



Seminario Urbanismo Internacional

14 al 18 de Marzo 2005

【2001年续编】
北京市房地产信息资料大全
 BEIJING REAL ESTATE INFORMATION AND DATA COLLECTION

Investoren-Wohnungsbau in Peking

一书在手 遍知京城

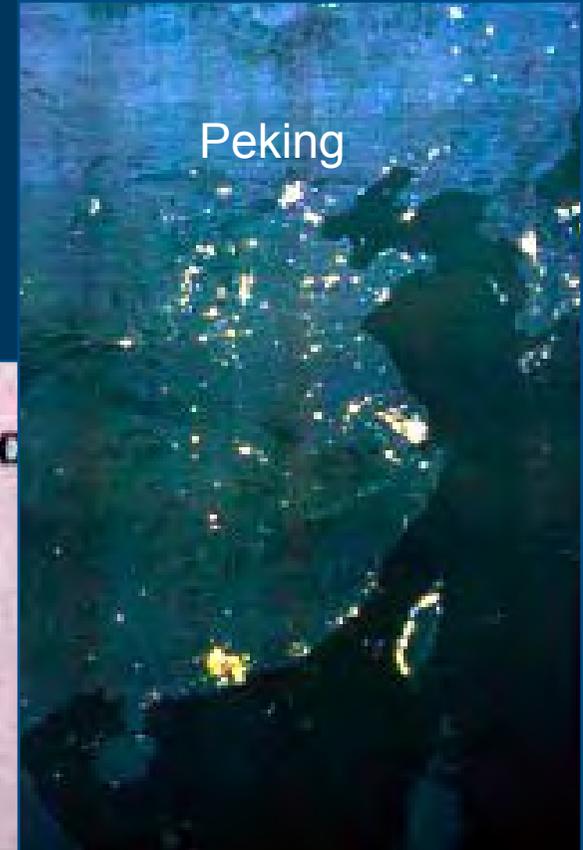
您想了解北京的规划和发展吗？
 您想掌握房屋买卖租换全过程吗？
 您想评估自己的房子值多少钱吗？
 您想购买有增值潜力的房屋吗？





die chinesische Stadt

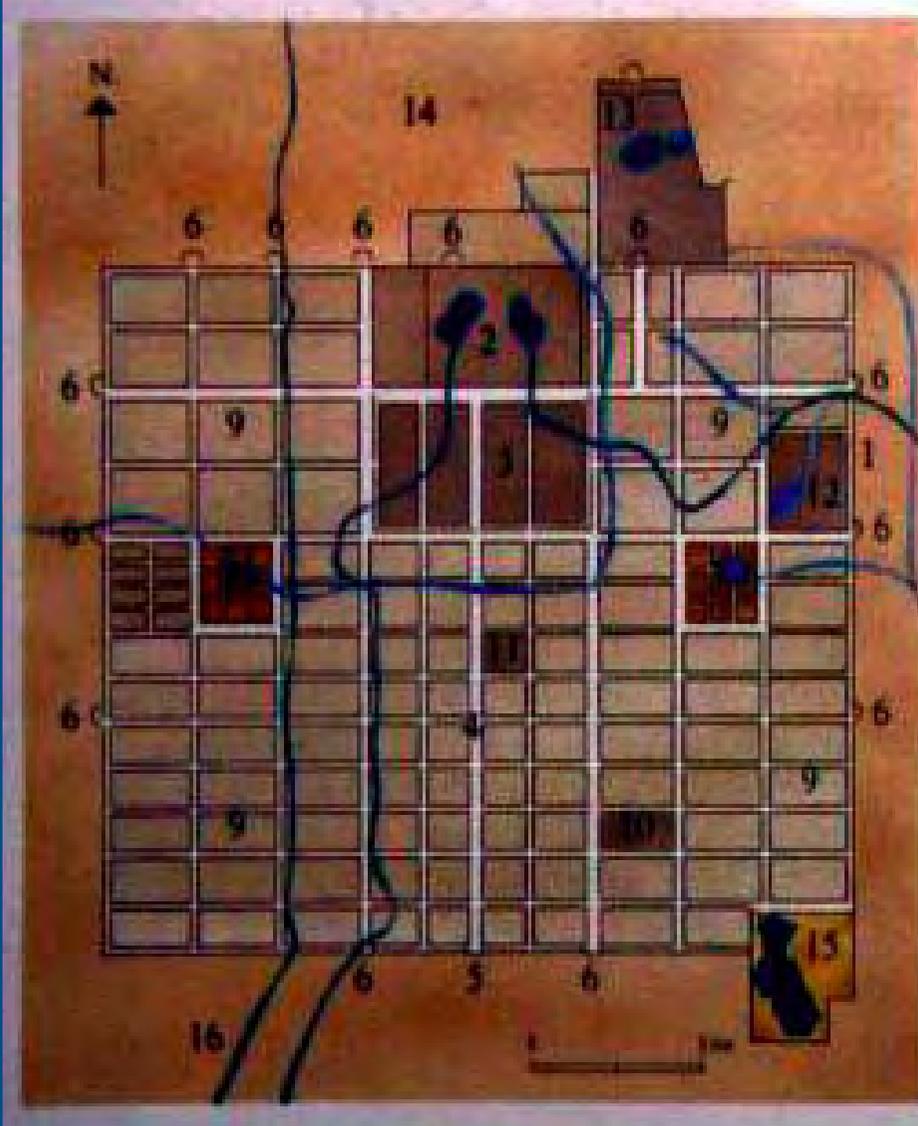
Quadrat, N-S-Achse, Herrscherpalast



Peking

Chang'an unter der Tang-Dynastie (7. Jahrhundert n. C.)

- 1 Umfassungsmauer
- 2 Kaiserpalast Taiji
- 3 Verwaltungsgebäude
- 4 Kaiserlicher Weg
- 5 Mingde-Tor (Haupttor)
- 6 befestigte Tore
- 7 östlicher Markt
- 8 westlicher Markt
- 9 Wohngebiete
- 10 Große Wildgänze
- 11 Kleine Wildgänze
- 12 Xing-Qing-Palast
- 13 Daming-Gong
- 14 Heiliger Park (entstanden)
- 15 Öffentlicher Hof
- 16 kanalisierte Flüsse



北京周围地区城市位置图



Peking

Kernstadt 9 Mio. - Randstädte 3 Mio.

Satellitenstädte 2 Mio

ländliche Kleinstädte und Dörfer 3 Mio.

Provinz Peking



Peking - Stadtstruktur

Verbotene Stadt - Sommerpalast - historischer Kern - Hauptachsen
Ringe, Radialen Grüngürtel - Vorstädte



- 图例
- | | |
|---------|------|
| 一类住宅 | 工业用地 |
| 二类住宅 | 村镇工业 |
| 中、小学、托幼 | 仓储用地 |
| 行政办公 | 文康设施 |
| 商业金融 | 市政设施 |
| 文化娱乐 | 外事用地 |
| 体育设施 | 保安用地 |
| 绿地苗圃 | 水域 |
| 医疗卫生 | 铁路用地 |

