

NOTHING

止

GONNA

于

STOP

至

US



善

NOW

新房成交低位反弹

二手接连三周回落

——2022年第23周北京房地产市场报告

北京中原地产研究部
2022.6.6

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

总结	
宏观政策	6月2日，北京市人民政府发布《北京市统筹疫情防控和稳定经济增长的实施方案》的通知。提出，职工在本市无自有住房租住商品房，可按实际支付房租提取住房公积金，不受缴存人月缴存额限制；2022年对承租京内各类国有房屋的在京注册或在京纳税服务业小微企业和个体工商户减免3个月房屋租金，其中对承租疫情中高风险地区所在区国有房屋的，减免6个月房屋租金。
土地市场	上周，无土地供应；北京2022年二批土拍除1宗顺义薛大人庄地块待竞外，其余地块竞拍结果均已揭晓；土地总成交额499.58亿元，有3宗流拍，7宗以底价成交，7宗实现溢价，其中4宗达最高溢价。
一手房市场	- 上周，北京住宅市场2个项目取证，供应普宅1150套，供应面积11.14万㎡。 - 上周，北京无集中开盘项目。 - 上周，北京商品住宅（普宅+别墅）成交555套/7.04万㎡，成交套数环比上升43%；成交均价为6.3万元/㎡，环比上升22.6%，成交金额44.53亿元。
二手房市场	上周，二手住宅成交1638套/15.45万㎡，成交套数环比下降4.27%，同比下降61.75%；业主报价指数为33.33%，环比上升10.6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
北京	北京市人民政府发布	6月2日，北京市人民政府发布《北京市统筹疫情防控和稳定经济增长的实施方案》的通知。提出，职工在本市无自有住房租住商品房，可按实际支付房租提取住房公积金，不受缴存人月缴存额限制；2022年对承租京内各类国有房屋的在京注册或在京纳税服务业小微企业和个体工商户减免3个月房屋租金，其中对承租疫情中高风险地区所在区国有房屋的，减免6个月房屋租金。	缓解受疫情影响的个人及商户租金压力。

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

上周，无土地供应；北京2022年二批土拍除1宗顺义薛大人庄地块待竞外，其余地块竞拍结果均已揭晓；土地总成交额499.58亿元，有3宗流拍，7宗以底价成交，7宗实现溢价，其中4宗达最高溢价。

表:2022年第23周土地成交详情

行政区	宗地名称	成交日期	宗地位置	规划用途	规划建筑面积(万m²)	成交金额(亿元)	楼面价(元/平米)	竞拍条件	溢价率	成交单位
朝阳区	太阳宫新区D区0210-029地块	2022/6/1	朝阳区太阳宫乡	R2	7.57	66.815	88250	10%政府产权	15%	中建玖合
	十八里店朝阳港1303-685、694地块	2022/5/31	朝阳区十八里店乡	R2	8.63	38.80	44982		0%	金隅+住总
	崔各庄乡奶西村29-319、320地块	2022/6/1	朝阳区崔各庄乡	R2、A334	9.35	40.00	42774		1.5%	首开
	崔各庄乡奶西村29-318地块	2022/6/1	朝阳区崔各庄乡	R2	5.67	29.80	52546		13%	中建智地
丰台区	城乡一体化小瓦窑村XWY-13地块	2022/6/1	丰台区卢沟桥街道	R2	5.94	26.45	44559	3万m²现房销售面积	15%	电建+首钢
	右安门街道亚林西土地0501-644、645、646、647等地块	2022/5/31	丰台区右安门街道	R2、B4、A334	20.53	74.70	36394		0%	华润
	北宫镇东河沿村FT00-0202-0011地块	2022/5/31	丰台区北宫镇	R2	7.46	24.40	32688		0%	龙湖+建工
石景山	衙门口1616-670地块	2022/5/31	石景山区衙门口地区	F1	7.26	26.60	36645		0%	中海+石泰
昌平区	北七家镇平西府B-02地块 (CP-121101044009-012地块)	2022/6/1	昌平区北七家镇	R2	12.52	44.16	35276	1000m²现房销售面积	15%	华润+葛洲坝
	六环路土城出口土城新村A-07地块	2022/5/31	昌平区马池口镇	R2	17.43	22.60	12968		0%	城建
	北七家镇平坊村PF-10、PF-09地块	2022/5/31	昌平区北七家镇	R2、A33	9.69	23.00	23733		0%	中铁建+大悦城
顺义区	薛大人庄村SY00-0025-6001、SY00-0025-6003地块	——	顺义区薛大人庄村	R2、A334	6.28	19.55	31111	3万m²现房销售面积	15%	待竞
	顺义新城第19街区19-85、19-86地块	2022/6/1	顺义区顺义新城第19街区	R2、A334	18.73	54.70	29210		1.5%	中海
平谷区	前街旧城棚户区改造项目 (二期) B、D地块	2022/5/31	平谷区滨河街道	R2、F3	7.66	8.00	10446		0%	城建+京能

