

2009年第11期(总37期)

天津典型指数样本项目月报

China Residential Tianjin Model Index

■ 楼盘典范 ■ 市场指导 ■ 购房参考

2009年10月天津楼市行情播报 ○

10月中指排行榜-天津楼盘价格排行榜 ○

中北镇热点板块全面解析 ○



保利·上河雅颂效果图



中国指数研究院
中国房地产指数系统

卷 首语

天津楼市成交量9月以来呈现出高位向下调整态势，其主要原因有：其一，购房需求已集中在前几个月释放，尤其是二套房贷政策的紧缩，抑制了部分投资性及改善性需求；其二，天津市整体出清周期持续减少，楼市有效供给不足；其三，住宅价格已经达到一个相对高度，购房者的观望气息加重。

去年10月出台的贷款利率七折优惠政策、初次购房首付两成、契税减少等刺激楼市销售的利好政策或将在明年取消，这些预期将使部分购房者处于持币观望状态。前一阶段房地产市场销售火爆，大量房源得以消化，而现有市场的优质房源不断减少使得有效供应不足；开发商前期回笼了大量资金，不会急于低价销售剩余产品。综合看来，天津年底的楼市成交量会继续呈现小幅下降走势。

天津10月住宅市场价格持续上涨，主要是因为结构性成交导致：具体来说，远郊区县住宅成交出现“量价齐跌”态势，而市内六区成交量虽下滑，但降幅较小，且市内六区及环城四区住宅成交价格均创历史新高。

房价目前处于年内高位，综合来看市内六区房价仍然稳中有升，尤其是核心区域的好楼盘，价格依旧会有上涨，但增速会有所下降。全市整体均价可能受成交的结构影响，出现一定程度的回调。此外，开发商没有资金压力，不会大幅降价促销，短期内房价不会有太大波动。

2009年11月

Contents

目录

- 天津房地产市场行情播报
- 10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、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

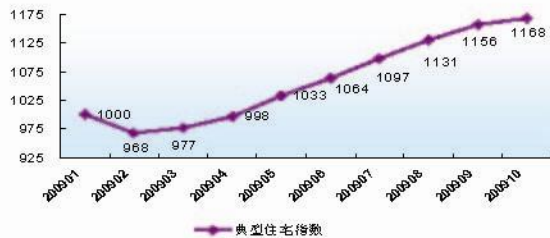
传真: 022-58192899

网址: <http://tj.index.soufun.com>

2009年10月天津住宅成交量继续下滑，价格创历史新高

1. 天津典型指数走势

2009年1-10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

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10月天津典型住宅指数为1168点, 环比上月上涨12点, 涨幅为1.05%。自2月以来, 典型住宅指数持续上升, 从低谷的968点攀升至接近1170点, 但本月涨幅为近期最低值。随着市场有效供应的减少, 价格有望保持现有水平。

从典型住宅楼盘来看, 价格攀升的住宅项目占据多数; 时代奥城、仁恒海河广场的价格涨幅超过10%, 分别为17.82%、10.96%; 犀地、万通上游国际、天津湾海景雅苑、弘泽印象和世纪梧桐公寓涨幅在4.3%-8.4%之间; 而俊城橡树原和中海御湖翰苑价格有所下滑, 跌幅分别为4.27%、1.15%。

