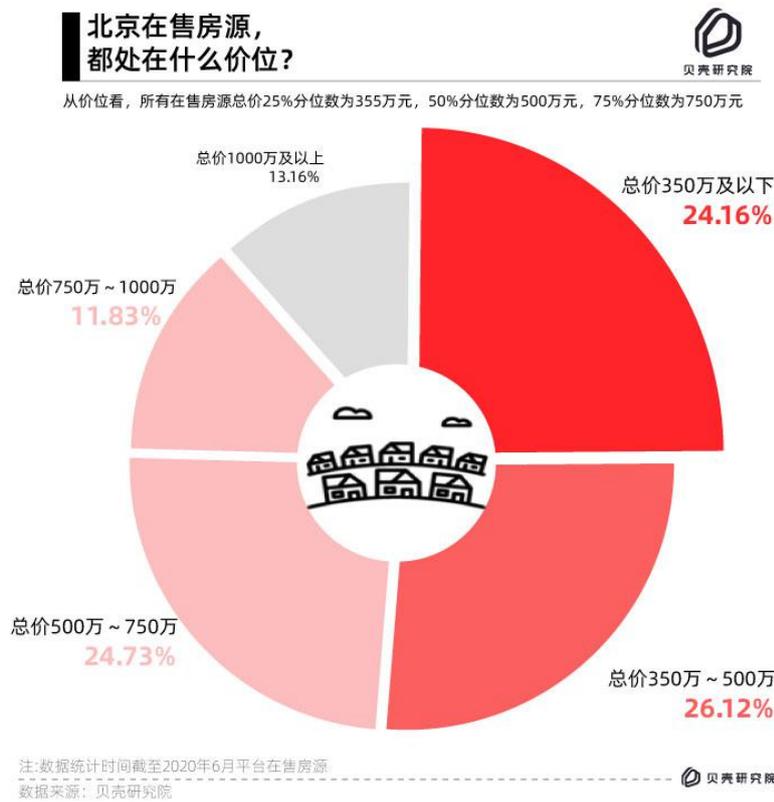


贝壳研究院发布《北京百万首付款买房指南》，四分之一的二手房源总价在 350 万以下  
贝壳研究院《北京百万首付款买房指南》出炉，超七成刚需二手房源分布在五环外  
贝壳研究院：5 公里“幸福通勤圈”，双井可选房源最多

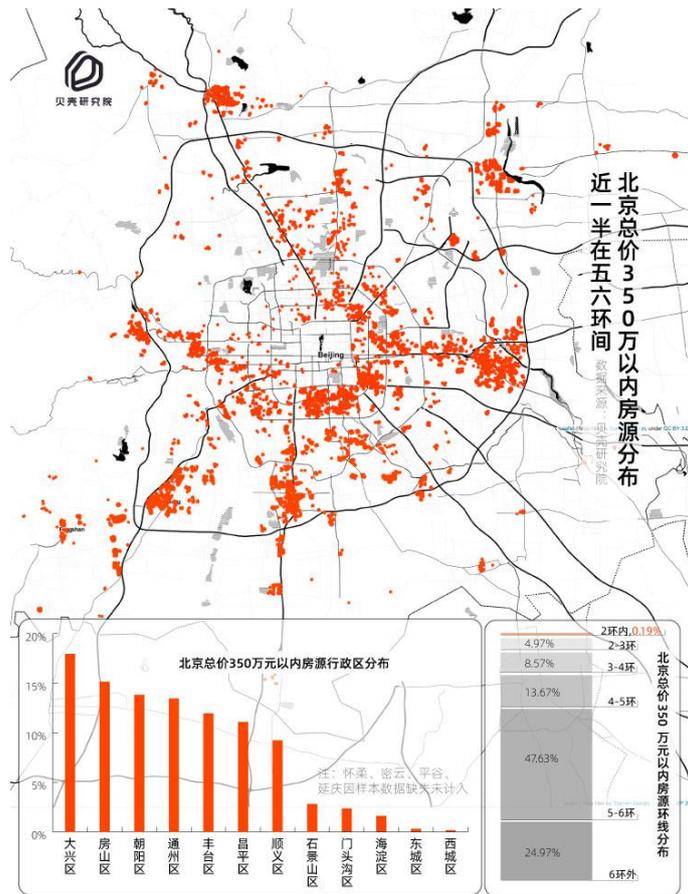
买房子对于绝大部分人来说都是一生中重要的事情之一，身在帝都，预算有限的刚需们能不能买到地理位置优越、生活出行便捷、居住空间舒适等优势的房子呢？近日，贝壳研究院发布《北京百万首付款买房指南》，通过对贝壳平台北京二手在售房源信息进行大数据分析发现，北京约有四分之一的二手房源总价在 350 万以下，其中超 7 成房源分布在五环外。从交通因素而言，朝阳、丰台区临铁房性价比最高，双井周边职住更便利。

