

第14周：清明小长假，楼市呈现“量价齐跌”

世联点评

本周楼市整体呈现“量价齐跌”态势。从成交走势来看，近两周成交量持续下跌，楼市小阳春接近尾声，市场回归常态。本周市场成交出现较大幅度的下跌，成交量下降了35.1%，达到近6周的最低点；成交均价出现小幅下跌，环比下降4.8%。第14周成交主力户型面积为50-90平米和90-120平米，分别占全市本周总成交量的41.17%和22.65%；套型以两室和三室为主，分别占全市总成交量的39.79%和26.44%；成交总价以100~200万和50~100万区间居多，分别占到全市总成交量的46.51%和18.95%。

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，且略低于上周成交比例。本周城八区的成交量占全市总成交量的35.23%，郊区成交量占全市总成交量的64.77%。城八区中，朝阳区成交量最大，占全市总成交量的22.39%，其中中弘·北京像素项目成交最多，周成交67套；郊区中，昌平区成交量最大，占全市总成交量的15.42%，其中保利罗兰香谷项目成交最多，周成交52套；在成交均价方面，宣武区均价最高，为64462元/平米，朱雀门项目的成交拉高了宣武区的均价水平；延庆县成交均价最低，仅为5346元/平米。

2012年第14周全市无土地供应及成交。2012年第14周北京新增预售楼盘为3个，共推出627套，推出面积6.40万平米；截至4月8日，北京新增项目59个，总推出套数13686套，总供应面积178.13万平米。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2012年第14周（2012年4月2日—2012年4月8日），全市供应土地0宗。

2012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 (万平米)	容积率	地块用途	公告日期
—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

2、土地成交

2012年第14周北京共成交土地0宗。截至4月8日，北京共成交土地45宗，总建设用地面积198.85万平米，总成交金额96.43亿元。

2012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(万平米)	容积率	总成交价(万元)	地块用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

2012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(万平米)	容积率	总成交价(万元)	地块用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

2012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(万平米)	容积率	总成交价(万元)	地块用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2012年第14周北京新增预售楼盘为3个，共推出627套，推出面积6.40万平米；截至4月8日，北京新增项目59个，总推出套数13686套，总供应面积178.13万平米。

2012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	其它	
4.2	永丰嘉园	海淀	海淀区永丰乡永丰产业基地v-1号地块永丰嘉园9组团住宅	公建	—	—	6996.42	北京德成兴业房地产开发有限公司
4.7	嘉悦园	朝阳	朝阳区东坝乡单店西村南	商业	—	3410.62	—	北京金隅嘉业房地产开发有限公司
4.7	绿地财富中心	大兴	大兴区新城北区19号	办公	—	—	53577.71	北京绿地京城置业有限公司

