

北京万科企业有限公司 销售部星园项目手册

2000年3月版

说 明

- 1、项目手册是为规范销售说辞、统一对外口径、利用销控、加强客户引导、促进销售、规范销售管理、提高专业化水平制定，所有销售人员务必严格执行；
- 2、按照不同时期的销售对策，此项目手册会做出调整，请及时对照、更新；
- 3、鉴于目前星园在市场定位、营销推广方面的待定因素，故3月版部分说辞对策等按照以前解释，待确定后，会及时更新。

目 录

壹、 发展商简介

1、 万科集团简介

- 2、北京万科 -5-
3、北京万科物业 -6-

贰、北京万科星园项目简介

- 1、北京万科星园“商品房销售许可证”复印件
2、万科星园命名原因 -7-
3、区位、交通与环境 -8-
附地理位置图、公交线路图、交通潜力分析
4、市政配套 -9-
5、规划设计 -10-
6、分期开发计划 -11-
7、竞争分析 12-24
8、成交客户基本特征 25-27
9、统一说辞 28-29

三、星园一期介绍

- 1、规划设计特点 30-31
2、户型设计特点 32-33
3、万科星园经济技术指标 -34-
4、楼盘面积表 35-36
5、楼盘价格表 -37-
有关价格执行的审批文件
可售楼盘价格表
6、客户购房折扣规定 -38-
7、交房标准 -39-
8、附户型图：楼型立面图、楼型剖面图、户型平面图（标注尺寸、使用面积及建筑面积）

四、入住、产权办理相关文件及费用 41-43

- 1、个人购房办理产权证所需提交资料
2、单位购房办理产权证所需提交资料
3、办理房产证所需缴纳费用
4、入住流程
5、办理入住需提交资料
6、办理入住需缴纳费用
7、办理装修手续及费用

五、相关部门往来文件（设计变更、培训） -44-

六、附：北京市内销商品房预售契约、预定书、补充协议、“两书一证”

一、发展商简介

1. 万科集团简介

万科集团

万科集团全称为—万科企业股份有限公司，是中国大陆首批参照国际惯例公开招股上市的公司，也是国内较早从事商品住宅开发的企业之一。公司于 1988 年介入房地产领域，自 1992 年开始，明确房地产为公司核心业务，并进行跨地域房地产经营。在此期间，选择了深圳、北京、上海、天津、沈阳、青岛等区域经济中心进行中高档城市居民住宅的规模开发，相继推出了以“城市花园”命名的精品住宅系列。

秉承“以人为本”的开发理念，经过十年的探索与悉心经营，万科地产以其注重“家”与“园”相结合的整体规划、亲情般的物业管理和超前的建筑设计风格，在同行中脱颖而出，成为国内著名的房地产开发企业。“万科城市花园”业已成为享誉全国的住宅品牌。

万科集团地产项目

深圳：天景花园、威登别墅、荔景大厦、景田城市花园

深圳城市花园—桂苑、福景花园、万科彩园、金景苑

万科俊园、万科温馨家园、万科四季花城

北京：北京万科城市花园、北京万科星园

上海：上海万科城市花园、上海万科广场、优诗美地

天津：天津万科城市花园、天津万科都市花园

天津万科中心、天津世贸广场、天津万科新城

沈阳：沈阳万科城市花园、紫金苑

大连：大连万科邮电大厦

鞍山：鞍山东源大厦

成都：成都万兴苑

北海：北海万科城市花园

2. 北京万科

北京万科企业有限公司是万科集团属下企业，现有北京万科城市花园、星园两个

项目在建开发。

北京万科城市花园位于京城东北郊，首都国际机场附近的高级住宅开发地段。是北京万科在京城投资开发的首个房地产项目，规划用地约 27 万平方米，总建筑面积 28 万平方米。纵眼望去，小区一片红砖墙、坡屋顶的低层小楼，一派欧式建筑风貌，与周围清新自然的田园气息相呼应，别具韵味，深受客户喜爱。目前，城市花园已建成 7 个小区，销售率超过 98%，已入住 1200 余户；在建中的百合园、云枫阁销售率也已超过 %。

星园是北京万科在京开发的第二个项目，占地 11.2 万平方米，总建筑面积约 30 万平方米。小区位于亚运村正北 2 公里，处在亚北森林公园与亚运村商务圈的交界地带，交通便捷、环境优雅、配套齐全。小区目前处于规划设计调整阶段，预计于 2000 年 6 月中旬重新开盘，拟建成具有强烈现代都市风格的高尚社区。

1997 年开始，北京被万科集团确定为跨地域投资的重点地区。北京万科企业有限公司以“精品意识、长期观念、先锋精神”为宗旨，不断提高投资开发水平，不仅为北京房地产市场提供一种高品质的产品，更以该产品为载体提供一种全新的生活方式，以此为基础，谋求公司长远、稳定的发展。

3.北京万科物业

北京万科城市花园由北京万科物业管理公司荣誉管理，于 1997 年获得“北京市优秀物业管理小区”称号，于 1998 年获评“全国物业管理优秀小区”。

万科集团是国内最早涉足物业管理领域的企业集团之一。万科的物业管理经过近

十年的探索，以其规范化、专业化、人性化的服务水准在同行中脱颖而出，不断取得骄人的成绩。1996年10月，深圳万科物业管理公司在国内率先通过ISO9002第三方国际认证。1996年12月，又在国内首次物业管理投标中一举中标。截止1998年底，万科在全国各地开发的房地产项目中已有13个被建设部评为“全国物业管理优秀（示范）小区”。

北京万科物业管理公司自1995年成立以来，借助集团物业管理优势，不断追求规范化、专业化，凭借良好的服务态度和完善的服务保障体系，在北京地区形成了突出优势，在同行和客户中树立了良好的口碑。公司现有各类专业服务人员200余人，本着“至诚服务、温暖万家”的宗旨，为住户提供房屋维护、安全保障、环境治理、商业娱乐配套等全方位的服务，并致力于社区文化的建设，推广现代居住理念和生活方式。1999年年底，北京万科物业公司成功接管建设部的物业管理，接管3个月来，万科的物业管理受到建设部上下的一致好评。在内部管理上，公司全面导入ISO9002质量管理体系，从细部着手，全面改进，对员工进行国际水准、规范化的培训和管理，力争培养出一支高素质、高水准的物业管理队伍，为客户创造更高品质的生活空间。

三、 北京万科星园项目简介

1、附北京万科星园“商品房销售许可证”复印件

2、“万科星园”以“星”命名，主要原因如下：

诠释之一：

当您为枯燥乏味的工作和生活而身心日趋疲惫的时候，您可曾想过，抬头仰望久已

遗忘的星空，换一种轻松的心情，感受自然的纯真。所谓“天人合一”，正是这种生活境界的超脱，对生活的终极关怀。

当环保已成为世人瞩目的焦点，全社会的共同话题时，这种超脱境界，这种“天人合一”的终极意识更为人们所眷念、所向往。以“星园”命名，让住在这个小区的人都有环保意识、终极意识。

此之谓：走近自然，体味人生。

诠释之二：

天文学是一门充满新奇色彩、无限奥秘、让人永远追求和探索的学科。从这个角度看，关于宇宙、银河、星座的科普知识对于很多人---无论年长年幼、学识多寡，都是有无穷吸引力的。以“星”为名，引发人们对天文的向往，并在生活中融入科普教育与活动，融知识性与趣味性于一体，无疑将使住户的生活更加丰富多彩。

诠释之三：

“繁星点点，灵感无限延展”。提起“星”，总能产生很多梦幻感觉，激发无限遐想。家住“星园”，不禁让人产生一种梦幻的“家园之旅”，既亲切自然，又浪漫温馨。生活永远是梦幻多彩的。

