

2009年第8期 (总34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

2009年7月天津楼市行情播报

2009年7月中指排行榜—天津楼盘价格排行榜

武清新城、东南两大热点板块全面解析



保利·梧桐郡效果图

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年以来,天津商品住宅开发投资额保持增长态势,1-6月住宅投资额完成217.22亿元,同比上升14.76%;商品住宅竣工面积分别为2616.43万平方米和351.34万平方米,同比涨幅分别为4.55%和9.32%。随着市场销售的好转,更多开发企业对市场走势信心的增强,并加大项目开发投资额和加快施工进度,预计下半年住宅施工面积同比将持续保持增长。

随着刚性需求的持续释放,改善性需求及投资需求的增加,7月天津住宅成交量价均创历史新高。楼市成交的大幅上涨以及新增供应住宅较少,目前天津住宅库存消化速度加快;截止2009年7月24日,天津住宅可售套数为74977套,出清周期为6个月,较上月的出清周期缩短1个月。

2009上半年天津市GDP增16.2%,处于全国前列。预计天津市下半年经济水平将保持上半年的增长势头,宏观调控政策也以“保持宽松的货币政策”为主要方向,加之上半年天津相继出台廉租房政策、蓝印户口政策、住房公积金五项新政策和十项服务新举措及住房公积金三项新政等后续效果显现,下半年住宅市场成交量将保持平稳,价格或许出现短时间的波动。

2009年8月

Contents

目录

- 楼市行情播报与购房决策信息
- 天津房地产市场行情播报
- 7月中指排行榜-天津楼盘价格排行榜
- 7月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
- 7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、陈晟、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、侯瑞波、张志杰、刘萱、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、宋舒媛

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>

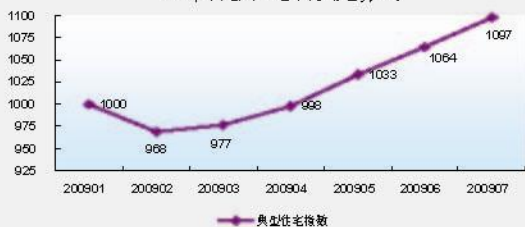


楼市行情播报与购房决策信息

"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。

典型住宅指数持续攀升,涨幅加大

天津典型住宅指数走势图



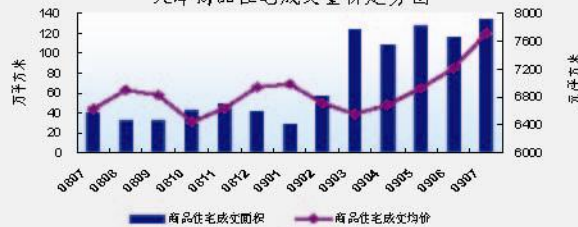
数据来源:中国指数研究院数据信息中心,中国房地产指数系统

2009年1月重新调整监测样本后,将1月天津典型住宅指数设为基准值1000;2009上半年典型住宅指数除2月环比下降3.20%外,从3月开始典型住宅指数反弹,4月至6月伴随着住宅价格回暖,典型住宅指数不断升高,至6月时达到1064点,为上半年的最高值。

2009年7月天津典型住宅指数为1097点,环比上月上涨33点,涨幅为3.12%。从典型住宅楼盘来看,成交价格环比下跌的仅弘泽印象一个项目;富力城、天津公馆的价格涨幅分别高达36.26%、17.85%;中新城上城、时代奥城、万通上游国际、世纪梧桐公寓的涨幅在6%-7%,幅度较高;交易量排名首位的红磡领世郡本月均价环比上涨9.58%;其他监测项目交易价格上涨1%-4%。

7月住宅成交量均价创历史新高

天津商品住宅成交量价走势图



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7月天津市住宅市场继续升温,住宅成交面积和价格均创历史新高,分别达到134.40万平方米和7713元/平方米,环比分别上涨16.01%和6.94%,同比涨幅分别为231.97%和16.32%。

