

中原地产红皮书2007

中原（中国）地产研究中心 著
北京中原投资顾问部

北京卷
Beijing



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

中原地产红皮书2007

中原 · 中国 · 地产 · 趋势 · 报告

中原地产研究中心 编

122

中原地产

中原地产红皮书2007

中原（中国）地产研究中心 著
北京中原投资顾问部

■ 北京卷
Beijing



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

F299.233/71.2007

内 容 提 要

作者以第一手的数据资料和调研资料,分析介绍2006年1月至2007年6月期间,北京市房地产市场的变化与发展,其中包括土地市场、住宅市场、写字楼市场、商铺市场等专业市场。作者着重分析了北京市酒店式服务公寓发展历程与项目分布特征,朝阳公园地区写字楼供应特征分析,望京地区商业发展状况等专题,并对2007年下半年以及2008年北京市的房地产市场进行了预测。本书可对房地产专业人员分析研究市场环境与发展起到借鉴作用,对普通大众的投资置业行为具有很强的指导意义。

图书在版编目(CIP)数据

中原地产红皮书2007·北京卷 / 中原(中国)地产研究中心,北京中原投资顾问部著. —上海:同济大学出版社, 2007.11

ISBN 978-7-5608-3626-3

I.中… II.①中…②北… III.房地产业—研究—北京市—2007 IV.F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第147378号

中原地产红皮书2007·北京卷

中原(中国)地产研究中心 北京中原投资顾问部 著

责任编辑 江 岱 责任校对 徐春莲 封面设计 厉致谦

出版发行 同济大学出版社(www.tongjipress.com.cn 地址:上海四平路1239号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 江苏句容排印厂

开 本 889mm x 1092mm 1/16

印 张 8

印 数 1-3100

字 数 218000

版 次 2007年11月第1版 2007年11月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-3626-3/F·349

总 定 价 780.00元(全7册)

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

编委会

顾 问 李文杰

主 编 程 澧

执行编辑 张海清 陶 琦 董林峰 陶 源

常务编辑 张坤昱 徐 超 刘 磊 郑 洁 潘 虹 邓 玥 刘亚玲

安 卫 赵 曦 姜 昶 訾洪役 肖 鹏 张 伦

序

京城楼市奥运地产

在经历了几年的宏观调控后，2006年的北京房地产市场依然备受关注，风光无限，房价也继续在上升通道中前行。与此同时，接踵而至的各项政策措施又在时刻提醒着人们：今年又将是一个宏观调控年。尽管存款准备金率和金融存贷款利率轮番上调，尽管充满刺激和诱惑的股市总在有意无意间与楼市争夺着资金和人气，尽管开发商的惜售和购房者的观望使供应量和成交量都呈现出萎缩迹象，但这些似乎都难以阻挡房价上涨的步伐。究竟是过度炒作的持续还是经济增长需求旺盛带来的厚积薄发，我们在探索中品味；2007年，还有多少政策措施将要出台，房地产市场还将面临怎样的调控和洗牌，我们在等待中憔悴。无论如何，我们相信，随着2008年奥运的临近，北京将以最亮丽的市容、最光鲜的市貌展现在世人面前，而北京房地产市场也将更加风情万种、多彩繁荣。

本书基本延续《中原地产红皮书2006》的架构，内容分为地产分析、地产评论和地产数据三大部分。地产分析部分包括房地产投资环境分析、土地市场分析、住宅市场分析、写字楼市场分析和商铺市场分析，从各角度对北京房地产总体市场及各细分市场进行全面深入的剖析，并对各专业市场的未来走势进行预测。时间跨度从2006年至2007年上半年，更增添了时效性；地产研究部分精选中原近期在各专业市场领域的研究成果，形式多样，内容丰富，有较强的可读性；地产数据汇集了近年来北京宏观经济、政策、房地产市场等各项资料和最新数据，更全面直观地反映出北京房地产市场状况，进一步提升了实用性。

