

NOTHING

止

GONNA

于

STOP

至

US



善

NOW

新房市场摆脱低迷 二手成交低位运行

——2022年第24周北京房地产市场报告

北京中原地产研究部
2022.6.13

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7日，北京住房公积金管理中心发布《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》，实施时限暂定至2022年12月31日。《通知》提出，受新冠肺炎疫情影响的单位，可通过住房公积金单位网上业务平台申请缓缴住房公积金，到期后应进行补缴。在此期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金个人住房贷款，不受缓缴影响。《通知》还称，受新冠肺炎疫情影响，借款人不能正常偿还住房公积金个人住房贷款的，不作逾期处理，不收罚息，不作为逾期记录报送征信部门。

土地市场

- 上周，无土地供应；北京2022年二批土拍待竞地块，顺义薛大人庄地块最终由懋源斩获。

一手房市场

- 上周，北京住宅市场无新取证项目。
- 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923套/12.04万 m^2 ，成交套数环比上升66.3%；成交均价为6.6万元/ m^2 ，环比上升3.7%，成交金额78.98亿元。

二手房市场

- 上周，二手住宅成交2099套/19.65万 m^2 ，成交套数环比上升28.14%，同比下降47.18%；业主报价指数为32.61%，环比下降0.72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	北京住房公积金管理中心	6月7日，北京住房公积金管理中心发布《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》实施时限暂定至2022年12月31日。《通知》提出，受新冠肺炎疫情影响的单位，可通过住房公积金单位网上业务平台申请缓缴住房公积金，到期后应进行补缴。在此期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金个人住房贷款，不受缓缴影响。《通知》还称，受新冠肺炎疫情影响，借款人不能正常偿还住房公积金个人住房贷款的，不作逾期处理，不收罚息，不作为逾期记录报送征信部门。	缓解受疫情影响的个人及商户住房公积金、住房贷款压力。

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年二批土拍待竞地块，顺义薛大人庄地块最终由懋源斩获。

表:2022年第24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m ²)	成交金额(亿元)	楼面价(元/平米)	竞拍条件	溢价率	成交单位
顺义区	薛大人庄村SY00-0025-6001、SY00-0025-6003地块	2022年6月7日	顺义区薛大人庄村	R2、A334	6.28	19.55	31111	3万m ² 现房销售面积	15%	懋源

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，北京住宅市场无新取证项目。

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923套/12.04万 m^2 ，成交套数环比上升66.3%；成交均价为6.6万元/ m^2 ，环比上升3.7%，成交金额78.98亿元。

- 从成交量来看，普宅成交852套/10.05万 m^2 ，成交套数环比上升66.4%；别墅成交71套/1.99万 m^2 ，成交套数环比上升65.1%。
- 从成交均价来看，普宅成交均价为6.9万元/ m^2 ，环比上升3.6%；别墅成交均价为4.9万元/ m^2 ，环比上升9.6%。

