

2009年第6期 (总32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5月天津住宅项目价格排行榜 ●

武清新城、东南两大热点板块全面解析 ●



保利·上河雅颂效果图

China Residential Tianjin Model Index



中国指数研究院
中国房地产指数系统

卷首语

5月，天津春季房交会如期举行，在这一有利条件带动下，市场供给和需求均有所增长：

从供给上看：5月份开发商继续加快施工进度，增加供给量，但短期内供给弹性小，不会有大幅增长现象的出现。从供给价格来看，开发商往往采取灵活的定价策略，价格并没有出现大幅度增长，保证了市场供给的有效性。

从需求上看：蓝印户口和拆迁等政策持续影响，天津市民自住和改善需求继续攀升，同时投资性需求开始启动。从对各售楼处购房者的调查结果来看，5月投资型看房者的比例提高了10%左右，市场回暖趋热明显；可见，适度的投资对于市场的发展是有利的。

09年以来尤其是近三个月，天津楼市表现非常活跃，且连续三个月住宅成交量达到百万平方米，价格也呈现逐步回升态势，楼市回暖明显。5月底国务院宣布调整普通商品住房项目资本金比例，降低开发企业的贷款门槛，这一政策有助于提高企业投资信心，进一步提升市场热度。

综合来看，受国际国内经济的影响，天津市房地产市场仍存在着不同程度的变数；在强劲的经济增长推动下，天津房地产市场长期发展趋势向好，但短期内可能会出现波动。

2009年6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5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5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、刘萱、侯瑞波、张志杰、段立新、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、王毓鹏、姜晋梁

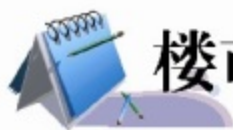
主办：天津典型地产指数办公室

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

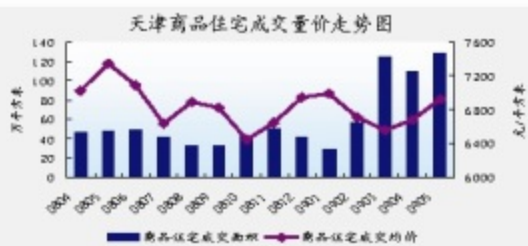
传真：022-58192899

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,以价格指数形式从局部到综合反映天津房地产市场观测领域的态势及走向的指标体系。旨在从城市区域观测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,3月住宅成交量出现暴涨,是2月的两倍;4月成交量达到108.49万平方米。5月伴随着春季房展会的举行,天津住宅市场延续3月以来的成交热度,以128.48万平方米达到2009年成交面积的新高,环比上涨18.43%,同比涨幅高达169.79%。

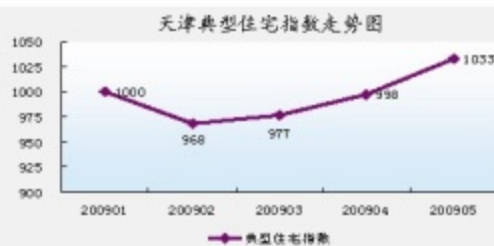
2009年第1季度天津市商品住宅成交均价为6657元/平方米,较08年同期下降5.56%;4月全市商品住宅成交均价为6680元/平方米,比1季度均价稍高;5月成交均价延续4月回升态势,环比涨幅为3.63%,成交均价接近7000元/平方米,每平方米比4月上漲243元;本月市内六区的均价已经与去年同期相当。

2009年5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

本月整体市场再做高潮,刚性需求进一步释放,为数不少的项目房价在原有价格基础上有了较明显的上调,从而使板块整体价格有了相应变化。其中表现活跃的板块有东高板块、奥体板块、梅江板块、开发区板块、朝家园板块、武清新城板块。



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月重新调整监测样本后,将1月典型住宅指数设为基准值1000;从典型样本项目成交价格可以看出,2月典型住宅指数为968,环比下降3.20%;3月典型住宅指数为977,环比上涨0.89%;4月价格回暖的趋势已经明显的表现出来典型住宅指数为998,环比上涨2.15%;

5月典型住宅指数为1033,环比上涨3.55%,为今年环比涨幅最大的一个月。从典型住宅楼盘来看,价格普遍上涨:富力城、伊顿玫瑰公寓、万通上游国际、海逸长洲、世纪梧桐公寓的报价环比涨幅在1%-3%之间;中海御湖翰苑和富力津门湖价格环比涨幅相对较大,为6%;中新城上城和晴湾提价最为明显,环比涨幅分别达15.35%和12.37%。

