

2009年第10期 (总36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9月天津楼市行情播报 ●

2009年9月中指排行榜-天津楼盘价格排行榜 ●

小淀、武清新城两大热点板块全面解析 ●



China Residential Tianjin Model Index



中国指数研究院
中国房地产指数系统

卷首语

9月天津楼市整体调整，以市内六区表现尤为明显，其住宅成交面积环比下降27.19%；各区域住宅成交面积环比均大幅回落：其中河东、河西、南开和河北四区9月住宅成交面积环比降幅均超过20%，且河西降幅达到最大，为38.52%；和平、红桥两区降幅相对较小，分别为19.74%和9.51%。市内六区住宅成交集体缩减，主要是因为9月市内六区楼盘推量较少，减少了市中心住宅的有效供应；如8月集中推盘的仁恒海河广场、九州国际、君临天下等，在9月的可售住宅均大幅减少，从而导致了市内六区本月成交量大幅下降。

9月天津住宅成交量与传统的楼市销售旺季“金九银十”相悖，未能保持前期上涨的趋势，本月住宅成交量环比下滑；紧接着的“银十”天津楼市将是持续下跌还是出现反弹，还有待观察。

“二套房”政策的紧缩以及新推量的减少，导致以投资和改善需求为主的市内六区9月成交量明显回落；加上目前楼市的价格已经达到相对高峰的水平，致使购房者的观望情绪日益加重，10月楼市成交或受此影响而持续下降。

为了提高销售量，不少开发企业在十一黄金周期间采取特价房、一口价、直降等优惠方式来促进销售；由于开发企业对未来楼市不确定性的担忧，采取降价形式来保证销售量。但很多大型开发企业的销控手段对市场起到了不可忽视的影响，也维持了价格的高位。

2009年10月

Contents

目录

- 天津房地产市场行情播报
- 9月中指排行榜-天津楼盘价格排行榜
- 热点居住板块全面解析
- 典型区域热点楼盘案例分析
- 天津典型地产指数样本项目推介
- 天津典型地产指数样本项目综合测评

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、姜晋梁、宋舒媛、刘峻西、田文刚

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

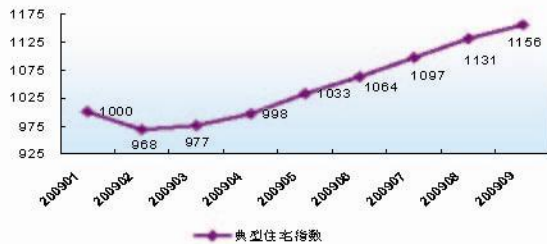
网址: <http://tj.index.soufun.com>

9月天津房地产市场行情播报

2009年9月天津住宅成交大幅减少，价格稍有回落

1. 天津典型指数走势

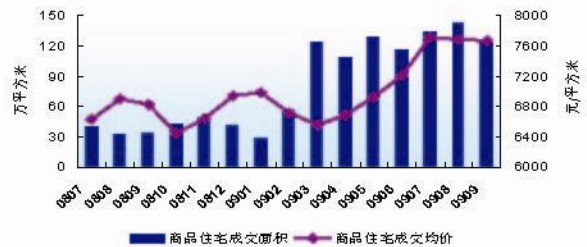
2009年1-9月天津典型住宅指数走势



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

3. 成交情况

2008年7月-2009年9月天津商品住宅月度成交情况



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

中国房地产指数系统天津典型指数办公室监测数据显示:

2009年9月天津典型住宅指数为1156点, 环比上月上涨25点, 涨幅为2.24%。自5月以来, 典型住宅指数连续四个月环比涨幅超过3%, 但本月涨幅趋缓。经过前几个月价格的持续上涨, 购房者对价格的承受能力已趋近饱和, 价格有望持平或稍有回落。

从典型住宅楼盘来看, 多数项目成交价格继续攀升; 中海御湖翰苑、世纪梧桐公寓、津塔公寓的价格环比涨幅排前三, 分别为10.42%、8.55%、7.02%; 俊城橡树原、津门公寓和富力津门湖涨幅在5.0%-6.0%之间, 价格拉升明显; 但犀地和弘泽印象价格均有下滑, 跌幅分别为3.03%、2.57%。