2. 板块价格播报

2009年10月天津典型区域板块价格播报

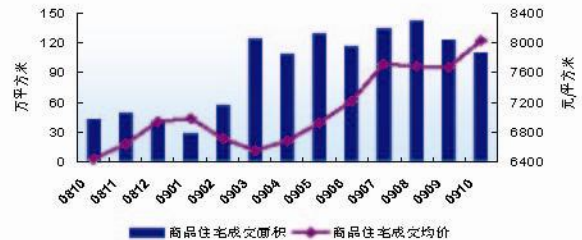


数据来源:中国指数研究院数据信息中心, 中国房地产指数系统

本月中心区域板块价格继续上涨, 表现较活跃的板块有奥运板块、东南板块、梅江板块、开发区板块、老城厢板块等。

3. 成交情况

2008年10月-2009年10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

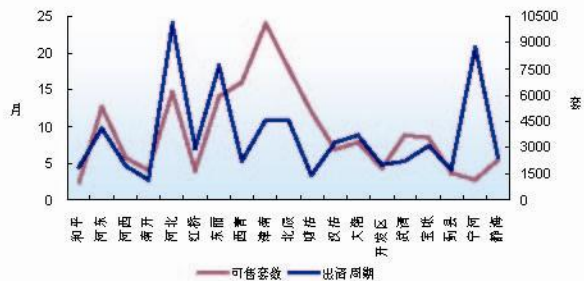
10月住宅市场成交量继续下滑，价格创历史新高

2009年10月天津住宅市场成交环比呈现“量减价升”的局面, 但同比而言仍然保持相对高位, 成交量达到百万以上水平; 住宅成交面积和成交价格分别为109.33万平方米和8025元/平方米, 环比分别回落10.37%和上涨4.70%, 同比涨幅分别为155.44%和24.55%。

在“金九银十”传统的销售旺季里, 天津楼市成交量却呈现出持续下滑的局面, 其主要原因有: 其一, 购房需求已集中在前几个月释放, 尤其是二套房政策的紧缩, 打压了部分投资性及改善性需求; 其二, 天津市整体出清周期持续减少, 楼市有效供给不足; 其三, 住宅价格已经达到一个相对高度, 购房者的观望气息加重。

4. 可售量及出清周期

2009年10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

10月住宅出清周期持续回落，且可售套数萎缩

截止2009年10月30日18时, 天津住宅可售套数为73798套, 较2009年9月29日18时的80647套, 减少6849套; 天津市整体出清周期持续减少, 本月为7个月, 较上月的8个月减少1个月(出清周期=目前可售套数往前推10个月的平均销售套数);

从各区域来看, 目前河北、宁河和东丽的库存压力较大, 出清周期达到18个月以上; 而和平、蓟县、塘沽和南开区住宅库存相对很少, 出清周期均在5个月以内, 市场供需矛盾有待改善。

2009年10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10月天津楼盘价格排行榜”，具体如下：

2009年10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	中央公馆	河西区吴家窑大街先进里28号	19000
3	吉利经典	和平区贵阳路与西宁道交口	17000
4	厚地	和平区成都道与西康路交口	16500
5	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	16000
7	世纪·梧桐公寓	河西区珠江道与九连山路交口	15000
8	水岸公馆	河西区梅江南居住区5、6号岛	14000
9	天津湾海景雅苑	河西区南北大街与古海道交口	13500
10	富力津门湖	河西区紫金山路与珠江道交口	13000

2009年10月天津市河东、河北、红桥住宅项目价格排行

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	瞰海	红桥区河北大街与北开路交口	14000
3	万通上游国际	红桥区河北大街与三条石大街交口	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交口	11000
7	华城领秀	红桥区复兴路与西营门街交口	10500
8	格调竹境	河东区中山门四号路与虎丘路交口	9900
9	融科金月湾	河东区津塘路与月牙河南路交口	9500
10	阳光星期8	河东区泰兴南路与晨阳道交口	9000

2009年10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	18800
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	11500
5	万通新城国际	开发区泰达时尚广场	11000
6	怡成尚北	塘沽区滨海职业学院旁	9817
7	滨海名都	塘沽区福州道	9500
8	万通上北新新家园	塘沽区上北生态区2号水库北	9000
9	四季风情	塘沽敬用路以北、崇智道以西	8500
10	远洋城	塘沽区胡家园津塘公路段	7400

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。

2009年10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	19000
3	时代奥城	宾水西路与水上东路交口	18000
4	天津壹街区	新安购物广场北侧	17000
4	天津富力城	西马路与北马路围合区	17000
6	招商钻石山	卫津南路奥体中心旁	15000
6	九州国际	东马路与南马路交口	15000
8	中国窗	南门外大街与南开五纬路交口	14800
9	中海御湖翰苑	红旗南路与宾水西道交口	14000
10	海天国际公寓	红旗南路与凌宾道交口	12600

2009年10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	领世达观	津南区友谊南路与外环线交口	11000
2	津品筑筑	北辰区瑞景地铁1号线始发站	9000
3	富力湾	西青区中北镇庄子东大道	8500
4	首创溪堤郡	东丽区津汉公路空港2号桥东	8000
4	香邑国际	东丽区成林道与登州道交口	8000
4	梅江康城	西青区友谊南路与外环线交口	8000
7	金地叁拾叁	津南区大沽南路延长线	7800
8	假日风景润园	西青区新津杨公路以西	7700
8	首创宝翠花都	北辰区瑞景居住区辰辰道	7700
10	万科魅力之城	东丽区路轻轨开发区站北侧	7500

