

## 第 14 周：小长假成交量跌价平 通州运河核心区土地再度成交

### 世联点评

2014 年第 14 周（2014 年 3 月 31 日—2014 年 4 月 6 日），北京土地供应 0 宗，成交 13 宗，新增预售证 5 个。

北京商品住宅市场第 14 周，成交环比量跌价平，本周适逢清明小长假，成交冷清，价格无明显波动。

一手房共成交 716 套，环比下降 57.23%；成交面积 8.19 万平米，环比下降 54.95%；成交均价 28535 元/平米，环比下降 0.65%；成交金额 23.37 亿元，环比下降 55.25%。

从套型结构看，第 14 周主力成交套型为三室、一室，分别成交 238 套、189 套，占全市商品住宅成交的 33.24%和 26.40%。其中主力三室和次主力一室占比分别下降 3.26%和上升 8.18%。

从面积区间看，第 14 周主力成交面积为 50-90 平米，成交套数为 230 套，占比为 32.12%，较上周下降 4.62 个百分点；次主力成交面积为 90-120 平米，成交套数为 123 套，占比为 17.18%，较上周下降 6.18 个百分点。

从环线位置看，第 14 周成交范围为五、六环之间和六环以外为主，分别成交 337 套、316 套，占全市商品住宅成交的 47.07%和 44.13%，五、六环之间和六环以外占比分别上升 11.88%和下降 11.06%。

 市场分析

一、 土地市场

1、土地供应

2014年第14周（2014年3月31日—2014年4月6日），北京土地供应0宗。

2013年第14周北京房地产市场土地供应一览表

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积 (平方米)	容积率	地块用途	公告日期

【数据来源：华房数据、世联数据平台】

2、土地成交

2014年第14周（2014年3月31日—2014年4月6日），北京土地成交13宗。

2014年第14周北京房地产市场土地成交一览表·住宅

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积	容积率	地块用途	交易日期	受让单位	母公司	楼面价 (元/平方米)
			(平方米)						

【数据来源：华房数据、世联数据平台】

2014年第14周北京房地产市场土地成交一览表·商业办公

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积	容积率	地块用途	交易日期	受让单位	母公司	楼面价 (元/平方米)
			(平方米)						
京土整储挂(通)[2014]014号/北京市通州区运河核心区IX-04地块F3其它类多功能用地	挂牌	通州区运河核心区	32167	7.01	F3其它类多功能用地	2014-4-4	广州市富泓商务服务有限公司	合景泰富	11469
京土整储挂(通)[2014]015号/北京市通州区运河核心区IX-07地块F3其它类多功能用地	挂牌	通州区运河核心区	27397	7.52	F3其它类多功能用地	2014-4-4	北京富润万嘉房地产开发有限公司	K2地产	13016
京土整储挂(房)[2014]016号/北京市房山区长沟镇FS12-0001-0075	挂牌	房山区长沟镇	148245	2.10	F3其它类多功能用地	2014-4-4	北京双传和信文化科技有限公司		2957

地块(原长沟镇中心区5号地)F3其它类多功能用地									
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

【数据来源：华房数据、世联数据平台】

2014年第14周北京房地产市场土地成交一览表·其他

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积	容积率	地块用途	交易日期	受让单位	母公司	楼面价(元/平米)
			(平米)						
京开国土挂[2014]2号/北京经济技术开发区路东区C13F2地块工业用地	挂牌	北京经济技术开发区路东区C13F2地块	24815.57		工业用地	2014-4-2	北京中华商务文化发展有限公司		
京开国土挂[2014]1号/北京经济技术开发区路南区N89F1地块工业用地	挂牌	北京经济技术开发区路南区N89F1地块	54678.10	2.50	工业用地	2014-4-2	北京中都迈速物流有限公司		440
京土整储挂(顺)工业[2014]004号/顺义新城第7街区SY0701-040、042(局部)地块(林河)工业项目	挂牌	顺义区仁和镇临河村	75835.89	0.80	M1一类工业用地	2014-4-2	远大住宅工业(北京)有限公司		2316
京土整储挂(顺)工业[2014]002号/马坡镇聚源产业基地A02-2-3工业项目	挂牌	顺义区马坡镇向前村南	22080.00	0.80	M1一类工业用地	2014-4-2	北京尚唐世纪文化投资有限公司		2689
京土整储挂(平)[2014]01号/北京市平谷区新城北部产业用地D02、D04地块工业用地	挂牌	北京市平谷区新城北部产业用地平和街北侧	149921.00	1.20	M1-3工业用地	2014-4-3	北京联东金平投资管理有限公司		528
京土整储挂(房)工业[2014]003号/北京高端制造业(房山)基地03街区M区工业用地项目	挂牌	房山区窦店镇	26808.56	1.20	一类工业用地	2014-4-3	美景(北京)环保科技有限公司		1347
京土整储挂(房)工业[2014]004号/北京高端制造业(房山)基地03街区N区工业用地项目	挂牌	房山区窦店镇	33350.33	1.20	一类工业用地	2014-4-3	北京博曼迪汽车科技有限公司		1347
京土整储挂(房)工业[2014]007号/	挂牌	房山区窦店镇	38744.15	1.00	一类工业用地	2014-4-3	北京金朋达航空科		1291

