NOTHING

止

GONNA

于

STOP

至

US

善

NOW

市场延续平淡行情　北京房贷利率降15个基点

——2022年第21周北京房地产市场报告

北京中原市场研究部

2022.5.23

目录
CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

4 一手房市场
- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

5 二手房市场

周点评

中原地产 CENTALINE PROPERTY

总结	
宏观政策	● 5月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新LPR数据，即1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%。其中，5年期以上LPR较上月下降0.15%。此为LPR捆绑房贷利率后，出现降幅最大的一次。 ● 随后，北京地区银行房贷利率已普遍按照新的5年期LPR报价降低15个基点，首套房贷利率由此前的5.15%降至5%；二套利率由此前的5.65%降至5.5%。
土地市场	● 上周，北京经济技术开发区供应1宗商业用地，规划建筑面积8.65万㎡，起始金额9.14亿元；无土地成交。
一手房市场	● 上周，北京住宅市场无期房项目取证。 ● 上周，北京2个项目集中开盘，累计供应商品住宅748套，成交699套，去化率93%。 ● 上周，北京商品住宅（普宅+别墅）成交719套/8.64万㎡，成交套数环比下降4.1%；成交均价为6.1万元/㎡，环比上升1.6%，成交金额52.57亿元。
二手房市场	● 上周，二手住宅成交2016套/19.59万㎡，成交套数环比下降16.67%，同比下降59.32%；业主报价指数为31.67%，环比下降5.62个百分点。

目录
CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

4 一手房市场
- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

5 二手房市场

本周重要政策概览

城市	发布机构	政策主要内容	简评
全国	央行	5月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新LPR数据，即1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%。其中，5年期以上LPR较上月下降0.15%。此为LPR捆绑房贷利率后，出现降幅最大的一次。 随后，北京地区银行房贷利率已普遍按照新的5年期LPR报价降低15个基点，首套房贷利率由此前的5.15%降至5%；二套利率由此前的5.65%降至5.5%。	政策放松，降低贷款压力，支持购房合理需求。

目录
CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

4 一手房市场

- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

5 二手房市场

土地市场

上周，北京经济技术开发区供应1宗商业用地，规划建筑面积8.65万㎡，起始金额9.14亿元；无土地成交。

表：2022年第21周北京土地供应详情

宗地位置	宗地名称	建设用地面积(万㎡)	规划建筑面积(万㎡)	容积率	用地性质	起始价(亿元)	起始楼面价(元/㎡)
大兴区	北京经济技术开发区亦庄新城0303街区C14C-3地块F3其他类多功能用地	1.73	8.65	5.00	F3	9.14	10561

目录
CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

4 一手房市场
- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

5 二手房市场

一手房市场|新批预售证

上周，北京住宅市场无期房项目取证。

一手房市场|新开盘项目

上周，北京2个项目集中开盘，累计供应商品住宅748套，成交699套，去化率93%。

表：2022年第21周北京市住宅市场开盘详情

项目名称	行政区	开发商	开盘日期	推盘类型	主力户型（㎡）	推售套数	成交套数	去化率	成交均价（元/㎡）	开盘优惠
中建壹品·学府公馆	海淀区	中建	2022年5月21日	首开	123/128/129/130㎡三居、159/190㎡四居、219㎡五居	674	674	100%	100800	开盘无优惠
中海寰宇时代一期	石景山区	中海	2022年5月21日	加推	120㎡、140㎡、180㎡、220㎡下跃	74	25	34%	地上5.77万元/㎡左右，地下1.8-2.1万元/㎡	开盘7天内付齐首付总价减3万

一手房市场|住宅成交情况

上周，北京商品住宅（普宅+别墅）成交719套/8.64万㎡，成交套数环比下降4.1%；成交均价为6.1万元/㎡，环比上升1.6%，成交金额52.57亿元。

- 从成交量来看，普宅成交671套/7.43万㎡，成交套数环比下降4.1%；别墅成交48套/1.21万㎡，成交套数环比下降4%。
- 从成交均价来看，普宅成交均价为6.2万元/㎡，环比下降1.3%；别墅成交均价为5.3万元/㎡，环比上升23.3%。

