

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—独栋别墅

www.windhamchina.com

细分目录

什么是细分市场.....	03	威尔希尔中区.....	16
为何需要关注.....	04	太平洋帕利塞德.....	17
贝尔艾尔 - 霍姆比山.....	05	帕拉亚德尔湾.....	18
比弗利中心.....	06	马尔维斯塔.....	19
比弗利山庄.....	07	帕拉亚维斯塔.....	20
布瑞特伍德.....	08	圣莫妮卡.....	21
卡尔弗城.....	09	威尼斯.....	22
好莱坞.....	10	西好莱坞.....	23
东好莱坞山.....	11	洛杉矶西部.....	24
马里布.....	12	威彻斯特.....	25
马里布海滩.....	13	韦斯特伍德一世纪城.....	26
玛丽安德尔湾.....	14	专有名词表.....	27
洛杉矶中部.....	15		



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..... \$1,512,000	房价中位数..... \$1,792,000	18.5%
每英尺平均房价 \$478	每英尺平均房价 \$752	57.3%
已过户房屋数..... 13	已过户房屋数..... 15	15.4%
过户中房屋数..... 3	过户中房屋数..... 9	200.0%
挂牌房屋数..... 174	挂牌房屋数..... 171	-1.7%
过户房屋挂牌天数 150	过户房屋挂牌天数 145	-3.3%
存量可销售月数..... 51	存量可销售月数..... 15.4	-69.8%
签约出售率 1.7%	签约出售率 5.30%	211.8%
	去年的平均售价中位数..... \$1,641,846	9.1%
	上一季度的平均售价中位数..... \$1,518,870	18.0%

*Sources from TELES and summarized by Windham Realty Group.



比弗利中心 Beverly Center - Miracle Mile

2010.9	2011.9	变动比率 Change
房价中位数.....	\$1,151,000	-22.2%
每英尺平均房价	\$514	-20.2%
已过户房屋数.....	11	72.7%
过户中房屋数.....	14	7.1%
挂牌房屋数.....	110	-20.0%
过户房屋挂牌天数	50	16.0%
存量可销售月数.....	6.2	-40.3%
签约出售率	12.7%	33.9%
	去年的平均售价中位数.....	\$948,096
	上一季度的平均售价中位数.....	\$926,500
		-3.4%

*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.....	\$3,379,342	\$2,472,500	-26.8%
每英尺平均房价	\$1,058	\$823	-22.2%
已过户房屋数.....	16	10	-37.5%
过户中房屋数.....	16	11	-31.3%
挂牌房屋数.....	177	136	-23.2%
过户房屋挂牌天数	84	84	0.0%
存量可销售月数.....	9.2	9	-2.2%
签约出售率	9.0%	8.10%	-10.0%
		去年的平均售价中位数..... \$3,009,930	-17.9%
		上一季度的平均售价中位数..... \$3,557,500	-30.5%

*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..... \$3,200,000	房价中位数..... \$1,650,000	-48.4%
每英尺平均房价 \$673	每英尺平均房价 \$597	-11.3%
已过户房屋数..... 19	已过户房屋数..... 15	-21.1%
过户中房屋数..... 14	过户中房屋数..... 12	-14.3%
挂牌房屋数..... 198	挂牌房屋数..... 156	-21.2%
过户房屋挂牌天数 77	过户房屋挂牌天数 48	-37.7%
存量可销售月数..... 12.3	存量可销售月数..... 10	-18.7%
签约出售率 7.1%	签约出售率 7.70%	8.5%
	去年的平均售价中位数..... \$1,934,038	-14.7%
	上一季度的平均售价中位数..... \$1,919,000	-14.0%

*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.....	\$630,000	\$628,750	-0.2%
每英尺平均房价	\$467	\$393	-15.8%
已过户房屋数.....	12	14	16.7%
过户中房屋数.....	9	15	66.7%
挂牌房屋数.....	73	65	-11.0%
过户房屋挂牌天数	49	60	22.4%
存量可销售月数.....	6.2	2.7	-56.5%
签约出售率	12.3%	23.10%	87.8%
		去年的平均售价中位数.....	\$647,417
		上一季度的平均售价中位数.....	\$615,417
			2.2%

*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.....	\$457,000	\$375,000	-17.9%
每英尺平均房价	\$310	\$419	35.2%
已过户房屋数.....	5	1	-80.0%
过户中房屋数.....	1	4	300.0%
挂牌房屋数.....	24	28	16.7%
过户房屋挂牌天数	45	38	-15.6%
存量可销售月数.....	20	5.8	-71.0%
签约出售率	4.2%	14.30%	240.5%
		去年的平均售价中位数.....	\$476,810
		上一季度的平均售价中位数.....	\$590,333
			-21.4%
			-36.5%