北京高端制造业(房山)基地01街区01-14至01-16地块A区工业用地项目							技有限公司		
京土整储挂(房)工业[2014]008号/北京石化新材料科技产业基地核心区东区B7-12等地块工业用地项目	挂牌	房山区城关街道	61076.00	1.00	一类工业用地	2014-4-3	中石化催化剂(北京)有限公司		1085
京土整储挂(房)工业[2014]010号/北京石化新材料科技产业基地核心区东区B7-16等地块工业用地项目	挂牌	房山区城关街道办事处前、后朱各庄村	270375.00	1.00	一类工业用地	2014-4-3	中国石化润滑油北京有限责任公司		1085

【数据来源：华房数据、世联数据平台】

## 二、一手房市场

### 1、新增预售

2014年第14周北京新增预售证5个,推出房源1729套,总供应面积24.16万平米。截至4月6日,北京新增预售证60个,总推出房源21962套,总供应面积263.54万平米。

2014年第14周北京房地产市场新增预售一览表

时间	名称	行政区	地址	用途	批售面积(平米)			开发商
					住宅	商业-办公	其它	
2014/4/2	华润置地·润西山	门头沟	门头沟区永定镇冯村(新城地区一期居住项目)	住宅	22159.04			华润置地发展(北京)有限公司
2014/4/2	裕龙华府	顺义	顺义区顺平辅路东裕龙三区	住宅	25506.08			北京市大龙房地产开发有限公司
2014/4/2	九章别墅(九章花园)	朝阳	朝阳区首都机场高速公路北皋立交桥东别墅式住宅项目	住宅	19756.51			北京诚通华亿房地产有限公司
2014/4/3	东亚·印象台湖	通州	通州区台湖镇居住用地、托幼用地及公建混合用地(配建“公共租赁住房”)	住宅	40235.79			北京硕日新宇投资有限公司

2014/4/4	北京方向	丰台	丰台区郭公庄车辆段项目四期f2公建混合住宅用地	写字楼	110900	23000	北京金隅大成开发有限公司
----------	------	----	-------------------------	-----	--------	-------	--------------

