

第48周：低价楼盘带动成交，楼市渐入下半场

世联点评

北京一手房共成交 1337 套，**环比上升 35.3%**；成交面积为 14.62 万平米，**环比上升 17.2%**；成交均价为 17020 元/平米，**环比下降 16.8%**；成交金额为 24.88 亿元，**环比下降 2.45%**。本周楼市成交呈现“量升价跌”的态势，以中粮万科长阳半岛、龙湖时代天街和中弘·北京像素等**打折，低价楼盘成为市场主体，带动全市价格回落至近八周最低点**，大型房企项目价格出现明显调整对当前观望的市场将产生积极影响，**27日李克强表示明年继续实行抑制房价过快上涨政策，一定程度打消了市场对于政策转向的预期**，面对在市场低迷的情况下，**楼市逐渐偏向买方市场**；本周成交主力户型 **90-120 平米**和 **50-90 平米**，分别占全市本周总成交量的 37.2%和 32.9%，套型以**三室**和**两室**为主，分别占全市成交量的 37.9%和 27.8%，成交总价以 **100~200 万**和 **50-100 万**的户型居多，分别占到全市成交量的 44.3%和 18.7%。

从本周各区的成交情况来看，**城八区成交量低于郊区成交量**，与上周成交比例有所拉远，成交比例分别占全市成交量的 **31.4%**和 **68.6%**；城八区中，**朝阳区**的成交量最大，占全市本周总成交量的 **20.7%**，其中**中弘·北京像素**项目成交最多，成交 106 套；郊区中，**大兴区**和**房山区**成交量较大，其中龙湖时代天街和中粮万科长阳半岛项目成交最多，分别成交 156 套和 171 套；在成交均价方面，崇文区均价最高，为 37653 元/平米，平谷区成交均价最低，为 3098 元/平米。

从本周总体成交情况及各方面表现来看，一手房呈现“量升价跌”态势。

市场分析

1 土地市场

2011年·第48周**北京土地市场成交 1 宗商服用地**；截至 11 月 27 日，北京 2011 年共成交各类宗地 219 块，总建设用地面积 1249.98 万平米，总规划建筑面积 2063.99 万平米，**总成交金额 919.7 亿元**。

2011年·第48周北京房地产市场土地成交一览表

| 宗地号 | 交易方式 | 地块位置 | 建设用地面积 (m ²) | 规划建筑面积 (m ²) | 地块用途 | 成交价 (万元) | 竞得人 | 交易日期 |
|--------------------|------|------|--------------------------|--------------------------|-------------------|----------|--|-------|
| 京土整储招(丰)[2011]127号 | 招标 | 丰台 | 15194.32 | 50000.00 | C2 商业金融用地、S1 道路用地 | 65000 | 北京兆泰置地(集团)股份有限公司、翰达国际投资(北京)有限公司和天津虹飞达投资有限公司联合体 | 11-21 |