3、 区位及交通、环境

优越的位置

北京万科星园地处亚运村国际商务圈内，位于亚运村北部“绿色家园”居住区内，距亚运村正北 2.5 公里，在紫玉山庄北边约 1500 米，北苑路以西约 200 米，紧邻 13000 亩环境怡人的国家森林公园，位置极为优越。北苑路为双向六车道，属市级干道，道路中间为规划中的轻轨铁路，道路宽阔，路况良好。星园西侧为规划中的城市快速安立路(现为单行线)，南面的洼里路已全线开通，规划中的北五环从小区南面 500 米处经过，交通十分便捷（附位置图）。从亚运村开车向北 5 分钟，就可以摆脱拥堵的交通，在欢畅的道路上驰骋到达万科星园。

便捷的交通

星园有良好的道路交通系统，北苑路、安立路均有多条途经小区的公交车辆，]可以到达。公共交通 358、417 临线及小公共汽车（北苑北站）下车即可到达。已于 1999 年年底动工兴建的北京市第一条轻轨交通 13 号线和地铁 5 号线两条交通动脉，又将北京的重心北移了许多，它们均将在星园附近设站，届时，将凭借自身安全、准时、快捷、大运量的特点，使小区居民的出行变得轻松、便利。

周边环境

万科星园位于京城正北，上风上水、空气清新、水源洁净

东北：规划中的中央体育公园

正西：40 米宽的城市绿化隔离带，绿化带之外是规划中有“北京最大绿肺”之称的 13000 亩国家森林公园，营造出一个无与伦比的自然环境。

东边、南边：高尚住宅小区（紫玉山庄、北辰绿色家园）

西南：北京国际展览体育中心（待建）

附：地理位置图、公交线路图

4、市政配套

北京万科星园位于城市机能极为优越的亚运村国际大社区，购物、娱乐、餐饮、休闲已自成完善体系。这里的生活消费价格因其面对本地人士为主而显得更加平易近人。作为现代的住宅区，万科星园注重小区整体的协调性、统一性，重视小区的每一个环节，而不是单纯给客户提供一个套房，居住、交通、休闲、娱乐无一不得到细致周详的考虑。

商 业：距家和超市（北京最大的仓储超市）2 公里，距北辰购物中心 3.5 公

里，小区的东边特别配套建设了一条龙服务街，计划开设美食集中营、好书雅屋、影音天地、美仪沙龙、全天干洗、宠物乐园、迷你酒吧、家艺橱窗等，客户足不出园就可以尽享一切生活便利。

文教：北京剧院、炎黄艺术馆、小牛津双语幼儿园、芳草地小学、大社区内有规划的幼儿园和小学，星园内部的中学计划与名校北师大二附中合作办学，同时还计划与国际名校建立合作，聘请著名的外国教育专家来学校做顾问，引进国际先进教学经验，相信高级上品的教育，一定不会辜负做父母的对孩子的一片苦心。

娱乐：中华民族园、奥体中心、康乐宫、高尔夫俱乐部、规划中的体育公园，还有星园自建的会所更会以亲切自然、贴近生活的风格给小区业主带来温馨的感觉。

商务：五洲大酒店、阳光广场、国际会议中心、凯迪克大酒店、名人广场

邮局：亚运村邮局

升值潜力：万科星园地处规划中的北苑边缘集团西部，该边缘集团未来将发展成一个充满现代化的社区，成为北京北部上风上水的中心旺地。又因其紧邻奥运规划用地，地处亚运国际商圈，所以它将成为北京新的投资热点。

北京市规划委员会于2000年3月已决定将北四环路南北两侧地区作为北京国际展览体育中心的选址，主中心区规划用地405公顷，能够提供最佳的赛事组织条件、创造良好的生态环境，体现现代化、高科技的特点，成为国际化色彩的大型多功能综合社区。

5. 规划设计

万科星园是万科集团在北京开发的现代都市住宅区。由新加坡著名的雅科本设计管理有限公司担任总设计任务，国内一流的北京市建筑设计研究院配合完成设计，从规划到住宅单体设计、设备配置都展现了未来住宅的发展趋势，堪称是中外合作建筑设计的力作。

雅科本设计管理有限公司简介：

星园小区由擅长作高层社区设计的新加坡著名建筑事务所—雅科本公司整体规划

设计，其超前的规划设计思想和全新的设计理念，在业界广传美誉，拥有丰富建筑设计经验，在东南亚、港、澳、台开展设计工作，曾担任新加坡公共组屋及私人发展商住宅设计，拥有大量住宅实例，其中深圳东海花园获建设部小康住宅设计奖。

北京市建筑设计研究院简介：

成立于1949年10月，是一个享有对外经营权的大型综合民用建筑设计、科研单位。本院拥有国家设计大师6名，一级注册建筑师106人，二级注册建筑师138人，每年完成工程750多项，建筑面积350万平方米，在民用设计单位中排名第一位。

星园的规划设计借用雅科本公司的经验，并利用自身在设计规划方面的优势，充分考虑北京地区的季节特点、市场特点、客户需求，摒弃了大多数规划单调、呆板、模式化的平面布局，采用灵动流畅的设计手法，将16幢以星座命名的建筑，如璀璨星斗般点缀在绿草如茵的“星河”中，生动自然而不失和谐统一，灵动流畅而富含韵律。总体规划上将小区分为五个组团（每个组团3-4栋），五个组团向心布置，构成星园住宅区的整体结构。组团每栋住宅之间又有区别，住宅高低错落（12、18、26），标志鲜明，既丰富了生活空间又使客户对自己的生活空间有相当的认同感和归属感。

6. 分期开发计划

星园将按三期来开发

一期：2001年9月交付使用，共6幢，计 平方米， 套

二期：2002年 月交付使用，共 幢，计 平方米， 套

三期：2003年 月交付使用，共 幢，计 平方米， 套

会所：

7. 周边及竞争对手分析

案名

华亭嘉园

总建筑面积 43 万平方米
在售面积 22 万平方米
平均单价 9500 元
主力面积 170M²-200M²
主力总价 150 万元-170 万元
发展商 华远
企划销售 自销
建筑楼层 32 层
规划面积 70 M²-250 M²
单价范围 8080 元-10000 元
可售户数 576 户 (共 1200 户)
售出户数 290 户
销售率 50%
开盘日期 1998 年 9 月

交房日期 2000年4、10月	
联系电话 62078017/8/9	
出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 北临北四环，东临中华民族园，西距健翔桥、京昌高速路 300 米，周边有 386、380、387、305、345、407 公交车通过
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于朝阳区，与亚运村金融商贸区及中关村高科技产业区相望
社区规划	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 高层建筑，15000 平方米中心花园，绿化率 40%，地下停车、一户一位
产品营建	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 欧式外立面设计，迅达电梯，厨房、卫生间精装修、中央空调，户型设计在朝向、采光上存在问题
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 15000 平米中心花园，各种植物逾 30 种
物业管理	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 华远自管，4.5 元，保安监控、可视对讲系统
小区配套	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 游泳池、网球场、酒吧、健身房、桑拿、托幼所、超市、餐厅、练功房、高尔夫练习场
企划营销	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 广告密度较大，现场气氛较好，有样板房，有一定的销售流程
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 公司实力较强，在京有多个项目，企划中注意营造知名度，朝北房屋很难销售
客源层面	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 外销房，演艺界知名人士、自由职业者、金融界人士

评比结果无等级，以万科星园为标准（图标居中位置）
右边为优。v为竞争个案所处等级。

案名

慧忠北里

总建筑面积 110 万平方米

在售面积 110 万平方米

平均单价 普宅 5000 元

甲级 6400 元

主力面积 130M²

主力总价 70 万元-80 万元

发展商 华汇

企划销售 自销

建筑楼层 高层塔楼、多层板楼

规划面积 甲 99 M²-240 M²

单价范围 甲 6000 元-6600 元

可售户数

售出户数

销售率

开盘日期 销售较早

交房日期 甲现房

重点竞争个案分析

联系电话 64966471	
出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于北辰左路和安立路之间， 周边有 108、358 支、328、417、602 公交车通过
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于朝阳区，紧邻亚运村金融商贸区，属 90 年代以来 新建的规模较大的小区
社区规划	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 高层和多层板楼建筑，规模大，小区内档次差别明显， 房屋采用兵营式排列
产品营建	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 楼外立面颜色单一，陈旧，奥的斯电梯，甲厨卫精装 修，户型设计在朝向、功能分区上存在问题
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 普通绿化，没有景观
物业管理	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 华民物管，甲 2.5 元-3.5 元
小区配套	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 托幼所、超市、餐厅、小酒店、娱乐场所、学校，但 档次偏低
企划营销	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 广告密度小，接待大厅面积小，无样板房，营销水平 较差
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 公司规模开发，国营机制，没有品牌形象
客源层面	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 在北、东、西城附近上班的人群，有部分为政府购房 和拆迁户，客源档次差别较大