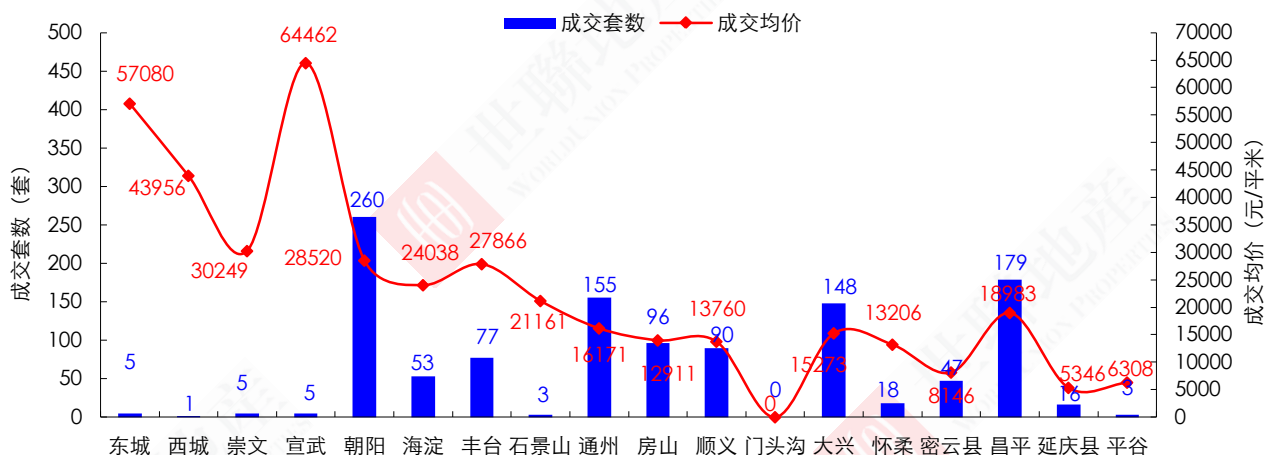
【数据来源：世联数据平台】

2、成交状况

第14周，北京一手房共成交1161套，成交面积12.48万平米，成交均价20364元/平米，成交金额25.41亿元。



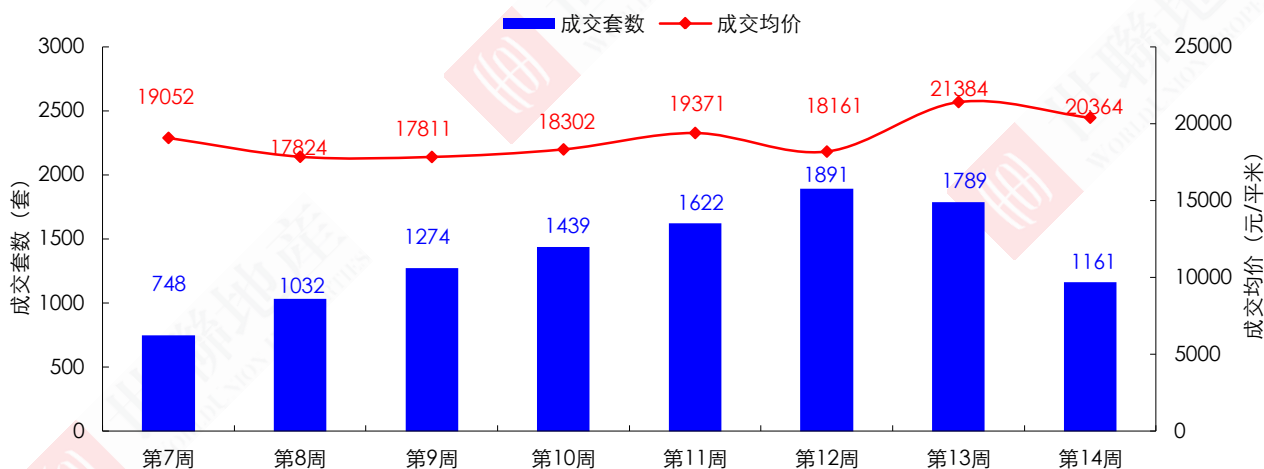
2012年第14周北京各区商品住宅成交走势



【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，且略低于上周成交比例。本周城八区的成交量占全市总成交量的 35.23%，郊区成交量占全市总成交量的 64.77%。城八区中，朝阳区成交量最大，占全市总成交量的 22.39%，其中中弘·北京像素项目成交最多，周成交 67 套；郊区中，昌平区成交量最大，占全市总成交量的 15.42%，其中保利罗兰香谷项目成交最多，周成交 52 套；在成交均价方面，宣武区均价最高，为 64462 元/平米，朱雀门项目的成交拉高了宣武区的均价水平；延庆县成交均价最低，仅为 5346 元/平米。

2012年第14周北京一手房成交走势



【数据来源：世联数据平台】

本周楼市整体呈现“量价齐跌”态势。从成交走势来看，近两周成交量持续下跌，楼市小阳春接近尾声，市场回归常态。本周市场成交出现较大幅度的下跌，成交量下降了 35.1%，达到近 6 周的最低点；成交均价出现小幅下跌，环比下降 4.8%。第 14 周成交主力户型面积为 50-90 平米和 90-120 平米，分别占全市本周总成交量的 41.17%和 22.65%；套型以两室和三室为主，分别占全市总成交量的 39.79%和 26.44%；成交总价以 100~200 万和 50~100 万区间居多，分别占到全市总成交量的 46.51%和 18.95%。

3、存量分析

截止 2012 年 4 月 8 日，北京全市一手房可售套数为 95818 套，可售面积为 1145.68 万平米；若接近 8 周北京全市一手房市场周平均销售 1370 套的销售速度，目前的住宅存量需 70 周才能被市场完全消化。