2009年年初以来天津楼市随着西站和塘沽等地的拆迁、蓝印户口政策等多项实质利好政策的促进,先前积累的刚性需求在上半年得到释放;上半年自3月份以来,已连续4个月单月成交量突破百万平方米。而改善性需求逐步增加,天津公积金新政加上“二套房”政策的促进,使得7月份住宅市场持续加温,成交量突破130万平方米大关,创历史最高水平。

2009年7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

本月住宅市场价格涨幅较大,各板块内的项目房价全面性上涨,部分项目已恢复甚至超过07年的价格水平,从而拉升板块整体价格。其中表现活跃的板块有老城厢板块、东南板块、梅江板块、开发区板块、武清新城板块等。

滨海新区成交量跃升为全市第一

2009年7月商品住宅成交区域对比



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

从各大区域成交面积来看,仅环城四区环比出现1.42个百分点的回落,其他三大区域环比涨幅均超过15%,其中远郊五区县涨幅最大,达到43.76%。按结构划分,由于环城四区本月成交量环比下滑,导致其一直以来成交占比的绝对优势被滨海新区所取代;滨海新区以28%的占比达到全市第一,环城四区稍低,占比为27%;市内六区、远郊区县成交占比均在20%以上。

从各大区域成交价格来看,7月延续4月以来持续上涨的态势,本月四大区域商品住宅成交均价环比全面上涨,滨海四区的涨幅最大,达到12.34%;除环城四区外,其他三区的成交均价均创历史新高,市内六区达到11512元/平方米,滨海新区达到7585元/平方米,远郊五区县达到4860元/平方米。

2009年7月天津住宅成交火爆，量价均达历史最高水平

2009年7月天津市住宅成交在整体楼市持续火爆、公积金新政利好等背景下，刚性需求继续释放且改善性需求增加，使得本月住宅成交面积稳步增长，达到历史最高峰；而住宅成交均价保持上升，超过7700元/平方米的水平也创下了历史新高。但随着“二套房”政策的再次强调，预计三、四季度楼市成交量以及价格将处于一个波动阶段；但从长期来看，在高速经济增长的背景下，天津房地产的整体前景仍被看好。

7月市内六区成交均价持续全面上涨



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

从成交面积来看,河西、河北和红桥三区环比回落,其他三区均上涨。其中,南开区本月成交面积达到10.40万平方米,环比涨幅达65.37%;河北和红桥由于在售楼盘较少,本月住宅成交量降幅明显,环比减少均超过25%。

从成交均价来看,7月市内六区价格延续6月上漲趋势且涨幅加大,各区涨幅均超过300元/平方米;其中,南开区单月上涨幅度达到1316元/平方米。随着市中心土地供应的减少,加上市中心各项配套、交通设施等的优势,市中心住宅价格将持续攀升。

7月塘沽区成交面积突破20万,为全市第一



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

从成交面积来看,仅塘沽区成交量上涨,其他区域环比均有回落;原因是塘沽区富贵嘉园、隆盛乐活源、滨海名都等项目集中放量并形成有效的成交,促使了塘沽区住宅成交量暴涨,也提升了整个滨海新区的住宅成交量。

从成交均价来看,7月滨海四个区域住宅价格环比均有不同程度的上涨,涨幅最高的为汉沽区,达到19.95%;涨幅最低的为大港区,仅为2.28%。

7月环城四区成交面积环比持续回落,但价格持续上涨

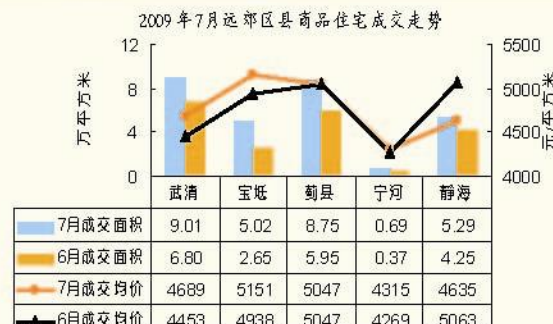


数据来源:中国指数研究院数据信息中心, 中国房地产指数系统

从成交面积来看,东丽和西青出现反弹,而津南和北辰持续下降;环城四区热销区域仍集中在西青的中北镇板块、津南的东南板块以及东丽的东丽湖板块,其中,芒果郡、红磡领世郡、华亭国际等项目月销售套数均超过100套。