评比结果无等级，以万科星园为标准（图标居中位置）
右边为优。v 为竞争个案所处等级。

案名

欧陆经典

总建筑面积 48 万平方米

在售面积 现房 2 栋、期房 5 栋

平均单价 6250 元

主力面积 134 M²、146 M²、171 M²

主力总价 70 万元-90 万元

发展商 龙脉房地产

企划销售 伟业顾问

建筑楼层 高层塔楼、小高层板楼

规划面积 88M²-240M²

单价范围 5357 元-7000 元

可售户数 738 户（期房）

售出户数

销售率

开盘日期 1998 年 10 月

交房日期 1999 年 8 月、2000 年 6 月

联系电话 64915831

重点竞争个案分析

出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于北苑路与慧忠路交汇处，周边有 358、417 公交车通过
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于朝阳区，紧邻亚运村金融商贸圈，但周边环境较乱，有煤场、临建
社区规划	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 高层塔楼和板式小高层建筑，人车分道，地下车库、一户一位
产品营建	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 欧式外立面设计，三菱电梯、毛坯房，现推出的二梯三户，采光、朝向均较好，在市场上有一定吸引力
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 欧式园林设计、绿化率超过 40%，中心广场、庭院雕塑、小品落泉、
物业管理	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 中海物管 3.5 元，有对讲系统
小区配套	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 会所、游泳池、健身房、商场、餐超市、托幼所、超市、中小学校、老年活动室、儿童乐园、体育馆、环行散步道，配套较全，但这些硬件大多要在小区全部落成之后才开始，所以前期客户在生活上会有不便之处
企划营销	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 由专业的代理公司代理售楼，广告密度较大，接待大厅面积大，无样板房，有一定的销售流程
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 民营公司，期待借助专业的销售、策划公司加快销售
客源层面	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 外企白领、部分私企，有相当部分为二次置业者

评比结果无等级，以万科星园为标准（图标居中位置）
右边为优。v 为竞争个案所处等级。

案名

嘉铭园

总建筑面积 2.4 万平方米（一期）
 在售面积 2.4 万平方米
 平均单价 5300 元
 主力面积 130 M²
 主力总价 70 万元
 发展商 嘉铭房地产
 企划销售 自销
 建筑楼层 一期多层、二期高层
 规划面积 80 M²-180 M²
 单价范围 4930 元-5980 元
 可售户数 240 户（一期）
 售出户数 210 户
 销售率 90%
 开盘日期
 交房日期 1999 年 9 月
 联系电话 64971438

重点竞争个案分析

出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 北苑路以东 300 米,周边有 358、417 公交车通过,但因项目不临街,且从小区通往北苑路的道路拥挤狭窄,给客户平时出行会带来一定困难
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于朝阳区,在亚运村金融商贸区边,但周边环境较差,有工厂、暂停工项目
社区规划	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 多层建筑,地上停车、一户一位
产品营建	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 毛坯房、独立供暖供热水通过供暖自动交换
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 一般绿化,无景观设计
物业管理	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 待定
小区配套	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 生活设施配套较缺乏,一期只有超市、餐厅
企划营销	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 广告密度较小,接待大厅面积小,简单,无样板房,
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 国营公司,没有太多品牌可言
客源层面	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 部分私企、拆迁户,客源在品位和层次上不及万科

评比结果无等级,以万科星园为标准(图标居中位置)右边为优。v为竞争个案所处等级。

案名

现代城

总建筑面积 48 万平方米
 在售面积 9 万平方米
 平均单价 8800 元
 主力面积 136 M²、150 M²
 主力总价 150 万元-170 万元
 发展商 中鸿天
 企划销售 自销
 建筑楼层 28 层
 规划面积 73 M²-300 M²
 单价范围 7800 元-10000 元
 可售户数 1500 户
 售出户数 850 户
 销售率 56%
 开盘日期 1998 年 4 月 2 日
 交房日期 99 年年底、明年 3、6、年底
 联系电话 65854441/2/3/5/6

重点竞争个案分析

出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 国贸以东 800 米，紧临东三环和地铁复八线出口 周边有多条公交车通过，构成立体交通
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于朝阳区国贸商圈内，但周边环境较差，有工厂、 临建、交通堵塞、空气污染严重
社区规划	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 现代高层建筑，中心花园，地下车库，
产品营建	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 现代欧式外立面设计、日本富士达电梯、精装修，在 装修选材上力争名牌，创造卖点
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 三块足球场大的绿地、空中四合院
物业管理	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 中海物管，3.5 元，红外线周边报警系统、闭路监控、 可视对讲系统、三表远程
小区配套	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 紧邻国贸商圈，一期不会有太多小区内配套供客户使 用，以后会有健身房、超市、餐饮，但小区配套不会 成为本项目的卖点
企划营销	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 广告密度较大，现场气氛较好，有样板房，装修、布 置较有特点，有一定的销售流程
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 民营股份制、投资组合，在京的第一个项目，力创知 名度
客源层面	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 在东部上班的外企白领、自由职业者、二次置业者

评比结果无等级，以万科星园为标准（图标居中位置）
右边为优。v 为竞争个案所处等级。

案名

万泉新新家园

总建筑面积 22 万平方米

在售面积 6 万平方米

平均单价 8000 元

主力面积 180 M²-220 M²

主力总价 140 万元

发展商 万泉花园（投资管理组合）

企划销售 万通鼎安国际物业管理

建筑楼层 6 层

规划面积 140 M²-330 M²

单价范围 7648 元-9000 元

可售户数

售出户数

销售率

开盘日期 1998 年 9 月

交房日期 1999 年 8 月

联系电话 62633389/90

重点竞争个案分析

出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 东距人大 300 米，距西北三环 500 米，
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于海淀区，与中关村高科技产业区相邻
社区规划	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 多层建筑、户户朝阳、地下停车、一户一位、基于 INTERNET 的社区局域网络，
产品营建	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 迅达电梯，毛坯房、厨房、卫生间菜单式装修
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 小区绿化率 45%，33000 平米集中绿地花园，中心花园广场、水景雕刻广场
物业管理	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 自管，4.5 元，闭路电视监视系统，智能安防系统
小区配套	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 一期无配套，二期配套有超市
企划营销	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 广告密度较大，但较单一，现场气氛较好，有样板房，有一定的销售流程
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 投资管理组合
客源层面	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 以在西边、中关村附近工作的外企、私企和自由职业者为主，从品位和层次来看与万科接近

评比结果无等级，以万科星园为标准（图标居中位置）
右边为优。v 为竞争个案所处等级。

案名

华馨公寓

总建筑面积 43 万平方米
 在售面积 22 万平方米
 平均单价 7800 元
 主力面积 170 M²
 主力总价 130 万元
 发展商 华汇
 企划销售 自销
 建筑楼层 6 层、14 层
 规划面积 38 M²-300 M²
 单价范围 7000 元-8800 元
 可售户数 460 户
 售出户数 _____
 销售率 不好
 开盘日期 1999 年 6 月
 交房日期 2000 年 4 月
 联系电话 64966471

