



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

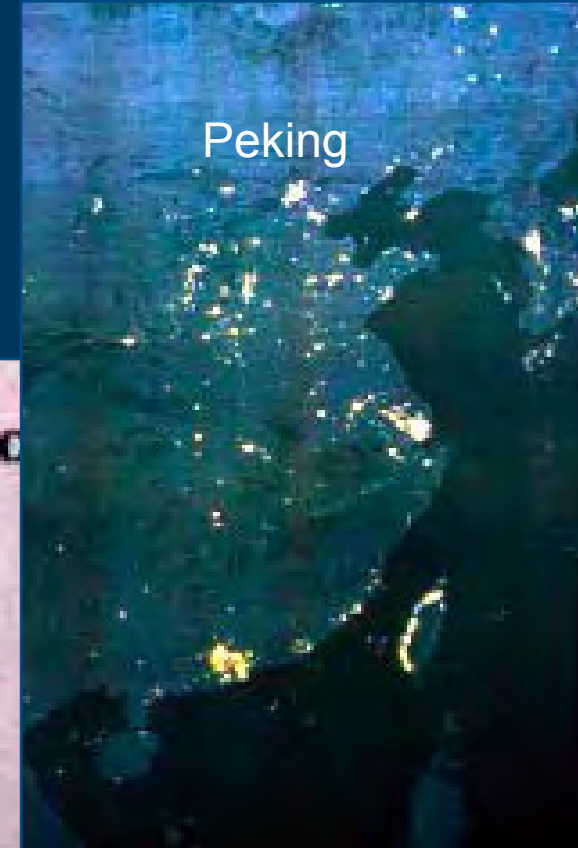
一书在手 遍知京城

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？



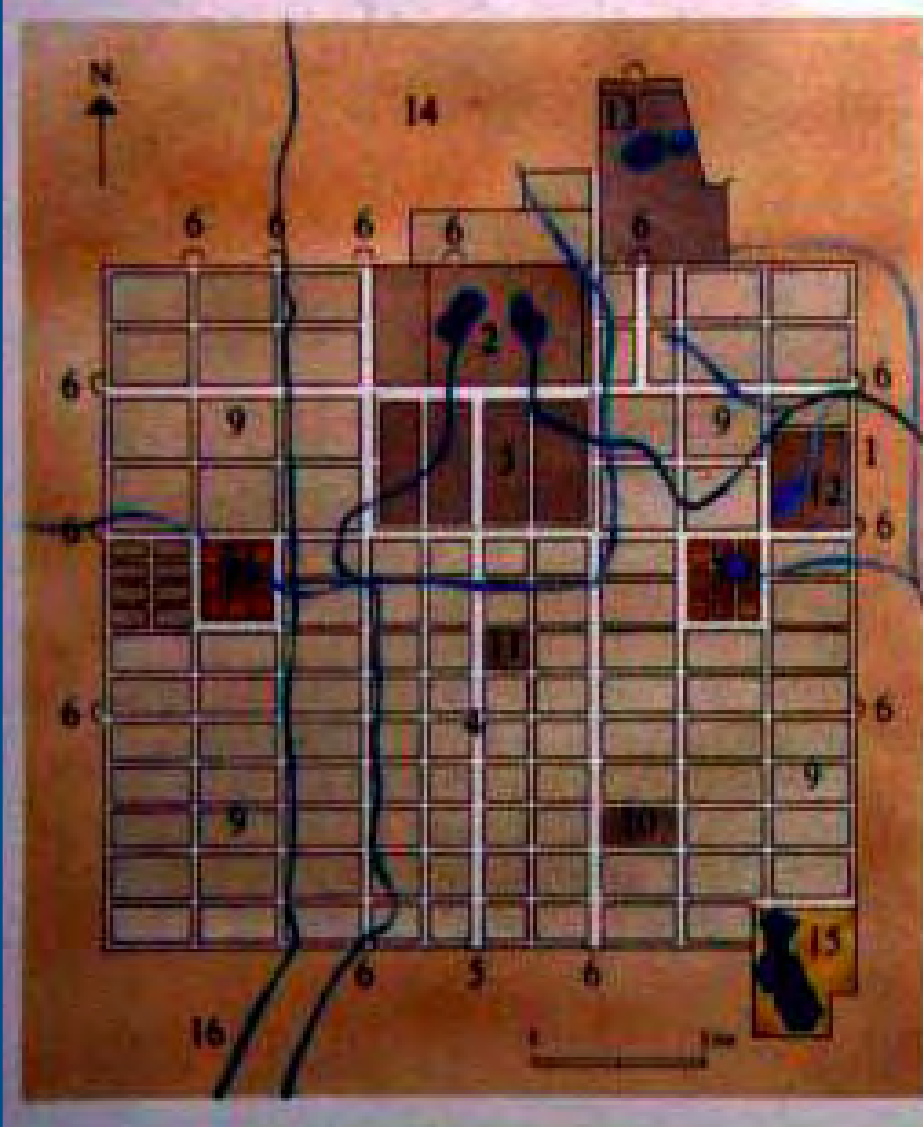


die chinesische Stadt
Quadrat, N-S-Achse, Herrscherpalast