2. 板块价格指数

2009年9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

本月各板块价格变化幅度不大, 表现较活跃的板块有泰达城板块、东南板块、梅江板块、开发区板块、武清新城板块等。

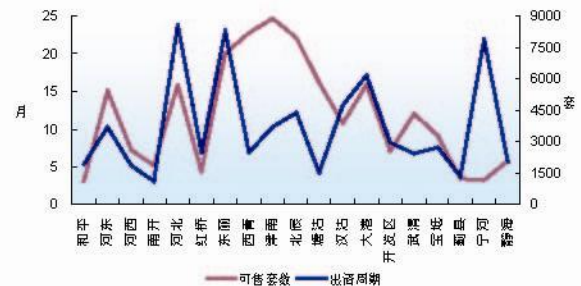
9月住宅市场热度稍降, 成交环比量价齐跌

2009年9月天津住宅市场热度稍降, 成交环比呈现量价齐跌的局面, 但同比而言仍然保持相对高位; 住宅成交面积和成交价格分别为121.98万平方米和7665元/平方米, 环比分别回落14.44%和0.31%, 同比涨幅分别高达272.17%和12.33%。

9月住宅成交的回落由多方面原因造成: 一是由于目前房价水平已经达到一个相对的高位, 市中心部分楼盘已经超出天津市民的承受能力; 二是由于前几个月购房需求的集中释放, 致使本月需求稍减弱; 最后一点是二套房政策的紧缩, 打压了部分投资性及改善性需求。

4. 可售量及出清周期

2009年9月天津各区域商品住宅可售量及出清周期



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

9月住宅可售套数增加, 但出清周期减少

截止2009年9月29日18时, 天津住宅可售套数为77079套, 较2009年8月31日18时增加3568套, 全市整体出清周期为8个月, 较上月的9个月减少1个月。

从各区域来看, 目前河北、东丽、宁河和大港的库存压力比较大, 出清周期达到17个月以上, 最长的河北区为两年; 而塘沽、蓟县和南开住宅库存相对较少, 出清周期均在5个月以内, 市场供需矛盾有待改善。

2009年9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9月天津楼盘价格排行榜”，具体如下：

2009年9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	环球金融中心	和平区大沽桥与兴安路交口	28000
2	吉利经典	和平区贵阳路与西宁道交口	17000
3	厚地	和平区成都道与西康路交口	16500
4	桃花原筑	河西区广东路与永安道交口	16000
5	金德园	和平区贵阳路与西宁道交口	15500
6	上品	河西区大沽南路与奉化道交口	15000
7	水岸公馆	河西区梅江南居住区5、6号岛	14000
7	世纪梧桐公寓	河西区珠江道与九连山路交口	14000
9	天津湾海景雅苑	河西区南北大街与古海道交口	13500
10	花园5座	河西区围堤道与重华大街交口	13000

2009年9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	檀府	城厢东路166号	26000
2	仁恒海河广场	东马路与通南路交口	18000
3	时代奥城	宾水西路与水上东路交口	17500
4	天津壹街区	新安购物广场北侧	16000
5	天津富力城	西马路与北马路围合区	15000
5	招商钻石山	卫津南路奥体中心旁	15000
7	中国窗	南门外大街与南开五纬路交口	14500
7	九州国际	东马路与南马路交口	14500
9	海天国际公寓	红旗南路与凌宾道交口	12600
10	中海御湖翰苑	红旗南路与宾水西道交口	12000

2009年9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	180万元/套
2	万通上游国际	红桥区河北大街与三条石大街交口	13000
2	瞰海	红桥区河北大街与北开路口	13000
4	阳光新业国际	河东区卫国道与顺航路交口	11000
4	海河大道1902	河北区建国道与翔纬路交口	11000
4	泰达北斗星城	河北区金钟河大街与新开路口	11000
7	华城领秀	红桥区复兴路与西营门街交口	10500
8	红城	河东区卫国道与红星路交口	10000
8	融科金月湾	河东区津塘路与月牙河南路交口	10000
10	格调竹境	河东区中山门四号路与虎丘路交口	9580

2009年9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	东丽湖北岸	东丽区东丽之光大道以南	18000
2	万科朗润园	西青区芥园西道与外环线交口	340万元/套
3	津品筑筑	北辰区瑞景地铁1号线始发站	8700
4	领世达观	津南区友谊南路与外环线交口	8500
5	富力湾	西青区中北镇汪庄子东大道	8000
5	香邑国际	东丽区成林道与登州道交口	8000
7	金地叁拾叁	津南区大沽南路延长线	7700
7	假日风景润园	西青区新津杨公路以西	7700
9	首创宝翠花都	北辰区瑞景居住区辰辰道	7600
10	富力桃园	津南区南外环微山南路	7200