Kaiserpalast und Stadtmitte

historische Nord-Süd-Achse - Tiananmen-Platz

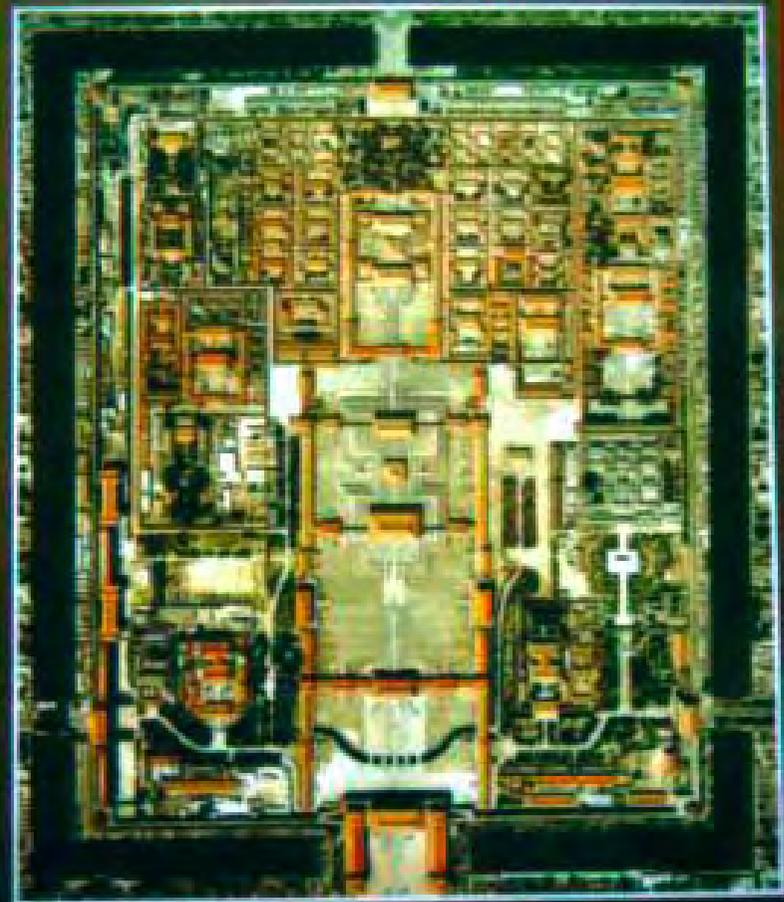
moderne Ost-West-Achse - Changan Boulevard - Kommerzialisierung- neue Zentren

gestaffelte Bauhöhen - „Schüssel“-förmiges Stadtprofil



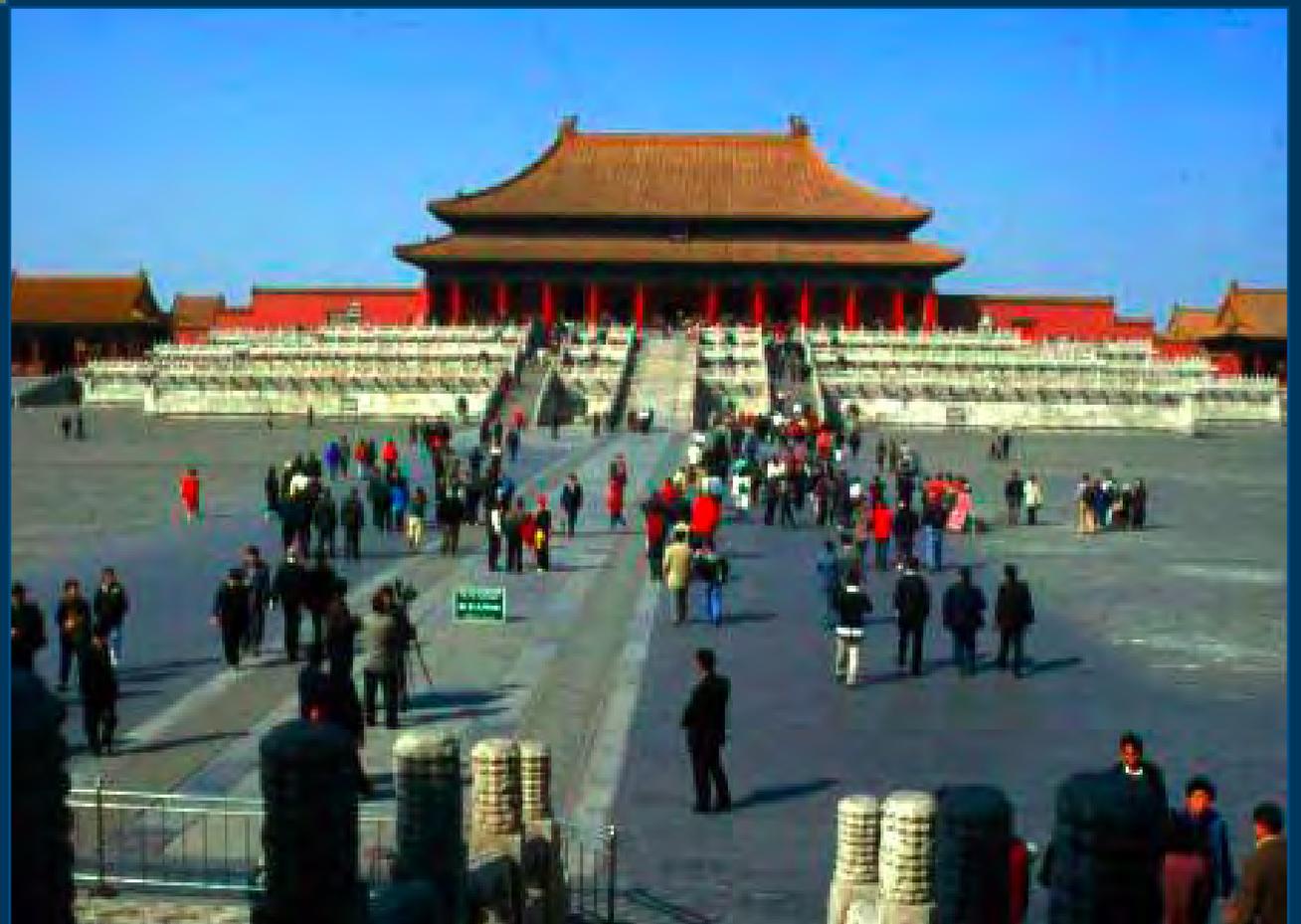
Verbotene Stadt

70 ha - Hofhaus-Cluster - Palasthallen, Tempel,
Wohn- u. Wirtschaftsgebäude - Nord-Süd-Achse - Tore
repräsentative und private Bereiche





traditionelle Architektur
Sockel, Dach, Symmetrie



Hutong: traditionelle Hofhaus-Quartiere
überbelegt - schlechte Bausubstanz - fehlende Infrastruktur -
Bodenspekulation - Abriss und Neubau



Hutong - traditionelle Hofhausviertel
Schutzgebiete - erhaltende Stadterneuerung
Tourismus



Changan-Boulevard

die „weltliche“ Stadtachse - früher: Ministerien, Hotels -
heute: neue kommerzielle Zentren, Shopping Center, Banken, Central Business Distrikt
kommerzielles Zentrum verschiebt sich nach Osten





Changan-Boulevard

gedrungene Grossbauten - Höhenlimit 45 m
die Hauptstadt sucht ihre Architektur
Shanghai: kein Limit, hohe Türme,
internationale Kommerz-Architektur



kommerzielle Zentren

Kaufhäuser aus sozialistischer Zeit - „neo-chinesischen“ Stil





Oriental Plaza - Hongkong-Investor - 8 Mio. m2 Geschossfläche - 3 Md. US\$ Baukosten - Shopping Mall, Büros, Hotels..