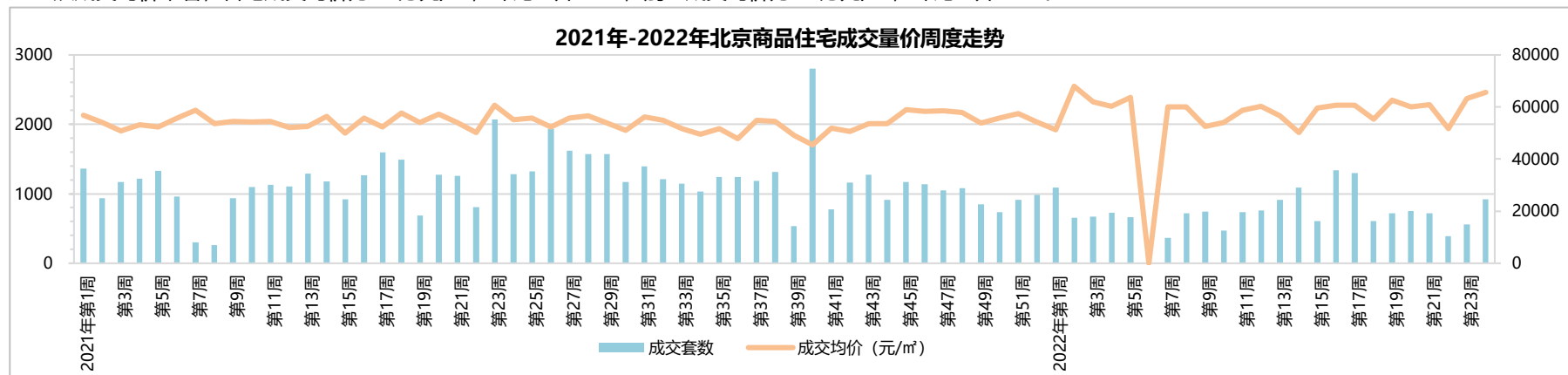
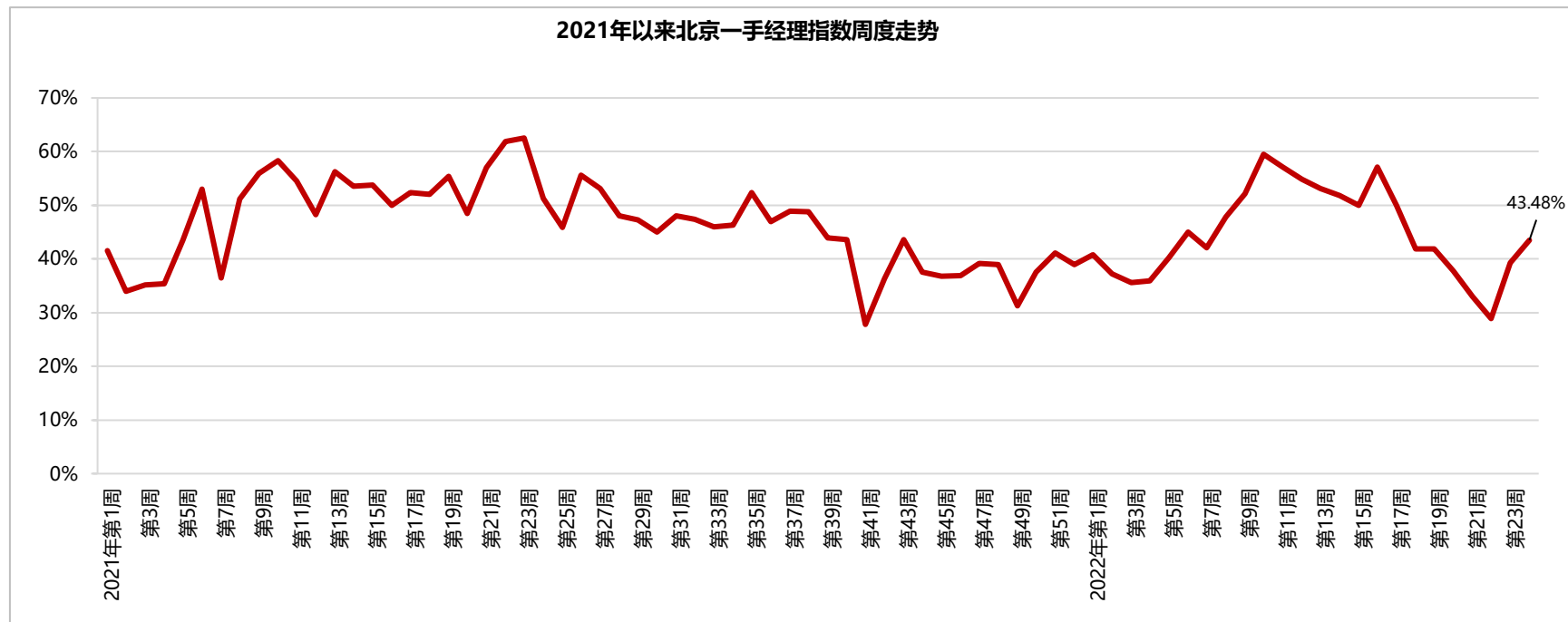


