

# 新房韧性不减，二手冲高回落

—— 2023年4月北京房地产市场报告

专注北京豪宅！十年专家团队！



# 目 录

CONTENTS

01

政策环境

02

土地市场

03

新房市场

04

二手市场

05

商办市场

06

市场排名

07

趋势展望



01

政策环境

# 全国政策：楼市政策基调不变，未来仍将精准且平稳

- ◆ 4月，中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。指出**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。**

## 01

### 楼市政策基调保持不变

- ◆ 会议关于房地产的表述延续此前两会政府工作报告中的表述，强调坚持“房住不炒”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。**未来房地产政策仍将精准且平稳。**

## 02

### 建立房地产业发展新模式

- ◆ 会议再次强调推动建立房地产业发展新模式。新模式首先是建立租购并举的住房制度；其次是转变以“土地财政”为核心的城市土地经营方式；最后是摆脱高杠杆、高负债、高周转的开发模式。

## 03

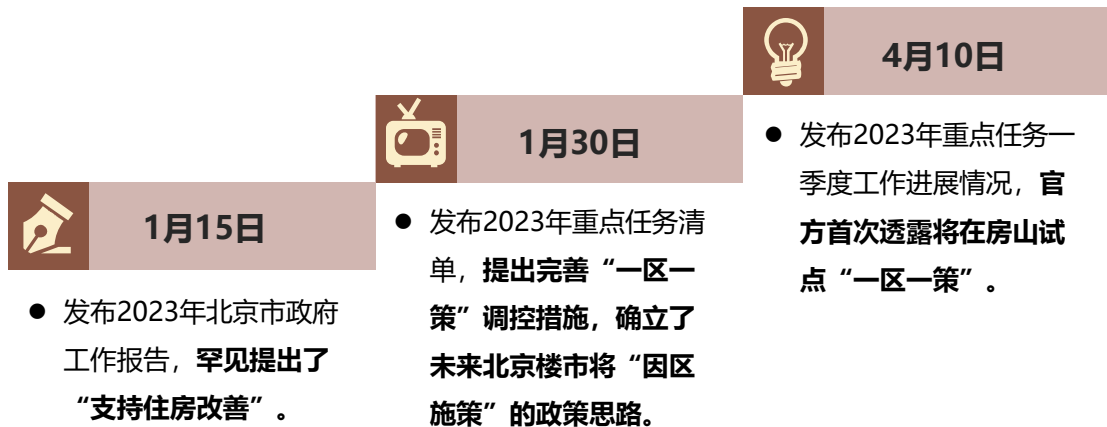
### 城市更新或将加快

- ◆ 会议首提在超大特大城市积极稳步推进城中村改造，预计未来城市更新项目的推进速度将加快，通过参与城市更新、一二级联动方式拿地或为房企带来更多的优质土地资源。

# 北京政策：房山拟试点“一区一策”，楼市政策局部宽松仍可期

- ◆ 4月，北京住建委发布2023年重点任务一季度工作进展情况，其中提到“多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策按照“一区一策”的方式由房山区试点，相关内容报请市委市政府同意试点推进，下一步需争取人行营管部和住建部同意”。**表明北京楼市“一区一策”正在积极推进，未来分区域放松楼市政策仍可期。**

北京“一区一策”时间轴



## 政策解读

- **北京楼市需要“一区一策”**：目前北京楼市严重分化，部分有产业、学区好的区域楼市交易活跃度高，房价上涨压力大，而部分产业基础薄弱的郊区项目销售情况不理想，价格竞争激烈，所以“一区一策”的政策思路有利于北京房地产市场均衡发展。
- **房山试点“一区一策”的影响**：目前房山新盘存量高、竞争激烈、价格下行，若政策能够真正落地，对房山项目去化将有明显帮助，区域成交量价或有抬升。但若后续试点扩围，房山仍然是价值和价格洼地。

# 北京政策：土拍政策再调整，同一集团公司严禁参拍同一宗地

- ◆ 4月，北京规自委发布公告，将丰台青塔、大兴西红门2宗地块挂牌文件中的“同一企业及其控股的各个公司不得参加同一宗地的竞买”调整为“同一集团成员企业不得同时报名竞买同一宗地；联合竞买的，同一集团成员企业仅可组成一个联合体参与同一宗地竞买。同一集团成员企业包括但不限于：与集团公司存在关联关系的公司(含全资子公司、控股公司)”。

图：2021年至今北京土地端政策变化情况



- **政策调整是为了促进土拍更公平：**3月昌平朱辛庄土拍，共42家房地产企业报名，数量创历史新高，其中个别房企为增加摇号机率，用关联公司报名竞拍，有失公允，本次对丰台青塔、大兴西红门地块“打补丁”，目的是进一步增强土拍市场的公平性。
- **北京对土地供应侧政策的调整频率明显高于购房需求侧。**通过供给侧政策的微调保证土拍平稳，防止市场过热或过冷，从而引导市场预期，比如2021年通过竞政府产权、公租房、高标准等方式降低土拍热度，2022年则通过预申请、缓缴土地出让金等措施提升房企拿地积极性等。



# 北京政策：大兴首推“无中介”二手房交易平台

- ◆ 4月，为提升存量房交易效率，解决群众在存量房交易中信息渠道单一的问题，大兴区开发的“大兴区存量房信息发布平台”已正式上线启用，面向大兴区有二手房买卖需求的市民免费开放。该平台最大优势在于，所发布的房源信息都是北京市房屋权属登记系统登记在册的，保证了房源的真实性。



## 热点解读

### 短期官方交易平台对中介机构和市场的影响较小。

- 由于二手房的交易流程复杂，正常二手房交易中还需要专业的第三方机构参与，从而提高交易的安全性和效率，也能为交易提供第三方保障，所以“去中介化”短期难实现。
- 除北京大兴外，近年来全国多地上线官方二手房交易平台，但从实际运行情况来看，官方平台房源数量与中介机构存在较明显差距（比如杭州官方平台挂牌量7000余套，而中介机构挂牌量约12.6万套），短期内官方交易平台较难替代中介机构。



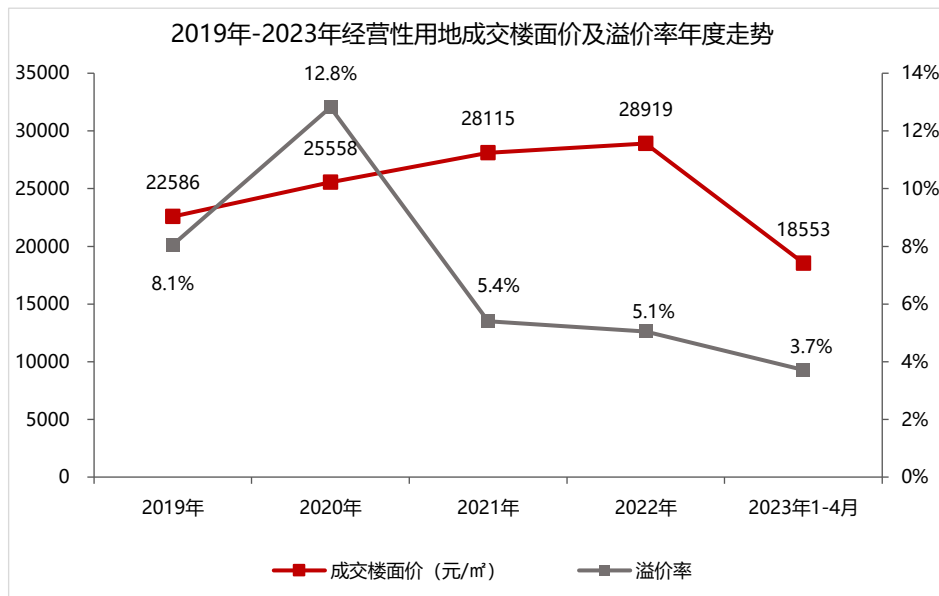
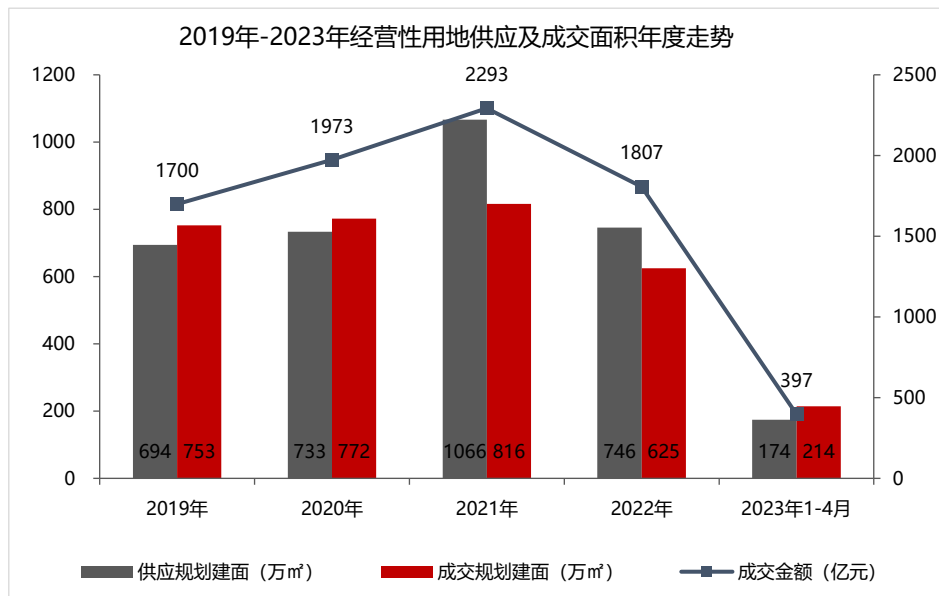
02

土地市场



## 经营性用地：4月供应4宗/28万m<sup>2</sup>，成交5宗/50万m<sup>2</sup>

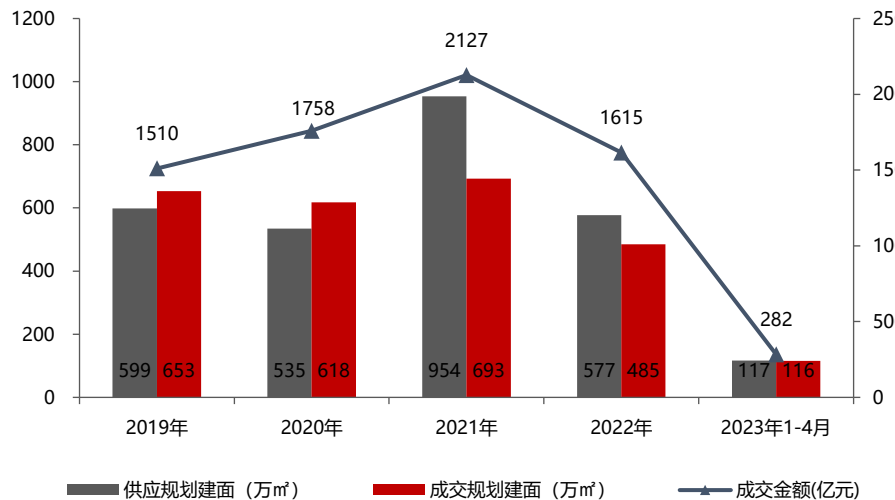
- ◆ 4月，北京经营性用地供应4宗/28万m<sup>2</sup>（均为住宅用地）；成交5宗/50万m<sup>2</sup>（4宗/48万m<sup>2</sup>住宅用地，1宗/2万m<sup>2</sup>商服用地），成交金额112亿元，成交楼面价22525元/m<sup>2</sup>，溢价率为2.8%。
- ◆ 1-4月，北京经营性用地供应17宗/174万m<sup>2</sup>（13宗/117万m<sup>2</sup>住宅用地，4宗/57万m<sup>2</sup>商服用地），供应面积同比下降53%；成交18宗/214万m<sup>2</sup>（12宗/116万m<sup>2</sup>住宅用地，6宗/98万m<sup>2</sup>商服用地），成交面积同比上涨6%，成交金额397亿元，成交楼面价18553元/m<sup>2</sup>，创监测期新低，溢价率下滑至3.7%。