4、成交排名 TOP10 楼盘分析

2012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	中弘·北京像素	朝阳区	67	3352.69	13496	0.45
2	保利·罗兰香谷	昌平区	52	4396.11	15475	0.68
3	K2百合湾	通州区	37	2685.60	21060	0.57
4	天通苑	昌平区	32	2084.25	16640	0.35
5	首开·常青藤	朝阳区	30	3135.12	21967	0.69
6	阳光水岸	顺义区	24	2073.94	1904	0.04
7	金融街·金色漫香郡	大兴区	24	2425.47	11419	0.28
8	天时名苑	通州区	23	2756.48	16690	0.46
9	富力金禧花园	通州区	23	2017.91	16088	0.32
10	中国铁建青秀城	丰台区	21	2173.38	28827	0.63

【数据来源：世联数据平台】

本周北京成交套数 TOP10 楼盘总成交套数达 333 套，占北京第 14 周全市总成交套数的 28.7%。

2012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	招商嘉铭·珑原	昌平区	8	2154.09	33209	0.72
2	首开·常青藤	朝阳区	30	3135.12	21967	0.69
3	保利·罗兰香谷	昌平区	52	4396.11	15475	0.68
4	中海尚湖世家	昌平区	7	3663.72	17933	0.66
5	保利中央公园	朝阳区	12	1597.94	39546	0.63
6	中国铁建青秀城	丰台区	21	2173.38	28827	0.63
7	朱雀门	宣武区	1	669.52	85136	0.57
8	K2百合湾	通州区	37	2685.60	21060	0.57
9	首城国际中心（首城双景）	朝阳区	16	1390.55	36947	0.51
10	天时名苑	通州区	23	2756.48	16690	0.46

【数据来源：世联数据平台】

本周北京成交金额 TOP10 楼盘总成交金额达 6.11 亿元，占北京第 14 周全市总成交金额的 49.0%。

2012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	长安太和	东城区	1	372.04	105961	0.39
2	朱雀门	宣武区	1	669.52	85136	0.57
3	瑞安·君汇	朝阳区	1	246.75	61617	0.15
4	红玺台	朝阳区	1	222.71	54297	0.12
5	华远九都汇	朝阳区	2	495.73	52110	0.26
6	保利东郡	朝阳区	2	488.95	49546	0.24
7	红杉国际公寓	海淀区	1	56.48	45862	0.03
8	银河湾	朝阳区	4	582.95	45549	0.27
9	远洋·LA VIE	朝阳区	1	774.57	44715	0.35
10	天安国汇	西城区	1	284.20	43956	0.12

【数据来源：世联数据平台】

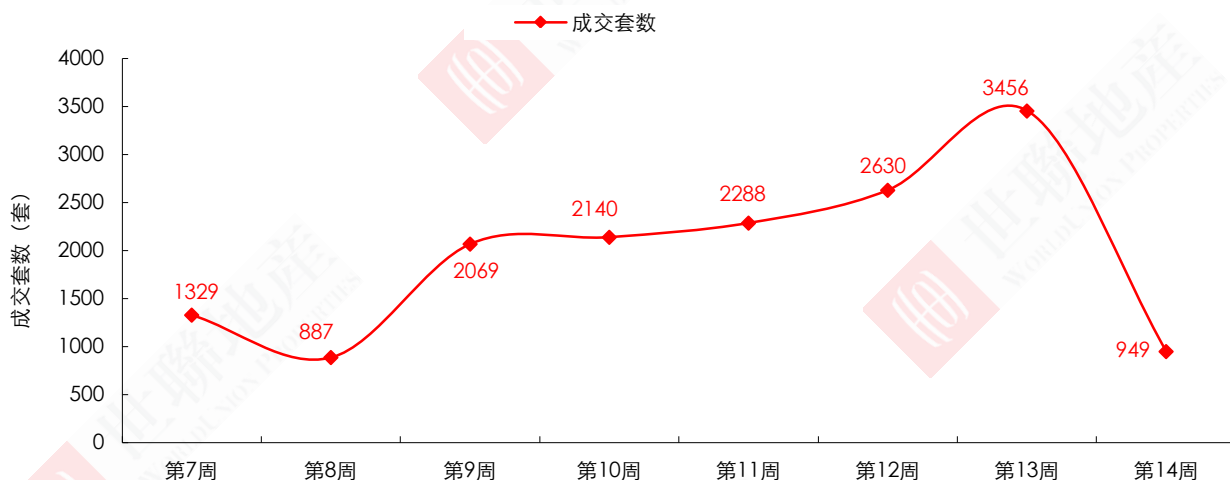
本周北京成交均价 TOP10 楼盘总成交金额达 2.5 亿元，占北京第 14 周全市总成交金额的 20.0%。