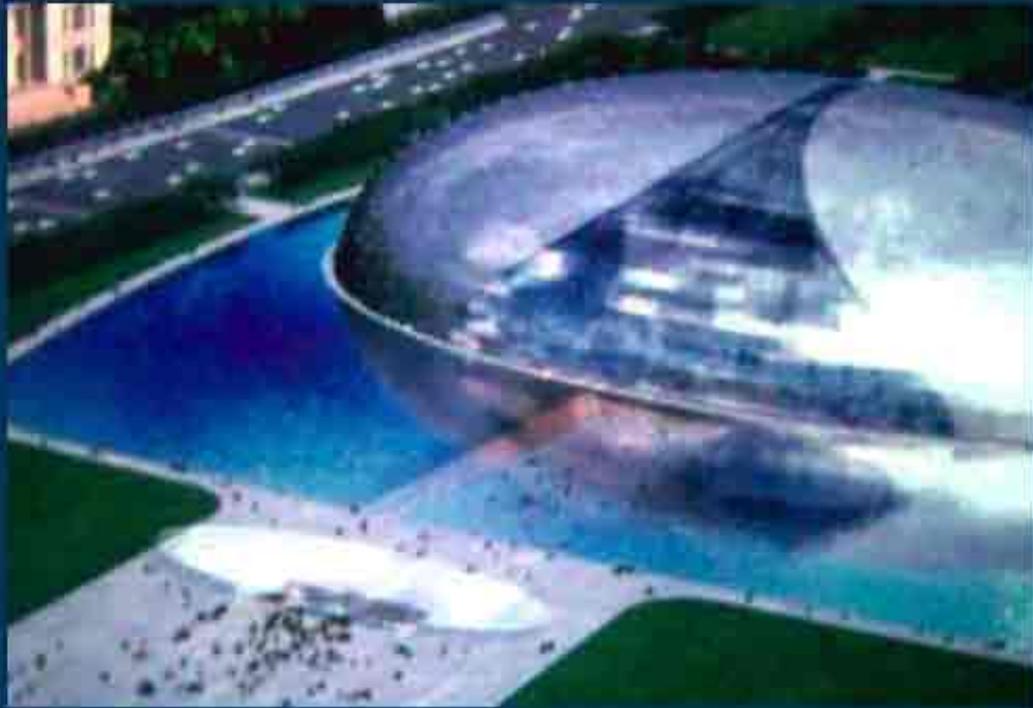




die „chinesische Moderne“

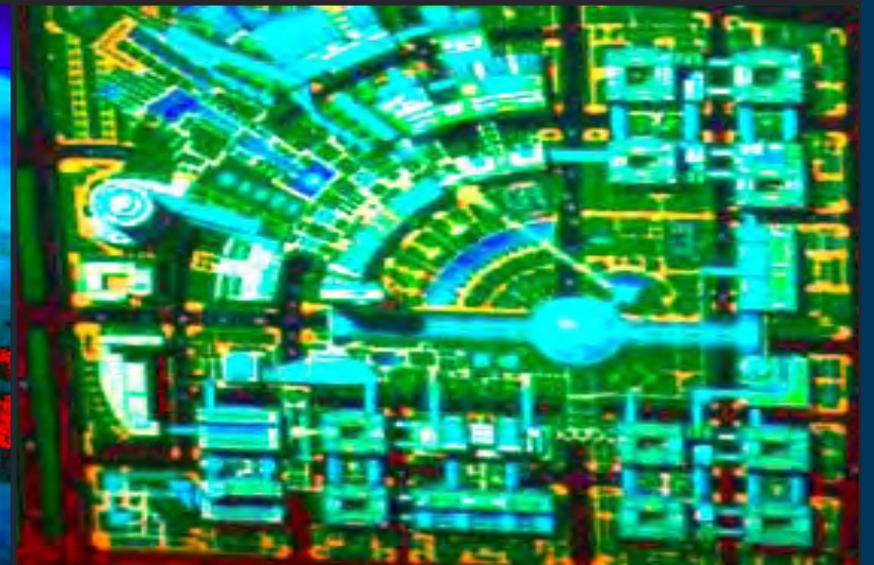
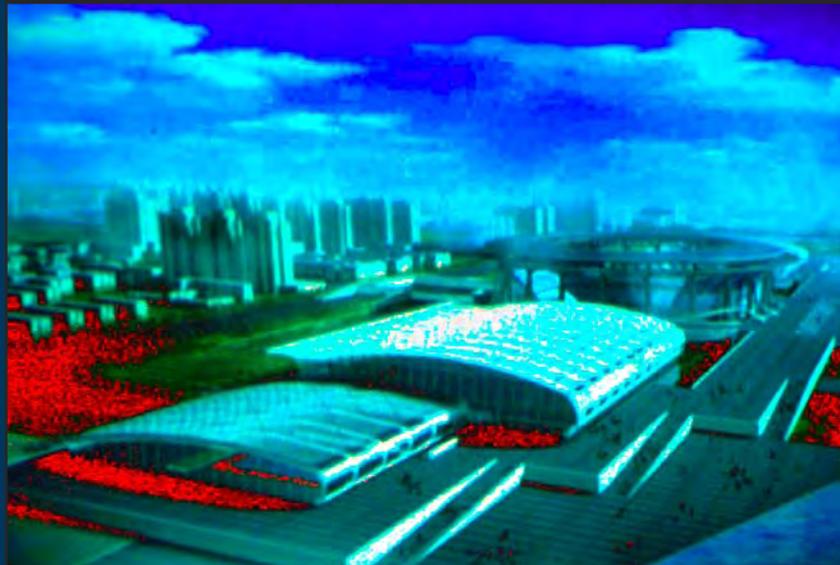
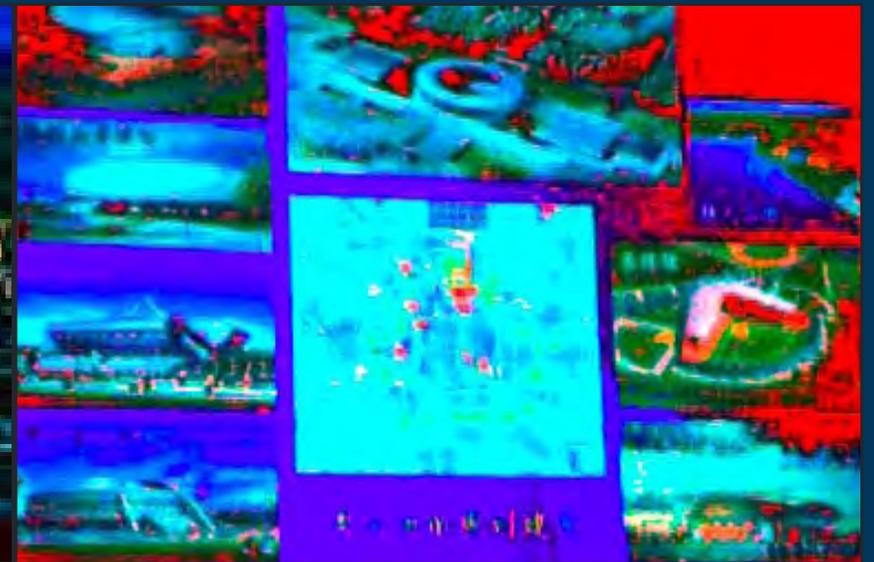
Tsinghua-Universität - Symmetrie, Hof, Sockel, Treppen - schwebendes Dach





Olympia-Projekte 2008

neue Oper am Tiananmen-Platz (Andreu)



Stadtumbau

die sozialistische Produktions- u. Versorgungsstadt
wird zur Konsum- und Dienstleistungsstadt