【数据来源：世联数据平台】

2 一手房市场

2.1 新增预售

2011年·第48周北京**新增预售楼盘 12 个，5 个首期推出和 7 个后期推出项目**；共推出 1821 套，总预售

面积 25.14 万平米；截止至 11 月 27 日，北京新增商品房预售证 266 个，总上市面积 1098.81 万平米。

2011 年第 48 周北京房地产市场新增预售一览表

| 时间 | 名称 | 行政区 | 项目性质 | 物业类型 | 批售套数 (套) | 批售面积 (平米) | 开发商 |
|-------|--------------|-----|------|-----------|-------------|--------------|-------------------|
| 11-20 | 融景城 | 石景山 | 后期推出 | 商业 | 7 | 2435.16 | 北京天石基业房地产开发有限公司 |
| 11-20 | 中国铁建北京山语城 | 丰台 | 首期推出 | 住宅 | 180 | 22987.6 | 中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司 |
| 11-20 | 珠光御景北京 | 丰台 | 首期推出 | 住宅 | 420 | 36522.16 | 北京珠光御景房地产开发有限公司 |
| 11-20 | 金隅·观澜时代 | 昌平 | 后期推出 | 住宅 | 380 | 37465.42 | 北京金隅嘉业房地产开发有限公司 |
| | | | | 商业 | 7 | 446.02 | |
| 11-20 | 龙湖·长楹天街 | 朝阳 | 后期推出 | 商业 | 94 | 36635.44 | 北京通瑞万华置业有限公司 |
| | | | | 仓储 | 5 | 1221.02 | |
| 11-20 | 中铁·花溪渡 | 顺义 | 首期推出 | 住宅 | 268 | 29835.06 | 北京中铁润丰房地产开发有限公司 |
| 11-23 | 首科大厦 | 丰台 | 首期推出 | 办公 | 554 | 60904.66 | 北京林兴房地产开发有限公司 |
| 11-23 | 合生·世界花园 | 通州 | 首期推出 | 住宅 | 216 | 30448 | 北京龙源顺景房地产开发有限公司 |
| | | | | 地下车库 | 247 | 6891.3 | |
| 11-25 | 君合家园(华业东方玫瑰) | 通州 | 后期推出 | 商品房 | 277 | 22975.35 | 北京君合百年房地产开发有限公司 |
| 11-25 | 万通天竺新新家园 | 顺义 | 后期推出 | 住宅、储藏、设备间 | 41 | 17156.3 | 北京广厦富城置业有限公司 |
| 11-26 | 逸翠园(逸翠尚府) | 朝阳 | 后期推出 | 住宅 | 478 | 89629.61 | 和记黄埔地产(北京朝阳)有限公司 |
| | | | | 住宅、库房 | 8 | 2631.91 | |
| 11-27 | 西山汇 | 石景山 | 后期推出 | 科研办公 | 2 | 15771.55 | 北京鼎轩基业科技发展有限公司 |

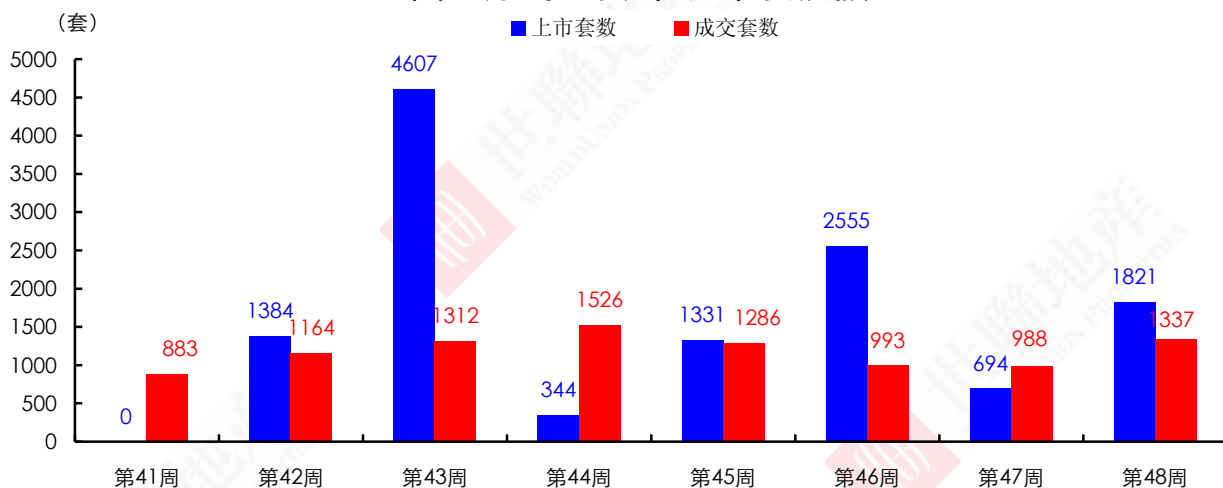
【数据来源：世联数据平台】

2.2 成交状况 (以下数据均为商品住宅数据)

