

NOTHING

止

GONNA

于

STOP

至

US



善

NOW

周成交额创年内新高 新盘积极入市

——2022年第25周北京房地产市场报告

北京中原市场研究部
2022.6.20

目录

CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

4 一手房市场

- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

5 二手房市场

总结

<p>宏观政策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 6月14日，北京市住建委发布关于对《北京市“十四五”时期建筑业发展规划（征求意见稿）》，提出要全面提升北京市建筑工程品质总体水平。完善高品质商品住宅项目建设管理制度，构建“房地联动、一地一策”机制，推动土地竞买引入“最低品质要求”和“竞高标准商品住宅建设方案”，切实提升住房品质。 ● 6月20日，中国人民银行公布报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%。
<p>土地市场</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 上周，通州区新增1宗商办用地，供应面积4.51万㎡，为全部自持；无土地成交。
<p>一手房市场</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 上周，北京住宅市场3个项目取证，供应普宅1463套/17.25万㎡。 ● 上周，北京2个项目集中开盘，累计供应商品住宅1104套，成交202套，去化率18%。 ● 上周，北京商品住宅（普宅+别墅）成交1133套/16.31万㎡，成交套数环比上升22.8%；成交均价为7万元/㎡，环比上升6.4%，成交金额113.86亿元。
<p>二手房市场</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 上周，二手住宅成交2516套/23.96万㎡，成交套数环比上升19.87%，同比下降25.89%；业主报价指数为30.3%，环比下降2.31个百分点。

目录

CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

4 一手房市场

- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

5 二手房市场

本周重要政策概览

城市	发布机构	政策主要内容	简评
北京	北京市住建委	6月14日，北京市住建委发布关于对《北京市“十四五”时期建筑业发展规划（征求意见稿）》，提出要全面提升北京市建筑工程品质总体水平。完善高品质商品住宅项目建设管理制度，构建“房地联动、一地一策”机制，推动土地竞买引入“最低品质要求”和“竞高标准商品住宅建设方案”，切实提升住房品质。	对提高北京楼盘品质起到积极作用。
全国	中国人民银行	6月20日，中国人民银行公布报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%。	LPR同上月比保持不变。

目录

CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

4 一手房市场

- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

5 二手房市场

上周，通州区新增1宗商办用地，供应面积4.51万 m^2 ，为全部自持；无土地成交。

表:2022年第25周土地供应详情

宗地位置	宗地名称	建设用地面积(万 m^2)	规划建筑面积(万 m^2)	容积率	用地性质	起始价(亿元)	起始楼面价(元/ m^2)
通州区	北京城市副中心1202街区FZX-1202-0001地块	1.61	4.51	2.8	F3	7.6	16835

目录

CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

4 一手房市场

- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

5 二手房市场

一手房地产市场|新批预售证

上周，北京住宅市场3个项目取证，供应普宅1463套/17.25万m²。

表:2022年第25周北京市商品住宅取证详情

项目名称	发证时间	项目地址	物业类型	批准销售套数	批准销售面积(万m ²)	产品	拟售均价(元/m ²)
和锦华宸	2022年6月14日	顺义区	普宅	103	1.74	四室: 177.3~178.54m ² (39套) 复式: 147.2~181.03m ² (64套)	45000
			仓储住宅	32	0.33	一室: 102.58~104.59m ² (32套)	15000
保利锦上二期	2022年6月15日	朝阳区	普宅	954	9.39	两室: 66.8~75.07m ² (336套) 三室: 85.8~127.47m ² (466套) 四室: 155.2~171m ² (152套)	71000
端礼著	2022年6月17日	丰台区	普宅	406	6.11	三室: 109.46~153.21m ² (166套) 四室: 151.96~182.08m ² (240套)	112000

上周，北京2个项目集中开盘，累计供应商品住宅1104套，成交202套，去化率18%。

表：2022年第25周北京市住宅市场开盘详情

项目名称	行政区	开发商	开盘日期	推盘类型	主力户型 (m ²)	推售套数	成交套数	去化率	成交均价 (元/m ²)	开盘优惠
保利锦上二期	朝阳区	保利/金地	2022年6月15日	首开	67/75m ² 两居、 86/94/98/114m ² 三居、 155/170m ² 四居	954	111	12%	70000	开盘优惠99折
桂语听澜	通州区	绿城	2022年6月18日	首开	102/103m ² 三居、127/128 m ² 四居	150	91	61%	56300	当日认购优惠千七、7天内20%优惠千九、月底前40%优惠千五，可叠加

一手房地产市场|住宅成交情况

上周，北京商品住宅（普宅+别墅）成交1133套/16.31万 m^2 ，成交套数环比上升22.8%；成交均价为7万元/ m^2 ，环比上升6.4%，成交金额113.86亿元。

- 从成交量来看，普宅成交1039套/13.62万 m^2 ，成交套数环比上升21.9%；别墅成交94套/2.69万 m^2 ，成交套数环比上升32.4%。
- 从成交均价来看，普宅成交均价为7.4万元/ m^2 ，环比上升8%；别墅成交均价为4.6万元/ m^2 ，环比下降5.4%。

