燕郊楼市真的热起来了吗？

近期有观点认为，燕郊楼市销售开始热起来。燕郊楼市真实的情况如何？

3 月以来新房成交量在修复性增长。去年 11、12 月当地某项目批量开盘，低价优势带动当时成交量创阶段性高峰；今年 1、2 月受河北疫情复发及春节假期影响，年初成交量处于低位，排除以上特殊因素外，3 月以来市场成交修复性增长。3-4 月月均成交量成较 2020 年同期增长约 44%，低于 2019 年同期约 20%。

价格方面，去年底，受少量项目集中低价开盘影响，11 月成交价明显下滑，此后价格修复性上涨，4 月价格略低于去年同期水平。

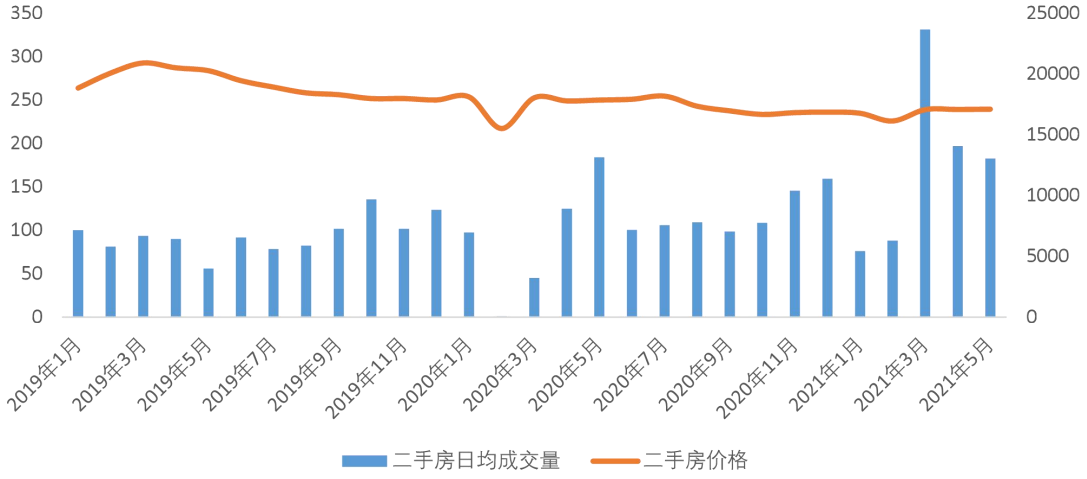
刚刚过去的五一小长假，5 天内大约 18 个新房项目成交约 150 套房子，单个项目日均成交约 2-3 套。这样的成交量可以说是今年以来或者说过去 2 年同期最好的表现。

图：燕郊新房成交套数与成交均价走势（成交量以 2019 年 1 月为基期，基期值=100）

数据来源：贝壳研究院线下统计调研

二手房市场也处于修复状态。根据贝壳研究院数据，3 月燕郊落户限制放松叠加季节因素，二手房成交活跃度提高，当月成交量创 2019 年以来的高点，当月成交价环比回升。随着政策效应递减，二手房成交在 4 月回落，五一小长假期间二手房日均成交量较去年同期下降约 9%。成交均价整体仍处于横盘状态。

图：燕郊二手房成交套数与成交均价走势（成交量以 2019 年 1 月为基期，基期值=100）



数据来源：贝壳研究院

综合来看，燕郊楼市的活跃度提升有供求两方面的促动，供应方面，房企为回笼资金而低价开盘或降价促销；需求方面，经历了近 2-3 年的调整，房价泡沫得到一定挤压，购房需求也有一定的积累，在落户政策放开等阶段性利好下市场成交回升。这种量的回升是市场修复的表现，绝大部分客群是在燕郊居住或有居住计划的北京上班族以及部分当地的改善客群。

未来燕郊成交以价换量是主旋律。一定时期内，房企仍面临较大的资金压力，为加快去化而打折促销；二手房市场因为相对低价优势继续分流一定的购房需求。区域房价保持波动调整状态。