

震荡或成为常态
长期主义将是生存之道

2024上半年
北京房地产市场报告

PREFACE

2024年上半年，北京房地产市场延续宽松的政策环境，利好政策频出且不断加码。但貌似调控迟迟不见成效，效果不及预期，市场像皮筋一样，拉长一下然后迅速回弹。整体来看，新房商品住宅市场成交量大幅缩减，去化力度明显减弱，截止6月30日，新房商品住宅可售存量接近7.46万套，按过去6个月去化速度去化周期29.7个月，是2018年下半年以来的最长周期。切切实实地告诉从业人员，房地产市场供求关系已发生重大变化。

眼看上半年就要在一片惨淡中收场， 6月市场显著回暖，特别是二手住宅成交量接近1.5万套，创近15个月新高，给焦虑、茫然中的房企带来一丝曙光。但疑虑和担忧仍存，相对于二手房市场，新房市场回暖并不明显，库存去化压力大。同时政策调控的效力能持续多久，会不会像2023年以来若干次调控，又是昙花一现呢？在国民经济大盘低迷和复杂的国际政治经济背景之下，北京房地产市场未来走向如何呢？面临复杂的新形势，企业又将如何应对呢？

CONTENTS

01 市场篇

住宅市场全面下跌，
行业下行速度加快

02 展望篇

行业下行叠加政策调控，
市场震荡或成为常态

03 企业篇

稳扎稳打、长期坚守，
跨越周期变动

01

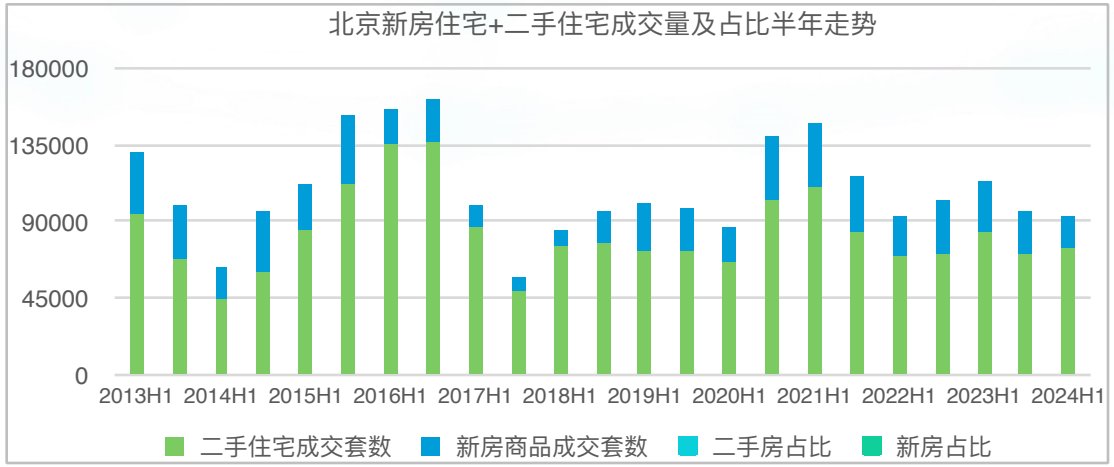
住宅市场全面下跌，行业下行速度加快

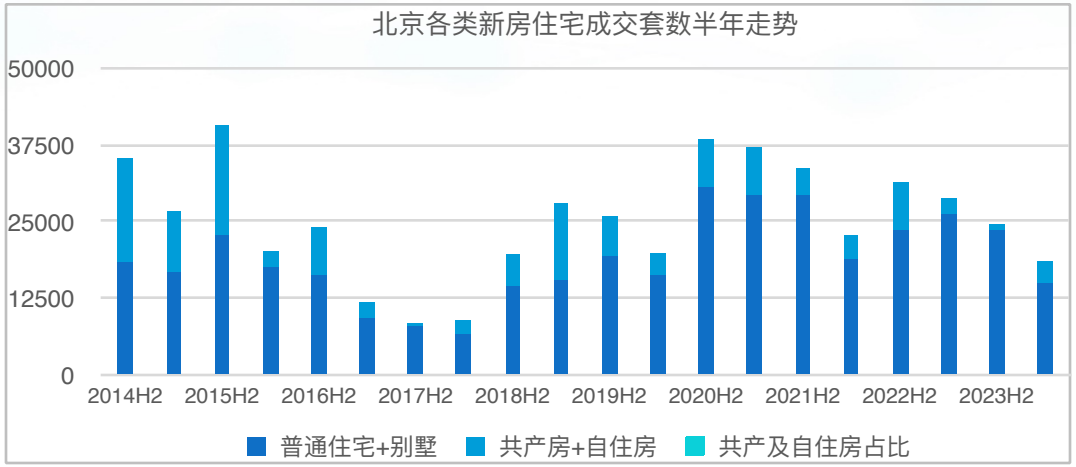
- 新房、二手住宅市场分化，新房住宅为2018年以来最差半年
- 板块去化强度普遍减弱，极个别板块表现坚挺
- 各需求层级全面下行，高改和高端降速加快，豪宅逆势增长
- 产品端在控总价的基础上，居室功能性增强

1.1新房、二手住宅市场分化，新房住宅为2018年以来最差半年

新房+二手住宅成交总量9.3万套，表现看似不差，实则受二手住宅及共产房高成交量支撑

- 今年上半年北京房地产市场环境处于极度寒冷期，但从数据表现来看，与去年下半年差异不大。上半年新房住宅+二手住宅成交总量约为9.3万套，同比减幅为17.5%，但环比仅减少2.6%，与2023年下半年近乎持平；
- 从市场成交总量内部结构来看，上半年二手住宅成交量已经占到市场份额的80%，成交套数达到7.48万套，同比减少11.3%，但高于去年下半年5.2%。新房住宅（含普通住宅、别墅、共产房及自住房）成交1.85万套，同比、环比分别减少35.6%和25.0%，是2018年下半年以来的半年成交最低值。其中共产及自住房成交量占比达到22.8%，而2023年上半年和下半年分别占比仅为9.2%和4.6%。



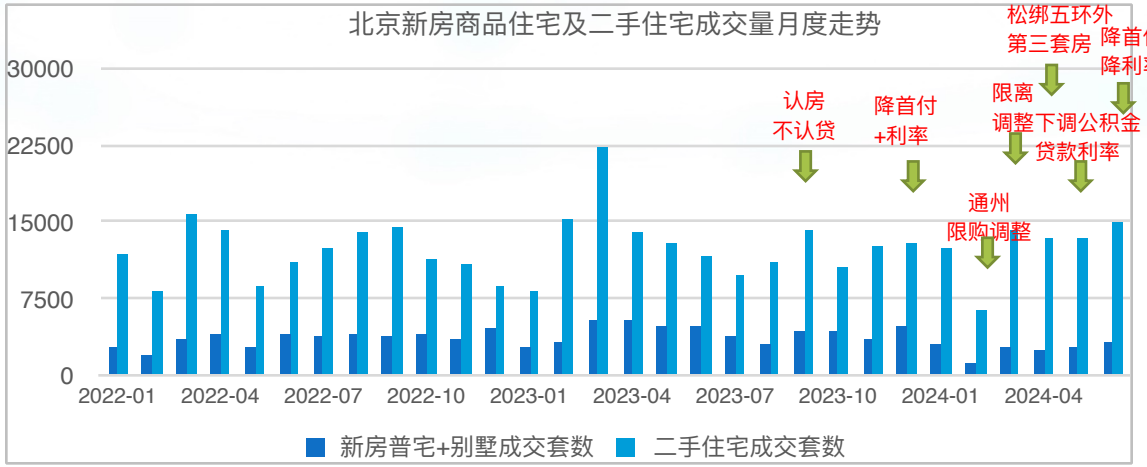


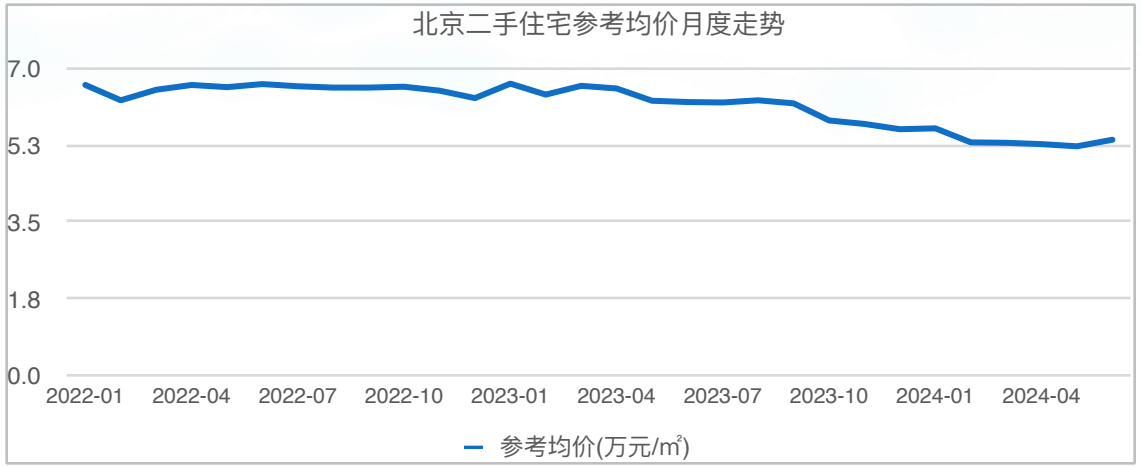
数据说明：新房住宅包括普通住宅、别墅、共有产权房和自住型商品房，不含保障性住房；二手住宅成交量来源于建委公示数据。

1.1新房、二手住宅市场分化，新房住宅为2018年以来最差半年

救市政策频发，二手住宅以价换量，新房商品住宅未见起色，新房、二手市场明显分化

- 2023年9月起救市政策频发，2024年2-6月放松政策密集出台，3-6月二手住宅成交量稳定在1.3万套以上，6月成交约1.5万套，创2023年4月以来单月成交量新高，上半年二手住宅总成交量也达到7.48万套，环比增加5.2%；
- 二手住宅成交量稳住背后是价格的明显下降。据二手住宅样本采集数据显示，自2023年10月以来，北京二手住宅成交均价明显呈现下行态势，全市整体均价跌破6万元/㎡，至2024年6月约5.4万元/㎡；
- 在政策频出的宽松购房环境下，新房普宅+别墅成交量则表现为持续低迷，成交量未见起色，市场表现与二手住宅明显分化。上半年新房普宅+别墅月均成交仅2516套，比2022年至今月均成交量3587套减少29.9%，比2023年月均成交量4165套更明显减少了39.6%，新房商品住宅面临更为艰难的市场环境。



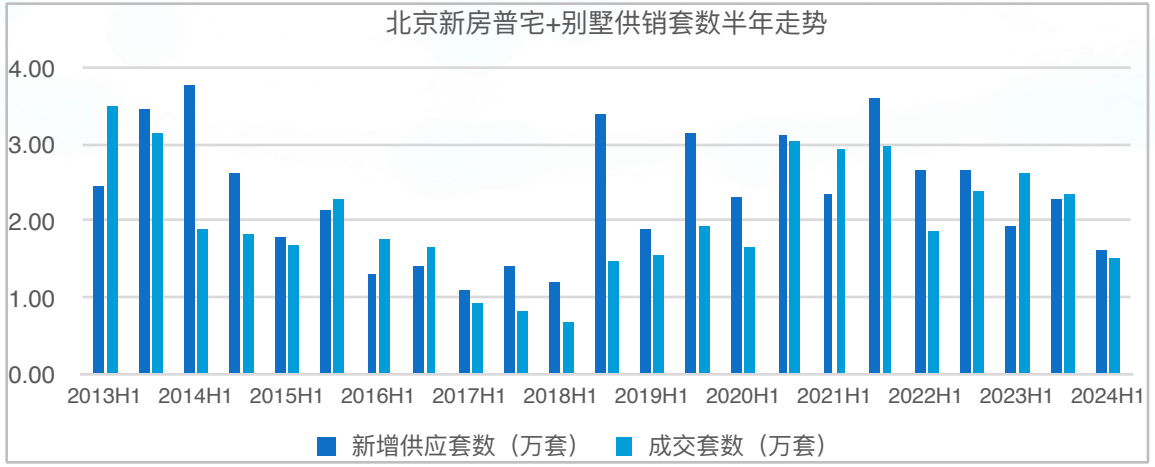


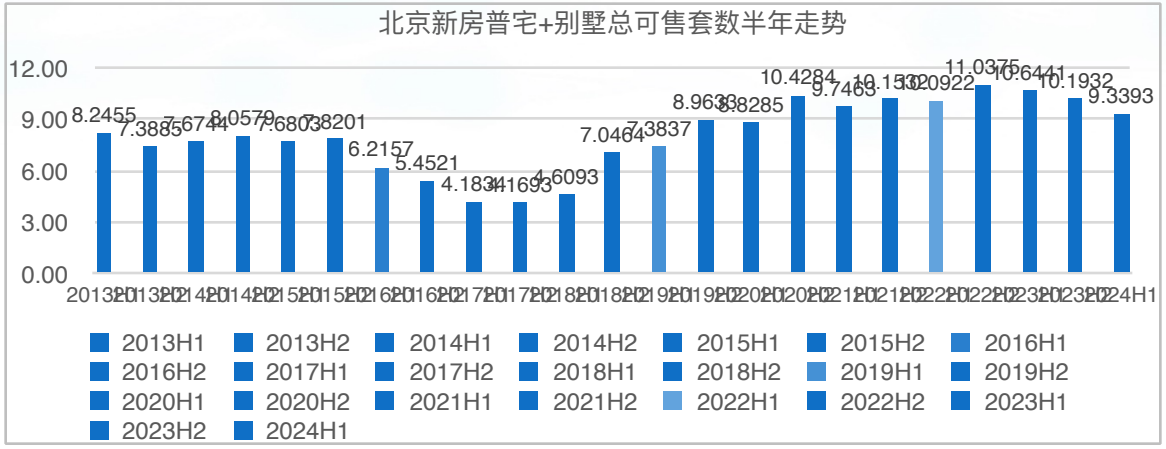
数据说明：新房商品住宅包括普通住宅、别墅，不含共有产权房、自住型商品房及保障性住房；二手住宅成交量来源于建委公示数据，参考均价来自市场样本采集数据。

1.1新房、二手住宅市场分化，新房住宅为2018年以来最差半年

新房普宅+别墅仅成交1.51万套，同比减幅达42.8%，为2019年下半年以来最低值

- 新房住宅剔除共有产权和自住型商品房，仅看普通住宅和别墅，上半年成交总套数为1.51万套，成交面积190.4万㎡，成交套数和成交面积同比分别明显减少42.8%和40.1%，环比分别减少36.1%和33.7%，是2019年以来的半年成交最低值；
- 供应在减少，总可售量保持高位。经过2018年下半年至2022年供应高峰后，新房商品住宅半年新增供应量保持在2万套左右，今年上半年供应1.62万套，同比、环比分别减少16.2%和28.5%，截至上半年末，总可售量（当期新增供应+期初可售存量）为9.34万套，呈减少态势，但仍保持较高规模。



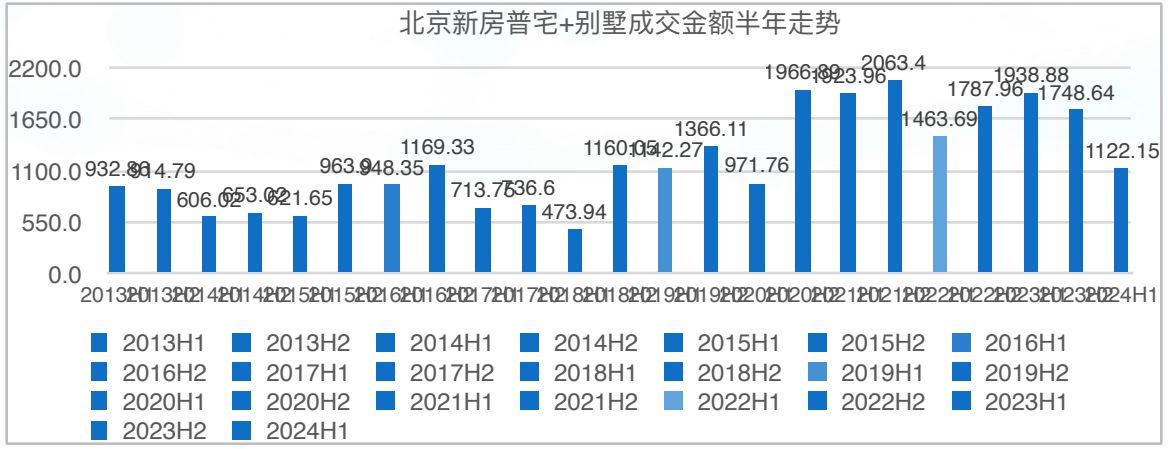


数据说明：新房商品住宅包括普通住宅和别墅，不含共有产权房、自住型商品房及保障性住房；期末总可售量=当期新增供应量+期初可售存量。

1.1新房、二手住宅市场分化，新房住宅为2018年以来最差半年

新房住宅成交金额惨淡，同比重挫42.1%，创2020年下半年以来新低

- 上半年新房普通住宅+别墅总成交面积同比减幅为40.1%，成交金额同比大幅减少42.1%，环比减少35.8%，总成交金额为1122.2亿元，是2020年下半年以来的半年成交金额最低值；
- 上半年相对惨淡的销售额中，包括6月开盘集中网签的西城中信城五期高端项目，该项目6月共成交74.51亿元，远高于其它项目，居全市首位，占全市上半年成交总金额的6.7%。



2024年上半年北京新房普通住宅+别墅项目成交金额TOP10：

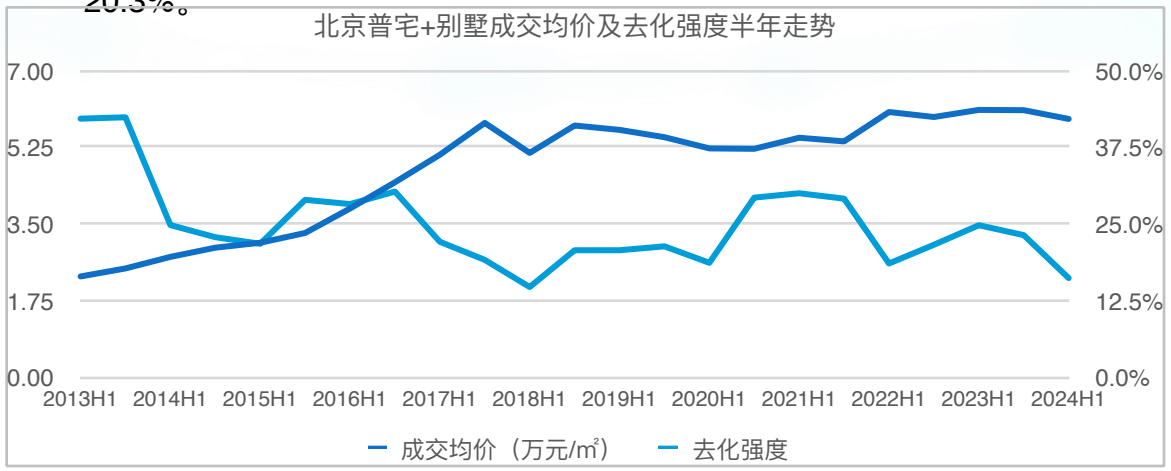
No.	项目名称	行政区	板块	成交金额(亿元) ▼
1	中海京华玖序（中信城五期）	西城区	西城	74.51
2	保利天汇（指导价）	朝阳区	东坝	28.71
3	保利朝央和煦（指导价）	朝阳区	十八里店	24.43
4	建发观堂府（指导价）	昌平区	南邵	23.24
5	中建玖玥府（指导价）	大兴区	西红门	20.36
6	香山樾（指导价）	海淀区	香山	20.36
7	北京城建天坛府	东城区	东城	19.92
8	万科东庐（指导价）	通州区	物资学院	16.16
9	梧桐星宸（指导价）	昌平区	高教园	15.02
10	晓月和风（指导价）	大兴区	黄村	14.3

数据说明：新房商品住宅包括普通住宅和别墅，不含共有产权房、自住型商品房及保障性住房。

1.1新房、二手住宅市场分化，新房住宅为2018年以来最差半年

普宅+别墅去化强度大幅削弱，为2018年下半年以来最低，新开盘普宅均价普遍低于指导价

- 去化强度指标下滑反映了市场去化力度的严重不足，上半年新房普通住宅+别墅市场去化强度大幅削弱，仅16.2%，是2018年下半年以来的最低值。成交均价也呈下降态势，上半年成交均价5.89万元/㎡，同比、环比分别下降3.4%和3.3%；
- 从上半年取证且成交个案价格表现来看，上半年普通住宅取得期房销售许可证项目共计36个，其中有成交项目27个，含指导价项目19个。通过比较，成交均价普遍低于指导价，其中降幅超过8%的有9个项目，最高降幅达到20.3%。



数据说明：新房商品住宅包括普通住宅和别墅，不含共有产权房、自住型商品房及保障性住房；去化强度=

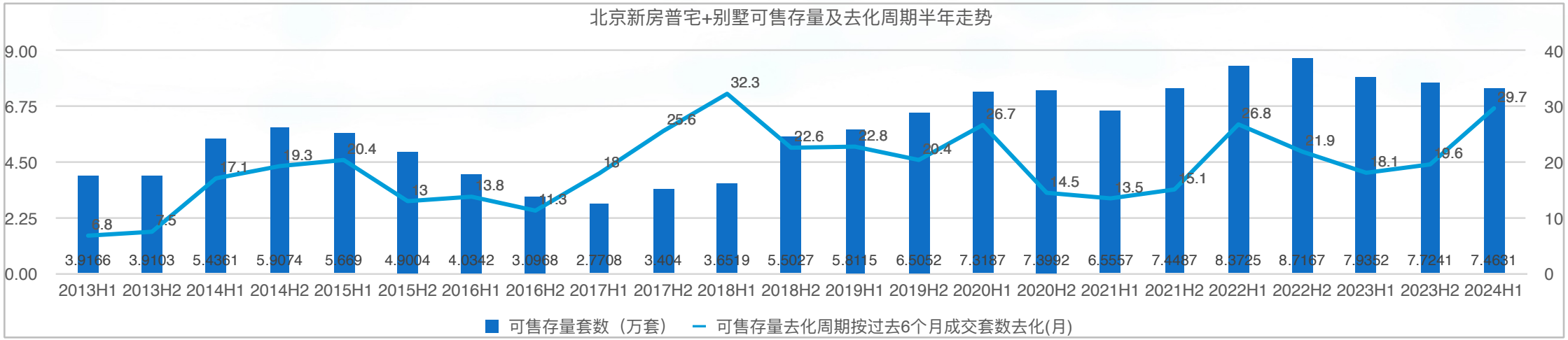
2024年上半年普通住宅取证项目成交价格统计：

No.	项目名称	行政区	板块名称	供应套数	最新销证日期	成交套数	成交均价（万元/㎡）	与指导价降幅▼
1	中海永定玖里（指导价）	丰台区	园博园	264	2024/3/13	40	5.10	-20.3%
2	京熙润府（指导价）	房山区	良乡大学城	919	2024/3/8	158	3.68	-18.1%
3	中建和颂九里（指导价）	丰台区	小屯	572	2024/6/6	1	6.98	-15.9%
4	保利颐璟和煦（指导价）	顺义区	马坡	746	2024/6/5	13	3.68	-14.4%
5	晓月和风（指导价）	大兴区	黄村	340	2024/2/6	57	5.09	-13.8%
6	建投国贸璟上（指导价）	通州区	宋庄东	542	2024/4/7	7	4.08	-13.2%
7	德贤华府（指导价）	大兴区	念坛	264	2024/5/1	1	4.96	-13.0%
8	壹品兴创颐和公馆（指导价）	大兴区	念坛	630	2024/3/13	34	5.14	-12.8%
9	兴城之星（指导价）	大兴区	狼垡	242	2024/3/26	133	4.52	-9.6%
10	梧桐星宸（指导价）	昌平区	高教园	406	2024/3/1	37	5.08	-7.6%
11	中建云境（指导价）	丰台区	总部基地	838	2024/3/29	12	8.73	-5.1%
12	北京润府（指导价）	通州区	亦庄台湖	640	2024/4/13	26	6.17	-5.0%
13	中海丰和叁號院（指导价）	丰台区	总部基地	412	2024/3/16	16	8.82	-4.1%
14	中海寰宇未来（指导价）	昌平区	生命谷	860	2024/3/16	198	6.33	-4.0%
15	中海寰宇天下天镜（指导价）	石景山区	古城	884	2024/6/29	20	7.55	-3.2%
16	中环悦府（指导价）	丰台区	大红门	326	2024/3/25	6	9.26	-2.6%