2011 年 · 第 48 周，北京一手房共上市 1821 套，**环比上升 162.4%**；上市面积 25.14 万平米，**环比上升 263.3%**；



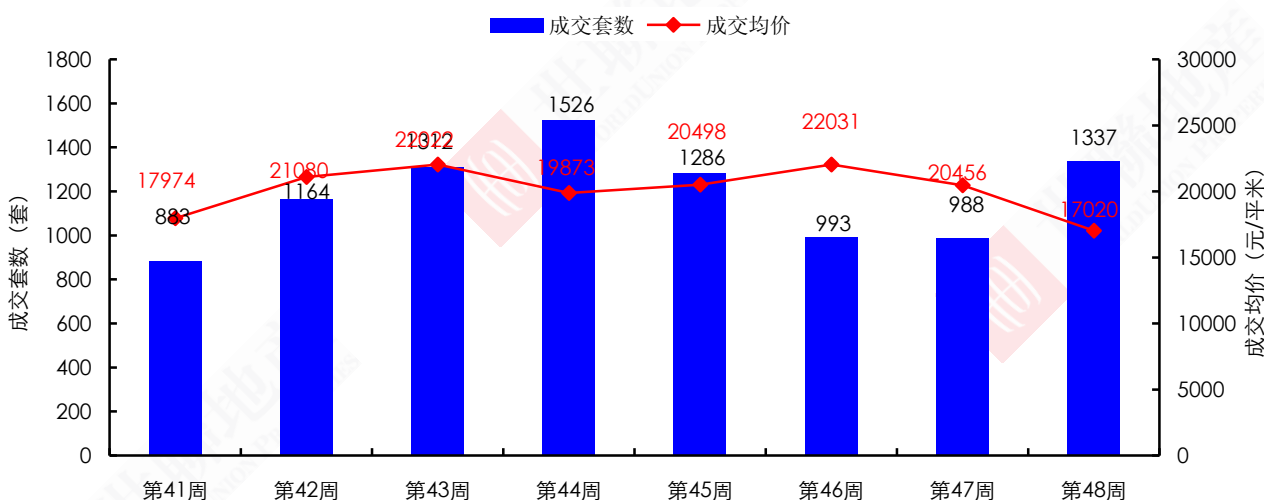
2011年第48周北京一手房市场上市与成交情况



【数据来源：世联数据平台】

北京一手房共成交 1337 套，**环比上升 35.3%**；成交面积为 14.62 万平米，**环比上升 17.2%**；成交均价为 17020 元/平米，**环比下降 16.8%**；成交金额为 24.88 亿元，**环比下降 2.45%**。