重点竞争个案分析

出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于北辰左路和安立路之间(慧忠北里小区内), 周边有 108、358 支、328、417、602 公交车通过
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于朝阳区,在亚运村金融商贸区内
社区规划	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 小高层建筑,15000 平方米中心花园,绿化率 40%,地 下停车、一户一位,华馨公寓属华汇公司开发,所以所 处小区档次参差不齐,有公寓、甲宅、普通住房
产品营建	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 欧式外立面设计,厨房、卫生间精装修
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 庭院式布局,绿化率超过 40%
物业管理	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 华民物管,3.5 元,保安监控、可视对讲系统
小区配套	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 成熟生活社区,娱乐、购物、餐饮、文化教育,但档 次偏低
企划营销	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 广告密度今年开始加大,接待大厅面积较小,无样板 房,主推配套完善
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 国营公司,无品牌知名度
客源层面	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 销售情况在刚开盘时不好,小户型有部分单身人士看 好,随工程形象和广告力度的逐渐加大,营销推广作 出调整,近期,销售逐渐看好

评比结果无等级,以万科星园为标准(图标居中位置)
右边为优。v 为竞争个案所处等级。

案名

和祥园

总建筑面积 17 万平方米
 在售面积 17 万平方米
 平均单价 6100 元
 主力面积 102M²、121M²、140M²
 主力总价 66 万元、78 万元、91 万元
 发展商 北京华汇房地产开发中心
 企划销售 自销
 建筑楼层 22 层
 规划面积 91 M²-140 M²
 单价范围 6100 元-7300 元
 可售户数 1100 户
 售户数 880 户
 销售率 80%
 开盘日期 1999 年 3 月份

	交房日期 1999年年底 联系电话 64809043/44
出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于北辰左路 and 安立路之间(慧忠北里小区内), 周边有 108、358 支、328、417、602 公交车通过
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于朝阳区, 在亚运村国际商贸圈内
社区规划	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 属慧忠北里小区内, 整体规划简单, 没有新意
产品营建	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 高层塔楼, 塑钢窗, 厨卫有装修, 三部三菱电梯 (一 梯 10 户) 户型在采光、朝向上存在问题
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 简单绿化、无景观
物业管理	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 华民物业管理 3.5 元
小区配套	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 与慧中北里共享配套设施
企划营销	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 一个月有两到三次广告, 销售大厅小且无样板间
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 集体所有制, 品牌形象不及万科
客源层面	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 在亚运村附近工作的私企, 在客户的品位及层次上略 低与万科

评比结果无等级, 以万科星园为标准 (图标居中位置)
右边为优。v 为竞争个案所处等级。

案名

胜古家园

总建筑面积 18 万平方米

在售面积 9 万平方米

平均单价 8300 元

主力面积 88 M²

主力总价 73 万元

发展商 北京东方极天公司

企划销售 北京胜古房地产公司

建筑楼层 22 层

规划面积 88 M²-166 M²

单价范围 6580 元-9500 元

可售户数 654 套

售出户数 392 套

销售率 60%

开盘日期 1998 年

交房日期 1#2#1999 年 7 月交房

3#楼 1999 年年底

重点竞争个案分析

联系电话 64428663/65/67	
出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 交通便利，四通八达，多达 16 条公交线路通达社区
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 紧靠北三环，安贞桥东北角北临亚运村，东望和平里商业区，
社区规划	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 三栋现代高层建筑，综合型封闭社区
产品营建	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 欧式古典建筑风格，厨卫装修，塑钢窗，全封闭阳台，自建燃气机房，集中供暖，24 小时热水，三菱电梯（二梯八户）
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 1.6 万平米休闲花园
物业管理	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 鼎泰物业管理 2 元
小区配套	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 室内温水游泳池、全空调商业服务中心、文化活动中心、占地 1500 平方米幼儿园、4650 平方米小学、中学距小区仅 200 米
企划营销	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 一个月有两到三次广告,无样板间，营销水平一般
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 国企，知名度不高
客源层面	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 作家、艺术家、科技人才、经营管理人员等

评比结果无等级，以万科星园为标准（图标居中位置）
n 右边为优。v 为竞争个案所处等级。

案名

新荣家园

总建筑面积 8.8 万平方米
 在售面积 8.8 万平方米
 平均单价 6350 元
 主力面积 130 M²-150 M²
 主力总价 82 万元-95 万元
 发展商 中国新荣国际投资公司
 企划销售 自销
 建筑楼层 27 层
 规划面积 114 M²-380 M²
 单价范围 5668 元-6600 元
 可售户数 648 套
 售出户数 129 套
 销售率 20%
 开盘日期 1999 年 4 月 22 日
 交房日期 2000 年 5 月

重点竞争个案分析

联系电话 64808899	
出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 交通便利, 108,328,358,380 等多路公交直达。
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于朝阳区, 紧邻亚运村国际商贸圈
社区规划	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 地处慧忠北里小区内, 整体设计简单, 只有三栋高层, 双层地下车库
产品营建	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 高级艺术四防门, 高级密闭塑钢窗, 西北窗配双层玻璃, 提供菜单式装修服务, 日立电梯 (三梯八户)
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 6000 平米超大中庭花园, 环绕进口欧式云石喷泉
物业管理	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 新荣物业管理 2.5 元
小区配套	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 共享慧中北里配套
企划营销	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 广告密度大, 销售现场较大, 有样板间, 营销水平一般, 销售人员精神面貌不佳, 但随着迎千禧年活动, 销售势头开始好转
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 国企, 知名度不及万科
客源层面	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 私企业主、白领等

评比结果无等级, 以万科星园为标准 (图标居中位置) 右边为优。v 为竞争个案所处等级。

案名

世纪宝鼎

总建筑面积 5 万平方米
 在售面积 5 万平方米
 平均单价 7000 元
 主力面积 130M²-140 M²
 主力总价 91 万元-98 万元
 发展商 北京九鼎房地产
 企划销售 北京九鼎房地产
 建筑楼层 24 层
 规划面积 88.30 M²-237.37 M²
 单价范围 6580 元-7800 元
 可售户数 240 套
 售出户数 72 套
 销售率 30%
 开盘日期 1999 年初

交房日期 2000年5月	
联系电话 64969990/92/93	
出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 交通便利，62、386、408、409等多路公交车通过
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于朝阳区，地处亚运村金融商贸圈内，紧邻北四环城市绿化带及二十几所文化教育机构，周边生活设施齐全。
社区规划	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 周边社区成熟便利
产品营建	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 错层式楼中楼设计，4.4米的大开间，厨卫精装修，全地下车库，电梯直达
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 简单绿化，无景观
物业管理	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 中海物业管理 3.5元
小区配套	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 与富成花园共用 5500 平米会所（商店、泳池、茶馆等）
企划营销	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 一个月有两到三次广告，媒体投放量不大，有样板间
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 国企，无知名度
客源层面	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 私企及部分自由职业者

评比结果无等级，以万科星园为标准（图标居中位置）
右边为优。v为竞争个案所处等级。

案名

紫竹花园

总建筑面积 16 万平方米
 在售面积 16 万平方米
 平均单价 8400 元
 主力面积 160 M²
 主力总价 130 万元
 发展商 北京紫竹花园房地产公司
 企划销售 自销
 建筑楼层 21 层、14 层
 规划面积 111.71 M²-350M²
 单价范围 7218 元-9000 多元
 可售户数 _____
 售出户数 _____
 销售率 _____
 开盘日期 _____

重点竞争个案分析

交房日期 2000年9月 联系电话 68906659/60/61	
出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 东距西三环紫竹桥咫尺之遥，北与香格里拉大饭店、华奥中心及摩托罗拉隔路相望，南接北京化工大学西院。
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于海淀区，紧邻中关村高科技园区
社区规划	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 现代建筑风格
产品营建	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 高标准精装修，中央可调式供暖系统，户型设计注重舒适性，LG电梯直达两层地下车库
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 共享发展商投资兴建的化工大学绿化，小区内无景观设计
物业管理	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 物业管理公司待定，3.8元
小区配套	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 专属豪华会所，内设健身室、网球场、桑拿室、儿童乐园等
企划营销	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 广告密度较大，但形式单一，有样板间企划中注意制造知名度
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 外资，但知名度不及万科
客源层面	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 外销公寓，客户主要以在西边工作的外企白领、私企、和自由职业者为主

评比结果无等级，以万科星园为标准（图标居中位置）
右边为优。v为竞争个案所处等级。

案名

北辰绿色家园 (拂林园)