【数据来源：华房数据、世联数据平台】

## 2、成交状况

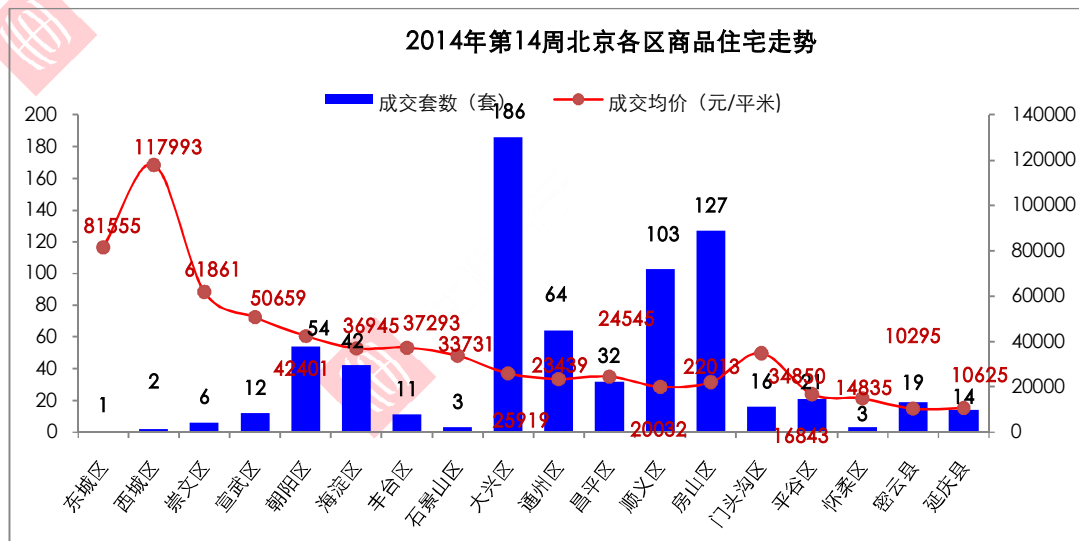
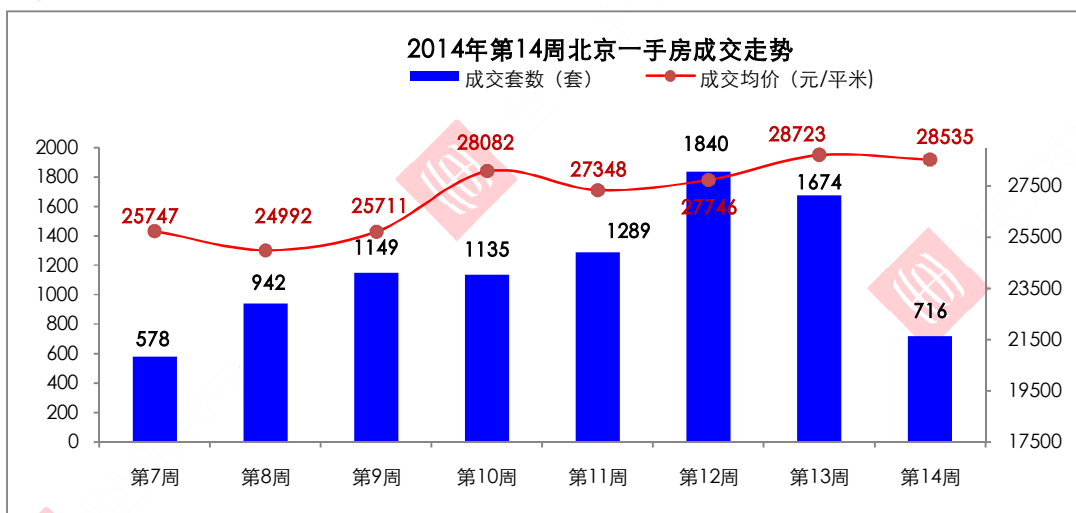
北京商品住宅市场第14周，成交环比量跌价平，本周适逢清明小长假，成交冷清，价格无明显波动。

一手房共成交716套，环比下降57.23%；成交面积8.19万平米，环比下降54.95%；成交均价28535元/平米，环比下降0.65%；成交金额23.37亿元，环比下降55.25%。

从套型结构看，第14周主力成交套型为三室、一室，分别成交238套、189套，占全市商品住宅成交的33.24%和26.40%。其中主力三室和次主力一室占比分别下降3.26%和上升8.18%。

从面积区间看，第14周主力成交面积为50-90平米，成交套数为230套，占比为32.12%，较上周下降4.62个百分点；次主力成交面积为90-120平米，成交套数为123套，占比为17.18%，较上周下降6.18个百分点。

从环线位置看，第14周成交范围为五、六环之间和六环以外为主，分别成交337套、316套，占全市商品住宅成交的47.07%和44.13%，五、六环之间和六环以外占比分别上升11.88%和下降11.06%。



【数据来源：华房数据、世联数据平台】

行政区域成交方面，第14周各区县成交量多数环比下降，份额最大的为大兴区，占总成交的25.98%，主要贡献项目为住总万科橙；其次为房山区，成交占比为17.74%，第三为顺义区，成交占比为14.39%。从成交价格来看，本周最高均价为117993元/平米，为西城区；最低单价出现在密云，10295元/平米。

### 3、存量分析

截止2014年4月6日，北京全市一手房商品住宅可售套数为70916套，较第14周增加6010套；可售面积为953.11万平米，较第13周增加59.19万平米，存量大幅增加。若按近8周北京全市一手房市场平均销售1165套的销售速度，目前的住宅存量约需60.87周被市场完全消化，与第13周相比继续拉长。