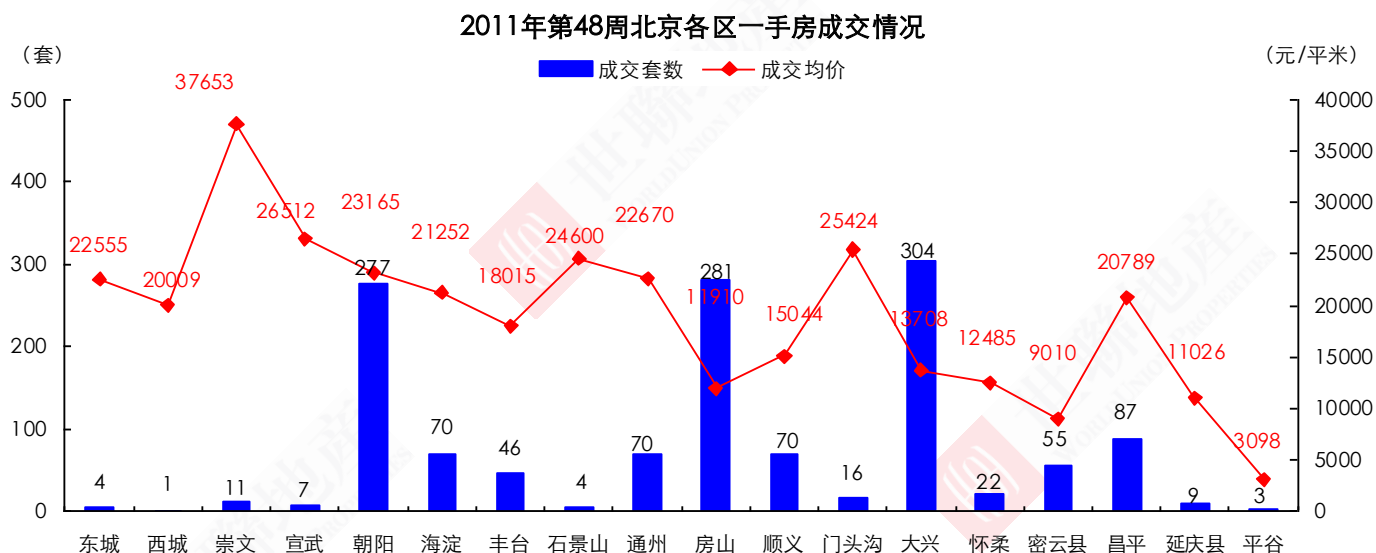
2011年第48周北京一手房成交走势



【数据来源：世联数据平台】

本周楼市成交呈现“量升价跌”的态势，以中粮万科长阳半岛、龙湖时代天街和中弘·北京像素等**打折、低价楼盘成为市场主体**，带动全市价格回落至近八周最低点，大型房企项目价格出现明显调整对当前观望的市场将产生积极影响，**27日李克强表示明年继续实行抑制房价过快上涨政策**，一定程度打消了市场对于政策转向的**预期**，面对在市场低迷的情况下，**楼市逐渐偏向买方市场**；本周成交主力户型**90-120平米**和**50-90平米**，分别占全市本周总成交量的**37.2%**和**32.9%**，套型以**三室**和**两室**为主，分别占全市成交量的**37.9%**和**27.8%**，成交总价以**100~200万**和**50-100万**的户型居多，分别占到全市成交量的**44.3%**和**18.7%**。





【数据来源：世联数据平台】

从本周各区的成交情况来看，**城八区成交量低于郊区成交量**，与上周成交比例有所拉远，成交比例分别占全市成交量的 **31.4%**和 **68.6%**；城八区中，**朝阳区**的成交量最大，占全市本周总成交量的 **20.7%**，其中**中弘·北京像素**项目成交最多，成交 106 套；郊区中，**大兴区**和**房山区**成交量较大，其中**龙湖时代天街**和**中粮万科长阳半岛**项目成交最多，分别成交 156 套和 171 套；在成交均价方面，崇文区均价最高，为 37653 元/平米，平谷区成交均价最低，为 3098 元/平米。

2.3 存量分析

截止 2011 年 11 月 27 日，北京全市一手房可售套数为 **123392 套**，可售面积为 1492.05 万平米；若按近 8 周北京全市一手房市场周**平均销售 1186 套**的销售速度，目前的住宅存量需 104 周才能被市场完全消化。

2.4 成交排名 TOP10 楼盘

2011 年第 48 周北京房地产住宅类（普通住宅\公寓、别墅）市场成交套数排名 TOP10 楼盘一览表

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 套数↓ | 面积(㎡) | 均价(元/㎡) | 金额(万元) |
|----|----------------|-----|-----|----------|---------|--------|
| 1 | 中粮万科长阳半岛 | 房山区 | 171 | 16101.7 | 14151 | 22800 |
| 2 | 龙湖时代天街 | 大兴区 | 156 | 15356.96 | 10716 | 16500 |
| 3 | 中弘·北京像素 | 朝阳区 | 106 | 5242.68 | 14312 | 7503 |
| 4 | 顺驰领海(领海天使湾) | 大兴区 | 34 | 5009.9 | 14662 | 7346 |
| 5 | CROSS 朗廷 | 朝阳区 | 23 | 1689.8 | 8066 | 1363 |
| 6 | 行宫·御东园 | 密云县 | 23 | 2324.29 | 8864 | 2060 |
| 7 | 龙湖好望山 | 顺义区 | 22 | 5563.01 | 14762 | 8212 |
| 8 | 冷泉林语山庄(保利西山林语) | 海淀区 | 16 | 1262.28 | 21527 | 2717 |
| 9 | 香悦四季 | 顺义区 | 14 | 511.54 | 10882 | 557 |
| 10 | 京贸国际城 | 通州区 | 14 | 1368.34 | 14943 | 2045 |