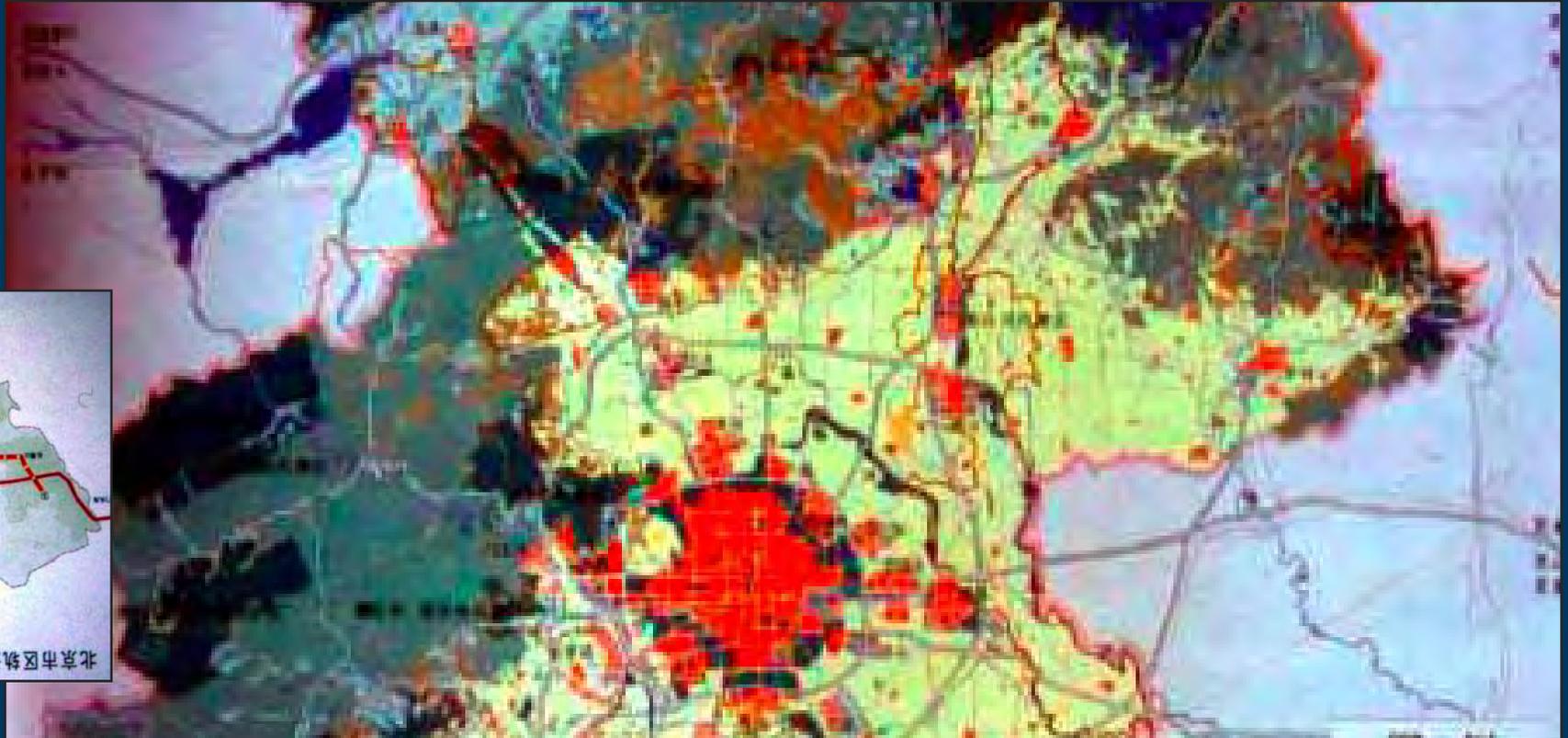
Verkehr

3 Mio. Fahrzeuge - geringe Verkehrsfläche - private Motorisierung
Trennung Wohnen-Arbeiten - sprunghafte Zunahme der urbanen
Mobilität



Stadtplanung

Ausbau der Ringe und Stadtstrassen - Metro- und S-Bahn-Netz - Central Business District - Auslagerung von Alt-Industrie - „Entdichtung „der Innenstadt - Wohnungsbau am 3, 4, u. 5. Ring - Schutz des Grüngürtels - Expansion der Satelliten u. der metropolitanen Region

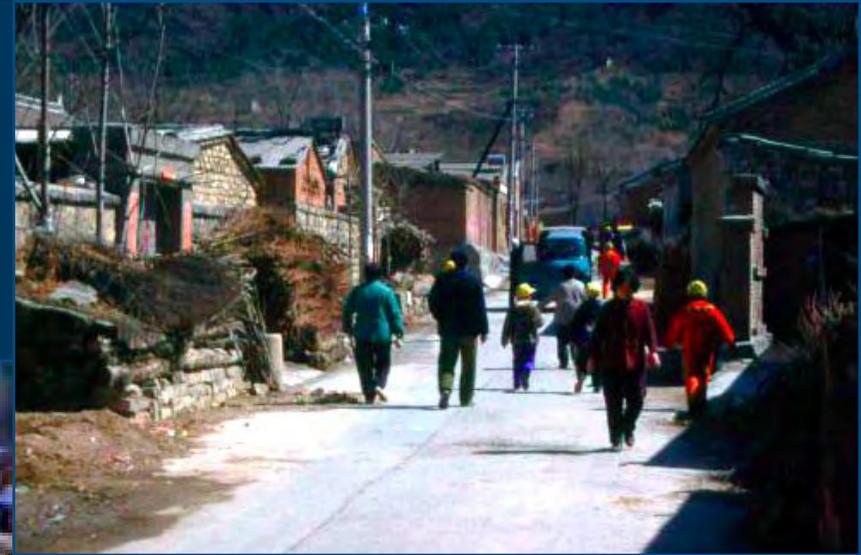


Satelliten-Städte

100.000 bis 500.000 EW - soziale Versorgung und Industrie



Umland - prosperierende u. arme Dörfer







sozialistischer Wohnungsbau
der 50/60/70er Jahre - zunehmend privat - dringender Sanierungsbedarf







Investoren-Wohnungsbau in Peking

die neue Mittelschicht sucht moderne Wohnungen
25% der Stadtbevölkerung - ca. 1 Mio. junge Familien