1.1新房、二手住宅市场分化，新房住宅为2018年以来最差半年

截至上半年末，新房普宅+别墅存量去化周期近30个月，为2018年下半年以来最长

- 北京新房普宅+别墅可售存量呈小幅减少态势，但受去化量、去化力度大幅削弱影响，存量去化周期不断上升。
- 截至上半年末，新房普宅+别墅可售存量约为7.46万套，按近6个月的月均成交量计算，当前可售存量去化周期为29.7个月，是2018年下半年以来的最长周期。2018年上半年正值调控加码的市场调整期，2018年下半年市场平稳后去化周期恢复正常。与之相反，2024年上半年处于限购以来的宽松期，但去化周期却处于历史次高位。

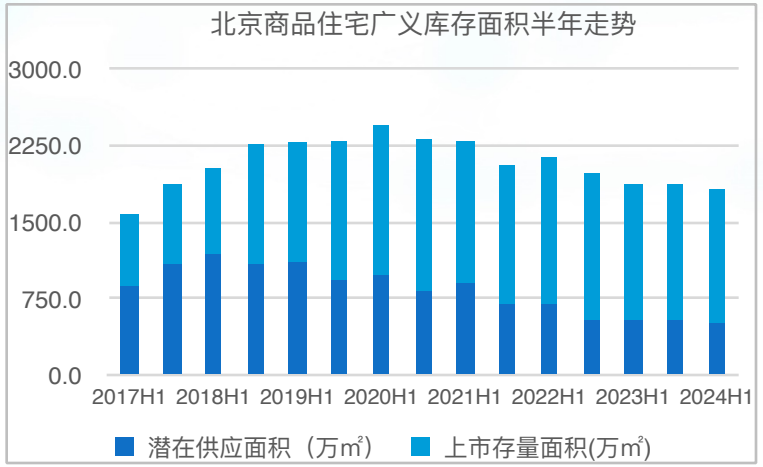


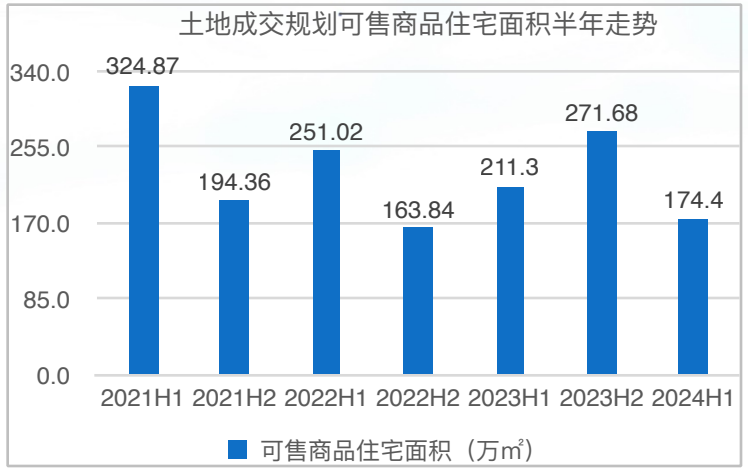
数据说明：新房商品住宅包括普通住宅和别墅，不含共有产权房、自住型商品房及保障性住房；可售存量：指有效销售证中可售状态的户型（默认为两年内有成交的销售证），期房证一旦发生转现房后，该期证未网签的户型不计算存量；可售存量去化周期按过去6个月去化（月）=期末可售存量÷近6个月平均月去化量

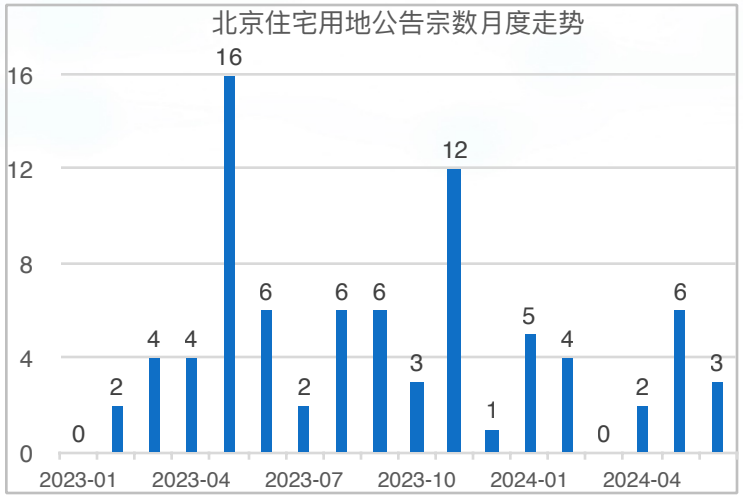
1.1新房、二手住宅市场分化，新房住宅为2018年以来最差半年

商品住宅广义库存为2017年下半年最低，供地节奏放缓，未来新房供应量将缩减

- 截止2024年上半年末，北京商品住宅广义库存（潜在供应+上市存量）总面积约1815.1万㎡，同比、环比分别减少3.1%和2.1%，整体规模稳定，但为2017年下半年以来最低位。其中潜在供应518.4万㎡，降至2017年以来最低，呈持续下行态势；
- 进入2024年，北京供地节奏放缓，上半年总供地20宗，不足2023年全年的三分之一。供地量的减少意味着未来商品住宅供应量的缩减，上半年成交住宅用地中可售商品住宅面积为174.4万㎡，同比、环比分别减少17.5%和35.8%。







数据说明：数据说明：新房商品住宅包括普通住宅和别墅，不含共有产权房、自住型商品房及保障性住房；广义库存=潜在供应+存量，此处存量取上市存量；土地成交规划可售商品住宅面积指住宅用地最终成交后，地块中进行销售的商品住宅部分的规划建筑面积。

1.2板块去化强度普遍减弱，极个别板块表现坚挺

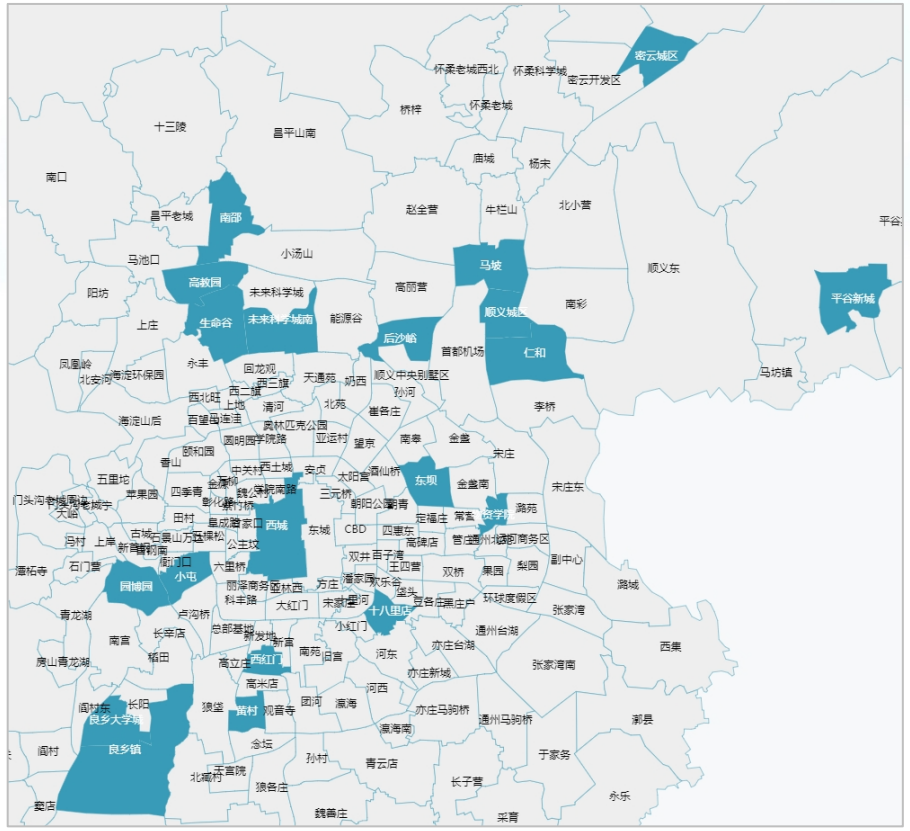
成交量排名靠前板块大多去化强度减弱，昌平南邵、通州物资学院板块去化力度坚挺

- 上半年成交套数排名前20板块中，5个板块成交均价同、环比降幅在3%以上，包括大兴黄村、顺义仁和、顺义后沙峪、顺义城区和昌平未来科学城南；
- 成交量排名前20板块中，去化强度同比、环比减幅均超3%共6个板块，占到30%，另有5个板块或同比或环比去化强度减幅超3% ，共11个板块出现去化强度下降；
- 综合成交均价和去化强度表现，通州物资学院、昌平南邵等板块表现坚挺，受万科东庐、建发观堂府个案带动。

2024年上半年普宅+别墅板块成交套数TOP20：

序号	板块	上半年供销数据				均价比较		去化强度比较		主力成交项目
		新增供应套数	成交套数▼	成交均价(元万/㎡)	去化强度	同比涨幅	环比涨幅	同比涨幅	环比涨幅	
1	房山区-良乡大学城	919	748	3.83	21.2%	4.3%	-3.7%	-6.6%	-8.9%	京熙润府；中建国贤府；北京建工揽星宸
2	昌平区-南邵	0	616	4.51	26.3%	6.3%	-0.6%	16.9%	15.8%	建发观堂府
3	大兴区-西红门	0	558	6.25	28.0%	-0.7%	-1.0%	-18.7%	0.4%	中建玖玥府
4	大兴区-黄村	340	500	5.04	37.6%	-6.6%	-6.4%	-2.4%	13.8%	大兴星光城；晓月和风
5	顺义区-仁和	0	474	3.23	30.1%	-10.1%	-5.4%	3.3%	-11.9%	北京城建星誉BEIJING
6	昌平区-高教园	1126	445	4.86	17.8%	0.9%	3.7%	-0.8%	3.4%	梧桐星宸
7	顺义区-后沙峪	90	424	5.51	31.0%	-3.2%	-3.3%	-2.5%	-2.0%	中海首开湖光玖里；和光瑞府
8	通州区-物资学院	0	423	5.86	34.0%	34.0%	0.6%	31.8%	12.9%	万科东庐
9	昌平区-生命谷	860	409	6.20	34.5%	1.1%	1.6%	-20.1%	-39.7%	中海寰宇未来
10	朝阳区-东坝	0	401	8.18	23.0%	1.6%	0.9%	1.5%	-1.7%	保利天汇
11	顺义区-马坡	768	358	3.85	15.9%	1.4%	-0.3%	-9.7%	-16.0%	招商中建顺义臻珑府；中建宸庐云起
12	密云区-密云城区	0	357	2.65	12.0%	-2.3%	-1.2%	0.0%	3.3%	国祥源境
13	顺义区-顺义城区	0	348	4.14	17.1%	-6.5%	-7.6%	-0.6%	3.7%	龙湖顺义御湖境二期；龙湖御湖境

2024年上半年普宅+别墅板块成交套数TOP20分布：



1.2板块去化强度普遍减弱，极个别板块表现坚挺

去化强度TOP15板块中超三分之一去化力减弱，不乏降价销售

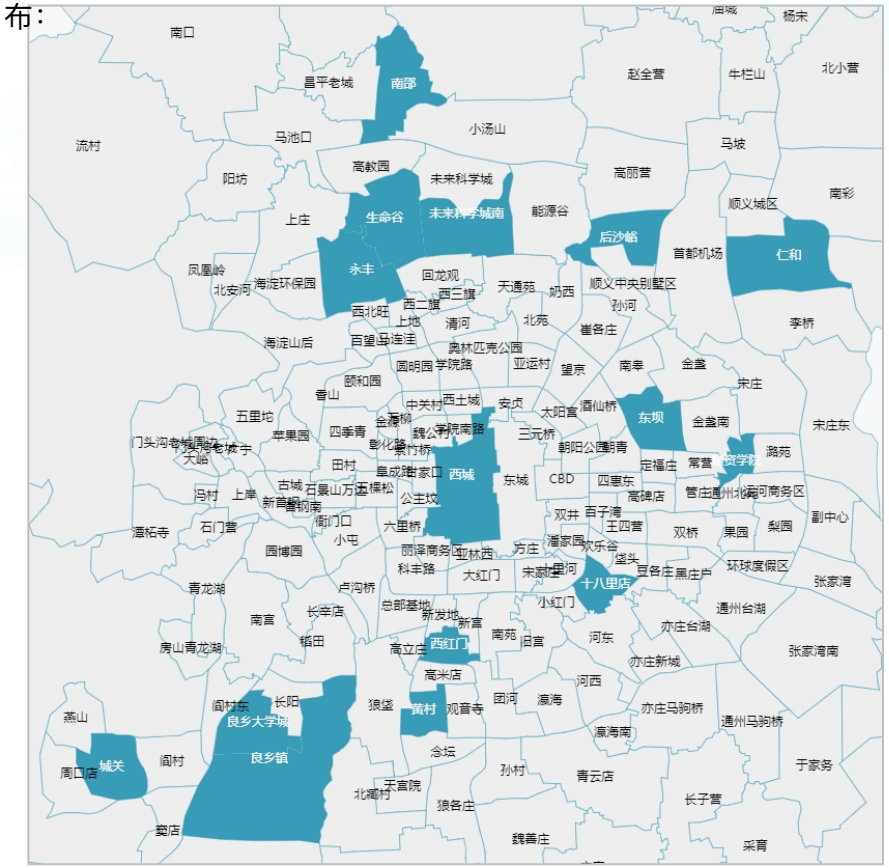
- 取上半年普宅+别墅成交套数200套以上的板块进行去化强度排名，其中房山良乡镇板块去化强度达到62.3%最高，由板块内中骏云景台限竞房集中成交带动；
- 大兴黄村、顺义仁和、昌平未来科学城南等板块去化强度靠前，但成交均价同比、环比均出现超明显降幅；
- 昌平生命谷、海淀永丰、西城、房山良乡大学城、昌平未来科学城等5个板块去化强度同、环比均减弱，减幅超3%，另外仍有4个板块或同比、或环比出现去化强度减弱，去化强度TOP15板块中超过三分之一板块呈现去化力减弱态势。

2024年上半年普宅+别墅板块成交套数200套以上去化强度TOP15：

序号	板块	上半年供销数据					均价比较		去化强度比较		主力成交项目
		新增供应套数	成交套数	成交均价(万元/㎡)	上市存量套数	去化强度▼	同比涨幅	环比涨幅	同比涨幅	环比涨幅	
1	房山区-良乡镇	0	231	2.91	140	62.3%	22.0%	14.9%	40.5%	-9.2%	中骏云景台限竞房
2	大兴区-黄村	340	500	5.04	831	37.6%	-6.6%	-6.4%	-2.4%	13.8%	大兴星光城；晓月和风
3	朝阳区-十八里店	394	336	7.69	579	36.7%	2.0%	2.4%	18.4%	-9.8%	保利朝央和煦
4	昌平区-生命谷	860	409	6.20	775	34.5%	1.1%	1.6%	-20.1%	-39.7%	中海寰宇未来
5	通州区-物资学院	0	423	5.86	821	34.0%	34.0%	0.6%	31.8%	12.9%	万科东庐
6	顺义区-后沙峪	90	424	5.51	1077	31.0%	-3.2%	-3.3%	-2.5%	-2.0%	中海首开湖光玖里；和光瑞府
7	顺义区-仁和	0	474	3.23	1063	30.1%	-10.1%	-5.4%	3.3%	-11.9%	北京城建星誉BEIJING
8	大兴区-西红门	0	558	6.25	1433	28.0%	-0.7%	-1.0%	-18.7%	0.4%	中建玖玥府
9	昌平区-南邵	0	616	4.51	1728	26.3%	6.3%	-0.6%	16.9%	15.8%	建发观堂府
10	朝阳区-东坝	0	401	8.18	1342	23.0%	1.6%	0.9%	1.5%	-1.7%	保利天汇
11	房山区-城关	1	209	2.13	737	22.1%	-	-10.3%	22.1%	18.1%	北京建工揽星樾
12	海淀区-永丰	404	207	8.14	760	21.4%	-0.3%	1.1%	-27.0%	-37.0%	栖海澧颂；中海富华里汇园
13	房山区-良乡大学城	919	748	3.83	2811	21.2%	4.3%	-3.7%	-6.6%	-8.9%	京熙润府；中建国贤府；北京建工揽星宸
14	西城区-西城	478	281	17.02	1091	20.1%	3.8%	13.0%	-12.0%	-16.7%	中海京华玖序（中信城五期）
15	昌平区-未来科学城南	0	245	4.52	1064	18.7%	-10.2%	-12.4%	-23.3%	-11.4%	珠江壹千栋

数据说明：表格内负值≤3%填充颜色。

2024年上半年普宅+别墅板块成交套数200套以上去化强度TOP15分布：



1.2板块去化强度普遍减弱，极个别板块表现坚挺

库存TOP15板块中约2/3去化周期普遍超30个月，去化强度普遍偏弱

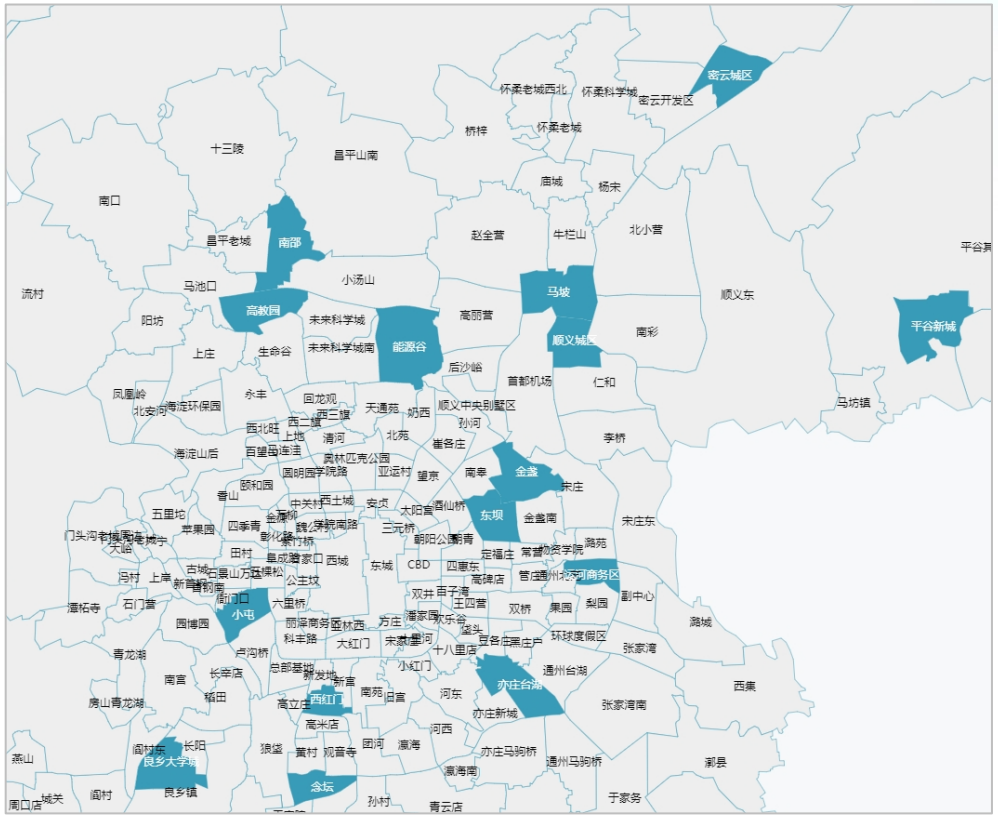
- 截止2024上半年末，新房普通住宅+别墅上市存量最高的板块是通州运河商务区，上市存量达到2875套，且去化强度弱，仅6.7%，按近6个月成交量计算，去化周期高达83个月，板块去化压力大；
- 房山良乡大学城、昌平南邵、大兴西红门、朝阳东坝等板块上市存量虽高，但去化强度尚可，存量去化周期控制在24个月以内，其余板块则去化强度普遍偏弱，去化周期长，上市存量前15名中9个板块去化周期在30个月以上。

截至2024年上半年末普宅+别墅板块上市存量套数TOP15：

序号	板块	上半年供销数据					主要上市存量项目
		成交套数	成交均价(万元/㎡)	上市存量套数▼	上市存量去化周期（月）	去化强度	
1	通州区-运河商务区	208	6.23	2875	83	6.7%	金融街武夷融御
2	房山区-良乡大学城	748	3.83	2811	23	21.2%	中建学府印悦二期；京熙润府
3	密云区-密云城区	357	2.65	2580	43	12.0%	国祥雲著
4	顺义区-马坡	358	3.85	2115	35	15.9%	保利颐璟和煦
5	大兴区-念坛	171	4.86	2080	73	7.6%	德贤华府
6	昌平区-高教园	445	4.86	2078	28	17.8%	北京建工嘉境里；梧桐星宸
7	丰台区-小屯	259	8.02	1919	45	12.0%	中建和颂九里
8	昌平区-南邵	616	4.51	1728	17	26.3%	梧桐山语
9	顺义区-顺义城区	348	4.14	1681	29	17.1%	璞瑆润府
10	开发区-亦庄台湖	183	5.79	1440	47	11.3%	北京润府；招商璀璨时代
11	大兴区-西红门	558	6.25	1433	15	28.0%	中建玖玥府
12	昌平区-能源谷	214	5.34	1389	39	13.3%	北京国贤府；金辰府限竞房
13	朝阳区-东坝	401	8.18	1342	20	23.0%	京投发展北熙区
14	平谷区-平谷新城	238	2.93	1332	34	12.4%	都丽华府
15	朝阳区-金盏	167	7.04	1299	47	11.4%	中建璞园

数据说明：表格内去化周期30个月以上和去化强度15%以内填充颜色。

截至2024年上半年末普宅+别墅板块上市存量套数TOP15分布：



1.2板块去化强度普遍减弱，极个别板块表现坚挺

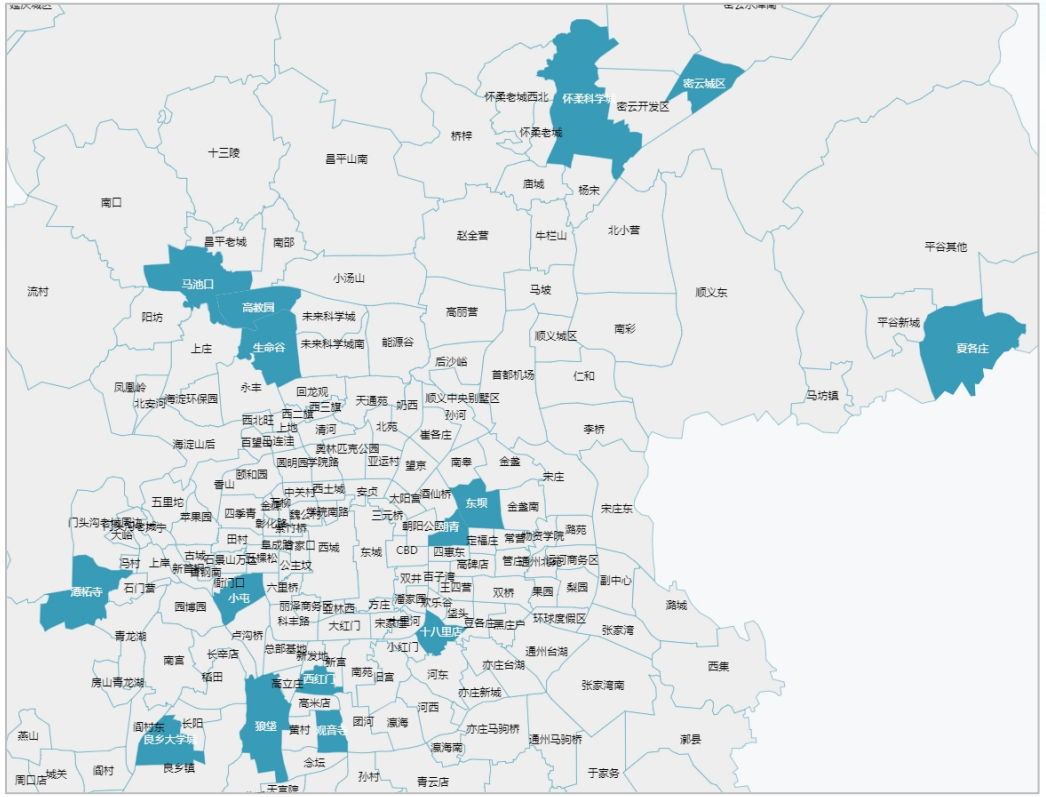
昌平高教园、怀柔科学城、门头沟潭柘寺等潜在供应高位板块面临去化困境

- 截止2024年末，昌平高教园、怀柔科学城、朝阳东坝、门头沟潭柘寺等板块潜在供应处于高位，潜在供应量在20万㎡以上，且除朝阳东坝外，其它三板块去化强度普遍偏弱；
- 潜在供应低于20万㎡板块中，昌平生命谷、大兴狼垡、朝阳十八里店去化强度略强，其它板块均存在明显去化压力。