### 4、成交排名TOP10楼盘分析

2014年第14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(平米)	均价(元/平米)	金额(亿元)
1	住总万科橙	大兴区	53	4378	21173	0.93
2	首创·新悦都	房山区	50	4125	21810	0.90
3	香悦四季(合景·悦邑)	顺义区	47	2132	17924	0.38
4	中国水电·云立方	大兴区	36	2236	21362	0.48
5	旭辉E天地	房山区	33	1280	24656	0.32
6	顺义·绿地启航国际	顺义区	22	2118	18377	0.39
7	百旺杏林湾(永丰嘉园)	海淀区	16	2328	33651	0.78
8	顺鑫·华玺瀚亭(顺鑫国际商务中心二期)	顺义区	15	1840	24795	0.46
9	金融街·融汇	大兴区	15	1039	21438	0.22
10	水晶布洛阁(林肯公园)	大兴区	14	1841	36889	0.68

【数据来源：华房数据、世联数据平台】

第14周北京成交套数TOP10楼盘总成交套数301套，占北京全市第14周成交套数的42.04%，较上周下降14.47个百分点。

2014年第14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(平米)	均价(元/平米)	金额(亿元) ↓
1	四合上院	宣武区	11	2117	50403	1.07
2	龙湖·双珑原著	朝阳区	8	2385	39437	0.94
3	住总万科橙	大兴区	53	4378	21173	0.93
4	首创·新悦都	房山区	50	4125	21810	0.90
5	百旺杏林湾(永丰嘉园)	海淀区	16	2328	33651	0.78
6	五矿万科·如园	海淀区	6	1454	47781	0.69
7	西单·上国阙	西城区	2	588	117993	0.69
8	水晶布洛阁(林肯公园)	大兴区	14	1841	36889	0.68
9	金隅·澜湾	昌平区	9	2613	24681	0.65
10	泰禾·北京院子	朝阳区	3	906	69129	0.63

【数据来源：华房数据、世联数据平台】

第14周北京成交金额TOP10楼盘总成交金额达7.96亿元，占北京第14周全市总成交金额的34.06%，较上周下降17.41个百分点。

2014年第14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(平米)	均价(元/平米) ↓	金额(亿元)
1	西单·上国阙	西城区	2	588	117993	0.69
2	当代摩码寓所(当代MOMA)	东城区	1	378	81555	0.31
3	泰禾·北京院子	朝阳区	3	906	69129	0.63
4	紫辰院	丰台区	2	293	64441	0.19
5	国瑞城	崇文区	6	556	61861	0.34
6	保利海德公园(蓟门名居)	海淀区	10	443	60580	0.27
7	太阳公元	朝阳区	1	162	57990	0.09
8	棕榈泉	朝阳区	2	483	56416	0.27
9	中信城	宣武区	1	191	53498	0.10
10	北京公馆	朝阳区	2	627	53228	0.33