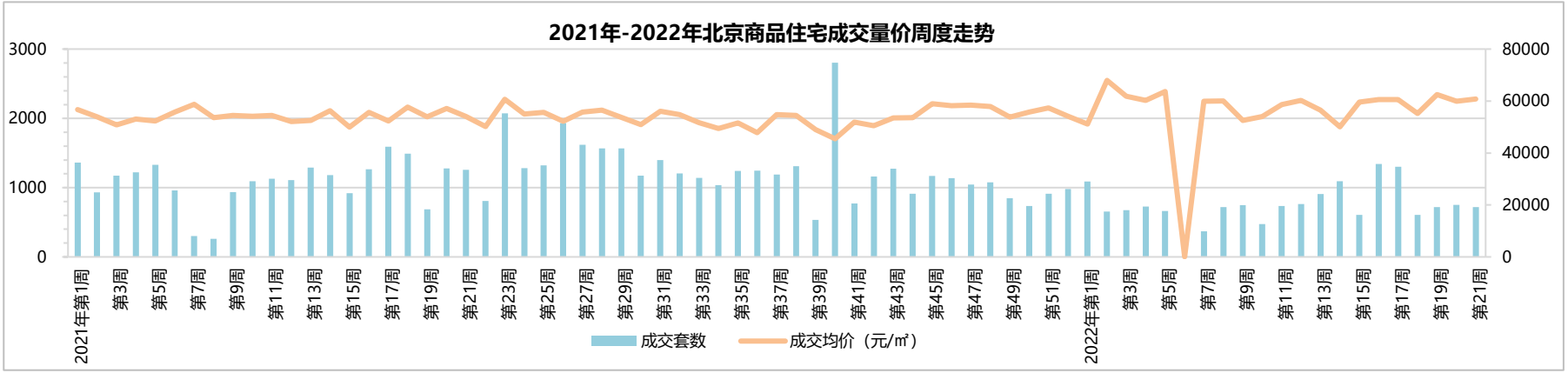


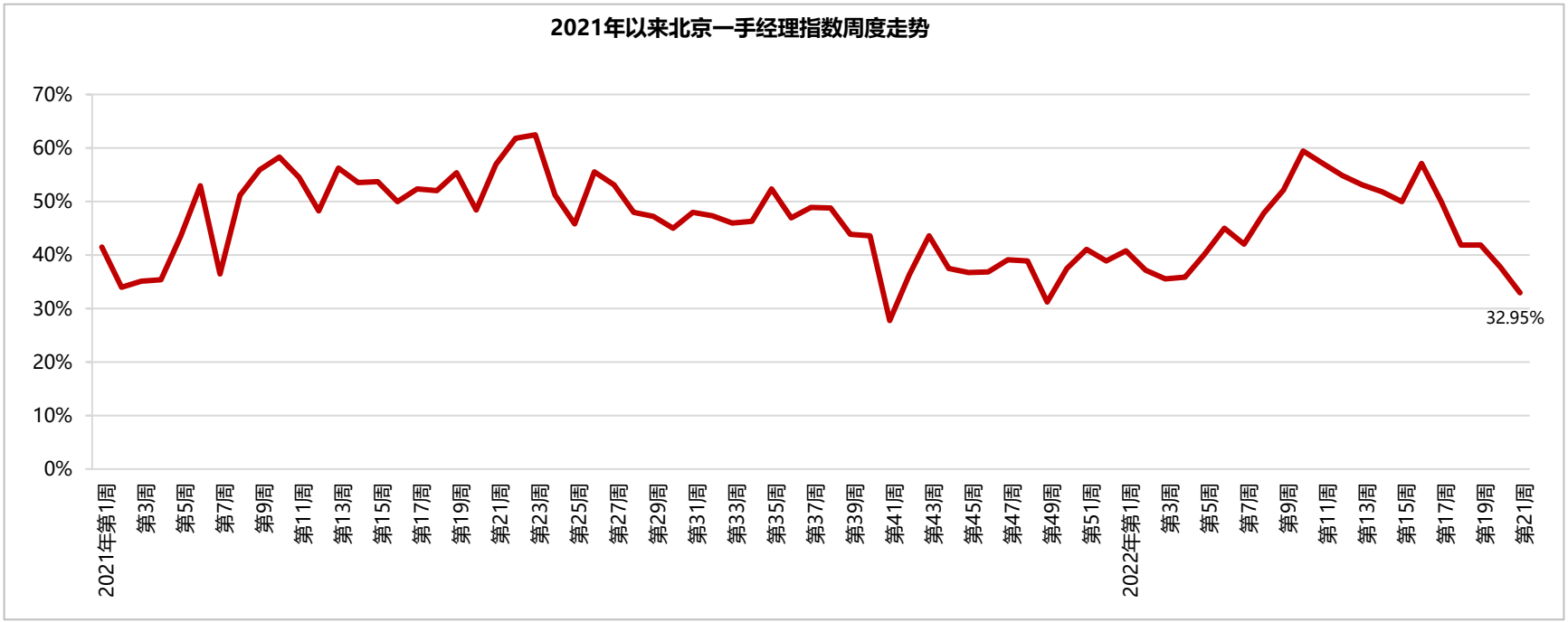
表:2022年第21周北京市商品住宅成交详情（普宅+别墅，不含共产房&回迁房）

类别	成交量				成交均价		成交金额	
	成交套数	环比	成交面积（万㎡）	环比	成交均价（元/㎡）	环比	成交金额（亿元）	环比
普宅	671	-4.1%	7.43	-1.2%	62171	-1.3%	46.20	-2.5%
别墅	48	-4.0%	1.21	-9.7%	52703	23.3%	6.37	11.0%
合计（不含共产、回迁房）	719	-4.1%	8.64	-2.5%	60846	1.6%	52.57	-1.0%

注:商品住宅:普宅+别墅，不含共产房&回迁房；2022年第6周为春节假期，网签暂停

一手房市场|一手经理指数

上周，一手经理人指数下降，为32.95%，环比下降4.85个百分点。