与2006版相比，本书内容更趋完善，数据更为详实，希望能给各相关单位及广大购房者提供更多的参考和帮助。

李文杰

北京中原地产经纪有限公司董事总经理

2007年6月20日

目 录

序 京城楼市奥运地产

上篇 地产分析	1
第1章 房地产投资环境分析	2
■ 1.1 城市概况	2
■ 1.2 经济运行	3
┐ 1.2.1 经济运行概况	3
┐ 1.2.2 居民生活水平继续提升	3
┐ 1.2.3 基础设施的投资幅度大幅增长	4
■ 1.3 城市规划	4
┐ 1.3.1 全力建设六大高端产业功能区	4
┐ 1.3.2 加速构建综合交通体系	5
┐ 1.3.3 全面建设顺义、通州和亦庄三个重点新城	6
■ 1.4 政策影响	6
┐ 1.4.1 财税政策	6
┐ 1.4.2 限外政策	7
第2章 土地市场分析	8
■ 2.1 土地供应市场	8
■ 2.2 土地成交市场	8
■ 2.3 土地市场展望	9
第3章 住宅市场分析	10
■ 3.1 一手住宅市场	10

└ 3.1.1 供应大幅下降	10
└ 3.1.2 成交量小幅缩减	10
└ 3.1.3 销售价格继续增长	10
■ 3.2 二手住宅市场	11
└ 3.2.1 成交量涨幅历年最低	11
└ 3.2.2 成交价格快速上涨	12
└ 3.2.3 成交特征分析	13
■ 3.3 住宅市场未来展望	13
└ 3.3.1 一手房市场	13
└ 3.3.2 二手房市场	14

第4章 写字楼市场分析	15
■ 4.1 写字楼市场整体特征	15
■ 4.2 写字楼供应特征	15
└ 4.2.1 写字楼供应井喷	15
└ 4.2.2 商务圈中CBD、东二环成供应热点	16
■ 4.3 写字楼需求特征	16
└ 4.3.1 写字楼需求上升呈现多元化态势	16
└ 4.3.2 甲级写字楼租金上涨，入住率下滑	17
■ 4.4 写字楼市场未来展望	18

第5章 商铺市场分析	19
■ 5.1 商铺市场整体特征	19
■ 5.2 商铺供应特征	19
└ 5.2.1 新增供应小幅增长	19
└ 5.2.2 供应集中在朝阳区、海淀区、丰台区	19
■ 5.3 商铺需求市场	20
└ 5.3.1 预售成交面积大幅增加	20
└ 5.3.2 预售成交均价明显上涨	20

└ 5.3.3 朝阳、海淀、丰台成交上升最快	21
■ 5.4 商铺市场未来展望	21

下篇 地产评论 23

第6章 北京市酒店式服务公寓研究 24

■ 6.1 酒店式公寓发展历程	24
■ 6.2 酒店式公寓分布特征	24
└ 6.2.1 CBD地区——发展最早、租金最高	24
└ 6.2.2 金融街地区——行情看好、需求增强	25
└ 6.2.3 中关村地区——需求量大、价格适中	25
└ 6.2.4 朝阳公园地区——景观优良，发展迅速	26
■ 6.3 酒店式公寓项目特征分析	26
└ 6.3.1 项目特点	26
└ 6.3.2 租售状况	26
└ 6.3.3 客户特征分析	27
■ 6.4 酒店式公寓未来展望	29

第7章 北京市朝阳公园区域写字楼现状分析 30

■ 7.1 北京写字楼市场概况	30
└ 7.1.1 发展历程	30
└ 7.1.2 区域分布	30
└ 7.1.3 整体供求状况	31
■ 7.2 朝阳公园区域写字楼市场	32
└ 7.2.1 写字楼供应	32
└ 7.2.2 写字楼租售情况	36
└ 7.2.3 区域客户特征及需求	37
└ 7.2.4 市场预测	38