三、二手房市场成交状况

2012年第14周,北京二手房共成交949套,环比下降72.54%;成交面积为8.31万平方米,环比下降71.81%,与第13周成交量相较,本周成交量出现大幅下滑。

2012年第14周北京二手房成交走势



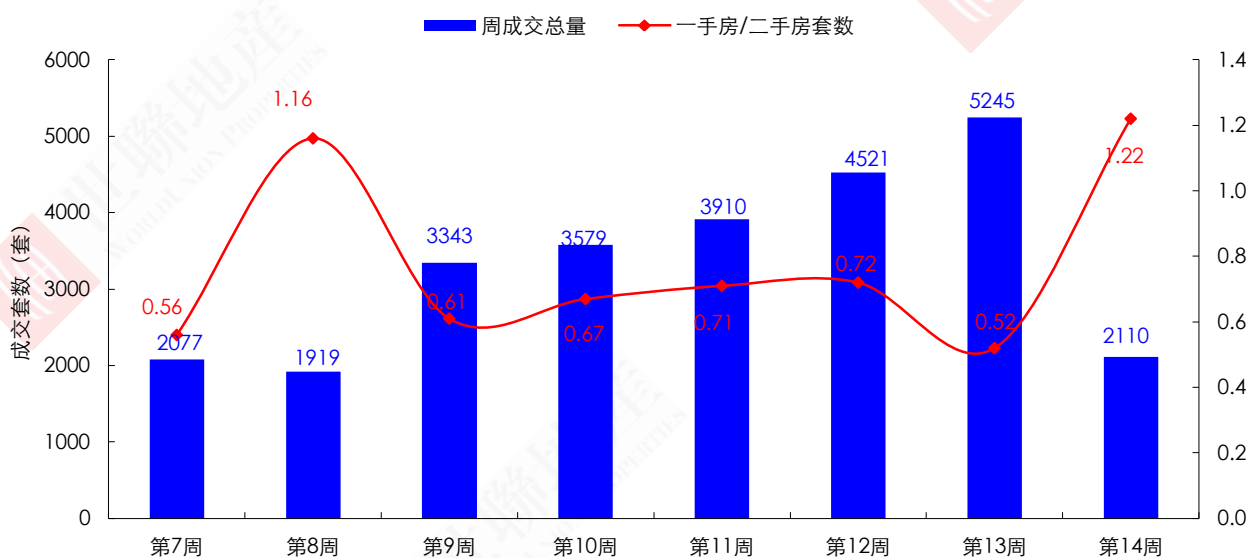
【数据来源：世联数据平台】

从近8周的成交走势来看第8周起成交量逐步回升,呈现逐步上扬趋势,第13周达到顶点,本周受清明小长假的影响,成交量出现了大幅下滑。

四、一二手房成交走势

2012年第14周,北京房地产市场一、二手房的总成交套数为2110,环比下降59.77%;其中一、二手房的成交比例为1.22:1。

2012年第14周北京一二手房成交走势



【数据来源：世联数据平台】

第14周北京房地产市场一、二手房总成交面积为20.79万平方米,环比下降59.77%,下行幅度较大,达到近6周成交量最低值。



世联地产成立于1993年,是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007年,世联地产整体改制,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。

经过18年的发展,世联地产现已成为全国性的房地产服务提供商。至今,世联地产拥有43家分支机构,已为全国200多个城市的客户、超过5000个房地产项目提供了高品质的综合服务。