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 Wildgasse
- 11 Kleine Wildgasse
- 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

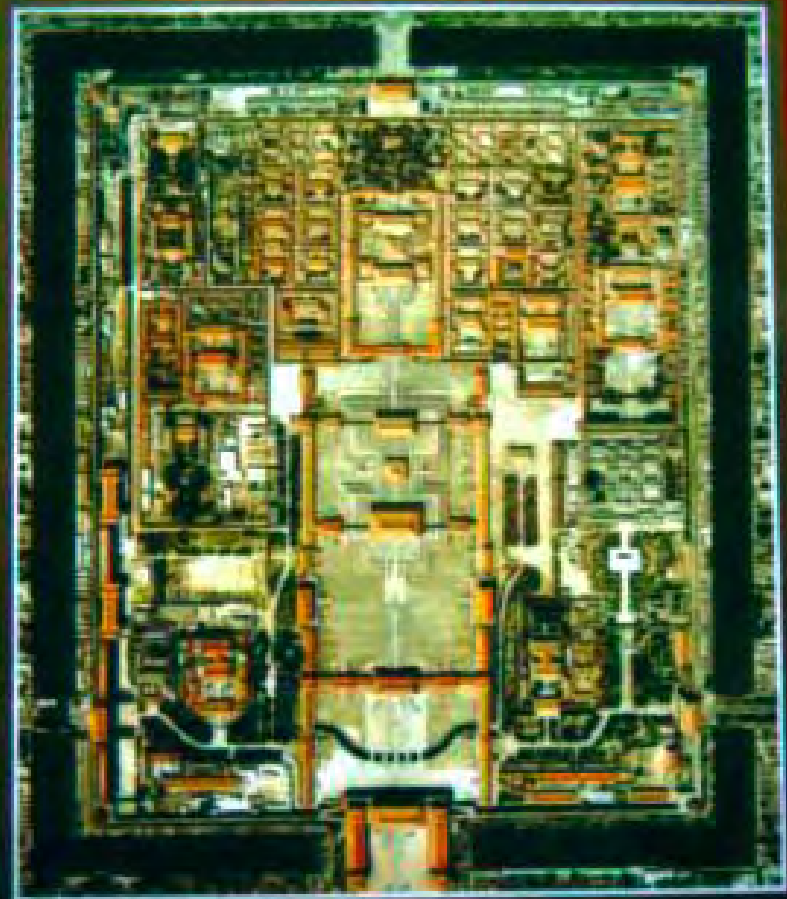
moderne Ost-West-Achse - Changan Boulevard - Kommerzialisierung- neue Zentren

