

市场报告/洛杉矶/ 2011年9月市场形势分析



# 洛杉矶细分市场报告—公寓

[www.windhamchina.com](http://www.windhamchina.com)

# 细分目录

什么是细分市场.....	03	洛杉矶中部.....	15
为何需要关注.....	04	威尔希尔中区.....	16
贝尔艾尔 - 霍姆比山.....	05	太平洋帕利塞德.....	17
比弗利中心.....	06	帕拉亚德尔湾.....	18
比弗利山庄.....	07	帕拉亚维斯塔.....	19
布瑞特伍德.....	08	圣莫妮卡.....	20
卡尔弗城.....	09	威尼斯.....	21
好莱坞.....	10	西好坞.....	22
东好莱坞山.....	11	洛杉矶西部.....	23
马里布.....	12	威彻斯特.....	24
马里布海滩.....	13	韦斯特伍德—世纪城.....	25
玛丽安德尔湾.....	14	专有名词表.....	26

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 什么是细分市场?

- 随着经济形势和房地产市场的持续变化，不同地区、不同社区之间的细微差别被日益放大。
- 一个社区或许呈现出销售增长态势，然而几个街区之外的另一个社区，与去年相比，则可能正经历销售的急剧下跌。
- 由于大多媒体发布的数据是基于国家、州和郡的市场趋势，容易误导大众对于自己所在社区真实情况认识。事实上，每个社区的市场表现各异，很难一概而论，因此细分市场报告就显得尤为重要。

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 为何需要关注

## 研究揭示了：

- 相邻市场之间、各个市场与全国均值之间
- 在信贷紧缩的情况下，熟知您所关注社区的市场形势对于交易的成功尤为重要。
- 通常您所在市场的真实情况与您所想所感存在一定出入。

## 勿将感觉错当事实：

- 不论您是在高端市场还是入门级市场买房或卖房，掌握全面、真实的市场情况将有助于您做出明智的选择。

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 贝尔艾尔 - 霍姆比山 Bel Air - Holmby Hills

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	N/A	房价中位数.....	N/A	N/A
每英尺平均房价.....	N/A	每英尺平均房价.....	N/A	N/A
已过户房屋数.....	0	已过户房屋数.....	0	N/A
过户中房屋数.....	0	过户中房屋数.....	1	100.0%
挂牌房屋数.....	5	挂牌房屋数.....	2	-60.0%
过户房屋挂牌天数.....	0	过户房屋挂牌天数.....	6	N/A
存量可销售月数.....	0	存量可销售月数.....	0	0.0%
签约出售率.....	0.0%	签约出售率.....	50.0%	N/A
		去年的平均售价中位数.....	\$551,667	N/A
		上一季度的平均售价中位数.....	\$667,500	N/A

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 比弗利山庄 Beverly Hills

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$519,000	房价中位数.....	\$382,500	-26.3%
每英尺平均房价.....	\$395	每英尺平均房价.....	\$344	-12.9%
已过户房屋数.....	19	已过户房屋数.....	8	-57.9%
过户中房屋数.....	7	过户中房屋数.....	7	0.0%
挂牌房屋数.....	76	挂牌房屋数.....	25	-67.1%
过户房屋挂牌天数.....	73	过户房屋挂牌天数.....	187	156.2%
存量可销售月数.....	8	存量可销售月数.....	2.3	-71.3%
签约出售率.....	9.2%	签约出售率.....	28.0%	204.3%
		去年的平均售价中位数.....	\$511,715	-25.3%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$409,500	-6.6%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 布瑞特伍德 Brentwood

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$575,000	房价中位数.....	\$552,500	-3.9%
每英尺平均房价.....	\$396	每英尺平均房价.....	\$427	7.8%
已过户房屋数.....	3	已过户房屋数.....	12	300.0%
过户中房屋数.....	9	过户中房屋数.....	10	11.1%
挂牌房屋数.....	156	挂牌房屋数.....	102	-34.6%
过户房屋挂牌天数.....	45	过户房屋挂牌天数.....	58	28.9%
存量可销售月数.....	15.4	存量可销售月数.....	7.5	-51.3%
签约出售率.....	5.8%	签约出售率.....	9.8%	69.0%
		去年的平均售价中位数.....	\$644,274	-14.2%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$667,315	-17.2%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 卡尔弗城 Culver City

