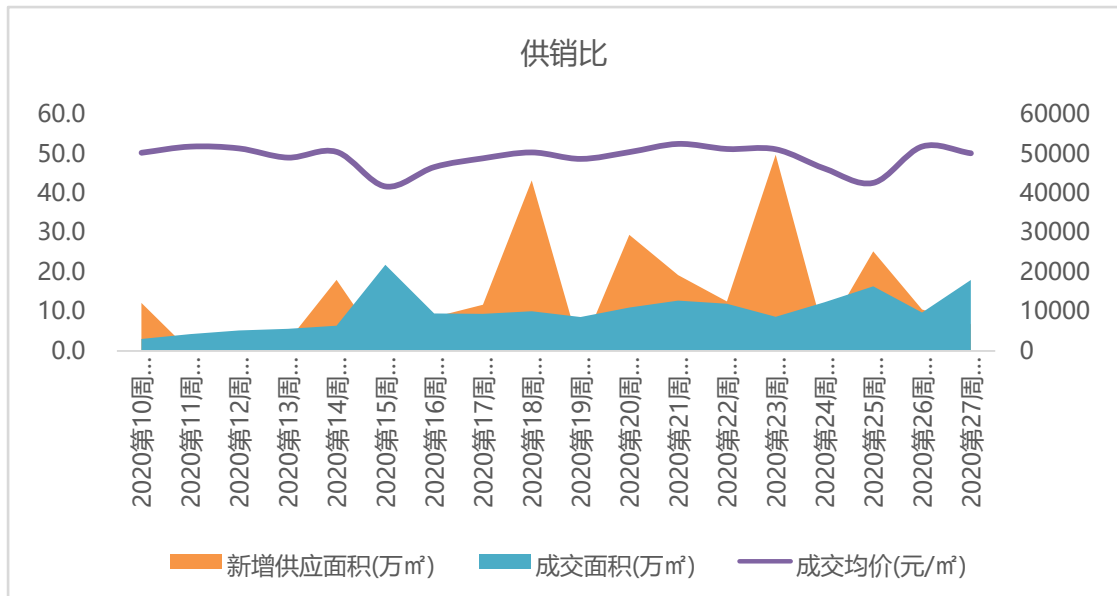


## 北京新房商品住宅市场周度点评

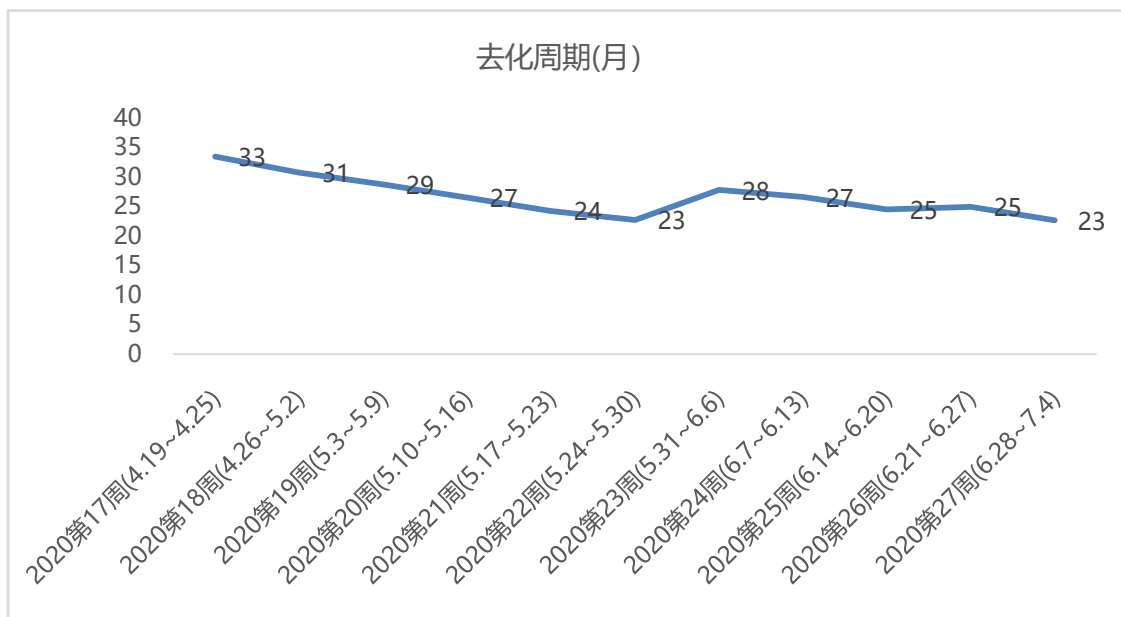
(第 27 周 6.28-7.4)

