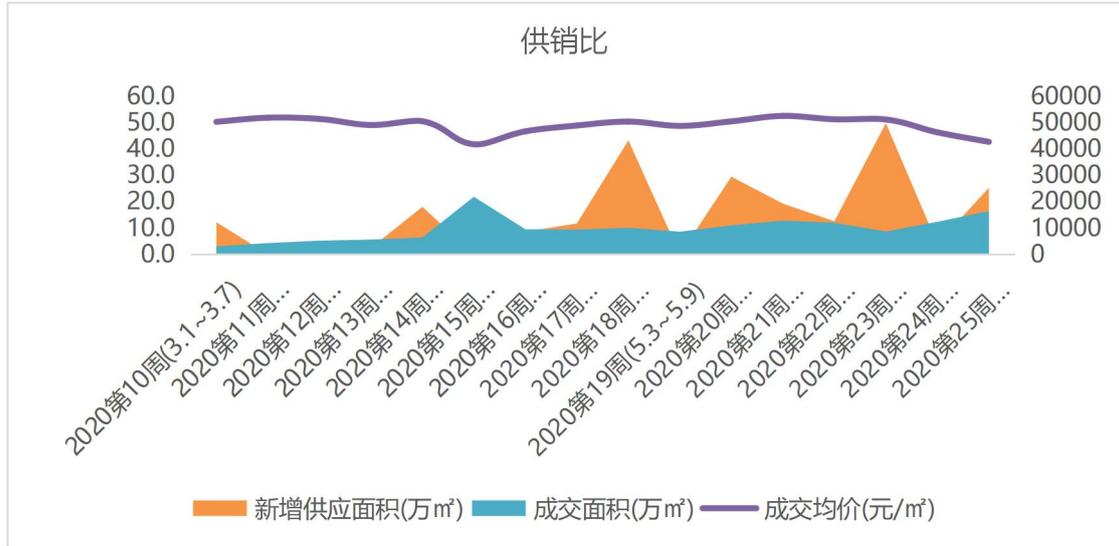


北京新房商品住宅市场周度点评

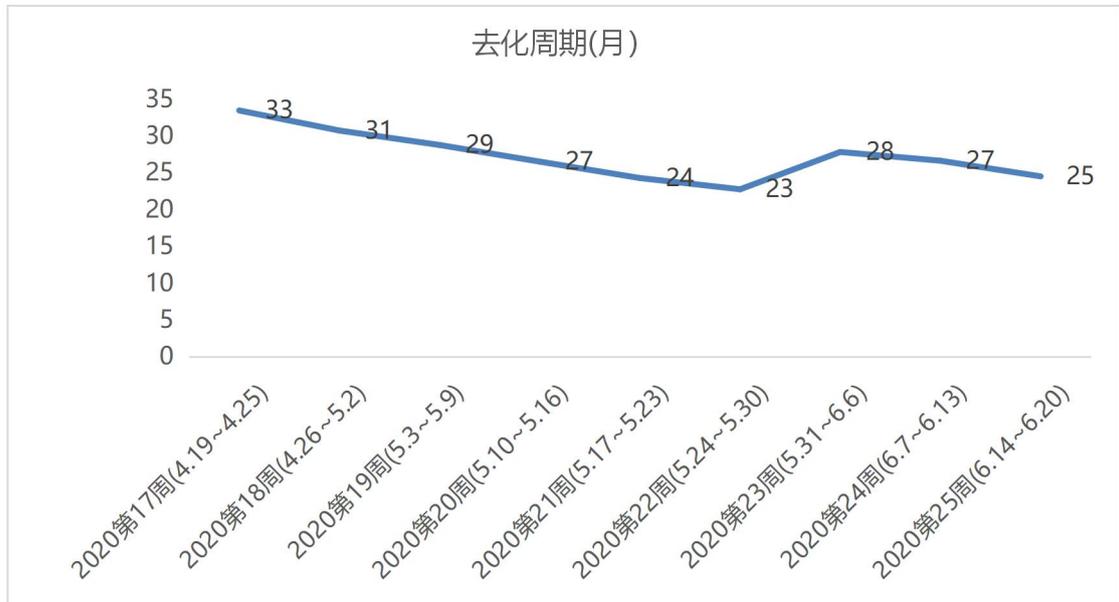
(第 25 周 6.14-6.20)

贝壳研究院数据显示，上周北京新房商品住宅市场成交量涨价跌，成交面积 16.4 万²，环比上涨 32.7%，贝壳研究院高级分析师潘浩认为这主要有两方面原因：一是与怀柔区共有产权房项目集中备案有关，上周该项目备案 3.13 万平，占上周总成交面积的 20%；二是与 23 周集中认购项目的陆续备案有关。受怀柔共有产权房项目 20000 元/㎡的均价影响，上周成交均价环比下降 7.8%至 42688 元/㎡。