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$367,750	房价中位数.....	\$296,500	-19.4%
每英尺平均房价.....	\$329	每英尺平均房价.....	\$288	-12.5%
已过户房屋数.....	14	已过户房屋数.....	10	-28.6%
过户中房屋数.....	11	过户中房屋数.....	16	45.5%
挂牌房屋数.....	99	挂牌房屋数.....	84	-15.2%
过户房屋挂牌天数.....	79	过户房屋挂牌天数.....	91	15.2%
存量可销售月数.....	7.8	存量可销售月数.....	3.3	-57.7%
签约出售率.....	11.1%	签约出售率.....	19.0%	71.2%
		去年的平均售价中位数.....	\$357,519	-17.1%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$314,500	-5.7%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 好莱坞 Hollywood

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$427,500	房价中位数.....	\$335,000	-21.6%
每英尺平均房价.....	\$378	每英尺平均房价.....	\$336	-11.1%
已过户房屋数.....	6	已过户房屋数.....	5	-16.7%
过户中房屋数.....	7	过户中房屋数.....	9	28.6%
挂牌房屋数.....	92	挂牌房屋数.....	64	-30.4%
过户房屋挂牌天数.....	59	过户房屋挂牌天数.....	46	-22.0%
存量可销售月数.....	11.9	存量可销售月数.....	5.6	-52.9%
签约出售率.....	7.6%	签约出售率.....	14.1%	85.5%
		去年的平均售价中位数.....	\$408,230	-17.9%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$310,000	8.1%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 东好莱坞山 Hollywood Hills East

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$407,500	房价中位数.....	\$337,500	-17.2%
每英尺平均房价.....	\$312	每英尺平均房价.....	\$297	-4.8%
已过户房屋数.....	2	已过户房屋数.....	2	0.0%
过户中房屋数.....	2	过户中房屋数.....	2	0.0%
挂牌房屋数.....	14	挂牌房屋数.....	15	7.1%
过户房屋挂牌天数.....	96	过户房屋挂牌天数.....	20	-79.2%
存量可销售月数.....	5	存量可销售月数.....	6	20.0%
签约出售率.....	14.3%	签约出售率.....	13.3%	-7.0%
		去年的平均售价中位数.....	\$314,285	7.4%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$310,000	8.9%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 马里布 Malibu

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$638,750	房价中位数.....	\$365,000	-42.9%
每英尺平均房价.....	\$432	每英尺平均房价.....	\$408	-5.6%
已过户房屋数.....	2	已过户房屋数.....	1	-50.0%
过户中房屋数.....	2	过户中房屋数.....	2	0.0%
挂牌房屋数.....	39	挂牌房屋数.....	33	-15.4%
过户房屋挂牌天数.....	467	过户房屋挂牌天数.....	22	-95.3%
存量可销售月数.....	17	存量可销售月数.....	13.5	-20.6%
签约出售率.....	5.1%	签约出售率.....	6.1%	19.6%
		去年的平均售价中位数.....	\$608,854	-40.1%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$655,833	-44.3%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 马里布海滩 Malibu Beach

2010.9		2011.9		变动比率
				Change
房价中位数.....	\$860,000	房价中位数.....	\$930,000	8.1%
每英尺平均房价.....	\$616	每英尺平均房价.....	\$742	20.5%
已过户房屋数.....	3	已过户房屋数.....	2	-33.3%
过户中房屋数.....	1	过户中房屋数.....	2	100.0%
挂牌房屋数.....	32	挂牌房屋数.....	22	-31.3%
过户房屋挂牌天数.....	1	过户房屋挂牌天数.....	2	100.0%
存量可销售月数.....	29	存量可销售月数.....	7	-75.9%
签约出售率.....	3.1%	签约出售率.....	9.10%	193.5%
		去年的平均售价中位数.....	\$917,273	1.4%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$1,291,250	-28.0%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 玛丽安德尔湾 Marina del Rey

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$552,500	房价中位数.....	\$620,500	12.3%
每英尺平均房价.....	\$474	每英尺平均房价.....	\$424	-10.5%
已过户房屋数.....	14	已过户房屋数.....	20	42.9%
过户中房屋数.....	17	过户中房屋数.....	13	-23.5%
挂牌房屋数.....	222	挂牌房屋数.....	196	-11.7%
过户房屋挂牌天数.....	84	过户房屋挂牌天数.....	112	33.3%
存量可销售月数.....	10.9	存量可销售月数.....	11	-2.8%
签约出售率.....	7.7%	签约出售率.....	6.60%	-14.3%
		去年的平均售价中位数.....	\$597,769	3.8%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$600,500	3.3%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 洛杉矶中部 Mid Los Angeles