截至2024年上半年末普宅+别墅板块潜在供应面积TOP15：

序号	板块	潜在供应(万㎡) ▼	上市存量面积（万㎡）	成交套数	成交均价(万元/㎡)	去化强度	主要潜在供应项目
1	昌平区-高教园	23.8	20.83	445	4.86	17.8%	住总清樾府
2	怀柔区-怀柔科学城	23.5	7.71	85	3.05	13.9%	怀柔雁栖镇、怀北镇02-01、02-02、02-03地块；怀柔雁栖镇HR00-0010-6040地块
3	朝阳区-东坝	21.2	16.34	401	8.18	23.0%	京投发展北熙区
4	门头沟区-潭柘寺	20.8	25.37	46	3.87	4.4%	北京若丘限竞房
5	房山区-良乡大学城	16.4	30.51	748	3.83	21.2%	北京城建颐知筑
6	大兴区-西红门	15.8	17.09	558	6.25	28.0%	壹品兴创御璟星城元启
7	昌平区-马池口	15.2	8.06	42	3.63	4.9%	昌平区六环路CP00-0602-0002、0003地块
8	密云区-密云城区	15.2	37.57	357	2.65	12.0%	国祥源境；国祥誉
9	平谷区-夏各庄	14.8	2.05	9	1.92	5.8%	北京岭秀限竞房
10	丰台区-小屯	14.7	25.19	259	8.02	12.0%	北京城建宸知筑
11	昌平区-生命谷	14.0	9.31	409	6.20	34.5%	龙湖观萃
12	朝阳区-朝青	12.9	9.87	-	-	-	北京御翠园
13	大兴区-观音寺	12.6	2.27	49	5.10	19.1%	京玺
14	大兴区-狼垡	12.4	2.32	133	4.52	46.5%	大兴新城西片区DX00-0406-0003等地块
15	朝阳区-十八里店	12.23	7.27	336	7.69	36.7%	朝阳区十八里店朝阳港项目1303-686、687地块

截至2024年上半年末普宅+别墅板块潜在供应面积TOP15分布：



数据说明：潜在供应面积计算口径项目总规划建筑面积（不含自持面积）扣除已上市面积（已批销售证），数据范围为2012年后成交土地或首下销售证的项目。

1.2板块去化强度普遍减弱，极个别板块表现坚挺

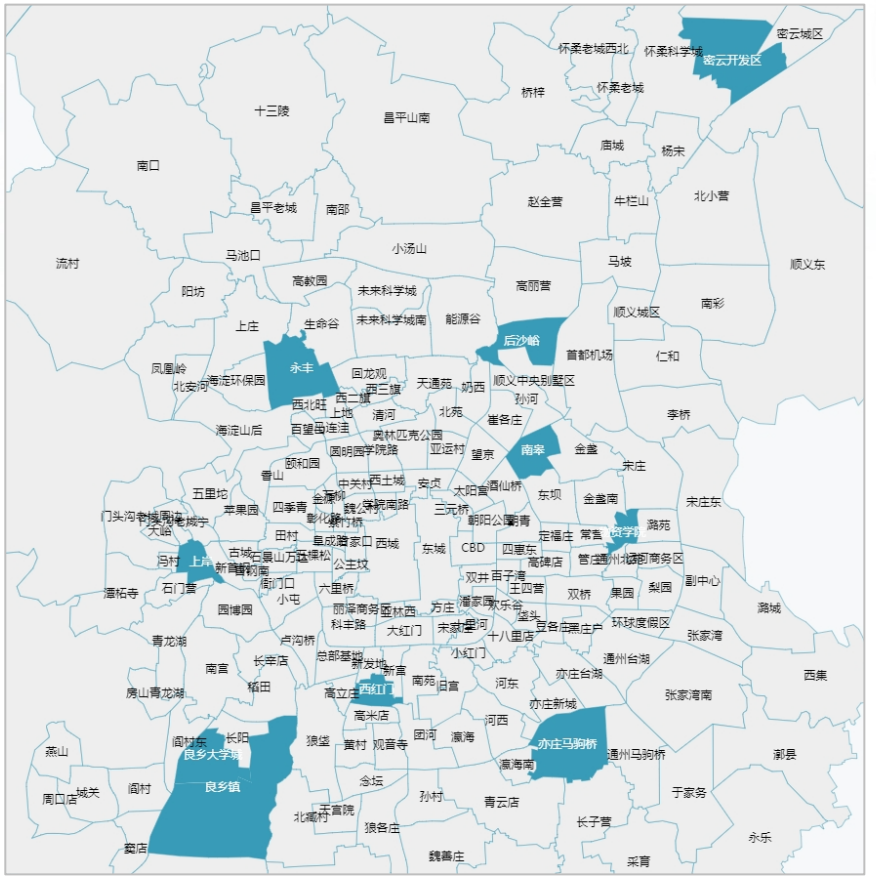
待供应土地所在板块中，门头沟上岸、开发区亦庄马驹桥板块去化强度高、库存量不大

- 截止2024年7月4日，北京国有住宅用地处于拟供中、预公告及公告中住宅用地共计32宗，分布在28个板块，总规模面积约321.3万㎡；
- 从地块所在板块去化强度来看，房山良乡镇板块去化强度最高，但广义库存（潜在供应量+上市存量）超过10万㎡，门头沟上岸、开发区亦庄马驹桥等板块去化强度尚可，且板块广义库存规模相对不高。

截至2024年7月4日未成交住宅用地所在板块去化强度TOP10：

序号	板块	未成交土地规划建筑面积（万㎡）	去化强度▼	潜在供应（万㎡）	上市存量面积(万㎡)	成交均价（万元/㎡）
1	房山区-良乡镇	17.32	62.3%	9.11	1.32	2.91
2	门头沟区-上岸	5.87	57.8%	0	0.48	4.84
3	开发区-亦庄马驹桥	7.5	41.6%	0	1.73	4.31
4	密云区-密云开发区	8.15	40.9%	12.04	0.14	2.29
5	通州区-物资学院	21.88	34.0%	2.05	7.98	5.86
6	顺义区-后沙峪	19.9	31.0%	6.1	16.7	5.51
7	大兴区-西红门	10.38	28.0%	15.84	17.09	6.25
8	朝阳区-南皋	9.34	27.3%	4.13	6.32	7.78
9	海淀区-永丰	16.29	21.4%	10.15	7.89	8.14
10	房山区-良乡大学城	1.55	21.2%	16.44	30.51	3.83

截至2024年7月4日未成交住宅用地所在板块去化强度TOP10分布：

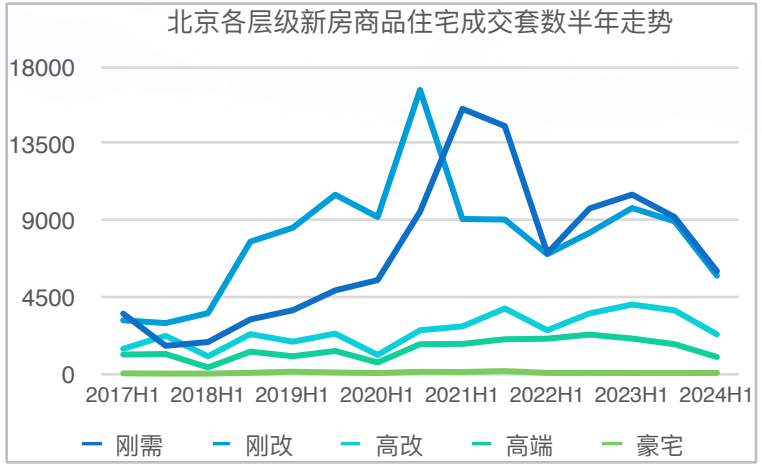


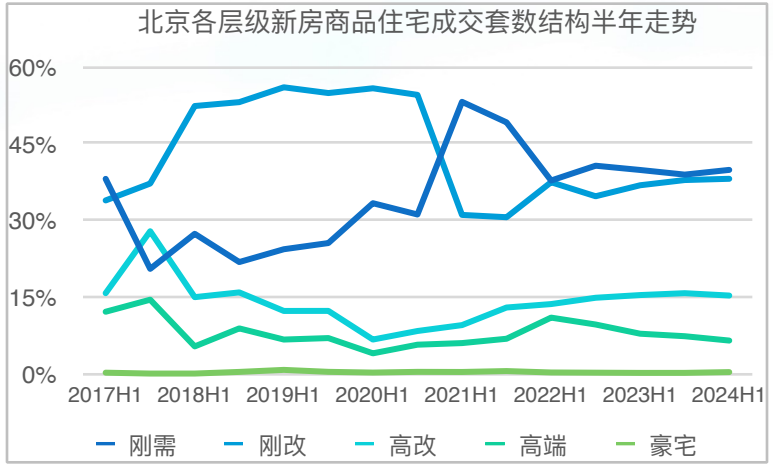
数据说明：未入市统计广义库存面积=潜在供应面积+上市存量面积；土地统计范围为2024年第一轮和第二轮拟供清单中处于拟供中、公告中和预公告中的地块。

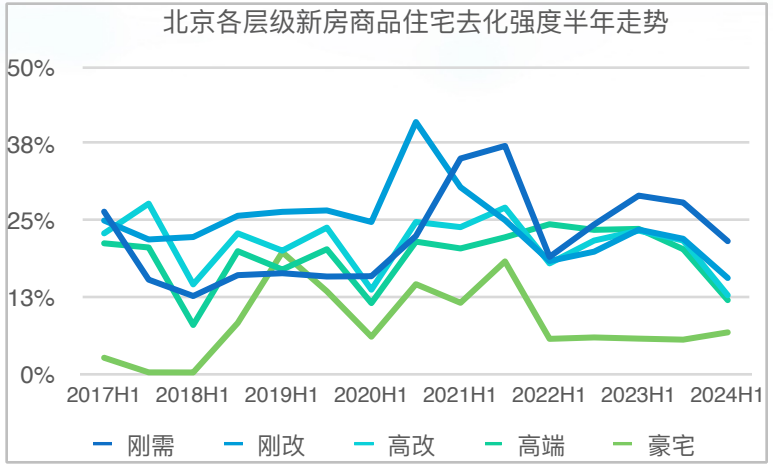
1.3各需求层级全面下行，高改和高端降速加快，豪宅逆势增长

刚需、改善、高端住宅成交量、去化强度全面下行，豪宅市场逆势增长

- 在整体市场下行态势下，北京新房商品住宅各需求层级表现略有差异。其中刚需、刚改、高改及高端成交套数、去化强度全部大幅下跌，豪宅成交量及去化强度则呈增长态势；
- 上半年刚需、刚改、高改及高端成交套数分别为6015、5752、2305和976套，同比分别减少43%、41%、43%和53%，环比分别减少35%、36%、38%和44%，从降幅来看高端降幅最为明显。豪宅上半年成交45套，同比、环比分别增加18%和29%，是2022年以来成交套数最高的半年。
- 从去化强度来看，除豪宅市场外，刚需、刚改、高改及高端去化强度均呈减弱态势，高改、高端下降最为明显，同比分别下降11和12个百分点，环比分别下降9和8个百分点，刚需、刚改去化强度同、环比减幅在6-8个百分点之间，而豪宅同比、环比分别增加了1个百分点。





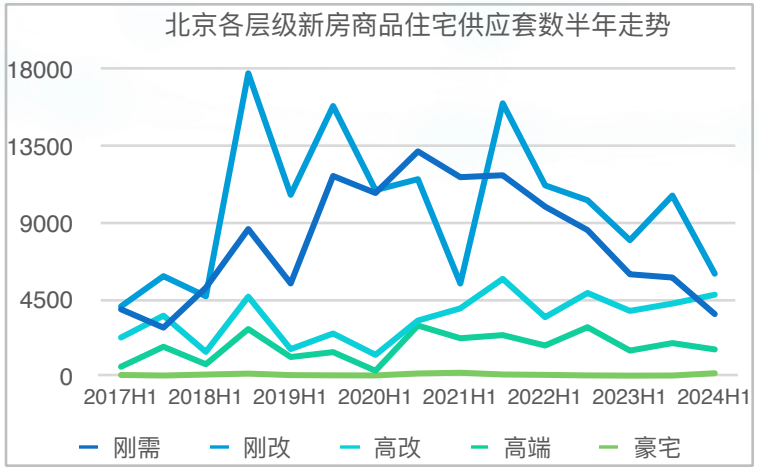


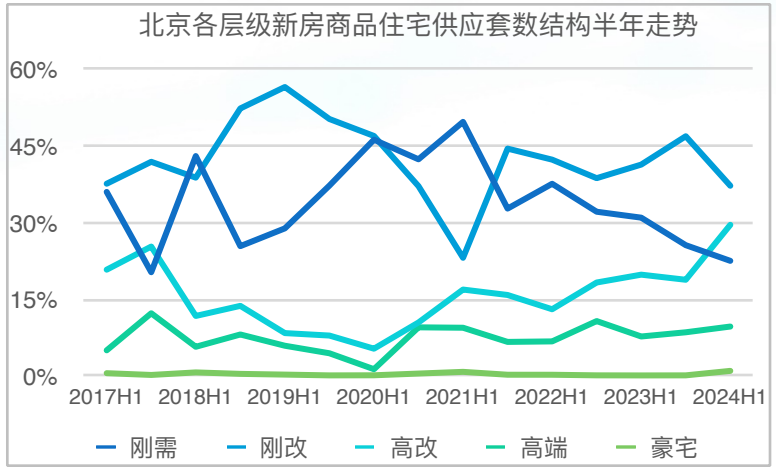
数据说明：新房商品住宅包括普通住宅和别墅，不含共有产权房、自住型商品房及保障性住房；刚需、刚改、高改、高端、豪宅需求层级按总价段划分，详细划分标准见数据说明。

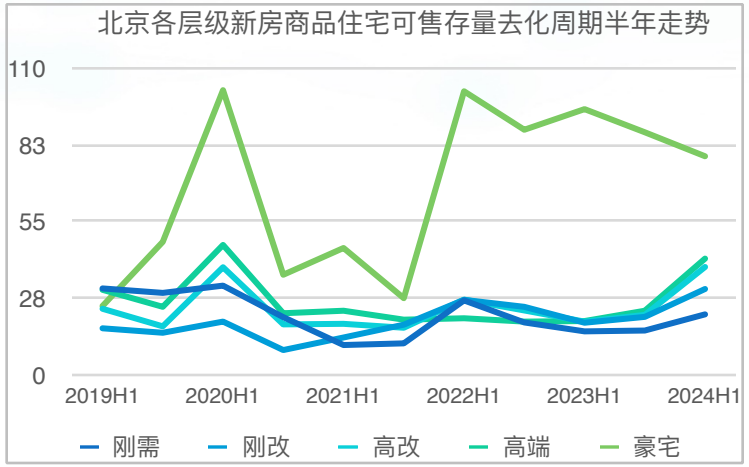
1.3各需求层级全面下行，高改和高端降速加快，豪宅逆势增长

去化力减弱背景下，刚需、刚改、高端供应收缩，而高改持续扩张，去化周期近乎翻倍

- 在全市去化力度减弱背景下，刚需、刚改供应量明显收缩，上半年分别供应3634套和6003套，同比分别减少39%和25%，环比也分别减少了37%和43%，而高改供应则呈增加态势，上半年供应4771套，同比、环比分别增加25%和12%，高端供应稳定，保持1561套的稳定供应，豪宅供应暴增，供应162套，为2021年下半年以来最高；
- 从各层级市场去化周期来看，除豪宅去化周期有所下降外，刚需、刚改、高改和高端去化周期全部增长，其中高改和高端去化周期同比增长超过20个月，截至2024年末按近6个月月均成交量计算，可售存量去化周期分别达到39个月和42个月。







数据说明：新房商品住宅包括普通住宅和别墅，不含共有产权房、自住型商品房及保障性住房；刚需、刚改、高改、高端、豪宅需求层级按总价段划分，详细划分标准见数据说明。

1.3各需求层级全面下行，高改和高端降速加快，豪宅逆势增长

刚需：刚需新房商品住宅集中在房山良乡大学城、顺义仁和、密云城区等板块

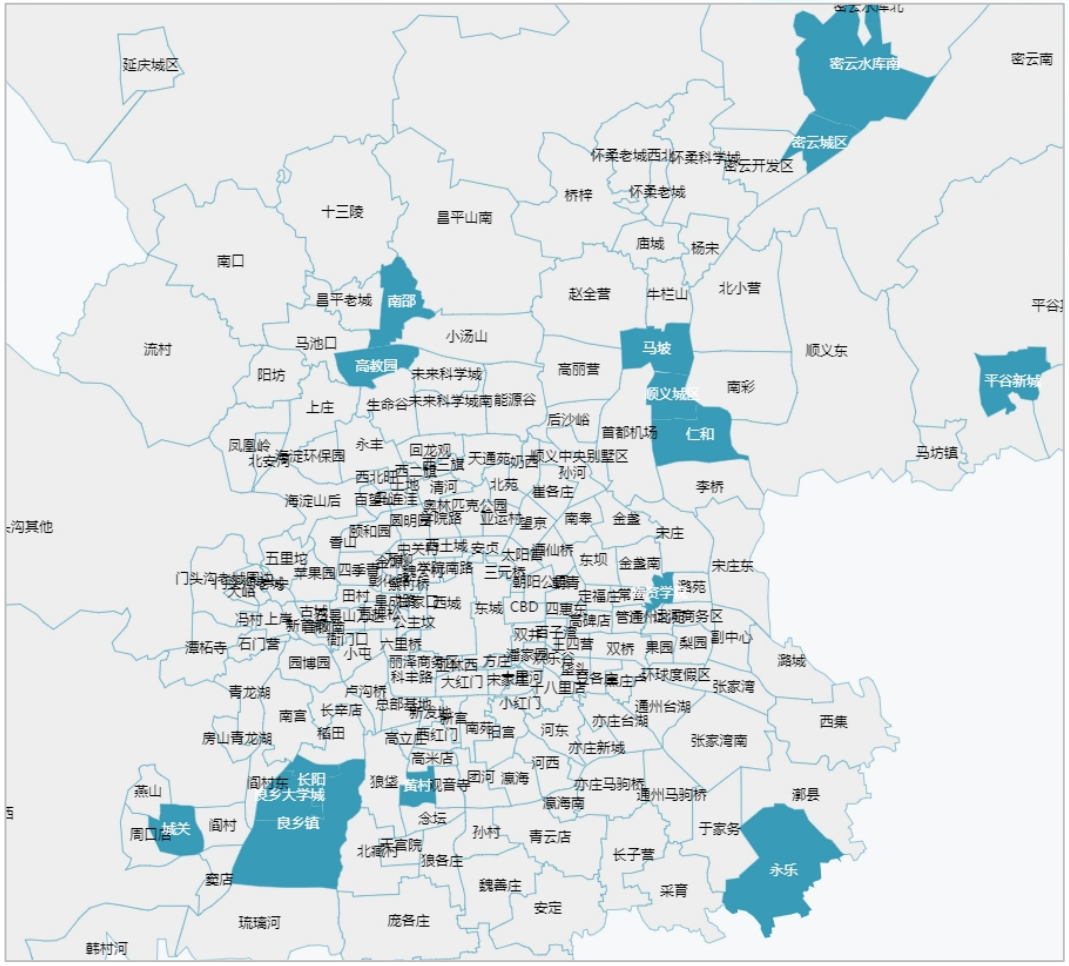
- 上半年商品住宅刚需集中释放板块主要集中在六环外，以及地铁沿线，集中分布在房山良乡大学城、顺义仁和等板块；
- 上半年成交量集中板块中，以大兴黄村、房山良乡镇、顺义仁和等板块去化强度最高。

2024年上半年刚需新房商品住宅板块成交套数TOP15：

No.	行政区-板块	成交套数▼	成交均价(万元/㎡)	去化强度	主要成交项目
1	房山区-良乡大学城	664	3.74	29.1%	京熙润府；北京建工揽星宸；中建学府印悦；中建国贤府；中建学府印悦二期
2	顺义区-仁和	422	3.31	56.4%	北京城建星誉BEIJING；公园和御
3	密云区-密云城区	336	2.60	17.4%	国祥源境；京投发展锦悦府限竞房
4	昌平区-南邵	334	4.48	33.1%	建发观堂府
5	大兴区-黄村	317	4.80	81.5%	大兴星光城；晓月和风
6	昌平区-高教园	289	4.72	26.0%	梧桐星宸；中海汇智里
7	平谷区-平谷新城	237	2.94	19.5%	北京城建京能樾园
8	顺义区-马坡	232	3.65	24.7%	招商中建顺义臻珑府
9	房山区-良乡镇	231	2.91	69.8%	中骏云景台限竞房
10	房山区-城关	209	2.13	22.1%	北京建工揽星樾
11	通州区-物资学院	200	5.58	38.2%	万科东庐
12	通州区-永乐	149	2.28	24.7%	k2十里春风
13	密云区-密云水库南	146	1.76	27.4%	奥园北京源墅
14	顺义区-顺义城区	140	3.73	18.9%	璞瑆润府；双兴南区五期
15	房山区-长阳	129	3.38	37.7%	春和印象

数据说明：去化强度高于25%填充颜色。

2024年上半年刚需新房商品住宅板块成交套数TOP15分布：



1.3各需求层级全面下行，高改和高端降速加快，豪宅逆势增长

刚改：去化向六环外扩散，昌平生命谷、顺义后沙峪、朝阳东坝等板块成交量集中、去化强度高

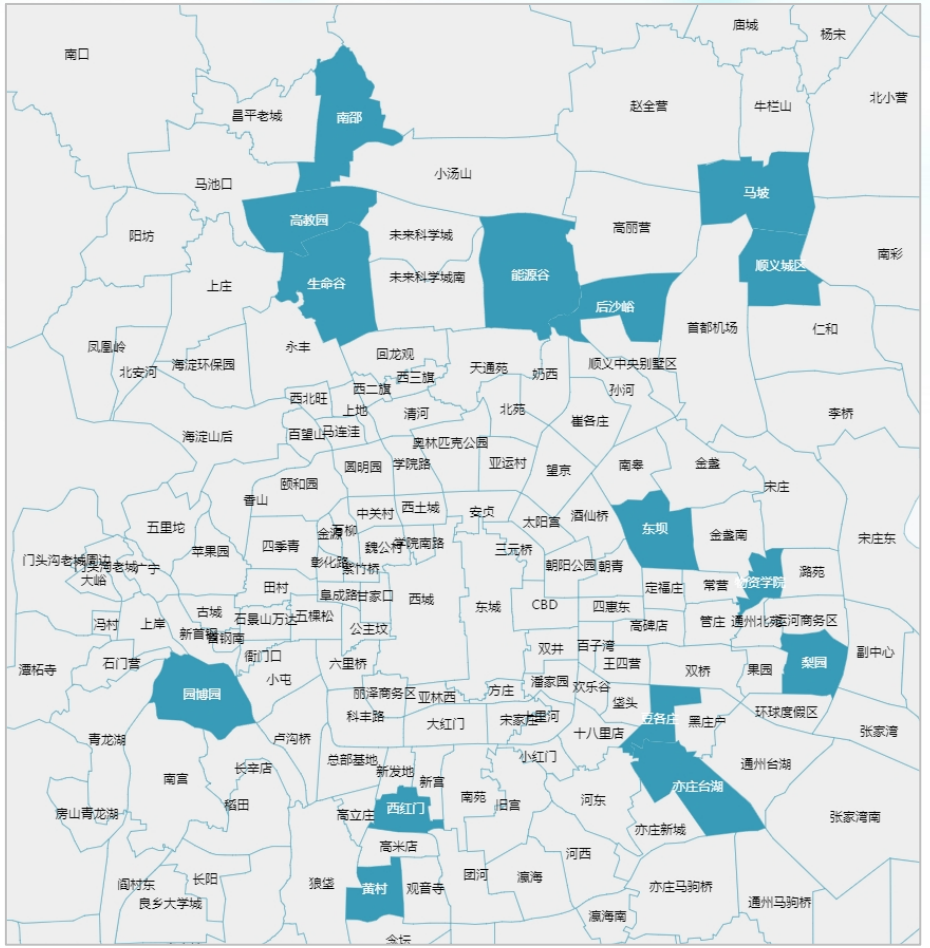
- 2023年至今刚改住宅成交主要集中在五六环之间区域，占比达到60%以上，今年上半年五六环之间、四五环之间刚改住宅成交套数比重同比、环比均出现1-2个百分点小幅减少，而六环以外成交比重则上升3个百分点；
- 从板块来看，大兴西红门、昌平生命谷、顺义后沙峪等板块为刚改热销区域，从区域强度来看，成交套数前15名项目中，朝阳豆各庄、东坝等板块去化强度高，在40%以上。