楼市利好消息

(1) 国务院5月27日公布《调整固定资产投资项目资本金比例的通知》。房地产项目的资本金比例自1996年资本金制度建立以来的首次调低:其中保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例从2004年的35%调低至20%,恢复到1996年的水平;其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。

(2) 天津市目前既有房屋2.6亿平方米,其中包括住宅与非住宅。今年7月将正式启动房屋“安全档案”,预计到年底完成。在建过程中,主要工作就是对房屋进行全方位查勘,这意味着市区的住宅与非住宅都将接受一次“全身体检”,特别是对天津市历史风貌建筑,对其原始结构、建筑材料、地基等情况建立完整档案,以进行更加规范的保护。

楼市利空消息

(1) 5月26日,国务院在批转发改委关于2009年深化经济体制改革工作意见的通知中,明确提出了“深化房地产税制改革,研究开征物业税”。从我国提出对房地产征收物业税的设想至今已历经5年多时间,但由于税率、税基和征收对象等问题尚未解决,同时牵动的利益群体太大,因此开征物业税一直仅仅停留在“想法”阶段,具体实施困难重重。业内专家预计,从目前看,物业税实际开征至少在三五年后。

天津房地产市场最新行情:

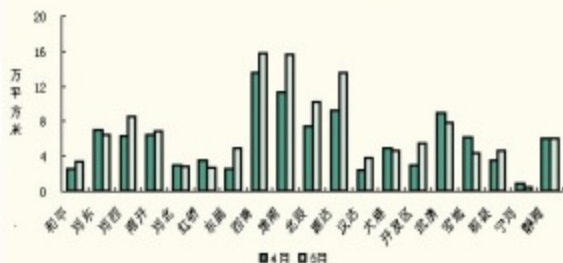
2009年5月天津住宅成交持续高涨，量价齐升

从成交面积来看，本月市内六区、环城四区以及滨海新区住宅成交量在4月回落的情况下出现反弹，环比均上涨；远郊区总体成交面积出现回落，环比下降8.31%。值得关注的是滨海新区，随着其楼盘项目售价的调整，加上区域未来巨大升值潜力的引导以及利好政策的促进，年前积累的刚性需求得到释放，楼市成交量环比上涨41.39%。

从成交均价来看，四大片区全面回升；环城四区和远郊区居住宅成交均价较为稳定，环比上涨幅度分别为0.85%和0.82%；而市内六区成交价格回升至万元以上水平，基本与去年同期水平相当；滨海新区住宅成交均价为6668元/平方米，环比上涨3.06%，涨幅最明显。

天津商品住宅市场成交量连续三个月超过百万平方米

2009年4月-2009年5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5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30.86万平方米，环比上涨7.41%，同比上涨209.58%；和平、河西和南开三区域成交面积环比上涨，其他三区环比出现下降。和平、河西的住宅成交面积环比涨幅均在30%以上，和平区得益于津门津塔、假日国际等项目开盘热销；而河西区的海逸长洲、富力津门湖以及新开盘的嘉年华等项目热销拉升河西整个区域的成交量。

环城四区成交量环比全面上涨，且涨幅均超过17%；其中，东丽区在首创溪堤郡、香邑国际等项目的开盘带动下，促使区域成交量环比涨幅达到最大，为97.98%；西青、津南本月成交量均超过15万平方米；领世郡项目表现尤为突出，5月仍然保持200套以上的成交量。

滨海新区成交量在4月环比下降的基础上出现反弹，达到27.65万平方米，环比上涨41.39%；滨海四个区域中，5月仅大港住宅成交量环比下降，其他三个区域涨幅均超过46%；其中开发区由于基数较低，而5月成交量达到5.59万平方米，涨幅高达86.56%；大港区成交面积环比虽有下滑，但仍保持4万以上的成交量。

远郊区成交量环比下降8.31%，但较去年同期相比，仍保持高位，为23.35万平方米，同比上涨191.98%；其中，蓟县和静海两区住宅成交环比上涨，而其他三区域成交量出现较大幅度的下降，降幅均在10%以上；宁河表现尤为明显，环比降幅达到48.94%。