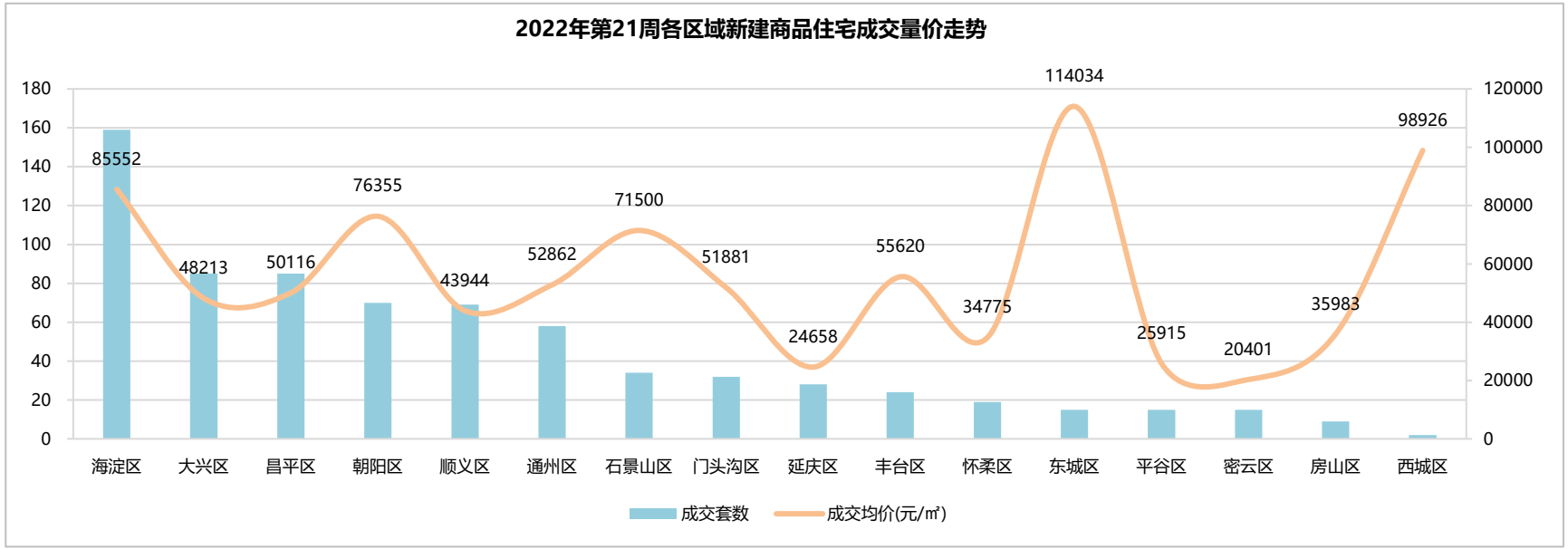


注:一手经理指数概括展示了中原一手经理人对于房价走势的看法，与实际价格走势具有一定的相关性，因此可以通过一手经理指数来辅助预测房价的走向。
当指数高于50%时，说明看涨人数占比较高，房价上涨的可能性较大；低于50%时，说明看跌人数占比较高，房价下降的可能性较大；50%则表示与上周相比无变化。

一手房市场|区域成交情况

上周，海淀区成交量领先其它区域，成交159套/15.91亿元，主力贡献项目为中海汇德里。

- 从成交量环比变化来看，朝阳、海淀、石景山、昌平、怀柔、平谷、延庆7个区域环比上升，其余9个区域环比均下降，涨幅最大为怀柔区（北京建工璟玥林汐集中签约14套），环比上升5倍，降幅最大为房山区，环比下降74%。
- 从成交均价环比变化来看，朝阳、海淀、石景山、大兴、房山、门头沟、顺义7个区域环比上升，其余9个区域环比下降，涨幅最大区域为大兴区（熙悦宸著限竞房：6.4万元/㎡），环比上涨14%；降幅最大为密云区，环比下降18%。