【数据来源：世联数据平台】

上周北京成交套数 TOP10 楼盘总成交套数达 **579 套**，占北京本周全市总成交套数的 **43.3%**，相对上周比例上升 20.4 个百分点。



2011年第48周北京房地产住宅类（普通住宅\公寓、别墅）市场成交金额排名TOP10楼盘一览表

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 套数 | 面积(㎡) | 均价(元/㎡) | 金额(万元) ↓ |
|----|---------------|------|-----|----------|---------|----------|
| 1 | 中粮万科长阳半岛 | 房山区 | 171 | 16101.7 | 14151 | 22800 |
| 2 | 龙湖时代天街 | 大兴区 | 156 | 15356.96 | 10716 | 16500 |
| 3 | 龙湖好望山 | 顺义区 | 22 | 5563.01 | 14762 | 8212 |
| 4 | 中弘·北京像素 | 朝阳区 | 106 | 5242.68 | 14312 | 7503 |
| 5 | 顺驰领海(领海天使湾) | 大兴区 | 34 | 5009.9 | 14662 | 7346 |
| 6 | 西山壹号院 | 海淀区 | 8 | 1848.37 | 39311 | 7266 |
| 7 | 运河岸上的院子(上河美墅) | 通州区 | 2 | 993.46 | 70461 | 7000 |
| 8 | 金茂府 | 朝阳区 | 8 | 1191.18 | 45836 | 5460 |
| 9 | 华润置地·润西山 | 门头沟区 | 6 | 1814.8 | 28213 | 5120 |
| 10 | 温哥华森林北郡 | 昌平区 | 4 | 1839.49 | 26791 | 4928 |

【数据来源：世联数据平台】

上周北京成交金额TOP10楼盘总成交金额达**9.21亿元**，占北京本周全市总成交金额的**37.1%**，相对上周比例上升5.5个百分点。

2011年第48周北京房地产住宅类（普通住宅\公寓、别墅）市场成交均价排名TOP10楼盘一览表

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 套数 | 面积(㎡) | 均价(元/㎡) ↓ | 金额(万元) |
|----|-----------------|-----|----|---------|-----------|--------|
| 1 | 合生·霄云路8号(新燕都家园) | 朝阳区 | 1 | 515.1 | 85075 | 4382 |
| 2 | 运河岸上的院子(上河美墅) | 通州区 | 2 | 993.46 | 70461 | 7000 |
| 3 | 首创·禧瑞都 | 朝阳区 | 2 | 279.74 | 67036 | 1875 |
| 4 | 红玺台 | 朝阳区 | 1 | 185.45 | 55885 | 1036 |
| 5 | 太阳公元 | 朝阳区 | 2 | 327.88 | 55285 | 1813 |
| 6 | 银河湾 | 朝阳区 | 1 | 221.4 | 54387 | 1204 |
| 7 | 金茂府 | 朝阳区 | 8 | 1191.18 | 45836 | 5460 |
| 8 | 太阳星城火星园 | 朝阳区 | 2 | 309.91 | 45336 | 1405 |
| 9 | 三里屯SOHO | 朝阳区 | 1 | 155.15 | 45117 | 700 |
| 10 | 华远九都汇 | 朝阳区 | 1 | 206.31 | 41215 | 850 |