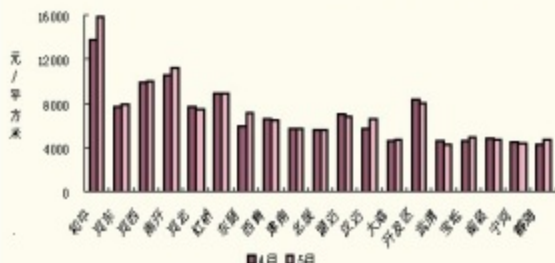
购房提示:

2009年5月市场交易热度不减且继续攀升，全市共有19个项目开盘，其中全新上市的项目较多，包括天一绿海、蓝海茗苑、首创溪堤郡、新湖香格里拉、天津环球金融中心、香邑国际和嘉年华广场等。这些项目分布区域广泛，物业类型多样，价格涵盖范围广，使得购房者有了更多对比和选择的机会。6月限价房项目舒格园、天房雅韵相继上市，将使得更多中低收入家庭受益。

但近期部分楼盘价格有上调趋势，希望购房者能够根据自身情况适时选购产品。

天津商品住宅市场价格继续回升，市内六区均价回升至万元以上

2009年4月-2009年5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5月各区县的成交均价分解来看:

市内六区成交均价10186元/平方米，环比上涨7.23%，自2008年9月市内六区住宅成交均价跌入万元以下以来，本月首次回升至万元以上水平，且同比上涨0.23%；目前楼市仍处于调整过程中，本月市内六区新开盘项目主要集中在占据地段优势的和平、河西区，这些项目价格相对较高且取得较好的销售业绩，从而使得整体市内六区的成交均价环比上涨。河北和红桥住宅成交均价环比回落，是因为成交结构较上月有所调整，5月成交量主要来自价格较低的项目；其他四个区域均上涨。

环城四区住宅成交均价连续3个月回升，5月回升至6079元/平方米，环比上涨0.85%；东丽区由于新品入市，价格大幅提升，环比涨幅达到22.02%；其他三区域较为平稳，涨跌幅度均不超过3%；随着市场热度的提升，环城四区楼市价格逐步表现出回升态势。

滨海新区成交均价出现反弹，本月环比上涨3.06%，但仍未达到去年同期水平，同比出现7.87%的下降；从各区域来看，汉沽和大港两区域价格环比上涨，涨幅分别为15.75%和1.70%；而塘沽和开发区住宅成交均价稍有下滑，降幅分别为3.71%和3.33%。

远郊区成交均价为4594元/平方米，环比上涨0.82%，且同比也上涨12.51%；远郊区相对于其他区域来说，2009年市场相对火爆，不管是成交量还是成交均价同比均出现上涨。

2009年5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5月天津住宅项目价格排行榜”，具体如下：

2009年5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	32000
2	环球金融中心	和平区大沽桥与兴安路交口	21200
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	17000
5	假日国际	和平区南京路与鞍山道交口	16000
6	同方瞰和平	和平区福安大街与新华路交口	14000
6	翠地	和平区成都道与西康路交口	14000
8	桃花原筑	河西广东路与永安道交口	13000
9	上品	河西区大沽南路与奉化道交口	12000
10	世纪梧桐公寓	河西珠江道与九连山路交口	11000
10	天津湾海景雅苑	河西区南北大街与吉海道交口	11000

2009年5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	招商钻石山	卫津南路奥体中心旁	20000
2	天津壹街区	新安购物广场北侧	13000
3	嘀嗒	凤丽路与南马路交汇处	12500
3	天津富力城	西马路与北马路围合区	12500
5	伊顿玫瑰公寓	二纬路与三马路交口	12000
5	中新城上城	北马路与城厢东路交汇处	12000
7	时代奥城	宾水西路与水上东路交口	11800
8	九州国际	东马路与南马路交口	11080
9	金盛国际	西南角南马路与西马路交口	11000
10	中海御湖翰苑	红旗南路与宾水西道交口	10000

2009年5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	君临天下	河北区博爱道与民族路交口	11000
2	志日风尚	河东区卫国道与靖江路交口	10200
3	海河大道1902	河北区建国道与翔纬路交口	10000
4	瞰海	红桥区河北大街与北开路交口	9500
5	万通上游国际	红桥区河北大街与三条石大街交口	9200
6	阳光新业国际	河东区卫国道与顺航路交口	8400
7	融科金月湾	河东区津塘路与月牙河南路交口	8300
8	华城领秀	红桥区复兴路与西管门街交口	8200
8	格调竹境	河东区中山门四号路与虎丘路交口	8200
10	红城	河东区红星路与卫国道交口	8000