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	N/A	房价中位数.....	N/A	N/A
每英尺平均房价.....	N/A	每英尺平均房价.....	N/A	N/A
已过户房屋数.....	0	已过户房屋数.....	0	N/A
过户中房屋数.....	0	过户中房屋数.....	1	N/A
挂牌房屋数.....	8	挂牌房屋数.....	4	-50.0%
过户房屋挂牌天数.....	0	过户房屋挂牌天数.....	45	N/A
存量可销售月数.....	0	存量可销售月数.....	2	N/A
签约出售率.....	N/A	签约出售率.....	25.00%	N/A
		去年的平均售价中位数.....	\$447,917	N/A
		上一季度的平均售价中位数.....	\$180,000	N/A

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 威尔希尔中区 Mid Wilshire

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$409,950	房价中位数.....	\$290,032	-29.3%
每英尺平均房价.....	\$305	每英尺平均房价.....	\$254	-16.7%
已过户房屋数.....	8	已过户房屋数.....	18	125.0%
过户中房屋数.....	17	过户中房屋数.....	17	0.0%
挂牌房屋数.....	218	挂牌房屋数.....	91	-58.3%
过户房屋挂牌天数.....	98	过户房屋挂牌天数.....	60	-38.8%
存量可销售月数.....	10.7	存量可销售月数.....	4	-67.3%
签约出售率.....	7.8%	签约出售率.....	18.70%	139.7%
		去年的平均售价中位数.....	\$338,344	-14.3%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$301,219	-3.7%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 太平洋帕利塞德 Pacific Palisades

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$745,000	房价中位数.....	\$797,000	7.0%
每英尺平均房价.....	\$380	每英尺平均房价.....	\$308	-18.9%
已过户房屋数.....	3	已过户房屋数.....	1	-66.7%
过户中房屋数.....	2	过户中房屋数.....	3	50.0%
挂牌房屋数.....	44	挂牌房屋数.....	41	-6.8%
过户房屋挂牌天数.....	2	过户房屋挂牌天数.....	3	50.0%
存量可销售月数.....	19.5	存量可销售月数.....	11	-43.6%
签约出售率.....	4.5%	签约出售率.....	7.30%	62.2%
		去年的平均售价中位数.....	\$672,979	18.4%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$666,000	19.7%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 帕拉亚德尔湾 Playa del Rey

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$438,000	房价中位数.....	\$404,000	-7.8%
每英尺平均房价.....	\$385	每英尺平均房价.....	\$315	-18.2%
已过户房屋数.....	4	已过户房屋数.....	3	-25.0%
过户中房屋数.....	3	过户中房屋数.....	9	200.0%
挂牌房屋数.....	56	挂牌房屋数.....	65	16.1%
过户房屋挂牌天数.....	46	过户房屋挂牌天数.....	44	-4.3%
存量可销售月数.....	15.3	存量可销售月数.....	5.7	-62.7%
签约出售率.....	5.4%	签约出售率.....	13.80%	155.6%
		去年的平均售价中位数.....	\$377,135	7.1%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$366,000	10.4%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 帕拉亚维斯塔 Playa Vista

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$490,000	房价中位数.....	\$561,500	14.6%
每英尺平均房价.....	\$359	每英尺平均房价.....	\$359	0.0%
已过户房屋数.....	7	已过户房屋数.....	6	-14.3%
过户中房屋数.....	7	过户中房屋数.....	6	-14.3%
挂牌房屋数.....	40	挂牌房屋数.....	30	-25.0%
过户房屋挂牌天数.....	61	过户房屋挂牌天数.....	83	36.1%
存量可销售月数.....	4.4	存量可销售月数.....	3.5	-20.5%
签约出售率.....	17.5%	签约出售率.....	20.00%	14.3%
		去年的平均售价中位数.....	\$488,573	14.9%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$510,500	10.0%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 圣莫尼卡 Santa Monica

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$594,500	房价中位数.....	\$795,000	33.7%
每英尺平均房价.....	\$517	每英尺平均房价.....	\$594	14.9%
已过户房屋数.....	34	已过户房屋数.....	22	-35.3%
过户中房屋数.....	25	过户中房屋数.....	32	28.0%
挂牌房屋数.....	301	挂牌房屋数.....	209	-30.6%
过户房屋挂牌天数.....	74	过户房屋挂牌天数.....	80	8.1%
存量可销售月数.....	9.9	存量可销售月数.....	4.5	-54.5%
签约出售率.....	8.3%	签约出售率.....	15.30%	84.3%
		去年的平均售价中位数.....	\$690,885	15.1%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$698,333	13.8%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 威尼斯 Venice