2024年上半年刚改板块成交套数TOP15：

No.	板块	成交套数▼	成交均价（万元/㎡）	去化强度	主力成交项目
1	大兴区-西红门	455	6.22	31.3%	中建玖玥府
2	昌平区-生命谷	366	6.18	36.5%	中海寰宇未来
3	顺义区-后沙峪	307	5.34	35.3%	和光瑞府
4	昌平区-南邵	268	4.51	25.3%	建发观堂府
5	通州区-物资学院	222	6.03	33.5%	万科东庐
6	顺义区-顺义城区	208	4.34	18.0%	龙湖御湖境
7	大兴区-黄村	166	5.29	19.7%	晓月和风
8	昌平区-能源谷	166	5.57	13.1%	北京国贤府
9	朝阳区-东坝	159	8.02	44.0%	保利天汇；京投发展北熙区
10	昌平区-高教园	156	5.06	11.2%	梧桐星宸
11	开发区-亦庄台湖	154	5.83	11.7%	招商璀璨时代
12	丰台区-园博园	143	5.75	16.4%	熙悦晴翠
13	通州区-梨园	136	5.78	24.2%	璀璨公元
14	朝阳区-豆各庄	134	5.56	70.5%	绿城沁园
15	顺义区-马坡	120	4.14	11.2%	中建宸庐云起

数据说明：去化强度高于40%填充颜色。

2024年上半年刚改板块成交套数TOP15 分布：



1.3各需求层级全面下行，高改和高端降速加快，豪宅逆势增长

高改：朝阳为高改主要成交区域，丰台大量供应，丰台内部板块去化强度偏弱

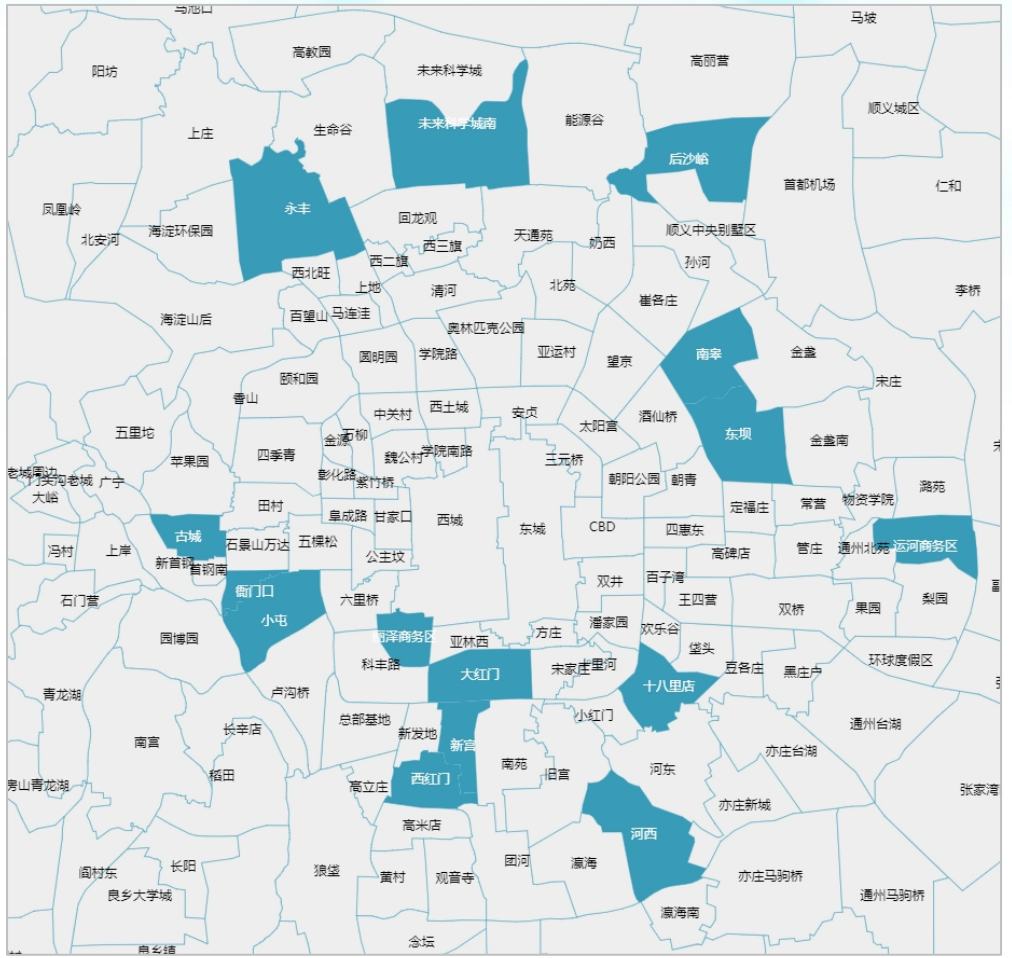
- 朝阳区是高改成交最集中区域，其次是丰台区，而从供应来看，今年上半年丰台区供应量最高，大量供应高改住宅2414套，占市场总供应的50.6%；
- 从板块去化来看，成交套数前10名中丰台板块仅2个，且受供应骤增影响去化强度偏低，未来销售压力比较大。

2024年上半年高改板块成交套数TOP15：

No.	板块	成交套数▼	成交均价（万元/㎡）	去化强度	主力成交项目
1	朝阳区-十八里店	252	7.77	42.3%	保利朝央和煦
2	朝阳区-东坝	235	8.28	25.5%	保利天汇
3	丰台区-小屯	182	8.19	10.2%	熙华台
4	海淀区-永丰	123	8.09	35.0%	栖海澧颂；中海富华里汇园
5	朝阳区-南皋	103	7.98	21.4%	和光悦府
6	昌平区-未来科学城南	103	4.11	58.9%	珠江壹千栋
7	丰台区-大红门	95	8.79	24.7%	中海和瑞叁号院
8	开发区-河西	91	7.77	20.7%	招商玺
9	顺义区-后沙峪	81	5.81	26.1%	中海首开湖光玖里
10	石景山区-古城	70	7.44	7.8%	建发观云
11	丰台区-丽泽商务区	65	9.50	62.5%	北京瑞府
12	通州区-运河商务区	55	6.62	4.7%	金融街武夷融御；合生缦云one
13	丰台区-新宫	54	7.31	12.4%	建发璟院
14	大兴区-西红门	54	6.54	14.6%	中建玖玥府
15	石景山区-衙门口	52	7.68	13.5%	长安悦玺

数据说明：丰台板块去化强度填充颜色。

2024年上半年高改板块成交套数TOP15分布：



1.3各需求层级全面下行，高改和高端降速加快，豪宅逆势增长

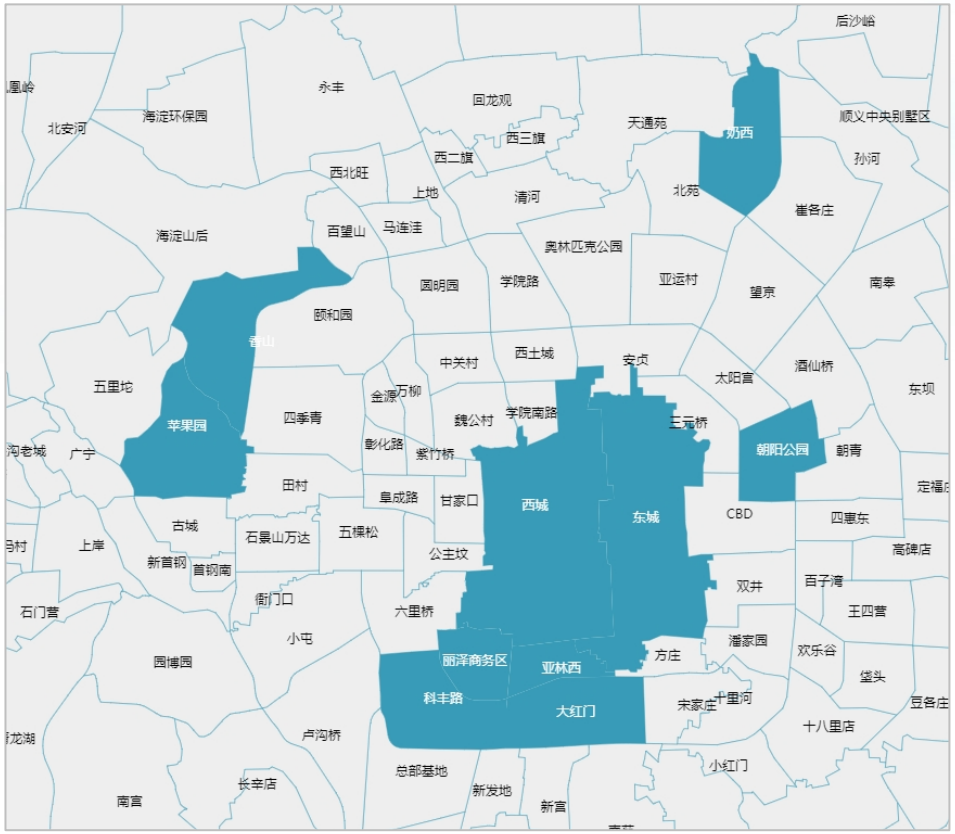
高端：仍以内城核心区为主

- 上半年高端住宅成交集中东西城、西南三环等内城核心区；
- 成交量最高的板块是西城，板块内中信城五期项目集中成交249套。

2024年上半年高端板块成交套数TOP10：

No.	板块	成交套数▼	成交均价（万元/㎡）	去化强度	主力成交项目
1	西城区-西城	249	17.04	46.7%	中海京华玖序（中信城五期）
2	海淀区-香山	96	12.00	20.1%	香山樾
3	东城区-东城	91	12.62	23.1%	北京城建天坛府
4	石景山区-苹果园	68	6.49	42.5%	绿城西山云庐
5	丰台区-科丰路	62	10.23	10.1%	中海甲叁號院；懋源璟瑜
6	丰台区-丽泽商务区	45	10.14	28.0%	北京瑞府
7	朝阳区-朝阳公园	37	12.70	12.4%	融创壹号院
8	丰台区-大红门	35	8.91	10.9%	永定金茂府
9	朝阳区-奶西	30	9.08	12.5%	望京国誉府
10	丰台区-亚林西	27	10.45	30.3%	北京悦府

2024年上半年高端板块成交套数TOP10分布：



1.3各需求层级全面下行，高改和高端降速加快，豪宅逆势增长

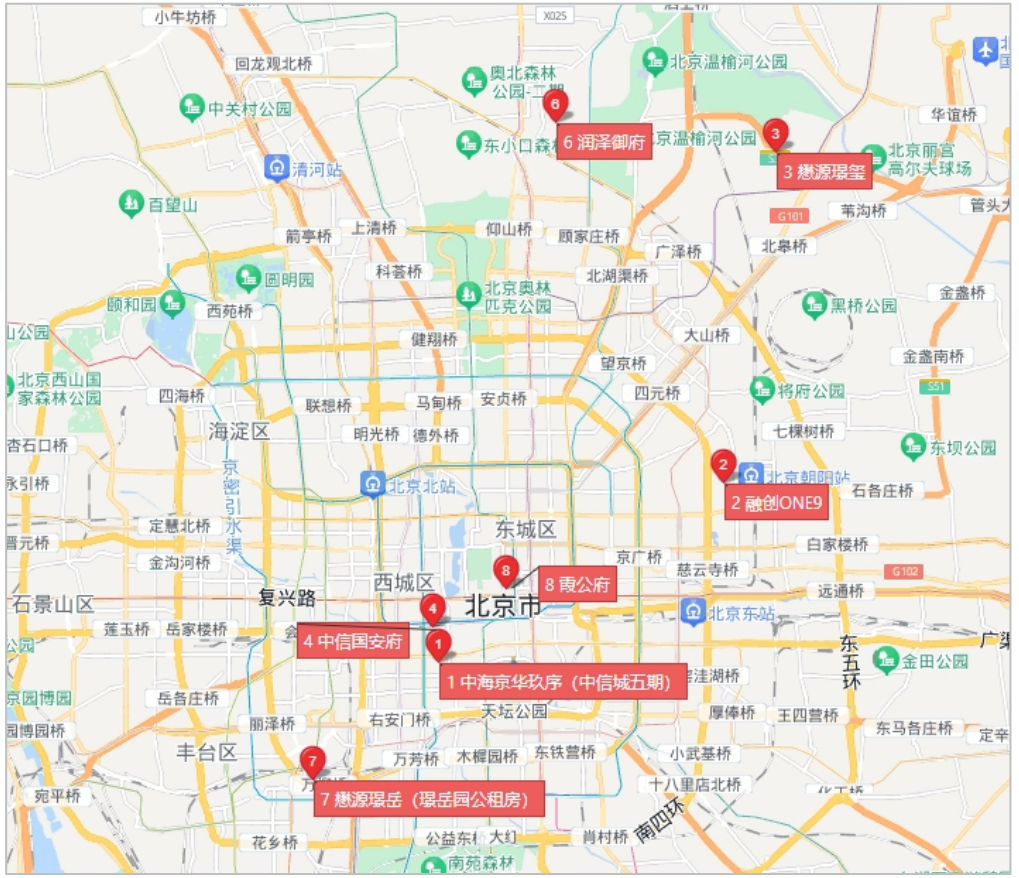
豪宅：朝阳、东城为豪宅主力成交区域

- 上半年豪宅成交45套，共来自8个项目，朝阳公元板块融创ONE9项目成交12套、成交金额6.89亿元居首位，成交套数第三、四位也均来自朝阳区，分别是润泽御府和懋源璟玺项目。
- 西城两个项目上榜，包括开盘即热销的中信城五期项目和中信国安府。

2024年上半年豪宅项目成交情况：

No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交面积(万㎡)	成交均价(万元/㎡)	成交金额(亿元)
1	融创ONE9	朝阳区	朝阳公园	12	0.49	14.07	6.89
2	中海京华玖序（中信城五期）	西城区	西城	9	0.25	18.59	4.7
3	润泽御府	朝阳区	北苑	8	0.45	11.12	4.96
4	懋源璟玺	朝阳区	孙河	6	0.42	8.84	3.71
5	中信国安府	西城区	西城	4	0.17	16.45	2.74
6	北京庄园	顺义区	赵全营	3	0.19	10.08	1.91
7	霞公府	东城区	东城	2	0.08	17.04	1.3
8	懋源璟岳	丰台区	丽泽商务区	1	0.06	11.83	0.7

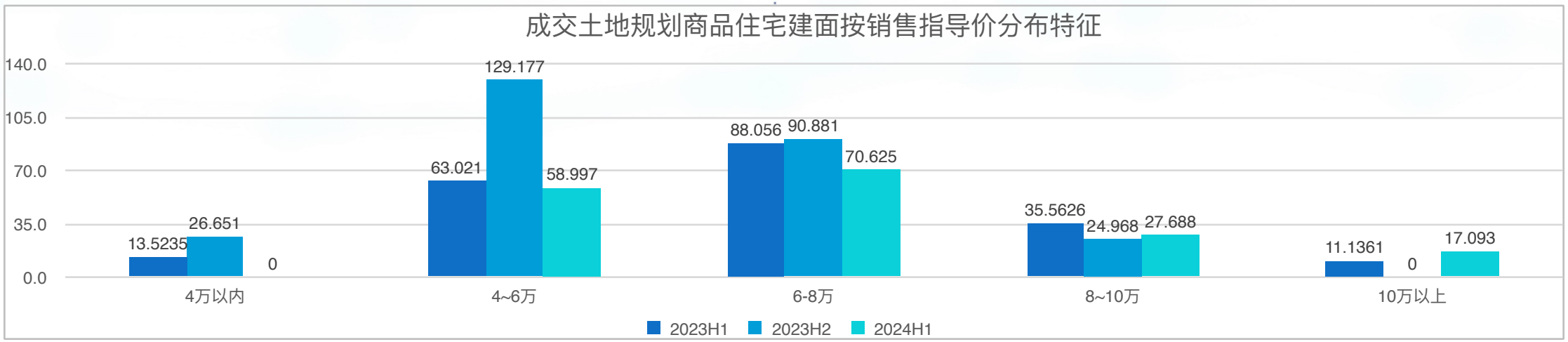
2024年上半年豪宅项目成交分布：



1.3各需求层级全面下行，高改和高端降速加快，豪宅逆势增长

从土地端来看，未来市场供应主力仍是改善产品

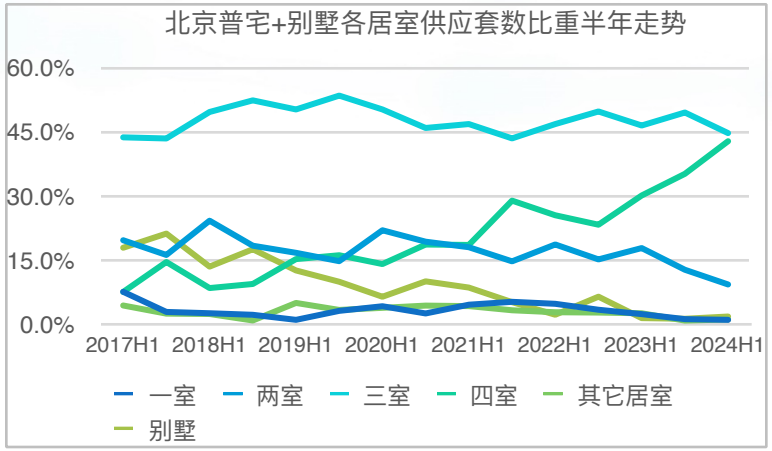
- 2024年上半年成交土地规划建筑面积最高的是销售指导价在6-8万的住宅，规划建面70.63万㎡。其次是指导价4-6万元/㎡区间的房屋。从指导价分布来看，改善是未来的主力供应产品；
- 值得一提的是，相比2023年，2024年上半年指导价8万元/㎡以上的房屋占比显著提升，占比达25.6%，共计44.78万㎡，比2023年增加13.1个百分点，未来高改、高端住宅供应将增加。

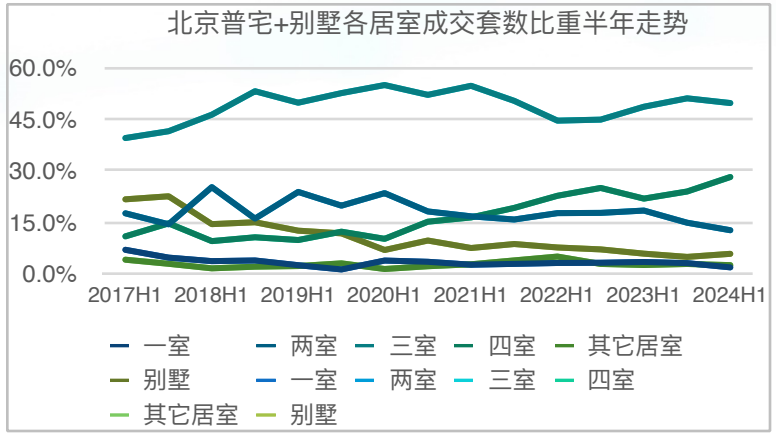


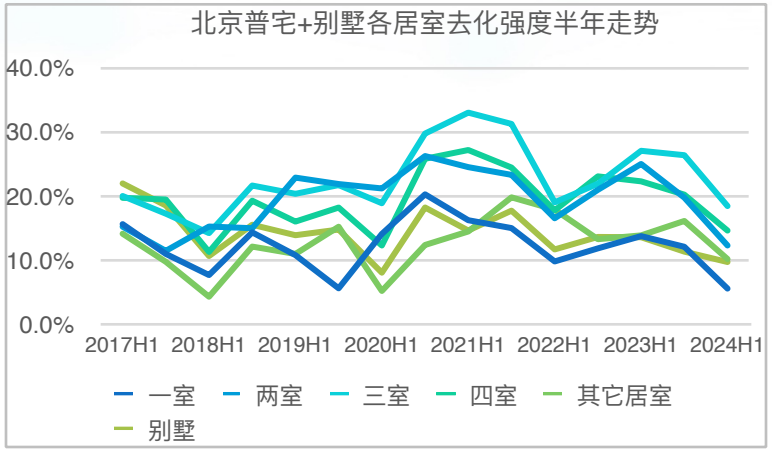
1.4产品端在控总价的基础上，居室功能性增强

各居室成交量、去化强度全面下行，四居室供应、成交占比呈明显上升态势

- 上半年各居室成交套数同比、环比全面减少，其中一室、两室、三室、四室、其它居室、别墅分别成交264、1895、7483、4233、361、858套，同比分别减少70%、61%、41%、26%、44%和43%，环比分别减少62%、46%、38%、25%、44%和24%，去化强度同比、环比也全面减弱，同比减幅来看两室减少12.7个百分点最高，一室、三室、四室去化强度同比减幅也在8个百分点左右；
- 从各居室供应和成交结构来看，上半年四居室供应比重已经达到42.7%，处于历史最高位，成交比重为28%，也处于最高位。三居室供应、成交比重保持在40%以上，新房商品住宅市场呈现三居室为主、四居室上升的整体形势。







1.4产品端在控总价的基础上，居室功能性增强

三居室：90-100 ㎡成交量最高，100-110㎡、190-200㎡去化强度突出

- 三居室是全市供应、成交主力户型产品，成交量最高的90-100㎡面积段，共1862套，套均总价492万元，以昌平高教园-梧桐星辰项目成交量最高；
- 上半年三居室中去化强度最高的是190-200㎡和100-110㎡面积段，套均总价约2842万元和585万元，西城-中信国安府和大兴西红门-中建玖玥府成交量排名靠前。

2024年上半年三居室各面积段成交量价及去化强度分布：

面积段	成交套数	成交均价(万元/㎡)	去化强度	套均总价（万元）
80㎡以下	99	5.18	16.4%	410
80~90㎡	1693	4.22	20.4%	368
90~100㎡	1862	5.10	20.6%	492
100~110㎡	1588	5.55	24.2%	585
110~120㎡	1181	5.74	20.2%	655
120~130㎡	617	5.83	16.0%	716
130~140㎡	158	8.09	8.0%	1091
140~150㎡	73	5.93	5.7%	853
150~160㎡	106	8.15	7.7%	1259
160~170㎡	19	8.57	4.6%	1411
170~180㎡	21	7.56	4.1%	1310
180~190㎡	7	10.26	1.4%	1900
190~200㎡	33	14.45	23.4%	2842
200㎡以上	26	14.79	6.1%	3385

2024年上半年90-100㎡三居室成交套数排名：

No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交均价(万元/㎡)	成交金额(亿元)
1	梧桐星宸（指导价）	昌平区	高教园	143	5.05	7.18
2	京熙润府（指导价）	房山区	良乡大学城	94	3.71	3.46
3	大兴星光城（指导价）	大兴区	黄村	92	4.72	4.29
4	中建玖玥府（指导价）	大兴区	西红门	85	6.27	5.23
5	万科东庐（指导价）	通州区	物资学院	83	6.10	4.9