Kapitalismus unter kommunistischer Aufsicht

günstige Kredite - langfristige Verschuldung - Beschäftigung im Bausektor

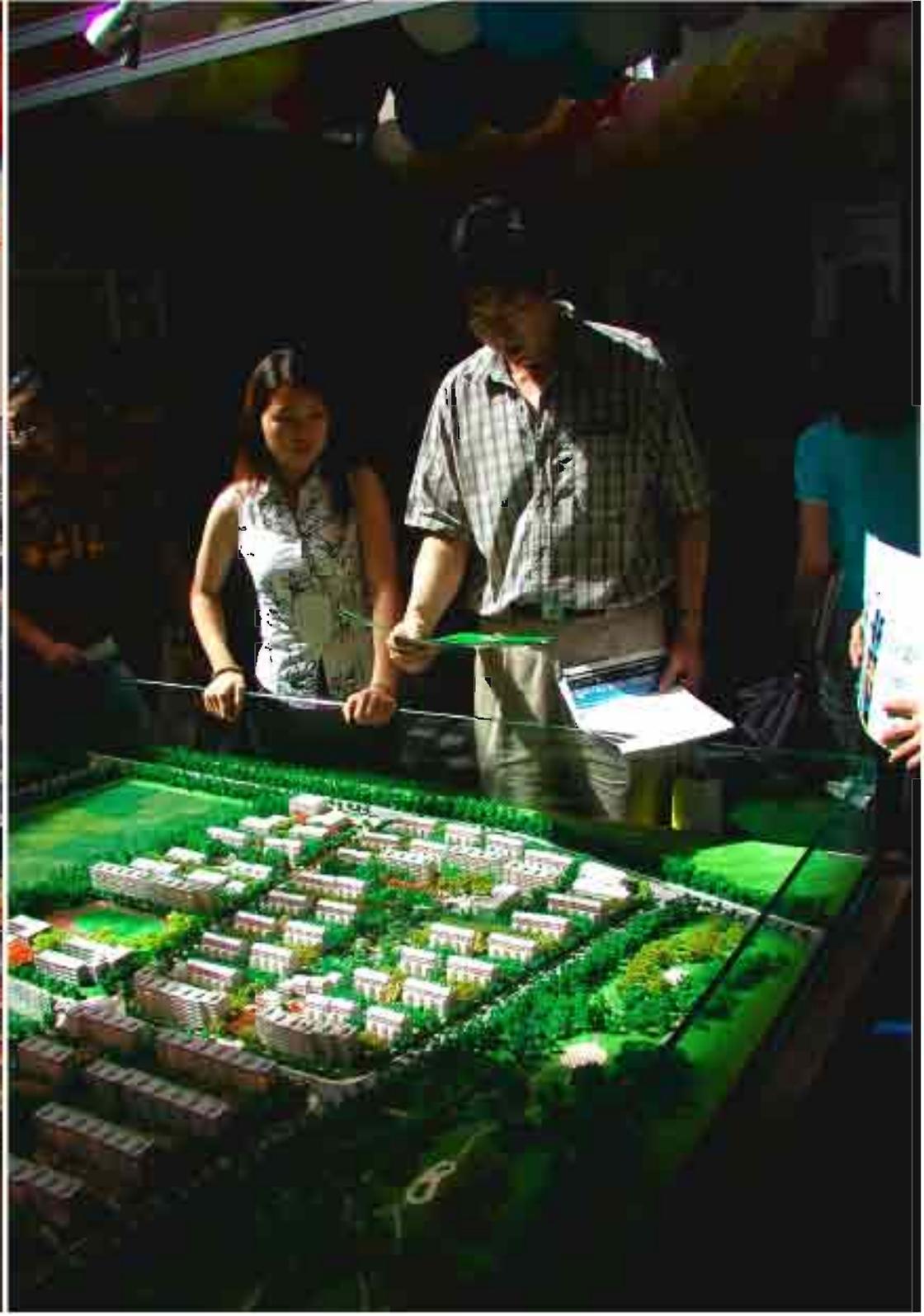


划示意图



Auswahlkriterien der Käufer
Preis, Lage, Image







THE GREAT
LIFE
LIFE

住东润枫景 做



aufwellige Modelle und massive Werbung
„europäischer Stil“, „New Urbanism“ - a new lifestyle





Großprojekte mit mehreren Hundert oder einigen Tausend Wohnungen



Großprojekte

künstliche Quartiere - Hauptachse, Grünanlagen, kommerzielle Nutzungen



Planung und Realisierung

ca. 1 Jahr - Verkauf auch vor dem Bau - 1. Bauabschnitt dient zur Werbung





Wohnungen

Normalwohnungen und Maisonetten - 70 bis 140 m² - Sondernutzungen und Läden



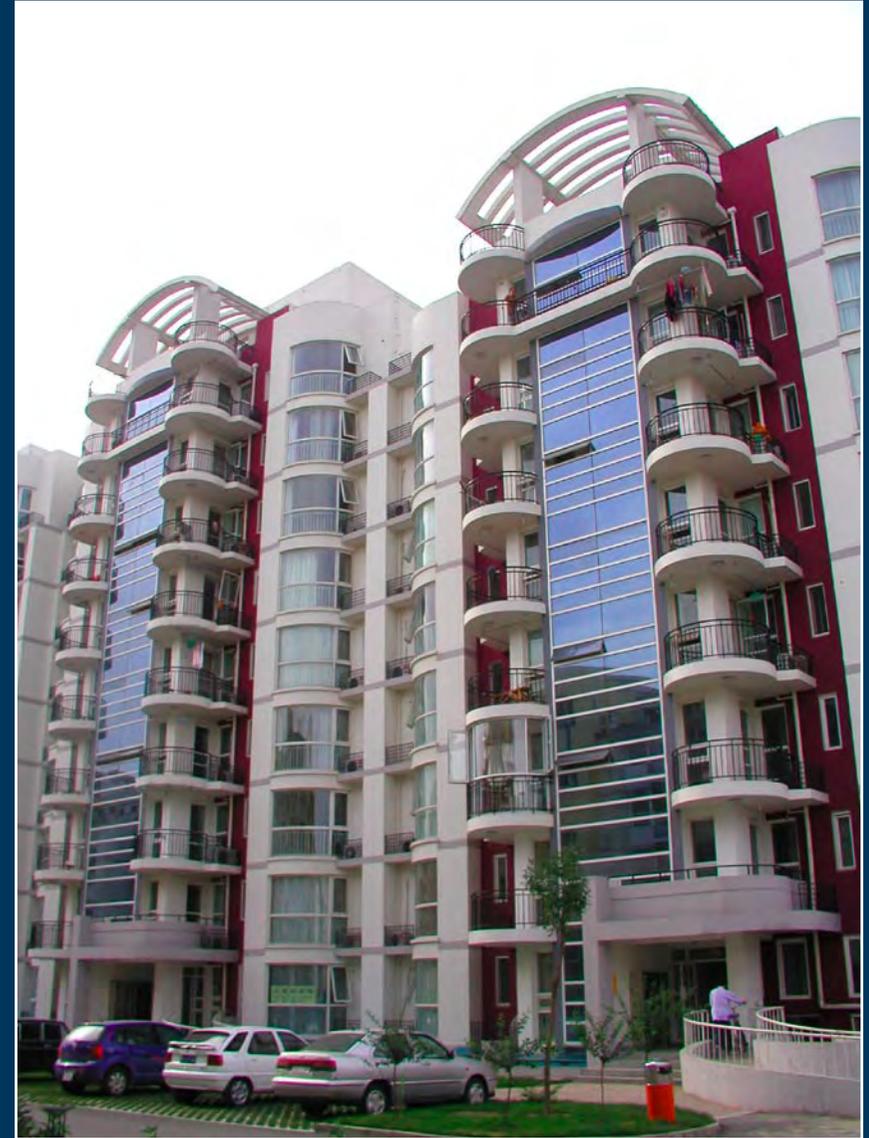
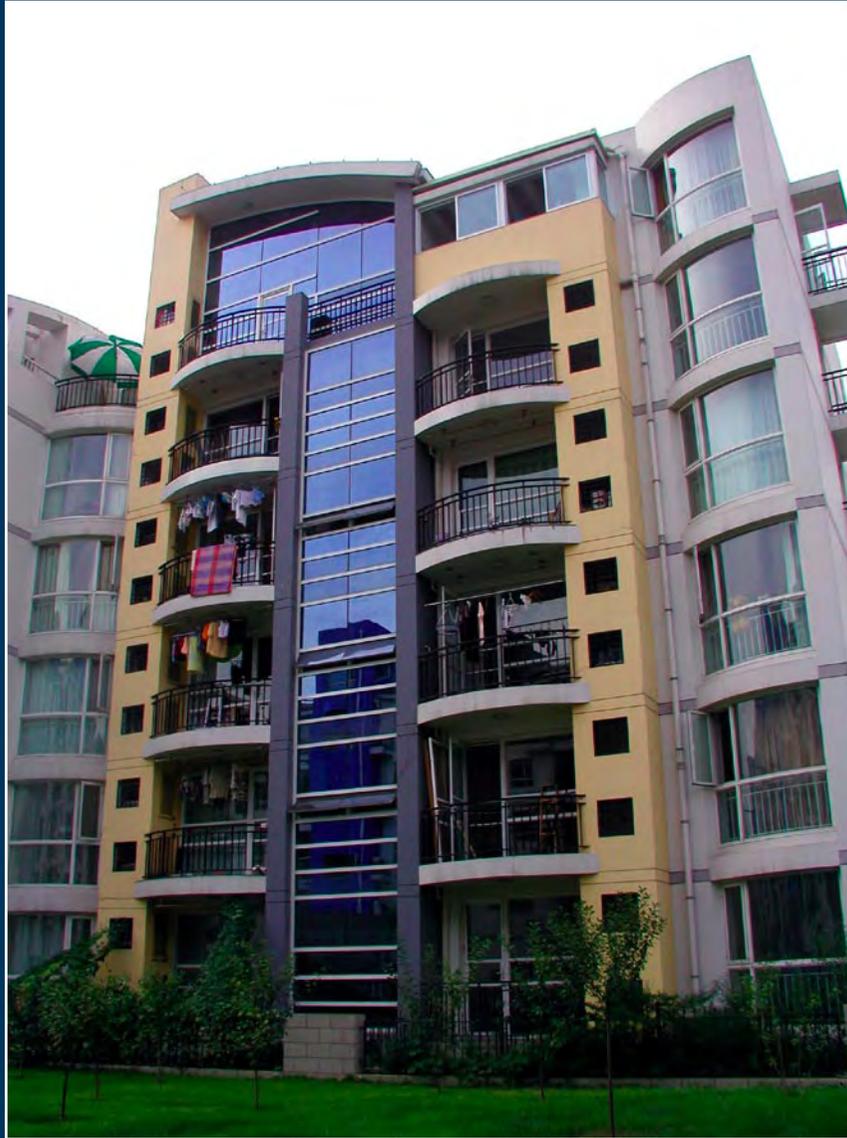