四分之一的二手房源总价在 350 万以下，超七成分布在五环外

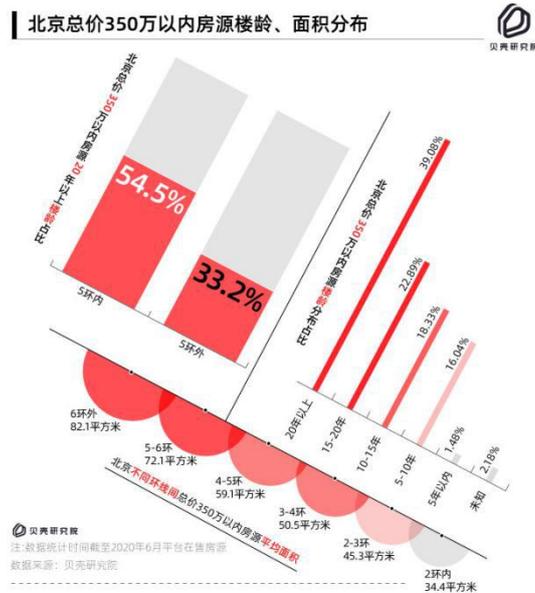
贝壳研究院数据显示，北京有约四分之一的二手房总价在 350 万以下（首付 120 万元左右），这意味着刚需也有较大挑选空间。



在房源分布位置上，总价 350 万元以内房源中，大兴、房山、通州三个区约占 47%，中心城区东城和西城可选择的余地并不多，合计占比仅为 0.49%；朝阳、丰台、石景山、海淀四区合计占 30.22%。从环线看，房源中有 72.6%位于 5 环以外，而五环与六环之间堪称“刚需供给带”，近一半房源分布在这一区间。



除了位置,房源的面积、房龄等因素也是购房时不得不考虑的因素,在总价水平限定的情况下,房子在楼龄、面积上显现出明显的圈层效应,即在总价水平一定的情况下,离市中心越近,能买到的房子面积越小,房龄越大。



贝壳研究院数据显示,北京总价350万以内的房源平均面积69.58平方米,近四成房龄在

20 年以上。总价 350 万元以内房源中，5 环内房龄 20 年以上的房源占 54.5%，而这一比例在五环外仅为 33.2%；6 环外房源平均面积达 82 平方米，而 2 环内仅为 34.4 平方米。越往外围符合刚需们的房源越多，但这并不意味着在五环内刚需们就没有了选择，只是很大可能要在房龄、面积等条件上做让步。