gestaffelte Bauhöhen - „Schüssel“-förmiges Stadtprofil



Verbotene Stadt

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

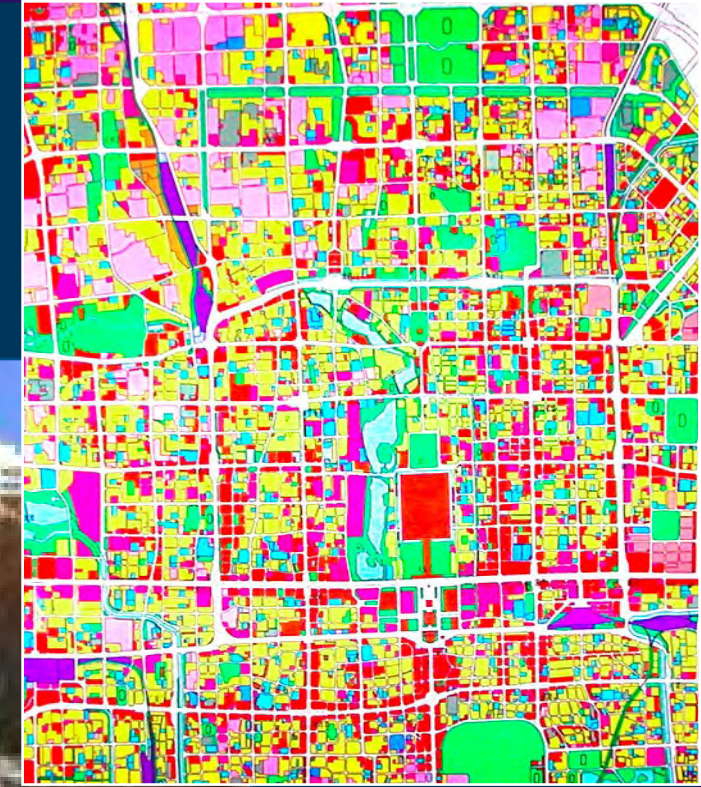




traditionelle Architektur
Sockel, Dach, Symmetrie



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..