从成交均价来看,东丽区持续走低,而其他三区均有上涨。津南区住宅价格环比涨幅最大,达到5.40%。与去年同期相比,东丽和西青价格同比涨幅均超过9%,而津南和北辰同比下滑,下降幅度也均超过5%。

7月远郊区县成交面积反弹,价格保持稳定

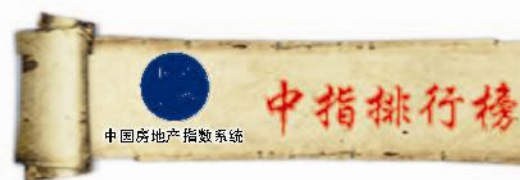


数据来源:中国指数研究院数据信息中心, 中国房地产指数系统

从成交面积来看,远郊五个区县住宅成交量全面上涨,且环比涨幅均超过24%。武清区成交最多,为9.01万平方米;而宝坻和宁河环比涨幅均超过87%。本月远郊区县成交面积增长是因为刚性需求以及改善性需求的增加。

从成交均价来看,宝坻、蓟县两区均价超过5000元/平方米;除蓟县和静海两区价格环比出现下滑外,其他三区价格上涨,其中武清的价格涨幅最大,为5.32%。

2009年7月



天津楼盘（含住宅、公寓、别墅）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7月天津楼盘价格排行榜”，具体如下：

2009年7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叉口	20000
3	吉利经典	和平区贵阳路与西宁道交口	17000
4	假日国际	和平区南京路与鞍山道交口	16600
5	摩地	和平区成都道与西康路交口	16000
6	上品	河西区大沽南路与奉化道交口	14000
6	桃花原筑	河西区广东路与永安道交口	14000
8	清泽园	河西区友谊路与黑牛城道交口	13500
9	世纪梧桐公寓	河西区珠江道与九连山路交口	13000
10	天津湾海景雅苑	河西区南北大街与古海道交口	12000

2009年7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	天津富力城	西马路与北马路围合区	15000
2	伊顿玫瑰公寓	二纬路与三马路交口	14800
3	时代奥城	宾水西路与水上东路交口	14000
4	天津壹街区	新安购物广场北侧	13500
5	招商钻石山	卫津南路奥体中心旁	13000
5	金盛国际	西南角南马路与西马路交口	13000
5	嘀嗒	凤丽路与南马路交汇处	13000
8	中新城上城	北马路与城厢东路交汇处	12000
8	中海御湖翰苑	红旗南路与宾水西路交口	12000
10	九州国际	东马路与南马路交口	11500

2009年7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	瞰海	红桥区河北大街与北开路交口	13000
2	君临天下	河北区博爱道与民族路交口	12000
3	海河大道1902	河北区建国道与翔纬路交口	11000
4	阳光新业国际	河东区卫国道与顺航路交口	10000
4	万通上游国际	红桥区河北大街与三条石大街交口	10000
6	红城	河东区卫国道与红星路交口	9600
7	泰达北斗星城	河北区金钟河大街与新开路交口处	9500
8	格调竹境	河东区中山门四号路与虎丘路交口	9300
9	华城领秀	红桥区复兴路与西营门街交口	8800
10	融科金月湾	河东区津塘路与月牙河南路交口	8500