*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.....	\$1,050,000	\$1,179,000	12.3%
每英尺平均房价	\$466	\$482	3.4%
已过户房屋数.....	9	9	0.0%
过户中房屋数.....	4	5	25.0%
挂牌房屋数.....	108	77	-28.7%
过户房屋挂牌天数	49	92	87.8%
存量可销售月数.....	22	13	-40.9%
签约出售率	3.7%	6.50%	75.7%
		去年的平均售价中位数.....	\$909,885
		上一季度的平均售价中位数.....	\$1,008,500
			16.9%

*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.....	\$1,235,000	138.9%
每英尺平均房价	\$673	13.7%
已过户房屋数.....	13	-23.1%
过户中房屋数.....	8	0.0%
挂牌房屋数.....	308	-14.0%
过户房屋挂牌天数	175	22.3%
存量可销售月数.....	33.1	-20.8%
签约出售率	2.6%	15.4%
	去年的平均售价中位数.....	\$2,072,692
	上一季度的平均售价中位数.....	\$2,071,667
		42.4%

*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..... \$18,387,500	房价中位数..... \$3,175,000	-82.7%
每英尺平均房价 \$4,295	每英尺平均房价 \$1,090	-74.6%
已过户房屋数..... 2	已过户房屋数..... 4	100.0%
过户中房屋数..... 3	过户中房屋数..... 1	-66.7%
挂牌房屋数..... 104	挂牌房屋数..... 113	8.7%
过户房屋挂牌天数 120	过户房屋挂牌天数 99	-17.5%
存量可销售月数..... 29.7	存量可销售月数..... 104	250.2%
签约出售率 2.9%	签约出售率 0.90%	-69.0%
	去年的平均售价中位数..... \$4,955,635	-35.9%
	上一季度的平均售价中位数..... \$5,123,333	-38.0%

*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.....	\$1,637,500	\$1,723,500	5.3%
每英尺平均房价	\$708	\$463	-34.6%
已过户房屋数.....	6	4	-33.3%
过户中房屋数.....	5	4	-20.0%
挂牌房屋数.....	41	39	-4.9%
过户房屋挂牌天数	70	85	21.4%
存量可销售月数.....	6.2	7.2	16.1%
签约出售率	12.2%	10.30%	-15.6%
		去年的平均售价中位数..... \$1,332,353	29.4%
		上一季度的平均售价中位数..... \$1,271,750	35.5%

*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.....	\$275,000	3.2%
每英尺平均房价	\$181	9.4%
已过户房屋数.....	13	7.7%
过户中房屋数.....	10	30.0%
挂牌房屋数.....	155	-34.2%
过户房屋挂牌天数	39	64.1%
存量可销售月数.....	13.6	-52.2%
签约出售率	6.5%	95.4%
	去年的平均售价中位数.....	\$304,788
	上一季度的平均售价中位数.....	\$299,582

*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.....	\$407,500	房价中位数.....	\$406,000 -0.4%
每英尺平均房价	\$246	每英尺平均房价	\$196 -20.3%
已过户房屋数.....	2	已过户房屋数.....	3 50.0%
过户中房屋数.....	3	过户中房屋数.....	0 -100.0%
挂牌房屋数.....	44	挂牌房屋数.....	18 -59.1%
过户房屋挂牌天数	71	过户房屋挂牌天数	0 -100.0%
存量可销售月数.....	13	存量可销售月数.....	0 -100.0%
签约出售率	6.8%	签约出售率	0.00% -100.0%
		去年的平均售价中位数.....	\$441,529 -8.0%
		上一季度的平均售价中位数.....	\$431,167 -5.8%

*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.....	\$2,050,000	-11.7%
每英尺平均房价	\$687	-1.3%
已过户房屋数.....	18	16.7%
过户中房屋数.....	18	55.6%
挂牌房屋数.....	217	-12.0%
过户房屋挂牌天数	58	29.3%
存量可销售月数.....	10.3	-56.3%
签约出售率	8.3%	77.1%
	去年的平均售价中位数.....	\$1,721,119
	上一季度的平均售价中位数.....	\$1,649,883
		9.7%

*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.....	\$1,075,000	-20.9%
每英尺平均房价	\$396	11.6%
已过户房屋数.....	5	0.0%
过户中房屋数.....	3	0.0%
挂牌房屋数.....	39	-38.5%
过户房屋挂牌天数	48	79.2%
存量可销售月数.....	10.3	-41.7%
签约出售率	7.7%	62.3%
	去年的平均售价中位数.....	\$1,041,495
	上一季度的平均售价中位数.....	\$1,043,667

*Sources from TELES and summarized by Windham Realty Group.