注:商品住宅:普宅+别墅，不含共产房&回迁房

一手房市场|成交套数排行榜

中原地产 CENTALINE PROPERTY

上周，商品住宅成交套数TOP10中，中海汇德里项目位列销售套数排名榜首，有2个项目为限竞房。

表:2022年第21周新建商品住宅网签套数排行榜（普宅+别墅，不含共产房&回迁房）

名次	项目名称	行政区	成交套数	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	5.16-5.22均价(元/㎡)	5.9-5.15均价(元/㎡)	套均面积（㎡/套）	套均总价（万元/套）
1	中海汇德里	海淀区	96	0.92	7.80	84467	84418	96	813
2	中海汇智里	昌平区	58	0.50	2.38	47922	——	86	410
3	幸福里润园	海淀区	29	0.34	2.85	84063	83803	117	983
4	保利锦上	朝阳区	19	0.22	1.57	70530	——	116	826
5	熙悦宸著限竞房	大兴区	19	0.22	1.39	64455	63827	116	732
6	碧桂园京源著限竞房	延庆区	16	0.15	0.33	21812	21801	94	206
7	中海寰宇天下天赋	石景山区	15	0.18	1.25	70241	71001	120	833
8	北京城建天坛府	东城区	15	0.24	2.74	114034	116946	160	1827
9	北京建工璟玥林汐	怀柔区	14	0.13	0.41	32366	——	93	293
10	绿城沁园	朝阳区	13	0.11	0.71	62992	64014	85	546
合计			**294**	**3.01**	**21.43**	**71196**	**——**	**102**	**729**