.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	(万元/㎡)	(亿元)
1	中建玖玥府（指导价）	大兴区	西红门	99	6.39	6.83
2	北京国贤府（指导价）	昌平区	能源谷	83	5.47	4.59
3	中建国贤府（指导价）	房山区	良乡大学城	75	4.25	3.35
4	中海汇智里（指导价）	昌平区	高教园	64	4.29	2.94
5	招商璀璨时代（指导价）	通州区	物资学院	56	5.75	3.27

2024年上半年190-200㎡三居室成交套数排名：

No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交均价(万元/㎡)	成交金额(亿元)
1	中信国安府	西城区	西城	22	15.17	6.57
2	中海京华玖序（中信城五期）	西城区	西城	7	16.36	2.24
3	海淀幸福里	海淀区	永丰	2	8.11	0.32

1.4产品端在控总价的基础上，居室功能性增强

四居室：去化强度前两位是220-230㎡和180-190㎡，成交套数最高的是120-130㎡

- 四居室供应占比呈增加态势，成交量最高的120-130㎡面积段，共838套，套均总价750万元，以丰台南宫-西山金茂府项目成交量最高；
- 上半年四居室中去化强度前两位是220-230㎡和180-190㎡面积段，套均总价月3242万元和1267万元，以西城-中信城五期和大兴狼垡-兴城之星成交量排名靠前。

2024年上半年四居室各面积段成交量价及去化强度分布：

面积段	成交套数	成交均价(万元/㎡)	去化强度	套均总价
110㎡以下	16	4.61	5.3%	500
110~120㎡	394	4.97	18.8%	579
120~130㎡	838	5.99	13.3%	750
130~140㎡	769	5.61	16.5%	756
140~150㎡	667	6.16	12.4%	885
150~160㎡	436	6.76	17.2%	1046
160~170㎡	213	7.64	13.3%	1254
170~180㎡	178	7.74	11.7%	1351
180~190㎡	264	6.85	23.2%	1267
190~200㎡	74	9.18	8.7%	1801
200~210㎡	37	9.25	20.2%	1908
210~220㎡	36	10.66	8.9%	2308
220~230㎡	170	14.54	23.8%	3242
230~240㎡	28	9.72	21.1%	2271
240㎡以上	113	12.52	8.3%	3655

2024年上半年120-130㎡三居室成交套数排名：

No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交均价(万元/㎡)	成交金额(亿元)
1	西山金茂府（指导价）	丰台区	南宫	50	5.21	3.19
2	栖海澐颂（指导价）	海淀区	永丰	44	7.98	4.4
3	北京城建龙樾天元（指导价）	丰台区	小屯	35	8.35	3.74
4	和光悦府（指导价）	朝阳区	南皋	34	7.95	3.28
5	北科建翡翠华府	怀柔区	怀柔科学城	31	3.06	1.2
No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交均价(万元/㎡)	成交金额(亿元)
1	兴城之星（指导价）	大兴区	狼垡	51	4.54	4.27
2	香山樾（指导价）	海淀区	香山	33	12.11	7.38
3	招商玺（指导价）	大兴区	河西	29	7.78	4.11

2024年上半年220-230㎡三居室成交套数排名：

No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交均价(万元/㎡)	成交金额(亿元)
1	中海京华玖序（中信城五期）	西城区	西城	105	17.68	41.13
2	香山樾（指导价）	海淀区	香山	15	11.95	3.98
3	印香山（指导价）	海淀区	香山	13	11.91	3.46

02

行业下行叠加政策调控，市场震荡或成为常态

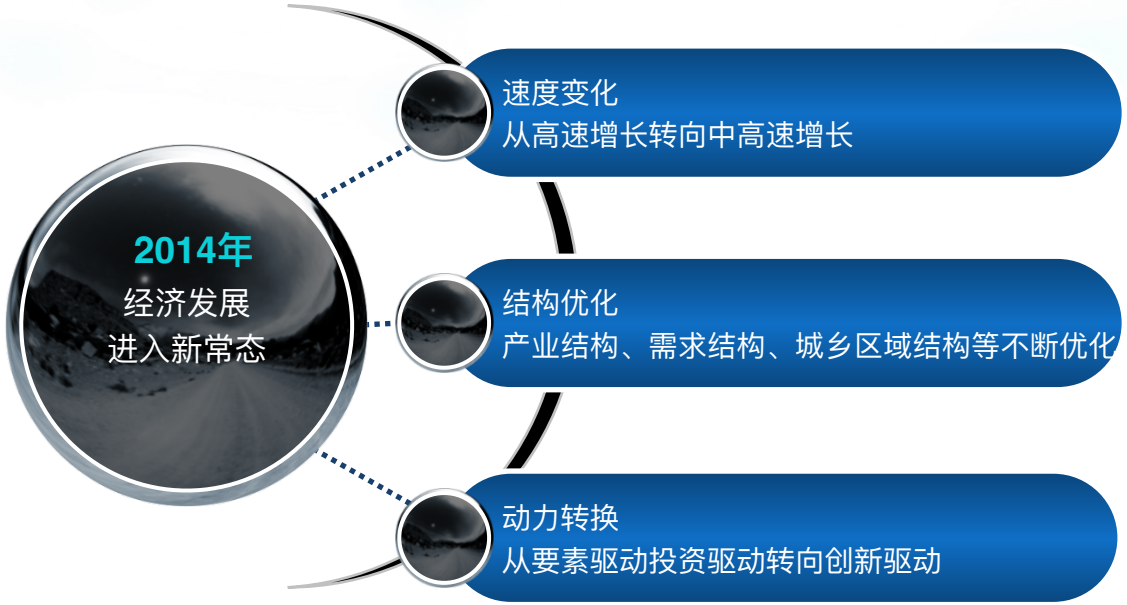
- 下行速度超出预期，风险升高拖累经济，需要进行调控
- 新形势下，政策调控注定挤牙膏，边走边看
- 市场与调控的作用和反作用，市场震荡

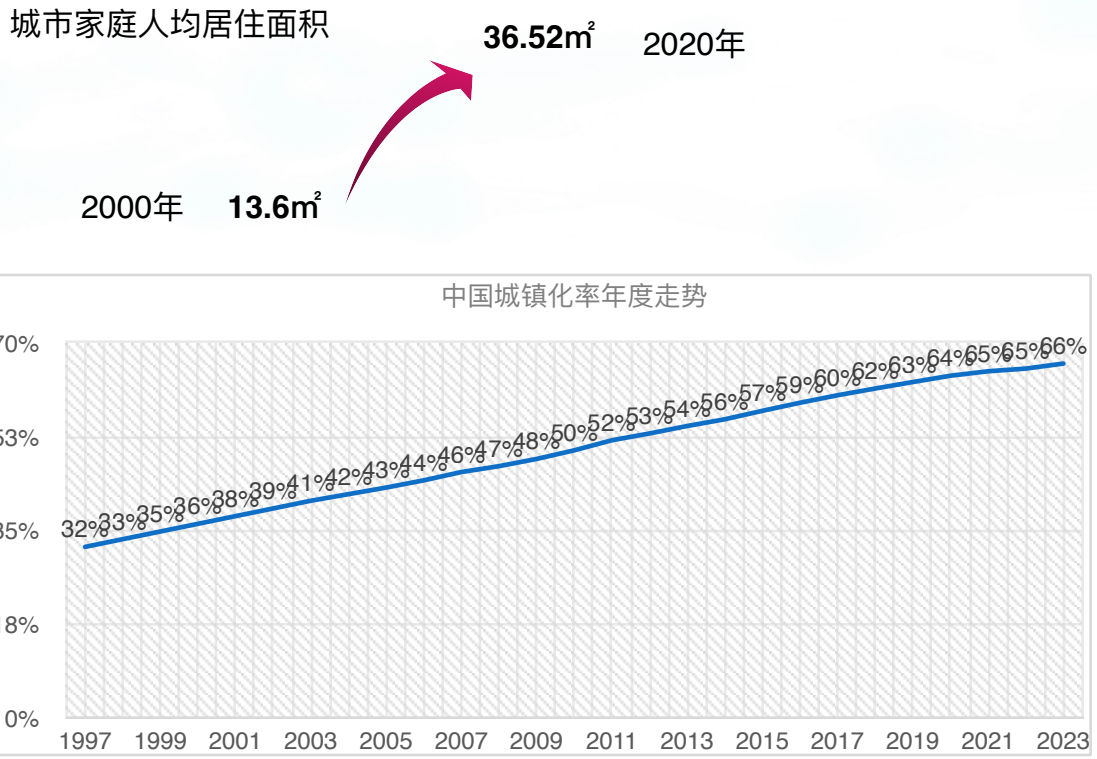


2.1下行速度过快超出预期，风险升高拖累经济，需要进行调控

房地产下行是经济发展方式转变的必然要求，也是行业自身发展到一定阶段的必然结果

- 2014年中央政府提出中国经济发展已经进入“新常态”，在速度、结构和动力上呈现新特点，其本质是**经济发展方式从规模速度型向质量效益型转变**，在转型过程中，房地产行业作为资本、土地、劳动力等资源密集产业，不再是经济高质量发展的方向，将逐渐边缘并进行重点优化；
- 从房地产行业自身发展来看，截止2023年末，我国**城镇化率已达66%**，接近发达国家水平，增速必将放缓，同时经过多年房地产高速发展，中国**城市家庭人均居住面积**由2000年的13.6㎡提升为**2020年的36.52㎡**，住房短缺的时代已过，意味着住房需求增速放缓，房地产行业必然下行。



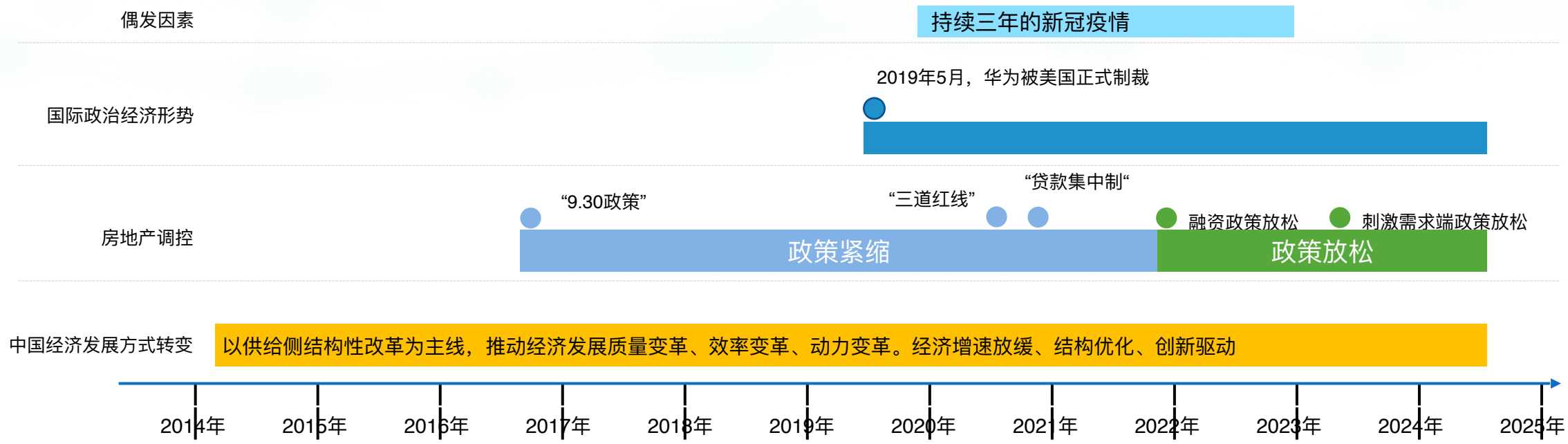


2.1下行速度过快超出预期，风险升高拖累经济，需要进行调控

房地产下行也是政府顺势而为的结果，但疫情影响叠加国际政治经济形势变幻，下行速度超过预期

- 自2014年开始，中国经济积极以推进供给侧改革为主线，主动降速推动经济高质量发展，房地产行业作为国民经济中重要组成部分，自2016年以来也进行了深度调整。从2014到2019年经济和房地产表现来看，高质量发展取得得较大成就，同时也保有了一定的增长速度，一切向好发展；
- 三年疫情这个偶发因素以及风云变化的国际政治经济形势，给中国经济发展方式转变带来重重困难和阻碍，对经济的破坏和阻硬程度远超预期。2023年初疫情解封后，并未如预期中的迅速回升，沿着既定的道路稳步前行，反而是昙花一现后的急转而下。
- 国民经济的发展一切在计划预期之内却又出乎意料之外，对于房地产行业来说下行在预期之内，但速度过快、供需迅速逆转超出预期。

经济发展和房地产调控线路图：



2.1下行速度过快超出预期，风险升高拖累经济，需要进行调控

房地产下行速度过快，将增大风险，牵制经济回升和发展方式转变

- 随着行业下行及政府主动刺破泡沫，房地产领域风险逐渐显露，中央政府也在积极应对，持续防范化解风险，但房地产下行速度过快、供需失衡，使得风险越来越高，防控压力越来越大，必须对房地产进行主动调节，稳定市场。
- 2024年上半年经济形势不好已成共识，但国民经济有多不好呢？仔细分析2024年上半年数据，可能没有那么差。分领域分行业来看，房地产无疑是最差的行业之一（房地产、互联网、金融为最差的三个行业），这也是房地产从业人员对经济整体形势体感较为寒冷的原因。同时也要看到，房地产因为其产值高、上下游产业链长、从业人员多，在中国经济整体不振的情况下，无疑是拖后腿的存在，更是牵制经济恢复和发展方式转变的重大不利因素。

当下房地产领域风险及防范和化解举措

房地产领域蕴藏的风险	防范和化解举措
系统性金融风险	主要风险已提前主动引爆，支持优质房企融资并购，行业洗牌
烂尾楼，成为社会不稳定因素	保交楼
地方财政依赖房地产，地方债务风险增强	财税改革、发行国债

2024年1-5月固定资产投资情况概览

分类	同比增速
全国固定资产投资	4.0%
全国固定资产投资（扣除房地产）	8.6%
分领域	
基础设施投资	5.7%
制造业投资	9.6%
房地产开发投资	-10.1%
分行业	
第一产业投资	3%
第二产业投资	13%
第三产业投资	0.0%

注：来源于国家统计局

2.1下行速度过快超出预期，风险升高拖累经济，需要进行调控

主动调控，防范化解风险、高质量发展、实现软着陆

- 当**房地产下行速度过快、供需严重失衡**，行业蕴藏风险不断升高，拖累经济发展时，救市是理所当然的，但救楼市也只是救市，靠刺激房地产来拉动国展经济快速升已不可能，世异时移，今日的国民经济发展靠房地产带不动，也拯救不了，能做到的是不拖后腿。
- 从2021年底以来历次会议对房地产表述来看，调控的**主导思想是防范和化解风险，其次是促进房地产平稳健康发展，构建发展新模式**，总的来说还是发展方式转变的问题，重心要软着陆不能硬着陆。

2022年以来房地产调控基本思想：

2022.4.29 中央经济工作会议

要**有效管控重点风险**，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，**促进房地产市场平稳健康发展**

2022.7.28 中央经济工作会议

要全方位守住安全底线。要**稳定房地产市场**，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

2022.12.15 中央经济工作会议

有效防范化解重大经济金融风险。**要确保房地产市场平稳发展**，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**推动房地产业向新发展模式平稳过渡**

2023.4.28 中共中央政治局会议

要**有效防范化解重点领域风险**，统筹做好中小银行、保险和信托机构改革化险工作。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，**促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式**。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。要加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务.

2023.7.24 中共中央政治局会议

要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，**促进房地产市场平稳健康发展**。

2023.12.11 中央经济工作会议

持续有效防范化解重点领域风险。**要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险**，严厉打击非法金融活动，坚决守住不发生系统性风险的底线。**积极稳妥化解房地产风险**，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，**促进房地产市场平稳健康发展**。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。**完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式**。统筹好地方债务风险化解和稳定发展，经济大省要真正挑起大梁，为稳定全国经济作出更大贡献。

2014.3.5 两会政府报告

更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险。**标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定**。
健全风险防控长效机制。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，**加快构建房地产发展新模式。**

2014.4.30 中共中央政治局会议

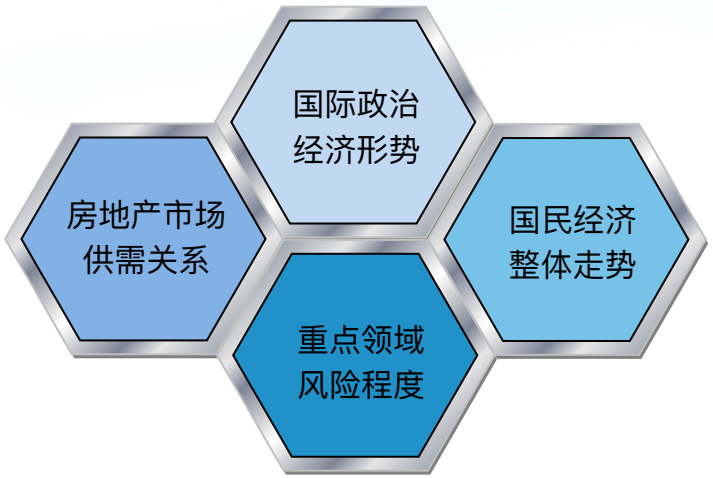
要**持续防范化解重点领域风险**。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，**抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。**

2.2复杂形势下，调控只能是挤牙膏，边走边看

面临复杂形势，政策调控的效力、作用时间无法预估

- 现阶段，房地产行业面临的困境、问题和风险，不仅仅是行业自身的问题，其所处的形势非常复杂，已不同于历史上任何时间段，历史上的房地产调控经验基本无参考意义，政府对具体政策的调控效力很难判断和把握，只能出台一个政策看看市场的反馈，然后再考虑要不要出台其它政策，再加上政策作用市场也需要时间，所以导致2023年下半年以来调控政策的出台像挤牙膏。
- 此外，调控政策不集中出台的原因背后则是担心政策用力过猛，透支需求造就一个高峰，然后骤然直降，最终房地产硬着陆，这样的伤害性无疑是巨大的，更不可接受。

房地产调控面临的形势



2.2复杂形势下，调控注定是挤牙膏，边走边看

去库存、减供应、调结构是未来房地产调控发力方向，根据市场反馈适时出台新政

- 在一系列调控政策出台后，北京房地产市场终于回暖，6月全市住宅成交共计1.83万套，超过传统小阳春所在3月成交量，特别是二手房成交量接近1.5万套，创近15个月新高。通常二手房市场对需求变化的反映更灵敏，由此可见调控已然见效，目前来看市场面已基本稳住。
- 房地产所处的环境太复杂，特别是国民经济的整体走势，很难说这一轮调控的效力能维持多久，未来不能排除需求在经过一段时间的集中释放后再次缩减，供需关系仍严重失衡，房地产调控政策仍有继续出台的可能性。
- 北京房地产调控的政策箱工具丰富，施政空间还很大，将围绕着去库存，减供应、优化结构等出台，具体出台时间、顺序和内容，要根据市场的反馈进行，目标是刺激需求上涨，同时减少供给，寻求新一轮的供需平衡。

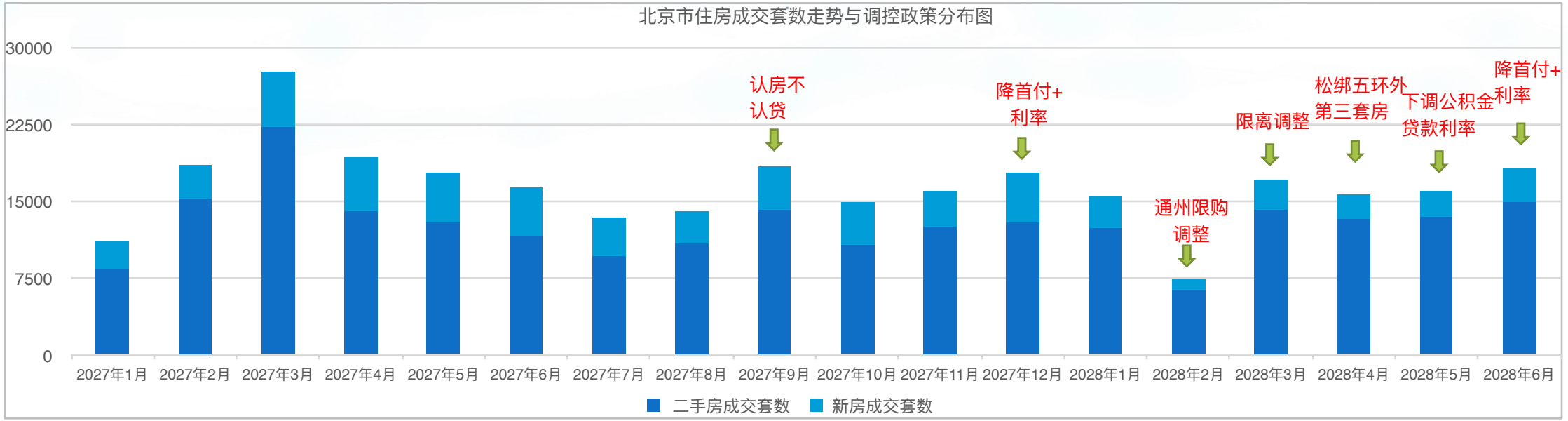
未来北京可能出台的调控政策：

分类	具体内容		简析
去库存	刺激需求	降息、存量房贷利率下调（应对断供法拍房增多的情况） 松绑限购：缩短社保年限，不同区域社保年限可以不同	在京首次置业
	以旧换新，支持新房置换	整合开发商、中介公司、银行、产权交易等相关部门，为“卖旧买新”提供一系列支持政策，在个税减免、带押过户基础上，新房价格优惠（变相降价）、税费进一步优惠、中介费下调、流程简化等。	针对置换客群，面向改善需求。
	收购存量住房，用作保障房	政府收购已建成存量商品房用作出租房或保障性住房。	收购对房屋的地理位置和价格有要求，产业园区周边、交通便利的地铁盘优先。价格应当非常低，开发商需要大放血，企业暴雷或烂尾盘最有可能。
减供应	减少土地供应规模	减少土地供应量，预计2024年土地计划不能足额完成	当前库存去化周期29.7个月，根据4月《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》，库存在18个月—36个月，量入为出，盘活多少供应多少，供地量将减少。
调结构	供地位置调整	根据市场去化情况调整供地，比如刚需需求上涨，则增加地理位置偏远，但交通便利的地块	根据市场供需关系，调整土地供应
	价格调整	指导价取消	目前商品住宅售价普遍低于指导价，已无存在的意义，市场定价，有实力房企能实现溢价的可以获取更多收益。

2.3市场与调控的作用和反作用，市场震荡或为常态

北京房地产长期稳定，中短期内调控与市场的相互作用可能造就市场的起伏不定

- 长期来看，北京作为一线城市基数大、底子厚，在经济发展方式转型过程中，牢牢占据创新高地，作为首都又有不可替代性，总体来看城市吸引力强劲，房地产市场需求始终存在并能保有一定规模，在行业整体下行态势下，相对其它城市来说更平稳；
- 中短期来看，房地产行业形势及所处环境异常复杂，市场需求规模、购买信心和释放时机不确定，在一系列调控政策下，市场基本已现回暖，但不排除需求释放后会再次回落的可能性，可以预见的是，为防止房地产风险升高和增强，一旦成交规模大幅萎缩，调控政策将再出台。
- 调控既不能用力过猛又不能不起作用，只能根据市场反馈进行调整，市场与调控的作用和反作用之下，长期趋稳短期震荡或成为常态。



03

稳扎稳打、长期坚守，跨周期谋发展

- 市场震荡，企业生存及竞争环境趋于严峻
- 立足长远，稳扎稳打，跨越震荡期



3.1市场震荡，企业生存及竞争环境趋于严峻

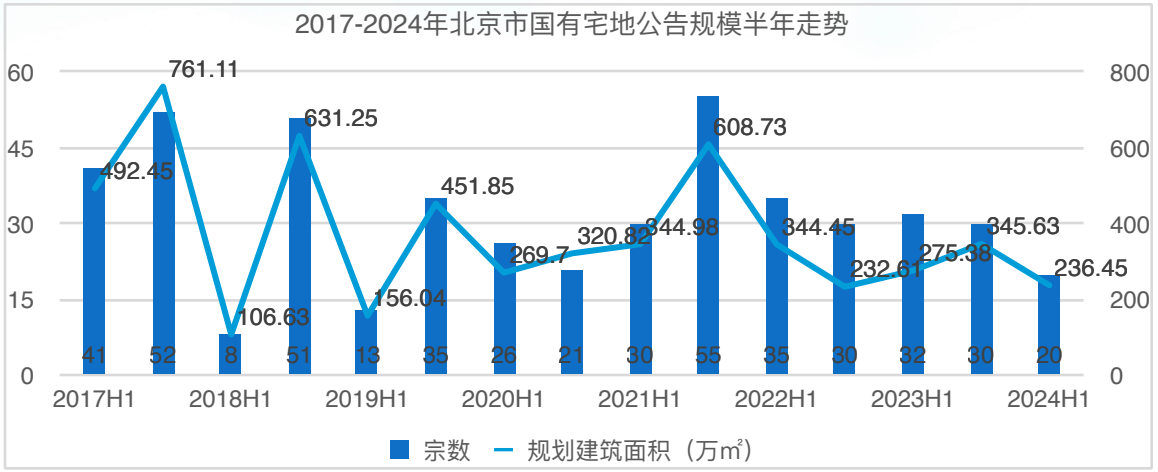
商品住宅市场成交规模及土地供应量明显缩减，也就意味着新房开发“蛋糕”存在变小趋势

- 2024年上半年**商品住宅成交1.55万套，环比减少35.6%，同比减少42.3，需求规模出现大幅减少**；
- 2024年上半年**公告商品住宅用地20宗，比2023年下半年减少10宗**，比2023年上半年减少12宗，减少约1/3，也就是说房企可获取的生产资料变少；
- 对企业来说，从消费者市场到生产资料市场都面临缩减的趋势，随着市场规模的缩小，还能容纳这么多企业吗?