表:2022年第24周北京市商品住宅成交详情（普宅+别墅，不含共产房&回迁房）

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	852	66.4%	10.05	67.8%	68953	3.6%	69.27	73.8%
别墅	71	65.1%	1.99	89.5%	48775	9.6%	9.71	107.9%
合计 (不含共产、回迁房)	923	66.3%	12.04	71.0%	65616	3.7%	78.98	77.4%

上周，一手经理人指数上升，为43.48%，环比上升4.19个百分点。



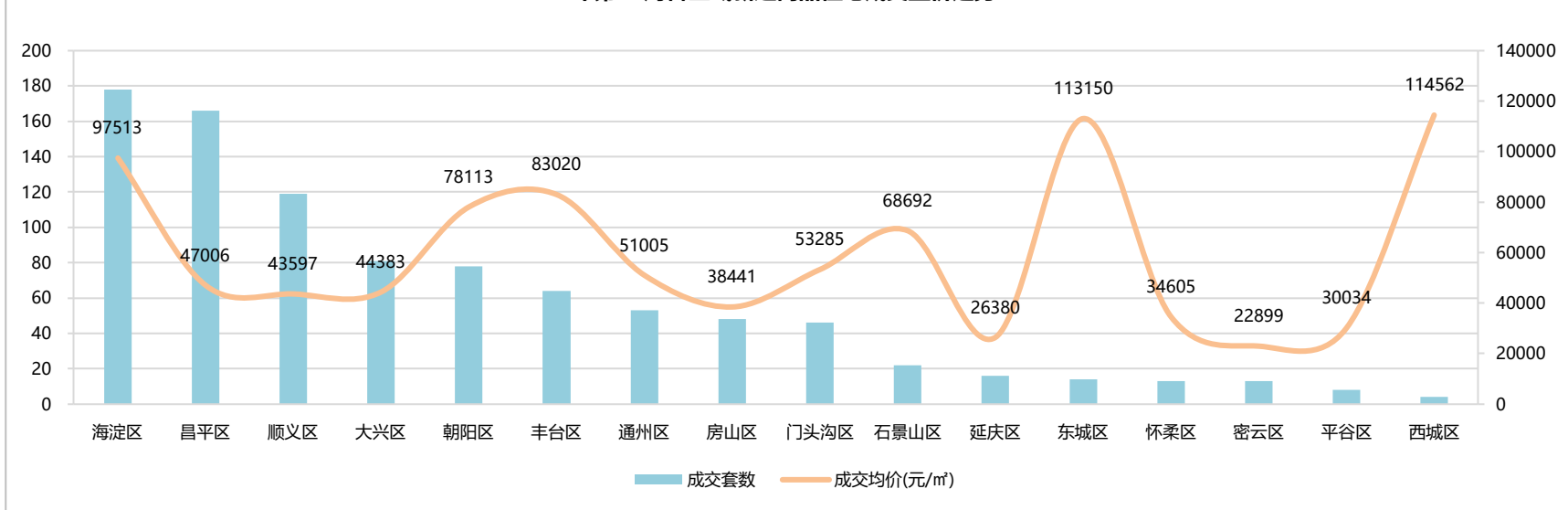
注：一手经理指数概括展示了中原一手经理人对于房价走势的看法，与实际价格走势具有一定的相关性，因此可以通过一手经理指数来辅助预测房价的走向。
当指数高于50%时，说明看涨人数占比较高，房价上涨的可能性较大；低于50%时，说明看跌人数占比较高，房价下降的可能性较大；50%则表示与上周相比无变化。