注:标红的为限竞房项目

目录
CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

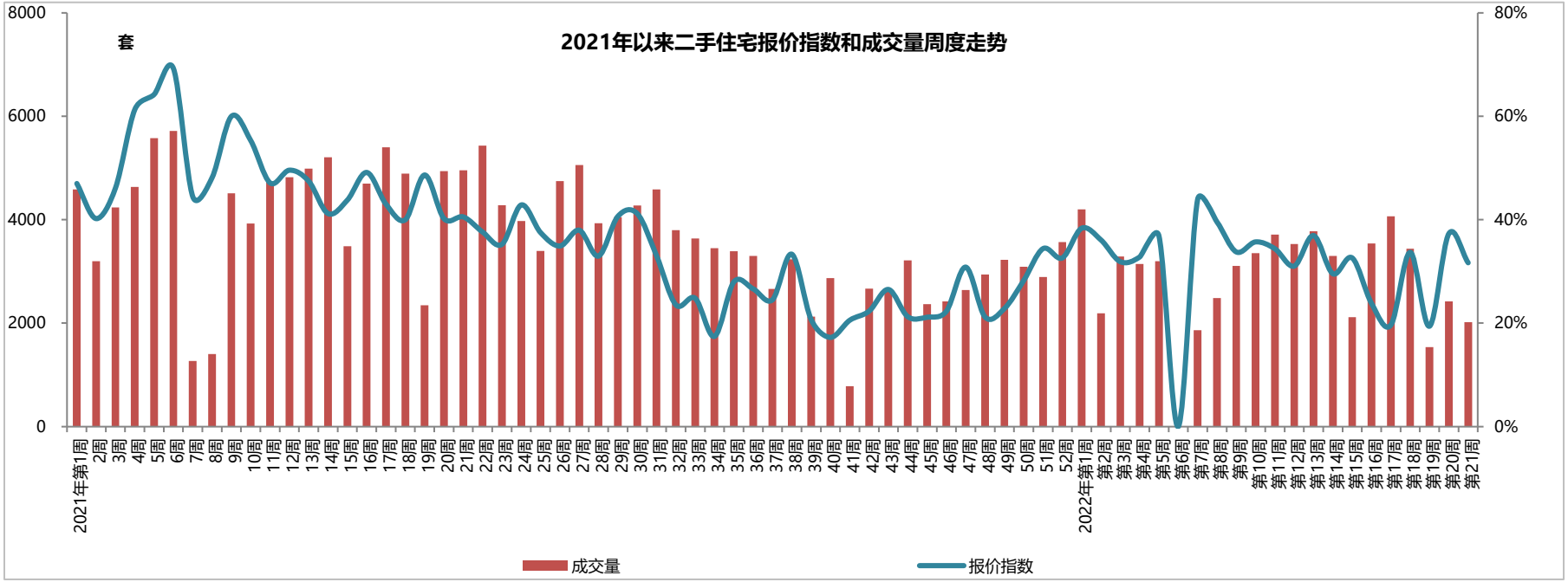
3 土地市场

4 一手房市场
- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

5 二手房市场

二手房市场|报价指数

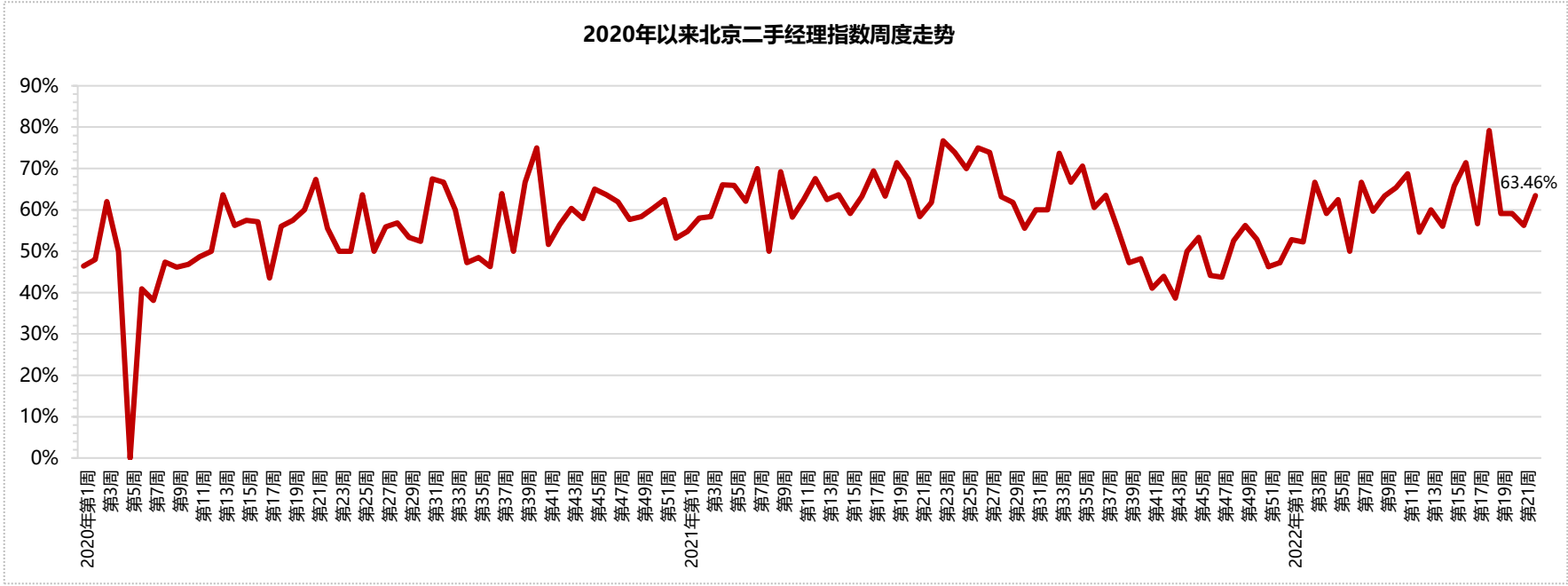
上周，二手住宅成交2016套/19.59万㎡，成交套数环比下降16.67%，同比下降59.32%；业主报价指数为31.67%，环比下降5.62个百分点。



注:报价指数=（上涨房源量+持平房源量*0.5）/总房源量
2022年第6周为春节假期，网签暂停，无报价指数

二手房市场|二手经理指数

北京二手经理人指数上升，为63.46%，环比上升7.21个百分点。



注:二手经理指数概括展示了中原二手经理人对于房价走势的看法，与实际价格走势具有一定的相关性，因此可以通过二手经理指数来辅助预测房价的走向。
当指数高于50%时，说明看涨人数占比较高，房价上涨的可能性较大；低于50%时，说明看跌人数占比较高，房价下降的可能性较大；50%则表示与上周相比无变化。

2020年第5周为春节期间，指数为0

NOTHING 止 GONNA 于 STOP 至 US 善 NOW

中原地产与您一起创造辉煌

市场研究部ResearchDept

北京中原房地产经纪有限公司
BEIJINGCENTALINEPROPERTYCONSULTANTSLTD.
地址：朝阳区西大望路甲22号院合生汇写字楼5层
TEL：8610-65951688-252
DeptEmail:wangzy9@centaline.com.cn