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 18 万 m<sup>2</sup>，环比上涨 84.6%，分区域来看，大兴区和朝阳区仍然为拉动全市上涨的重点区域，两区域上周合计成交量占全市的 45%，其中大兴区受前期供应端加码影响，上周实现多个项目的集中签约，共成交 4.49 万 m<sup>2</sup>，环比上涨 89%。除此以外其他区域均有不同程度的成交量上涨，疫情逐渐稳定后，6 月积压的签约量开始释放。受产品供应结构影响，上周成交均价环比下降 3.3%，为 50169 元/m<sup>2</sup>，仍在合理范围，长期看价格保持稳定。

上周新发布住宅项目预售证 4 个，新增供应面积 6.8 万 m<sup>2</sup>，其中两个项目来自大兴区，大兴区持续增加市场供应，6 月累计新增供应面积 37.8 万 m<sup>2</sup>，占市场总供应面积的 40%。贝壳研究院认为，未来随着这些项目的入市，大兴区成交表现将继续保持活跃。上周库存面积与前一周基本持平为 1146 万 m<sup>2</sup>，按照近 8 周成交速度计算，与前期的预测表现一致，当前存量出清周期持续下降至 23 个月。贝壳研究院认为随着疫情防控形势逐渐趋于稳定，未来出清周期将保持相对平稳的波动。



数据来源：天朗网，贝壳研究院整理

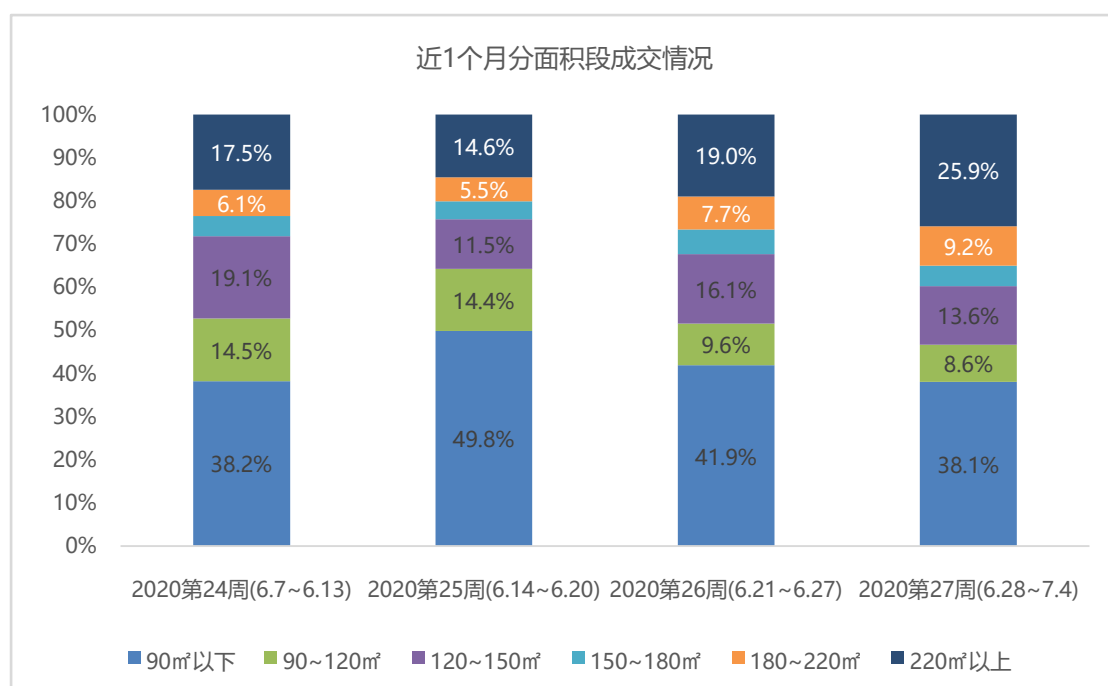


数据来源：天朗网，贝壳研究院整理

分区域来看，上周大兴区与朝阳区对整体市场成交起到较明显的拉升作用。具体来看，上周大兴区受前期供应端加码影响，持续保持区域销冠的位置，成交 4.49 万㎡，占总成交面积的 25%；朝阳区受一个限竞房项目集中签约影响，共成交 3.62 万㎡，占总成交面积的 20%。

分面积段来看，市场主力面积段为 90 平以下和 220 平以上。从成交占比来

看，近 1 个月大面积段产品成交占比显著提升，上周 180 平以上产品成交占比为 35%，与 6 月初第 24 周相较，占比提升了 11.5%。贝壳研究院认为，房地产市场逐渐稳定情况下，一方面高收入人群的资产配置将更青睐于房地产市场，另一方面改善型需求结束观望期逐渐入市，因此大面积产品关注度将维持相对高位水平。



数据来源：天朗网，贝壳研究院整理