总建筑面积 8.6万平方米

在售面积 8.6万平方米

平均单价 5200元

主力面积 118-170M²

主力总价 60-80万元

发展商 北京北辰实业股份有限公司

企划销售 自销

建筑楼层 9层、14层板式

规划面积 83M²-160M²

单价范围 4350元-6000多元

可售户数

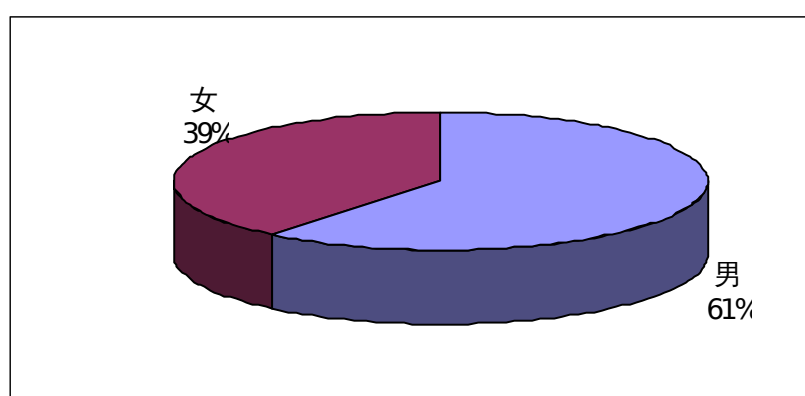
售出户数 接近100套

	销售率 _____ 开盘日期 1999年10月 _____ 交房日期 2000年9月 _____ 联系电话 64979868/64911808 _____
出行条件	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 同万科星园，亚运村以北3公里，北苑路西
区位概念	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 位于朝阳区，紧邻亚运商贸圈，交通便捷
社区规划	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 9层和14层的板式小高层，建筑立面为新古典主义风格，
产品营建	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 毛坯房装修，电热膜供暖，户型设计注重实用性，使用率较高，三菱电梯，
景观缔造	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 中西式风格结合，借鉴慕尼黑奥林匹克公园的自然与运动结合的形式，布置水景广场、带状广场，设有儿童乐园，形成森林与动物的主题景观，
物业管理	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 北辰信诚物业管理有限责任公司管理，智能化物业管理
小区配套	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 家庭网络布线，停车场实行感应式IC卡，
企划营销	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 广告密度较大，但形式单一，有样板间企划中注意制造知名度
品牌形象	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 国营股份制公司，
客源层面	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 客户主要以在北边工作的私企、自由职业者、部分国企为主，客户层次复杂

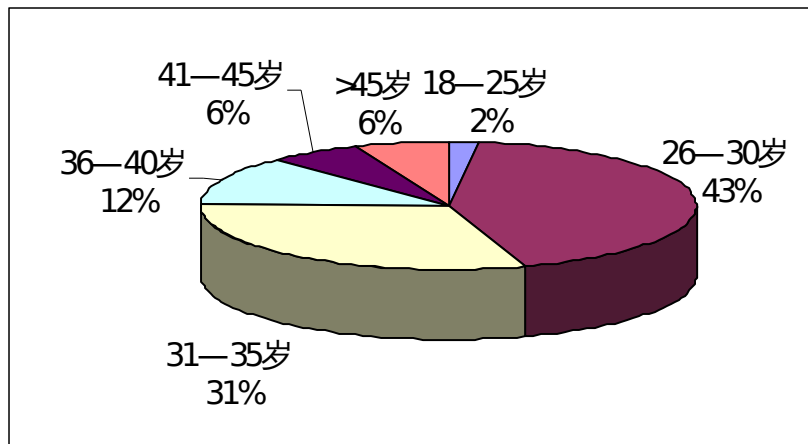
评比结果无等级，以万科星园为标准（图标居中位置）
右边为优。v为竞争个案所处等级。

8、成交客户基本特征

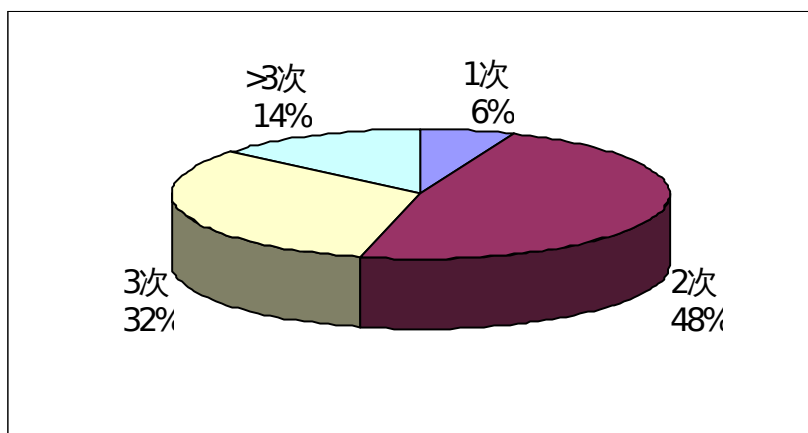
性别构成：男女比例为61：39，业主的性别构成虽然男性多于女性，但女性的决策作用在购房过程中仍不可忽视。



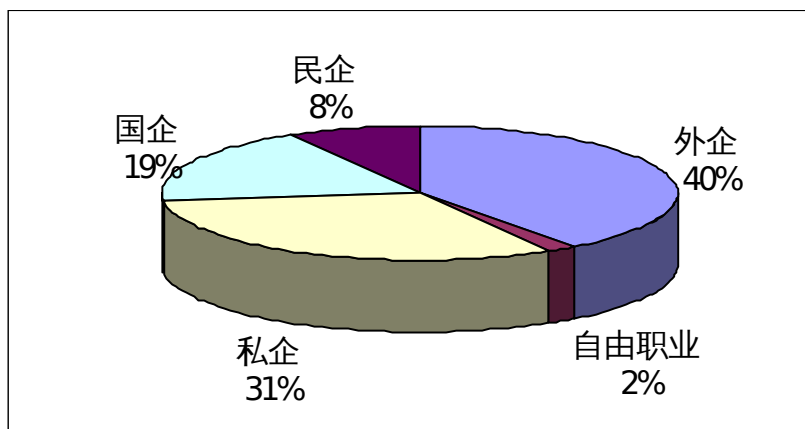
年龄构成：以 26-30 岁的年轻人为主（占 43%），且这部分购买人群购房户型 60% 为三居室。



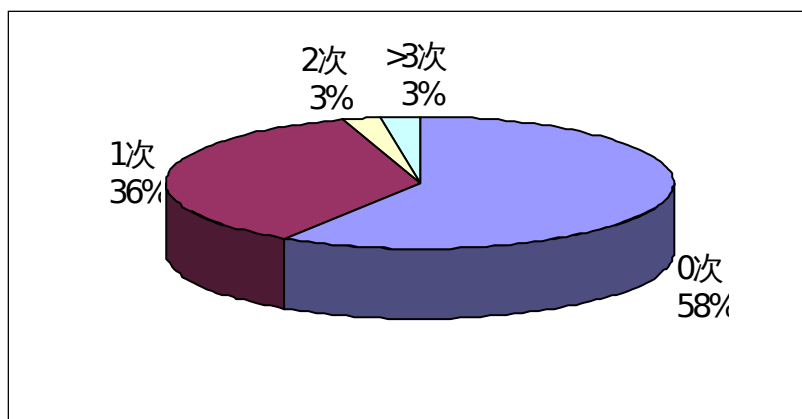
来访次数：来访 2 次签署预定书的占 48%，来访 3 次签署预定书的占 32%，星园对客户存在着吸引力，应更深层次的发掘星园的卖点，缩短客户的成交周期。