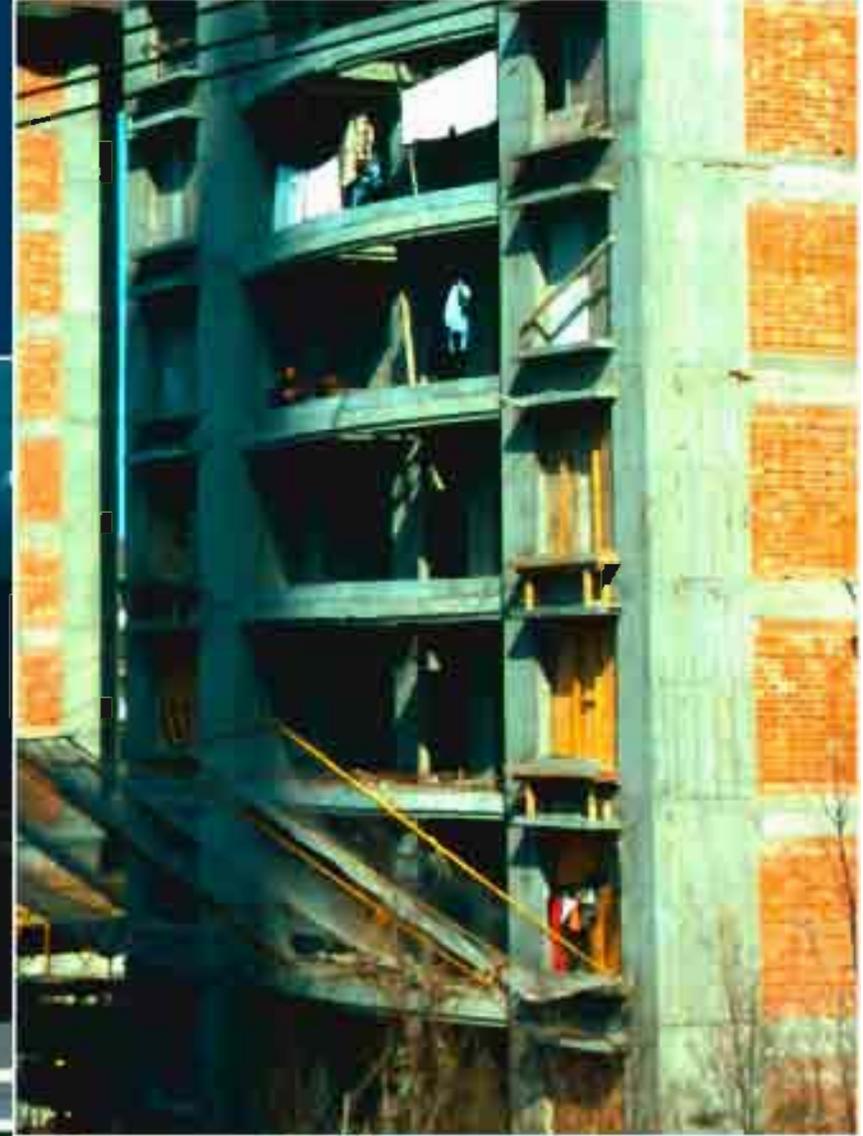




Entwurf u. Bauqualität

dekorative-Fassaden, schlechte Details, frühe Bauschäden, Energieverbrauch





„Garten“ als Luxus und Statussymbol



Stellplätze und Tiefgaragen





private Kindergärten - öffentliche Grundschulen
und höhere Schulen



Nutzungsmischung

wo immer möglich kommerzielle Nutzungen um Rendite des Projekts zu steigern Läden, Kaufhäuser, Bürobauten