2009年7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	天房美城	西青区卫津南路立交桥南	8800
2	洛卡小镇	西青区友谊南路与外环线交口	8500
3	领世达观	津南区友谊南路与外环线交口	8200
4	万科魅力之城	东丽区轻轨开发区站北侧	8000
5	香邑国际	东丽区成林道与登州道交口	7600
5	首创宝翠花都	北辰区瑞景居住区辰辰道	7600
7	富力湾	西青区中北镇汪庄子东大道	7500
8	津品鉴筑	北辰区地铁1号线始发站旁	7300
9	星耀五洲	津南区八里台镇天嘉湖	6600
10	金地叁拾肆	津南区大沽南路延长线	6500

2009年7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	17000
3	万科金域蓝湾	开发区泰达时尚广场	11300
4	津滨滨海国际	开发区太湖西路东	10000
5	万通新城国际	开发区泰达时尚广场	9700
6	滨海名都	塘沽区福州道	8300
7	万通上北新新家园	塘沽区上北生态区2号水库北	7500
7	四季风情	塘沽区敬南路以北崇智道以西	7500
9	远洋城	塘沽区胡家园津塘公路段	6800
10	盛星东海岸	塘沽区海洋高新技术开发区内	6680

2009年7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	14000
2	京津新城	宝坻区津蓟高速三号出口	12000
3	盘龙谷漫山红墅	蓟县高速路文化产业园出口	8000
4	恒大金碧天下	蓟县国家5A级风景区——盘山	6910
5	保利上河雅颂	武清区泉发路西侧	6000
5	北岸尚城	武清区雍阳西道与翠通路交口	6000
7	天一一线海	蓟县城关宝塔路东侧	5500
8	第6城	武清区京津公路与前进道交口	5000
9	锦绣香江	宝坻区宝白路锦绣香江	4800
10	清华瑞鑫	静海县104国道与朝阳道交口处	4700

备注：

- 1、以上数据统计口径含普通住宅、公寓、别墅立项的期房和现房的对对外报价。
- 2、以上数据的最终解释权归中国指数研究院、中国房地产指数系统所有，如有任何问题，请致电：022-58581109。若发现非法刊登转载，我们将依法追究其法律责任。

武清新城板块：京津走廊上的明珠

1 板块基本情况

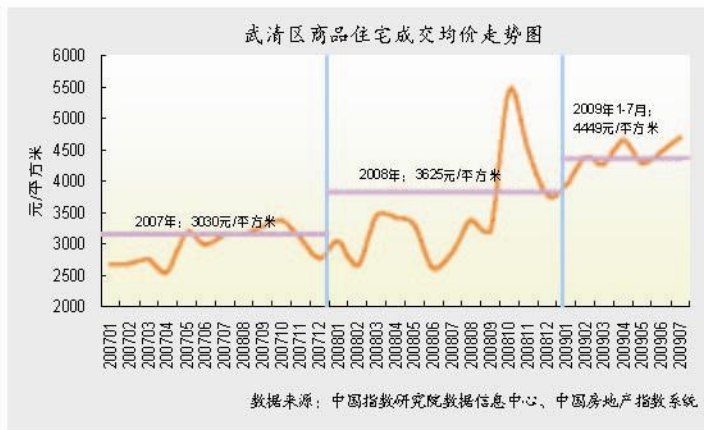
四至：北起龙凤新河，南至前进道、杨北公路，东起武旗公路、京津塘高速公路，西至龙凤河故道

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

配套：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

竞争核心：板块最大的优势在交通和区位：便捷的交通，处于京津发展轴中间的区域优势因此蕴藏着巨大的、无限的发展潜力

在售项目：保利·上河雅颂、第6城、北岸尚城



2 板块动态

根据规划，天津地铁4号线将引入武清，4号线延长线从京津公路西侧规划主干路和建设路进入武清新城，在新城内经城际铁路武清站，沿前进道、翠通路、光明路、九号路布设，并规划设置10个地铁站。

北岸尚城高层、小高层已售罄，现有100套洋房在售，其均价为6300元/平方米，一次性付款优惠3个点，贷款优惠1个点。

第6城二期高层现房在售，均价5000元/平方米，对一次性付款客户优惠幅度达8个点；另有三期小高层期房，均价5500元/平方米，主推115平方米两室和140、160平方米三室户型，2009年10月入住。