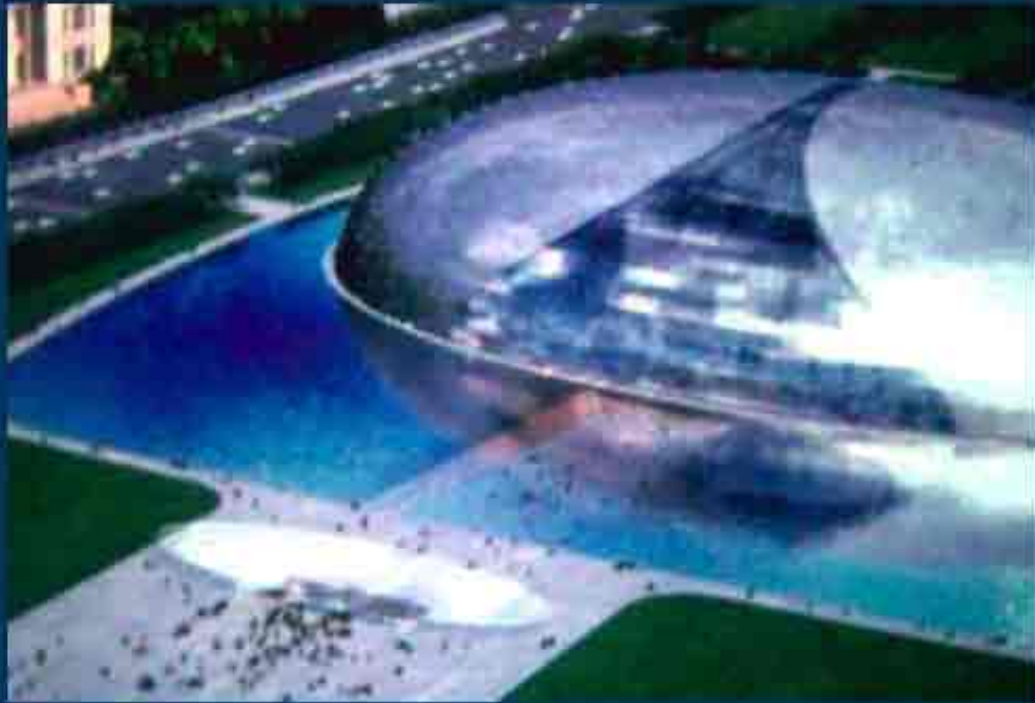




die „chinesische Moderne“

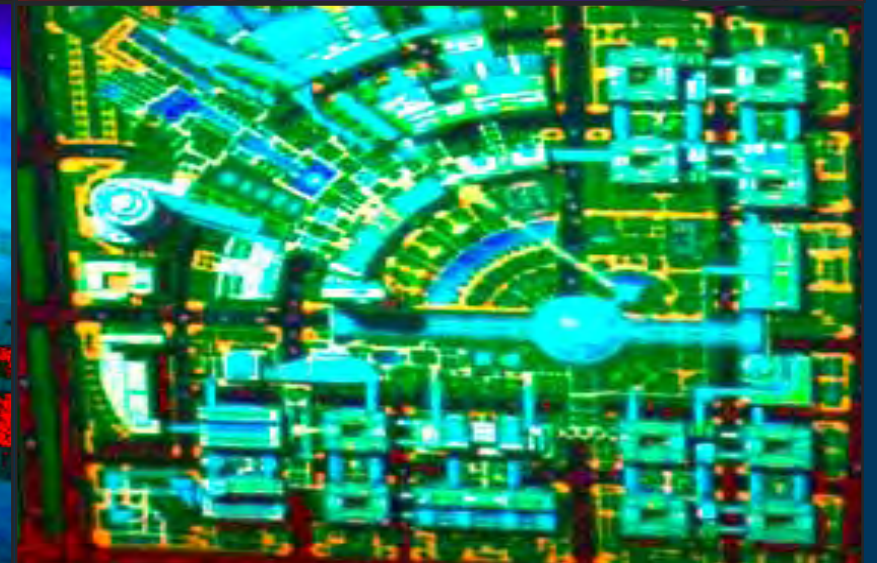
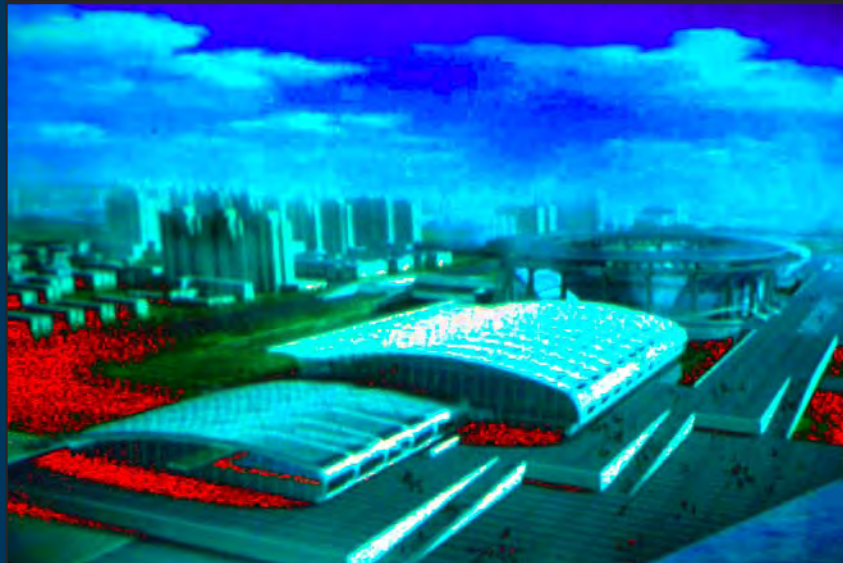
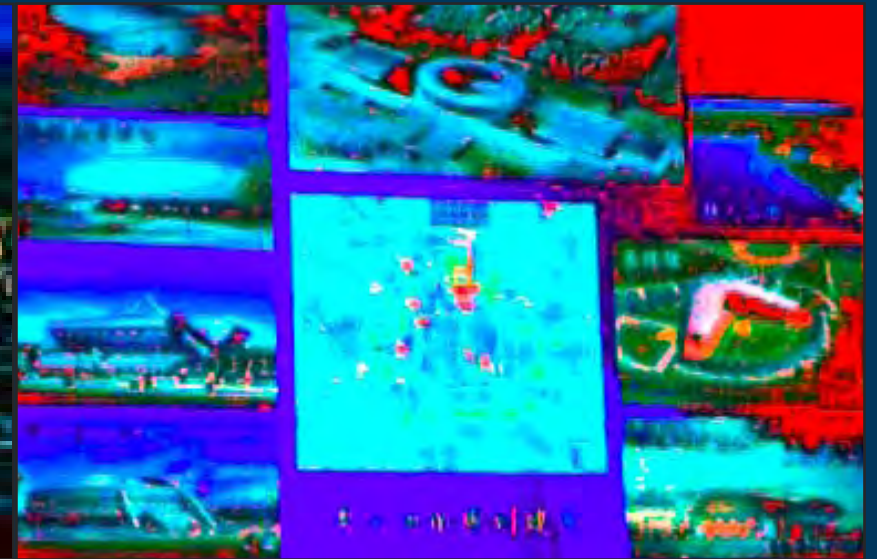
Tsinghua-Universität - Symmetrie, Hof, Sockel, Treppen - schwebendes Dach