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2个项目取证，供应普宅1150套，供应面积11.14万m²。

表:2022年第23周北京市商品住宅取证详情

项目名称	发证时间	行政区	物业类型	批准销售套数	批准销售面积(m ²)	产品	拟售均价 (元/m ²)
公园和御	2022年6月3日	顺义区	普宅	802	70521.70	一室: 57.64~60.51m ² (4套) 两室: 72.23~103.81m ² (326套) 三室: 88.45~116.4m ² (472套)	44000
晓风印月	2022年6月3日	朝阳区	普宅	348	40883.61	两室: 88.42~89.32m ² (6套) 三室: 102.46~103.35m ² (174套) 四室: 116.75~169.14m ² (168套)	85957

一手房市场|新开盘项目

上周，北京无集中开盘项目。

一手房地产市场|住宅成交情况

上周，北京商品住宅（普宅+别墅）成交555套/7.04万 m^2 ，成交套数环比上升43%；成交均价为6.3万元/ m^2 ，环比上升22.6%，成交金额44.53亿元。

- 从成交量来看，普宅成交512套/5.99万 m^2 ，成交套数环比上升45%；别墅成交43套/1.05万 m^2 ，成交套数环比上升22.9%。
- 从成交均价来看，普宅成交均价为6.7万元/ m^2 ，环比上升26.7%；别墅成交均价为4.5万元/ m^2 ，环比下降7.7%。