3 典型样本项目——保利·上河雅颂

在09上半年连续四个月单月销售金额过亿后，7月份保利·上河雅颂创下了1.5亿元的销售新高，保利·上河雅颂二期产品凭借着优越的地理位置和良好的产品品质迅速成为武清区乃至天津市最为畅销的住宅项目。

上河雅颂优越的销售业绩来源于三大动力，一为本地市场改善居住环境的客户需求，二为选择落户天津的外地客户置业需求，三为看中项目未来无限升值潜力的投资型需求。

8月6日，保利·上河雅颂将加推两栋二期产品，此次加推的产品中部分户型将是首次面市。这些户型中包括更适合办理“蓝印户口”的70平方米小两居和本地客户需求旺盛的升级版140平方米三居和170平方米四居产品。



保利·上河雅颂 专项测评报告

[2009] TJ008-FH-SHYS号

中国指数研究院、中国房地产指数系统在广泛收集天津房地产市场典型样本项目数据信息的基础上,确立以"典型性"、"唯一性"为基本原则,基于项目在"市场份额、销售表现、产品创新、价值挖掘"四个方面的表现,开展典型样本项目研究工作,挖掘天津房地产市场中的特色项目,旨在树立城市地产品牌和区域项目旗帜,引导消费者理性投资置业。以下为根据"中国城市典型样本项目测评体系"形成的保利·上河雅颂项目专项测评报告。

2009年测评结果: AA

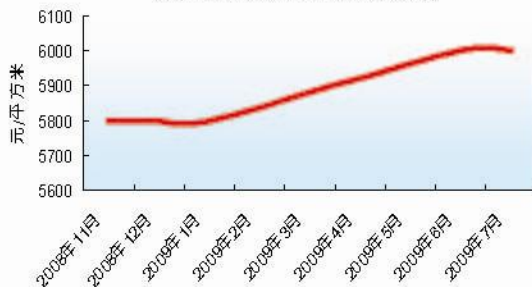
级别释义:企业项目可信度高;社区生活便利;具有投资价值。*

AAA	强烈推荐,非常适于投资消费
AA	特别推荐,适于投资居住
A	主要推荐,性价比较高
BBB	推荐,性价比位于区域中上等
BB	性价比一般,投资消费有一定风险
B	性价比较低,不适于投资消费
C	不推荐

项目概况

项目名称:保利·上河雅颂
地理位置:武清区泉发路西侧
所属方位:武清新城
开发商:保利(天津)房地产开发有限公司
物业类型:高层
占地面积:30万平方米
建筑面积:75万平方米
开盘时间:2008年10月4日
销售价格:6200元/平方米
销售电话:(022)59626666,59627777
廊坊专线:(0316)2193339

天津保利·上河雅颂月度价格走势



*说明:"测评报告"以市场份额、销售表现、产品创新、价值挖掘四大因素为核心考量指标,辅之以专家修正,力求客观、公正的评价。该测评报告属中国指数研究院、中国房地产指数系统研究成果,与所评价项目没有任何利益关系,仅为消费者投资置业提供参考,风险自担。

测评观点

对项目各分项因素综合测评,最终认定保利·上河雅颂为AA级评级项目,这表明该项目值得特别推荐,性价比较高。保利地产作为央企,具有较高品牌价值与品牌辐射力,可信度高。大规模社区配套完善,交通便利,价格合理,加上蓝印新政对市场的刺激作用,使项目具备一定的升值空间,为京津投资最佳选择。