2024年上半年商品住宅成交规模同环比比较

周期结点	成交套数	成交面积(万㎡)	成交金额(亿元)
2023年上半年	26898	327.94	1976.88
2023年下半年	24122	297.49	1791.6
2024年上半年	15526	199.98	1171.96
环比	-35.6%	-32.8%	-34.6%
同比	-42.3%	-39.0%	-40.7%

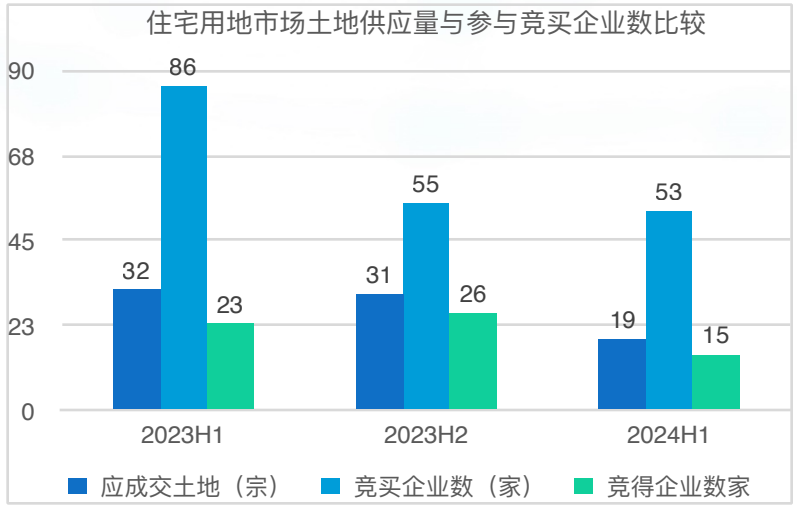
注：商品住宅不含共产/自住房所有网签数据（未排除非正常网签）



3.1市场震荡，企业生存及竞争环境趋于严峻

蛋糕变小的同时，参与竞争的企业数量并未减少，且集中度进一步增强

- 2024年上半年土地市场成交土地19宗，参与企业53家，**在土地数减少12宗的情况下，竞买企业数基本与去年下半年持平**，竞得企业15家，环比和同比也大幅减少；
- 土地在竞得者中分配：中建、北京城建、住总斩获3宗及以上，其它12家企业只有1宗，少数企业收获大量土地生产资料；
- 商品住宅销售集中度：2024年上半年，商品住宅销售金额TOP10企业占市场总规模的56.3%，同比和环比上升分别上升了7和5个百分点，TOP20企业市场占有率达71.1%，市场竞争垄断性增强。

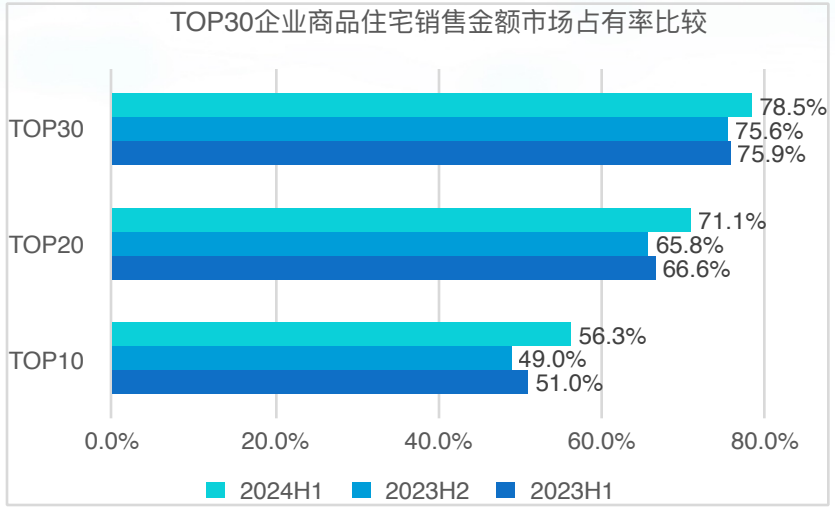


注：土地指在统计期间内截止竞价的土地，即包括流标土地。

2024年上半年企业竞得宅地数排名

No.	企业名称	总竞买	独立竞得	联合竞得	总竞得↓
1	中国建筑	6	3	1	4
2	北京城建	6	2	1	3
3	住总集团	5	3		3
4	南山地产	1		1	1
5	朝阳城开	1		1	1
6	江苏绿建	1		1	1
7	龙湖（石家庄创世纪）	2	1		1
8	海开控股	2	1		1
9	怀柔科学城	1	1		1
10	港中旅集团	3	1		1
11	京能置业	2	1		1

注：联合竞买土地按整宗土地分别计入参与企业



注：商品住宅权益口径，按当前股比计算

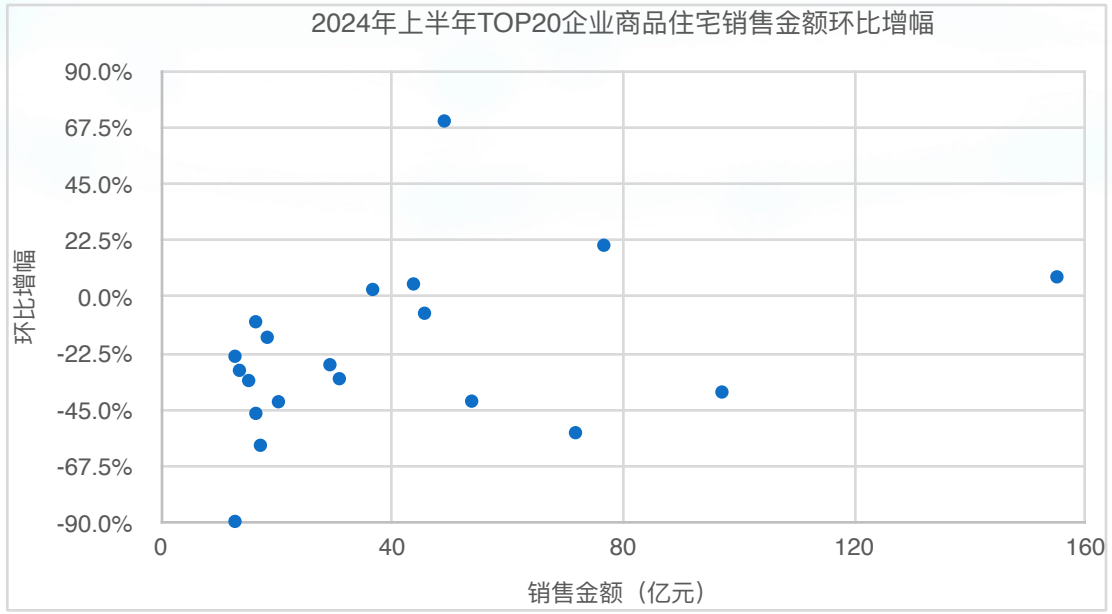
3.1市场震荡，企业生存及竞争环境趋于严峻

房企普遍销售业绩下滑、库存去化周期长，资金流动性差，周转压力大

➢ 2024年上半年，商品住宅销售金额TOP20企业中，只有珠江合生、保利、中海、建发、招商等**5家企业实现销售金额环比增长**，剩余15家企业销售业绩均出现下滑，**下滑幅度超过30%的有8家**。

➢ 截止6月30日，商品住宅广义库存面积TOP20企业中，最低25万㎡，最高达160万㎡，**依过去一年去化速度平均去化周期44个月**。存量去化周期在2年以内的只有1家，3年以内的有4家，**有10家企业库存去化周期超过4年，**如果按上半年去化速度计算，去化周期还会更长。

➢ 回款少、回款慢、沉淀货值高、资金流动性差是房企普遍面临的问题。



注：商品住宅销售金额按权益口径计算。

截止2024.6.30，企业商品住宅广义库存存量面积排名TOP20

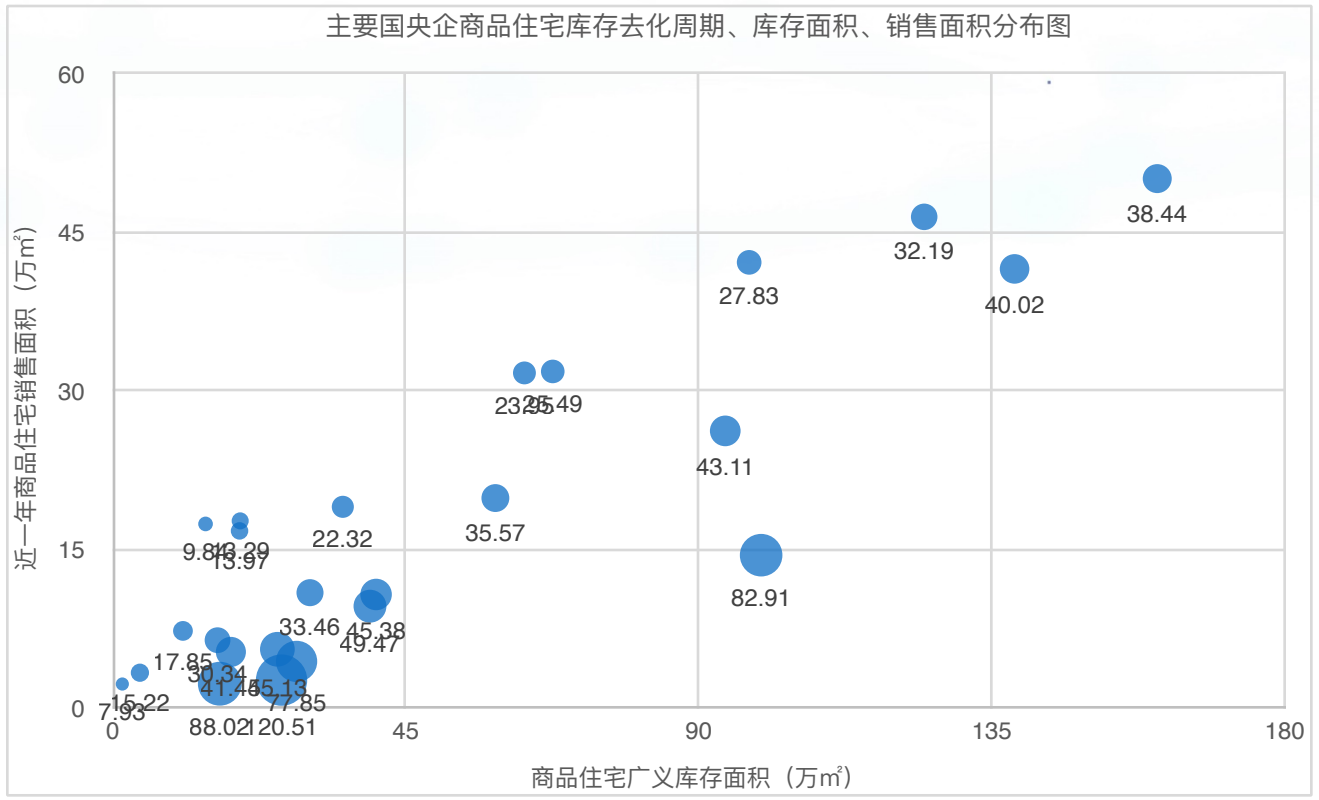
No.	开发商名称	属性	上市存量面积(万㎡)	潜在供应面积(万㎡)	广义库存面积(万㎡)↓	广义库存面积货值(亿元)	近一年销售面积(万㎡)	去化周期(月)
1	北京城建	国企	100.96	59.42	160.39	849.4	50.07	38
2	首开股份	国企	106.07	32.41	138.48	592.95	41.52	40
3	中国建筑	央企	88.44	36.16	124.6	827.48	46.45	32
4	住总集团	国企	42.26	57.3	99.56	371.89	14.41	83
5	中海地产	央企	75.53	22.19	97.72	751.29	42.14	28
6	建工集团	国企	59.67	34.38	94.05	425.66	26.18	43
7	京投集团	国企	29.48	38.73	68.22	410.58	3.31	247
8	保利地产	央企	52.57	14.98	67.56	325.97	15.24	53
9	华润置地	央企	52.24	10.97	63.21	394.96	12.72	60
10	招商蛇口	央企	50.5	8.25	58.75	399.89	9.24	76
11	龙湖地产	民企	22.57	18.94	41.51	168.31	8.4	59
12	金隅集团	国企	23.6	16.83	40.43	261.9	10.69	45
13	越秀集团	国企	23.52	15.96	39.49	228.8	9.58	49
14	北京兴创	国企	26.7	12.55	39.25	165.12	13.76	34
15	万科集团	国企	32.99	2.33	35.32	109.14	18.99	22
16	旭辉集团	民企	24.31	7.83	32.15	109.83	11.95	32

注：商品住宅销售金额按权益口径计算。

3.1市场震荡，企业生存及竞争环境趋于严峻

国央企为市场绝对主力，从销售规模、存量水平等指标看，也出现了明显分化

- 2024年上半年，**商品住宅销售金额TOP20企业**中，民企3家，其余均为**国央企，占比85%**，国央企为市场绝对主力；
- 纵观2022年以来主要国央企商品住宅销售金额排名，电建、中铁建、中冶、中交、绿发等已跌出30名之外；中海、中建、保利、城建、华润、首开等企业稳定。
- 综合销售面积、库存面积、去化周期等指标，可以明显看出华润、保利等企业在保有一定销售规模基础上，存量去化周期在2年左右，而建发、绿城、金茂等销售规模小、存量低，去化周期也短，运转良好。



主要国央企业商品住宅销售金额半年排名变化

序号	开发商名称	属性	2022年上半年	2022年下半年	2023年上半年	2023年下半年	2024年上半年↓
1	中海地产	央企	1	1	1	2	1
2	中国建筑	央企	3	2	4	3	2
3	保利地产	央企	7	6	9	6	3
4	北京城建	国企	2	4	2	1	4
5	华润置地	央企	4	3	3	5	5
6	首开集团	国企	5	5	6	7	7
7	厦门建发	国企	22	10	12	10	8
8	招商蛇口	央企	26	24	36	13	9
9	建工集团	国企	23	11	8	8	10
10	绿城集团	国企	9	7	7	11	11
11	越秀集团	国企			18	20	13
12	中国金茂	央企	15	9	5	9	14
13	万科集团	国企	11	12	15	18	17
14	住总集团	国企	38	27	24	23	18
15	葛洲坝	央企	71	26	23	25	21
16	中国中铁	央企	33	16	13	19	22
17	天恒置业	国企	20	47	47	49	24
18	金隅集团	国企	18	20	27	12	25

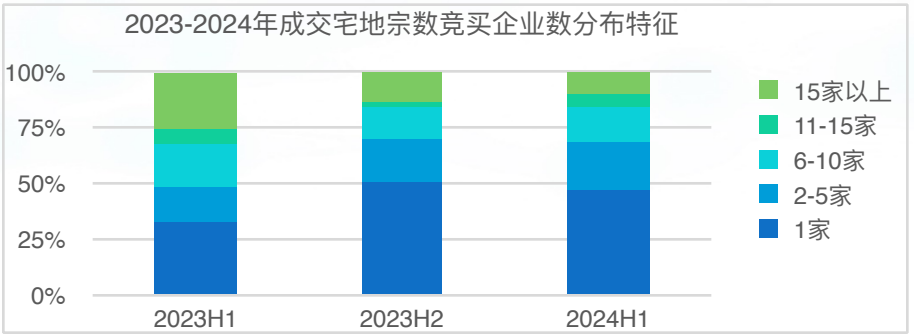
3.1市场震荡，企业生存及竞争环境趋于严峻

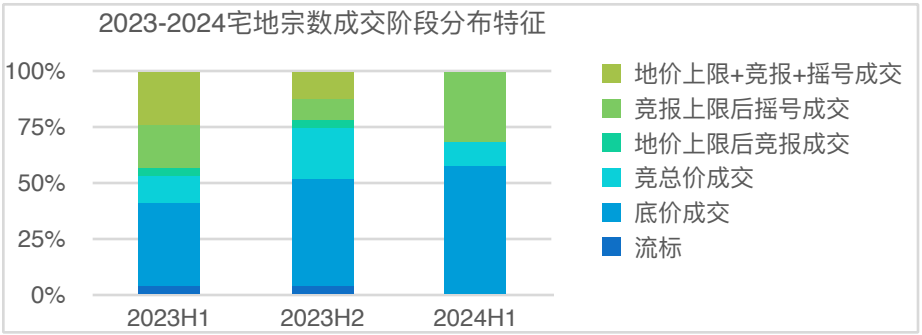
在生产资料获取上，土地质素显著提升，竞争程度削弱，获地机会增加

- 2024年上半年，产业优园区周边或地铁等配套成熟的地块占比明显增加，土地质素明显增强；
- 2024年上半年成交宅地19宗，参与竞买企业数在5家以内的占比70%，只有1家企业竞买的土地占比50%，土地参与竞买企业数普遍不高；从土地成交的竞拍阶段来看，11宗底价成交，底价成交占全部土地数的57.9%，土地竞争明显削弱。









3.2立足长远，稳扎稳打，跨越震荡期

“深耕北京 谨慎投资 强销售 低库存”，为当下优质房企的长存之道

- 2024年上半年，房企普遍生存环境严峻，勒紧裤腰过日子，苦苦支撑，寄希望于调控政策大力加码，市场迅速回升，重回高位，房企困局迎刃而解，在当下复杂的形势下，多少存在侥幸心理。
- 北京房地产长期来看仍存空间，但中短期内市场震荡，不确性增强，如何在市场震荡中幸免于难是房企可持续发展面临的问题，长期经营、专业深耕、稳扎稳打，增强抗风险能力和竞争能力，才能经得住风吹雨打，在行业变革和企业洗牌中幸存、做强。
- 综合上半年房企销售业绩、增长趋势、库存规模等指标，筛选出两家综合表现不俗的企业保利地产和建发地产，供大家借鉴参考。

2024年上半年商品住宅销售规模（权益口径计算）情况一览

开发商名称	销售面积（万㎡）	销售金额				
		金额（亿元）	环比	同比	市场份额	排名
保利地产	11.02	76.65	20.5%	53.7%	6.5%	3
建发地产	8.27	43.71	5.1%	16.1%	3.7%	8

截至2024年上半年商品住宅广义库规模（全口径计算）情况一览

开发商名称	上市存量		潜在供应		广义库存（合计）		库存去化周期（月）	
	面积（万㎡）	货值（亿元）	面积（万㎡）	货值（亿元）	面积（万㎡）	货值（亿元）	按近一年销售面积	按近半年销售面积
保利地产	52.57	262.31	14.98	63.66	67.56	325.97	25.5	26.6
建发地产	9.71	48.54	9.75	46.33	19.46	94.87	14.0	12.8

3.2立足长远，稳扎稳打，跨越震荡期

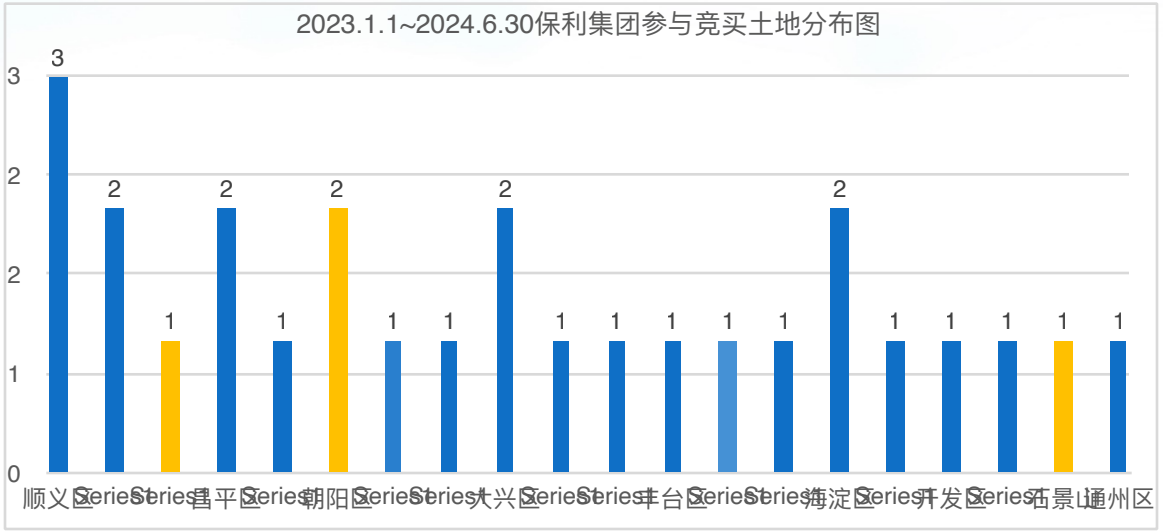
保利地产，倾向于区域成熟项目，面向改善需求，投资谨慎

- 2024年上半年，保利地产销售业绩主要来源于保利天汇和保利朝央和煦两个王牌项目，在全市商品住宅销售金额中排名第3和4位，这两个项目均在五环内、地铁旁，面向改善客群；
- 自2023.1.1以来，**保利参与竞买土地27宗，竞得土地4宗**，从参与竞买土地分布来看，多以区域成熟、配套资源完善的土地为主，从竞得方式看，均未达地价上限成交，以**底价或低价方式竞得**。

2024年上半年保利商品住宅成交主要来源项目（1亿元以上）

No.	项目名称	板块	成交套数	成交面积(㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)↓	开发方式	全市排名
1	保利天汇（指导价）	朝阳-东坝	288	34686	82783	28.71	独立	3
2	保利朝央和煦（指导价）	朝阳-十八里店	224	31334	77957	24.43	联合	4
3	和光瑞府	顺义-后沙峪	140	18667	53698	10.02	联合	
4	和光悦府（指导价）	朝阳-南皋	83	11689	80092	9.36	联合	
5	保利璟山和煦（指导价）	石景山-广宁	134	13202	60525	7.99	独立	
6	和锦诚园	大兴-旧宫	54	7199	55027	3.96	联合	
7	保利锦上二期（指导价）	朝阳-垡头	39	3949	70992	2.80	独立	
8	保利和光煦境（指导价）	朝阳-定福庄	21	2875	83669	2.41	联合	