【数据来源：世联数据平台】

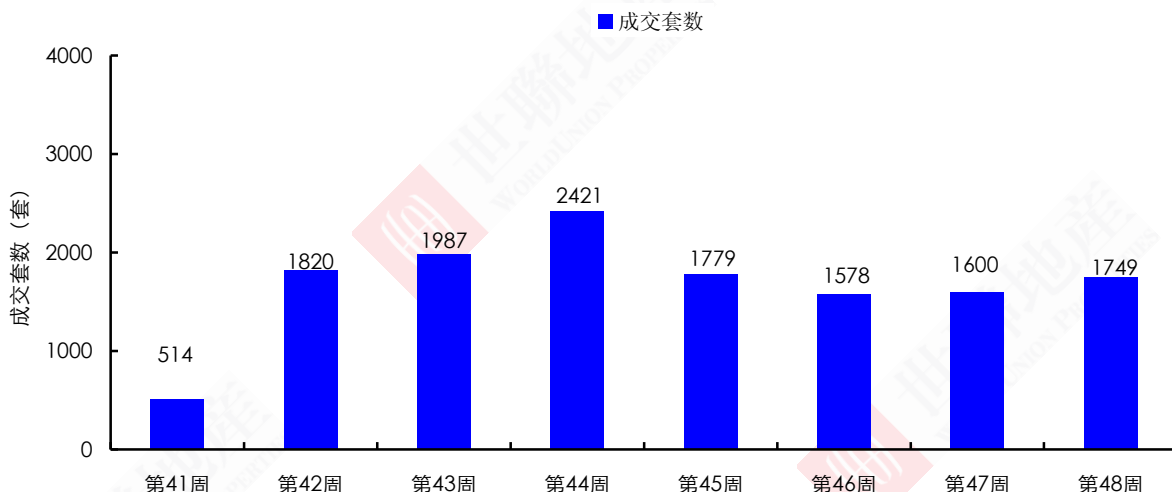
上周北京成交均价TOP10楼盘总成交金额达**2.57亿元**，占北京本周全市总成交金额的**10.3%**，相对上周比例下降5.6个百分点。

3 二手房市场成交状况

2011年·第48周，北京二手房共成交1749套，**环比上升9.31%**；成交面积为16.63万平米，**环比上升9.99%**。



2011年第48周北京二手房成交走势



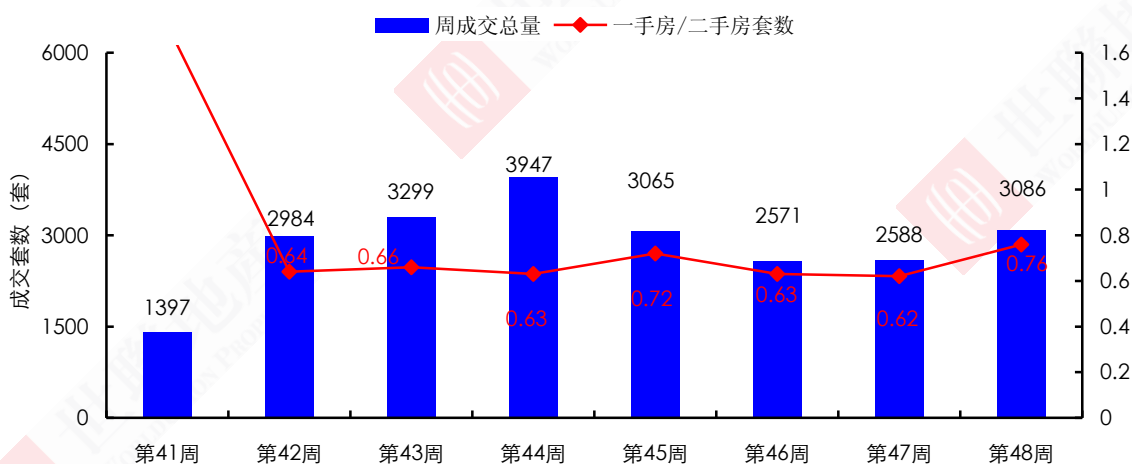
【数据来源：世联数据平台】

从前八周的成交走势来看，本周成交较为低迷，市场观望气氛有所蔓延。

4 一、二手房成交比例走势

2011年·第48周，北京房地产市场一、二手房的总成交套数为3086套，环比上升19.24%；其中一、二手房的成交比例为0.76:1，相比上一周**一、二手房成交比例有微幅上扬**；

2011年第48周北京一二手房成交走势



【数据来源：世联数据平台】

本周北京房地产市场一、二手房**总成交面积为31.25万平米，环比上升13.27%**。



1993年，世联地产成立，正式进入国内房地产服务领域，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。经过18年的发展，世联地产现已成为全国性的房地产市场服务提供商，拥有27家分支机构、近7000名员工。2009年8月28日，世联地产在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆A股的房地产综合服务提供商。

世联地产始终依据客户需求和市场变化，不断创新，形成“咨询+实施”的独特业务模式，提供从区域开发、旧城改造、土地出让到项目开发、销售以及二手房租售的房地产综合服务，并凭借本地智慧和全国共享的知识平台，为客户跨地域和细分市场下的多样化、精细化发展提供强有力的支持。