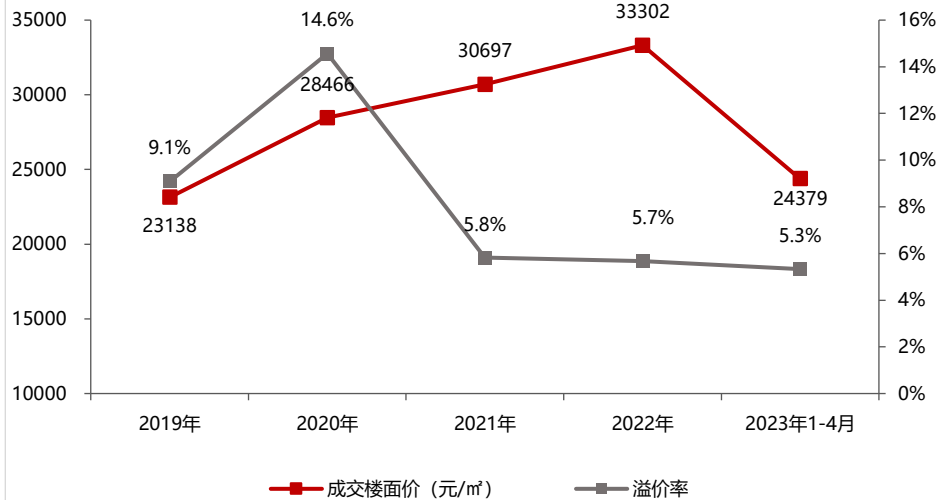
# 住宅用地：本月供销均为4宗，今年供地节奏偏缓

- ◆ 4月，北京住宅用地供应4宗/28万 $\text{m}^2$ （顺义后沙峪2宗、亦庄台湖1宗、石景山衙门口1宗）；成交4宗/48万 $\text{m}^2$ （大兴瀛海2宗共产、朝阳前苇沟1宗、通州东小马1宗），成交金额110亿元，成交楼面价22893元/ $\text{m}^2$ ，环比下降17%，创近一年新低，主要是由于本月大兴区底价成交2宗/32万 $\text{m}^2$ 共产房地块（成交楼面价均为1.4万元/ $\text{m}^2$ ），拉低了本月成交楼面价；溢价率为2.8%。
- ◆ 1-4月，北京住宅用地供应13宗/117万 $\text{m}^2$ ，供应面积同比下降66%，与2022年相比，今年供地节奏明显偏缓，这也是近期土拍持续火爆的原因之一；成交12宗/116万 $\text{m}^2$ ，成交面积同比下降28%，揽金282亿元，成交楼面价为24379元/ $\text{m}^2$ ，溢价率为5.3%。

2019年-2023年住宅用地供应及成交面积年度走势



2019年-2023年住宅用地成交楼面价及溢价率年度走势



# 宅地成交：中建底价摘得朝阳前苇沟，招商双触顶斩获通州东小马

- ◆ **土地市场回暖态势明显**：朝阳前苇沟002、003地块先后经历了流拍、降价、再流拍，本次重新挂牌被中建智地底价摘得；而热度更高的通州东小马地块吸引了8家房企报名，在竞拍开始后土地价格、竞现房面积均迅速触顶，最终招商以摇号方式斩获本宗土地，而同板块去年9月成交的京玥兰园项目地块是由葛洲坝+通投底价摘得，所以北京土拍市场已经呈现出明显回暖的态势。
- ◆ **时隔一年再添共产房地块**：4月共成交4宗宅地，除朝阳前苇沟、通州东小马2宗地块外，还包含2宗共产房地块，均位于大兴瀛海，这也是北京土地市场时隔1年再有共产房地块供应，瀛海板块京台高速西侧也将成为北京最大的共有产权房项目聚集地。

表：2023年4月住宅用地成交详情

行政区	宗地名称	环线	宗地位置	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售住宅建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	限高 (m)	规划用途	成交日期	成交单位	成交金额 (亿元)	成交经营楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	现房销售面积 (m <sup>2</sup> )	指导价/销售均价 (万元/m <sup>2</sup> )
朝阳区	北京市朝阳区孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目002、003地块R2二类居住用地	5-6环	朝阳区孙河乡	61455	92183	92183	1.5	18 (局部24)	R2	2023/4/28	中建智地	40.4	43826	0%	—	7.98
通州区	北京市通州区梨园镇东小马土地一级开发项目FZX-0306-6009地块R2二类居住用地国有建设用地使用权出让	5-6环	通州区梨园镇	29562	65035	64185	2.2	36 (局部45)	R2	2023/4/28	招商蛇口	23.2	36211	14.85%	33000	6.2
大兴区	大兴区瀛海镇区级统筹集建地YZ00-0803-2019、2057地块F81集体产业用地使用权	5-6环	大兴区瀛海镇	59523	130951	130951	2.2	45	F81	2023/4/23	中建壹品+湖北文旅	18.82	14372	0%	—	2.9
	大兴区瀛海镇区级统筹集建地YZ00-0803-2006、2029、2031地块F81集体产业用地	5-6环	大兴区瀛海镇	87288	192033	192033	2.2	45	F81	2023/4/24	大兴发展集地	27.51	14328	0%	—	2.9

注：标红地块为共产房地块

# 热点地块：八方激战，东小马6009地块楼面价较京玥兰园贵近5000元/m<sup>2</sup>



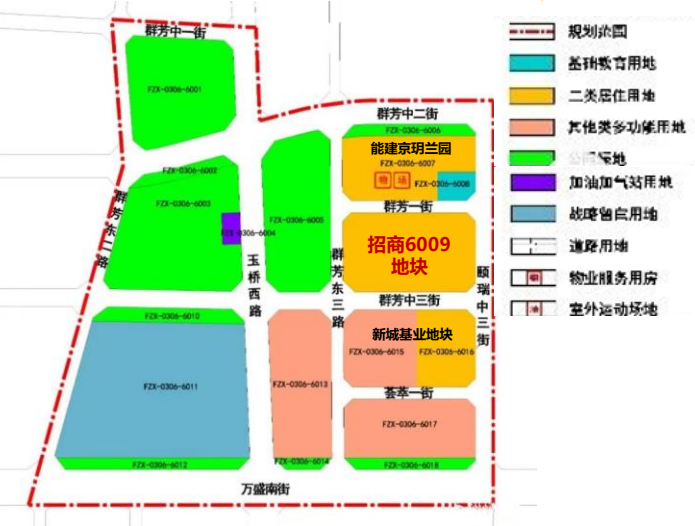
宗地名称	建设用地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	限高 (m)	规划用途	成交单位	成交金额 (亿元)	成交经营楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	现房销售面积 (万m <sup>2</sup> )	指导价 (万元/m <sup>2</sup> )
北京市通州区梨园镇东小马土地一级开发项目FZX-0306-6009地块	2.96	6.5	2.2	36 (局部45)	R2	招商蛇口	23.2	36211	14.85%	3.3	6.2

◆ **地块区位：** 地块位于通州区梨园镇，距离环球影城直线距离约800米，距离城市副中心核心区直线距离约5.5公里。区域内有地铁1号线和地铁7号线穿过，直线距离最近的地铁7号线群芳站距地块约600米。

◆ **四至范围：** 东至颐瑞中三街，南至群芳中三街，西至群芳东三路，北至群芳一街。

◆ **宗地条件：** 地块为纯居住用地，不设套内70/90限制，容积率2.2，限高36米，地块方正，有利于后期规划排布。成交经营楼面价36211元/m<sup>2</sup>，指导价6.2万元/m<sup>2</sup>。

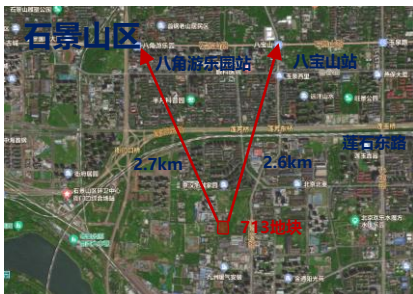
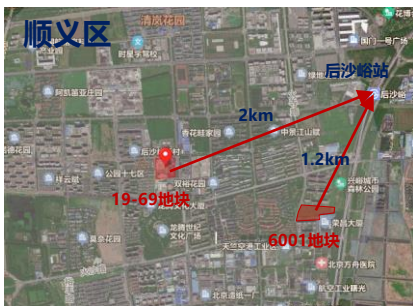
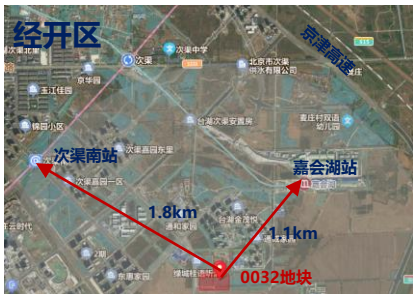
◆ **土拍竞争：** 该地块吸引8家房企参与报名，先后触及地价和现房销售面积上限，最终通过摇号由招商收入囊中。该地块较京玥兰园楼面价贵近5000元/m<sup>2</sup>，并且还包含3.3万m<sup>2</sup>的现房。东小马6009地块受追捧，一方面由于该地块是0306街区内最后一宗住宅用地；另一方面京玥兰园首期开盘成绩较好，一定程度上也给了开发商信心；再者，地块本身素质也很耐打，形状方正、无配建，容易排布出好产品；最后因为小阳春成交高峰过后，部分房企可售货值告急，需要及时补仓。



# 宅地供应：顺义2宗宅地总价低、缝差大，或被房企争抢

表：2023年4月住宅用地供应详情

地块名称	北京经济技术开发区亦庄新城0510街区YZ00-0510-0032地块	北京市顺义区顺义新城第19街区19-69地块	北京市顺义区顺义新城第20街区SY00-0020-6001地块	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目1615-713地块
环线	5-6环	5-6环	5-6环	4-5环
位置	通州区台湖镇	顺义区后沙峪	顺义区后沙峪	石景山区衙门口
规划用途	R2二类居住用地	R2二类居住用地	R2二类居住用地	F1住宅混合公建用地
建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	43400	31562.01	34099.22	26249.055
规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	86800	56811.61	61378.59	78747
容积率	2	1.8	1.8	3.0
限高	45	36	45	60
起始价 (万元)	287000	144000	150500	283000
地价上限 (万元)	330050	165600	173075	325450
起始经营楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	33065	26058	24910	37559
地价上限经营楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	38024	29949	28639	43163
指导价 (万元/m <sup>2</sup> )	5.8	5.8(期房) 6.0(现房)	5.8(期房) 6.0(现房)	7.95
是否预申请	是	是	是	是
竞拍方式	摇号 (高标准)	竞现房面积 (1.2万m <sup>2</sup> ) + 摇号 (高标准)	竞现房面积 (1.3万m <sup>2</sup> ) + 摇号 (高标准)	竞现房面积 (1.7万m <sup>2</sup> ) + 摇号 (高标准)
预计成交时间	6月1日	6月1日	6月1日	6月1日



- ◆ 经开区0032地块位于台湖板块，周边亦庄线及地铁17号线交汇，距离最近的17号线嘉会湖站直线距离1.1公里。另外，地块周边的北京小学、北京八中已经确认选址，今年开始筹建。地块北侧紧邻桂语听澜，目前去化已近7成。东侧为丰禾嘉会，目前也已正式亮相等待入市。该地块指导价5.8万元/m<sup>2</sup>，与两项目一致，地块容积率2.0，无70/90限制。
- ◆ 顺义19-69地块和6001地块相距1.5公里左右，位于顺义目前发展比较成熟的后沙峪板块，且两地块面积相近，容积率相同，南侧两公里左右即是祥云小镇，且板块内教育资源也比较丰厚。6001地块距离地铁15号线后沙峪站更近，直线距离约1.2公里。区域在售新盘湖光玖里，容积率更低，仅1.2，为洋房及联排别墅产品，指导价5.97万元/m<sup>2</sup>。湖光玖里的热销也印证了高端改善客群对该区域的认可。
- ◆ 石景山衙门口地块位于石景山和丰台交接处，地块西南侧为中海学仕里，区域内还有融创长安悦玺项目，指导价均为7.95万元/m<sup>2</sup>。该地块指导价仍为7.95万元/m<sup>2</sup>，但在住宅规划容积率、控高方面都高于中海学仕里，社区密度会更大，预计将打造高层产品。地块起始楼面价低于中海学仕里（41533元/m<sup>2</sup>），若成交楼面价超出前者，则操盘难度将加大。

# 商服用地：本月通州永顺底价成交1宗商服用地，需全自持

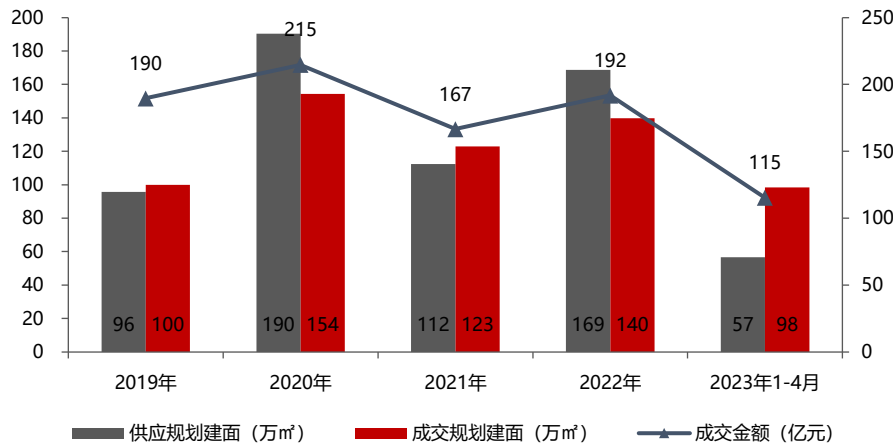
◆ 4月，商服用地无供应；成交1宗/1.54万㎡，成交金额1.7亿元，成交楼面价11038元/㎡，无溢价。