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178套/26.57亿元，主力贡献项目为中建壹品学府公馆。

- 从成交量环比变化来看，除东城、通州和密云3个区域环比下滑外，其余13个区域均呈不同程度上涨，涨幅最大为怀柔区（前一周成交量仅为2套），环比上升550%，降幅最大为东城区，环比下降63%。
- 从成交均价环比变化来看，朝阳、海淀、石景山、大兴、门头沟、平谷、延庆7个区域环比上升，其余9个区域环比下降，涨幅最大区域为石景山区（中海寰宇天下天赋：7.1万元/㎡），环比上涨50%，降幅最大为西城区，环比下降16%。

2022年第24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，**中海汇智里**项目位列销售套数排名榜首。

表:2022年第24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)	6.6-6.12 均价(元/m ²)	5.30-6.5 均价(元/m ²)	套均面积 (m ² /套)	套均总价 (万元/套)
1	中海汇智里	昌平区	124	1.04	4.98	48061	47850	84	402
2	中建壹品学府公馆	海淀区	108	1.82	18.36	100946	99198	169	1700
3	中海汇德里	海淀区	38	0.36	3.04	83951	84598	95	800
4	绿城沁园	朝阳区	34	0.31	1.99	64197	——	91	585
5	世茂北京天誉	丰台区	27	0.45	4.84	106307	——	167	1793
6	龙湖北辰揽境	门头沟区	20	0.17	0.89	51982	52464	85	445
7	金茂长安悦	门头沟区	19	0.19	1.05	54629	——	100	553
8	和光瑞府	顺义区	19	0.25	1.51	61401	60159	132	795
9	中建宸庐	顺义区	17	0.27	1.12	41166	42673	159	659
10	招商中建顺义臻珑府	顺义区	15	0.14	0.56	39432	39547	93	373
合计			421	5.00	38.34	76680	——	119	911

