

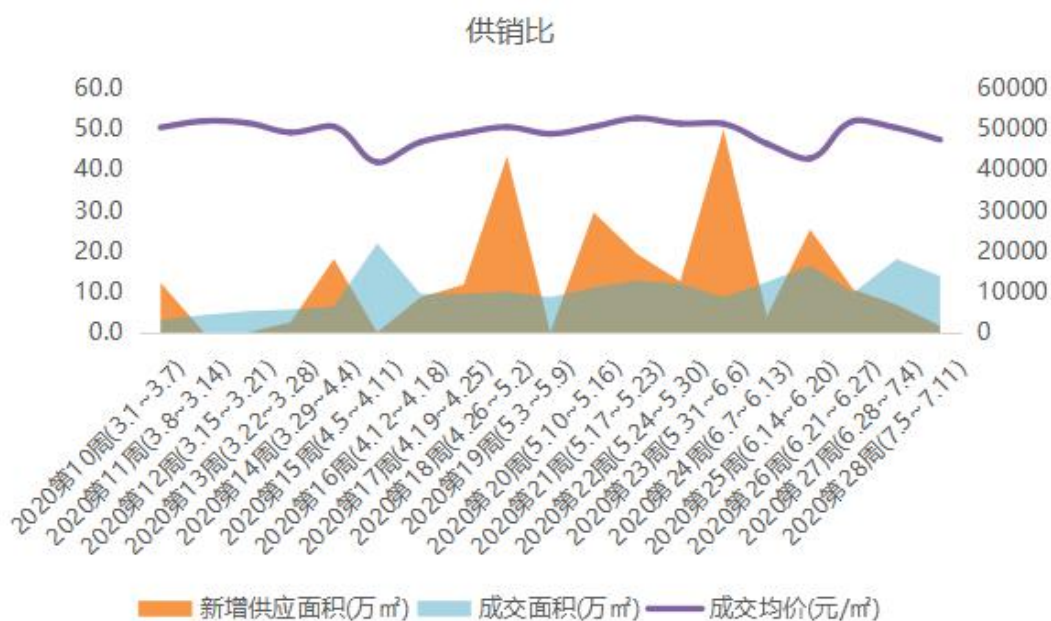
北京新房商品住宅市场周度点评

(第 28 周 7.5-7.11)

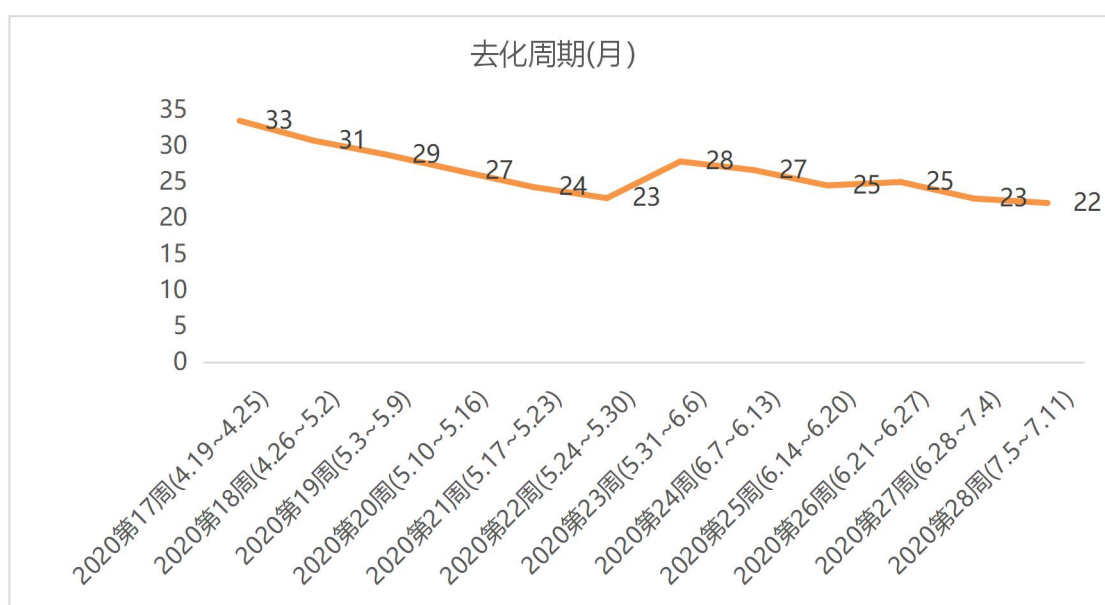
上周北京新房商品住宅市场成交量价均降。其中成交面积 14 万，环比下降 23%，**贝壳研究院认为，随着疫情逐渐稳定，6 月积压的签约量陆续完成，以及近期供应端的动力不足，使得上周成交面积回落。**具体来看，朝阳区和大兴区仍然为全市的主力成交区域，上周两区域合计成交量占全市的 40%，但成交面积环比前一周分别有不同程度的下降，朝阳区下降 12%，大兴区下降 45%。因核心区成交量的减少，成交结构影响上周成交均价环比下降 5.8%，仍在合理范围，长期看价格保持稳定。