◆ 1-4月，商服用地供应4宗/57万㎡；成交6宗/98万㎡，成交金额115亿元，成交楼面价11707元/㎡，楼面价创监测期新低，无溢价。

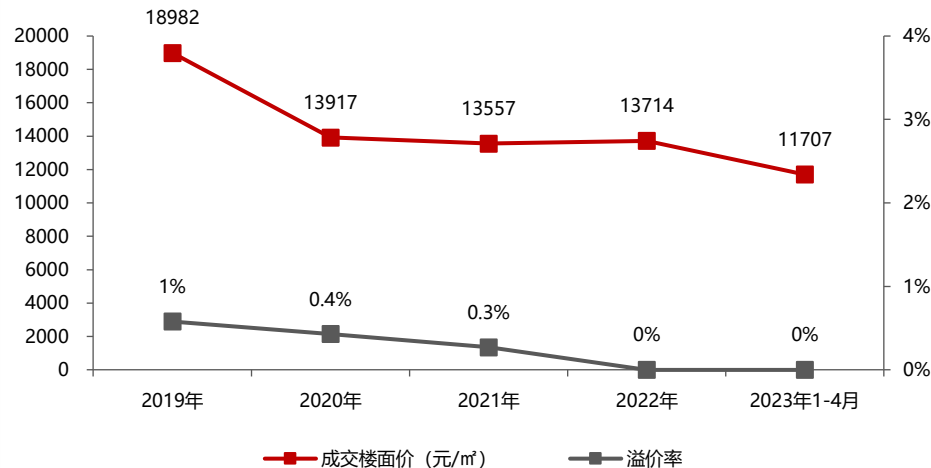
表：2023年4月商服用地成交明细

No.	宗地名称	环线	成交日期	规划建面 (万㎡)	容积率	限高 (米)	用地性质	成交金额 (亿元)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	自持比例	拿地企业
1	北京市通州区永顺镇0401街区 46号地块 (西马庄收储)	5-6环	2023/4/14	1.54	2.8	60	B4	1.7	11038	0%	100%	易创通景

2019年-2023年商服用地供应及成交面积年度走势



2019年-2023年商服用地成交楼面价及溢价率年度走势







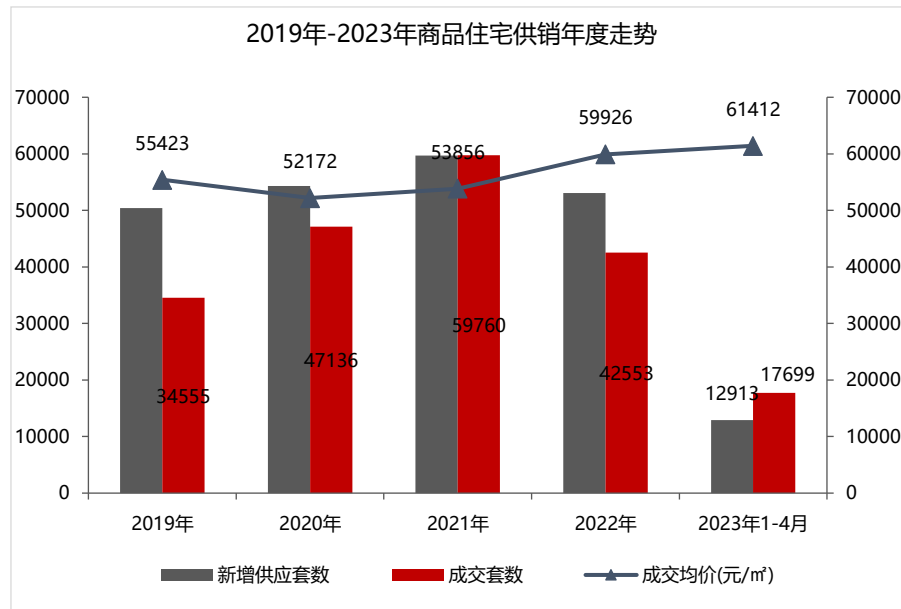
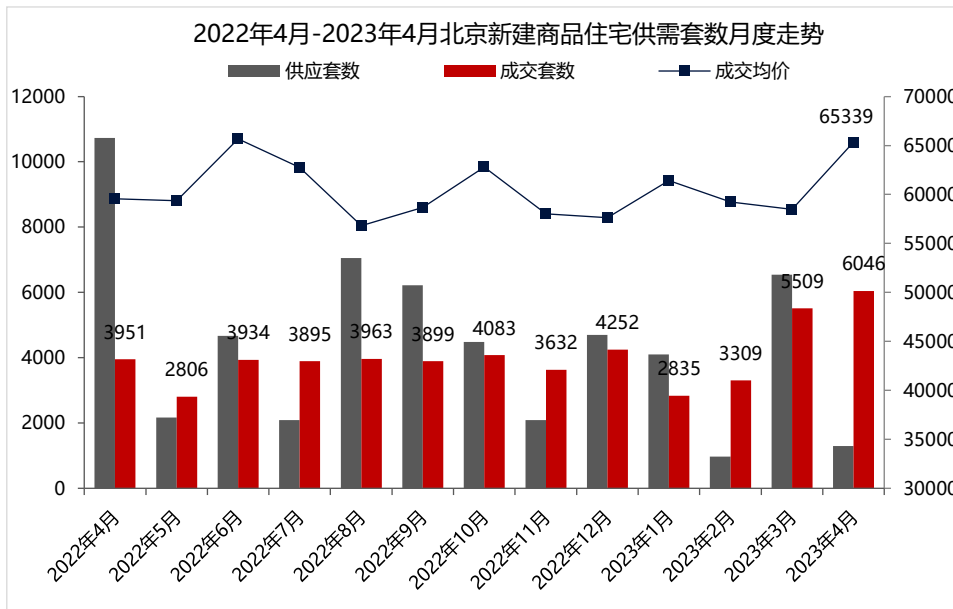
03

新房市场



# 供销：新房签约规模继续高位运行

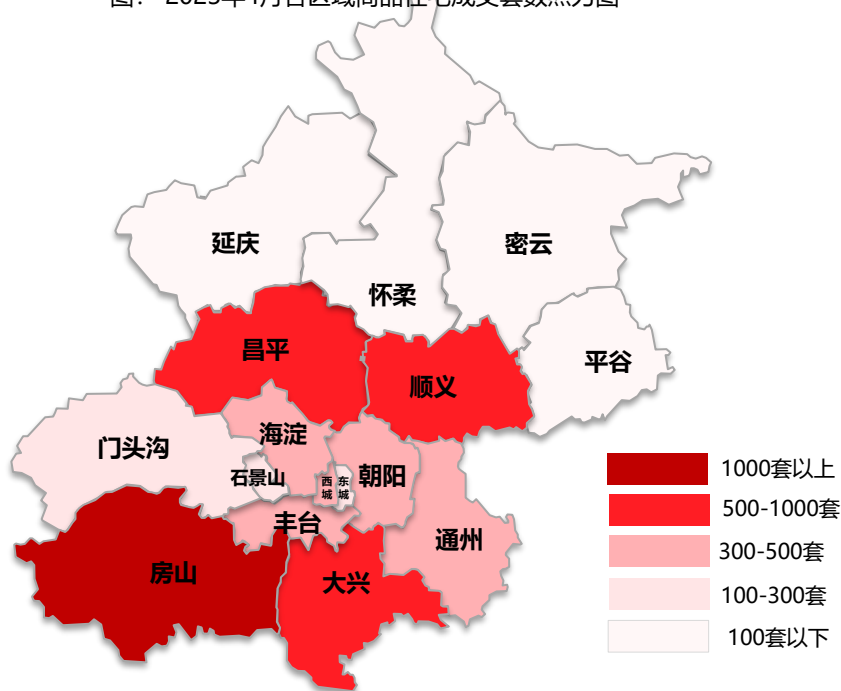
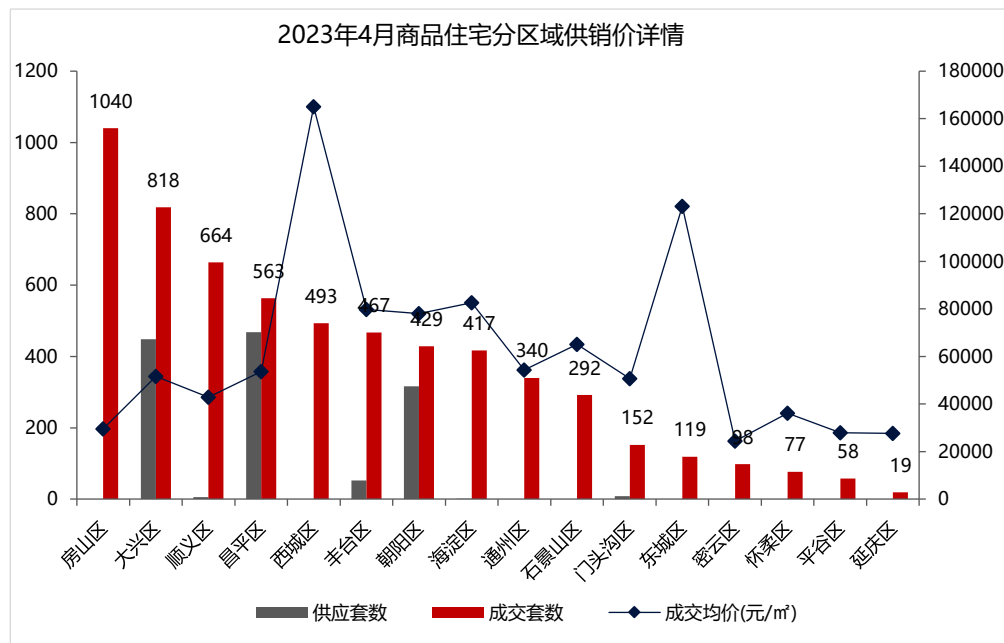
- ◆ **4月成交继续高位运行**：4月受中海都澜台、栖海灃颂、北京建工揽星宸等新开盘项目集中网签的带动，全市商品住宅成交规模继续高位运行，累计成交6046套，环比上涨10%，同比上涨53%；4月全市商品住宅成交均价为65339元/m<sup>2</sup>，环比上涨12%（中海都澜台490套/16.55万元/m<sup>2</sup>、北京城建天坛府100套/12.32万元/m<sup>2</sup>等高单价项目集中网签的拉动）；4月全市商品住宅供应1299套/13.93万m<sup>2</sup>，供应套数环比下降80%，同比下降88%。
- ◆ **1-4月成交规模为近十年同期次高，成交均价创历史新高**：1-4月全市商品住宅累计成交17699套，同比上涨46%，为近十年次高（仅次于2021年同期17846套）；成交均价61412元/m<sup>2</sup>，年度同比上涨2%，创历史新高。



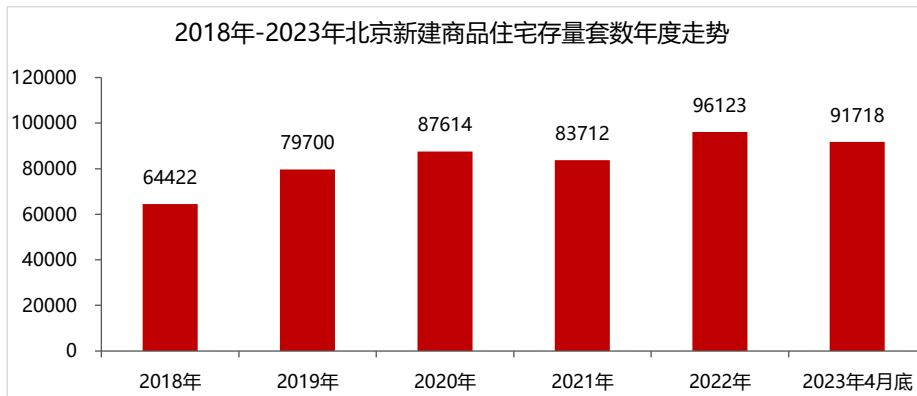
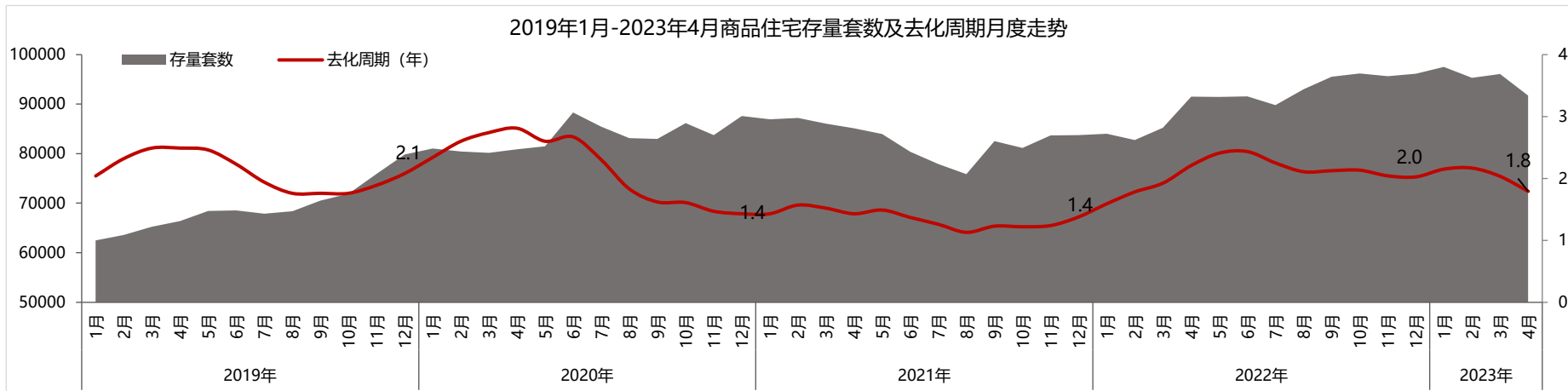
# 区域供销：房山夺得区域套数销冠，西城摘得金额榜首