2009年9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	华纳泰园三期	开发区二大街12号	23500
2	万通华府	开发区第二大街与兴达街之间	17800
3	津滨滨海国际	开发区太湖西路东第一大街南	15000
4	万科金城蓝湾	开发区泰达时尚广场	12000
5	万通新城国际	开发区泰达时尚广场	11000
6	东海云天	塘沽区大连东道与港滨路交口	9400
7	富贵嘉园	塘沽新港路与新港一号路交口	9300
8	四季风情	塘沽撤用路以北、崇智道以西	8200
9	万通上北新新家园	塘沽区上北生态区2号水库北	8000
10	远洋城	塘沽区胡家园津塘公路段	7350

2009年9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	恒大金碧天下	蓟县国家5A级景区——盘山	7200
4	盘龙谷漫山红墅	蓟县高速公路文化产业园出口	7000
4	田纳溪湖	武清区大孟庄镇京津公路西	7000
6	北岸尚城	武清区雍阳西道与翠通路交口	6200
7	保利·上河雅颂	武清区泉发路西侧	5900
8	中节能远景城	蓟县兴华大街与康平路交口	5000
9	锦绣香江	宝坻区宝白路锦绣香江	4800
9	泰富橄榄树	宝坻津蓟高速公路出口北200米	4800

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外报价格。

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。

9月天津热点居住板块全面解析

上北生态区板块：配套不断完善的生态居住区

上北的生态概念源自塘沽二号水库，整体的上北板块也是由二号水库为核心纵横发展，板块四至分别为东至东江路，南至京津塘公路，西至宁车沽路，北至北环铁路。为保证塘沽区居民的饮用水安全，区政府对该板块的环境质量要求非常严格，这也使得该板块可以拥有一个永久性无污染的生态环境。

城市的早期规划都会将水库设在距离中心城区较远的地方，因此，二号水库周边的工农村地区在老塘沽人眼里基本算是人迹罕至的地方。虽然城市扩张的脚步将上北打造成了新的居住生活区，但是由于历史原因，配套不完善的现象仍需进一步改善。

近年来，塘沽区上北板块得到了快速发展，成为了塘沽区住宅市场供应量最大的板块。万通、融科、盛星、首创、裕川、怡成等本外地开发商的进入造成了该板块激烈的竞争格局。



优良的自然环境、出色的地理位置、大片的可开发用地及多个实力地产商协作开发，使得这一板块与市区的大梅江板块有着许多相似之处。

不过，快速的房地产建设和相对滞后的配套设施建设曾经是众多购房者选择上北的犹豫之处，优质的医疗和教育资源仍然集中在塘沽核心区域，上北的开发速度与配套跟进速度存在脱节。

随着部分楼盘入住率的提高，上北板块的居住人口一直上升，这也引起了商家的注意。去年在某楼盘会所里面，羽毛球馆开始对外营业，弥补了上北板块缺少休闲娱乐资源的短板。

交通的不便也一直是制约上北板块发展的原因。今年1月份，公交844路将终点站延伸至二号水库附近，在上北楼盘设站终于改善了多年的交通配套缺乏问题。

上北生态区板块部分热点项目一览

项目名称：万通上北新新家园
地理位置：塘沽区厦门路与云山路交口
销售均价：洋房11000/高层8000元/平方米
开发商：北京万通地产、天津富铭置业有限公司
联系电话：25210080、25210090
项目点评：该项目总建筑面积40万平方米，产品类型包括小高层、高层和洋房；项目距高速公路3分钟车程，紧邻渤海度假村，驱车开发区、塘沽老城区仅10分钟路程，844、502路公交车穿项目而过。自开盘至今，一直被视为有巨大升值潜力的项目。

项目名称：首创国际城
地理位置：塘沽区河北路与宝山路交口
销售均价：8200元/平方米
开发商：天津伴山人家置业有限公司
联系电话：25218899
项目点评：首创国际城是首创置业在滨海新区开发的第一个项目，其户型及园林均由来自不同国家的建筑师进行设计。5层花园洋房、板式高层及区域地标建筑共同构筑了国际城多元化的建筑形态，满足不同人群的居住需要。