世联地产以“为客户挖掘物业价值，降低交易成本，解决房地产问题”为经营之本，致力于成为中国房地产市场服务的第一选择。

深圳世联地产顾问股份有限公司
深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼
电话：0755-22162800 传真：0755-22162900
邮政编码：518001

北京世联房地产顾问有限公司
北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸C座6层-7层
电话：010-85678000 传真：010-85678002
邮政编码：100022

上海世联房地产顾问有限公司
上海市闸北区天目西路218号嘉里不夜城大厦第一座3501-3506室
电话：021-31356060 传真：021-63840066
邮政编码：200070

深圳市世联行房地产经纪有限公司
深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼
电话：0755-22162666 传真：0755-22162902
邮政编码：518001

广州市世联房地产咨询有限公司
广州市天河区体育东路138号金利来大厦1303-04室
电话：020-38878565 传真：020-38799392
邮政编码：510620

杭州世联房地产咨询有限公司
杭州市天目山路294号杭钢冶金科技大厦10楼
电话：0571-28882138 传真：0571-28883990
邮政编码：310007

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务文化新区东至路1号新城国际大厦B座10楼
电话：0551-5633800、3543000 传真：0551-5633806
邮政编码：230031

珠海世联房地产咨询有限公司
珠海市香洲区吉大海滨南路47号光大国际贸易中心大厦17F-8单位
电话：0756-3320500 传真：0756-3320700
邮政编码：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心36层
电话：0731-88232555 传真：0731-88230909
邮政编码：410005

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
武汉市江汉区建设大道847号瑞通广场B座19层及21层
电话：027-68838880 传真：027-68838830
邮政编码：430032

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街69号总统大厦C座16层1608、1609室
电话：024-22817733 传真：024-22817722
邮政编码：110004

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
厦门市鹭江道8号国际银行大厦16楼C/D单元
电话：0592-8125262 传真：0592-8125280
邮政编码：361001

佛山世联房地产顾问有限公司
地址：佛山市创意产业园7号楼2层201房
电话：0757-83121993 传真：0757-83121980
邮政编码：528000

东莞世联地产顾问有限公司
地址：东莞市南城区元美路华凯广场A座908-915单元
电话：0769-23125188 传真：0769-22806611
邮政编码：523071

大连世联兴业房地产顾问有限公司
地址：大连市中山区中山路136号希望大厦1202室
电话：0411-88008080 传真：0411-88008081
邮政编码：116001

西安世联投资咨询有限公司
地址：西安市科技路33号高新国际商务中心32层
电话：029-88344240 传真：029-88348834
邮政编码：710075

世联房地产咨询(惠州)有限公司
地址：惠州市惠城区江北沿江二路富力国际中心21楼
电话：0752-2817800 传真：0752-2780566
邮政编码：516000

上海世联房地产顾问有限公司南京分公司
地址：南京市白下区汉中路1号南京国际金融中心16层A座
电话：025-86998600 传真：86998642
邮政编码：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
地址：无锡市中山路359号东方广场B座17楼
电话：0510-81189266 传真：0510-81189260
邮政编码：214001

成都世联兴业房地产顾问有限公司
地址：成都武侯区航空路6号丰德国际广场B2座1401
电话：028-85265765 传真：028-85265737
邮政编码：610041

天津世联兴业房地产咨询有限公司
地址：天津市和平区解放北路188号信达广场10层
电话：022-58190801 传真：022-58190900
邮政编码：300042

武汉经纬地兴业房地产经纪有限公司
地址：武汉市武昌区中山路312号凤凰大厦B2-15楼
电话：027-88856556 传真：027-88856556
邮政编码：430061

济南世联怡高物业顾问有限公司
地址：济南市山大路201号创展中心516室
电话：0531-82593600 传真：0531-82593622
邮政编码：250014

青岛世联怡高房地产顾问有限公司
地址：青岛市市南区南京路府都大厦8号10楼
电话：0532-68619001 传真：0532-68619016
邮政编码：266071

免责声明

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。