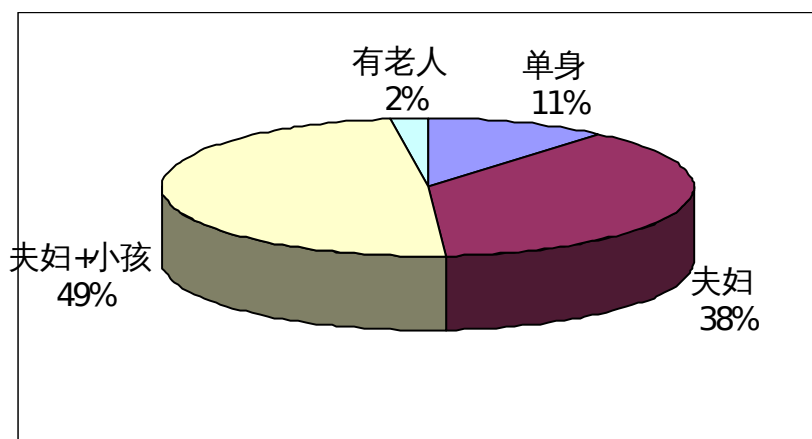
公司性质：以外企和私企为主，分别占 40%和 31%。



置业次数：58%的客户为首次置业，36%的业主曾有过一次置业经验。



家庭构成：以核心家庭夫妇+小孩为主，占 49%，
其次是夫妇购房，占 38%。



9、统一说辞

1、有关取消中庭、联廊的解释：

原中庭、联廊的设计更利于在南方等潮湿气候条件下的通风、对流，并增加舒适度，公司多次研究，并与雅科本公司、北京设计院经过探讨，决定应更多的从客户的利益出发，从北京的季节特点、市场情况出发，取消中庭、联廊。

这样做的好处：①增加使用率，，原中庭、联廊的设计使户摊面积增加，客户成本加大，取消后，可以提高房屋内的使用率，降低客户购房成本，②北京的季节特点是四季分明，冬、夏季节漫长，干燥、多风，原中庭、联廊的设计因上部不封顶，使楼中的保温等都受到影响，客户居住在其间会有很大风险，取消后可以大大节约能源，减少消耗、降低风险。

(如有客户提出取消中庭、联廊，楼中的垂直绿化也将取消，公司是如何考虑的？首先做垂直绿化的成本很高，这些成本最终将转至客户身上，取消中庭、联廊并不意味没有绿化，在景观的设计上公司会从客户的利益出发，保证客户的居住环境。)

2、取消电热膜、改用地板辐射采暖的解释：

电热膜采暖在北京是一种新型的材料，它的很多优点更多的带有未知的因素，公司此次决定改用地板辐射采暖，更多的是从客户的角度出发，公司不愿让客户承担风险，因为客户是最终的使用者。当然万科公司作为一个集团化、专业化的大公司，并不会因为怕风险，而拒绝创新，拒绝一切有可能带来风险的新鲜事物，公司深深知道，要在市场上永远保持不败的地位，就要不断超越自我，所以公司会在为客户规避风险的同时，不断创新。

3、取消原 B1 户型，原因：

原 B1 户型为 154 平方米，与 A1 户型相差不到 10 平方米，但朝向等不及 A 户型。

虽然有相当一部分客户已购买原 B 户型，但经过公司的解释，均已同意调换。可以看出，经过调整的户型，是更合理、更适宜客户的。很多客户希望购买设计合理的两居户型，星园原两居户型设计在 30 层楼中，为适应市场和客户的需求，公司决定将原 B1 户型改为两居户型，满足这部分客户的需求。

4、户型修改方面的解释：

1 A1 户型的调整：调整后面积约 165 平方米（原为 162 平方米），

调整后的 A 户型主要优点：

- ★客厅+餐厅面积增大，约 41.64 平方米，面宽可达 5.6 米（净）；
- ★保留原有的更衣间，并在进门处增加工人间，（此房间因有对外的间接采光，所以可以满足客户的多种需求）；
- ★卧室面积增大，主卧室可达 18 平方米，并单独配备更衣间，提高生活档次，两个次卧室面积也比原设计增加 2-3 平方米，大大提高使用的方便性；
- ★卫生间面积增大，主卫可以达到 6.19 平方米，并配备双面盆，使主人的生活品质得到提升；
- ★起居室外带阳台，更多的从客户的实际生活考虑，增加功能，给客户的生活带来便利；
- ★室内交通面积减少，提高有效使用率；
- ★A 户型的进门不直接对消防前室，增加安全性和私密性；
- ★电梯的噪音：餐厅部分与电梯紧邻，公司在技术上已做了考虑并采取了相应的防干扰措施。
- ★修改后的 A 户型，在使用率方面得到大大提高，适合在生活上追求舒适的人

士，宽大的起居空间适合朋友来访、休闲交谈，所以适合朋友广泛的人士，工人间的设置，给人口较多的家庭带来方便。A 户型给人的感觉是舒适。

2 B 户型的调整：调整后的面积约 98 平方米（原为 154 平方米三居），

调整后 B 户型的优点：

- ★动静分区，更大的增加主人的私密性；
- ★卫生间为双面盆设计，带来更多的生活便利；
- ★保留原有的衣帽间；
- ★室内交通面积少，提高有效使用率；
- ★起居室外带阳台，更多的从客户的实际生活考虑，增加功能，给客户的生活带来便利；
- ★ B 户型适合人口较少的家庭（年轻的白领、年轻的夫妇、老年夫妇（因 B

户型有较好的朝向和采光))

也较适合有投资用途的人士购买，B户型主要强调其实用、经济、温馨的感觉。

3 C户型的调整：调整后的面积约130平方米（原为120平方米三居），

调整后C户型的优点：

- ★ 卧室面积增大，主卧室可达14.79平方米，并单独配备更衣间，提高生活档次，两个次卧室面积也比原设计增加2-3平方米，大大提高使用的方便性；
- ★ 起居室外带阳台，更多的从客户的实际生活考虑，增加功能，给客户的生活带来便利；
- ★ 卫生间面积增大，主卫可以达到5.93平方米，并配备双面盆，使主人的生活品质得到提升；
- ★ 室内交通面积少，提高有效使用率；
- ★ C户型适合年轻的三口之家，更强调温馨的感觉。

如果B户型和C户型结合，更适合子女为父母购房，B户型有很好的朝向和采光，适合老年人的身体特点，子女居住在C户型，既方便照顾父母，又不失去自己生活的自由，父母同时享受到天伦之乐，拥有自己的空间。

5、接听电话时对星园位置的说明

路径1：北辰购物中心路口（或阳光广场路口），向东方向走，到北苑路后沿北苑路一直向北，经过家和超市和紫玉山庄，再沿北苑路开大概1.5公里（北苑机动车检测场路口以北500米），航空2号院路口前向西（可以看到北辰绿色家园的广告牌），向西开300米即到达万科星园销售接待中心。

路径2：从安慧桥一直向北，经过北辰购物中心、阳光广场、安立花园、慧中北里小区后，到达紫玉山庄南面的路后向东，在家和超市路口前向北，沿北苑路北行大概2公里（北苑机动车检测场路口以北500米），航空2号院路口前向西（可以看到北辰绿色家园的广告牌），向西开300米即到达万科星园销售接待中心。

路径3：安定门乘坐358路公共汽车或358路小公共，航空2号院站下车，向西

300米即到达万科星园销售接待中心。

三、一期开发区域详细介绍

1、规划设计特点

建筑的布置

- 住宅建筑与商业和公建分离，从而形成单纯、安静的居住环境；
- 公建设施布置在小区的四周，从而减少公共设施在使用时对居民带来的干扰，同时也便于其他地区居民方便到达及使用；
- 在小区的东南角设会所-形成该小区的标志，使归来的居民见到会所就有一种

到家的感觉；

- 每栋居住建筑均为南北向设置，使户户朝南并可获得南北向的穿堂风；
- 独立式建筑布局，使得整个小区可有自然风流畅的通过；
- 住宅窗位置、大小充分结合景观设计，每扇外窗都有花园美景，且无视线交叉，确保私密性；
- 南北向住宅间距大于 1.2 倍的楼高，皆超过 47 米，东西向楼间距 18 米，即使在冬季时也可获得有效日照；
- 各独立住宅相互围合，既可形成组团绿地，各组团围合，形成 1 万多平方米的中心绿地，方便居民进行丰富多彩的户外活动；
- 各居住单体以不同的高度组成错落有致的小区形式，以丰富有韵律变化的整体形象，改变了以往居住建筑只能行列式呆板布局的格调，在亚北地区及至北京市呈现出崭新的园林式居住建筑风貌。