2009年5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25000
2	中天首府	西青区中石油桥津津公路出口	11000
3	天房美城	西青区卫津南路立交桥南	8500
4	假日风景	西青区外环线新津福公路西	7500
4	万科魅力之城	东丽区轻轨开发车站北侧	7500
4	金地格林世界	津南区大沽南路延长线	7500
7	首创宝翠花都	北辰区瑞景居住区辰达道	7300
7	香邑国际	东丽区成林道与登州道交口	7300
9	富力湾	西青区中北镇汪庄子东大道	6800
10	津品筑筑	北辰区地铁1号线始发站旁	6500
11	星耀五洲	津南区八里台镇天嘉湖	6000

2009年5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	弘泽制造	开发区一大街与二大街之间	16000
3	万通新城国际	开发区泰达时尚广场	10000
4	万科金域蓝湾	开发区泰达时尚广场	9500
5	清谷	开发区学院区	8800
6	滨海名都	塘沽区福州道	8100
7	万通上北新家园	塘沽区上北生态区2号水岸北	7500
7	四季风情	塘沽墩周路以北、崇智道以西	7500
9	盛星东海岸	塘沽区海洋高新技术开发区内	6600
10	远洋城	塘沽胡家园津塘公路段	6000

2009年5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	13500
2	京津新城	宝坻区津蓟高速三号出口	10000
3	恒大金碧天下	蓟县国家5A级风景区——盘山	6100
4	保利上河锦颂	武清区泉发路西侧	6000
5	盘龙谷磐石坊	蓟津高速路文化产业园出口	5800
6	天一绿海	蓟县城关宝塔路东侧	5500
7	北岸尚城	武清区雍阳西道与翠通路交口	5300
8	第6城	武清区京津公路与前进道交口	4700
8	锦绣香江	宝坻区津蓟高速2号出口	4700
10	圣水湖畔	静海县大邱庄范鹿度假村东侧	4500

备注：数据仅供参考。

天津热点居住板块全面解析

武清新城板块——京津走廊上的明珠

板块概述

武清新城包括杨村、徐官屯、下朱庄、黄庄、东蒲洼，规划范围北起龙凤新河，南至前进道、杨北公路，东起武旗公路、京津塘高速公路，西至龙凤河故道，总面积约86平方公里，人口控制在50—60万人。

板块最大的优势在交通和区位：距北京机场、天津新港各70公里，离天津市区25公里，到滨海国际机场35公里；京津塘、京津、京沪等高速公路交叉过境；同时，有京山、津蓟、京津铁路通过。依托如此便捷的交通，武清处于京津发展轴中间的区位优势便可充分显示出来；这里是京津两地来往的走廊，也是京津塘高技术产业带的重要组成部分；它上接北京，下面通过北辰与中心城区和滨海相连，因此蕴藏着巨大的、无限的发展潜力。

另外，“申遗”项目—京杭大运河贯穿武清全境，风景和意境绝佳，将来可以改造为运河观光航道，成为一处旅游资源。



配套设施

交通：公交561路、562路，京津城际铁路，另临近多条高速公路和国道

商业休闲娱乐：友谊商厦、中信名都商厦、海达家乐超市、泉州路市场、如家快捷酒店、东方之珠、华润万家、国美、苏宁

医疗配套：武清人民医院、武清区医疗抢救中心等，拟建一所三级甲等医院——世纪东方医院（暂用名）

人文教育环境：英华中学、杨村八小、杨村九小等

板块楼市

现众多一线品牌开发商进入该板块，这其中包括有保利地产、东方华泰、优联集团等。09年2月份以来，受税费减免、央行存贷款利率下调等多种宏观因素尤其是蓝印户口新政的推动，板块内房地产市场升温明显。

以保利·上河雅颂为例，二期产品中的7号楼于3月28日率先开盘，8号楼5月1日开盘，保持了一期良好的销售势头。二期产品7、8、9号楼自从3月下旬面市以来，受到了购房客户的热烈欢迎，短短两个月时间已基本售罄。5月份保利·上河雅颂销售额再破亿元大关，项目已连续四个月销售佣金过亿，足见市场刚性需求已大量入市，而优质的项目正是他们的首选。

