

# 北京

beijing

合富辉煌北京市场研究部

2011年,楼市新年遭遇限购调控,国家对于房地产市场的调控政策全年紧缩未见放松,北京做为政策重点“照顾”的重点城市,全年商品房销售量大幅下挫,价格略有增长,基本控制在年初的既定目标内。近期国家一系列会议均提到2012年房地产市场调控力度不放松,而北京作为标杆城市,对于其调控的力度更不会有所减弱。

## 2012 预测要点

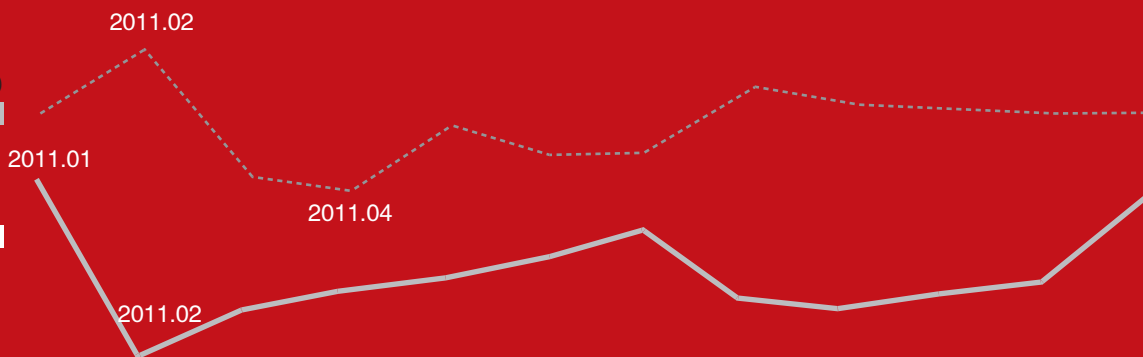
1. 有可能下调首套房贷款利率
2. 上半年北京楼市将持续现状
3. 开发商将采用“现金为王”策略
4. 在售项目或将大幅降价

**关键词** 政策重压 成交下挫 土地市场遇冷 在售项目多

(截至2011年12月数据)

2011年度房价走势

2011年度销量走势



# 2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

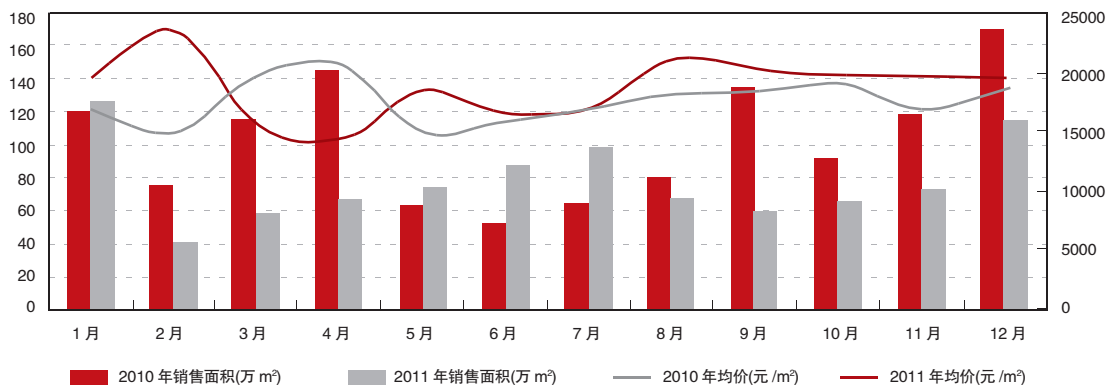
## 2012年中国代表城市房地产市场预测

### 2011年房地产政策回顾

由于北京特殊的城市地位以及过高的房价,其必然成为楼市调控政策的重点。相对其他二线城市,北京的限购政策相对更为严厉,市场影响也相对严重。2011年的北京楼市,在政策和市场的双重压力下全年成交普遍低迷,全市商品住宅销售面积较2010年下降23.89%之多,成交均价仅较2010年上

升7.02%。北京楼市回暖仅仅持续三个月就开始陷入低谷,成交一路下滑。虽然11年后期价格维稳且小幅上扬,这主要原因在于成交结构变化导致,在售项目降价促销已然开始,更有部分项目底价销售回笼资金。

2010年—2011年成交量价关系图



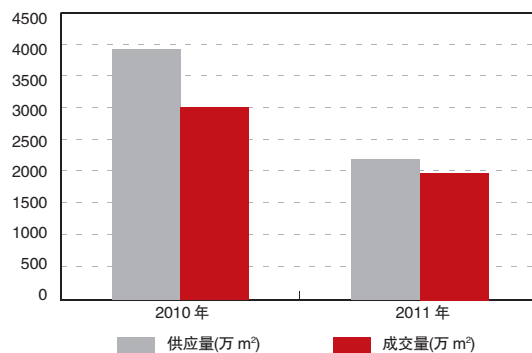
2011年北京市商品住宅新增供应量为1079.26万平方米,成交量935万平方米,供大于求的趋势十分明显,市场存量逐渐增加。就各区县商品房