- 项目位于武清核心区域,而武清又是京津一体化进程中的关键枢纽,具有明显的地段优势,周边交通、医疗、教育、商业等生活配套均较为成熟。
- 产品设计注重宜居舒适度,凸显人文风格,高绿化率,以及南派园林设计细腻。户型范围区间在90-150平方米左右,设计适中。建筑风格呈现为板塔混合,产品实用性较高。
- 保利·上河雅颂为区域内极具代表性项目,项目品质优越,性价比高。另受蓝印户口政策影响,吸引异地置业较多,存在一定投资潜力。
- 项目去化速度较快,市场接受程度较高,受到大众购房者的普遍认可。
- 作为项目开发商--保利地产,2008年9月,"中国房地产TOP10研究组"发布保利地产品牌价值60.41亿元,连续4年荣膺"国有房地产企业品牌价值"第一名、"中国房地产央企领先品牌"。保利地产团依托央企资质及上市公司背景,整体开发实力及资金运作能力较强,在全国曾开发过多个高品质项目,运作经验较为丰富,充分保证了大盘开发的持续性。

测评提示

- (1) 尽管天津房地产市场长期看好,但中短期走向不太明朗,项目具有一定的长期投资潜力,但短期投资存在风险;
- (2) 天津武清区作为快速发展的区域,未来升值潜力巨大。周边大型市政配套规划完善,但由于目前尚未真正投入使用,短期之内还无法体现其规模效应;
- (3) 投资型购房者比例较高,后期产品入住率控制有一定难度,后期管理存在一定困难。

7月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“黄金通道”



1 板块基本情况

四至: 东至津港高速, 西至津沽公路, 南至梨双公路, 北至外环线

交通: 地铁1号线、6号线(未建)、公交682路、304路

配套: 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

竞争核心: 该板块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, 远期形势看好

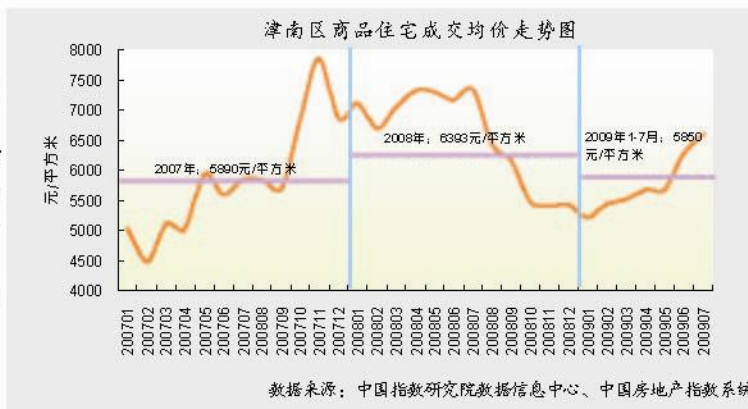
在售项目: 红磡领世郡、新悦庭、富力桃园、金地格林世界、首创爱这城(即将面市)

2 板块动态

东南板块楼市近期较为活跃, 纯独栋别墅项目新悦庭自4月以来每月均有2-3套的成交量。

富力桃园为大体量精装修项目(精装标准1000元/平方米), 其产品形式为24-28层的高层建筑; 此轮楼市回暖中, 其均价攀升迅速, 从5月的6000元/平方米升高至近期7200元/平方米。

金地格林世界于7月25日推出四期高层——金地叁拾叁, 均价6500元/平方米, 首次推出的1#、8-10#、20-22#七栋楼销售火爆, 目前余房不多。



3 典型样本项目——红磡领世郡



2009年红磡领世郡的普通住宅销售在全市中名列前茅, 1-7月共成交1868套, 成交面积为20.15万平方米。

分月来看, 1-5月成交面积均在3万平方米以下, 成交均价在5000-6000元/平方米之间; 随着6月领世达观2期的开盘热销, 项目成

大幅攀升, 达到上半年的最高峰, 为5.38万平方米, 价格接近6300元/平方米; 7月成交量有所回落, 但成交均价环比上涨9.58%, 达到6889元/平方米。

相较于普通住宅, 领世郡的别墅成交较为平淡, 1-7月共成交19套, 月均成交不足3套; 1-7月别墅成交总面积为0.58万平方米, 单套别墅的面积为303平方米。