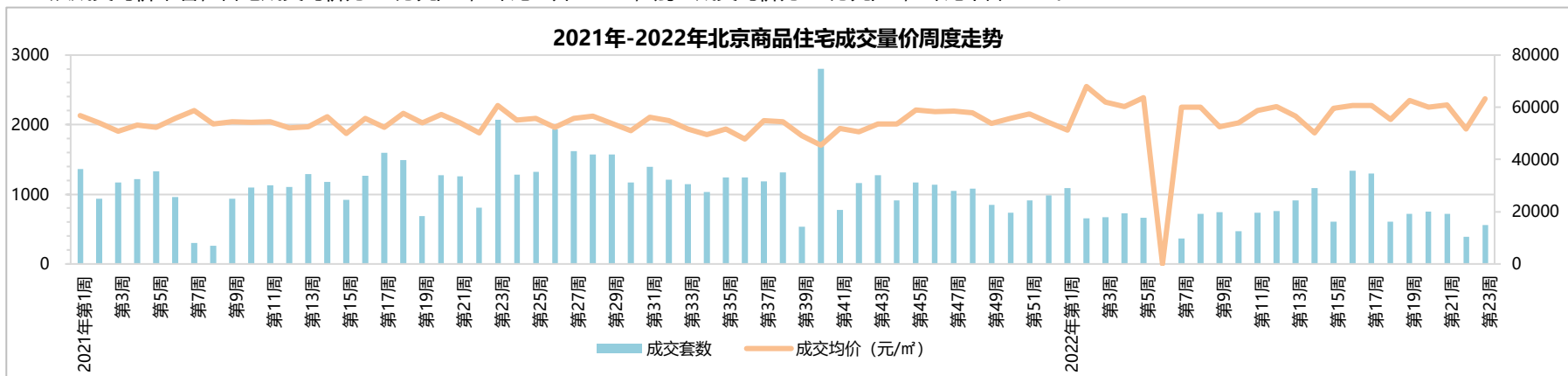
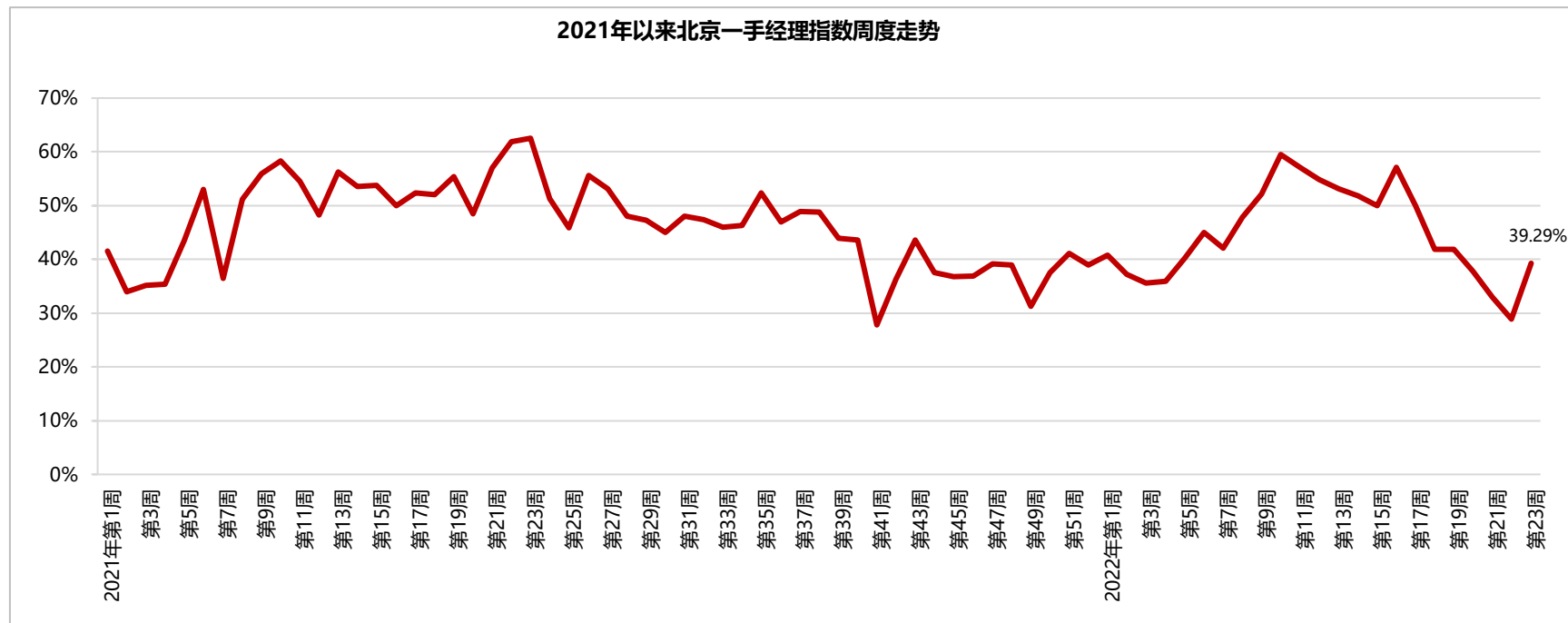


