

住宅销售



第四季度全市一手住宅供应量持续增加

住宅新房成交量环比增速放缓，整体去化速度不乐观。

- 2018年第四季度，一手普通住宅市场新增供应持续增加，合计达269.86万平方米，环比、同比分别上升54%、271%。
- 第四季度一手普通住宅成交面积为111.5万平方米，环比、同比分别上升4.8%、73%。
- 第四季度高端住宅项目继续保持充足的供应，其中11个高端公寓项目、合计1,895套新增供应于本季度入市。
- 与此同时，2个高端别墅项目取得预售许可证，为市场带来413套别墅供应。
- 本季度，高端公寓成交均价为人民币每平方米95,878元，环比、同比分别上涨1.8%、6.2%。
- 高端别墅成交为均价人民币每平方米71,294元，环比、同比分别上涨1.0%、4.8%。
- 北京土地市场继续加大住宅用地供应，第四季度共成交28宗土地，总成交金额达人民币766.97亿元，环比大涨366%，其中住宅及混合类用地成交24宗。

“在宏观经济下行压力加大等诸多因素的大背景下，预计2019年房地产相关政策进行轻微调整的概率在增加。”

熊志坤，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，
请联系

市场研究部

James Macdonald

高级董事
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@
savills.com.cn

Jack Xiong

董事
北京
+8610 5925 2042
jack.xiong@
savills.com.cn

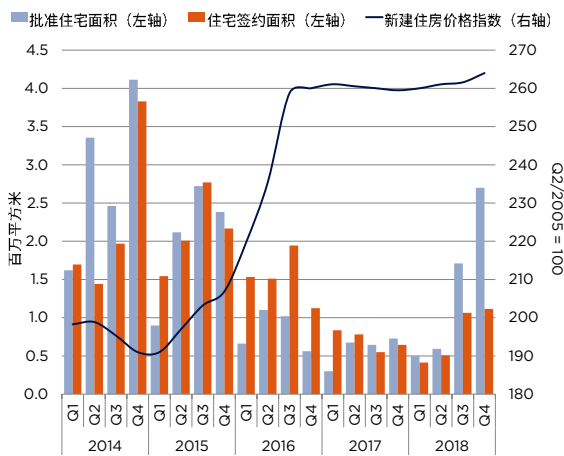
中央管理层

Anthony McQuade

董事长
华北区
+8610 5925 2002
anthony.mcquade@
savills.com.cn

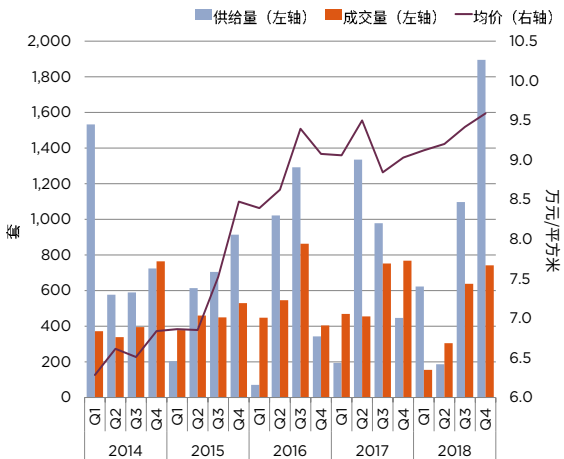
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 一手普通住宅供给量、成交量及价格指数, Q1/2014至Q4/2018



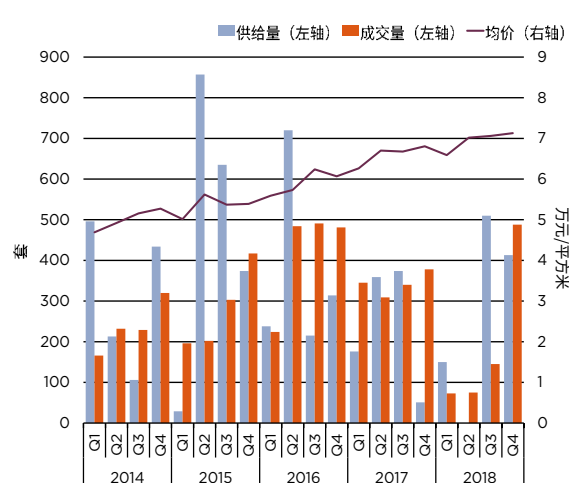
来源 国家统计局, 北京市住房和城乡建设委员会, 第一太平戴维斯研究部

图2: 一手高端公寓供给量、成交量及均价, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 一手高端别墅供给量、成交量及均价, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