上周新发布住宅项目预售证 4 个，新增供应面积 25.28 万²，约为前一周的 6 倍，其中 3 个项目位于大兴，供应面积占总供应面积的 97%。受上周成交量提升的影响，库存面积环比小幅下降至 1127 万²，按照近 8 周成交速度计算，与前期的预测表现一致，当前存量出清周期进一步下降至 25 个月。贝壳研究院认为随着前期认购的项目备案完成，短期内出清周期将小幅回落并保持稳定。



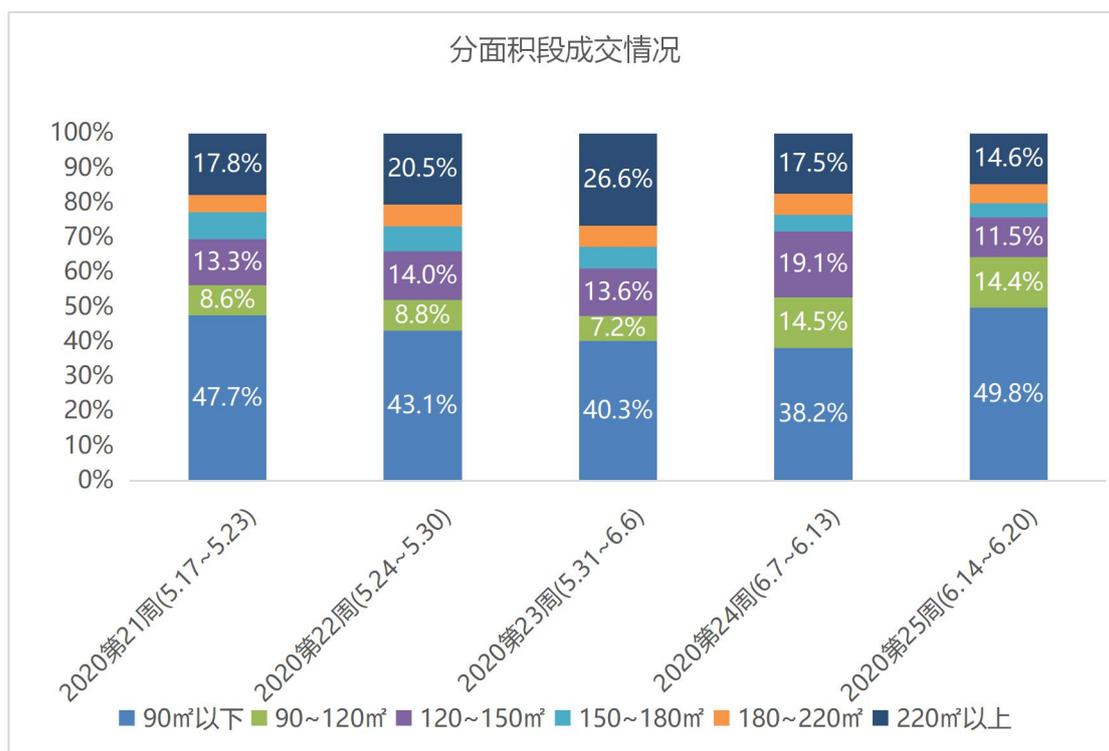
数据来源：天朗网，贝壳研究院整理



数据来源：天朗网，贝壳研究院整理

分区域来看，上周怀柔区与大兴区对整体市场成交起到较明显的拉升作用。具体来看，上周怀柔区受一个共有产权房项目的集中备案影响共成交 3.28 万平，约为前一周的 2 倍；其次表现较好的为大兴区，23 周以来大兴区集中供应的大量产品持续签约，带来大兴区成交量数据的上行，上周成交 2.4 万㎡，环比上涨 32%。受签约周期的影响，数据将滞后市场表现 1-2 周，此轮疫情对于市场的影响仍有待观察。

分面积段来看，市场主力面积段为 90 平以下、220 平以上及 90-120 平。从成交占比来看，由于 23 周以来多个 90/70 项目入市并集中备案，市场 90 平方米以下产品成交量占比快速提升，上周上升至 49.8%；同时，虽然 220 平以上产品成交面积保持稳定，但受 90 平方米以下产品占比提升的挤压，其占比进一步下降至 14.6%；90-120 平方米面积段产品成交占比为 14.4%，环比保持稳定。



数据来源：天朗网，贝壳研究院整理