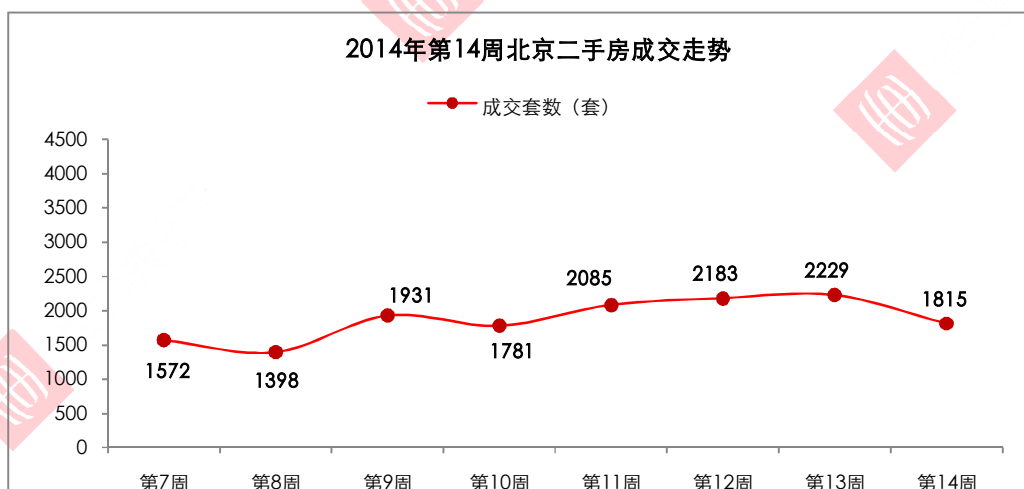
【数据来源：华房数据、世联数据平台】

第14周北京成交均价TOP10楼盘总成交金额为3.23亿元，占北京第14周全市成交金额的13.83%，较上周上升6.10个百分点。

本周TOP10项目表现平平，无明显领先项目。

### 三、二手房市场成交状况

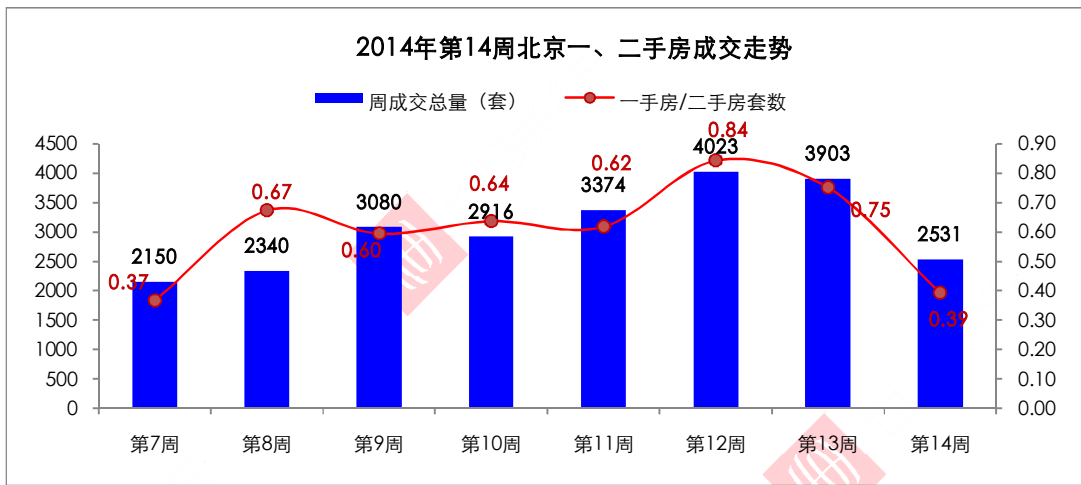
2014年第14周，北京二手房共成交1815套，环比下降18.57%，成交面积16.94万平米，环比下降15.76%。本周市场成交量与上周相比下降。



【数据来源：华房数据、世联数据平台】

### 四、一、二手房成交走势

第14周，北京房地产市场一、二手房总成交套数为2531套，环比下降35.15%。其中一、二手房的成交比例为0.39，与上周相比大幅下降。一、二手房总成交面积为25.13万平米，环比下降34.37%。一手房成交量远低于二手房。



【数据来源：华房数据、世联数据平台】



世联成立于1993年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009年8月28日，世联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。

经20年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超15000名员工，为近2万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为600万个家庭实现置业梦想！2013年，世联以每天8.2亿的成交额，成为境内代理销售额首破3000亿的房地产服务商，在13个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额4.5%的绝对优势领跑地产服务行业。

2014年，世联正式更名为“深圳世联地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联地产顾问股份有限公司  
深圳市罗湖区深南东路2028号  
罗湖商务中心12楼  
电话：0755-2216 2800  
传真：0755-2216 2900  
邮编：518001

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10楼  
电话：0755-2216 2666  
传真：0755-2216 2902  
邮编：518001

广州市世联房地产咨询有限公司  
广州市天河区珠江新城平云路  
广电平云广场B塔11楼  
电话：020-38972777  
传真：020-3879 9392  
邮编：510620

佛山世联地产顾问有限公司  
佛山市禅城区季华四路  
创意产业园7号楼301  
电话：0757-8312 1993  
传真：0757-8312 1980  
邮编：528000

世联房地产咨询（惠州）有限公司  
惠州市惠城区江北沿江二路  
富力国际中心21楼11室  
电话：0752-281 7800  
传真：0752-278 0566  
邮编：516000

珠海世联房地产咨询有限公司  
珠海市吉大海滨南路47号  
光大国际贸易中心12楼1202室  
电话：0756-332 0500  
传真：0756-332 0700  
邮编：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司  
长沙芙蓉中路二段80号  
顺天国际财富大厦3605号  
电话：0731-8823 2555  
传真：0731-8823 0909  
邮编：410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司  
云南省昆明市五华区三市街  
柏联广场A栋13层  
电话：0871-3626539  
传真：0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司  
郑州市金水区金水路226号  
楷林国际19楼1910室  
电话：0371-8613 3608  
传真：0371-8613 3609  
邮编：450002

东莞世联地产顾问有限公司  
东莞市南城区元美路  
华凯广场A座908-916单元  
电话：0769-2312 5188  
传真：0769-2280 6611  
邮编：523071

