

北京白云时代大厦项目周边市场简报

本次市场调研统计：本项目周边在售二手房项目近两年销售情况，以及结合本案自身情况给出本案产品价格及销售流速。

1、本案情况

(1) 区域资源：白云时代大厦项目位于北京市西城区，属于首都核心区，区域优越显著。同时项目对口学校是“育民小学”（属于西城区一流一类学校），片区初中有北京八中初中部，可享受西城顶级学区配套，市场认可度高。

(2) 本案产品：项目于2008年建成，性质为70年的住宅，可以落户，可以上学，标的楼栋为B栋17-25层，共9822 m²，单层面积约1091 m²，每层为8户住宅，单套面积约136.38 m²。

2、市场情况

(1) 价格情况：本案周边二手房市场：区域住宅开发时间较早且产品形式以小户型为主，产品面积以30-70 m²一至两居为主，11月二手住宅挂牌价格4.6-13万/m²，实际成交约4-11万/m²（中介反馈：可谈价格空间约85折），主力总价区间600-1000万。其中：同小区大面积产品销售价格相对较低，较整个小区均价下降约10%-20%，如：莲花池东路社区3居价格较全盘价格下降11%；莲花池东路甲5号院社区3居挂牌价格较全盘价格下降约22%等。

(2) 销售情况：区域二手房市场热度相对较高，近两年区域项目成交3-15套/年，其中销售最好项目为汽南小区，2023年成交15套，2024年1-11月成交17套，

注：成交量统计口径为“贝壳网”。

(3) 同类项目：华天大厦项目建筑形式与本项目较为类似，均属于办公及居住混合使用，单层4梯24户，本项目11月二手挂牌价4.6万/m²，户型面积54-106 m²，总价区间250-480万，项目价格相对价低原因是：无优势学区。



序号	基础资料							2024年11月挂牌套数及价格				成交情况				
	项目名称	行政区	建筑年代	建筑形式	户数	户型	面积	在售套数	项目挂牌均价 (万/㎡)	各户型挂牌价 (万/㎡)	总价段 (万元)	近90月成交套数	近30天带看量	2023年成交套数	2024年1-11月成交套数	实际成交均价 (元/㎡)
1	华天大厦	海淀区	2000-2004年	塔楼	620	一室	54-106	9	4.6	4.31-5.37	240-480	0	17	4	2	3.91
2	莲花池东路	西城区	1984-1995年	16层小高层	267	一室	38-42	10	12.55	14.52-14.88	560-625	0	151	1	2	10.67
						两室	56-70			11.65-14.51	670-830					
						三室	86			11.17	960					
3	莲花池东路甲5号院	西城区	1964-2007年	5-6层多层	2143	一室	47-91	13	10.04	11.65	550-1000	1	92	3	5	8.53
						两室	53-116			9.88-13.29	645-1180					
						三室	123-147			7.86-9.64	969-1380					
4	白云路7号院	西城区	1987-1990年	5-6层多层	381	一室	36	6	13.01	14.7	538	3	17	2	5	11
						两室	45-57			9.87-14.53	450-840					
5	汽南小区	西城区	1952-1996年	5-6层多层	1021	一室	42	23	12.98	13.57-16.38	579-688	2	287	15	17	11
						两室	54-91			12.21-13.68	690-1190					
						三室	76-90			11.6-14.49	998-1168					

数据来源：市调、贝壳，统计时间 2024 年 11 月 7 日

3、量价建议

综合分析：在本区域买房客户基本上均是以落户上学为主，但北京落户难度相对高，以致区域潜在的目标客户数量相对较少，同时，现阶段房地产市场下行压力较大，市场客户观望情绪较为严重，因此，本案产品销售价格和销售速度均不容乐观。

(1) 价格建议

鉴于本案周边在售二手房项目均以销售 40-80 m²一至两居小户型为主，与本案住宅套均 136.38 m²产品存在较大差异，因此，本次项目价格测算分为两步：

第一步：参考同区域二手房项目成交价格，利用市场比较法，测算本案住宅产品基准价。

第二步：在项目产品基准价之上，利用区域各户型价格关系，测算本案住宅产品时点销售价格。

因此，得出：

结合区域二手房项目成交价格，利用市场比较法，**测算本案住宅产品基准价约 10.68 万/m²**。同时，参考同小区大面积产品销售价格较整个小区均价下降约 10%-20%，结合本案产品户型面积相对较大，本次测算取值“较整个小区均价下降 20%”，**最终，测算本案产品时点销售价格约 8.5 万/m²**。