2009年10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	松江高尔夫小镇	静海县松江高尔夫俱乐部内	16000
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	8000
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	七星花园	蓟县光明路西侧迎宾路北侧	6600
7	保利·上河雅颂	武清区泉发路西侧	6500
8	北岸尚城	武清区雍阳西道与翠通路交口	6300
9	龙熙帝景	宝坻区环城南路南侧	5500
10	锦绣香江	宝坻区宝白路锦绣香江	5000

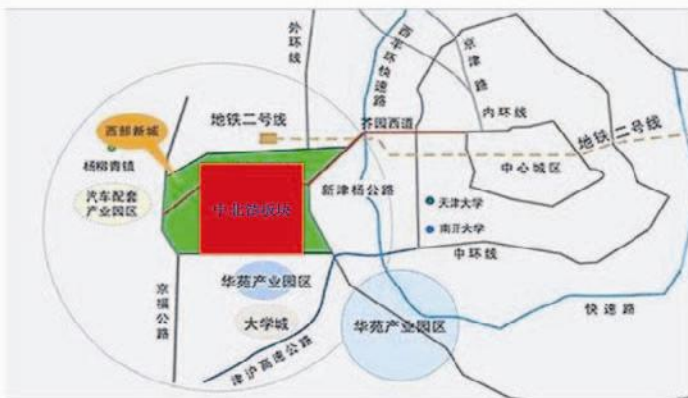
10月天津热点居住板块全面解析

中北镇板块：日益崛起的西部新城

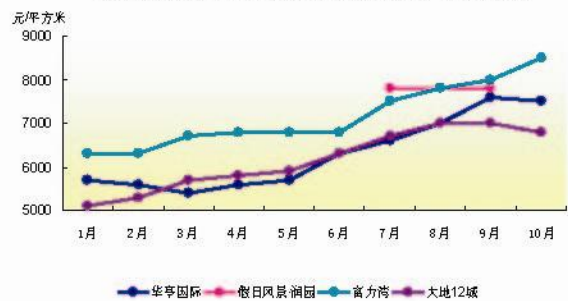
中北镇西部新城位于西青区中北镇外环线外一侧，面积是39.78平方公里，计划总投资超过100亿元，建成后占地面积400万平方米，容积率控制在1左右，其中住宅部分占90%以上，商业部分约为5%~10%，绿化率大约为45%，整体定位为大型生态、文化、亲水社区。

中北镇西部新城采用“一环、一心、三轴、多组团”的模式，打造生态型兼文化型亲水居住区；在建设方案上，采取多个实力地产商联合开发、住宅建设与城市配套同时推进的模式，力图在最大程度上避免郊区住宅区生活不便的情况出现。

中北镇地理位置优越，交通也十分便利。外环西半环从中穿过，使其与市区接壤；中北镇西与蜚声海外的杨柳青年画发源地、千年古镇杨柳青毗邻；距北京仅120公里；距天津机场25公里；距天津新港40公里；津浦公路、京福公路贯穿该镇界内。



2009年中北镇板块典型样本项目成交价格走势（高层住宅）



天津房地产发展的重点正在从中心城区向外围转移，在未来几年内环城四区将成为天津房地产亮点。其中西青区中北镇板块的发展较为亮眼，自05年以来假日风景、金厦水语花城、大地12城、华亭国际、八栋适家纷纷入市，随着供应量的增多与配套的完善，该板块价值不断得到市场认可。

今天的中北大道两旁，坐落10余个中高档小区，形成了城市化的西部宜居新城。中北镇区内将规划建设功能设施齐全的大学、达到国内一流水平的小学、幼儿园等配套，使板块的教育水平不断上升。

中北镇板块在售项目现有万科朗润园、芒果郡、富力湾、金厦水语花城、大地12城、华亭国际、假日风景·润园等，产品类型丰富，有联排别墅、洋房、小高层、高层等可供选择。受政策影响，中北镇楼盘遵循“90-70”政策，小户型的供给增多为初次购房者带来福音，高性价比的房源将引发新一轮“移民潮”。

