

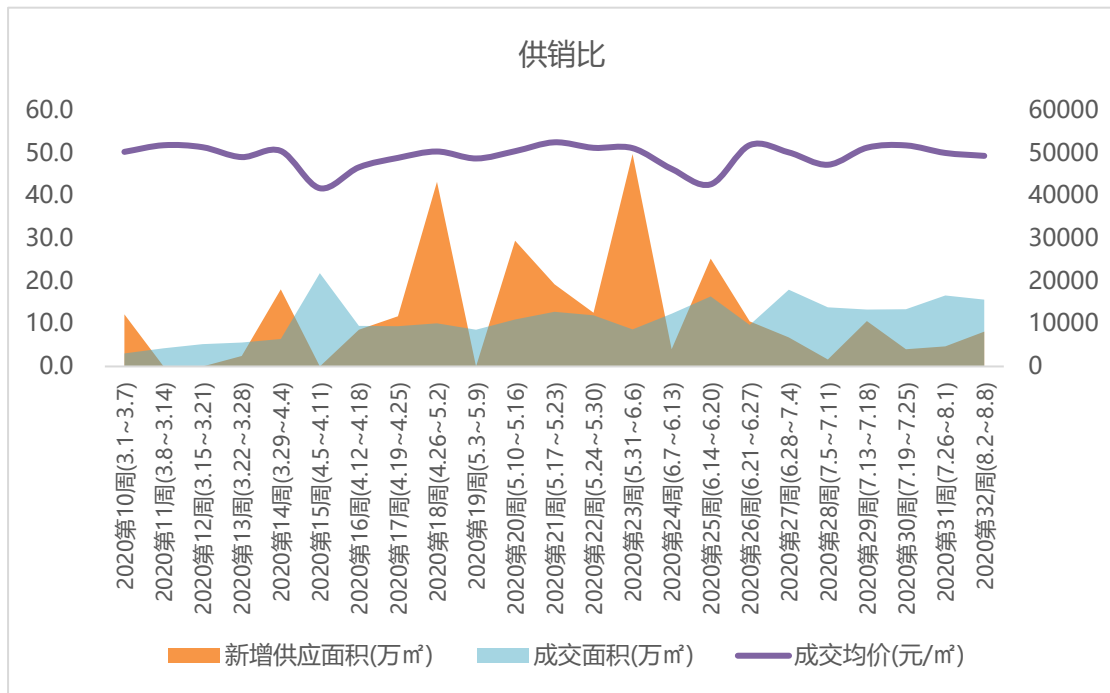
北京新房商品住宅市场周度点评

(第 32 周 8.2-8.8)

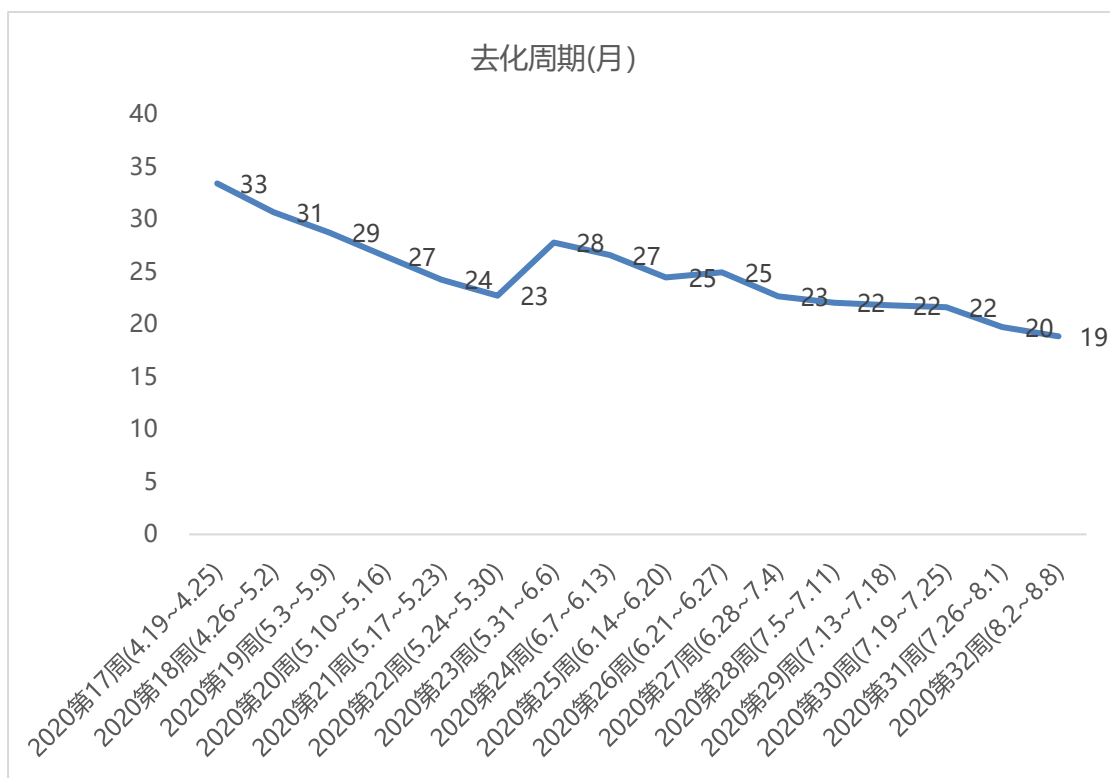
上周亦庄经济开发区成功出让 1 宗不限价宅地，吸引 6 家房企经过 66 次竞拍，最终由中海以总价 79 亿元竞得，溢价率 23.8%，成交楼面价为 40380 元/m²。据贝壳研究院统计，7 月以来成交的 6 宗宅地中，其中 5 宗为不限价地块，可见北京下半年不限价地块热度依旧不减。