第8章 “卧城苏醒”——北京市望京地区商业发展研究	39
■ 8.1 区域规划	39
■ 8.2 望京商业物业发展历程	41
■ 8.3 望京商业物业发展现状	41
┐ 8.3.1 现有商业分布	41
┐ 8.3.2 现有商业供应特点	41
┐ 8.3.3 现有商业业态结构	42
┐ 8.3.4 现有商业租售状况	43
■ 8.4 望京商业物业发展趋势	43
┐ 8.4.1 望京商业布局规划	43
┐ 8.4.2 新增及待建商业项目特征	43
附录	47
附录A 地产数据	48
■ A1 房地产投资环境	48
■ A2 土地市场	55
■ A3 住宅市场	62
■ A4 写字楼市场	72
■ A5 商铺市场	80
附录B 北京中原房地产经纪有限公司	91
■ B1 公司简介	91
┐ B1.1 组织架构	92
┐ B1.2 北京中原主要业务范围	92
┐ B1.3 网络资讯平台	92
┐ B1.4 客户数据库系统和客户服务与开发系统	93

■ B2 主要部门业务简介	94
└ B2.1 投资顾问业务	94
└ B2.2 住宅业务	96
└ B2.3 写字楼业务	99
└ B2.4 商业业务	102
└ B2.5 三级市场业务	104
■ B3 北京中原荣誉榜 (2007年1—5月)	105
■ B4 主要合作客户	108

插图目录

上篇 地产分析

图1-1 北京市城区示意图	2
图1-2 北京市历年GDP及其增长率变化趋势 (2000—2006年)	3
图1-3 北京市“十一五”期间优先发展区域	5
图1-4 北京市“十一五”轨道交通规划图	5
图1-5 北京市“十一五”快速路网规划图	6
图2-1 北京市土地供应分布情况 (2006年)	8
图3-1 北京市历年新增商品住宅供应面积 (2002—2006年)	10
图3-2 北京市历年商品住宅预售登记面积 (2002—2006年)	11
图3-3 北京市商品住宅预售登记均价月度走势图 (2006年)	11
图3-4 北京市二手住宅成交面积 (2005—2006年)	12
图3-5 北京市二手住宅成交均价走势图 (2006—2007年)	12
图3-6 中原(北京)领先指数月度走势图 (2004—2007年)	12
图4-1 北京市历年写字楼新增供应面积 (2003—2006年)	15
图4-2 北京市写字楼新增供应的区域分布	16
图4-3 北京市历年写字楼成交均价走势 (2002—2006年)	17
图4-4 北京市历年甲级写字楼价格走势 (2002—2006年)	17
图4-5 北京市历年甲级写字楼租金及入住率走势 (2005—2006年)	17
图5-1 北京市商铺新增供应面积的区域分布 (2006年)	19
图5-2 北京市历年商铺预售成交面积 (2001—2006年)	20
图5-3 北京市历年商铺预售成交均价走势 (2001—2006年)	20
图5-4 北京市朝阳、海淀、丰台区历年商铺成交套数 (2005—2006年)	21

下篇 地产评论

图6-1 北京市酒店式公寓市场热点区域分布图	25
图7-1 北京市写字楼市场发展历程图	30
图7-2 北京市商务圈分布及写字楼租金等级示意图	31
图7-3 北京市历年写字楼新增供应面积及销售均价 (2001—2006年)	31
图7-5 北京市朝阳区区域典型写字楼项目位置示意图	32
图8-1 北京市望京区域位置示意图	39
图8-2 望京地区规划功能分区图	40
图8-3 北京望京区域现有商业比例	42
图8-4 北京望京商业布局示意图	44

附录

图B1-1 北京中原公司组织架构图	91
图B1-2 实时信息资源共享及知识管理的网络资讯平台	92
图B1-3 客户数据库系统和客户服务与开发系统	92
图B2-1 北京中原发行刊物	95
图B2-2 北京中原近期住宅项目 (一)	97
图B2-3 北京中原近期住宅项目 (二)	98
图B2-4 北京中原近期代理写字楼项目 (一)	100
图B2-5 北京中原近期代理写字楼项目 (二)	101
图B2-6 北京中原近期策划项目	103
图B2-7 北京中原连锁店铺分布	104