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$874,535	房价中位数.....	\$1,350,000	54.4%
每英尺平均房价.....	\$560	每英尺平均房价.....	\$582	3.9%
已过户房屋数.....	5	已过户房屋数.....	1	-80.0%
过户中房屋数.....	2	过户中房屋数.....	2	0.0%
挂牌房屋数.....	56	挂牌房屋数.....	38	-32.1%
过户房屋挂牌天数.....	118	过户房屋挂牌天数.....	57	-51.7%
存量可销售月数.....	23.5	存量可销售月数.....	15	-36.2%
签约出售率.....	3.6%	签约出售率.....	5.30%	47.2%
		去年的平均售价中位数.....	\$959,751	40.7%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$1,066,167	26.6%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 西好莱坞 West Hollywood

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$485,000	房价中位数.....	\$468,000	-3.5%
每英尺平均房价.....	\$499	每英尺平均房价.....	\$370	-25.9%
已过户房屋数.....	18	已过户房屋数.....	27	50.0%
过户中房屋数.....	27	过户中房屋数.....	32	18.5%
挂牌房屋数.....	302	挂牌房屋数.....	228	-24.5%
过户房屋挂牌天数.....	76	过户房屋挂牌天数.....	62	-18.4%
存量可销售月数.....	9.1	存量可销售月数.....	5.3	-41.8%
签约出售率.....	8.9%	签约出售率.....	14.00%	57.3%
		去年的平均售价中位数.....	\$512,048	-8.6%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$470,000	-0.4%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 洛杉矶西部 West Los Angeles

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$590,000	房价中位数.....	\$435,000	-26.3%
每英尺平均房价.....	\$373	每英尺平均房价.....	\$332	-11.0%
已过户房屋数.....	9	已过户房屋数.....	13	44.4%
过户中房屋数.....	11	过户中房屋数.....	12	9.1%
挂牌房屋数.....	113	挂牌房屋数.....	94	-16.8%
过户房屋挂牌天数.....	93	过户房屋挂牌天数.....	99	6.5%
存量可销售月数.....	8.5	存量可销售月数.....	5.2	-38.8%
签约出售率.....	9.7%	签约出售率.....	12.80%	32.0%
		去年的平均售价中位数.....	\$521,962	-16.7%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$498,333	-12.7%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 威彻斯特 Westchester

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$241,000	房价中位数.....	\$476,000	97.5%
每英尺平均房价.....	N/A	每英尺平均房价.....	\$312	N/A
已过户房屋数.....	1	已过户房屋数.....	2	100.0%
过户中房屋数.....	0	过户中房屋数.....	3	N/A
挂牌房屋数.....	21	挂牌房屋数.....	29	38.1%
过户房屋挂牌天数.....	0	过户房屋挂牌天数.....	40	N/A
存量可销售月数.....	0	存量可销售月数.....	6.7	N/A
签约出售率.....	N/A	签约出售率.....	10.30%	N/A
		去年的平均售价中位数.....	\$375,272	26.8%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$552,167	-13.8%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 韦斯特伍德 - 世纪城 Westwood - Century City

2010.9		2011.9		变动比率 Change
房价中位数.....	\$550,000	房价中位数.....	\$560,000	1.8%
每英尺平均房价.....	\$425	每英尺平均房价.....	\$502	18.1%
已过户房屋数.....	25	已过户房屋数.....	27	8.0%
过户中房屋数.....	27	过户中房屋数.....	45	66.7%
挂牌房屋数.....	452	挂牌房屋数.....	405	-10.4%
过户房屋挂牌天数.....	107	过户房屋挂牌天数.....	85	-20.6%
存量可销售月数.....	14.3	存量可销售月数.....	6.8	-52.4%
签约出售率.....	6.0%	签约出售率.....	11.10%	85.0%
		去年的平均售价中位数.....	\$582,000	-3.8%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$604,000	-7.3%

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 专有名词表

- 房价中位数
- Median Price  
房屋挂牌价格的中间数，可视为平均值，提出过高或过低值的影响。
- 每平方英尺平均房价
- Average Price per Square Foot  
在给定时间段内该区域所有房屋每平方英尺价格的平均值。
- 已过户房屋数
- Properties Sold  
交易完成已经过户的房屋数量
- 过户中房屋数
- Properties Pending Sale  
正在过户，临近交易结束的房屋数量
- 挂牌房屋数
- Properties For Sale  
在市面上等待销售的房屋数量
- 过户房屋挂牌天数
- Days of Market (Pending Sale)  
过户中的房屋在市面上停留的天数
- 存量可销售月数
- Month' s Supply of Inventory  
在没有新挂牌房进入市场的情况下，目前挂牌房以现有售卖进度出售完毕需要的月份数
- 签约出售率
- Percent Under Contract  
过户中房屋数量/挂牌房屋数量的比率

\*Sources from TELES, and summarized by Windham Realty Group.



# 市场报告/洛杉矶/ 2011年9月市场形势分析