上周北京住宅新房市场量价环比均有小幅下滑。其中成交面积 16 万 m²，环比下滑 5.9%，成交均价为 49361 元/m²，环比下滑 1.4%。贝壳研究院认为，从成交面积来看，上周大兴区及通州区成交量下滑拉动整体成交面积下滑。从成交均价来看，上周单价 4 万以下低总价产品成交量占比走高，成交面积占比环比提升 8 个百分点，拉动整体成交均价小幅下滑。

上周新发布住宅项目预售证 7 个，新增供应面积 8.2 万 m²，主要集中在大兴区，占比约 8 成。上周库存面积为 1105 万 m²，环比前一周小幅下降 1.7%，长期来看，处于平稳波动区间。另一方面，按照近 8 周成交速度计算，当前存量出清周期下降至 19 个月。贝壳研究院认为近两周出清周期的下滑，与这两周成交量相对较高，而供应端保持稳定有关。**据贝壳研究院统计，从今年 3 月疫情好转以来，北京新房市场供销比为 1.1，供应端带动需求端发力，市场供需基本稳定。**



数据来源：天朗网，贝壳研究院整理

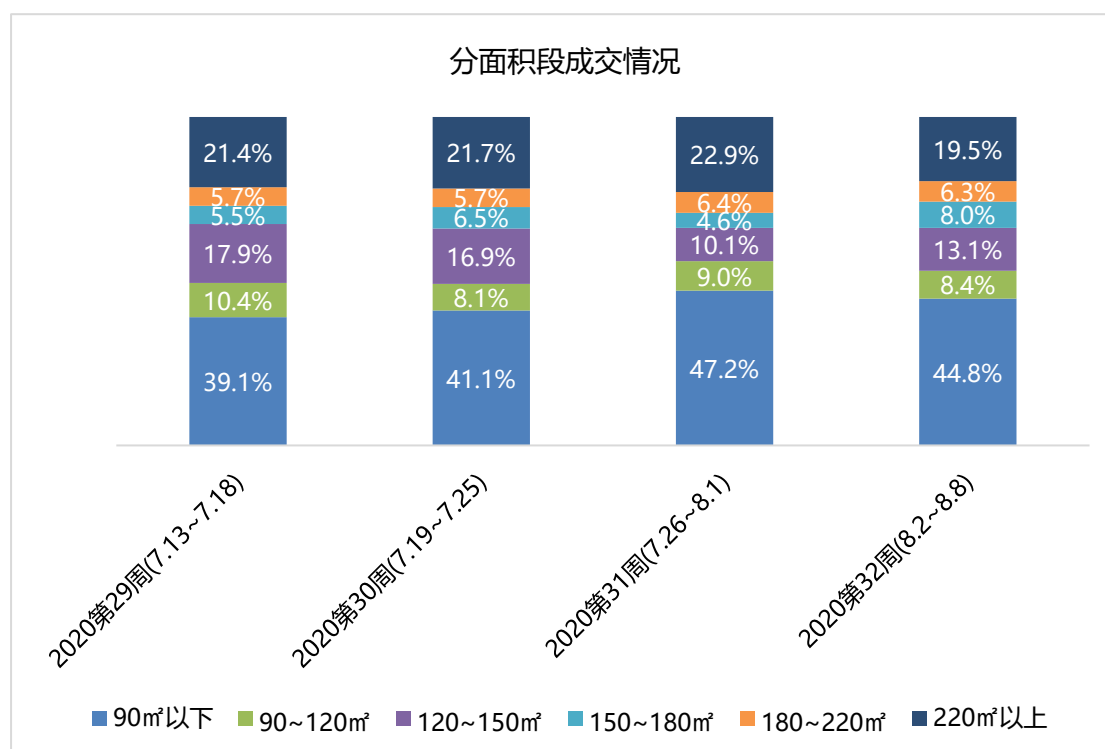