Olympia-Projekte 2008

neue Oper am Tiananmen-Platz (Andreu)



Stadtumbau

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





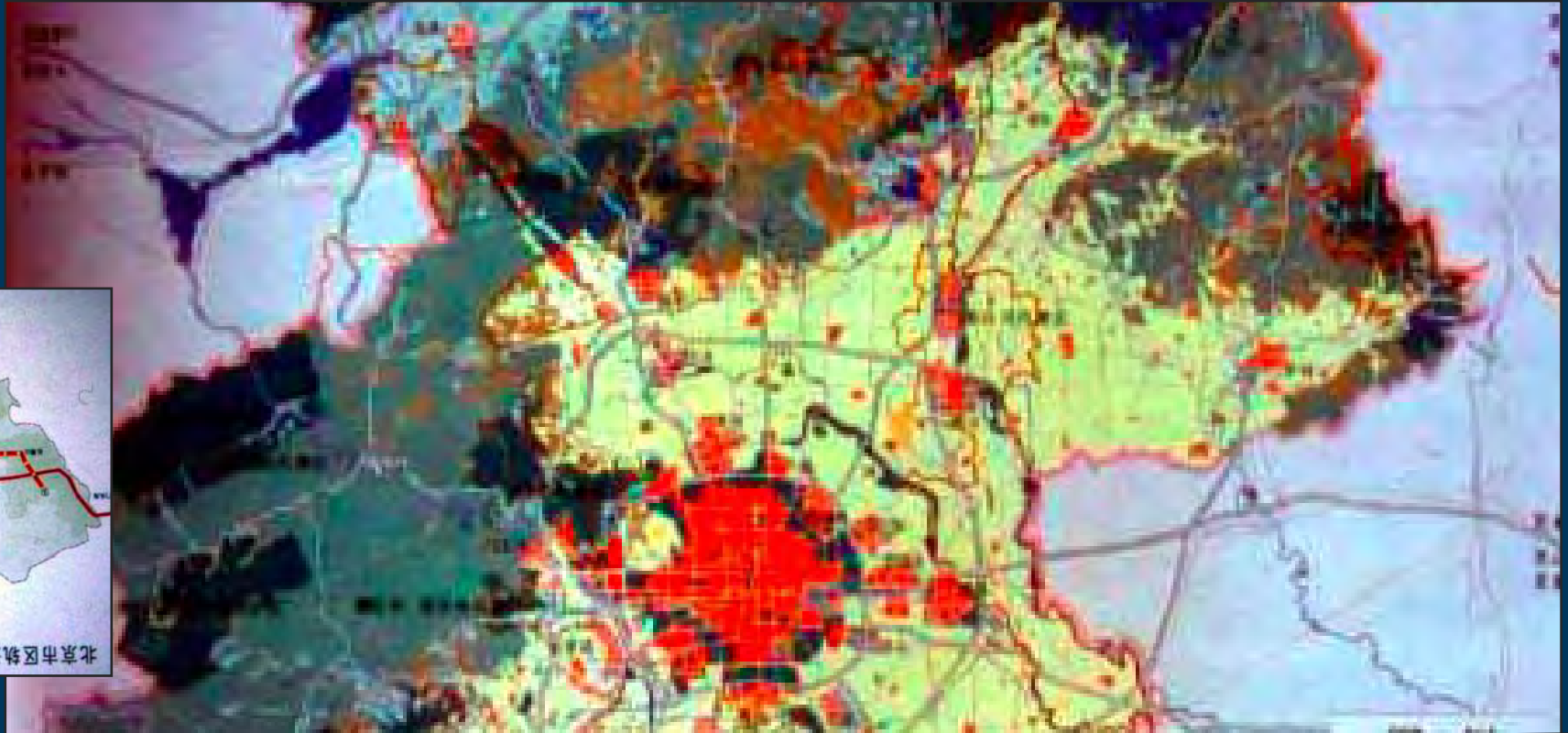
Verkehr

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







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 Maisonnetten - 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: 88 200 qm

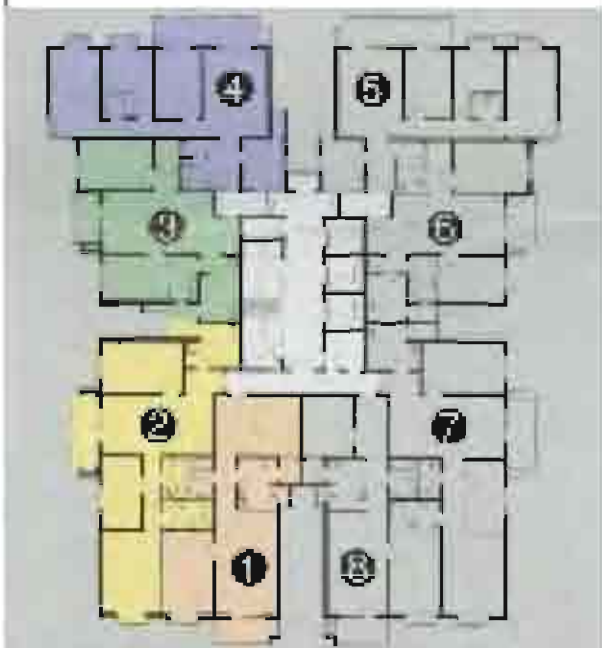
BGF: 380 000 qm

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: 88 200 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.163.com/search/soe.html?query=nyygg>





Projekt Nr.4 und Nr.5