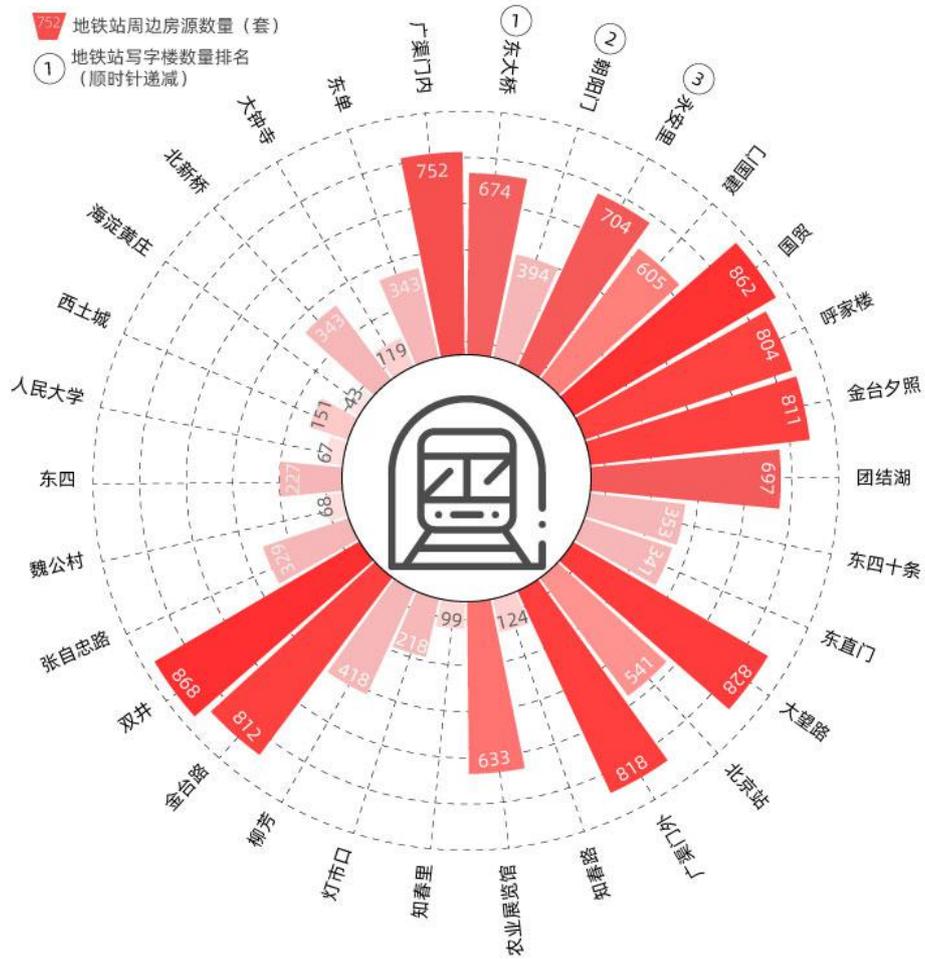
## 5 公里“幸福通勤圈”，双井可选房源最多

对于上班族而言，出行便利、职住通勤距离是必须要考虑的因素。贝壳研究院计算了总价 350 万以内所有房源到其最近地铁站的路程和所需时间，仅 10.8% 的房源距离最近地铁站的路程在 1 公里以内，28.95% 的房源距离最近地铁站路程耗时在 20 分钟以内。



从家门口到地铁站的路程影响居住出行，而从家门口到公司的距离则决定能否实现“幸福通勤”。贝壳研究院以职住距离小于 5 公里作为幸福通勤的标准，假设写字楼多的地方工作机会也多，选出周边 3 公里内写字楼数量最多的 30 个地铁站为目的地，再以每个地铁站为中心划出 5 公里“幸福通勤圈”。

# 北京周边写字楼数量TOP30地铁站“幸福通勤圈”内 总价350万以内房源



注：计算所有地铁站周边3公里内写字楼数，选前30个站点计算每个站点周边5公里内总价350万元以内房源  
数据来源：贝壳研究院

整体看，周边可选房源最多的是双井站，如果在双井附近上班，从家到公司的距离想控制在5公里以内，有800多套房源可供选择。而海淀区的知春路、知春里、人民大学、海淀黄庄这些写字楼较多的区域，周边5公里幸福通勤圈内可选的房源数量则相对较少，可选空间有限。

不过，如果放弃一点职住距离要求，或是在位置、面积、房龄等各种因素中稍微权衡一下，金融街东边的石景山，南边的丰台；中关村东边的北辰、安贞门板块，西南边的石景山、门头沟可选房源较多，刚需们仍有可能买到不错的房子。贝壳研究院通过对北京刚需二手房源分析提供了一个全景视野，方便有买房意向的刚需们可以在其中找找“理想房源”线索。