- ◆ 4月，商品住宅市场成交套数排名前三分别为房山（恒大御峰限竞房570套）、大兴（大兴星光城122套）、顺义（金茂北京国际社区限竞房75套）；从成交金额来看，西城（86.77亿元）、丰台（54.16亿元），大兴（45.03亿元）居前三位；从成交均价来看，东、西城成交均价超10万元/㎡，海淀超8万元/㎡，朝阳、丰台、石景山超6万元/㎡。
- ◆ 4月，昌平供应规模居首位，供应468套/4.39万㎡（越秀星樾），其次为大兴供应448套/4.36万㎡（丰禾嘉会，区位属于亦庄新城，按大兴区统计），朝阳供应316套/3.81万㎡（和光煦境供应310套/3.81万㎡）。

图：2023年4月各区域商品住宅成交套数热力图



# 存量：供应收缩、去化加速，库存高位回落，出清周期缩短至1.8年



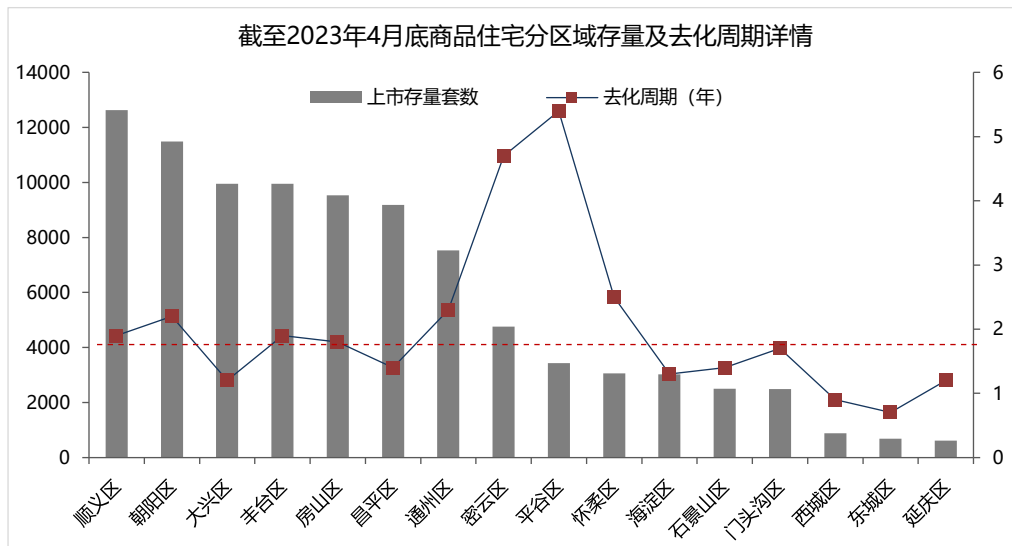
◆ 截至2023年4月底，北京新建商品住宅存量9.17万套/1294万 $m^2$ ，存量套数环比下降5%，同比持平。月均去化环比增加，出清周期为1.8年，环比缩短0.24年，同比缩短0.42年，去化压力仍较大。

# 区域存量：远郊区去化压力最大，顺义、朝阳部分板块面临高库存风险

- ◆ 东城、西城存量低，受区域内优异项目集中网签影响，去化周期缩短，延庆在售项目少，存量低，去化压力小，大兴虽然存量较高，但区域内部分板块去化速度较高，拉低整体去化周期。
- ◆ 丰台、顺义、朝阳、通州去化周期高于全市平均水平，短期形势严峻；怀柔、密云、平谷去化缓慢，竞争压力非常大。

表：截至2023年4月底各区竞争压力分析

区域	上市存量套数	近6个月月均去化套数	去化周期(年)	竞争压力
东城区	682	482	0.7	良性
西城区	879	501	0.9	
大兴区	9955	4187	1.2	
延庆区	610	245	1.2	
海淀区	3030	1188	1.3	适中
石景山区	2502	877	1.4	
昌平区	9183	3249	1.4	
门头沟区	2485	732	1.7	
房山区	9530	2608	1.8	严峻
丰台区	9954	2603	1.9	
顺义区	12632	3242	1.9	
朝阳区	11486	2579	2.2	
通州区	7533	1629	2.3	激烈
怀柔区	3062	615	2.5	
密云区	4760	509	4.7	
平谷区	3435	319	5.4	



◆ 截至2023年4月底，全市商品住宅上市存量9.17万套/1294万㎡，去化周期为1.8年。

注：存量为上市存量，按近6个月月均套数计算去化周期

# 普宅结构：面积需求基本平稳，个案带动高、低单价产品占比提升

- ◆ 4月，普宅成交主力面积段为90-120㎡（中海都澜台、北清橡树湾），市场份额与今年1季度持平；主力总价段为500-800万（栖海灏颂、壹品兴创御璟星城），占比较今年1季度下降3个百分点；主力单价段为4-6万（宸悦国际、大兴星光城），占比较今年1季度下降4个百分点。

面积段

表：普宅市场分面积段成交统计

周期结点	70㎡以下	70~90㎡	90~120㎡	120~150㎡	150~200㎡	200㎡以上
2020年	7%	58%	12%	15%	6%	2%
2021年	4%	46%	19%	21%	7%	3%
2022年	4%	30%	28%	22%	12%	4%
2023年1季度	5%	31%	33%	20%	8%	3%
2023年4月	5%	32%	33%	21%	7%	2%

表：2023年4月普宅市场户型与面积段交叉分析

面积段	70㎡以下	70~90㎡	90~120㎡	120~150㎡	150~200㎡	200㎡以上	合计
一居	210	10	2	0	0	0	222
两居	84	857	253	9	1	0	1204
三居	0	1009	1544	476	71	12	3112
四居	0	0	99	675	279	58	1111
五居以上	0	0	1	33	43	70	147

总价段

表：普宅市场分总价段成交统计

周期结点	300万以下	300~500万	500~800万	800~1000万	1000~1500万	1500万以上
2020年	15%	45%	27%	6%	4%	3%
2021年	18%	37%	26%	8%	6%	5%
2022年	13%	28%	30%	10%	9%	10%
2023年1季度	18%	28%	30%	10%	7%	7%
2023年4月	21%	21%	27%	11%	9%	11%

表：2023年4月普宅市场户型与总价段交叉分析

总价段	300万以下	300~500万	500~800万	800~1000万	1000~1500万	1500万以上	合计
一居	101	37	7	4	73	0	222
两居	452	376	167	4	61	144	1204
三居	644	689	1064	310	80	325	3112
四居	2	110	285	268	316	130	1111
五居以上	1	26	27	39	18	36	147

单价段

表：普宅市场分单价段成交统计

周期节点	3万以下	3~4万	4~6万	6~8万	8~10万	10万以上
2020年	9%	16%	53%	18%	2%	2%
2021年	14%	18%	39%	22%	4%	3%
2022年	11%	13%	31%	26%	11%	8%
2023年1季度	11%	18%	29%	26%	10%	6%
2023年4月	19%	12%	25%	21%	11%	13%

表：2023年4月普宅市场户型与单价段交叉分析

单价段	3万以下	3~4万	4~6万	6~8万	8~10万	10万以上	合计
一居	45	21	59	15	4	78	222
两居	300	176	293	153	76	206	1204
三居	622	387	801	667	295	340	3112
四居	48	80	305	352	225	101	1111
五居以上	59	16	16	34	13	9	147

# 别墅结构：500-1000万叠拼产品为成交主力

- ◆ 4月，别墅成交主力面积段为200-300m<sup>2</sup>（万科雲庐），市场份额较今年1季度上涨5个百分点。
- ◆ 4月，别墅成交主力总价段为500-1000万（万科雲庐），占比较今年1季度上涨4个百分点，2000-3000万产品占比持续上扬（格拉斯小镇）。

面积段

表：别墅市场分面积段成交统计

周期结点	100m <sup>2</sup> 以下	100~200m <sup>2</sup>	200~300m <sup>2</sup>	300~400m <sup>2</sup>	400~500m <sup>2</sup>	500~600m <sup>2</sup>	600m <sup>2</sup> 以上
2020年	2%	23%	34%	25%	8%	4%	4%
2021年	2%	24%	37%	21%	7%	4%	5%
2022年	2%	26%	37%	23%	5%	4%	3%
2023年1季度	1%	28%	35%	21%	7%	4%	4%
2023年4月	0%	26%	40%	20%	6%	5%	3%

表：2023年4月别墅市场户型与面积段交叉分析

面积段	100m <sup>2</sup> 以下	100~200m <sup>2</sup>	200~300m <sup>2</sup>	300~400m <sup>2</sup>	400~500m <sup>2</sup>	500~600m <sup>2</sup>	600m <sup>2</sup> 以上	合计
独栋别墅	0	0	0	3	2	3	4	12
双拼别墅	0	4	0	5	0	0	2	11
叠拼别墅	0	51	57	22	6	2	0	138
联排别墅	0	11	43	19	6	8	2	89

总价段

表：别墅市场分总价段成交统计

周期结点	500万以下	500~1000万	1000~1500万	1500~2000万	2000~3000万	3000~4000万	4000万以上
2020年	13%	29%	29%	13%	9%	2%	5%
2021年	18%	31%	24%	11%	7%	3%	6%
2022年	16%	39%	25%	7%	6%	3%	4%
2023年1季度	15%	29%	27%	9%	11%	2%	7%
2023年4月	17%	33%	20%	10%	12%	4%	4%

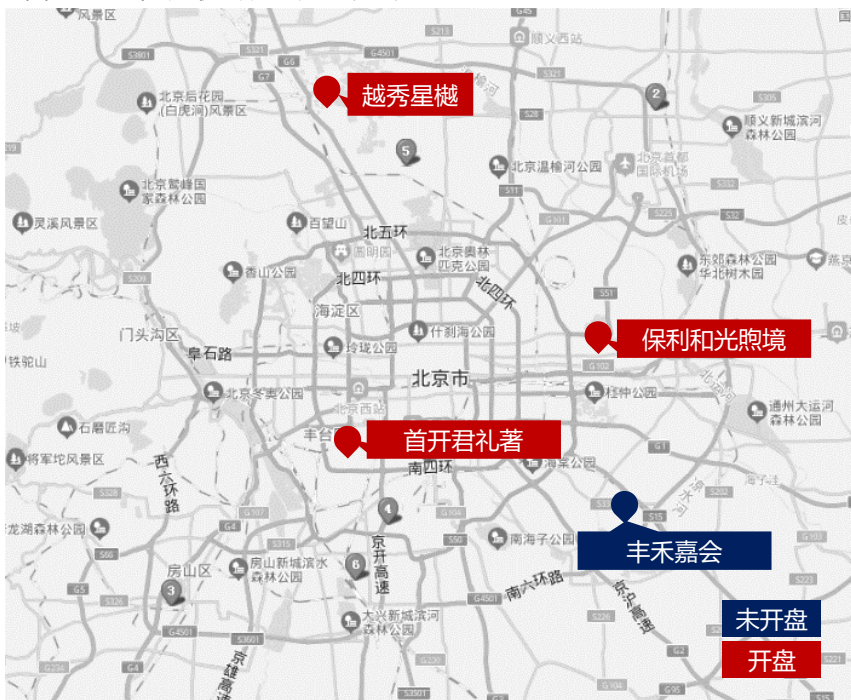
表：2023年4月别墅市场户型与总价段交叉分析

总价段	500万以下	500~1000万	1000~1500万	1500~2000万	2000~3000万	3000~4000万	4000万以上	合计
独栋别墅	0	2	0	1	4	1	4	12
双拼别墅	4	0	0	0	1	3	3	11
叠拼别墅	19	61	22	19	13	4	0	138
联排别墅	20	19	27	4	12	3	4	89