„Sunny Villas“

Lage: weit außerhalb des Stadtgebietes,
 15km im Norden der Beijing-Airstraße

Bauart: Villa

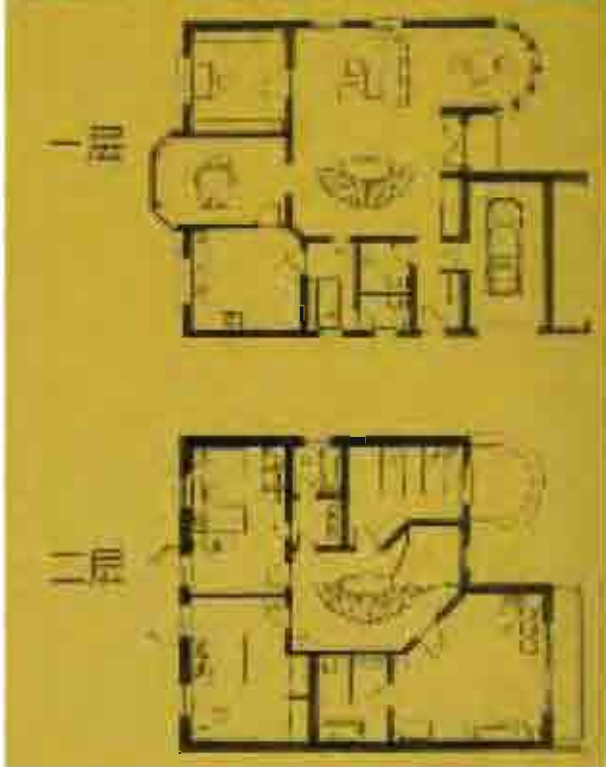
Gesamtfläche: 110.000 qm

Zusätzl. Angaben: Privater Garten
 600-1200 qm, eigenes Vordach
 des Bauherrn können bei der Planung
 berücksichtigt werden. Haustyp
 und Innenausstattung wählbar: z.B.
 Innenwände lackiert, mit Tapete, Marmor
 oder Holz, Böden aus Marmor, Weißboppich
 oder Kirschparkett, Dach mit chinesisches
 oder italienischen Kachelziegel
 alternativ mit Natursteinplatten gedeckt,
 Bad und Küche mitfliesen, Kacheln
 neben, Natargas, Warmwasser