中北镇板块部分热点项目一览

项目名称：华亭国际
地理位置：西青区新津杨公路西行1800米
销售均价：7500元/平方米
开发商：天津上投置业有限公司
联系电话：27913888、27918130
项目点评：纯板式小高层达到了足以媲美洋房标准的超低容积率；超大楼间距，偏东18-25度阳光房型，采光、通风达到了最佳；一梯两户，品质生活得到全面保证；并运用大量海派主流建筑符号元素，使洋房级的高尚生活水准更添文化内涵。

项目名称：假日风景·润园
地理位置：西青区新津杨公路以西1.5公里
销售均价：7800元/平方米
开发商：天津中天万方投资有限公司
联系电话：23419999
项目点评：假日风景·润园是天津万科西部又一力作，首度区域深耕的作品。户型主推90平方米左右两室，属于全精装、低密度大盘。在规划上建筑物风格以简洁明快为主，以建筑外观与景观相结合，体现宜人居住环境。

项目名称：富力湾
地理位置：西青区中北镇政府旁汪庄子东大道
销售均价：8500元/平方米
开发商：天津富力城房地产开发有限公司
联系电话：27926677、27929977
项目点评：富力湾70-140平方米多种户型，通过一系列定制化、精细化、国际化的品牌采购与运作，精心雕琢出人在空间内的身份需求与舒适感受；精心移植种种园林细节，以城市罕见的自然生态环境诠释阶层生活高度。

武清新城板块：保利·上河雅颂

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。



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。

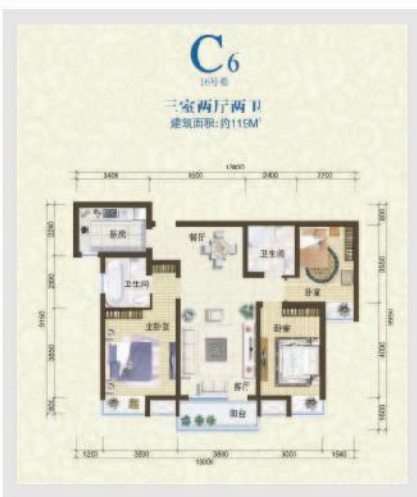
3 户型分析

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 项目动态

荣膺2010天津城市地标与宜居楼盘。

由天津市房地产权威机构和主流媒体共同组织评选的“2010天津城市地标”和“天津宜居城市宜居楼盘”活动圆满结束，保利·上河雅颂凭借美观大气的产品与和谐人居的服务理念荣膺此两项殊荣。高贵典雅的建筑风格和武清区绝对的建筑第一高度，让保利·上河雅颂毫无争议地成了区域的城市地标；而优美的园林景观、合理的产品及享誉国内的保利物业管理是项目成为宜居楼盘的重要因素。

五星级物管，保证业主入住时的质量。

为了做好即将到来的一期产品交楼工作，将社区环境优美、产品品质优良的保利·上河雅颂顺利地交到业主手中，保利物业的工作人员提前近半年便开始了对每套单位的质量检验工作。为了做到精益求精，工作人员都会细致地检查，客观地描述，然后将所有情况反馈给相关部门并备案，一段时间后再复查、比对，直至所有问题全部排除。

优美的水景园林使项目成为武清区婚纱摄影首选外景点。

今年6月份以来，随着小区内中心景观湖的正式开放和大量的树木、花草等绿化植被的健康生长，一个绿色、恬静的优美社区如画卷般呈现在人们面前。一期楼栋的外立面落成后，古典大气的风格立刻成为目前武清区高端社区的标志，加上整个小区处处给人全新的意境，追求浪漫的新人们便没有了不动心的理由。据武清区某高档婚纱摄影楼的负责人介绍，平均每周都有3对左右的新人要求前往上河雅颂拍摄外景。