上周新发布住宅项目预售证 4 个，新增供应面积 1.63 万^m，均来自朝阳区。上周库存面积与前一周基本持平为 1147 万，按照近 8 周成交速度计算，当前存量出清周期持续下降至 22 个月。贝壳研究院认为北京新房市场在整体供需平衡的情况下，新房存量出清周期将保持稳定。

从成交产品结构上看，180 平米大户型产品近期成交占比不断上升，上周达到 40%，超过 90 平米以下产品，贝壳研究院认为，受经济下行、投资渠道收窄影响，北京市场高端客群资产配置偏好重回房地产市场，拉动大面积产品成交量上涨，但长期看受 90/70 项目供应影响，市场成交比例将有所波动，但短期内大面积产品成交量将保持相对高位水平。



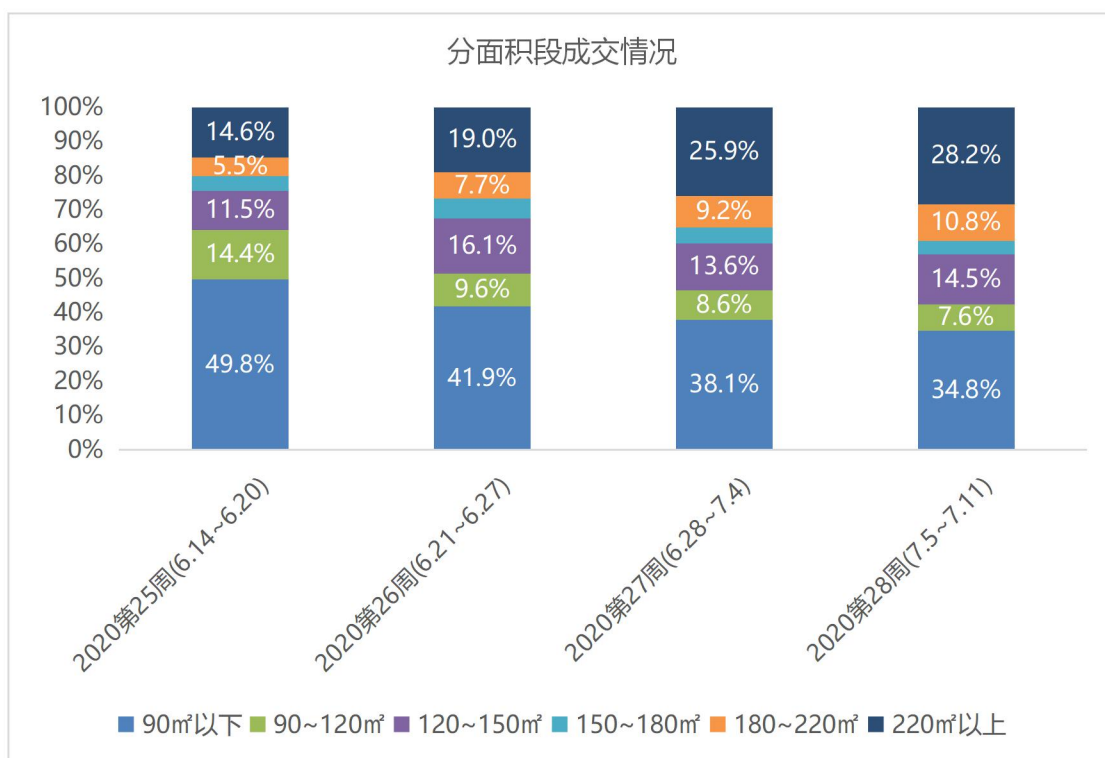
数据来源：天朗网，贝壳研究院整理



数据来源：天朗网，贝壳研究院整理

分区域来看，上周朝阳区与大兴区环比 27 周成交面积都有所下滑，但仍对整体市场成交起到较明显的拉升作用。成交面积排名第三、四位的区域分别为顺义和昌平，成交面积分别为 1.39 万㎡和 1.27 万㎡，分别占总成交面积的 10%和 9%。

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 40%，与第 25 周相较，占比提升了 2 成。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，另一方面在“7090”政策（即新建商品房住宅项目的户型比，90 m²以下的套型建筑面积，必须占到整个项目总面积的 70%以上）的影响之下，未来改善型大面积产品的稀缺性将更加突出，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