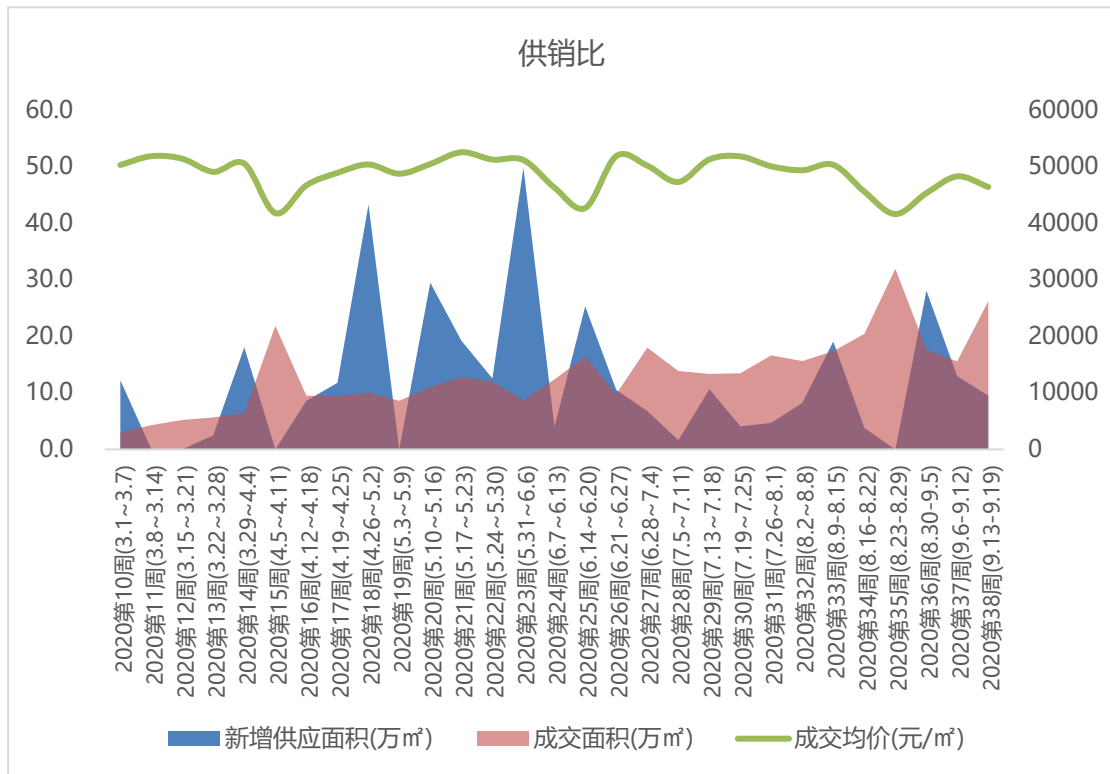


北京新房商品住宅市场周度点评

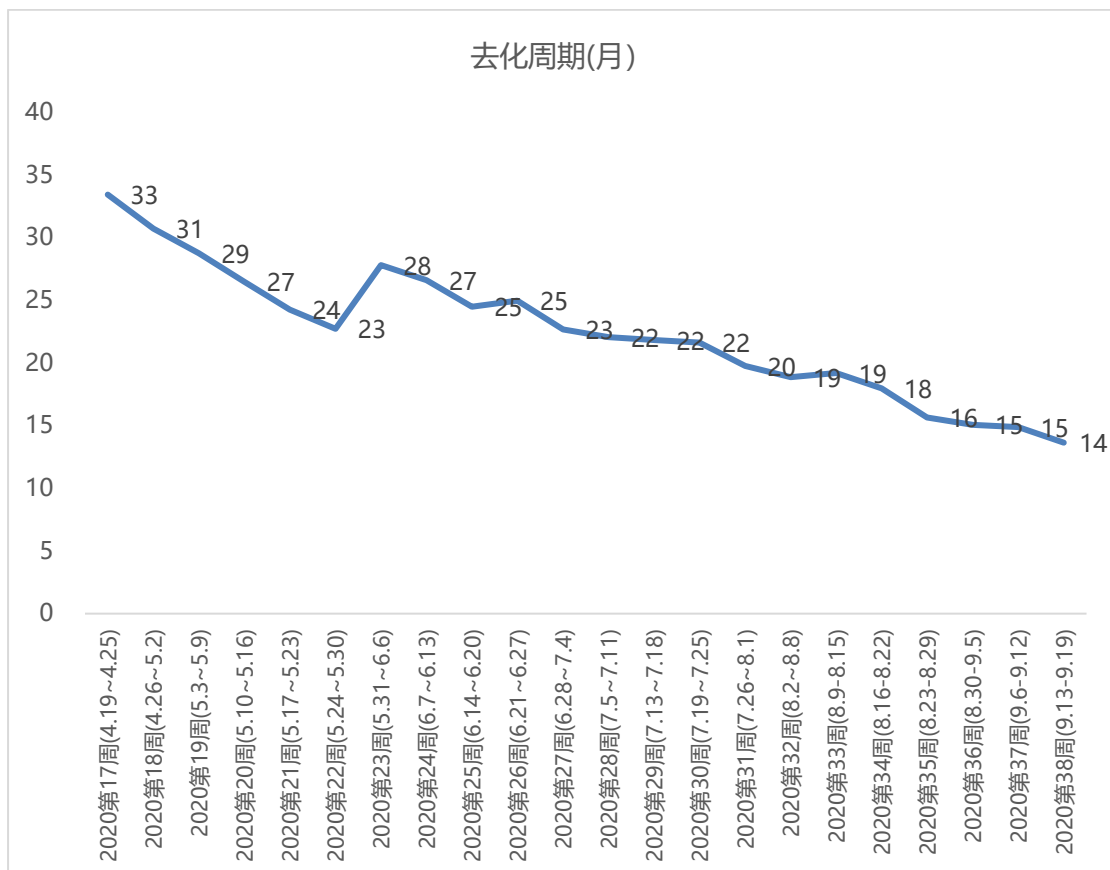
(第 38 周 9.3-9.19)

贝壳研究院数据显示，上周北京新房住宅市场量涨价跌。其中成交面积 26 万 \square ，环比上涨 68%。主要受朝阳区成交量上涨影响，上周朝阳区整体成交 12 万 m^2 ，占整体成交量的 46%，其中两个共有产权房项目集中签约 11 万 \square ，拉动朝阳区成交量环比增长 7 倍，从而拉动全市成交量大幅上涨。受供应结构影响，上周成交均价为 46401 元/ \square ，环比下降 3.9%。

上周新发布住宅项目预售证 2 个，新增供应面积 9.53 万 \square ，环比下降 26.4%。上周库存面积为 1101.7 万 \square ，与前一周基本持平。**按照近 8 周成交速度计算，当前存量出清周期为 14 个月，连续下降 15 周至年内最低值。**贝壳研究院认为，年底北京新房市场成交量或将稳中有升，供应速度将决定未来出清周期的变化。据贝壳研究院统计，截止到目前，年内供求比为 0.997，虽仍接近平衡状态，但已现供不应求之端倪，为跟上年底成交节奏，未来供应端或将小幅发力，使得供求端重回平衡状态，出清周期或将维持在当前水平。