世联地产以深圳为总部,分别在珠三角、长三角、环渤海等区域建立起华南、华东、华北、山东四大业务中心,形成“咨询+实施”独特的业务模式,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”作为经营之本,不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量,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:0755-2216 2800
传真:0755-2216 2900
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:010-8567 8000
传真:010-8567 8002
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:021-3135 6060
传真:021-6384 0066
邮政编码:200070

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
邮政编码:300042

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:020-3897 2777
传真:020-3879 9392
邮政编码:510620

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908-915单元
电话:0769-2312 5188
传真:0769-2280 6611
邮政编码:523071

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
邮政编码:516000

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17F8-9单位
电话:0756-332 0500
传真:0756-332 0700
邮政编码:519015

佛山世联房地产顾问有限公司
佛山市创意产业园7号楼2层201房
电话:0757-8312 1982
传真:0757-8312 1980
邮政编码:528000

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
邮政编码:310007

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:0592-812 5288
传真:0592-812 5280
邮政编码:361001

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
邮政编码:350001

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
邮政编码: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
邮政编码:400015

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
邮政编码:213017

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:0755-2216 2666
传真:0755-2216 2902
邮政编码:518001

世联雅园物业管理有限公司
深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦14楼
电话:0755-2216 2579 0755-2224 7328
传真:0755-2216 2334
邮政编码:518001

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司
地址:哈尔滨市南岗区长江路157号盟科汇B区520室
电话:0451-87008901
传真:0451-85996031
邮编:150090

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
地址:昆明市三市街6号柏联广场写字楼13楼1310室
电话:0871-3625180
传真:0871-3615052
邮政编码:650000

南京兴业世联行房地产经纪有限公司
地址:南京市雨花台区玉兰路19-26号
电话:025-86987170
传真:025-86998642
邮编:210000

世联房地产咨询(惠州)有限公司大亚湾分公司
地址:惠州市大亚湾西区上杨开城大道富康国际8楼01-02单元
电话:0752-5185008
传真:0752-5185018
邮政编码:516000

合肥世联投资咨询有限公司淮南分公司
地址:淮南市田家庵区龙湖路金地龙湖1号2栋
电话:0554-7780971
传真:0554-7780905
邮编:232007

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：0731-8823 2555
传真：0731-8823 0909
邮政编码：410005

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：024-2281 7733
传真：024-2281 7722
邮政编码：110004

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
邮政编码：116001

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
邮政编码：710075

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：0551-563 3800、354 3000
传真：0551-563 3806
邮政编码：230031

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
邮政编码：430032

上海世联房地产顾问有限公司南京分公司
南京市汉中 1 路国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-8699 8600
传真：025-8699 8642
邮政编码：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 A-E/M 单元
电话：0510-8118 9266
传真：0510-8118 9260
邮政编码：214001

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 号汇日中央国际广场 18 楼
电话：028-8555 8655
传真：028-8526 5721
邮政编码：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司
济南市山大路 201 号创展中心 5 楼 516 号
电话：0531-8259 3600
传真：0531-8259 3622
邮政编码：250013

苏州世联行房地产经纪有限公司
地址：苏州市干将东路 666 号和基广场 430 室
电话：0512-67723990
传真：0512-67723005
邮编：215000

南昌世联置业有限公司
地址：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：0791-8530818
传真：0791-8530808
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司
地址：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：0771-8011619
传真：0771-8011629
邮编：530000

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
地址：南京市白下区汉中路 1 号国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-86998600
传真：025-86998642
邮编：210000

青岛世联怡高物业顾问有限公司
地址：青岛市市南区南京路 8 号府都大厦 10 楼
电话：0532-68619001
传真：0532-68619016
邮编：266071

佛山世联房地产顾问有限公司顺德分公司
地址：佛山市顺德区大良新桂路明日广场一座 2402 室
电话：0757-29808588
传真：0757-29808589
邮编：528000

珠海世联房地产咨询有限公司中山分公司
地址：中山市兴政路 1 号中环广场 3 座 13A 全层
电话：0760-88668600
传真：0760-88668900
邮编：528400

合肥世联投资咨询有限公司亳州分公司
地址：亳州桥村工业区 8 号
电话：0558-8888868
传真：0558-5987001
邮编：236000

宁波世联房地产咨询有限公司
地址：宁波市海曙区和义路方豪 1202 室
电话：0574-83899053
传真：0574-83899066
邮编：315010

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。