数据来源：天朗网，贝壳研究院整理

分区域来看，上周几个热门区域成交表现有涨有跌，且跌幅较大，因此使得整体成交面积小幅下滑。具体来看，大兴区和通州区成交面积环比下滑，带动整

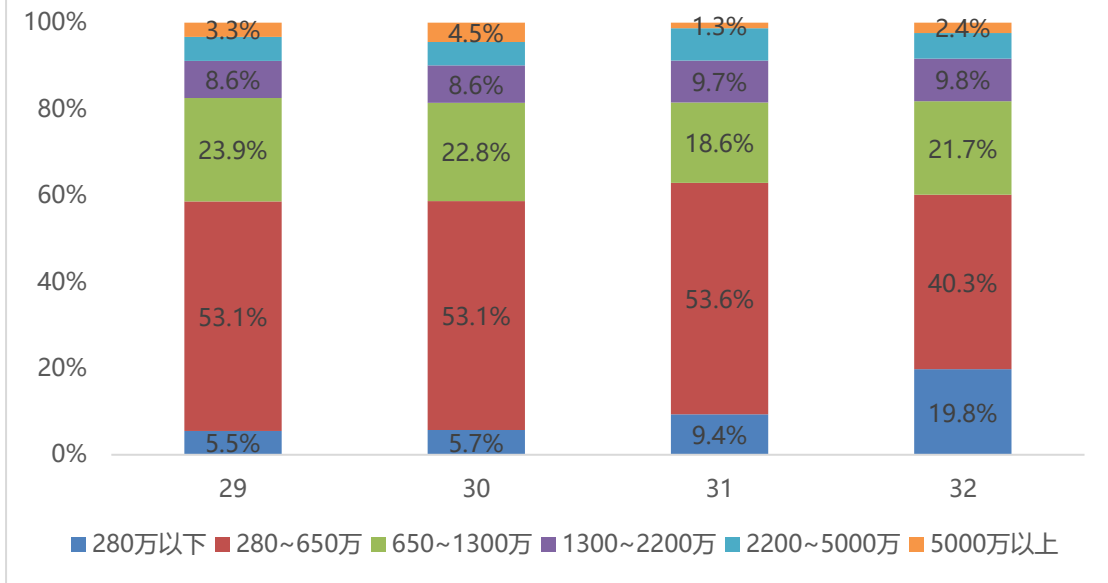
体成交面积下行。而顺义区和丰台区成交量环比上涨近 5 成。但整体涨幅不及降幅，故上周成交面积小幅下滑。

分面积段来看，上周中间面积段产品成交面积占比有所提升，而位于两端的 90 平以下及 220 平以上的产品成交占比环比均有小幅下降。但从近一个月的成交占比走势来看，中间段产品成交面积占比稳定，90 平以下产品整体呈平稳上升走势，220 平以上产品呈小幅下行走势。从成交总价来看，近一个月以来 280 万以下产品成交面积占比持续提升，而 5 千万以上的高总价产品成交面积占比整体呈下行走势。这与前期对于高端置业需求释放完毕，大面积产品成交量占比下行的预期表现相一致。



数据来源：天朗网，贝壳研究院整理

近1个月成交总价占比走势



数据来源：天朗网，贝壳研究院整理