马尔维斯塔 Palms - Mar Vista

	2010.9	2011.9	变动比率 Change
房价中位数.....	\$880,000	\$639,000	-27.4%
每英尺平均房价	\$467	\$494	5.8%
已过户房屋数.....	17	30	76.5%
过户中房屋数.....	23	24	4.3%
挂牌房屋数.....	152	133	-12.5%
过户房屋挂牌天数	69	73	5.8%
存量可销售月数.....	5	3.7	-26.0%
签约出售率	15.1%	18.00%	19.2%
		去年的平均售价中位数.....	\$729,096
		上一季度的平均售价中位数.....	\$711,333
			-10.2%

*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.....	N/A	房价中位数..... \$1,199,000	N/A
每英尺平均房价	N/A	每英尺平均房价 \$316	N/A
已过户房屋数.....	0	已过户房屋数..... 1	100.0%
过户中房屋数.....	2	过户中房屋数..... 2	0.0%
挂牌房屋数.....	9	挂牌房屋数..... 5	-44.4%
过户房屋挂牌天数	60	过户房屋挂牌天数 16	-73.3%
存量可销售月数.....	3	存量可销售月数..... 1	-66.7%
签约出售率	22.0%	签约出售率 40.00%	81.8%
		去年的平均售价中位数..... \$1,034,542	15.9%
		上一季度的平均售价中位数..... \$1,071,375	11.9%

*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..... \$1,574,500	房价中位数..... \$1,565,000	-0.6%
每英尺平均房价 \$760	每英尺平均房价 \$733	-3.6%
已过户房屋数..... 24	已过户房屋数..... 16	-33.3%
过户中房屋数..... 26	过户中房屋数..... 13	-50.0%
挂牌房屋数..... 157	挂牌房屋数..... 131	-16.6%
过户房屋挂牌天数 71	过户房屋挂牌天数 82	15.5%
存量可销售月数..... 4.4	存量可销售月数..... 7.7	75.0%
签约出售率 16.6%	签约出售率 9.90%	-40.4%
	去年的平均售价中位数..... \$1,533,552	2.1%
	上一季度的平均售价中位数..... \$1,476,667	6.0%

*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.....	\$700,000	\$1,200,000	71.4%
每英尺平均房价	\$596	\$734	23.2%
已过户房屋数.....	13	10	-23.1%
过户中房屋数.....	8	12	50.0%
挂牌房屋数.....	152	110	-27.6%
过户房屋挂牌天数	99	56	-43.4%
存量可销售月数.....	16.5	6.2	-62.4%
签约出售率	5.3%	10.90%	105.7%
		去年的平均售价中位数.....	\$938,269
		上一季度的平均售价中位数.....	\$1,000,333
			20.0%

*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.....	\$668,500	\$895,500	34.0%
每英尺平均房价	\$456	\$544	19.3%
已过户房屋数.....	6	8	33.3%
过户中房屋数.....	8	7	-12.5%
挂牌房屋数.....	88	75	-14.8%
过户房屋挂牌天数	78	76	-2.6%
存量可销售月数.....	8.5	8.4	-1.2%
签约出售率	9.1%	9.30%	2.2%
		去年的平均售价中位数.....	\$868,591
		上一季度的平均售价中位数.....	\$871,833

*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.....	\$663,000	\$727,400	9.7%
每英尺平均房价	\$483	\$472	-2.3%
已过户房屋数.....	8	7	-12.5%
过户中房屋数.....	3	3	0.0%
挂牌房屋数.....	42	31	-26.2%
过户房屋挂牌天数	36	67	86.1%
存量可销售月数.....	11.3	8.3	-26.5%
签约出售率	7.1%	9.70%	36.6%
		去年的平均售价中位数.....	\$640,265
		上一季度的平均售价中位数.....	\$671,633
			8.3%

*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.....	\$740,000	-10.9%
每英尺平均房价	\$415	-6.7%
已过户房屋数.....	19	-5.3%
过户中房屋数.....	15	0.0%
挂牌房屋数.....	109	-23.9%
过户房屋挂牌天数	59	-5.1%
存量可销售月数.....	5.4	-25.9%
签约出售率	13.8%	31.2%
	去年的平均售价中位数.....	\$650,615
	上一季度的平均售价中位数.....	\$640,333

*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.....	\$1,205,000	\$1,200,000	-0.4%
每英尺平均房价	\$563	\$531	-5.7%
已过户房屋数.....	22	11	-50.0%
过户中房屋数.....	9	13	44.4%
挂牌房屋数.....	105	83	-21.0%
过户房屋挂牌天数	52	62	19.2%
存量可销售月数.....	9.2	4.5	-51.1%
签约出售率	8.6%	15.70%	82.6%
		去年的平均售价中位数..... \$1,285,848	-6.7%
		上一季度的平均售价中位数..... \$1,175,167	2.1%

*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