整体供应而言,朝阳区、大兴区、昌平区住宅新增供应量最多,三个区的供应量占全是商品房供应总量的51.22%。

### 2011年土地市场回顾

2011年北京商品房市场遇冷,同期一级土地市场也遭遇滑铁卢。全年土地供应仅为2194万平方米,成交1965万平方米,尚未突破2000万大关。由于北京整体市场的不景气以及对未来并没有良好的预期,更多开发企业选择转战二三线城市,北京的土地供应同比下滑44%,成交同比下滑34.6%。从区域细分来看,2011年北京供求两旺的土地主要集中在城市发展新区,特别是顺义区及大兴区;其次北京市生态涵养发展区2011年整体出让土地面积全市出让面积的30%。首都功能核心区出让土地面积仅3.32万平方米商业用地,仅占全市0.15%。

2010—2011年土地市场供应量和成交量对比



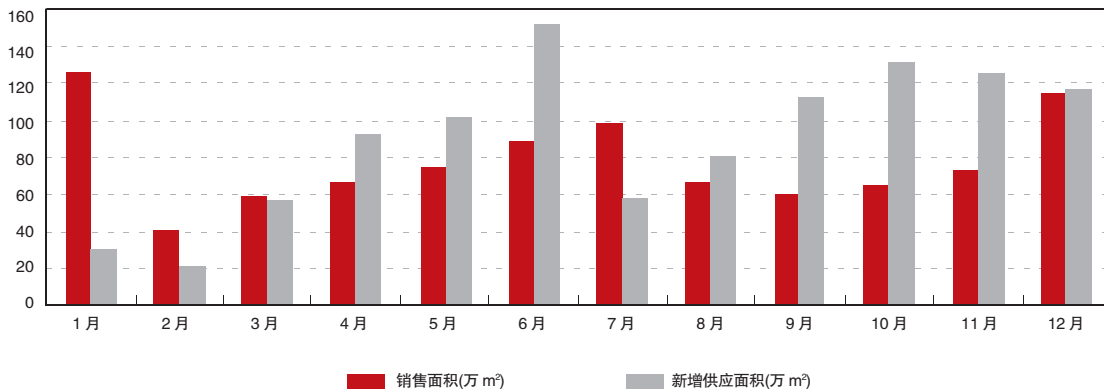
## 2011年商品房市场回顾

### 北京

2012年  
中国代表城市  
房地产市场预测

市场存量增加,供大于求趋势明显

2011年北京市月度供求关系图



热点区域中朝阳后劲不足,房山、昌平蓄势待发

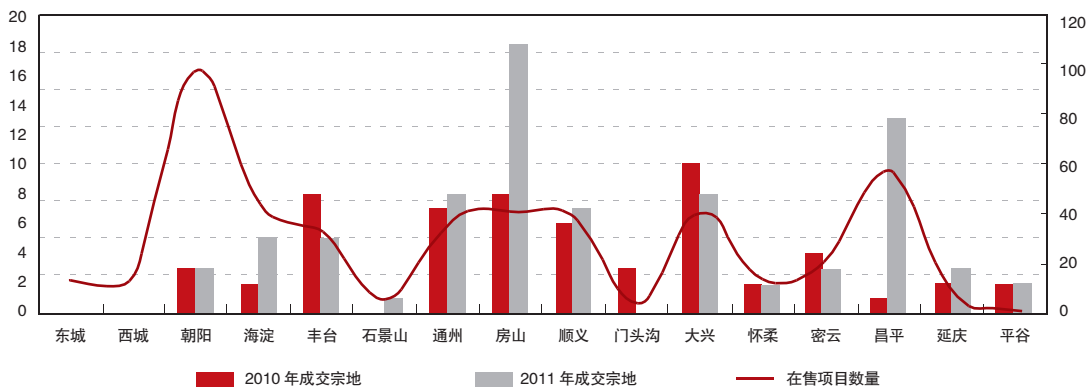
2011年北京商品住宅在售项目共有474个,其中仅朝阳区在售项目就达到98个,其次昌平区、海淀区、大兴区、房山区、通州区、顺义区、丰台区均有较充足的项目数量。

从住宅土地供应方面看,2011年全市住宅土地供应78宗,相比2010年增加34.48%,土地出让数量

集中在房山区和昌平区。

房山区、昌平区、通州区、顺义区在近两年里土地出让数量呈现逐年增长的趋势,并且以上区域内在售项目较多,尤其是昌平区和房山区2011年土地供应呈现井喷态势,在未来的时间里这两个区域或将发展为北京市新的房地产热点区域,将有更多的房地产项目问世。

2010-2011年北京市各区土地出让宗数和现时在售项目数量对比



## 2012年房地产市场预测

2011年,北京整体房地产市场可用惨淡形容,特别是城八区内高端项目,全年成交寥寥无几。政策对于购房者的限制起到了严苛打压的作用,成功削减了投资类需求。在09年左右的地王类产品由于土地单价过高,目前多数已经成本价销售,但成绩仍不尽人意。

2012年,下调首套房贷款利率或将成为促进北

京首套房购置者购房的动力,但是对于外地购房者的限制仍将成为楼市桎梏之一。由于北京市目前楼市冷清,加之双节影响,预计上半年北京楼市仍将持续现状,一级市场的供应将再次走低,开发企业现金为王的过冬战略也将影响拿地热情;在售项目采用大幅降价可能成为开发企业广积粮、渡严冬的有效手段。

**2012  
Real Estate  
Market Forecast  
Report on Chinese  
Representative Cities**