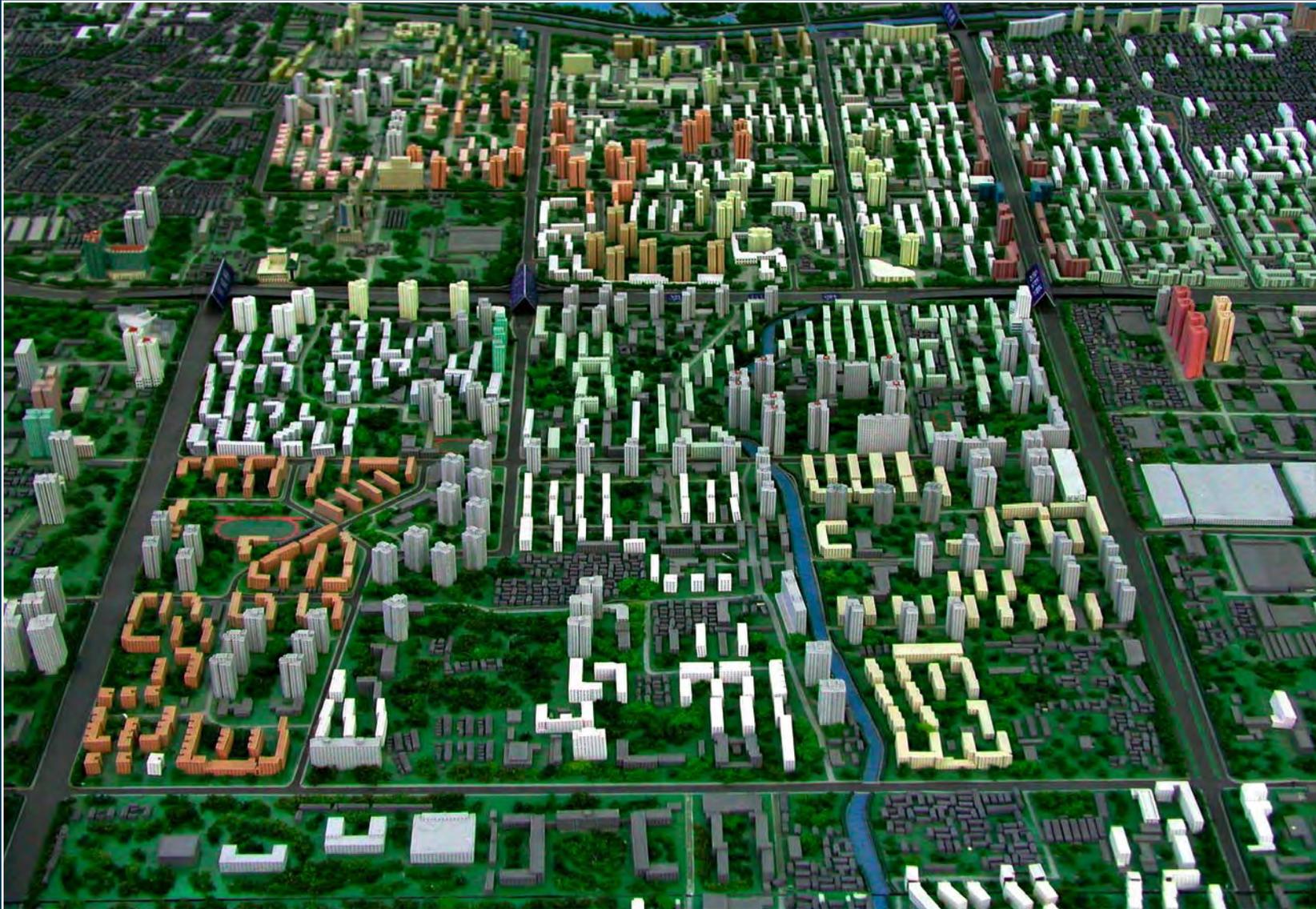


Stadtumbau

am 3./4./5. Ring -
alte Quartiere werden durch
Investoren-Projekte ersetzt



Punkthäuser und Zeilen mit Südorientierung - Zeile“ vs. „europäischer Block“



introvertierte Siedlungszellen

Vernachlässigung des öffentlichen Raums- Privatsiedlungen und „gated communities“

Tradition, Notwendigkeit, Fehlentwicklung ?



spontane Kommerzialisierung

Einkaufszentren, Supermärkte, Geschäftsstrassen







Projekt No.1
„Garten der tausend Kraniche“

Investor: Beijing Zhongce Real Estate Development Co. Ltd.

Lage: 4. Ring, Norden

Bauart: Acht Hochhäuser mit je 23 Geschossen

Gesamtläche: 88 330 qm

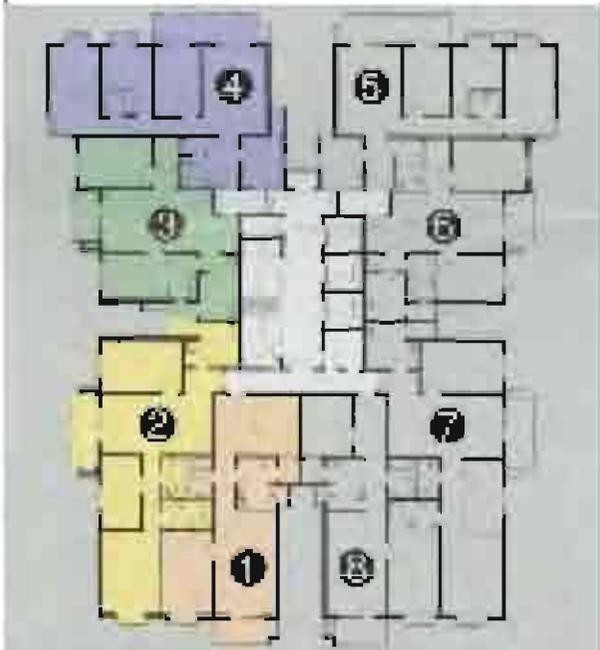
BGF: 380 000 qm

GFZ: 3,63

Anzahl Wohneinheiten: 1774

Grünflächenzahl: 16 %

Besonderheiten: Platz mit Wasserfontäne, kleiner Wald, Spazierwege, Kindergarten, Laubengang, der alle Gebäude verbindet, Eingangsbereich, Kaufhaus, kleiner See, Tennisplatz, Spielplatz, kleiner Park



Projekt No.2
„Nan Yuan Green Garden“

Investor: Beijing Jingma Real Estate Development Co. Ltd.

Lage: 3. Ring, Süden

Bauart: 20 6-geschossige Mehrhäuser, 3 Reihenhäuser

Gesamtläche: 88 330 qm

BGF: 98 800 qm

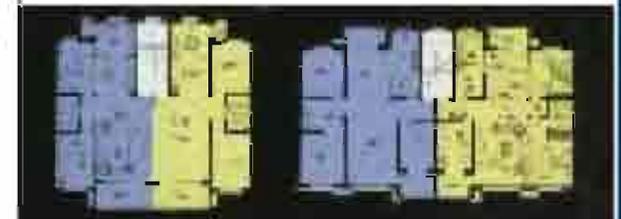
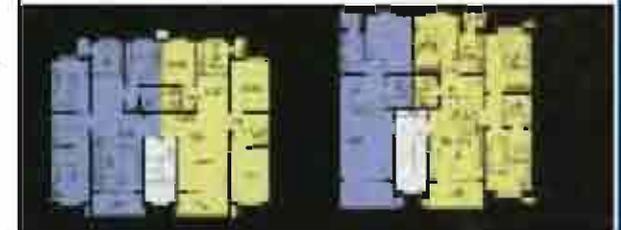
GFZ: 1,32

Grünflächenzahl: 55%

Besonderheiten: Supermarkt in der Nähe, Kindergarten, Schule, Einkaufszentrum

Preis: 2760 Yuan/qm (ca. 300 Euro/qm)

<http://www.jingmarealestate.com/nyygg.html>
<http://www.sogou.com/soe.html?query=nyygg>
<http://www.sogou.com/soe.html?query=nyygg>





Projekt Nr.7
„Young People Road“

Investor: Beijing Dacheng Real Estate Development Co., Ltd.

Lage: 4. Ring, Osten

Bautyp: 8 6-geschossige Gebäude
 6 24-geschossige Gebäude

Gesamfläche: 733 800 qm

BGF: 750 000 qm

GFZ: 1,02

Anzahl Wohneinheiten:

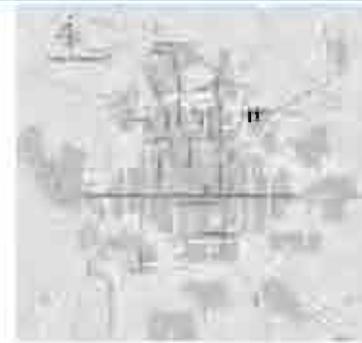
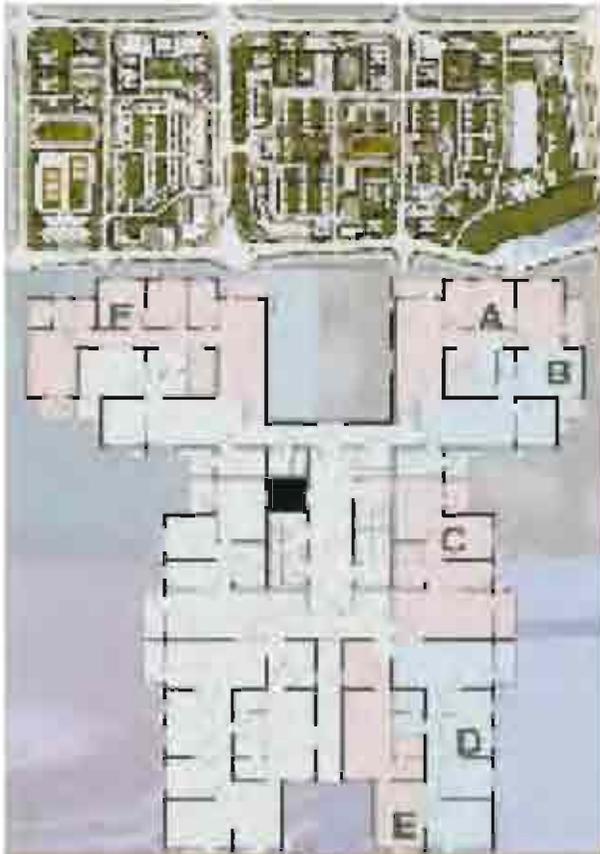
- 1. Bauabschnitt: über 300 Wohneinheiten
- 2. Bauabschnitt: über 1000 Wohneinheiten

Grüflächenzahl: 33%

Zusätzl. Angaben: Private Wohnweg

Preis: 3686 Yuan/qm (ca. 532 Euro/qm)

<http://www.carew.com.cn/zt/268/>



Projekt Nr.11
„Hui Gu Gold Garden“

Investor: Beijing Jincheng Real Estate Development Co., Ltd.