Besonderheiten: 3000 qm Klub,
 Schwimmbad, in der Nähe eines
 Golfplatzes, und zwei Golfplätze

Preis: 9000 Yuan/qm (ca. 1252 Euro/qm)

http://www.pmpc.com.cn/EN/engpage/TV/
1810404015740701040101



Projekt Nr.5
„Bi Hualif“
 Hualiyuan

D1: Nordamerikanischer Landhausstil
 Nettogrundfläche: 188 qm
 Balkon/Terrasse: 18,85 qm
 Bruttovohnfläche: 105,30 qm
 Preis: 301 010 Yuan (ca. 53 250 Euro)

D3: Nordamerikanischer Landhausstil
 Nettogrundfläche: 190,8 qm
 Balkon/Terrasse: 18,85 qm
 Bruttovohnfläche: 300,05 qm
 Preis: 360 117 Yuan (ca. 54 820 Euro)

D4: Gregorianischer Stil
 Nettogrundfläche: 278,95 qm
 Balkon/Terrasse: 33,88 qm
 Bruttovohnfläche: 305,50 qm
 Preis: 502 135 Yuan (ca. 81 500 Euro)

D5: Viktorianischer Stil
 Nettogrundfläche: 377,47 qm
 Balkon/Terrasse: 23,40 qm
 Bruttovohnfläche: 380,17 qm
 Preis: 548 581 Yuan (ca. 83 860 Euro)

D8: Deutscher Stil
 Nettogrundfläche: 369,17 qm
 Balkon/Terrasse: 23,40 qm
 Bruttovohnfläche: 380,74 qm
 Preis: 553 057 Yuan (ca. 77 430 Euro)

D18: Französischer Neorenaissance
 Nettogrundfläche: 358,75 qm
 Balkon/Terrasse: 70,59 qm
 Bruttovohnfläche: 394,05 qm
 Preis: 601 589 Yuan (ca. 138 630 Euro)

D11: Deutscher Stil
 Nettogrundfläche: 33,88 qm
 Balkon/Terrasse: 28,45 qm
 Bruttovohnfläche: 347,42 qm
 Preis: 675 633 Yuan (ca. 122 580 Euro)





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:

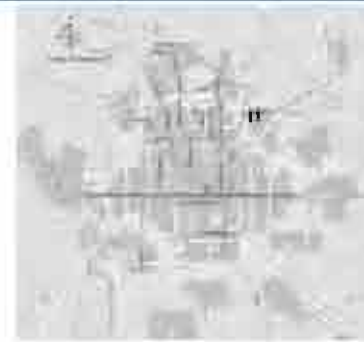
- 1. Bauabschnitt: über 300 Wohneinheiten
- 2. Bauabschnitt: über 1000 Wohneinheiten

Grüflächenzahl: 33%

Zusätzl. Angaben: Private Wohnweg

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

<http://www.carechina.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)

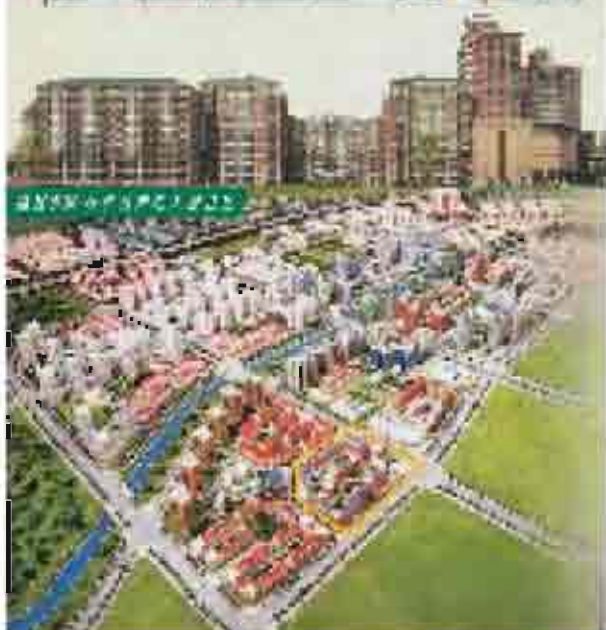
Grüflächenzahl: 37%

Zusätzl. Angaben:

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

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

<http://www.carechina.com.cn/zt/268/zhuzhuo/zhuzhuo/zhuzhuo/zhuzhuo/>





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%

Zusatz: Angebot: Kaufrecht auch für Ausländer; die gekauften Wohneinheiten 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.starcity.com.cn/starproject.asp>
Yuan@starcity.com.cn



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 Wohneinheiten: 1200

Grünlächenzahl: 40%

Zusatz: Angebot: 2. Preis beim nationalen Architekturpreis China 2000

Besonderheiten: 4900 qm Club

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

<http://www.legacyhomes.com.cn/legacyhomes.htm>
wqwan@legacyhomes.com.cn





Projekt Nr.32
**„Xuan yi Jayuan
 Siedlung“**

**Jiang Nan Landschaftsarchitekt, Beijing
 architektur**

**Investor: Beijing Xuanyi Real Estate
 Development Co., Ltd.**

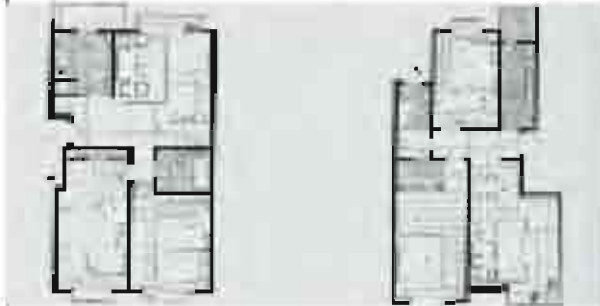
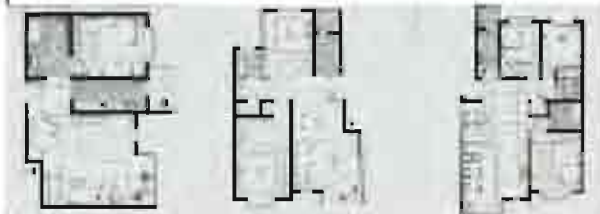
Lage: weit ausserhalb des Stadtgebietes

Gesamtfläche: 133 800 qm

Grünflächenanteil: 40%

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

<http://www.cqjia.com/property/20060909/200609091001.html>
 11000000000000000000



Projekt Nr.18
„Sunrising Garden“

**Investor: Beijing Xuanwu District
 Urbanentwicklung Co., Ltd.**

Lage: am 3. Ring, Süden

Freifläche: 392 800 qm (Park)

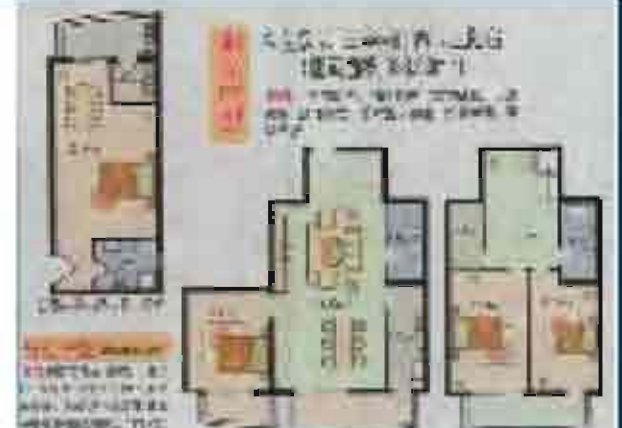
BGF: 480 000 qm

**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.cqjia.com/property/20060909/200609091001.html>
 www.cqjia.com/property/20060909/200609091001.html



Qingdao













全线单向停车