项目名称：盛星东海岸
地理位置：塘沽区海洋高新技术开发区内北
销售均价：7800元/平方米
开发商：天津盛星房地产开发有限公司
联系电话：27738888
项目点评：项目以高档住宅以及社区配套商业为主，由18层及32层超薄板高层组成。景观园林设计理念源于海洋环境的精髓；户型采取大开间、短进深的设计，面积区间在69—136平米之间，拥有多种类丰富的户型产品。

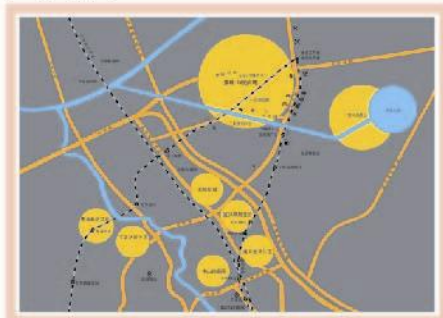
小淀板块：景瑞·阳光尚城

1 基本情况

景瑞·阳光尚城是景瑞地产在天津北辰小淀板块中倾心打造的精品项目，坐落于北辰区津榆公路南侧，距天津银河风景区仅4.4公里，其自然生态环境优越，空气清新。

阳光尚城将成为环外“小淀新家园”的第一个启动项目，作为小淀板块的领军项目，它也是天津市的首个异域主题风格社区。它以花园洋房、小高层和高层的建筑形式设计，将形成有节奏、富于韵律的小区内部空间和外部城市景观。多层商业及会所将会给居住在此的客户提供最大化的便利和优质生活。

交通方面，地铁3号和8号线未来将在项目周边设站；同时津围公路在规划中将拓宽成为60米宽的快速路，并与西北半环快速路进行连接，也将成为本项目的一大交通优势，具有巨大的发展空间和升值潜力。



2 卖点分析

板块升值空间巨大，未来形势看好。

项目坐落于政府规划的十个新家园之一——小淀新家园，是该板块内首个启动项目，该项目的开发大大促进了板块的交通、医疗、教育、商业等生活配套的完善，极大提升了板块区域价值。

景瑞地产的实力提升项目品牌价值。

景瑞地产成立于1993年，拥有近16年的专业房地产开发经验，一直秉持着“诚信、专业、进取、共赢”的核心价值观和“构筑舒适家园”的企业使命。目前已形成以长三角经济圈、环渤海经济圈以及重庆、西安等重点城市为战略格局，并系统整合房地产开发、营销代理、建筑设计和物业管理等产业板块的全国化品牌地产企业，曾荣获“中国品牌地产十强”、“中国房地产百强”等多项荣誉。截至2007年10月，公司全国土地储备超过5000亩，总资产近30亿元。

北部洋房社区，产品设计凸显创意。

项目由5层的花园洋房和11-18层的空中洋房错落排布组成。78-145平方米的户型可供选择，户户赠送10-15平方米观景空间，将自然和谐的景致延伸到每扇窗边，更融入每一位住户的生活。首层分享入户阳光房、内室客厅全景窗采光、顶层渐退式露台设计、超大私家空中花园等使业主在居住之中可享受更多的阳光眷顾，彰显生活与自然的融合之美。



3 户型分析



H4户型点评：

- * 大开间宽敞客厅，采光效果好；
- * 餐厅与露台相连，将自然与美食融合；
- * 主卧连接大面积阳台，观景性好；
- * 卫生间设计合理，干湿分离；
- * 总赠送面积高达18平方米，附加值高。

F3户型点评：

- * 户型方正实用，动静分区，私密性强；
- * 起居室、主卧开间较大且连接阳台，景观效果良好；
- * 厨房、餐厅相连，方便快捷；
- * 卫生间临近两间卧室，便于起居；
- * 总赠送面积高达16平方米，附加值高。



4 项目动态

国庆新老客户联谊会，再掀销售高潮。

在国庆期间，景瑞·阳光尚城为答谢新老客户特别举办新老客户联谊会，现场爵士乐队、BBQ烧烤、民间艺术站精彩演绎。伴随丰富有趣的体验活动，还推出了“6重厚礼感恩回馈活动”和限量一口价房源。国庆期间实现了自开盘以来的又一个热销高潮，在短短八天内来访客户高达400余组，成交房源近百套，在天津房地产市场取得了出色的销售业绩。