交通组织

根据对现有交通情况的考察，东部的北苑路是城市快速路，且规划中的轻轨系统通过北苑路，东部是小区人流的主要来源。西部是规划中的立汤快速路安立段，南部距五环路只有 500 米。从这些来分析，交通设计，有如下考虑：

- 除在东南会所出处和朝向体育公园的位置设人流出入口外，在东、南、西、北向另设 4 个车行入口；
- 学校、邮局、商业均相对独立设置，有自己的出入口，以便有效的为整个区域服务；
- B-2 地块内设小区环道，将小区入口以及会所和通向每栋住宅的辅助车道相连，车辆进入小区后沿小区环道进入地下停车场并搭乘通向各层的电梯返家；
- 每排住宅前均设辅助车道与小区环道相连，且宅前皆有临时停车位方便访客停车。此车道紧急时可与设于步道下的隐性消防车道一起，作为环状消防车道。
- 当步行人流从各入口来到小区时，即可通过游园步道系统自由穿梭，徜徉在绿色自然环境中，悠然返回家中。

景观空间设计

小区西部的城市森林公园，小区中央绿地和北苑绿色家园体育公园浑然一体，使小区居民享有得天独厚的绿色资源。环境设计围绕“人与环境共生”的主题展开。人之所处，目之所及皆有绿化景观，多层次的绿化形成丰富的景观和空间，从中央花园到组团绿地，无不经过精心设计，使人徜徉其间，身心得到美好享受。景观设计也渗透到半地下车库，通过开向上空的采光井与室外绿化结合，一扫往日地下车库阴暗、郁闷之感，让客户愿意并乐于使用半地下车库。

- 住宅组团间有开敞的绿地空间，休憩、运动皆宜。更有大面积的中央绿地，由两个会所与中央绿地联系起来组成中央公园，供本小区居民独自享用，乐在其中；
- 地下车库开敞并设有大片的绿化景观环境，从而扩大了户外地面空间的实际面积，并使空间环境的层次更加丰富和立体化；
- 小区的消防车道是采用蜂窝状高强度硬塑材料铺设，可在紧急情况下供消防车救护登高使用，但平时可在上种植草坪，用以加强小区的绿化效果，减少硬质地面裸露。

地下停车场

为更好的利用地下停车空间，创造自然优美的空间使用效果，丰富室外空间的层次和内容，在设计中做了细致的处理。

- 地下室设有多处开口，可与地面相通，用以获得直接的自然采光和通风；
- 地下停车场布置园林水泉，以创造景观化的地下停车环境。带有自然采光通风和景观环境的地下停车场，一扫以往封闭式地下车库的沉闷阴暗和不安全的印象，从而成为驾车人士如同使用地面车场一样自然并愿意使用的地下空间。半地下车库提供 % 车位。地下车场设有多处开口，与地面相通，用以获得直接的自然采光通风。在地下车场布置园林水泉，创造景观化的地下停车环境，使得地下与地面绿化形成整体，象话渗透，在地下泊车也如地面停车一样便捷、通畅，采用干式喷淋系统，更安全。

2、户型设计特点

调整后的 A 户型主要优点:

- ★ 客厅+餐厅面积增大，约 41.64 平方米，面宽可达 5.6 米（净）；
- ★ 保留原有的更衣间，并在进门处增加工人间，（此房间因有对外的间接采光，所以可以满足客户的多种需求）；
- ★ 卧室面积增大，主卧室可达 18 平方米，并单独配备更衣间，提高生活档次，两个次卧室面积也比原设计增加 2-3 平方米，大大提高使用的方便性；
- ★ 卫生间面积增大，主卫可以达到 6.19 平方米，并配备双面盆，使主人的生活品质得到提升；

- ★起居室外带阳台，更多的从客户的实际生活考虑，增加功能，给客户的生活带来便利；
- ★室内交通面积减少，提高有效使用率；
- ★A户型的进门不直接对消防前室，增加安全性和私密性；
- ★电梯的噪音：餐厅部分与电梯紧邻，公司在技术上已做了考虑并采取了相应的防干扰措施。

修改后的A户型，在使用率方面得到大大提高，适合在生活上追求舒适的人士，

宽大的起居空间适合朋友来访、休闲交谈，所以适合朋友广泛的人士，工人间的设置，给人口较多的家庭带来方便。

A户型给人的感觉是舒适。

调整后B户型的优点：

- ★动静分区，更大的增加主人的私密性；
- ★卫生间为双面盆设计，带来更多的生活便利；
- ★保留原有的衣帽间；
- ★室内交通面积少，提高有效使用率；
- ★起居室外带阳台，更多的从客户的实际生活考虑，增加功能，给客户的生活带来便利；

B户型适合人口较少的家庭（年轻的白领、年轻的夫妇、老年夫妇（因B户型

有较好的朝向和采光）），也较适合有投资用途的人士购买，B户型主要强调其

实用、经济、温馨的感觉。

调整后C户型的优点：

- ★卧室面积增大，主卧室可达14.79平方米，并单独配备更衣间，提高生活档次，两个次卧室面积也比原设计增加2-3平方米，大大提高使用的方便性；
- ★起居室外带阳台，更多的从客户的实际生活考虑，增加功能，给客户的生活带来便利；
- ★卫生间面积增大，主卫可以达到5.93平方米，并配备双面盆，使主人的生活品质得到提升；
- ★室内交通面积少，提高有效使用率；

C户型适合年轻的三口之家，更强调温馨的感觉。

如果B户型和C户型结合，更适合子女为父母购房，B户型有很好的朝向和采光，适合老年人的身体特点，子女居住在C户型，既方便照顾父母，又不失去自己生活的自由，父母同时享受到天伦之乐，拥有自己的空间。

调整后D户型的优点：

- ★位于楼座的偏顶层，安静；
- ★保留屋顶的露台花园，面积可达63平方米；
- ★去屋顶的花园须从洗衣房（工人间）通过，保证主卧室的安全和私密；
- ★卧室套一书房，增大主人的活动空间和便利性；
- ★主卧室和起居厅均有采光阳台，保证通风、采光和视野；

D户型因其总面积适中，所以总价为客户接受，加上其独有的平层带露台，给客户一全新的感觉，适合提高生活品位的人士。

调整后 E 户型的优点：

- ★位于楼座的偏顶层，安静、安全；
- ★屋顶两层露台花园，可充分发挥主人的想象空间，设计成屋顶花园、冲浪浴缸、烧烤等功能；
- ★全跃层豪华复式；
- ★真正作到动静、干湿分开

调整后 F 户型的优点：

- ★位于楼座的最顶层，安静，真正拥有私密性；
 - ★整体布局合理，楼下部分同 A 型；
 - ★双主卧设计，适合年轻人与父母同住；
 - ★户内所有居室均朝南，保证良好的采光；
 - ★客厅上部为挑空设计，增加客厅的豪华感；
- 跃层户型为星园中面积最大的户型，在星园中只有为数不多的几套，能够增加主人的优越感。适合家人较多、朋友较多，追求生活丰富多彩的人士。

3、北京万科星园经济技术指标

项目	计量单位	数值	备注	
			占地百分率	人均占地 (M ² /人)
规划总用地	M ²	127,665.8		
城市道路用地	M ²	16,265.8		
居住区用地	M ²	111,400	100%	15.45

住宅用地	M ²	62,636	56.22%	10.6
道路用地	M ²	11,760	10.56%	1.63
公建用地	M ²	28,368	25.5%	3.93
公共绿地	M ²	11,236	10.08%	1.56
居住户数	户	1,988		
户均人口	人/户	3.2		
居住人数	人	6360		
总建筑面积	M ²	300,257.68		
住宅建筑面积	M ²	274,523.68		
公建建筑面积	M ²	25,734		
住宅平均层	层	22.5		
人口毛密度	人/HA	570.9		
住宅建筑套密度 (毛)	套/HA	185		
住宅建筑套密度 (净)	套/HA	329		
住宅面积毛密度	万 M ² /HA	2.46		
住宅面积净密度	万 M ² /HA	4.38		
容积率		2.70		
建筑密度	%	20.2		
绿化覆盖率	%	62		
停车位	辆	地上 368 地下 1204	合计： 1572	户均 79.07%