表:2022年第23周北京市商品住宅成交详情（普宅+别墅，不含共产房&回迁房）

类别	成交量				成交均价		成交金额	
	成交套数	环比	成交面积 (万 m^2)	环比	成交均价 (元/ m^2)	环比	成交金额 (亿元)	环比
普宅	512	45.0%	5.99	52.8%	66579	26.7%	39.85	93.4%
别墅	43	22.9%	1.05	-1.9%	44515	-7.7%	4.67	-9.3%
合计 (不含共产、回迁房)	555	43.0%	7.04	41.1%	63288	22.6%	44.53	72.9%

上周，一手经理人指数上升，为39.29%，环比上升10.44个百分点。



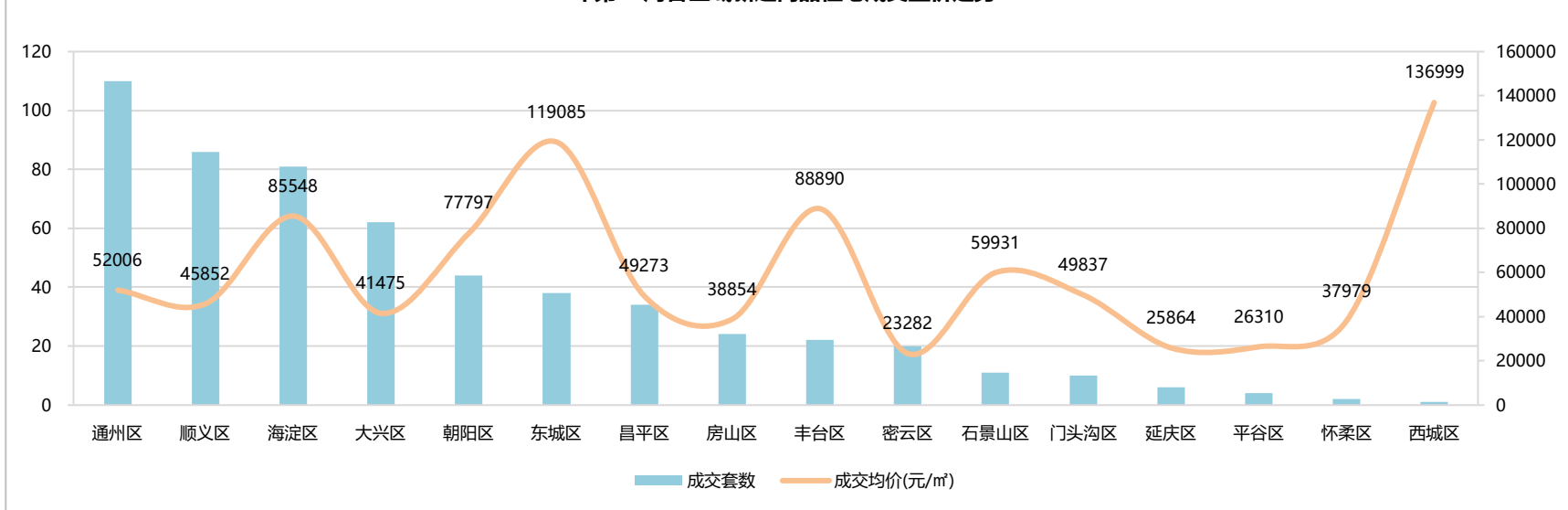
注：一手经理指数概括展示了中原一手经理人对于房价走势的看法，与实际价格走势具有一定的相关性，因此可以通过一手经理指数来辅助预测房价的走向。
当指数高于50%时，说明看涨人数占比较高，房价上涨的可能性较大；低于50%时，说明看跌人数占比较高，房价下降的可能性较大；50%则表示与上周相比无变化。