新品空中洋房隆重上市，精装样板间盛装开放。

10月1日，新品8号楼空中洋房隆重上市，户型面积在78-90平方米之间，4880元/平方米起。空中洋房的舒适性以及性价比优势成为众多人置业首选。景瑞·阳光尚城精装样板间也在国庆期间正式开放，成熟社区价值在业主和来宾的精彩体验中热情绽放。

景瑞地产七城联动，购房优惠力度空前。

购买新品的客户可尊享5重豪礼：（1）新品认购96折优惠（2）3日内付款再98折优惠（3）首付50%以上再99折优惠（4）老业主推荐再99折优惠（5）置业家电礼金2万元。

5 综合评价

双地铁首发站，出行便利；小淀新家园，未来的城市副中心。

小淀镇未来将成为地铁三号线、八号线的首发站，景瑞·阳光尚城依托于此，将实现项目与市区的快速贯通。天津未来的财富与发展将以地铁三号线为主线延伸，也必将带动小淀新家园城市综合功能的体现，从而快速提升板块内物业的价值，推动景瑞·阳光尚城成为天津地产又一座标志性建筑，实现项目的价值飞跃。

大规模洋房社区，现有条件尚待改善；但随着区域成熟度的加强，产品升值潜力较大。

项目总建筑面积达22万平方米，总户数2300余户，为了创造更为便利的生活环境，开发商斥资百万开辟了新的公交线路，并完善了道路条件，宜居性得到了大大的提升。目前景瑞·阳光尚城高层销售均价仅5000元/平方米，花园洋房均价6200元/平方米，远低于同质产品的价格水平，且随着区域开发的推进，价格将一直处于上涨趋势，是区域内稀有的高性价比、价格洼地项目。



武清新城板块：保利·上河雅颂



2 卖点分析

保利地产17年房地产专业开发经验。

17年来，保利地产保持了高速与稳定的发展态势，公司已进入规模化发展阶段，形成了广州、北京、上海、天津、重庆等十八个城市的全国战略布局，拥有78家控股子公司。保利地产在地产开发实践中坚持现代化建筑的自然主义与舒适性居住的人本精神，寻求建筑与自然、人与建筑、人与人之间的和谐共生，很好的诠释“和谐生活，自然舒适”的至高境界。

地处武清新城板块，发展潜力巨大。

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、商业等生活配套较为成熟。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。

大体量现代化精品社区。

项目占地30余万平米，建筑面积达75万平米，由35栋框架高层建筑组成，分四期由南至北开发，采用新古典主义理念建筑外立面设计，配合40%绿化率和人车分流动线规划；与此同时，项目内囊括商务会所、商业街及配套幼儿园和中小学。

1 基本情况

保利·上河雅颂位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。



3 户型分析

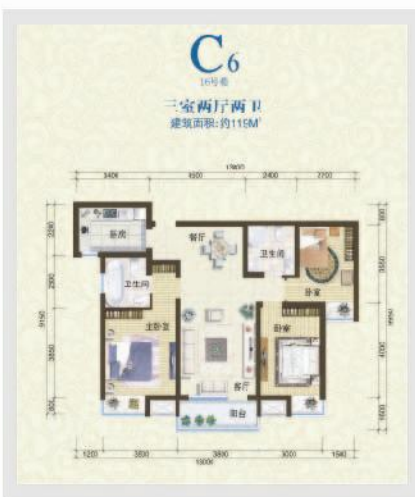
C5户型点评：

- * 全明户型，方正实用；
- * 客厅与阳台相连接，观景效果好；
- * 主卧拥有独立卫浴，私密性强；
- * 餐厅、厨房配有阳台，提高生活品质。



C6户型点评：

- * 超大面宽设计，户户朝阳，采光性强；
- * 每个卧室均配有飘窗，尽享美景；
- * 餐厅、客厅相连，拓展活动空间；
- * 主卧套房设计，保证主人私密。



4 营销分析

在最佳销售期举办系列活动，拉动客户需求。

保利·上河雅颂“我爱金秋”系列活动从9月中旬开始欢快上演。本次活动从9月12日开始至11月1日结束，共有软陶DIY、漫画表演、中国结DIY、剪纸艺术表演等八个不同的主题活动每周末在保利·上河雅颂售楼处上演。届时，所有到场的客户不仅能够在看房、购房之余欣赏到各种不同的艺术表演，现场还有精美礼品赠送。此次活动拉升了客户的需求，使到访量和成交量不断攀升。

