和现房的优势；弘泽印象近期推广力度较小，加上价格在梅江板块中居高，因此销售情况比较平淡。

世纪·梧桐公寓

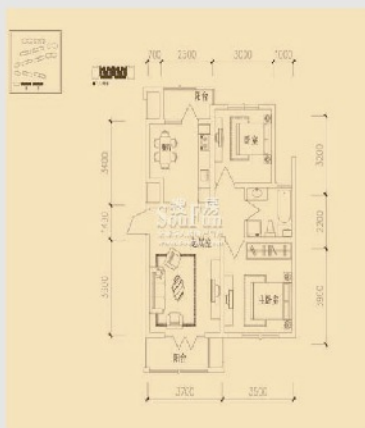


世纪·梧桐公寓销售热线：022-88300888

世纪·梧桐公寓位于天津市河西区珠江道与九连山路交口，融城市的繁华与宁静于一身，是城市上住的理想居住之地。项目总建筑面积为12.86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的对比，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。



天津典型地产指数样本项目综合测评¹

■ 奥运板块综合测评推荐项目 **招商钻石山**

楼盘地址: 南开区卫津南路奥体中心旁
建筑类别: 别墅、高层
销售均价: 联排20000元/平方米, 高层预计11000-12000元/平方米
销售电话: 58382222
楼盘动态: 高层预计5月底面市。



专家意见: **项目评级: AA**

招商地产是一家全国知名的大型房地产开发集团, 品牌实力雄厚;
 项目位于公认的市中心高端居住区——奥运板块, 着力打造国际化社区, 自身配备国际会所, 使客户享受高品质的生活;
 项目配套齐全, 随时享受便利生活; 周边景观资源丰富, 奥运场馆、水上公园、堆山公园, 提升项目的居住品质。

■ 武清中心区板块综合测评推荐项目 **保利上河郡**

楼盘地址: 武清区泉发路西侧
建筑类别: 高层
销售均价: 8000元/平米
销售电话: 59626666
楼盘动态: 二期3月28日开盘, 主推90平米两室和130-148平米三室户型。



专家意见: **项目评级: A**

项目为全国性品牌开发商保利地产落户天津的开山力作;
 项目周边交通路网发达, 可快速直达京沪、京福、京津塘高速公路;
 项目位于武清区行政中心, 医疗、生活、商业配套设施完善, 教育资源丰富, 将在武清打造一个全新生活理念的高端社区。

■ 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: 6000元/平方米
销售电话: 66580555
楼盘动态: 80-90平米都市公寓, 150-190平米城市官邸, 5月16日即将公开。



专家意见: **项目评级: A**

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: 小高层、高层
销售均价: 小高层11000元/平米, 高层9700元/平米
销售电话: 88380888
楼盘动态: 一次性付款优惠4个点, 贷款优惠3个点, 主推110-140平米的两室和三室。



专家意见: **项目评级: A**

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。

■ 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: **项目评级: A**

"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。

■ 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7000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: **项目评级: A**

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4月天津典型地产指数样本项目推介

百万平米国际都会中心——时代奥城

时代奥城，雄踞奥体板块，与天津奥体中心并肩而立，第一时间受益奥运经济带来的庞大收益。

怀抱水上、堆山公园两大城市绿肺，独享天然生态；坐拥立交桥、快速路、地铁线共同搭建的城市快速圈。作为城市罕有的大型综合体矗立在西南版图，担当双核城市重要一席，开创了城市新中心。

时代奥城，总建筑面积100万平米，规划首席住宅、商业广场、商务区、酒



店式公寓四种产品，多元业态打造了集居住、美食、商务办公、购物消费、休闲娱乐一体的一站式完美生活。项目自2003年开发至今，已经进入了成熟的全面运营阶段，其中住宅已经开发至第5期，是天津一线涉外住区；酒店式公寓3期现已上市，写字楼及商铺都是在售的热点产品，商业广场更是吸引了国际顶级品牌进驻。



时代奥城销售热线：022-23922008

时代奥城住宅主要以中低层建筑为主，160—350平米的豪宅标准高性空间，8米的开间，主人可在这样大尺度的空间中任意布置家居用品。所有的户型均设计有南向开放大窗或角窗，起居室、主卧室均向阳。单元底层设宽敞门厅，可方便接待访客。

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，距离塘沽区核心仅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平方米；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”会成为滨海置家行动中炙手可热的亮点。

远洋城是滨海新区最大的综合性城市项目，将作为塘沽第一生活城而存在。200万平方米的鸿篇规划，将教育、商业、生态、情景、建筑重新组织，让这座生活城成为联动津滨两地的新城标本。60—90平方米都市公寓，150—190平方米城市官邸全新样板间现已公开，5月16日盛大开盘。



远洋城销售热线：022-68580555

中国消费者购房置业流程图