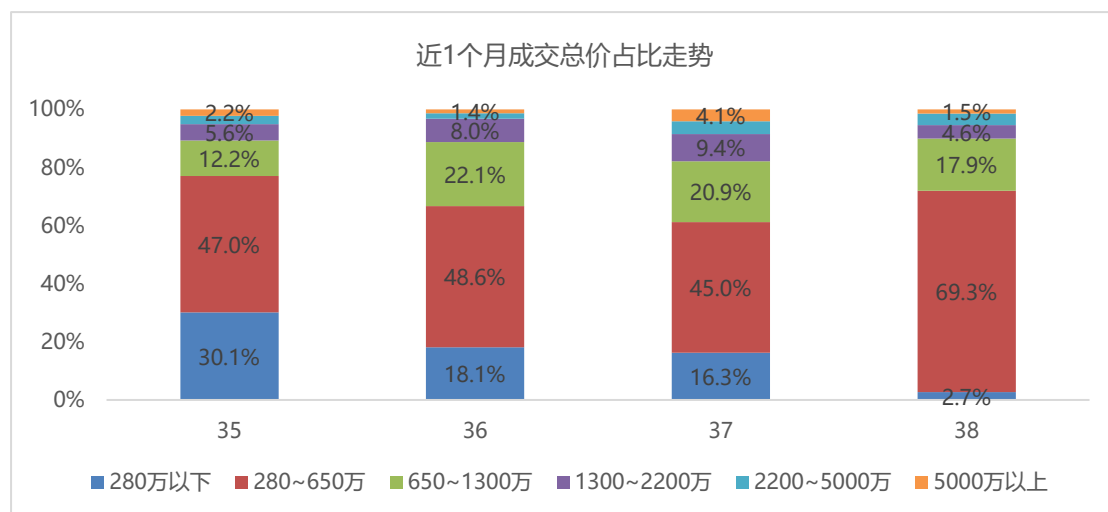
数据来源：天朗网，贝壳研究院整理



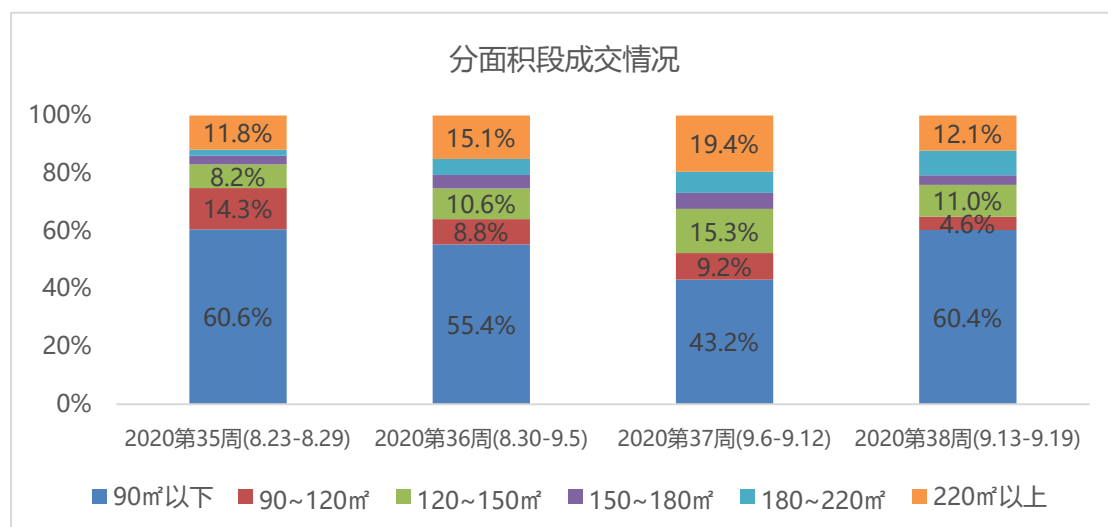
数据来源：天朗网，贝壳研究院整理

分区域来看，上周朝阳区成交 12 万 \square ，占整体成交量的 46%，拉动整体市场成交量上涨。具体来看，上周朝阳区两个共有产权房项目集中签约 11 万 \square ，为拉动朝阳区成交量上涨的主因，其他区域成交情况与环比前一周变化不大。

分总价段来看，近 1 个月以来总价为 280 万以下产品成交量占比呈下行走势。而从成交面积段来看，90 平以下产品成交量占比相对稳定。可见，近期低总价产品成交量占比的下滑主要是受近期供应结构影响的。



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