4、楼盘面积表

天鸽座、猎户座、英仙座楼盘面积汇总表

--	--	--	--	--	--	--

户型		A 三室二厅 二卫+工人 间	B 二室二厅 一卫	C 三室二厅 二卫	D 三室二厅 二卫+工人 间 +露台	E 跃层	F 跃层	
面积	建筑面积							
	使用面积							
	使用率							
	主卧室面积							
	起居厅面积							
套数		90	78	78	6	6	6	
合计套数		264						

天鸽座楼盘面积表

户型		A 三室二厅 二卫+工人 间	B 二室二厅 一卫	C 三室二厅 二卫	D 三室二厅 二卫+工人 间+露台	E 跃层	F 跃层	
面积	建筑面积							
	使用面积							
	使用率							
	主卧室面积							
	起居厅面积							
套数		34	30	30	2	2	2	
合计套数		100						

猎户座楼盘面积表

户型		A 三室二厅 二卫	B 二室二厅 一卫	C 三室二厅 二卫	D 三室二厅 二卫+工人 间 +露台	E 跃层	F 跃层	
面积	建筑面积							
	使用面积							
	使用率							
	主卧室面积							
	起居厅面积							
套数		34	30	30	2	2	2	
合计套数		100						

英仙座楼盘面积表

--	--	--	--	--	--	--	--

户型		A 三室二厅 二卫	B 二室二厅 一卫	C 三室二厅 二卫	D 三室二厅 二卫 + 工人 间 +露台	E 跃层	F 跃层	
面积	建筑面积							
	使用面积							
	使用率							
	主卧室面积							
	起居厅面积							
套数		22	18	18	2	2	2	
合计套数		264						

5、楼盘价格表

有关价格执行的审批文件
可售楼盘价格表

6、客户购房折扣规定

- 一次性付款方式 : 95 折
- 公积金付款方式 : 99 折
- 按揭付款方式 : 99 折
- 按建筑期付款方式 : 没有折扣
- 特殊优惠政策:
 - 老业主购买 原有折扣基础+2%
 - 置业俱乐部会员购买 原有折扣基础+1%(购房客户需出示万科置业俱乐部

会员卡并登记卡号)

- 老业主介绍购买 购房客户需出示老业主介绍函，待此客户交清房款办理入住手续后，由北京公司与物业协商，代老业主交半年物业管理费，但此客户须填写置业俱乐部表格，成为会员，方可在原有折扣基础+1%
- 合作方购买星园 折扣视同老业主
 - 客户一次性购房合同金额达到 300 万元，原有折扣基础+1%，合同金额在 300 万元-500 万元折扣报部门经理审批，500 万元以上报主管副总审批。
- 以上折扣 1 与 2 与 3 不能同时使用（如老业主是会员，只能在原有折扣基础+2%，老业主介绍购房的客户同时是会员，该客户只能在原有折扣基础+1%）。

7、交房标准

8、附户型图：楼型立面图、楼型剖面图、户型平面图（标注尺寸、使用面积及建筑面积）

伍、 入住、产权办理相关文件及费用

1、个人购房办理产权证所需提交资料

- 北京市业主需身份证和户口本复印件；外省市业主需身份证和暂住证复印件；
- 房屋买卖合同；
- 购房发票复印件

2、单位购房办理产权证所需提交资料：

- 营业执照复印件；
- 房屋买卖合同；
- 购房发票复印件；
- 单位公章；
- 代理人章；
- 法人章；

●代理人委托书

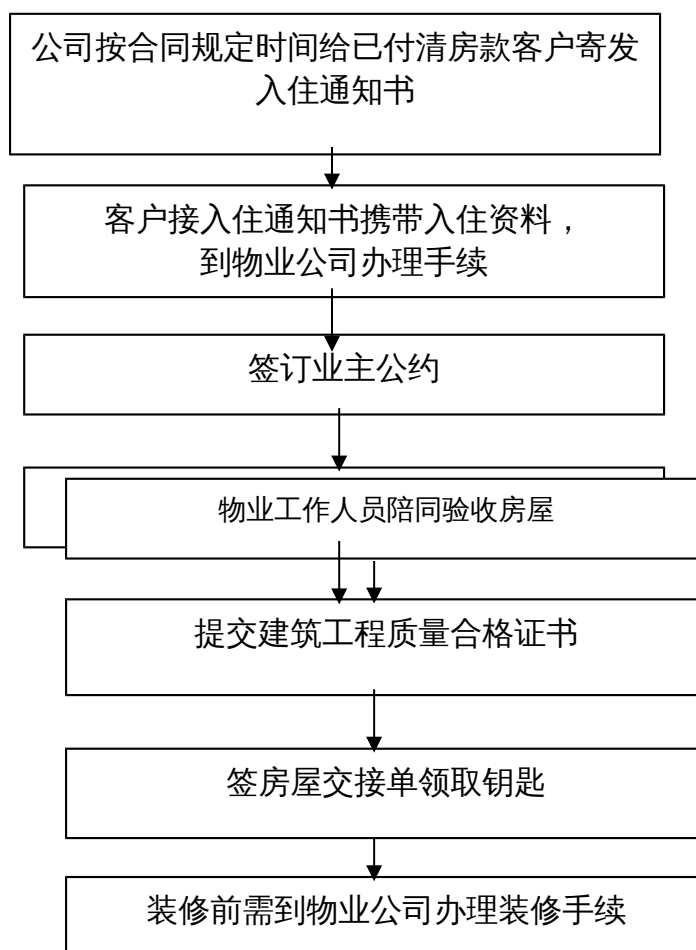
注：外资企业不能办理；合资企业应由中方公司申办，房产归中方。

3、办理房产证所需缴纳费用：

- 手续费：购房款的 0.5%
- 契税（政府规定须缴纳者）：购房款的 2-4 %
- 印花税：5 元
- 工本费：4 元
- 测量费：0.3 元/平米

注：以上费用收取均为现行标准，如遇变更，以政府主管部门开具的票据为准。

4、入住流程图



对未付清房款的客户公司也会依合同时间给其发入住信函，客户在接到该信函后，必须先到公司财务部交清房屋余款，方可办理入住。

5、办理入住需提交资料

●个人购房办理入住应交资料：

业主需身份证复印件及一寸照片两张（外省市业主另需交暂住证复印件）；

常住人口身份证复印件及一寸照片两张（外省市业主需身份证和暂住证复印件）；

入住通知单

●单位购房应交资料：

- 1) 营业执照复印件；
- 2) 单位公章；
- 3) 代理人章；
- 4) 法人章；
- 5) 代理人委托书

(注：外资企业不能办理；合资企业应由中方公司申办，房产归中方，办理入住时还需出示房屋买卖合同及交清房款的购房发票已核对业主身份。)

6、办理入住需缴纳费用

- 物业管理费周转金： 元/户
- 水电费周转金： 元/户
- 有线电视开通费 元/户
- 公共建设维修基金 元/建筑平方米

7、办理装修手续及费用

- 客户在办理入住手续后方可开始装修，但装修前必须同装修公司到物业公司办理装修手续，申办装修填写方案说明及签订有关装修管理规定.办理装修人员出入证。
- 办理装修手续需备资料：《房屋买卖合同》.已办入住资料.装修公司营业执照.装修公司法人章及公司章.装修方案.进场人员身份证及一寸照片两张。
- 装修费用：

保证金： /户(平层公寓) /户(复式公寓)

装修完成，按《北京万科星园装修管理规定》验收合格后退还。

配合费： 元/天 (按实际天数计算)

装修垃圾统一消纳费(不含拆墙垃圾): /户(平层) /户(复式)

装修管理规定见附件

五、相关部门往来文件（设计变更、培训等）

六、附：北京市内销商品房预售契约、预定书、补充协议、“两书一证”