把握销售节奏，户型丰富且不断创新。

保利·上河雅颂二期产品从今年年初进入市场以来，一直都处于快速热销状态。除了现有正在热销的三居、四居室大户型组团外，预计近期将会有三期的新组团产品推出，新推的产品中除了部分二期热销的户型外，还有近十种新户型推出，相信届时将会引发新一轮的销售热潮。

力争外地客户，蓝印户口成重要资源。

保利·上河雅颂项目今年屡次亮相北京房展会，其颇受蓝印客户青睐的经典小户型产品在展会期间一经推出，即引发抢购热潮。由于天津市在今年年初调整了“购房落户天津”的置业门槛，位于武清城区的保利·上河雅颂凭借着40万元的最低落户门槛和武清区良好的教育资源以及区域广阔的发展前景成为了众多外地客户尤其是北京客户购房落户的首选。



5 综合评价

保利·上河雅颂从社区到产品的设计均突出舒适与实用的概念。

社区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；建筑风格为新古典主义，建筑类型呈现出板塔结合，产品实用性较高。

保利·上河雅颂项目品质优越，性价比高，大户型产品存在一定投资潜力。

因项目品质优越及大户型产品走俏，使得项目的稀缺性得以进一步体现。正是因为90/70政策的限制，导致了大户型成为市场上的稀缺产品，而随着大户型房源被逐渐消化，楼市中大户型产品将越来越少。因此，物以稀为贵，大户型产品的升值空间与潜力将随之进一步加大。

保利·上河雅颂去化速度较快，市场接受程度较高，受到大众购房者的普遍认可。

2008年10月开盘后成交活跃，一时成为购房热点话题，较大拉动武清新城的区域价值；09年销售依然保持强势，现一期已售罄、二期仅余三居和四居室大户型组团、三期即将推出新产品。



10月天津典型地产指数样本项目推介

红磡领世郡黄金周保持热销 中小户型受到追捧



实施，”红磡”逐渐成为高品质楼盘的象征，赢得了购房客户的广泛好评。

多年的发展历程中，以产品为核心、以社会责任为己任，始终是企业严格坚持的方向。红磡集团的大门口最醒目的标语叫“厚德筑家”，这就是红磡在成长历程中最珍贵的经验。

配套成熟阶段 多元化的销售模式

红磡领世郡项目坐落于南外环东南板块，连接大梅江区域，是天津市战略规划的重点区域，随着地铁6号线的规划完毕以及大学城的远景规划，领世郡的升值潜力巨大。目前项目销售情况非常理想，上半年实现销售额12亿元，1-9月以来多次摘取月度销售冠军。

2009-2010年是领世郡的配套成熟阶段，大量业主的入住带来对配套方面的刚性需求。教育方面，目前已经建成泰达国际学校、天津日本人学校；华夏未来幼儿园正在建设中。社区商业方面，配备了两大商业街区。目前，超市、中西餐饮、药店、洗衣店等业态已经齐备，于08-09年陆续开业。

项目的另外一大特色是健康地产配套，配置有自成体系的医疗保健、健康管理、中医养生、休闲健身、文化娱乐等五大系统。涵盖全科医院、药店、中医保健、SPA水疗、瑜伽、高尔夫、游泳馆、各类球场等设施，为领世郡打造“健康头等舱”的特色居住环境。

2009年，红磡领世郡仍然会坚持别墅、洋房、公寓多元化的产品销售模式，以充分满足不同阶层置业者的需求。别墅方面，普林C区以大庭院独栋别墅，准现房发售为主卖点。达观洋房则推出首层赠庭院、户户赠露台的超值中小户型产品。高层方面，领世深白组团将加开新的楼座以满足购房客户的需求，特别是针对婚房需求，2010年5月交房的领世深白组团非常适合初次置业的年轻人。

黄金周热销近百套 中小户型受追捧

国庆长假期间，领世郡取得了8天近100套的骄人业绩，依然是冠军级大盘的表现。黄金周过后，领世郡的旺销势头不减，作为主力产品的中、小户型准现房——高层和户户有赠送的洋房产品每天依旧有不俗的成交。