南昌世联置业有限公司  
南昌市红谷滩新区红谷中大道1326号  
江报传媒大厦五层西南单元  
电话：0791-853 0818  
传真：0791-853 0808  
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司  
南宁市青秀区金湖路59号  
地王国际商会中心30楼C-D座  
电话：0771-801 1619  
传真：0771-801 1629  
邮编：530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司  
福建省厦门市思明区莲岳路1号  
磐基中心商务楼8楼02-09单元  
电话：0592-812 5288  
传真：0592-812 5280  
邮编：361012

福州世联房地产顾问有限公司  
福州市五四路158号  
环球广场A区19楼04-05单元  
电话：0591-8850 5533  
传真：0591-8850 5511  
邮编：350001

贵阳世联房地产顾问有限公司  
贵阳市南明区新华路  
富中国际广场16E  
电话：0851-558 7338  
传真：0851-558 7339  
邮编：550000

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  
嘉里不夜城第一座38F  
电话：021-5108 0200  
传真：021-5108 0222  
邮编：200070

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：0571-2888 2029  
传真：0571-2888 3990  
邮编：310007

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：027-6883 8880  
传真：027-6883 8830  
邮编：430032

宁波世联房地产咨询有限公司  
宁波市海曙区和义路  
万豪中心 1202 室  
电话：0574-8389 9053  
传真：0574-8389 9066  
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司  
合肥市政务区东流路 999 号  
新城国际 B 座 10 楼  
电话：0551-6563 3800  
传真：0551-6563 3806  
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司  
南京市白下区汉中路 1 号  
国际金融中心 16 楼 A 座  
电话：025-8699 8600  
传真：025-8699 8642  
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司  
无锡市中山路 359 号  
东方广场 B 座 10 楼 B  
电话：0510-8118 9266  
传真：0510-8118 9260  
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司  
常州市天宁区关河东路 66 号  
九州环宇大厦 1515 室  
电话：0519-8168 3622  
传真：0519-8168 3623  
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司  
江苏省南通市崇川区工农路 111 号  
华辰大厦 A 座 901 室  
电话：0513-8357 2168  
传真：0513-8357 2160  
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司  
徐州市鼓楼区民主北路 68 号  
创意 68 园 V8 号楼 3 层  
电话：0516-6669 6667  
传真：0516-6669 1805  
邮编：221000

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 6-7 层  
电话：010-8567 8000  
传真：010-8567 8002  
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司  
天津市和平区解放北路 188 号  
信达广场 10 层  
电话：022-5819 0801  
传真：022-5819 0900  
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司  
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806  
电话：0351-7527 555  
传真：0351-7527 525  
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司  
石家庄市裕华区槐安东路  
万达广场 5A 写字楼 7 层  
电话：0311-6779 6050  
传真：0311-6779 6957  
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司  
西安市科技路 33 号  
高新国际商务中心 32 层  
电话：029-6858 7777  
传真：029-8834 8834  
邮编：710075

大连世联兴业房地产顾问有限公司  
大连市中山区中山路 136 号  
希望大厦 1202 室  
电话：0411-8800 8080  
传真：0411-8800 8081  
邮编：116001

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 室  
电话：024-2281 7733  
传真：024-2281 7722  
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司  
长春市南关区人民大街 7088 号  
伟峰国际 1603-1604 室  
电话：0431-8706 8629  
传真：0431-8706 8601  
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司  
哈尔滨市南岗区长江路 157 号  
盟科汇 A 区 506 室  
电话：0451-8700 8901  
传真：0451-8599 6031  
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司  
成都武侯区人民南路三段 2 号  
汇日央国际广场 18 楼  
电话：028-8555 8655  
传真：028-8526 5721  
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司  
重庆市渝中区中山三路 131 号  
希尔顿商厦 31 楼  
电话：023-8903 8576  
传真：023-8903 8576-8118  
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司  
成都市人民南路四段 27 号  
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼  
电话：028-8602 6666  
传真：028-8602 6666-616  
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司  
济南市历下区经十路 9777 号  
国奥城 2 号写字楼 17 层  
电话：0531-6657 6018  
传真：0531-6657 6018  
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司  
青岛市市南区南京路 8 号  
府都大厦 10 楼  
电话：0532-8576 7693  
传真：0532-8576 6751  
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话：0755-8276 3688  
传真：0755-8276 3412  
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话：0755-8276 3688  
传真：0755-8276 3412  
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话：0755-8276 3688  
传真：0755-8276 3412  
邮编：518048

---

**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。

---