

yahao® 亚豪

用心 | 超越 | 期待 |

北京豪宅市场动态监测

DEDICATING AND BEYOND EXPECTATION

Yahao Real Estate Selling & Consulting Solution Agency

2012. 01期

《北京豪宅市场动态监测》是由亚豪机构市场研究中心编撰，旨在从豪宅动态资讯、销售龙虎榜、豪宅产品入市精选以及入市项目案例详解等多个角度解读北京豪宅市场，为豪宅开发企业提供具有可鉴价值的市场研究。

亚豪机构：北京市 朝阳区西大望路63号阳光财富大厦北楼 邮编：100022

公司直线：(8610) 5129 2288 业务商洽：(8610) 8589 8888

[了解亚豪](#)

[上期资讯](#)

[期刊订阅](#)

[意见反馈](#)

豪宅市场动态>>

1 开发商转战高端市场，上半年10多个公寓豪宅将入市

2011年，公寓豪宅市场由于其特殊产品特质，受调控影响较小，成交量增长远高于普通住宅。这也引发开发商转战高端市场，2012上半年北京将有10多个纯新盘进入市场。

[<查看全文>](#)

2 1月上半月别墅成交仅35套，2012预计将价跌量涨

由于受到节假日的影响，1月上半月北京别墅市场供需均出现下滑。从2012整体趋势来看，随着以价换量项目的不断增多，将出现与2011年价涨量跌明显相反的市场景象。

[<查看全文>](#)

3 1月上半月公寓豪宅量价齐跌，但2012年仍长期看

1月上半月公寓豪宅市场量价大跌，但从长远来看，受到城区核心区土地资源稀缺的影响，该类产品在2012年将延续2011年发展态势，量价稳步上涨。

[<查看全文>](#)

>>项目动态

- [盘古通过奢侈品牌活动提升高端影响力](#)
- [西山壹号院30亿夺2011下半年北京销冠](#)
- [中央别墅区定制别墅——老项即将入市](#)
- [教育配套增色亿城燕西华府](#)
- [华润润西山首次开盘48套别墅当天售罄](#)

销售龙虎榜>>

公寓豪宅上半月成交套数排行

项目名称	成交套数	成交均价 (元/平米)	成交金额 (万元)
金茂府	10	49349	5530
当代MOM A	4	44509	3867
银河湾	4	50822	3442
太阳星城	4	41790	1572
红玺台	4	55185	4232

公寓豪宅上半月成交均价排行

项目名称	成交套数	成交均价 (元/平米)	成交金额 (万元)
长安太和	4	90972	7887
红玺台	4	55185	4232
金融世家华苑	2	54246	1066
悠唐	3	52153	1648
银河湾	4	50822	3442

别墅上半月成交套数排行

项目名称	成交套数	成交均价 (元/平米)	成交金额 (万元)
中海尚湖世家	5	17143	4166
北美佳苑	4	33592	3168
万通天竺新新家园	3	20246	2572
龙熙顺景	3	12842	1098
金宝花园别墅	2	13958	899

别墅上半月成交均价排行

项目名称	成交套数	成交均价 (元/平米)	成交金额 (万元)
运河岸上的院子	1	80527	4000
北美佳苑	4	33592	3168
亿城燕西华府	1	29711	1730
龙湖·蔚澜香醍	1	25891	532
原生墅	1	24707	547

入市精选>>

序号	项目名称	开盘情况	开盘日期	成交金额	可售许可套数	区域	物业类别
1	亿城燕西华府	老项目后期	1月1日	1800-3500万元/套	20套	丰台区	别墅

入市项目案例详解>>

项目介绍

◎ 基本信息

项目名称：亿城燕西华府

开发商：北京西海龙湖置业有限公司

建筑面积：58万平方米

绿化率：30%

建筑类型：独栋别墅、双拼、联排

目前报价：联排900-1200万/套；

双拼1300-1400万/套；独栋1800-3500万/套

项目地址：丰台区王佐镇青龙湖公园东1500米

占地面积：34万平方米

容积率：1.1

物业类型：别墅

装修标准：联排精装，独栋、双拼毛坯



◎ 周边配套

教育配套原有北京第十三中学青龙湖分校、云岗中学、北京第十中学，后又签约人大附中，教育资源相对丰富；商业配套略显不足，周边仅有物美超市云岗店，项目自有商街尚未成型；休闲娱乐设施有南宫温泉度假酒店(五星)、京辉高尔夫、金龙湖高尔夫等，此类配套相对比较单调；交通配套完全依赖六环路与京港澳高速，公共交通缺失；没有成型的医疗配套。

◎ 竞争项目

亿城燕西华府为京西为数不多的别墅项目，其周边在售竞争别墅项目只有中体奥林匹克花园·西花汀别墅。燕西华府目前在售为联排与独栋别墅，其中独栋别墅590、851平米，联排别墅358-370平米，精装修起价24000元/平方米；中体奥林匹克花园·西花汀别墅为09年开盘项目，目前尾盘在售，户型面积只有252平方米和320平方米两种联排，毛坯起价24000元/平方米，精装修起价27000元/平方米。

项目优劣分析

优势	产品稀缺	亿城燕西华府所在的京西丰台地区，别墅产品极其稀缺，其周边在售别墅项目仅有中体奥林匹克花园西花汀别墅，且为后期尾盘；
	资源丰富	位于大西山青龙湖畔，环境优美，自然资源丰富，项目致力于营造森林溪谷怀抱的东方意境别墅住区，大、小环境均较适宜；
	社交平台	以亿城“华府会”为载体，燕西华府致力于打造全方位社交平台，未来人文资源丰富；
	教育配套	引入人大附中大校区顶级教育资源，为业主提供从小学到初中再到国际高中的一站式名校子女成才培养计划；
劣势	总价较高	联排别墅总价900-1200万/套；双拼别墅预计总价1300-1400万/套；独栋别墅预计总价1800-3500万/套，千万级产品项目在目前市场环境下也受到较大影响；
	工期较长	该项目交房时间预计在2013年左右，相比周边已成型项目来说，入住时间较晚，而且由于为项目第一期，小区整体环境尚未成型，还处于打造阶段。

项目综合点评

区位优势（优势较大）

亿城燕西华府位于大西山青龙湖畔，自然环境优美，产品稀缺，周边竞争项目较少。从区位于环境上来看该项目具有较大优势，另外项目引进的人大附中也为项目增色不少。

产品定位（有利有弊）

该项目产品类型以联排与独栋为主总价900万起，整体均为千万级别别墅产品。一方面为区域稀缺产品，但另一方面在目前市场情况下高总价产品销量也会受到一定影响。

定价策略（优势较小）

虽然该项目开盘报价比周边项目低出3000元/平方米左右，但是由于市场环境的影响，这一价格接受度较低。另外由于新项目入市，项目内部配套尚未完善，因此定价策略的优势较小。

未来趋势（谨慎）

该项目10月首次入市，共取证143套别墅产品，截止到1月15日，去化率为16.8%。2012年市场环境仍然比较恶劣，因此在未改变价格策略的前提下，项目的去化情况仍然不容乐观。