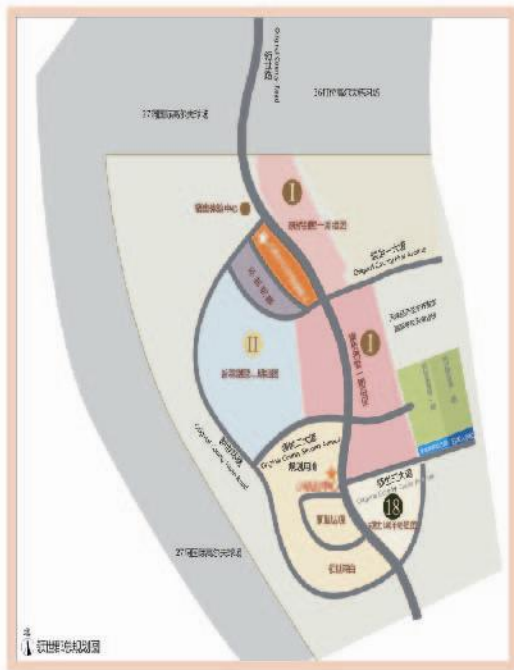
以中小户型为主打的领世深白准现房组团和颇具价格优势的人才公寓组团是客户争相购买的重点。领世深白组团主力户型设定在80-100平方米，准现房、低总价以及毗邻地铁6号线的3大优势让领世深白在激烈的市场竞争中脱颖而出，成为广大客户尤其是青年人青睐的对象。由于秉承了高端品质下的中端价格策略，领世郡的高性价比产品受到客户追捧。



厚德筑家 品牌铸就

红磡领世郡的开发企业永泰红磡集团已经有15年的发展历史，伴随着企业成长，红磡集团也经历了创业——蓄势——跃升这样三个阶段。

1994-1999年，可以看成是企业资本积累的创业阶段。红磡经历了从无到有、从小到大的变化，也建立了知名的“红磡”品牌。1999-2003年，红磡率先进入梅江居住区，开发了红磡玉水园、香水园两个高品质楼盘，同时启动红磡名仕达花园项目。实现了公司在开发规模和产品档次上质的飞跃，“红磡”品牌也得到了强化。在2003年，红磡领世郡项目的开发，标志着红磡进入了跃升阶段，开始介入超大盘复合地产项目操作的阶段。此后伴随着依云小镇、海南香水湾、葛龙湾开发等多个项目的



天津典型地产指数样本项目综合测评¹

■ 东南板块测评推荐：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/平方米 洋房8500元/平方米
 高层6500元/平方米
 销售电话：88827777
 楼盘动态：一次性付款、贷款优惠1个点。



测评观点：

项目评级：AA

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。

■ 武清新城板块测评推荐：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：5900元/平方米
 销售电话：59626666
 楼盘动态：小户型售罄，在售140平米以上大户型。一次性付款优惠5个点，贷款优惠3个点。



测评观点：

项目评级：AA

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。

■ 胡家园板块测评推荐：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：7350元/平方米
 销售电话：66580555
 楼盘动态：一次性付款优惠2个点，滨海拆迁户优惠1个点。



测评观点：

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。

■ 梅江板块测评推荐：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：14000元/平方米
 销售电话：88380888
 楼盘动态：在售户型为120平二室。一次性付款优惠3个点，贷款优惠2个点，送车位、户式中央空调。



测评观点：

项目评级：A

梧桐优雅系列产品，发展稳健的南派企业，品牌认知较高，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，户型使用率高。

■ 开发区板块测评推荐：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：精装17800元/平米 毛坯15000元/平米
 销售电话：66239999
 楼盘动态：主推200-800平方米户型。一次性付款优惠1-2个点。



测评观点：

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。

■ 小淀板块测评推荐：景瑞·阳光尚城

楼盘地址：北辰区津榆路与津国路交口西行2.5公里
 建筑类别：多层、小高层、高层
 销售均价：洋房6500元/平方米 高层5000元/平方米
 销售电话：86806688
 楼盘动态：10月1日8号楼已上市，“艺墅洋房”精品户型盛装亮相，新品精装样板间同期开放。



测评观点：

项目评级：A

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；

产品形式包括花园洋房、小高层和高层，同时配有多层商业及会所，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。

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

中国消费者购房置业流程图