目录

CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

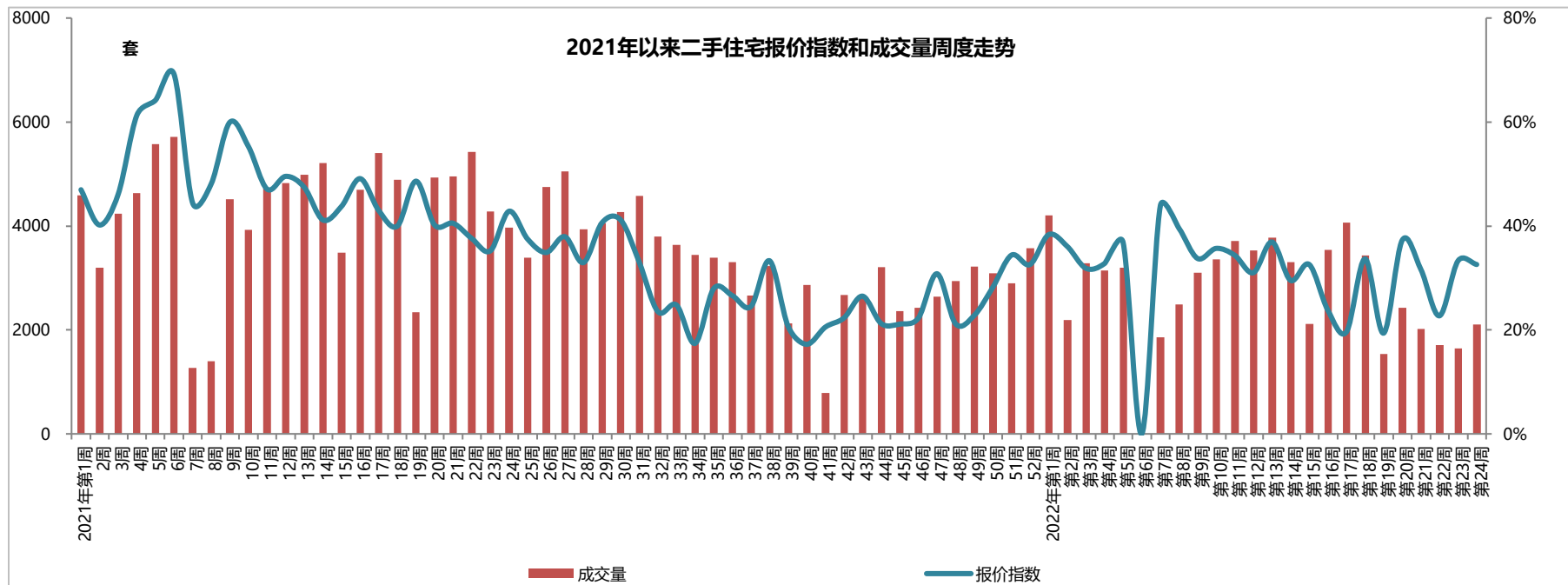
4 一手房市场

- 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

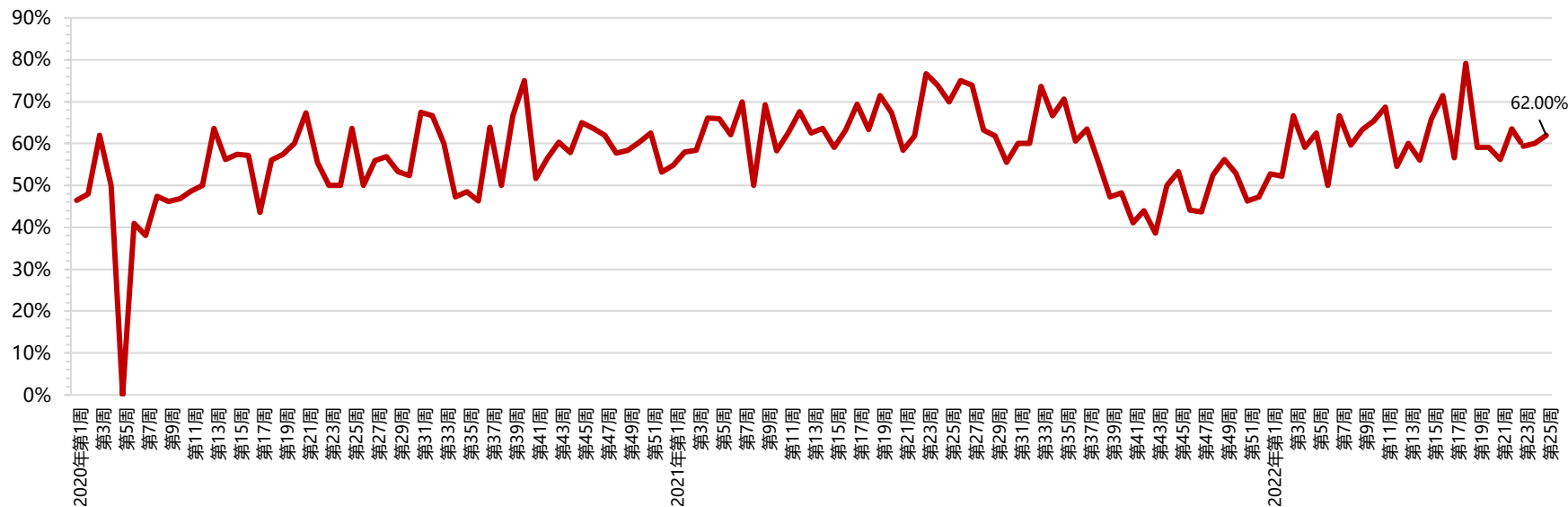
上周，二手住宅成交2099套/19.65万m²，成交套数环比上升28.14%，同比下降47.18%；业主报价指数为32.61%，环比下降0.72个百分点。



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62%，环比上升2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

BEIJINGCENTALINEPROPERTYCONSULTANTS LTD.

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