# 新盘动态：越秀星樾、和光煦境等项目开盘去化超8成

- ◆ 4月，共有3个期房项目获得预售证，均为纯新盘，其中2个项目开盘，分别为保利和光煦境、越秀星樾。
- ◆ 4月，共3个项目有集中开盘动作，均为2022年集中供地项目，其中越秀星樾官宣售罄，其余两个项目官宣累计认购约58亿。

图：2023年4月取证期房/开盘项目分布



表：2023年4月取证期房项目详情

项目名称	地块批次	区域	主力产品	批准套数	批准面积 (万m <sup>2</sup> )	拟销售均价 (元/m <sup>2</sup> )	开发商
和光煦境	2022年第四批	朝阳区	89/99/106/114m <sup>2</sup> 三居、148/170m <sup>2</sup> 四居	310	3.81	84516	保利/建工
越秀星樾	2022年第五批	昌平区	60m <sup>2</sup> 一居、79m <sup>2</sup> 两居、93/93/101/108m <sup>2</sup> 三居、127m <sup>2</sup> 四居	468	4.39	61999	越秀
丰禾嘉会	2022年第三批	大兴区	80/95m <sup>2</sup> 三居、118/121m <sup>2</sup> 四居	448	4.36	58000	亦庄控股

表：2023年4月开盘项目详情

项目名称	地块批次	区域	开发商	开盘时间	推盘类型	主力产品	认购情况
和光煦境	2022年第四批	朝阳区	保利/建工	2023/4/20	首开	89/99/106/114m <sup>2</sup> 三居、148/170m <sup>2</sup> 四居	推售：310套 认购：28.5亿 (约290套)
首开君礼著	2022年第三批	丰台区	首开	2023/4/22	首开	125m <sup>2</sup> 三居、127/146/165m <sup>2</sup> 四居	推售：328套 认购：官宣202套 /29.7亿
越秀星樾	2022年第五批	昌平区	越秀	2023/4/26	首开	60m <sup>2</sup> 一居、79m <sup>2</sup> 两居、93/93/101/108m <sup>2</sup> 三居、127m <sup>2</sup> 四居	推售：432套 认购：官宣售罄

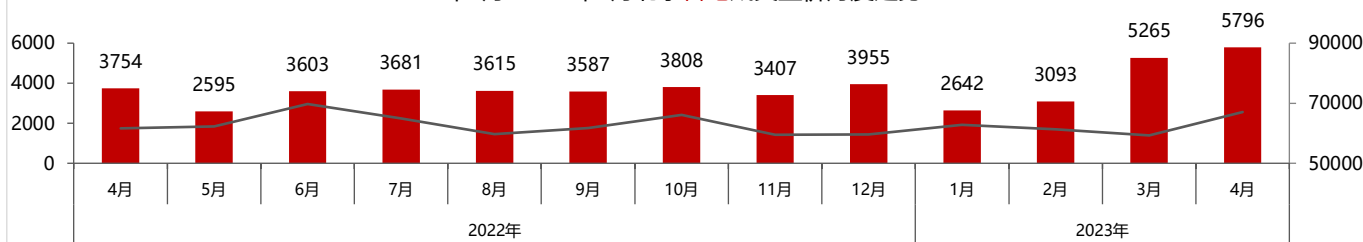


# 分类型成交：各类型成交环同比均上涨，普宅成交创近一年新高

◆ 4月，住宅市场成交6951套/78.36万㎡，成交套数环比上涨14%，同比上涨64%；成交均价为61055元/㎡，环比上涨9%。

◆ 分类型来看，普宅、别墅、共产房成交套数环同比均上涨；普宅成交均价环比上涨，别墅、共产房市场成交均价环比下降。

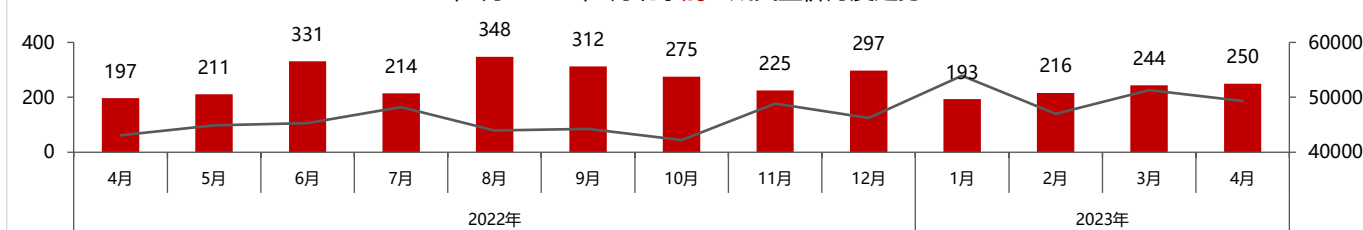
2022年4月-2023年4月北京普宅成交量价月度走势



## 4月普宅市场表现

- ◆ 成交套数：**5796套**  
环比**上涨10%**，同比**上涨54%**；
- ◆ 成交价格：**67108元/㎡**  
环比**上涨13%**；

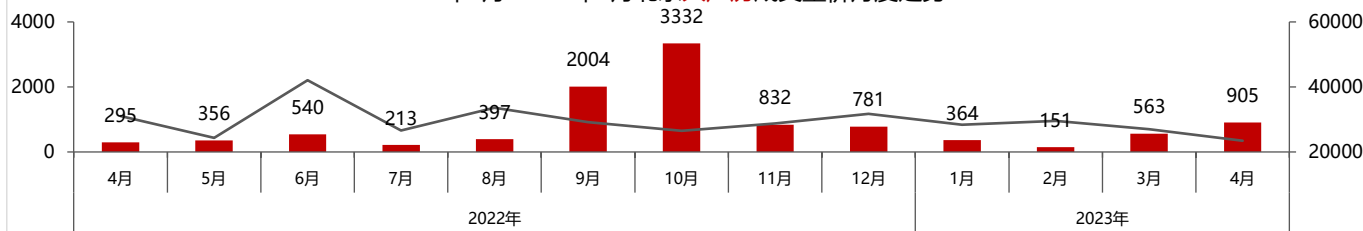
2022年4月-2023年4月北京别墅成交量价月度走势



## 4月别墅市场表现

- ◆ 成交套数：**250套**  
环比**上涨2%**，同比**上涨27%**；
- ◆ 成交价格：**49337元/㎡**  
环比**下降4%**；

2022年4月-2023年4月北京共产房成交量价月度走势



## 4月共产房市场表现

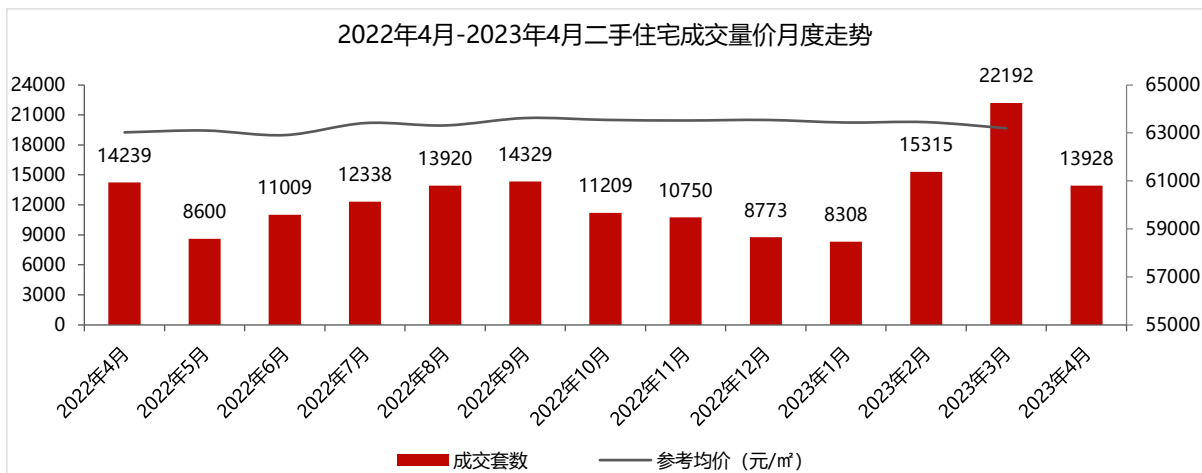
- ◆ 成交套数：**905套**  
环比**上涨61%**，同比**上涨207%**；
- ◆ 成交价格：**23410元/㎡**  
环比**下降13%**；



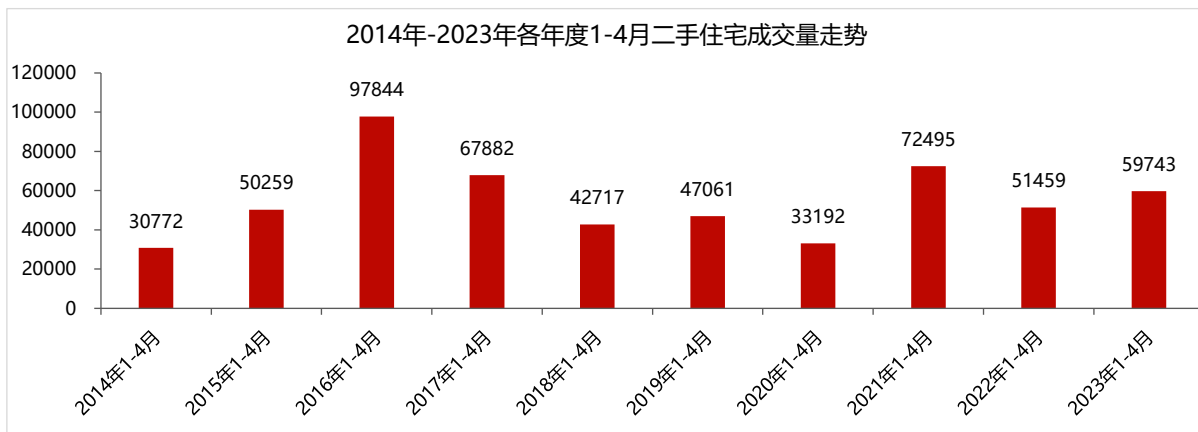
04

二手市场

# 成交量价：二手成交冲高回落，市场回归常态



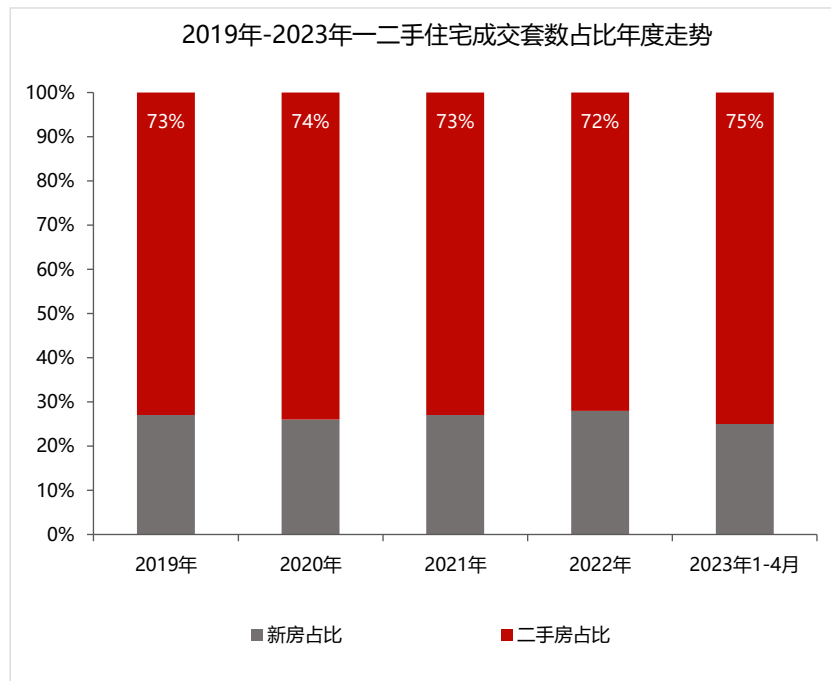
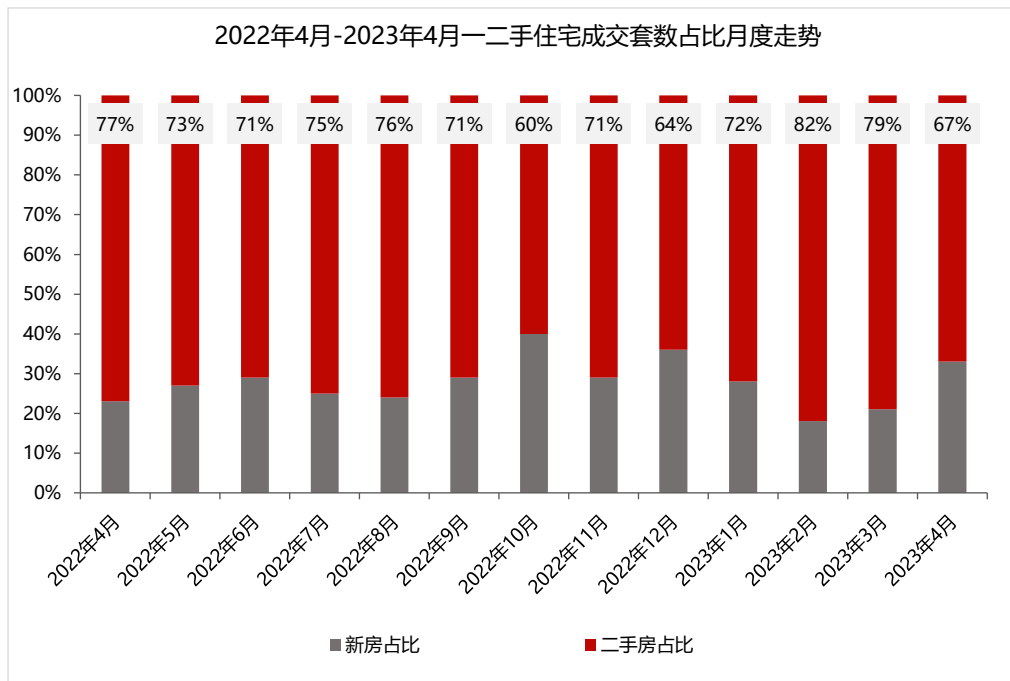
◆ 4月，全市二手住宅成交13928套，环比下降37%，同比下降2%，需求集中释放完毕，市场降温明显。