分月来看, 4月的成交量最高, 为0.15万平方米, 5月则为零成交; 成交价格波动较大, 最高的为3月的

14486元/平方米。目前领世郡别墅主推330平方米的大庭院独栋产品。



红磡领世郡 专项测评报告

[2009]第TJ0921-FH-HKLSJ号

中国指数研究院、中国房地产指数系统在广泛收集天津房地产市场典型样本项目数据信息的基础上,确立以“典型性”、“唯一性”为基本原则,基于项目在“市场份额、销售表现、产品创新、价值挖掘”四个方面的表现,开展典型样本项目研究工作,挖掘天津房地产市场中的特色项目,旨在树立城市地产品牌和区域项目旗帜,引导消费者理性投资置业。以下为根据“中国城市典型样本项目测评体系”形成的红磡领世郡项目专项测评报告。

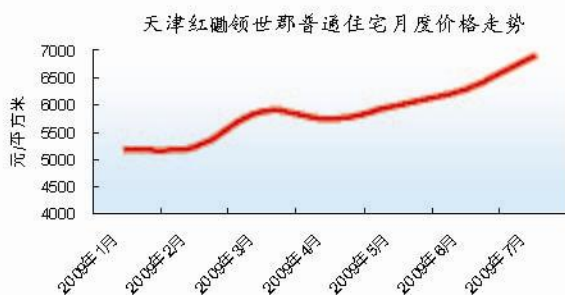
2009年测评结果: AA

级别释义:企业项目可信度高,区域位置居优,生活配套完善,项目稀缺性强。”

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,性价比较高
BBB	推荐,性价比优于区域中上等
BB	性价比一般,投资消费有一定风险
B	性价比较低,不适于投资消费
C	不推荐

项目概况

项目名称:红磡领世郡
 预售许可证:津国土房售许字(2008)第134-001号
 地理位置:津南区友谊南路与外环线交口
 所属方位:外环以外
 投资商:永泰红磡集团
 开发商:天津市红磡房地产开发有限公司
 物业类型:洋房、公寓、独栋别墅等
 占地面积:356.5万平方米
 建筑面积:140万平方米
 开盘时间:2005年10月21日(首次开盘)
 销售价格:别墅21000元/平米、洋房8200元/平米、高层6000元/平米
 销售电话:(022)88829999



说明:“测评报告”以市场份额、销售表现、产品创新、价值挖掘四大因素为核心考量指标,辅之以专家修正,力求客观、公正的评价。该测评报告属中国指数研究院、中国房地产指数系统研究成果,与所评价项目没有任何利益关系,仅为消费者投资置业提供参考,风险自担。

测评观点

据红磡领世郡项目各分项因素综合测评,最终认定其为AA级评级项目,该级别表明领世郡项目性价比较高,值得特别推荐,可以进行消费投资。项目开发企业背景及开发实力较强,区位优势日趋成熟,产品实用性强,具备一定的投资潜力,市场接受程度高;但由于目前市场总体形势不明朗,投资消费存在一定风险且项目规模大、开发周期长,短期内社区品质将会受到影响。

- 项目位于天津津南区新兴的东南板块,是天津目前少有的以住宅为主的复合型大盘,交通、医疗、教育、商业等生活配套均日益完善,极大提升了周边区域价值。
- 项目采集了北美住宅文化风格,涵盖别墅、洋房(4层半花园洋房、7层电梯洋房)、高层、公寓等多种建筑形态。
- 红磡领世郡是天津环城四区离外环最近的稀缺复合型项目,有利于提升项目的增值保值能力,且项目房价明显低于区域平均水平,存在一定的投资潜力。
- 项目去化速度较快,市场接受程度较高,受到大众购房者的普遍认可。
- 项目开发主体为永泰红磡集团,有多年开发经验的本土开发商,整体开发实力及资金运作能力较强,在天津、海南等地区曾开发过多个高品质项目,运作经验较为丰富。