一手房市场|区域成交情况

上周，通州区成交量领先其它区域，成交110套/1.19亿元，主力贡献项目为碧桂园和世界和金融街武夷融御。

- 从成交量环比变化来看，朝阳、海淀、丰台、通州、大兴、房山、昌平、顺义、密云9个区域环比上升，涨幅最大为房山区（金地大湖风华限竞房集中签约8套），环比上升243%，石景山、门头沟、怀柔、平谷、延庆5个区域环比下降，降幅最大为延庆区，环比下降60%。
- 从成交均价环比变化来看，朝阳、丰台、通州、大兴、房山、顺义、怀柔、密云、延庆9个区域环比上升，涨幅最大区域为房山区（中海寰宇视界：5.6万元/㎡），环比上涨35%；海淀、石景山、门头沟、昌平、平谷5个区域环比下降，降幅最大为平谷区，环比下降13%。

2022年第23周各区域新建商品住宅成交量价走势



一手房市场|成交套数排行榜

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。

表:2022年第23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m ²)	成交金额 (亿元)	5.30-6.5 均价(元/m ²)	5.23-5.29 均价(元/m ²)	套均面积 (m ² /套)	套均总价 (万元/套)
1	中海汇德里	海淀区	49	0.50	4.19	84598	83055	102	855
2	北京城建天坛府	东城区	36	0.61	7.49	123398	——	169	2081
3	碧桂园和世界	通州区	29	0.29	1.57	53861	56637	100	541
4	金融街武夷融御	通州区	26	0.29	1.83	62006	59502	112	704
5	中海汇智里	昌平区	24	0.20	0.96	47850	47605	83	400
6	和光瑞府	顺义区	20	0.27	1.62	60159	61502	135	810
7	k2十里春风	通州区	20	0.20	0.49	24343	22966	100	245
8	和锦华宸悦境	顺义区	11	0.11	0.44	38334	38177	100	400
9	学府壹号院	海淀区	10	0.22	1.99	89417	88684	220	1990
10	国祥府	密云区	10	0.11	0.29	27826	26833	110	290
合计			235	2.80	20.87	74536	——	119	888