今年天津实施新的蓝印户口政策以后，板块中在售项目均以办理“蓝印户口”为主打宣传语；保利·上河雅颂由于高性价比的产品和所处区域的优良教育环境，迅速吸引了众多外地“蓝印需求”人士的目光，成为了武清乃至整个天津市最受欢迎的住宅项目；第六城容积率较低，亮点之一为拥有30万平方米的商业配套，其中包括大型滑雪场、星级影城等，总房款30—70万元；北岸尚城高层已经全面清盘，低密度稀缺洋房6月全面开盘，其适合办理蓝印户口的在售房源剩余较少。

武清新城板块在售楼盘

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)	开发商
1	保利·上河雅颂	高层	75	6000	保利(天津)房地产开发有限公司
2	第六城	多层、小高层、高层	35	5000	天津优联投资发展集团有限公司
3	北岸尚城	多层、小高层、高层	23.4	5300	天津凯德置地置业有限公司

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：

保利·上河雅颂6月6日加推二期12号楼，产品共有200余套，除保留了最受客户欢迎的A3、B2、C2、C3等经典的两房、三房户型，同时还在户型中增加了人性化的飘窗设计，不仅增大了使用面积，也丰富和美化了项目的外立面。其次，12号楼在优化了产品的同时价格上也较前期产品更具竞争力，被誉为二期产品中性价比最高的楼栋。

保利·上河雅颂



保利·上河雅颂销售热线：022-59626666

保利·上河雅颂处于武清的核心政务区，距离京津城际列车武清站1.5公里。

项目为75万平米国际精品社区，秉承保利17年来精品人居开发经验，树立京津时代首席人居品质标杆。

保利·上河雅颂全面满足全球财智菁英个性与多元的居住文化需求，实现时代财智菁英的宏伟构想，相承“和谐生活，自然舒适”之品牌理想，融合京津地域文化加以成功演绎；社区理念与世界同步，建筑引领时代潮流，生活居住于前沿。全面满足客户在追寻生活物质的丰富多样的同时让心灵归属。

项目本身地段、交通、配套的优势显著，而京津城际列车开通使京津两地的购房者对物业升值前景尤其看好。



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热土。



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，未来居民将享有更完善的配备，5月销售超过200套，势头良好。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Art Deco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驻后的首个项目，由168栋新英格兰风格的纯独栋别墅所组成，近两个月来加强推广，销售情况逐渐好转，5月成交3套为09年最高销售记录。金地格林世界也是一处拥有复合型产品的大盘，但其产品中不包含别墅，且无绝佳景观资源，因此销售业绩差于领世郡。

首创爱这城的上市时间暂未定，但其依托首创品牌，又包含丰富的产品，有望成为东南板块未来的又一标杆项目。

东南板块在售楼盘

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2月 销售套数	09年3月 销售套数	09年4月 销售套数	09年5月 销售套数
1	领世郡	别墅、多层、小高层、高层	140	6100	312	310	167	228
2	新悦庭	独栋别墅	7.56	14000	0	0	2	3
3	富力桃园	高层	42	6000	81	155	152	—
4	金地格林世界	多层、小高层、高层	72	7500	105	180	53	—
5	首创爱这城	别墅、洋房、小高层、高层	51	待定	未开盘	未开盘	未开盘	未开盘