◆ 1-4月，全市二手住宅市场累计成交5.97万套/528万㎡，同比上涨16%，绝对规模处于近10年同期的中上水平。

# 成交占比：新房集中网签拉低二手成交占比

- ◆ 从月度占比走势来看，年初市场需求集中释放，同时二手网签节奏快，二手占比迅速提升，2月占比提升至近4年月度新高，随后小幅下滑，4月，受新房市场新开盘项目集中网签影响，二手成交占比降幅明显，为67%。
- ◆ 从年度占比来走势看，2019-2022年二手成交占比基本保持稳定，2023年二手住宅市场份额提升明显，占比75%，创监测期新高。



注：新房包含普宅+别墅+共产

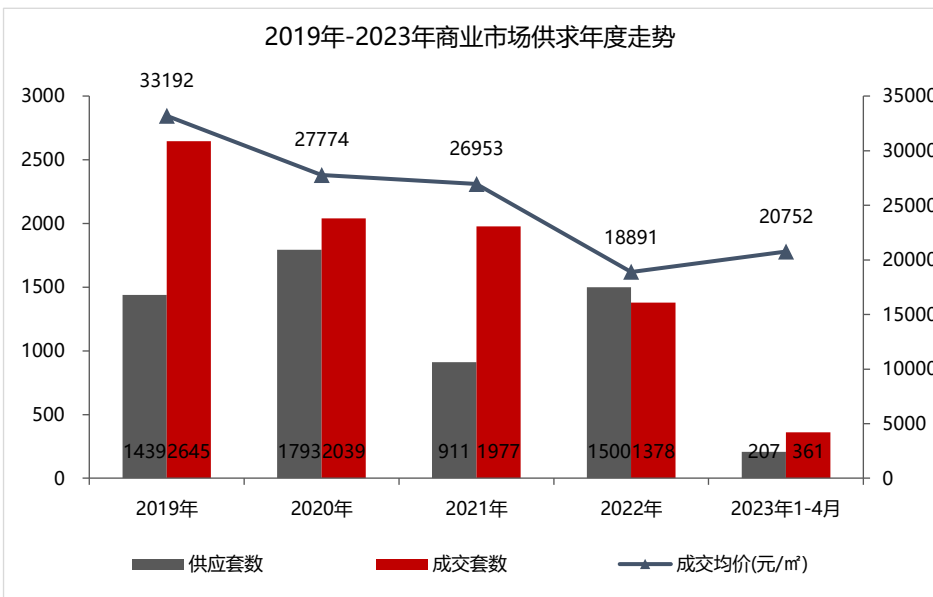
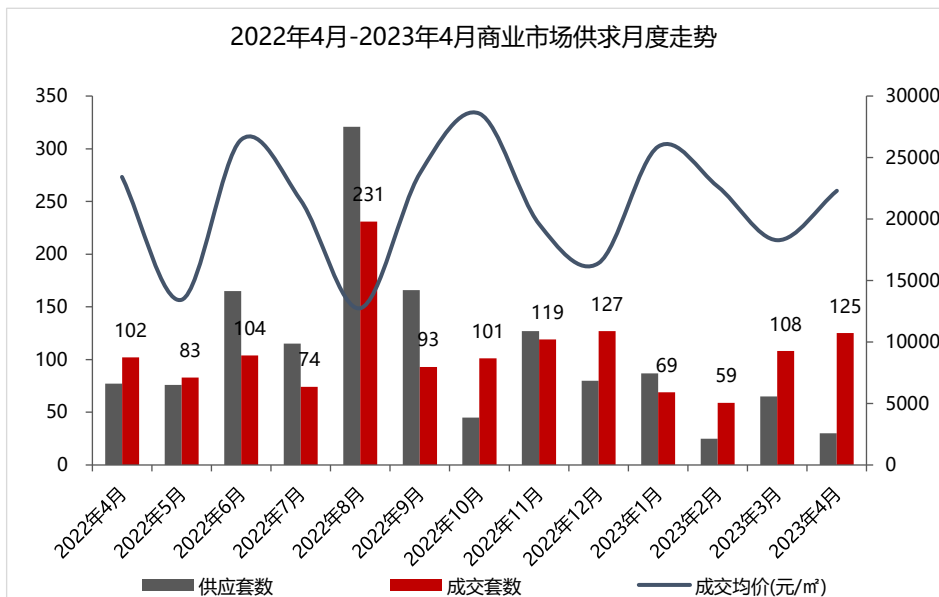


05

商办市场

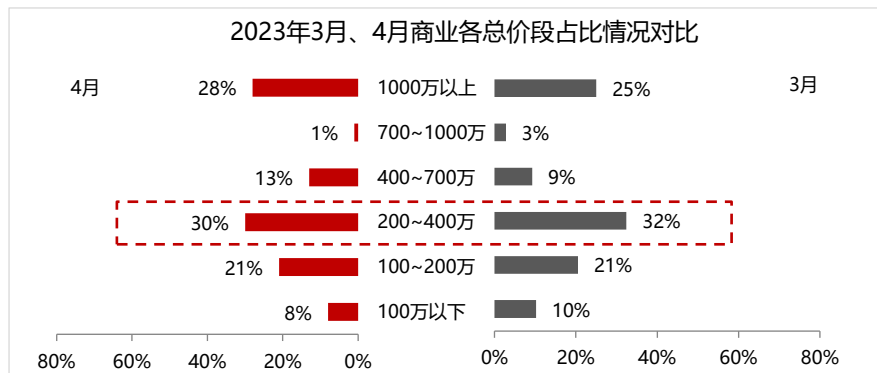
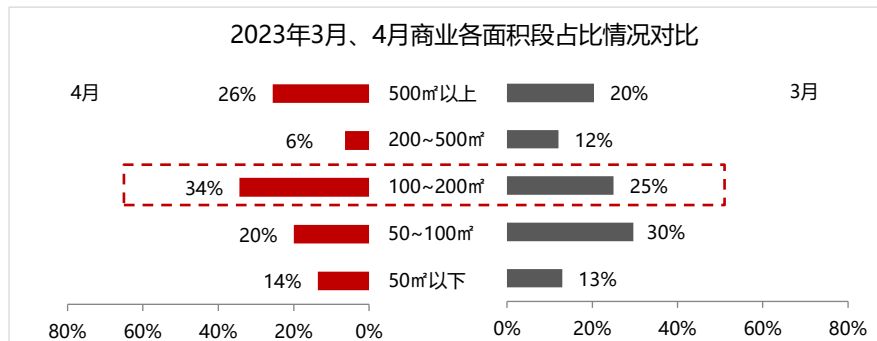
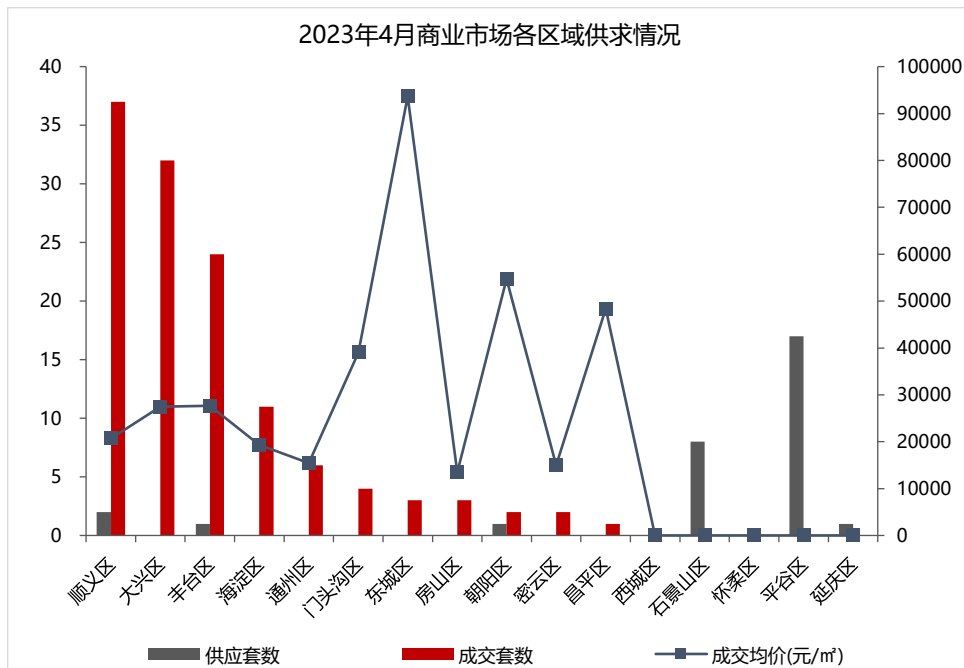
# 商业市场：成交环比量价齐升，成交套数为年内新高

- ◆ 4月，商业市场供应30套/2.79万㎡，供应套数环比下降54%，同比下降61%；成交125套/4.65万㎡，成交套数环比上涨16%，同比上涨23%，成交均价为2.23万元/㎡，环比上涨22%。
- ◆ 1-4月，商业市场供应207套/23.07万㎡，供应套数同比下降49%；成交361套/13.57万㎡，成交套数同比下降19%；成交均价为2.08万元/㎡，年度同比上涨10%。