目录

CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

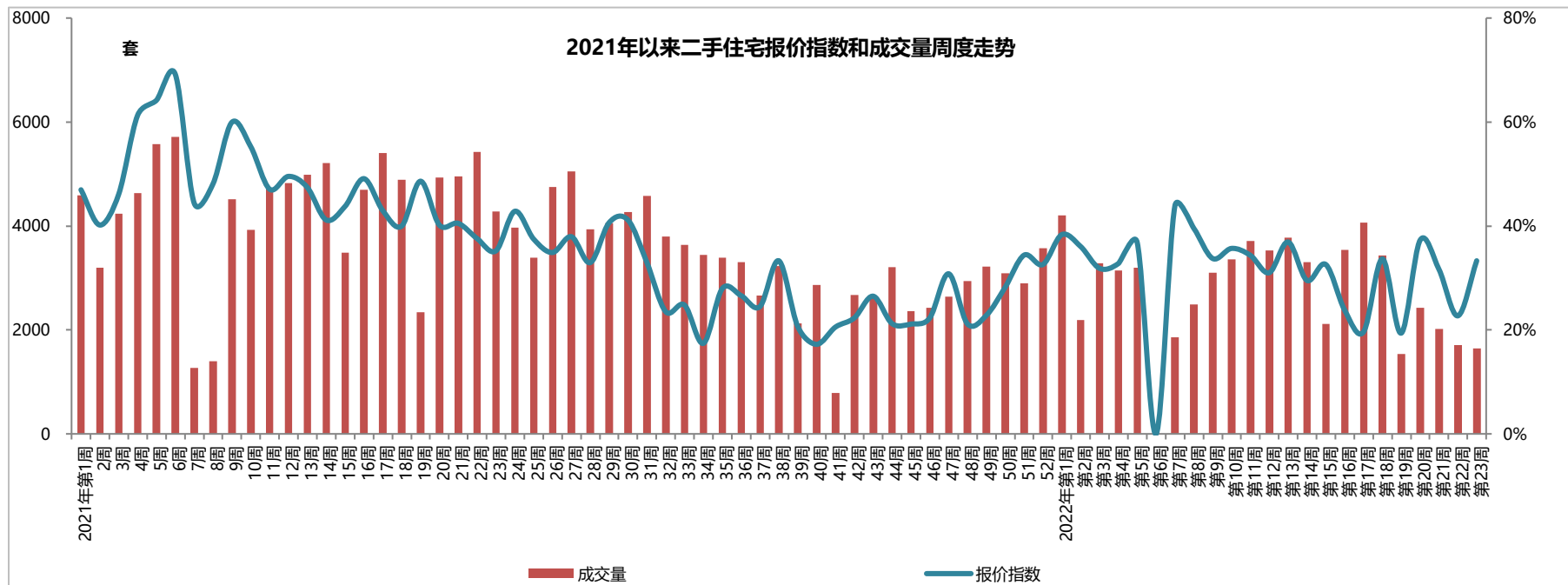
4 一手房市场

- 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

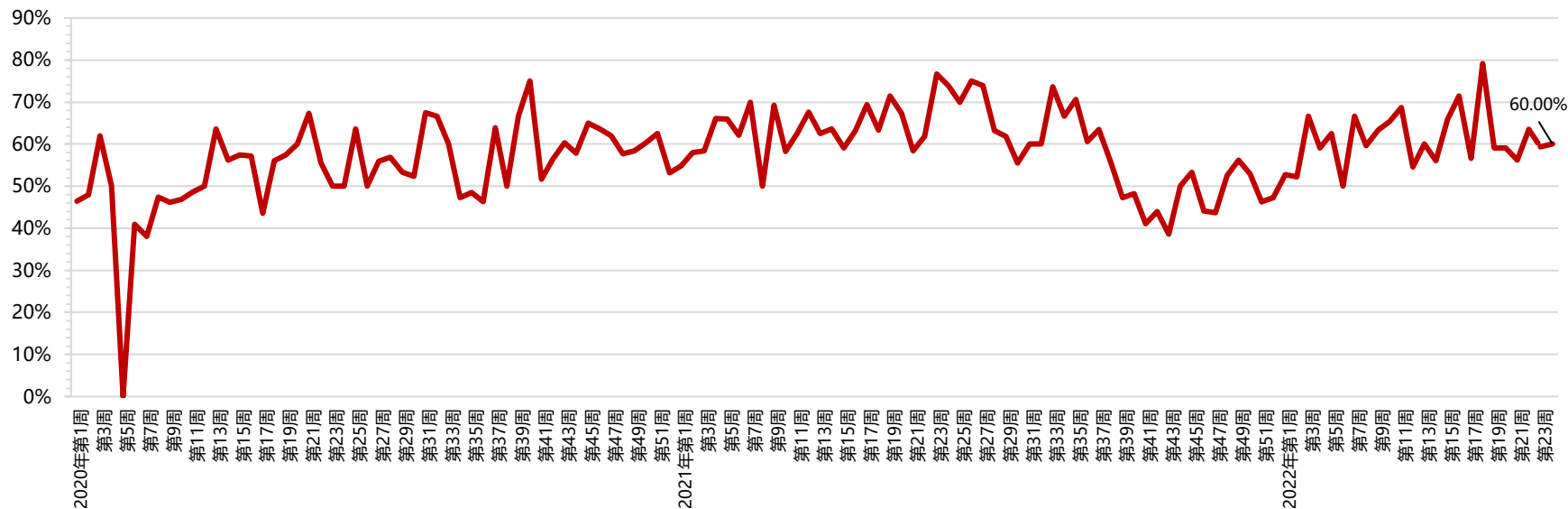
上周，二手住宅成交1638套/15.45万m²，成交套数环比下降4.27%，同比下降61.75%；业主报价指数为33.33%，环比上升10.6个百分点。



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

北京二手经理人指数上升，为60%，环比上升0.62个百分点。

2020年以来北京二手经理指数周度走势



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