表格目录

上篇 地产分析

表1-1 北京市近年人口变化(2005—2006年)	3
表2-1 北京市成交土地楼面地价情况(2006年)	9

下篇 地产评论

表6-1 北京市酒店式公寓发展历程	24
表6-2 北京市酒店式公寓典型项目	27
表6-3 北京市典型酒店式公寓租赁客户基本情况	27
表6-4 北京市酒店式公寓租赁客户特征分析	27
表6-5 北京市酒店式公寓典型项目投资客户构成	28
表7-1 北京市朝阳公园区域典型项目规模等级综合列表	33
表7-2 北京市朝阳公园区域典型项目建筑形态	33
表7-3 北京市朝阳公园区域典型项目建筑布局及结构情况列表	34
表7-4 北京市朝阳公园区域典型项目标准层情况列表	34
表7-5 北京市朝阳公园区域典型项目硬件设施列表	34
表7-6 北京市朝阳公园区域典型项目配套设施统计表	35
表7-7 北京市朝阳公园区域典型项目地下车位情况列表	36
表7-8 北京市朝阳公园区域办公产品租售状况列表	36
表7-9 北京市朝阳公园区域典型办公产品租售价格列表	37
表7-10 北京市朝阳公园区域客户情况	37
表8-1 北京市望京商铺发展格局	41
表8-2 北京市望京区域商业现有及未来供应项目	45

附录

表A1-1	北京市历年国民经济主要指标表 (2003—2006年)	48
表A1-2	北京市房地产市场主要指标表 (2003—2006年)	48
表A1-3	北京市房地产政策一览表 (2006年)	48
表A1-4	北京市市政建设大事记 (2006—2007年)	52
表A1-5	北京市房地产开发企业动态 (2006年)	53
表A2-1	北京市历年土地出让主要指标表 (2003—2006年)	55
表A2-2	北京市土地出让成交表 (2006年)	55
表A2-3	北京市土地市场大事记 (2006年)	61
表A3-1	北京市历年商品住宅市场主要指标表 (2003—2006年)	62
表A3-2	北京市商品住宅供需情况表 (2006年)	62
表A3-3	北京市商品住宅销售价格月度走势 (2006年)	63
表A3-4	北京市商品住宅销售面积月度走势 (2006年)	63
表A3-5	北京市二手住宅销售价格月度走势 (2006年)	64
表A3-6	北京市住宅市场销售价格前10名楼盘 (2006—2007年)	65
表A3-7	北京市住宅市场建筑面积前10名楼盘 (2006—2007年)	68
表A4-1	北京市历年写字楼市场主要指标 (2003—2007年)	72
表A4-2	北京市写字楼销售均价月度走势 (2006年)	72
表A4-3	北京市写字楼市场新增供应一览表 (2006—2007年)	72
表A4-4	北京市甲级写字楼租金季度走势 (2006—2007年)	75
表A4-5	北京市甲级写字楼入住率季度走势 (2006—2007年)	75
表A4-6	北京市写字楼市场租金前10名楼盘 (2006—2007年)	76
表A5-1	北京市商铺市场新增供应一览表 (2006年)	80
表A5-2	北京市商铺销售价格月度走势 (2006年)	87
表A5-3	北京市购物中心建筑面积前10名楼盘 (2006—2007年)	87
表B3-1	北京中原荣誉榜	105

上篇 地产分析

丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁
 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁 丁