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。

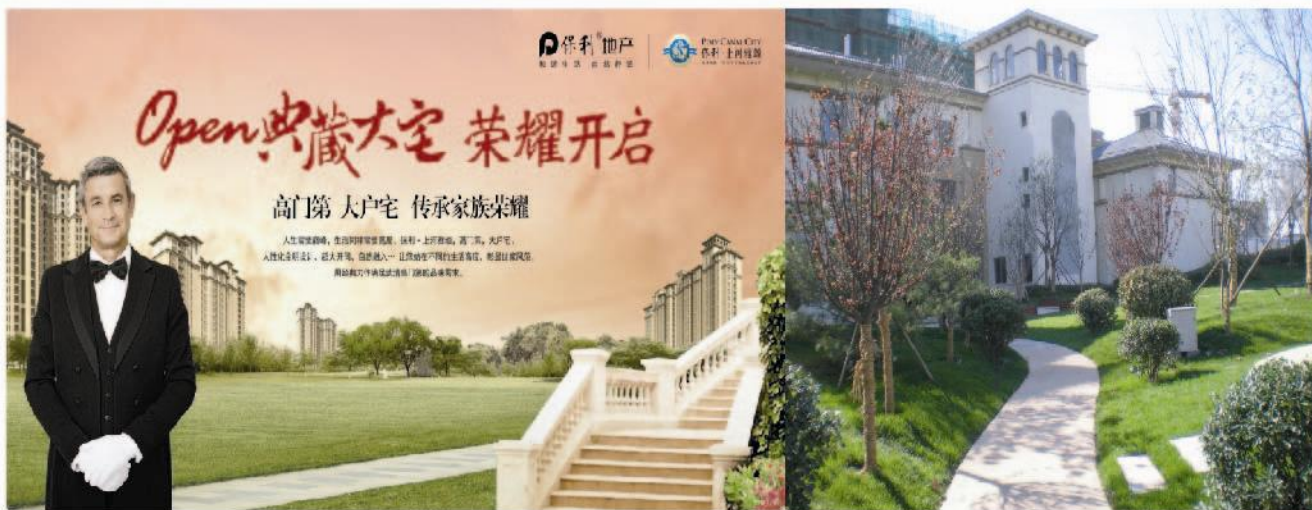
社区设计注重宜居舒适度，凸显人文风格，高绿化率，以及南派园林设计细腻。户型范围区间在90-150平方米左右，设计适中；建筑风格为新古典主义，建筑类型呈现出板塔结合，产品实用性较高。

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月天津典型区域热销楼盘案例分析

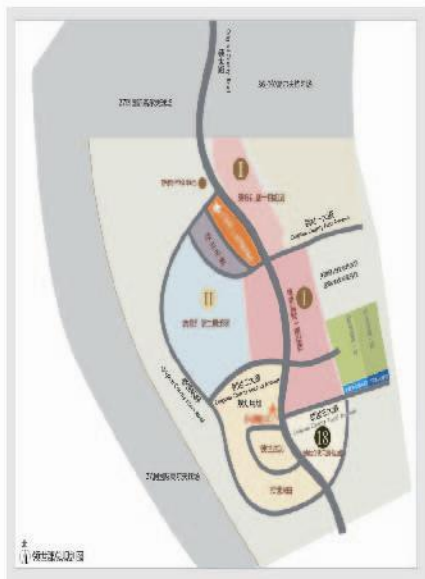
东南板块：红磡领世郡

1 基本情况

红磡领世郡是天津市一座高端北美风情低密度住宅大盘，140万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，采集了北美住宅的前沿文化，集合多元建筑形态，产品类型涵盖尊贵别墅、花园洋房、电梯洋房以及高层公寓，整个大盘风格和谐统一，于雍容华贵中渗透精致生活的真谛。

2007年8月，空客公司外籍专家的大规模住宅选址领世郡，这个与城市相呼应的复合大盘成为了空客的住房服务最大供应商，同时开启了领世郡国际化居住时代的序幕。

红磡领世郡交通通达，项目紧邻外环线，与五条城市主干道——卫津南路、友谊南路、大沽南路、解放南路、洞庭路联系紧密，驱车20分钟即可抵达城市中心区域。领世郡公交专线682、304路业已全线通车，领世郡的生活配套再度升级。



2 卖点分析

东南板块为连接主城区与滨海新区的黄金走廊。

东南板块周边交通便利，地铁1号线毗邻此地，并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。同时该地区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。

原汁原味北美风格，建筑领域多元至美。

红磡领世郡的总体规划采用了北美风格，堪称原创世界级的经典高尚圈层居住区，由初期的北美古典，逐渐过渡为北美现代建筑风格。领世郡不仅仅是北美小镇原版建筑的集合，她传承的文化和延续的历史，创造出的品质将符合未来几十年的发展和潮流的需要。