注：项目成交数据按全口径统计



3.2立足长远，稳扎稳打，跨越震荡期

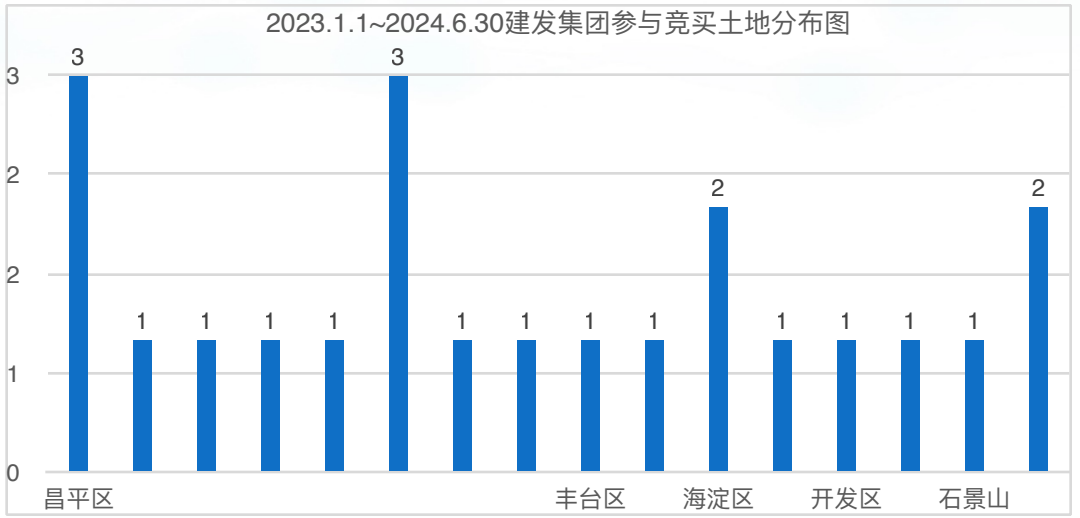
建发地产自2021年进京以来，稳扎稳打，深耕昌平，不断扩大区域和层级市场

- 2024年上半年，建发地产销售业绩主要来源于建发观堂府和建发观云项目，其中建发观堂府在全市商品住宅销售套数中排名第1位，昌平区地铁刚需盘；
- 自2023.1.1以来，建发地产参与竞买土地22宗，竞得土地1宗，差一手竞得15宗，其参与的土地多依托于产业园区或者是相对成熟区域边缘，区域上深耕昌平区。

2024年上半年建发地产商品住宅成交来源项目（全部）

No.	项目名称	板块	成交套数	成交面积(㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)↓	开发方式	全市排名
1	建发观堂府（指导价）	昌平-南邵	490	50040	46435	23.24	独立	成交套数第1
2	建发观云（指导价）	顺义-后沙峪	108	17234	55174	9.51	联合	
3	建发璟院（指导价）	丰台-新宫	59	7856	78672	6.18	独立	
4	建发城建文源府（指导价）	昌平-生命谷	81	8108	61601	4.99	联合	
5	建发珺和府（指导价）	昌平-生命谷	73	7412	62001	4.60	独立	
6	建发望京养云（产权价）	朝阳-南皋	3	413	69273	0.29	独立	

注：项目成交数据按全口径统计



竞得

结语

CONCLUSIONS

随着城镇化进程的减缓和人均住房面积的持续增长，房地产下行是发展的必然结果。随着国民经济发展方式的转换，房地产也在告别过去的野蛮高速增长，追求高质量增长，探索发展新模式。

三年疫情及世界政治经济格局的风云变化，打乱了国民经济发展方式转变的正常节奏，给国民经济带来的负面影响远超预期。房地产业呈现成交规模持续缩减、供需形势逆转的新形势，行业下行速度超出预期，蕴藏的风险有增强态势，房地产调控应势而出。

当前房地产行业自身面临的形势和所处的环境异常复杂，利好政策调控叠加行业下行，将引发市场震荡。在一系列调控政策下，6月市场已现明显回暖迹象，但能持续多长时间，会不会又是短暂的辉煌呢？这很难预测，现今的中国经济谁又能说得准呢。能预料到的是市场一旦再次下行，调控政策将继续出台，市场在调控下可能再现阶段性好转，或许震荡才是常态。

对于企业来说，从长远出发，稳扎稳打，增强抵御风险的能力和竞争能力才是长存之道，毕竟北京房地产市场还有容量，长期来看仍然大有可为。

APPENDIX
附件

项目成交排名-商品住宅（金额、套数、均价）

项目成交排名-普通住宅（金额、套数）

项目成交排名-别墅（金额、套数）

项目成交排名-刚需（500万以下）商品住宅（金额、套数）

项目成交排名-刚改（500万-900万）商品住宅（金额、套数）

项目成交排名-高改（900万-1500万）商品住宅（金额、套数）

项目成交排名-高端及豪宅（1500万以上）商品住宅（金额、套数）

板块成交排名-住宅（金额、套数）

项目成交排名-办公（金额、面积）

项目成交排名-商业（金额、面积）

项目成交排名——商品住宅 成交金额 TOP20

No.	项目名称	区域	板块	金额(亿元)▼	均价(元/㎡)	面积(万㎡)	套数
1	中海京华玖序（中信城五期）	西城区	西城	74.51	174194	4.28	218
2	保利天汇（指导价）	朝阳区	东坝	28.71	82783	3.47	288
3	保利朝央和煦（指导价）	朝阳区	十八里店	24.43	77957	3.13	224
4	建发观堂府（指导价）	昌平区	南邵	23.24	46435	5	490
5	中建玖玥府（指导价）	大兴区	西红门	20.36	63752	3.19	290
6	香山樾（指导价）	海淀区	香山	20.36	122105	1.67	79
7	北京城建天坛府	东城区	东城	19.92	126258	1.58	78
8	万科东庐（指导价）	通州区	物资学院	16.16	59030	2.74	326
9	梧桐星宸（指导价）	昌平区	高教园	15.02	50774	2.96	319
10	晓月和风（指导价）	大兴区	黄村	14.3	52773	2.71	247
11	中海寰宇未来（指导价）	昌平区	生命谷	14.28	63328	2.26	198
12	招商玺（指导价）	大兴区	河西	14.08	77834	1.81	108
13	北京瑞府（产权价）	丰台区	丽泽商务区	13.83	95477	1.45	91
14	中信国安府	西城区	西城	12.82	156321	0.82	37
15	熙华台（指导价）	丰台区	小屯	12.81	83310	1.54	126
16	珠江壹千栋（珠江紫宸山/珠江天樾书院）	昌平区	未来科学城南	12.44	41094	3.03	103
17	中海首开湖光玖里（指导价）	顺义区	后沙峪	12.3	57859	2.13	140
18	北京国贤府（指导价）	昌平区	能源谷	11.97	55998	2.14	177
19	金融街武夷融御	通州区	运河商务区	11.87	59646	1.99	154
20	大兴星光城（指导价）	大兴区	黄村	11.55	47720	2.42	252

项目成交排名——商品住宅 成交套数 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	建发观堂府（指导价）	昌平区	南邵	490	5	46435	23.24
2	万科东庐（指导价）	通州区	物资学院	326	2.74	59030	16.16
3	梧桐星宸（指导价）	昌平区	高教园	319	2.96	50774	15.02
4	中建玖玥府（指导价）	大兴区	西红门	290	3.19	63752	20.36
5	保利天汇（指导价）	朝阳区	东坝	288	3.47	82783	28.71
6	大兴星光城（指导价）	大兴区	黄村	252	2.42	47720	11.55
7	晓月和风（指导价）	大兴区	黄村	247	2.71	52773	14.3
8	保利朝央和煦（指导价）	朝阳区	十八里店	224	3.13	77957	24.43
9	中海京华玖序（中信城五期）	西城区	西城	218	4.28	174194	74.51
10	北京建工揽星樾（指导价）	房山区	城关	209	1.79	21286	3.82
11	中海寰宇未来（指导价）	昌平区	生命谷	198	2.26	63328	14.28
12	中骏云景台限竞房	房山区	良乡镇	196	1.74	30074	5.24
13	北京城建星誉BEIJING（指导价）	顺义区	仁和	195	1.76	38711	6.83
14	北京国贤府（指导价）	昌平区	能源谷	177	2.14	55998	11.97
15	京熙润府（指导价）	房山区	良乡大学城	158	1.52	36834	5.6
16	金地北京壹街区（指导价）	通州区	宋庄东	156	1.71	43456	7.44
17	金融街武夷融御	通州区	运河商务区	154	1.99	59646	11.87
18	国祥源境（指导价）	密云区	密云城区	149	1.9	28077	5.34
19	k2十里春风	通州区	永乐	149	1.4	22939	3.22
20	绿城沁园（指导价）（沁园中心）	朝阳区	豆各庄	146	1.71	55576	9.48

注：成交套数相同的项目按成交面积从大到小排序。

项目成交排名——商品住宅 成交均价 TOP20

No.	项目名称	区域	板块	均价(元/㎡)▼	金额(亿元)	套数	面积(万㎡)
1	西单上国阙	西城区	西城	180000	0.29	1	0.02
2	中海京华玖序（中信城五期）	西城区	西城	174194	74.51	218	4.28
3	霞公府	东城区	东城	170357	1.3	2	0.08
4	中海都阙台（中信城四期）	西城区	西城	166321	1.64	8	0.1
5	中信国安府	西城区	西城	156321	12.82	37	0.82
6	海淀南路12号	海淀区	中关村	144532	3.35	27	0.23
7	恒基天汇	朝阳区	孙河	144337	0.44	1	0.03
8	玺源台（玺源台承玺）	西城区	西城	142290	2.31	16	0.16
9	融创ONE9	朝阳区	朝阳公园	139362	8.28	15	0.59
10	融创壹号院	朝阳区	朝阳公园	128356	9.26	29	0.72
11	信达中心東外39號	东城区	东城	127953	1.46	4	0.11
12	北京城建天坛府	东城区	东城	126258	19.92	78	1.58
13	鲁能钓鱼台美高梅公馆	丰台区	宋家庄	125681	1.25	3	0.1
14	永定樾	东城区	东城	123572	1.78	10	0.14
15	香山樾（指导价）	海淀区	香山	122105	20.36	79	1.67
16	泛海国际（泛海国际居住区）	朝阳区	朝阳公园	120080	0.91	2	0.08
17	印香山（指导价）	海淀区	香山	119100	4.3	16	0.36
18	一瓶兰亭	西城区	西城	118000	0.26	1	0.02
19	中建玖合府（产权价）	朝阳区	太阳宫	117683	0.47	2	0.04
20	泰禾西府大院	丰台区	六里桥	116907	0.61	2	0.05

项目成交排名——普通住宅 成交金额 TOP20

No.	项目名称	区域	板块	金额(亿元)▼	均价(元/㎡)	面积(万㎡)	套数
1	中海京华玖序（中信城五期）	西城区	西城	74.51	174194	4.28	218
2	保利天汇（指导价）	朝阳区	东坝	28.71	82783	3.47	288
3	保利朝央和煦（指导价）	朝阳区	十八里店	24.43	77957	3.13	224
4	建发观堂府（指导价）	昌平区	南邵	23.24	46435	5	490
5	中建玖玥府（指导价）	大兴区	西红门	20.36	63752	3.19	290
6	香山樾（指导价）	海淀区	香山	20.36	122105	1.67	79
7	北京城建天坛府	东城区	东城	19.92	126258	1.58	78
8	万科东庐（指导价）	通州区	物资学院	16.16	59030	2.74	326
9	梧桐星宸（指导价）	昌平区	高教园	15.02	50774	2.96	319
10	晓月和风（指导价）	大兴区	黄村	14.3	52773	2.71	247
11	中海寰宇未来（指导价）	昌平区	生命谷	14.28	63328	2.26	198
12	招商玺（指导价）	大兴区	河西	14.08	77834	1.81	108
13	北京瑞府（产权价）	丰台区	丽泽商务区	13.83	95477	1.45	91
14	中信国安府	西城区	西城	12.82	156321	0.82	37
15	熙华台（指导价）	丰台区	小屯	12.81	83310	1.54	126
16	北京国贤府（指导价）	昌平区	能源谷	11.97	55998	2.14	177
17	金融街武夷融御	通州区	运河商务区	11.87	59646	1.99	154
18	大兴星光城（指导价）	大兴区	黄村	11.55	47720	2.42	252
19	兴城之星（指导价）	大兴区	狼垡	11.15	45206	2.47	133
20	中建璞园（指导价）	朝阳区	金盏	10.19	72896	1.4	142

项目成交排名——普通住宅 成交套数 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	建发观堂府（指导价）	昌平区	南邵	490	5	46435	23.24
2	万科东庐（指导价）	通州区	物资学院	326	2.74	59030	16.16
3	梧桐星宸（指导价）	昌平区	高教园	319	2.96	50774	15.02
4	中建玖玥府（指导价）	大兴区	西红门	290	3.19	63752	20.36
5	保利天汇（指导价）	朝阳区	东坝	288	3.47	82783	28.71
6	大兴星光城（指导价）	大兴区	黄村	252	2.42	47720	11.55
7	晓月和风（指导价）	大兴区	黄村	247	2.71	52773	14.3
8	保利朝央和煦（指导价）	朝阳区	十八里店	224	3.13	77957	24.43
9	中海京华玖序（中信城五期）	西城区	西城	218	4.28	174194	74.51
10	北京建工揽星樾（指导价）	房山区	城关	209	1.79	21286	3.82
11	中海寰宇未来（指导价）	昌平区	生命谷	198	2.26	63328	14.28
12	中骏云景台限竞房	房山区	良乡镇	196	1.74	30074	5.24
13	北京城建星誉BEIJING（指导价）	顺义区	仁和	195	1.76	38711	6.83
14	北京国贤府（指导价）	昌平区	能源谷	177	2.14	55998	11.97
15	京熙润府（指导价）	房山区	良乡大学城	158	1.52	36834	5.6
16	金地北京壹街区（指导价）	通州区	宋庄东	156	1.71	43456	7.44
17	金融街武夷融御	通州区	运河商务区	154	1.99	59646	11.87
18	国祥源境（指导价）	密云区	密云城区	149	1.9	28077	5.34
19	绿城沁园（指导价）	朝阳区	豆各庄	146	1.71	55576	9.48
20	中建璞园（指导价）	朝阳区	金盏	142	1.4	72896	10.19

注：成交套数相同的项目按成交面积从大到小排序。

项目成交排名——别墅 成交金额 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	金额(亿元)▼	成交均价(元/㎡)	成交套数	成交面积(万㎡)
1	珠江壹千栋（珠江紫宸山/珠江天樾书院）	昌平区	未来科学城南	12.44	41094	103	3.03
2	绿城西山云庐（指导价）	石景山区	苹果园	10.37	61411	51	1.69
3	懋源璟玺	朝阳区	孙河	7.46	80717	15	0.92
4	润泽御府	朝阳区	北苑	4.96	111186	8	0.45
5	观承大家限竞房	顺义区	高丽营	4.82	45009	47	1.07
6	奥园北京源墅（华亚琉森湖庄园）	密云区	密云水库南	3.3	16986	78	1.94
7	中铁诺德阅墅限竞房	顺义区	顺义中央别墅区	3.24	57403	28	0.56
8	中海首开湖光玖里（指导价）	顺义区	后沙峪	3.07	63955	18	0.48
9	玖瀛府（宜山居悦府）(麓鸣果墅)	昌平区	南邵	2.78	37859	37	0.74
10	葛洲坝北京中国府	丰台区	科丰路	2.51	115972	8	0.22
11	格拉斯小镇（凡尔赛河谷/东海花园）	通州区	宋庄	2.34	57706	11	0.41
12	玺萌壹号院	丰台区	大红门	2.2	82576	6	0.27
13	北京庄园	顺义区	赵全营	1.91	100798	3	0.19
14	中建国望府	丰台区	园博园	1.63	65593	8	0.25
15	万科弗农小镇（雲溪镇）	密云区	密云水库南	1.41	20875	34	0.67
16	懋源璟岳	丰台区	丽泽商务区	1.31	108912	3	0.12
17	凯德麓语	昌平区	昌平山南	1.29	25240	13	0.51
18	金隅上城郡	昌平区	能源谷	1.27	40536	12	0.31
19	天恒京西悦府	房山区	阎村	1.27	38870	19	0.33
20	鲁能钓鱼台美高梅公馆	丰台区	宋家庄	1.25	125681	3	0.1

项目成交排名——别墅 成交套数 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	珠江壹千栋（珠江紫宸山/珠江天樾书院）	昌平区	未来科学城南	103	3.03	41094	12.44
2	奥园北京源墅（华亚琉森湖庄园）	密云区	密云水库南	78	1.94	16986	3.3
3	绿城西山云庐（指导价）	石景山区	苹果园	51	1.69	61411	10.37
4	观承大家限竞房	顺义区	高丽营	47	1.07	45009	4.82
5	玖瀛府（宜山居悦府）(麓鸣果墅)	昌平区	南邵	37	0.74	37859	2.78
6	万科弗农小镇（雲溪镇）	密云区	密云水库南	34	0.67	20875	1.41
7	中铁诺德阅墅限竞房	顺义区	顺义中央别墅区	28	0.56	57403	3.24
8	和棠瑞著限竞房	平谷区	金海湖	19	0.64	14759	0.95
9	住总如院限竞房	大兴区	采育	19	0.46	22546	1.03
10	天恒京西悦府	房山区	阎村	19	0.33	38870	1.27
11	中海首开湖光玖里（指导价）	顺义区	后沙峪	18	0.48	63955	3.07
12	k2十里春风	通州区	永乐	17	0.27	27231	0.74
13	懋源璟玺	朝阳区	孙河	15	0.92	80717	7.46
14	中海云筑限竞房	大兴区	庞各庄	15	0.4	21736	0.87
15	万科雲庐（云庐）限竞房	丰台区	青龙湖	15	0.31	34722	1.08
16	龙湖云河砚	顺义区	仁和	14	0.38	24020	0.92
17	凯德麓语	昌平区	昌平山南	13	0.51	25240	1.29
18	路劲御合院	大兴区	采育	13	0.35	15008	0.53
19	金隅上城郡	昌平区	能源谷	12	0.31	40536	1.27
20	天恒摩墅	房山区	周口店	12	0.17	19992	0.35

注：成交套数相同的项目按成交面积从大到小排序。

项目成交排名——刚需（500万以下）商品住宅 成交金额 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	金额(亿元)▼	成交均价(元/㎡)	成交套数	成交面积(万㎡)
1	建发观堂府（指导价）	昌平区	南邵	9.45	45520	255	2.08
2	梧桐星宸（指导价）	昌平区	高教园	8.04	50126	186	1.6
3	大兴星光城（指导价）	大兴区	黄村	7.89	46379	188	1.7
4	万科东庐（指导价）	通州区	物资学院	6.9	56900	166	1.21
5	北京城建星誉BEIJING（指导价）	顺义区	仁和	6.83	38711	195	1.76
6	晓月和风（指导价）	大兴区	黄村	5.8	50500	128	1.15
7	京熙润府（指导价）	房山区	良乡大学城	5.6	36834	158	1.52
8	中骏云景台限竞房	房山区	良乡镇	5.24	30074	196	1.74
9	金地北京壹街区（指导价）	通州区	宋庄东	4.31	42739	109	1.01
10	国祥源境（指导价）	密云区	密云城区	4.29	27660	130	1.55
11	招商中建顺义臻珑府	顺义区	马坡	4.11	36890	120	1.12
12	中海汇智里（指导价）	昌平区	高教园	4.08	42438	103	0.96
13	北京城建京能樾园（指导价）	平谷区	平谷新城	4.03	29672	122	1.36
14	中建国贤府（指导价）	房山区	良乡大学城	3.98	42381	92	0.94
15	北京建工揽星樾（指导价）	房山区	城关	3.82	21286	209	1.79
16	北京建工揽星宸（指导价）	房山区	良乡大学城	3.8	35040	123	1.09
17	龙湖建工九里熙宸（指导价）	丰台区	园博园	3.71	54180	86	0.68
18	奥园北京源墅（华亚琉森湖庄园）	密云区	密云水库南	3.66	16946	92	2.16
19	亦庄金悦郡限竞房	通州区	亦庄马驹桥	3.46	42796	94	0.81
20	k2十里春风	通州区	永乐	3.11	22693	147	1.37

项目成交排名——刚需（500万以下）商品住宅 成交套数 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	建发观堂府（指导价）	昌平区	南邵	255	2.08	45520	9.45
2	北京建工揽星樾（指导价）	房山区	城关	209	1.79	21286	3.82
3	中骏云景台限竞房	房山区	良乡镇	196	1.74	30074	5.24
4	北京城建星誉BEIJING（指导价）	顺义区	仁和	195	1.76	38711	6.83
5	大兴星光城（指导价）	大兴区	黄村	188	1.7	46379	7.89
6	梧桐星宸（指导价）	昌平区	高教园	186	1.6	50126	8.04
7	万科东庐（指导价）	通州区	物资学院	166	1.21	56900	6.9
8	京熙润府（指导价）	房山区	良乡大学城	158	1.52	36834	5.6
9	k2十里春风	通州区	永乐	147	1.37	22693	3.11
10	国祥源境（指导价）	密云区	密云城区	130	1.55	27660	4.29
11	晓月和风（指导价）	大兴区	黄村	128	1.15	50500	5.8
12	北京建工揽星宸（指导价）	房山区	良乡大学城	123	1.09	35040	3.8
13	北京城建京能樾园（指导价）	平谷区	平谷新城	122	1.36	29672	4.03
14	招商中建顺义臻珑府	顺义区	马坡	120	1.12	36890	4.11
15	金地北京壹街区（指导价）	通州区	宋庄东	109	1.01	42739	4.31
16	金茂北京国际社区限竞房	顺义区	北小营	109	0.88	25735	2.25
17	中海汇智里（指导价）	昌平区	高教园	103	0.96	42438	4.08
18	春和印象（指导价）	房山区	长阳	101	0.87	33846	2.96
19	中建学府印悦（指导价）	房山区	良乡大学城	94	0.84	35859	3
20	亦庄金悦郡限竞房	通州区	亦庄马驹桥	94	0.81	42796	3.46

注：成交套数相同的项目按成交面积从大到小排序。

项目成交排名——刚改（500万-900万）商品住宅 成交金额 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	金额(亿元)▼	成交均价(元/㎡)	成交套数	成交面积(万㎡)
1	中建玖玥府（指导价）	大兴区	西红门	15.58	63644	227	2.45
2	建发观堂府（指导价）	昌平区	南邵	12.93	46849	226	2.76
3	中海寰宇未来（指导价）	昌平区	生命谷	12.67	63018	181	2.01
4	北京国贤府（指导价）	昌平区	能源谷	10.12	55610	158	1.82
5	和光瑞府	顺义区	后沙峪	9.57	53424	135	1.79
6	万科东庐（指导价）	通州区	物资学院	9.26	60723	160	1.53
7	绿城沁园（指导价）（沁园中心）	朝阳区	豆各庄	8.89	55618	134	1.6
8	兴城之星（指导价）	大兴区	狼垡	7.98	44826	105	1.78
9	金融街武夷融御	通州区	运河商务区	7.71	58664	100	1.31
10	中建璞园（指导价）	朝阳区	金盏	7.55	72679	110	1.04
11	保利天汇（指导价）	朝阳区	东坝	7	81236	83	0.86
12	梧桐星宸（指导价）	昌平区	高教园	6.98	51542	133	1.35
13	龙湖御湖境（指导价）	顺义区	顺义城区	6.91	43056	108	1.6
14	晓月和风（指导价）	大兴区	黄村	6.82	54020	102	1.26
15	保利璟山和煦（指导价）	石景山区	广宁	6.51	61124	100	1.07
16	招商璀璨时代（指导价）	通州区	亦庄台湖	5.92	58231	97	1.02
17	越秀天玥（指导价）	石景山区	苹果园	5.69	65034	82	0.88
18	云筑二期（云未）（指导价）	朝阳区	十八里店	5.51	74508	72	0.74
19	建发观云（指导价）	顺义区	后沙峪	5.45	53951	71	1.01
20	西山金茂府（指导价）	丰台区	南宫	5.39	52810	78	1.02