第1章 房地产投资环境分析

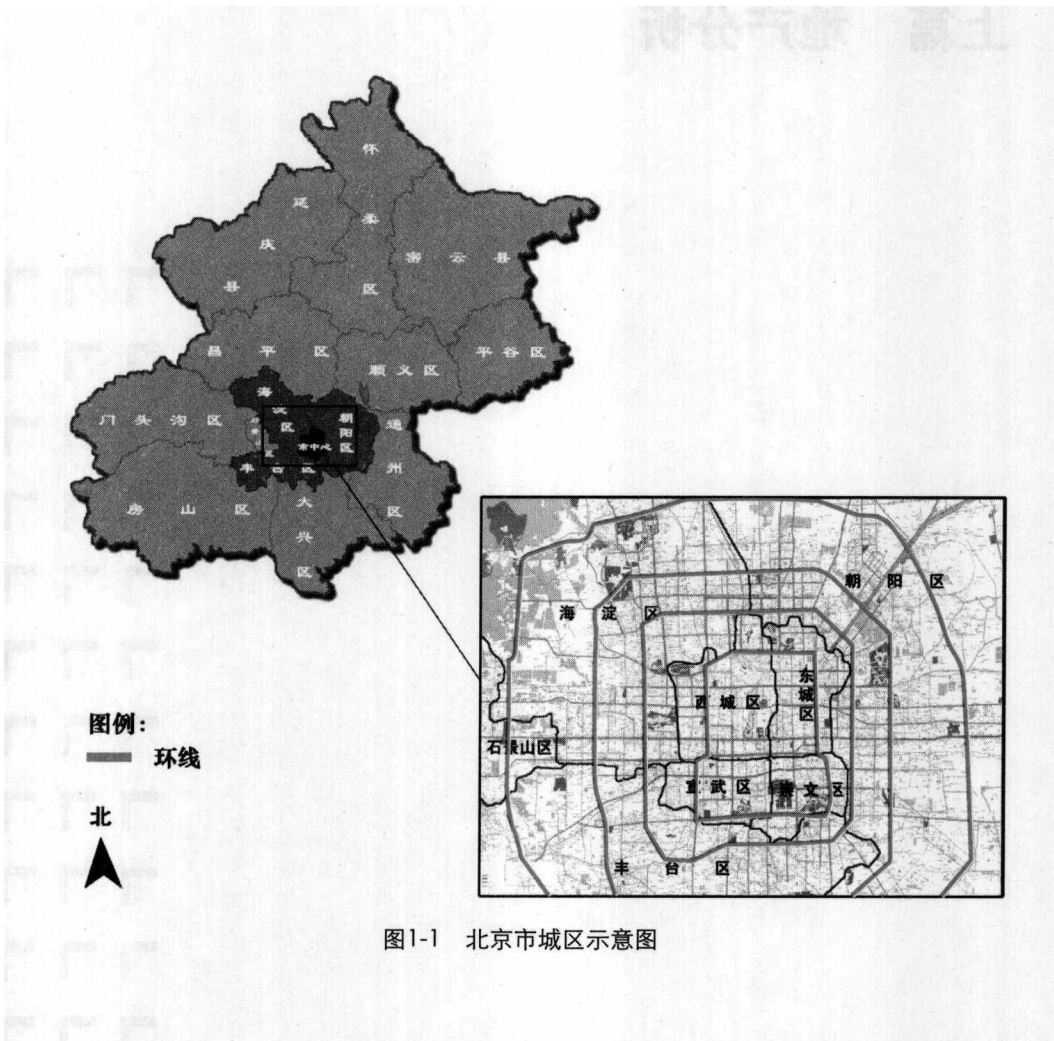


图1-1 北京市城区示意图

1.1 城市概况

北京市简称京，地处华北平原北端，是中华人民共和国的首都，全国政治、文化、科学和交通的中心。东南与天津相邻，其他方向均与河北相接。

北京市全市总面积16807.8km²，其中平原面积6390.3km²，占38%。北京市划分为16个区和2个县，它们分别是东城区、西城区、崇文区、宣武区、朝阳区、丰台区、石景山区、海淀区、门头沟区、房山区、通州区、顺义区、昌平区、大兴区、平谷区、怀柔区；密云县、延庆县（图1-1）。

至2006年末，北京市常住人口为1581万人，比2005年末增加43万人。其中，户籍人口1197万人，