本案产品时点销售价格=本案住宅产品基准价×(1-20%)≈8.5 万/m²

项目及权重		莲花池东路		莲花池东路甲 5 号院		白云路 7 号院		汽南小区		本项目	
项目	权重	得分	加权得分	得分	加权得分	得分	加权得分	得分	加权得分	得分	加权得分
项目地段	0.1	7	0.7	7	0.7	7	0.7	8	0.8	7	0.7
		核心地段		核心地段		核心地段		核心地段，北邻河景资源		核心地段	
项目规模	0.1	7	0.7	8	0.8	7	0.7	8	0.8	6	0.6
		267 户，中小规模		2143 户，大型社区，居住氛围浓厚		381 户，中小规模		1021 户，大型社区，居住氛围浓厚		独栋，居住氛围较弱	
产品形式	0.15	8	1.2	8	1.2	8	1.2	8	1.2	6	0.9
		16 层小高层		5-6 层多层		5-6 层多层		5-6 层多层		高层塔楼	
硬件品质	0.15	5	0.75	5	0.75	5	0.75	5	0.75	8	1.2
		老小区，硬件水平一般，居住品质差		老小区，硬件水平一般，居住品质差		老小区，硬件水平一般，居住品质差		老小区，硬件水平一般，居住品质差		升级硬件，提升居住体验	
周边环境	0.1	6	0.6	6	0.6	7	0.7	8	0.8	6	0.6
		临城市主路，噪音大		临城市主路，噪音大		临城市主路，噪音大		紧邻水系，居住环境较好		临城市主路，噪音大	

配套情况	0.1	7	0.7	7	0.7	7	0.7	7	0.7	7	0.7
		区域配套完善		区域配套完善		区域配套完善		区域配套完善		区域配套完善	
交通条件	0.1	7	0.7	7	0.7	7	0.7	7	0.7	7	0.7
		交通条件便捷		交通条件便捷		交通条件便捷		交通条件便捷		交通条件便捷	
物业服务	0.15	6	0.9	6	0.9	6	0.9	6	0.9	8	1.2
		老小区，物业一般		老小区，物业一般		老小区，物业一般		老小区，物业一般		提升物业服务	
品牌形象	0.05	6	0.3	6	0.3	6	0.3	6	0.3	7	0.35
		无品牌影响力		无品牌影响力		无品牌影响力		无品牌影响力		品牌影响力略有提升	
合计	1	6.55		6.65		6.65		6.95		6.95	
比重		25%		25%		25%		25%		100%	
项目实际成交价格 (万/㎡)		10.67		8.53		11		11		—	
本项目时点销售价格 (万/㎡)		10.68									

(2) 销售流速

参考汽南小区成交情况：15-20套/年（贝壳口径），且贝壳网成交数据约占全市50%计算，预估汽南小区全年成交量约30-40套，但是考虑本案户型面积大且总价相对较高，整体流速略低于汽南小区，预估：本案销售流速30-35套/年。

注：据了解，贝壳网成交数据约占全市数据50%。

4、注意事项

(1) 产品户型：目前项目资料较少，且不足以支撑对产品户型及改造情况等内容分析，后续可结合项目详细资料再实施产品的优劣势分析。

(2) 产权证：本案仅取得“大证”且尚未分割每户产权证

据了解，开发商在取得大房产证后，会根据购房合同的约定，将房屋产权分割成每个业主的小房产证。这个过程通常由开发商在完成初始登记后，协助业主完成小产权的分割。业主需要与开发商协商具体的办理时间，因为从交房到完成初始登记并分割小产权的时间通常约为3个月。

(2) 公司卖房政策及税费（见：附件）

附件：公司卖房政策及税费

一、公司卖房政策

- (1) 公司名下商品住宅必须持有满 3 年才能出售。
- (2) 公司出售房产，本手网签价需高于上手网签价。

二、涉及的税费

1、房产持有税有两种税费缴纳方式（持有期间每年都交）：

第一种：成交价*1.2%*70%

第二种：年租金*12%（注：多数选择自行签署较低租赁合同，规避相应税费）

2、土地使用税

北京市场土地使用税：30 元/平（最高标准）*土地面积（注：持有期间每年都交）

本案属于二级土地：24 元/m²/年

3、增值税

产权人为一般纳税人的公司，税所无法为其代开增值税发票，只能由卖方公司给买方开具增值税发票。公司在开具该笔增值税发票时，需按照成交价/(1+5%)*9%(即全额 9%)来进行申报。

4、土地增值税

如果公司转让的二手房是商品房，则需要缴纳土地增值税。土地增值税是根据房屋的增值部分来计算的具体计算方法比较复杂。一般来说，如果房屋的增值部分在 50% 以下，则可以免征土地增值税。

5、企业所得税

税率是 25%，计算公式：（企业所得税=进项固定资产收入-年折旧额*持有年限-印花税-营业税-附加税）*25%