

本月看点

房企产品动态

- 越秀“4×4 好产品理念”正式行动落地。
- 中海地产各类花园在全国范围内逐步呈现。

客户趋势

- 质享人群内在动因强大，是生活方式变迁、居住需求升级的重要推动力。
- 质享人群的住宅偏好在于注重个性化、智能化与科技感、以及精神与情感价值。

住宅结构特征

- 1 月新房供应季节性回落，100 个典型城市供应量 1127 万平方米，同比下降 18%，环比下降 40%。其中，24 个二线城市合计新增供应 486 万平方米，同比下降 14.5%，环比下降 49.7%。年初也是房企推盘淡季，100 个典型城市成交量 1358 万平方米，同比下降 11.7%，环比下降 48.2%。72 个三四线城市合计成交 489 万平方米，同比下降 19.4%，环比下降 37.3%。
- 1 月，仅环渤海区域供应同比增长，其余区域均不及去年同期；成交规模表现则相反，除环渤海外，其余区域成交规模均同比收涨。
- 1 月，全国 100-140 m² 产品合计占比接近五成，较去年同期略降 0.6 个百分点；而更高的 140 m² 以上各个面积段产品的比重均同比增加，合计增幅为 2 个百分点。从总价段来看，环渤海和长三角区域成交总价结构呈两极分化的态势，珠三角区域成交趋向更高的总价段，而中西部成交结构维稳。
- 1 月，上海三房产品依然是大多数购房者的首选，尽管其成交比重较去年水平下降，仍高达 65.7%；四房成交占比首次突破二成，而其余各户型市场份额均受到一定程度的挤压。成都主力面积段 100-160 m² 的整体占比保持稳定，其中，100-120 m² 产品的成交占比呈现下降趋势，而 120-140 m² 和 140-160 m² 的产品成交占比则稳步上升。西安成交主力的 200-400 万元产品市场份额合计略高于五成，较去年水平下降 2 个百分点，这一变化主要是由于 250-400 万元产品的占比明显下降，而 200-250 万元产品份额反而提升 3.4 个百分点。

产品亮点分析

- 户型亮点：北京首例内外双阳台，主力产品得房率达 95%
- 交付亮点：提前 9 个月收房，升级“前置交付”

优秀项目分析

- 北京金茂璞逸丰宜：项目位于北京三环内城黄金三角区，具有宜居基础；景观围绕京味文化底色和疗愈生活方式的设计理念；丰台首个落地的架空层的项目，浮岛合院会所面积约 2000 m²；南区中小户型强调面积赠送，项目综合实得率有望达到 95%；北区户型赠送面积+面宽升级+多套房设计，夯实豪宅属性；精装：科技系统加强“安心睡眠”模块，精装材质突出东方美学。