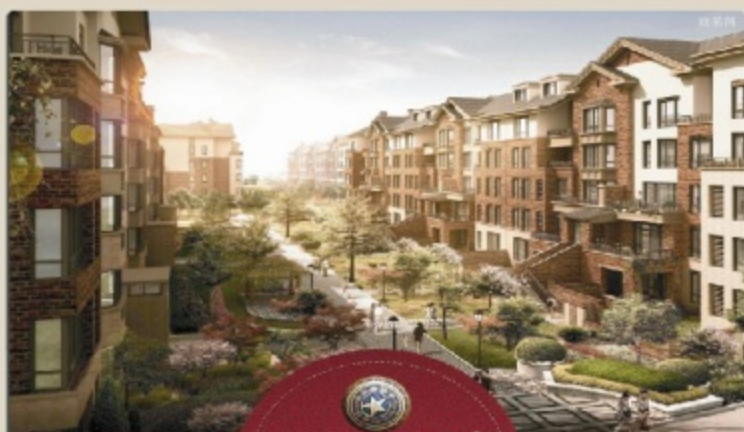
数据来源：中国指数研究院数据信息中心，中国房地产指数系统

购房提示：

领世观2期庭院式小洋房6月6日开盘，低密度的5层洋房使得观产品的舒适度更加突出。本次开盘户型在80-120平方米之间，以两室及小面积三室为主，全明通透设计。首层均赠私家庭院，所有顶层赠阁楼，中间层则赠送观景露台或入户花园；尤其是有入户花园的户型，更可以改成小书房、儿童房或老人房使用，轻松实现2室变3室的愿望。

领世观2期开盘价格在7500元/平方米左右，现购房享受99折优惠。

红磡领世郡



領世達觀

別墅級洋房 經典呈現中

領世·達觀國際半領世花園洋房——罕得天津建築工程最高榮譽

“海河杯” 優質工程大獎

Tel 88829999 88827777

天房 長區 萬錦 110-120 m² 大戶人家
 中央空調 · 意大利樓梯 · 北京國際物業三級物業
 小區健身中心、園中心咖啡亭
 社區保健中心、健身室、游泳池

304路 605路 紅磡站 582路 九山莊 紅磡站 津浦鐵路站、地鐵
 學業商場、兒童公園、幼兒園

RENDERING BY WANG & PARTNERS ARCHITECTURE

紅磡領世郡是天津一處
 高端北美風情低密度住宅大
 盤，160萬平方米超大复合型
 社區中規劃有：尊貴住宅、
 商業街、高爾夫球場、國際
 學校等現代生活元素；5348
 畝的北美浩瀚疆域，成為天
 津房地產行業領軍者。

領世達觀為領世郡的洋
 房產品，其設計風格定義為
 原版北美洋房風格與當地文
 化氣息結合。強調人性化的
 居住理念。用建築語言凸顯
 人居環境的均衡性、親切性
 與文化性，保證整體風格諧
 調一致。

在產品設計上，採用四
 層半層層退台的洋房設計，
 近乎奢華的演繹純血統洋房
 的真正風姿。整個社區被一
 條景觀帶貫穿，整個景觀帶
 是與主景觀軸相串聯的各组
 團院落的景觀序列空間。

A 63.05-65.45 m²



NB B-1 | 117.69 m²



JB6 99.86-102.56 m²



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：别墅600万元/套，高层12000元/平方米
销售电话：58382222
楼盘动态：高层主推90平米、130平米两室和240平米三室户型，开盘预计推出2栋，楼号暂未定。



专家意见：
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。

项目评级：AA

■ 武清新城板块综合测评推荐项目 **保利·上河雅筑**

楼盘地址：武清区泉发路西侧
建筑类别：高层
销售均价：6000元/平方米
销售电话：59626666
楼盘动态：一次性付款优惠5个点，贷款优惠3个点。主推90平米两室和130-148平米三室。



专家意见：
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。

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：6000元/平方米
销售电话：66580555
楼盘动态：一次性付款、贷款均优惠2个点，主推68平米一室和86-103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88-157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个点，主推200-400平方米四室、五室户型。



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25000元/平米，洋房7500元/平米，人才公寓4500-4800元/平米
销售电话：88827777
楼盘动态：一次性付款、贷款均优惠1个点。



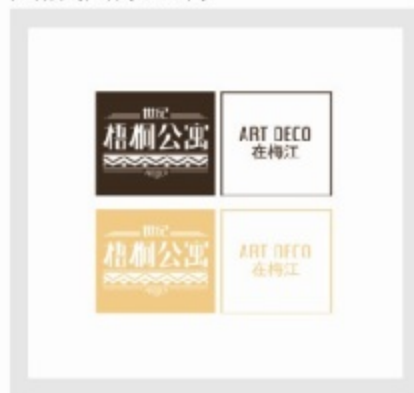
专家意见：
天津本土开发商，综合实力强大，拥有雄厚的资金实力和专业的开发能力；
项目自然环境优越，配套齐全，属于高品质复合型宜居社区，产品整体设计采用北美风格，自住和投资均适宜。

项目评级：A

2009年5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



世纪·梧桐公寓销售热线：022-83300888

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。

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所带来的庞大收益。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。



时代奥城销售热线：022-23922008

中国消费者购房置业流程图