测评提示

- (1) 目前市场仍处于调整之中,尤其是房价走势及市场走向不太明朗,且项目开发周期较长,项目短期性投资存在风险;
- (2) 项目位于外环线附近,自市区到项目之间的部分道路畅通性不佳,项目可达性带来一定的不利影响;
- (3) 项目规模较大,为多期滚动开发模式运作,项目的后期开发将会影响部分业主的居住质量。

天津典型地产指数样本项目综合测评¹

■ 东南板块综合测评推荐项目 **红** 红领世郡

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21000元/平方米 洋房8200元/平方米
高层6000元/平方米

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；

项目评级：AA

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。

■ 武清新城板块综合测评推荐项目 **保利** 上河雅颂

楼盘地址：武清区泉发路西侧

建筑类别：高层

销售均价：6200元/平方米

销售电话：59626666

楼盘动态：8月6日新楼栋开盘，二居90平方米蓝印热销户型推出。



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；

项目评级：AA

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** 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：小高层8600元/平方米

销售电话：66580555

楼盘动态：7月25日小高层开盘，此次开盘的产品为150-187平方米的大户型。一次性付款优惠2个点。



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；

项目评级：A

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：13500元/平方米

销售电话：88380888

楼盘动态：一次性付款优惠3个点，贷款优惠2个点。主推112-157平方米的二、三、四室。



专家意见： 梧桐优雅系列产品，发展稳健的南派企业，品牌认知较高，资金实力雄厚，可信度较高；

项目评级：A

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，户型使用率高。

■ 开发区板块综合测评推荐项目 **万** 万华府

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1-2个点。主推200平米到800平米户型。



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；

项目评级：A

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。

■ 小淀板块综合测评推荐项目 **景** 瑞阳光尚城

楼盘地址：北辰区津榆路与津围路交口西行2.5公里

建筑类别：多层、小高层、高层

销售均价：洋房6200元/平方米 高层5000元/平方米

销售电话：86806688

楼盘动态：持有搜房卡的客户购房均可成为VIP客户，总房款减免一万元。



专家意见： 景瑞地产拥有近16年的专业房地产开发经验，阳光尚城是环外“小淀新家园”的领军项目，同时也是天津市的首个异域主题风格社区；

项目评级：A

产品形式包括花园洋房、小高层和高层，同时配有商业及会所，将会给居住在此的客户提供最便利和优质生活；

地铁3号和8号线未来将在项目周边设站，使项目具备了巨大的发展空间和升值潜力。

CREIS 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，性价比较高；BBB：推荐，性价比位于区域中上等；BB：性价比一般，投资消费有一定风险；B：性价比较低，不适于投资消费；C：不推荐

2009年7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100万平方米，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、休闲娱乐为一体的站式完美生活。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。

Art Deco 在梅江——世纪·梧桐公寓



世纪梧桐公寓，坐落于天津新贵居住区——梅江的核心地段，融城市的繁华与宁静于一身，是城市上佳的理想居住之地。作为对都会级大城市蓬勃兴起在建筑上的一种精神响应，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，彰显高贵而内敛的优雅气质。优雅的梅江，与世纪梧桐公寓Art Deco的建筑神韵交相辉映，共同演绎21世纪的津式优雅。

优雅居所，品位公寓：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。

优雅园林，精雕细琢：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。

优雅户型，典藏稀有：110—140平方米的主力户型，是梅江的稀缺户型，引领梅江舒适的居住空间主流。

优雅配套，便捷自如：生活配套完善，交通便捷，尽享从容的优雅生活。

项目目前在售的为1#、2#、3#、6#、8#楼，主推112—157平方米的户型，后期有5#、10#、13#、14#、15#楼未开盘。预计8月底新开楼座13#、14#、15#楼，为9层的小高层，主推户型为141平米的三室两厅两卫。



世纪·梧桐公寓销售热线：022-88300888

中国消费者购房置业流程图