# 商业市场：顺义成交领跑商业市场，100-200m<sup>2</sup>为成交主力

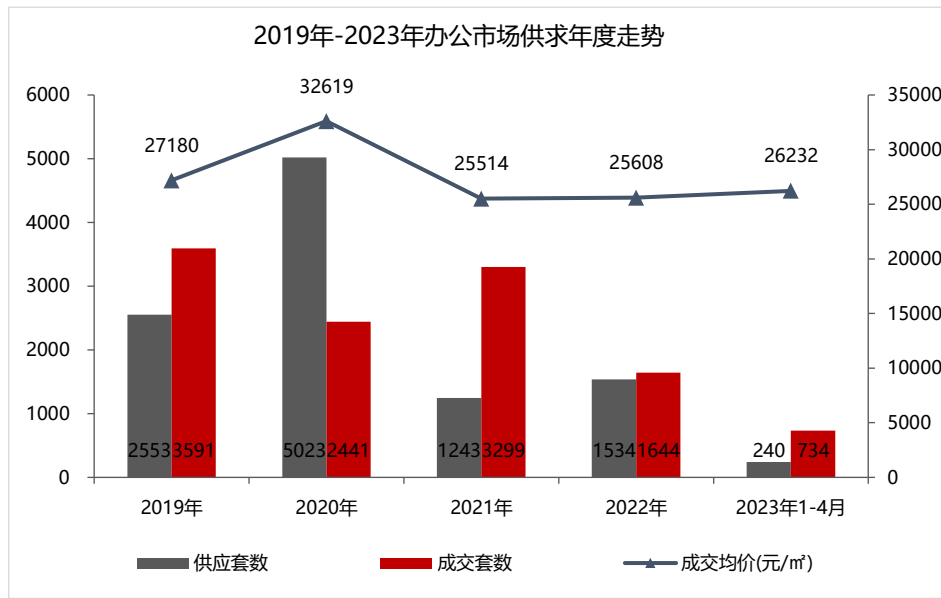
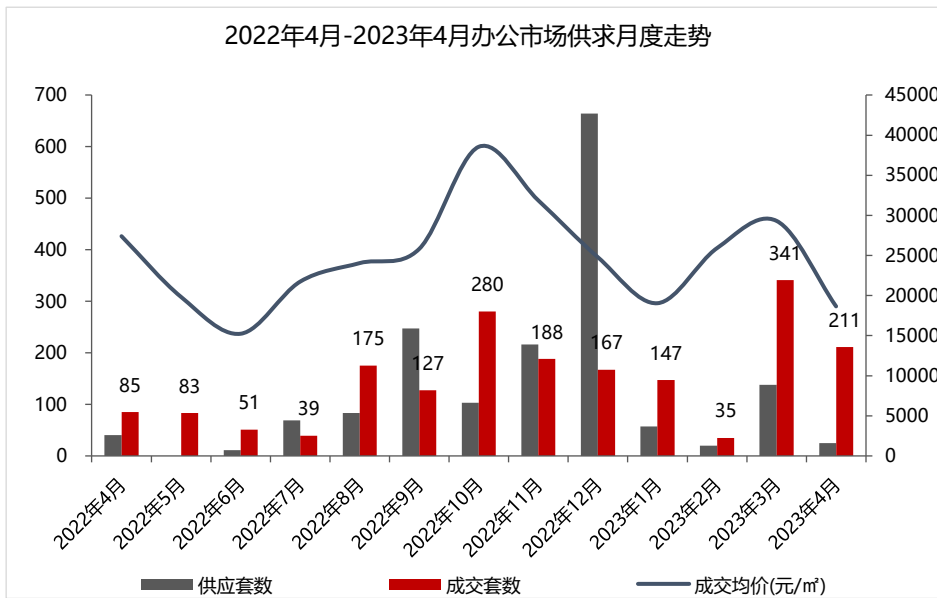
- ◆ 4月，顺义区商业成交套数居各区域首位，成交37套（顺鑫国际商务中心30套）；平谷区供应套数最多，供应17套/0.18万m<sup>2</sup>（中国铁建梧桐浅山）。
- ◆ 4月，商业市场成交主力面积段为100-200m<sup>2</sup>（金科天宸荟14套），占比环比上涨9个百分点；主力总价段为200-400万（金科天宸荟9套），占比环比下降2个百分点。





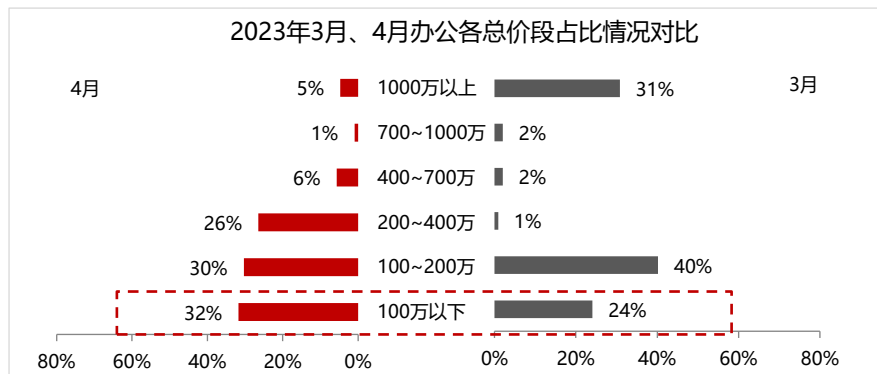
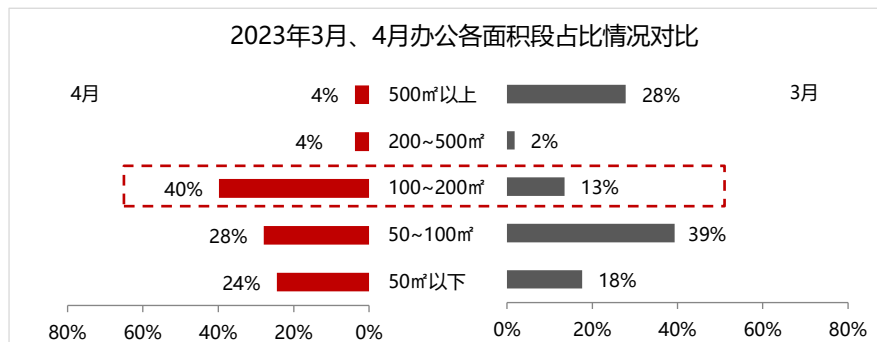
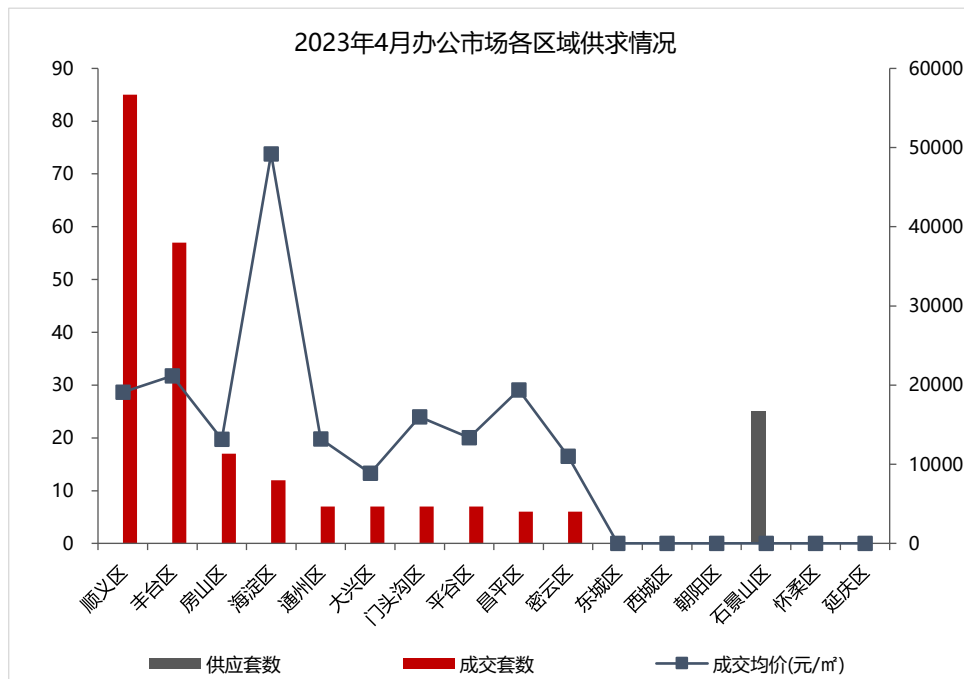
# 办公市场：供应端环同比均降，成交端触顶回落

- ◆ 4月，办公供应25套/2.13万㎡（石景山华远中心），供应套数环比下降82%，同比下降38%，成交211套/2.78万㎡，成交套数环比下降38%，同比上涨148%，成交均价1.87万元/㎡，环比下降36%。
- ◆ 1-4月，办公市场供应240套/25.91万㎡，供应套数同比上涨70%；成交734套/19.24万㎡，成交套数同比上涨37%，成交均价为2.62万元/㎡，年度同比上涨2%。



# 办公市场：大面积高总价产品占比降幅明显

- ◆ 4月，顺义区办公产品成交套数居各区前列，成交85套/0.95万㎡（顺鑫国际商务中心81套）；仅石景山区有供应，供应25套/2.13万㎡（华远中心）。
- ◆ 4月，办公市场成交主力面积段为100-200㎡（顺鑫国际商务中心50套），占比40%，占比环比上涨27个百分点；100万以下产品为成交主力（西山甲一号50套），占比32%，占比环比上涨8个百分点。





06

市场排名

# 房企销售排名：中海位居房企销售额/销售套数双榜首

- ◆ 4月，中海凭借中海都澜台（贡献86.3亿元）、中海长安誉（贡献14.2亿元）等项目助力，以960套/129.42亿元位列房企销售金额/销售套数排行榜双榜首。
- ◆ 4月，北京成交金额排名前三房企为中海、北京城建和中国建筑；前十房企累计成交303亿元，市占率61%。

表：2023年4月房企成交金额排行榜TOP10

排名	企业名称	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交金额 (亿元) ↓	成交金额 市占率
1	中海地产	960	10.78	129.42	26%
2	北京城建	333	4.29	34.26	7%
3	中国建筑	355	3.74	23.68	5%
4	华润置地	234	2.93	23.19	5%
5	顺鑫控股	136	11.15	19.96	4%
6	中国金茂	213	2.45	16.79	3%
7	北汽恒盛置业	790	6.97	15.97	3%
8	首开集团	264	2.91	15.22	3%
9	恒大地产	583	5.14	13.96	3%
10	绿城集团	108	1.65	10.54	2%
合计		3976	52.01	302.99	61%

表：2023年4月房企成交套数排行榜TOP10

排名	企业名称	成交套数 ↓	成交面积 (万㎡)	成交金额 (亿元)	成交套数 市占率
1	中海地产	960	10.78	129.42	13%
2	北汽恒盛置业	790	6.97	15.97	11%
3	恒大地产	583	5.14	13.96	8%
4	中国建筑	355	3.74	23.68	5%
5	北京城建	333	4.29	34.26	5%
6	首开集团	264	2.91	15.22	4%
7	华润置地	234	2.93	23.19	3%
8	建工集团	215	1.83	7.28	3%
9	中国金茂	213	2.45	16.79	3%
10	保利地产	142	1.62	8.62	2%
合计		4089	42.66	288.39	56%

注：统计范围为商品房，联合开发项目各房企均分

# 普宅项目排名：西城中海都澜台夺得成交金额排行榜榜首

- ◆ 4月，西城区中海都澜台网签490套/86.3亿元，位居普宅成交金额排行榜榜首。
- ◆ 4月，成交金额TOP10中单价8万+项目占据6席，10万+项目占据3席。
- ◆ 4月，房山区恒大御峰限竞房网签570套/13.65亿元，夺得普宅成交套数排行榜首位。

表：2023年4月普宅成交金额TOP10

名次	项目名称	行政区	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元) ↓
1	中海都澜台	西城区	490	5.22	165453	86.3
2	北京城建天坛府	东城区	100	1.77	123191	21.86
3	栖海澜颂	海淀区	200	2.03	82857	16.85
4	中海长安誉	石景山区	142	1.87	76061	14.2
5	恒大御峰限竞房	房山区	570	5.02	27183	13.65
6	北京悦府	丰台区	47	0.71	111217	7.93
7	中海富华里汇园	海淀区	81	0.93	82556	7.71
8	永定金茂府	丰台区	58	0.82	92626	7.55
9	大兴星光城	大兴区	122	1.37	54440	7.48
10	紫金书院	昌平区	89	1.07	63083	6.72
合计			1899	20.81	91422	190.25

表：2023年4月普宅成交套数TOP10

名次	项目名称	行政区	套数↓	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	恒大御峰限竞房	房山区	570	5.02	27183	13.65
2	中海都澜台	西城区	490	5.22	165453	86.3
3	栖海澜颂	海淀区	200	2.03	82857	16.85
4	北京建工揽星宸	房山区	169	1.4	33782	4.72
5	中海长安誉	石景山区	142	1.87	76061	14.2
6	宸悦国际	昌平区	126	1.15	50052	5.75
7	大兴星光城	大兴区	122	1.37	54440	7.48
8	北清橡树湾	昌平区	115	1.1	57384	6.31
9	北京城建天坛府	东城区	100	1.77	123191	21.86
10	壹品兴创御璟星城	大兴区	99	0.93	63259	5.86
合计			2133	21.86	83705	182.98

# 别墅项目排名：石景山绿城西山云庐位居成交金额/套数双榜首

◆ 4月，石景山绿城西山云庐成交23套/4.56亿元，居别墅成交金额/套数排行榜双榜首。

◆ 4月，别墅成交金额排名前三分别为绿城西山云庐、格拉斯小镇、懋源璟玺。

表：2023年4月别墅成交金额TOP10

名次	项目名称	行政区	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元) ↓
1	绿城西山云庐	石景山区	23	0.71	64676	4.56
2	格拉斯小镇	通州区	10	0.42	58639	2.48
3	懋源璟玺	朝阳区	4	0.23	80339	1.87
4	首城珑玺	朝阳区	4	0.15	104631	1.57
5	润泽御府	朝阳区	2	0.12	112209	1.31
6	北京庄园	顺义区	2	0.12	98406	1.16
7	万科雲庐限竞房	丰台区	14	0.29	35774	1.04
8	金隅上城郡	昌平区	10	0.26	40695	1.04
9	中粮天恒天悦壹号	丰台区	4	0.12	78863	0.93
10	观承大家限竞房	顺义区	7	0.18	47855	0.88
合计			80	2.6	64769	16.84