一手普通住宅市场

2018年第四季度, 一手普通住宅市场新增供应持续增加, 达269.86万平方米, 环比、同比分别上升54%、271%。

与之对应的是, 第四季度成交面积111.5万平方米, 环比、同比分别上升4.8%、73%。

当前市场新房供应的主体为共有产权房及限竞房, 但市场观望情绪仍很浓厚, 导致这两类住房的去化速度并不乐观, 市场上开始出现供大于求的现状。

一手高端公寓市场

2018年第四季度, 各个开发商继续加大高端项目的供应, 其中共有11个高端公寓项目集中入市, 为市场带来1,895套新增单元, 环比、同比分别上涨72.7%、323.9%

高端公寓的成交量保持稳定增长, 季度内合计成交742套, 环比上升16.3%、同比微降3.4%; 成交均价继续小幅攀升, 环比微涨1.8%至人民币每平方米95,878元。

一手高端别墅市场

第四季度高端别墅市场迎来两个项目推盘, 合计为市场带来413套新增单元。高端别墅成交量达488套, 环比、同比分别上涨236.6%、29.1%。成交价格方面, 高端别墅平均价格稳中有升, 达人民币每平方米71,294元, 环比、同比分别上升1.0%、4.8%。

住宅土地市场

2018年第四季度, 北京土地市场集中放量、尤其加大了住宅用地的供应。季度内共成交28宗土地, 总成交金额达人民币766.97亿元, 环比大涨366%、同比下降19.1%, 其中住宅及混合类用地成交24宗, 商业用地3宗, 工业用地1宗。

市场展望

2018年北京房地产市场延续了2017年确立的严格调控基调, 同时年内又后续出台了若干房地产调控细则, 内容涵盖城市规划、项目销售、棚改旧改、公积金、保障性住房等多个领域, 表明政府层面仍将坚持建立房地产调控长效机制。预计2019年北京房地产市场整体走势保持稳定, 同时部分政策存在适度放权进行轻微调整的可能性, 这也代表着“因城施政”阶段的开启。

表1: 高端公寓主要新增供应, Q4/2018

项目名称	区位	开发商	推出套数	预售均价 (人民币/平方米)
昆仑域	丰台	华润置地	112	113,000-119,000
亚林上苑	丰台	华润置地/招商局地产	142	112,000-115,000
泰禾西府玉苑	丰台	泰禾集团	292	112,000
金茂城苑	丰台	中国金茂	174	95,000-113,000
玺萌壹号院	丰台	北京玺萌置业	42	99,000
将台水岸家园	朝阳	北京亮马置业	130	97,000-98,000
首开保利锦都家园	朝阳	首开/保利	126	87,000-88,000
天悦名苑	丰台	中粮/天恒	242	81,000-87,000
泰禾金府大院	丰台	泰禾集团	192	82,000-84,000

来源 北京市住房和城乡建设委员会, 第一太平戴维斯研究部

表2: 高端别墅新增供应, Q4/2018

项目名称	鲁能优山美地	观承文园
区位	顺义区	顺义区
开发商	鲁能地产	万科
推出套数	71	342
预售均价 (人民币/平方米)	73,000-79,000	60,000-63,000

来源 北京市住房和城乡建设委员会, 第一太平戴维斯研究部

表3: 重点土地成交, Q4/2018

地块编号	区位	竞得方	规划建筑面积 (平方米)	总成交金额 (亿元)	楼面价 (元/平方米)
京土整储挂(丰) [2018]028号	丰台区	中铁诺德	163,477	70.2	42,942
京土整储挂(昌) [2018]047号	昌平区	建工地产/ 首开/华润	327,948	69.0	21,040
京土整储挂(丰) [2018]034	丰台区	中铁置业	131,841	58.4	44,296
京土整储挂(石) [2018]025号	石景山区	中海/ 首钢房地产	152,820	48.34	31,632
京土整储挂(顺) [2018]037号	顺义区	首开/金地	132,950	45	33,847

来源 北京市国土资源局, 第一太平戴维斯研究部