项目成交排名——刚改（500万-900万）商品住宅 成交套数 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	中建玖玥府（指导价）	大兴区	西红门	227	2.45	63644	15.58
2	建发观堂府（指导价）	昌平区	南邵	226	2.76	46849	12.93
3	中海寰宇未来（指导价）	昌平区	生命谷	181	2.01	63018	12.67
4	万科东庐（指导价）	通州区	物资学院	160	1.53	60723	9.26
5	北京国贤府（指导价）	昌平区	能源谷	158	1.82	55610	10.12
6	和光瑞府	顺义区	后沙峪	135	1.79	53424	9.57
7	绿城沁园（指导价）	朝阳区	豆各庄	134	1.6	55618	8.89
8	梧桐星宸（指导价）	昌平区	高教园	133	1.35	51542	6.98
9	中建璞园（指导价）	朝阳区	金盏	110	1.04	72679	7.55
10	龙湖御湖境（指导价）	顺义区	顺义城区	108	1.6	43056	6.91
11	兴城之星（指导价）	大兴区	狼垡	105	1.78	44826	7.98
12	晓月和风（指导价）	大兴区	黄村	102	1.26	54020	6.82
13	金融街武夷融御	通州区	运河商务区	100	1.31	58664	7.71
14	保利璟山和煦（指导价）	石景山区	广宁	100	1.07	61124	6.51
15	招商璀璨时代（指导价）	通州区	亦庄台湖	97	1.02	58231	5.92
16	龙湖顺义御湖境二期（指导价）	顺义区	顺义城区	86	1.11	44731	4.95
17	保利天汇（指导价）	朝阳区	东坝	83	0.86	81236	7
18	越秀天玥（指导价）	石景山区	苹果园	82	0.88	65034	5.69
19	西山金茂府（指导价）	丰台区	南宫	78	1.02	52810	5.39
20	西红门橡树湾（指导价）	大兴区	西红门	77	0.86	58827	5.03

注：成交套数相同的项目按成交面积从大到小排序。

项目成交排名——高改（900万-1500万）商品住宅 成交金额 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	金额(亿元)▼	成交均价(元/㎡)	成交套数	成交面积(万㎡)
1	保利朝央和煦（指导价）	朝阳区	十八里店	23.75	78203	216	3.04
2	保利天汇（指导价）	朝阳区	东坝	21.41	83235	203	2.57
3	珠江壹千栋（珠江紫宸山/珠江天樾书院）	昌平区	未来科学城南	12.44	41094	103	3.03
4	招商玺（指导价）	大兴区	河西	10.74	78050	89	1.38
5	熙华台（指导价）	丰台区	小屯	10.26	83873	94	1.22
6	和光悦府（指导价）	朝阳区	南皋	8.63	80294	76	1.07
7	北京瑞府（产权价）	丰台区	丽泽商务区	8.29	93918	59	0.88
8	中海和瑞叁号院（指导价）	丰台区	大红门	6.85	86787	66	0.79
9	栖海澧颂（指导价）	海淀区	永丰	5.78	80712	55	0.72
10	建发璟院（指导价）	丰台区	新宫	5.1	78876	46	0.65
11	中海长安誉（指导价）	石景山区	古城	5.02	74544	49	0.67
12	中海富华里汇园（指导价）	海淀区	永丰	4.59	81500	46	0.56
13	长安悦玺（指导价）	石景山区	衙门口	4.48	77124	42	0.58
14	北京城建龙樾天元（指导价）	丰台区	小屯	4.41	83388	40	0.53
15	玺悦朝阳（指导价）	朝阳区	定福庄	4.17	84025	37	0.5
16	建发观云（指导价）	顺义区	后沙峪	4.06	56905	37	0.71
17	观承大家限竞房	顺义区	高丽营	4.02	46091	38	0.87
18	元玺Glorious Park（指导价）	石景山区	新首钢	3.89	75749	35	0.51
19	首开君礼著（指导价）	丰台区	科丰路	3.8	100502	28	0.38
20	中海首开湖光玖里（指导价）	顺义区	后沙峪	3.77	60542	39	0.62

项目成交排名——高改（900万-1500万）商品住宅 成交套数 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	保利朝央和煦（指导价）	朝阳区	十八里店	216	3.04	78203	23.75
2	保利天汇（指导价）	朝阳区	东坝	203	2.57	83235	21.41
3	珠江壹千栋（珠江紫宸山/珠江天樾书院）	昌平区	未来科学城南	103	3.03	41094	12.44
4	熙华台（指导价）	丰台区	小屯	94	1.22	83873	10.26
5	招商玺（指导价）	大兴区	河西	89	1.38	78050	10.74
6	和光悦府（指导价）	朝阳区	南皋	76	1.07	80294	8.63
7	中海和瑞叁号院（指导价）	丰台区	大红门	66	0.79	86787	6.85
8	北京瑞府（产权价）	丰台区	丽泽商务区	59	0.88	93918	8.29
9	栖海澧颂（指导价）	海淀区	永丰	55	0.72	80712	5.78
10	中海长安誉（指导价）	石景山区	古城	49	0.67	74544	5.02
11	建发璟院（指导价）	丰台区	新宫	46	0.65	78876	5.1
12	中海富华里汇园（指导价）	海淀区	永丰	46	0.56	81500	4.59
13	长安悦玺（指导价）	石景山区	衙门口	42	0.58	77124	4.48
14	北京城建龙樾天元（指导价）	丰台区	小屯	40	0.53	83388	4.41
15	中海首开湖光玖里（指导价）	顺义区	后沙峪	39	0.62	60542	3.77
16	观承大家限竞房	顺义区	高丽营	38	0.87	46091	4.02
17	建发观云（指导价）	顺义区	后沙峪	37	0.71	56905	4.06
18	玺悦朝阳（指导价）	朝阳区	定福庄	37	0.5	84025	4.17
19	元玺Glorious Park（指导价）	石景山区	新首钢	35	0.51	75749	3.89
20	中建玖玥府（指导价）	大兴区	西红门	32	0.5	66142	3.31

注：成交套数相同的项目按成交面积从大到小排序。

项目成交排名——高端及豪宅（1500万以上）商品住宅 成交金额 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	金额(亿元)▼	成交均价(元/㎡)	成交套数	成交面积(万㎡)
1	中海京华玖序（中信城五期）	西城区	西城	73.02	174660	207	4.18
2	香山樾（指导价）	海淀区	香山	20.36	122105	79	1.67
3	北京城建天坛府	东城区	东城	19.78	126267	77	1.57
4	中信国安府	西城区	西城	12.82	156321	37	0.82
5	绿城西山云庐（指导价）	石景山区	苹果园	10.37	61411	51	1.69
6	融创壹号院	朝阳区	朝阳公园	9.26	128356	29	0.72
7	融创ONE9	朝阳区	朝阳公园	8.28	139362	15	0.59
8	懋源璟玺	朝阳区	孙河	7.46	80717	15	0.92
9	北京瑞府（产权价）	丰台区	丽泽商务区	5.53	97913	32	0.57
10	北京悦府（指导价）	丰台区	亚林西	5.05	106458	26	0.47
11	润泽御府	朝阳区	北苑	4.96	111186	8	0.45
12	永定金茂府（指导价）	丰台区	大红门	4.71	92529	29	0.51
13	远洋源山春秋	石景山区	苹果园	4.53	73417	16	0.62
14	印香山（指导价）	海淀区	香山	4.3	119100	16	0.36
15	望京国誉府（指导价）	朝阳区	奶西	4.13	91098	24	0.45
16	中海甲叁號院	丰台区	科丰路	4.12	90719	20	0.45
17	懋源璟瑜/煜泽台/璟廷（指导价）	丰台区	科丰路	3.74	105367	19	0.35
18	懋源璟樾（指导价）	顺义区	顺义中央别墅区	3.67	71703	17	0.51
19	葛洲坝北京中国府	丰台区	科丰路	3.43	114992	12	0.3
20	招商玺（指导价）	大兴区	河西	3.35	77147	19	0.43

项目成交排名——高端及豪宅1500万以上）商品住宅 成交套数 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	成交套数▼	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	中海京华玖序（中信城五期）	西城区	西城	207	4.18	174660	73.02
2	香山樾（指导价）	海淀区	香山	79	1.67	122105	20.36
3	北京城建天坛府	东城区	东城	77	1.57	126267	19.78
4	绿城西山云庐（指导价）	石景山区	苹果园	51	1.69	61411	10.37
5	中信国安府	西城区	西城	37	0.82	156321	12.82
6	北京瑞府（产权价）	丰台区	丽泽商务区	32	0.57	97913	5.53
7	融创壹号院	朝阳区	朝阳公园	29	0.72	128356	9.26
8	永定金茂府（指导价）	丰台区	大红门	29	0.51	92529	4.71
9	北京悦府（指导价）	丰台区	亚林西	26	0.47	106458	5.05
10	望京国誉府（指导价）	朝阳区	奶西	24	0.45	91098	4.13
11	中海甲叁號院	丰台区	科丰路	20	0.45	90719	4.12
12	招商玺（指导价）	大兴区	河西	19	0.43	77147	3.35
13	懋源璟瑜/煜泽台/璟廷（指导价）	丰台区	科丰路	19	0.35	105367	3.74
14	懋源璟樯（指导价）	顺义区	顺义中央别墅区	17	0.51	71703	3.67
15	中海首开湖光玖里（指导价）	顺义区	后沙峪	17	0.46	64034	2.92
16	远洋源山春秋	石景山区	苹果园	16	0.62	73417	4.53
17	印香山（指导价）	海淀区	香山	16	0.36	119100	4.3
18	懋源璟玺	朝阳区	孙河	15	0.92	80717	7.46
19	融创ONE9	朝阳区	朝阳公园	15	0.59	139362	8.28
20	中海丰和叁號院（指导价）	丰台区	总部基地	13	0.25	88274	2.24

注：成交套数相同的项目按成交面积从大到小排序。

板块成交排名——商品住宅 成交金额 TOP20　成交套数 TOP20

No.	板块	金额(亿元)▼	成交均价(元/㎡)	套数	面积(万㎡)
1	西城区-西城	91.83	170166	281	5.4
2	大兴区-西红门	38.66	62483	558	6.19
3	朝阳区-东坝	38.47	81843	401	4.7
4	朝阳区-十八里店	33.84	76934	336	4.4
5	顺义区-后沙峪	33.73	55153	423	6.12
6	昌平区-南邵	29.26	45075	616	6.49
7	房山区-良乡大学城	28.61	38348	748	7.46
8	昌平区-生命谷	27.52	62001	409	4.44
9	大兴区-黄村	25.89	50381	500	5.14
10	东城区-东城	25.84	124580	110	2.07
11	丰台区-小屯	25.84	80231	259	3.22
12	海淀区-香山	24.99	120011	96	2.08
13	石景山区-苹果园	21.47	65009	158	3.3
14	通州区-物资学院	21.44	58639	423	3.66
15	昌平区-未来科学城南	20.38	45156	244	4.51
16	昌平区-高教园	20.35	48562	445	4.19
17	海淀区-永丰	19.43	81367	207	2.39
18	朝阳区-朝阳公园	19.28	131574	49	1.47
19	丰台区-大红门	19.28	87641	151	2.2
20	通州区-运河商务区	18.46	62325	208	2.96

No.	板块	套数▼	面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	金额(亿元)
1	房山区-良乡大学城	748	7.46	38348	28.61
2	昌平区-南邵	616	6.49	45075	29.26
3	大兴区-西红门	558	6.19	62483	38.66
4	大兴区-黄村	500	5.14	50381	25.89
5	顺义区-仁和	474	5.7	32279	18.4
6	昌平区-高教园	445	4.19	48562	20.35
7	通州区-物资学院	423	3.66	58639	21.44
8	顺义区-后沙峪	423	6.12	55153	33.73
9	昌平区-生命谷	409	4.44	62001	27.52
10	朝阳区-东坝	401	4.7	81843	38.47
11	顺义区-马坡	358	4.33	38515	16.67
12	密云区-密云城区	357	4.04	26460	10.7
13	顺义区-顺义城区	348	4.38	41376	18.12
14	朝阳区-十八里店	336	4.4	76934	33.84
15	西城区-西城	281	5.4	170166	91.83
16	丰台区-园博园	265	2.72	57548	15.66
17	丰台区-小屯	259	3.22	80231	25.84
18	昌平区-未来科学城南	244	4.51	45156	20.38
19	平谷区-平谷新城	238	2.7	29313	7.91
20	房山区-良乡镇	231	2.07	29092	6.01

项目成交排名——办公 成交金额 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	金额(亿元)▼	成交均价(元/㎡)	成交套数	成交面积(万㎡)
1	丽金智地中心	海淀区	魏公村	45.43	82017	57	5.54
2	北京悦府（指导价）（润悦中心）	丰台区	亚林西	21.94	31425	102	6.98
3	长安九里（睿铂大厦）	石景山区	古城	15.28	29800	52	5.13
4	中关村生命科学园医药科技中心	昌平区	生命谷	11.6	34764	1	3.34
5	国锐金岚	大兴区	河东	9.24	13733	227	6.73
6	电子城IT产业园	朝阳区	酒仙桥	8.56	24075	1	3.56
7	中电建科技创新产业园	海淀区	阜成路	8.11	87270	6	0.93
8	槐新雅筑共有产权房（大悦时代广场）	丰台区	新宫	6.28	42400	17	1.48
9	绿城沁园（指导价）（沁园中心）	朝阳区	豆各庄	4.91	17405	34	2.82
10	京投发展臻御府限竞房	丰台区	总部基地	3.48	8952	29	3.89
11	中海寰宇天下（远璟科创中心）	石景山区	古城	3.08	26254	6	1.17
12	金隅望京之星	朝阳区	望京	2.85	25778	10	1.11
13	西豪逸景	西城区	西城	2.81	24500	5	1.15
14	京投银泰万科西华府（西华府大厦）	丰台区	总部基地	1.37	6455	157	2.12
15	金融街（通州）中心（金融街园中园）	通州区	物资学院	1.27	29400	5	0.43
16	王府77（同泰长安中心）	东城区	东城	1.21	86591	10	0.14
17	ID-PARK艾迪公园	顺义区	仁和	1.1	13639	110	0.8
18	北京经开国际企业大道III	通州区	亦庄台湖	0.93	16000	1	0.58
19	金博科技大厦	石景山区	苹果园	0.89	3000	3	2.95
20	首开富力十號国际	顺义区	高丽营	0.71	19265	6	0.37

项目成交排名——办公 成交面积 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	面积(万㎡)▼	成交套数	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	北京悦府（指导价）（润悦中心）	丰台区	亚林西	6.98	102	31425	21.94
2	国锐金岸	大兴区	河东	6.73	227	13733	9.24
3	丽金智地中心	海淀区	魏公村	5.54	57	82017	45.43
4	长安九里（睿铂大厦）	石景山区	古城	5.13	52	29800	15.28
5	京投发展臻御府限竞房	丰台区	总部基地	3.89	29	8952	3.48
6	电子城IT产业园	朝阳区	酒仙桥	3.56	1	24075	8.56
7	中关村生命科学园医药科技中心	昌平区	生命谷	3.34	1	34764	11.6
8	金博科技大厦	石景山区	苹果园	2.95	3	3000	0.89
9	绿城沁园（指导价）（沁园中心）	朝阳区	豆各庄	2.82	34	17405	4.91
10	京投银泰万科西华府（西华府大厦）	丰台区	总部基地	2.12	157	6455	1.37
11	槐新雅筑共有产权房（大悦时代广场）	丰台区	新宫	1.48	17	42400	6.28
12	中海寰宇天下（远璟科创中心）	石景山区	古城	1.17	6	26254	3.08
13	西豪逸景	西城区	西城	1.15	5	24500	2.81
14	金隅望京之星	朝阳区	望京	1.11	10	25778	2.85
15	中电建科技创新产业园	海淀区	阜成路	0.93	6	87270	8.11
16	ID-PARK艾迪公园	顺义区	仁和	0.8	110	13639	1.1
17	首开缇香郡（首开缇香郡办公楼）	通州区	于家务	0.63	90	7200	0.45
18	北京经开国际企业大道III	通州区	亦庄台湖	0.58	1	16000	0.93
19	海聚博源创新产业基地	房山区	阎村	0.52	4	7375	0.38
20	新华联北京民企总部基地	通州区	通州台湖	0.5	2	11593	0.58

项目成交排名——商业 成交金额 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	金额(亿元)▼	成交均价(元/㎡)	成交套数	成交面积(万㎡)
1	丽金智地中心	海淀区	魏公村	5.91	58584	9	1.01
2	华业玫瑰东方	朝阳区	CBD	5.64	40000	32	1.41
3	招商嘉铭珑原（未来港）	昌平区	天通苑	4.98	33883	1	1.47
4	中海学府里（指导价）	石景山区	衙门口	4.86	24000	4	2.03
5	首创住总禧瑞金海	平谷区	金海湖	4.06	12079	5	3.36
6	方恒时尚中心	海淀区	中关村	3.44	68112	2	0.51
7	北京城建天坛府	东城区	东城	3.29	93087	20	0.35
8	北辛安棚改安置房	石景山区	古城	3.18	38703	18	0.82
9	绿地海珀云翡（绿地兴景苑共有产权房）	大兴区	观音寺	2.7	11030	1	2.45
10	欧洲公馆	海淀区	五棵松	2.35	34197	1	0.69
11	北京悦府（指导价）（润悦中心）	丰台区	亚林西	1.8	45000	1	0.4
12	国锐金岚	大兴区	河东	1.8	11036	43	1.63
13	中国铁建山语澜廷限竞房（澜廷商业中心）	房山区	房山青龙湖	1.61	15980	5	1
14	北科建水岸雁栖	怀柔区	怀柔科学城	1.5	20000	10	0.75
15	首开熙悦山（熙悦双子座/熙悦汇/熙悦湾）	房山区	长阳	1.32	13552	45	0.97
16	海淀幸福里（铭珑中心）	海淀区	永丰	1.24	10568	3	1.18
17	金泰丽富嘉园	朝阳区	东坝	1.22	27879	7	0.44
18	橡树澜湾限竞房（澜湾2035）	丰台区	小屯	1.11	11150	10	0.99
19	北京经开壹中心	通州区	亦庄新城	1	32148	7	0.31
20	丽景嘉苑	朝阳区	豆各庄	0.89	17561	7	0.51

项目成交排名——商业 成交面积 TOP20

No.	项目名称	行政区	板块	面积(万㎡)▼	成交套数	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	首创住总禧瑞金海	平谷区	金海湖	3.36	5	12079	4.06
2	绿地海珀云翡（绿地兴景苑共有产权房）	大兴区	观音寺	2.45	1	11030	2.7
3	中海学府里（指导价）	石景山区	衙门口	2.03	4	24000	4.86
4	国锐金岚	大兴区	河东	1.63	43	11036	1.8
5	招商嘉铭珑原（未来港）	昌平区	天通苑	1.47	1	33883	4.98
6	华业玫瑰东方	朝阳区	CBD	1.41	32	40000	5.64
7	海淀幸福里（铭珑中心）	海淀区	永丰	1.18	3	10568	1.24
8	丽金智地中心	海淀区	魏公村	1.01	9	58584	5.91
9	中国铁建山语澜廷限竞房（澜廷商业中心）	房山区	房山青龙湖	1	5	15980	1.61
10	橡树澜湾限竞房（澜湾2035）	丰台区	小屯	0.99	10	11150	1.11
11	首开熙悦山（熙悦双子座/熙悦汇/熙悦湾）	房山区	长阳	0.97	45	13552	1.32
12	京投银泰万科西华府（西华府大厦）	丰台区	总部基地	0.95	51	6455	0.61
13	翠海明苑	丰台区	新宫	0.86	32	4384	0.38
14	北辛安棚改安置房	石景山区	古城	0.82	18	38703	3.18
15	京投发展臻御府限竞房	丰台区	总部基地	0.81	6	8952	0.72
16	金樾和著限竞房	房山区	良乡镇	0.81	2	6000	0.49
17	北科建水岸雁栖	怀柔区	怀柔科学城	0.75	10	20000	1.5
18	中海京西里限竞房（京西荟）	房山区	良乡大学城	0.69	10	12400	0.85
19	欧洲公馆	海淀区	五棵松	0.69	1	34197	2.35
20	华润润西山（润景公馆/润西山B组团/华润西山墅）	门头沟区	冯村	0.67	1	10188	0.68

说明

一、数据用途类别

本报告内数据（各类商品房新增供应量、成交量、成交均价、存量）均按物业实际用途统计，非立项用途。主要包括商品住宅、办公和商业三大类，不含保障性住房、车位和其它类物业。

项目用途校验说明：本报告内物业用途划分是根据项目销售及使用的实际情况校验，即按物业实际用途统计各类商品房供、销、存市场情况，与项目在建委立项用途不同，按物业实际用途统计更能反映走势，便于对真实市场行情的把握。

二、物业名词解释

商品房：含商品住宅、办公和商业三大类型，不含保障性住房、车位和其它类物业。

商品住宅：非保障性住宅，产权为70年，包括纯商品住宅（不限价）、纯商品住宅（指导价+产权价）、限竞房、共有产权房及自住型商品房。

不限价商品住宅：土地成交时和项目入市时（批销售证），无价格要求，开发商自主定价的商品住宅，不含共有产权房及自住型商品房。

指导价商品住宅：土地成交时，开发商签署《售价承诺书》，售价不得高于政府指导价的商品住宅。

产权价商品住宅：土地成交时和项目入市时，政府持有部分产权，售价为政府指导价*（1-政府产权份额）的商品住宅。

限竞房：是指以“限房价、竞地价”的方式供应土地，并开发的商品房项目，拿地时政府就限制了售价，项目取得房产证或契税票5年内不能出售。

普通住宅：商品住宅按建筑类型的一种形式，指非别墅类商品住宅。

别墅：包含独栋别墅、联排别墅、叠拼别墅（含三叠拼）和双拼别墅等别墅类型。

自住型商品房：2013年北京市住建委提出的一类限价商品房，自住型商品房为“共有产权性质”，自住型商品房购买后，原则上5年内不得转让；5年后转让的，按照届时同地段商品住房价格和该自住型商品住房购买时价格差价的30%交纳土地收益等价款。因该类住房价格低于市场价，一般我们进行数据统计时会剔除。

共有产权住房：是指地方政府让渡部分土地出让收益，然后以较低的价格配售给符合条件的保障对象家庭；由保障对象家庭与地方政府签订合同，约定双方的产权份额以及保障房将来上市交易的条件，以及所得价款的分配份额，而房屋产权可由政府和市民按一定比例持有。

写字楼：用于办公的商品房，产权为50年。

商业：用于商业的商品房，包括底商商业、独立商业等，产权为40年。

三、数据关系

商品房=商品住宅+办公+商业　　商品住宅=普通住宅 +别墅　　住宅=新房商品住宅+二手住宅

四、指标解释

潜在供应：未来将对市场形成供应量，土地市场公告/成交/即将入市量、项目开工量均属于市场潜在供应范畴。

可售存量：指有效销售证中可售状态的房屋（默认为两年内有成交的销售证）。

上市存量：指已批销售证中未成交，含已认购、已预订、可售及不可售状态的房屋（默认为两年内有成交的销售证）。售去化强度=当期成交量/（当期新增供

说明

五、新房商品住宅需求层级总价段划分

年度	刚需	刚改	高改	高端	豪宅
2024年	500万以内	500~900万	900~1500万	1500~5000万	5000万以上
2023年	500万以内	500~900万	900~1500万	1500~5000万	5000万以上
2022年	500万以内	500~900万	900~1500万	1500~5000万	5000万以上
2021年	500万以内	500~900万	900~1500万	1500~5000万	5000万以上
2020年	400万以内	400~900万	900~1500万	1500~5000万	5000万以上
2019年	400万以内	400~900万	900~1500万	1500~5000万	5000万以上
2018年	400万以内	400~900万	900~1500万	1500~5000万	5000万以上
2017年	400万以内	400~900万	900~1500万	1500~5000万	5000万以上
2016年	280万以内	280~650万	650~1300万	1300~5000万	5000万以上
2015年	250万以内	250~550万	550~1100万	1100~5000万	5000万以上
2014年	250万以内	250~550万	550~1100万	1100~5000万	5000万以上
2013年	250万以内	250~550万	550~1000万	1000~5000万	5000万以上
2012年	200万以内	200~400万	400~800万	800~5000万	4800万以上
2011年	200万以内	200~400万	400~700万	700~5000万	4700万以上
2010年	150万以内	150~350万	350~600万	600~5000万	4600万以上

声明:报告内数据统计源自天朗房网-[易研通]北京房地产市场动态监测研究系统，最终解释权归天朗房网所有，咨询和试用请致电010-59396308。