表：2023年4月别墅成交套数TOP10

名次	项目名称	行政区	套数↓	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	绿城西山云庐	石景山区	23	0.71	64676	4.56
2	万科雲庐限竞房	丰台区	14	0.29	35774	1.04
3	路劲御合院	大兴区	13	0.27	22915	0.63
4	翡翠西湖限竞房	丰台区	11	0.23	33342	0.77
5	金隅上城郡	昌平区	10	0.26	40695	1.04
6	格拉斯小镇	通州区	10	0.42	58639	2.48
7	阳光城溪山悦	密云区	9	0.24	16781	0.4
8	玖瀛府	昌平区	8	0.15	38095	0.56
9	龙湖云河砚	顺义区	7	0.15	30873	0.48
10	k2十里春风	通州区	7	0.11	27891	0.31
合计			112	2.83	43357	12.27

# 共产房项目排名：顺义北汽潮白水悦居成交金额/套数排行榜双榜首

◆ 4月，顺义北汽潮白水悦成交790套/15.97亿元，居成交金额/套数排行榜双榜首。

◆ 4月，共产房成交金额排名前三分别为北汽潮白水悦、京能西山印、北投如郡。

表：2023年4月共产房成交金额TOP10

名次	项目名称	行政区	套数	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元) ↓
1	北汽潮白水悦	顺义区	790	6.97	22914	15.97
2	京能西山印	门头沟区	22	0.2	29656	0.6
3	北投如郡	大兴区	22	0.2	28934	0.58
4	悦谷新城家园	怀柔区	28	0.26	19575	0.51
5	中铁彩璟	昌平区	14	0.12	31807	0.39
6	世茂轩景颂	房山区	15	0.13	28158	0.37
7	中交富力雅郡	延庆区	6	0.05	18049	0.1
8	首开锦鲤	朝阳区	2	0.02	41000	0.07
9	锦安家园	朝阳区	2	0.02	37157	0.06
10	兴海星光里	大兴区	2	0.02	28360	0.04
合计			903	7.99	23392	18.69

表：2023年4月共产房成交套数TOP10

名次	项目名称	行政区	套数↓	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	金额 (亿元)
1	北汽潮白水悦	顺义区	790	6.97	22914	15.97
2	悦谷新城家园	怀柔区	28	0.26	19575	0.51
3	北投如郡	大兴区	22	0.2	28934	0.58
4	京能西山印	门头沟区	22	0.2	29656	0.6
5	世茂轩景颂	房山区	15	0.13	28158	0.37
6	中铁彩璟	昌平区	14	0.12	31807	0.39
7	中交富力雅郡	延庆区	6	0.05	18049	0.1
8	兴海星光里	大兴区	2	0.02	28360	0.04
9	首开锦鲤	朝阳区	2	0.02	41000	0.07
10	锦安家园	朝阳区	2	0.02	37157	0.06
合计			903	7.99	23392	18.69



# 商业项目排行：顺义顺鑫国际商务中心居成交金额/套数双榜首

◆ 4月，顺义顺鑫国际商务中心商业产品成交30套/7.3亿元，居商业市场成交金额/套数排行榜双榜首。

表：2023年4月商业成交金额排名TOP10

名次	项目名称	行政区	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元) ↓
1	顺鑫国际商务中心	顺义区	30	3.52	20742	7.3
2	金科天宸荟	大兴区	15	0.19	30990	0.58
3	丰台金茂广场	丰台区	13	0.19	21201	0.4
4	北京城建天坛府	东城区	3	0.03	93671	0.27
5	悦林中心	丰台区	7	0.07	34469	0.25
6	中铁诺德春风和院	丰台区	4	0.06	39484	0.24
7	远洋金融街颐璟万和	大兴区	2	0.13	17809	0.22
8	中国铁建花语金郡	大兴区	10	0.04	42455	0.16
9	金隅瑞和园	海淀区	6	0.05	22846	0.12
10	绿地朗山国际健康产业园	密云区	2	0.07	14984	0.1
合计			92	4.35	22161	9.64

表：2023年4月商业成交套数排名TOP10

名次	项目名称	行政区	成交套数 ↓	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)
1	顺鑫国际商务中心	顺义区	30	3.52	20742	7.3
2	金科天宸荟	大兴区	15	0.19	30990	0.58
3	丰台金茂广场	丰台区	13	0.19	21201	0.4
4	中国铁建花语金郡	大兴区	10	0.04	42455	0.16
5	悦林中心	丰台区	7	0.07	34469	0.25
6	金隅瑞和园	海淀区	6	0.05	22846	0.12
7	旭辉26街区	顺义区	5	0.02	19999	0.05
8	中铁诺德春风和院	丰台区	4	0.06	39484	0.24
9	北京城建兴悦居	大兴区	4	0.02	25084	0.05
10	上林溪	海淀区	4	0.05	10000	0.05
合计			98	4.21	21853	9.2

# 办公项目排行：顺义顺鑫国际商务中心居成交金额/套数双榜首

◆ 4月，顺义顺鑫国际商务中心办公产品成交81套/1.66亿元，居办公市场成交金额/套数排行榜双榜首。

表：2023年4月办公市场成交金额排名TOP10

名次	项目名称	行政区	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元) ↓
1	顺鑫国际商务中心	顺义区	81	0.88	18850	1.66
2	远洋新天地	门头沟区	7	0.77	15985	1.23
3	中关村集成电路设计园	海淀区	12	0.17	49208	0.82
4	悦林中心	丰台区	55	0.22	18016	0.4
5	绿地启航国际诺亚方舟	房山区	17	0.2	13176	0.27
6	绿地中央广场云谷	昌平区	6	0.08	19396	0.15
7	首开富力十號国际	顺义区	1	0.06	22487	0.13
8	丰台金茂广场	丰台区	2	0.03	45705	0.13
9	红金龙国际企业港	大兴区	5	0.18	5600	0.1
10	兴创国际中心	大兴区	2	0.03	31547	0.08
合计			188	2.62	18969	4.97

表：2023年4月办公市场成交套数排名TOP10

名次	项目名称	行政区	成交套数 ↓	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)
1	顺鑫国际商务中心	顺义区	81	0.88	18850	1.66
2	悦林中心	丰台区	55	0.22	18016	0.4
3	绿地启航国际诺亚方舟	房山区	17	0.2	13176	0.27
4	中关村集成电路设计园	海淀区	12	0.17	49208	0.82
5	远洋新天地	门头沟区	7	0.77	15985	1.23
6	绿地朗山国际健康产业园	密云区	6	0.05	11001	0.06
7	绿地中央广场云谷	昌平区	6	0.08	19396	0.15
8	红金龙国际企业港	大兴区	5	0.18	5600	0.1
9	首开缙香郡	通州区	5	0.04	11069	0.04
10	海纳幸福城	平谷区	4	0.04	13245	0.06
合计			198	2.63	18213	4.79



07

趋势展望

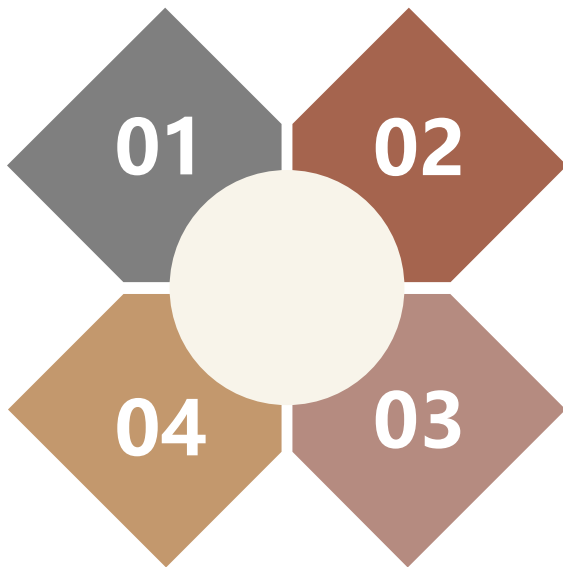
# 趋势展望：楼市冲高回落，短期内或继续呈下行态势

## 政策环境

政治局会议对楼市的政策定调基本保持不变，全国强刺激政策出台概率小，北京楼市小范围放松仍可期，比如房山“一区一策”，但落地时间不确定，且对全市整体行情影响较小。

## 二手房市场

二手房冲的高、落的快，3月签约量还超2.2万套，4月就回落到不足1.4万套，预计5月成交将进一步回落至11000套左右，若无重大利好出台，二手房市场将趋于平淡。



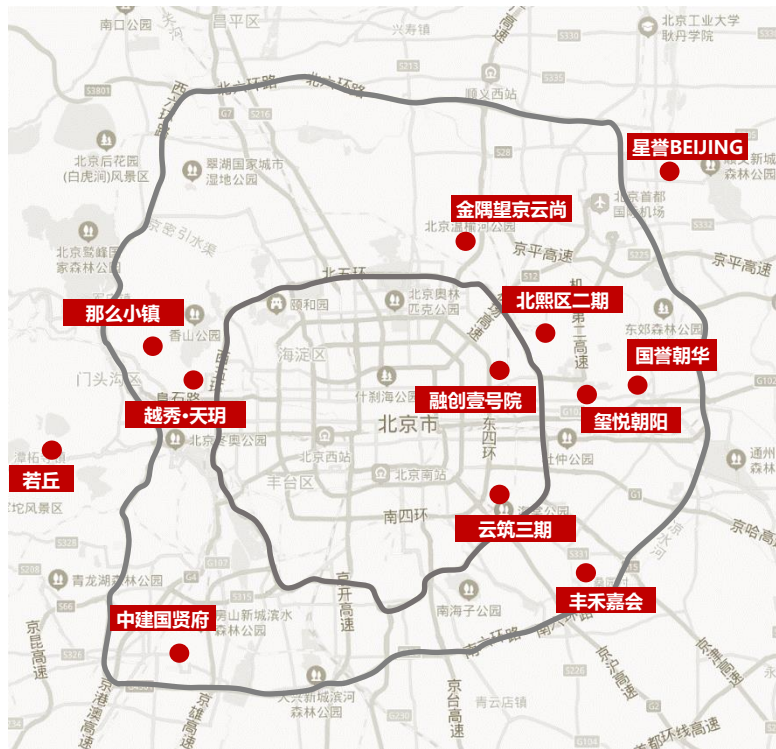
## 土地市场

土地市场回暖趋势明显，比如“东小马”、“西红门”等地块竞拍热度超预期，但销售端活跃度已经出现回落，随着后续供地的增多，房企拿地预算的消耗，土拍的整体热度或将回落。

## 新房市场

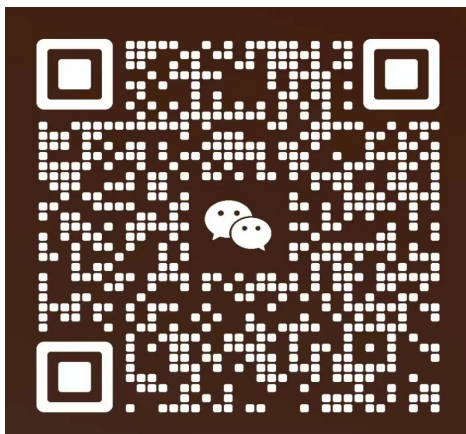
4月签约量虽然可观，但实际除个别热销盘外，多数项目来访量、认购量出现下滑，市场需求阶段性释放完毕，预计5月新房市场活跃度将稳中有降，签约量或高位回落。

# 预计近期开盘项目



## 待入市新盘项目

项目名称	区域	主力户型	预计开盘时间
星誉BEIJING	顺义	70两居、89/105三居、116四居	5月
云筑三期	朝阳	83一居、106/128两居	5月
丰禾嘉会	亦庄	80/95三居、118/121四居	5月
越秀天玥	石景山	81两居、98/100/104/115/116三居、132/134四居	5月
国誉朝华	通州	60/75两居、86/89三居、115四居	5月
金隅望京云尚	朝阳	109两居、138/162三居、148/167四居	5月
若丘	门头沟	99三居、138四居	5月
中建国贤府	房山	85/99/105三居、127/142/165四居	5月
玺悦朝阳	朝阳	100/103/112三居、122/124/132/134/136/137/150四居	6月
融创壹号院	朝阳	215/219/252/256//261/291四居	6月
那么小镇	石景山	95三居、118/139四居	6月
北熙区二期	朝阳	80两居、93/109/114三居、135四居	6月



更多资讯请扫描二维码

**专注北京豪宅！十年专家团队！**

- 地址：北京市朝阳区广渠金茂府东区7号楼底商
- 电话：13681335668

# 增值服务



## 市场研究类：

- ◆ 市场周报/月报/年报/开盘预告、监测/定制化市场研究；

## 前期顾问类：

- ◆ 城市进入性研究/城市地图及板块研究；
- ◆ 一级土地可行性研究/二级取地可行性研究；
- ◆ 城市客户地图/项目客户研究及定位；
- ◆ 城市产品线研究/开发企业产品系定位；
- ◆ 项目定位及产品打造方案：住宅/商办/TOD综合体/产城融合/城市更新/自持运营等；

## 营销顾问类：

- ◆ 项目月度策划顾问；
- ◆ 项目诊断/赋能；

**各类专题性研究：具体可根据需求定制**

... ..