Lage: zwischen 4. und 5. Ring

Gesamfläche: 18 000 qm,
 1. Phase: 20 000 qm

BGF: 500 000 qm,
 1. Phase: 80 000qm

GFZ: 2,67 (1. Phase)

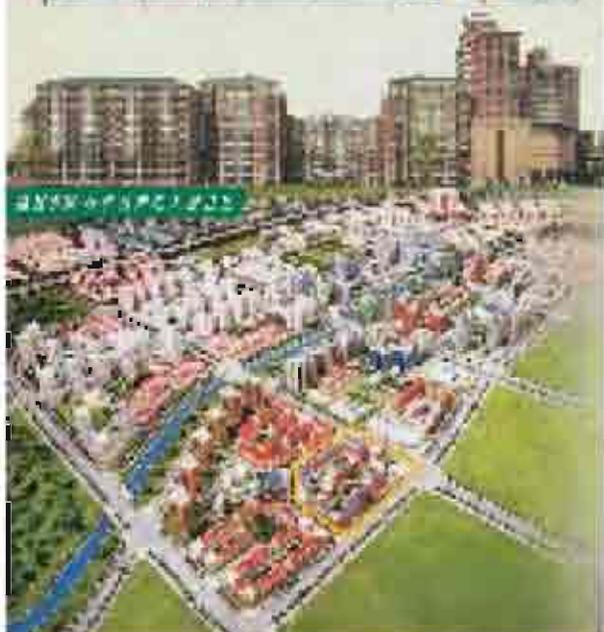
Grüflächenzahl: 37%

Zusätzl. Angaben:

- eigenes Kraftwerk, Kindergärten,
 - Grundschule, Mittelschule,
 - Einkaufszentrum, Sportplatz, Bäckerladen,
 - Tiergarage
- Finanzierung bis 80% des Kaufpreises bei einer Kreditlaufzeit von 20 Jahren möglich

Preis: 4680 Yuan/qm (ca. 520 Euro/qm)

<http://www.jincheng.com.cn/wj/goldgarden/wj/wjwzqj.htm>





Projekt Nr.23

„Star City - Singapore Lifestyle“

Investor: Beijing Star City Real Estate Development Co. Ltd.

Lage: am 4. Ring, Osten

Beitrag: ein Wohnkomplex mit 19 000 qm, zwei internationale Wohnkomplexe, ein Hotelkomplex

BGF: 150 000 qm

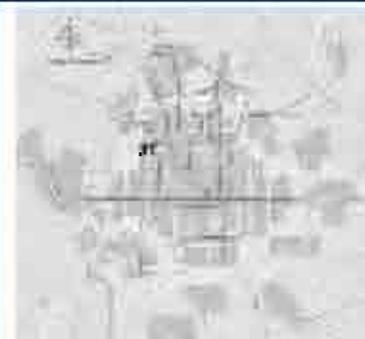
Grünlächenzahl: 35%

Zusatzl. Angaben: Kaufrecht auch für Ausländer; die gekauften Wohninheiten können vermietet werden.

Besonderheiten: Wohnkomplex mit Garten und Golfplatz, Hotelkomplex mit modernem Büroflächen, ein 40 000 qm großes, internationales Einkaufszentrum, eine Tiefgarage mit 800 Stellplätzen

Preis: Anzahlung von 150 000 Yuan (ca. 21 000 Euro), danach monatliche Belastung, je nach Größe 5000 - 8000 Yuan (ca. 700 - 1100 Euro) 7800 Yuan/qm (ca. 870 Euro/qm)

<http://www.starcityreal.com/project.asp?language=german>
Yuan: 10000000000



Projekt Nr.21

„Legacy Homes“

Investor: Beijing Wanquan Garden Real Estate Development Co. Ltd.

Lage: zwischen 2. und 3. Ring

Beitrag: 6-geschossige Gebäude

Gesamtfläche: 180 000 qm

Nettofläche: 48 000 qm

BGF: 48 300 qm

GFZ: 0,25

Anzahl Wohninheiten: 1200

Grünlächenzahl: 40%

Zusatzl. Angaben: 2. Preis beim nationalen Architekturpreis China 2000

Besonderheiten: 4800 qm Club

Preis: 9800 Yuan/qm (ca. 1000 Euro/qm)

<http://www.legacyhomes.com.cn/legaphase.htm>
www.wanqiang.com.cn





Projekt Nr.22
**„Xuan yi Jayuan
 Siedlung“**

**Jiang Nan Landschaftsarchitekt Beijing
 schenke**

**Investor: Beijing Xuan yi Real Estate
 Development Co., Ltd.**

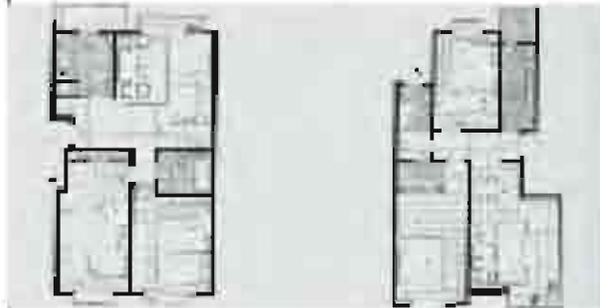
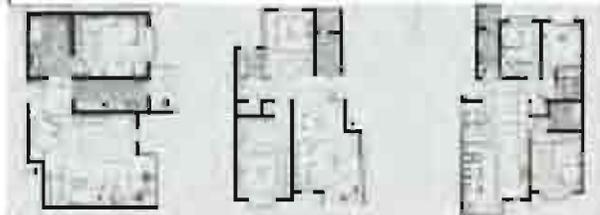
Lage: weit ausserhalb des Stadtgebietes

Gesamtfläche: 133 900 qm

Grünflächenanteil: 40%

Preis: 2880 Yuan/qm (ca. 302 Euro/qm)

<http://www.cjia.com.cn/yj/yj2008/yj200801.asp>
 Telefon: 87666666



Projekt Nr.18
„Sunrising Garden“

**Investor: Beijing Xuan yi District
 Urbanentwicklung Co., Ltd.**

Lage: am 3. Ring, Süden

Freifläche: 392 900 qm (Park)

BGF: 480 000 qm

**Zusätzl. Angaben: Finanzierung bis 80%
 des Kaufpreises bei einer Kreditlaufzeit
 von 30 Jahren möglich**

**Besonderheiten: Luxuswohnungen,
 verschiedene Wohnungstypen:
 1 1-2-Z-Wg: 44-70 qm
 2 2-3-Z-Wg: 82-116 qm**

Preis: 3580 Yuan/qm (ca. 501 Euro/qm)

<http://www.cjia.com.cn/yj/yj2008/yj200801.asp>
www.cjia.com.cn/yj/yj2008/yj200801.asp



Qingdao













全线单向停车