高尔夫与纯生态美景共享。

项目拥有27洞国际标准高尔夫球场一座，占地2250亩，由9洞灯光球场和18洞国际标准球场组成，此为离市区距离最近的国际标准高尔夫球场。同时建有2250亩果岭绿化带，4000棵50-80棵成年大树，让业主享受纯天然生活的乐趣。



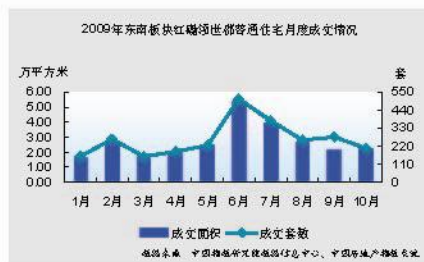
3 成交分析

2009年红磡领世郡的普通住宅销售依然在全市中名列前茅，1-10月共成交2603套，总成交面积为27.18万平方米。

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6000元/平方米以下；随着6月领世达观2期的开盘热销，项目成交套数、成交量均达到上半年的最高峰，分别为505套、5.38万平方米，价格接近6300元/平方米；7月开始成交量逐渐回落，9-10月成交量较低，刚刚超过2万平方米；成交均价自8月超过7000元/平方米，之后一直维持在09年的较高水平，10月成交均价为7652元/平方米。

红磡领世郡的别墅1-10月共成交29套，月均成交约3套；1-10月别墅成交总面积为0.87万平方米，单套别墅的面积为300平方米。

9-10月别墅成交较为冷淡，共有2套，其总成交量为0.06万平方米，成交均价较8月略有下调，为13621元/平方米。



4 项目动态

地铁小镇即将实景呈现，60万总价成就品质生活。

领世深白是红磡领世郡的景观制高点，俯瞰5848亩北美高尔夫小镇，将浩瀚果岭风光尽收眼底；独有的内外双花园设计使得居住环境更加优雅、舒适。深白主力户型为80-100平方米，目前均价在7000-7200元/平方米，总款60余万即可拥有一套精致舒适的两室户型；全部为准现房，预计明年交房。深白组团紧邻已经开业的红磡领世郡小镇副中心，早点铺、菜市场、便利店等均已营业。目前公交304路和682路已经开通，快速连通了项目与南楼、广东路、友谊路等区域；与规划中的地铁6号线近在咫尺，建成后交通将更为便捷。

全临街旺铺招商，生活配套再次升级。

160万平方米别墅小镇中唯一便利型消费中心，业主5分钟即可快速到达。深白组团中现有药店、洗染店、棋牌、茶餐厅、西餐厅、超市、桶装水站等几家小店铺；本次临街旺铺招商范围涵盖中西餐饮、西点、超市及康体休闲等业态，一年后入住人口将达2万，此次高街业态的扩大能使全体业主能享有更高品质的生活。



5 综合评价

红磡领世郡位于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。

东南板块交通、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。

红磡领世郡项目去化速度较快，市场接受程度较高。

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，受到大众购房者的普遍认可。

红磡领世郡区域优势有待提高，项目开发周期较长。

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；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。



11月天津典型地产指数样本项目推介

景瑞·阳光尚城项目简介



板块及配套日益成熟 双地铁首发站使出行更为便利

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，并与西北环快速路连接，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。



大规模洋房社区 产品升值潜力较大

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。

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

很大的提升。

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，4680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。

目前景瑞·阳光尚城高层销售均价5000元/平方米，花园洋房均价6500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。

✦ 接待中心地址：北辰区津榆路津围路交口西行2.5公里处阳光尚城底商

✦ 接待中心电话：022-86806688



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11000元/平方米、高层7000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：6500元/平方米
 销售电话：59626666
 楼盘动态：在售132-148平米三室户型。一次性付款优惠5.5个点，贷款优惠3.5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：7400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，老客户代新客户优惠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：15000元/平方米
 销售电话：88380888
 楼盘动态：主力户型120平方米两室和130、140平方米三室。一次性付款优惠3个点，贷款优惠2个点。



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18800元/平方米
 销售电话：66239999
 楼盘动态：一期8席收官钜献，2期恭请期待。一次付款性优惠3个点，贷款优惠1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：五层到顶洋房和18层到顶高层，68-145平米，主推80-90平米两室。



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