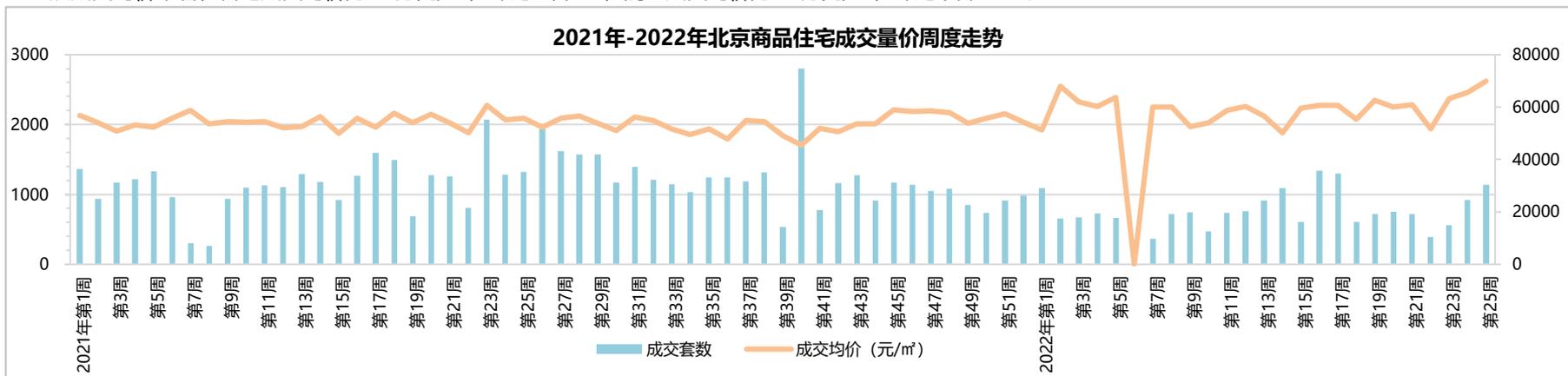
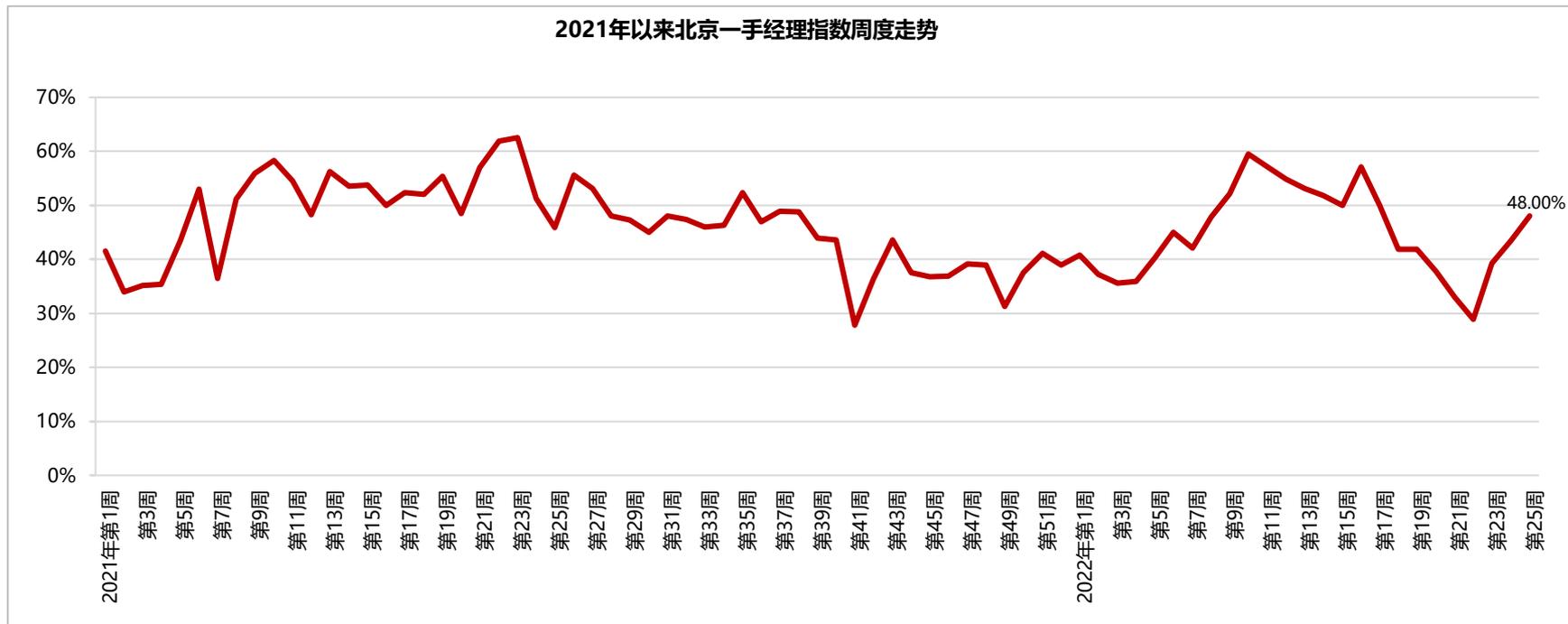


表:2022年第25周北京市商品住宅成交详情（普宅+别墅，不含共产房&回迁房）

类别	成交量				成交均价		成交金额	
	成交套数	环比	成交面积 (万 m^2)	环比	成交均价 (元/ m^2)	环比	成交金额 (亿元)	环比
普宅	1039	21.9%	13.62	35.5%	74494	8.0%	101.43	46.4%
别墅	94	32.4%	2.69	35.2%	46152	-5.4%	12.43	28.0%
合计 (不含共产、回迁房)	1133	22.8%	16.31	35.5%	69814	6.4%	113.86	44.2%

上周，一手经理人指数上升，为48%，环比上升4.52个百分点。



注：一手经理指数概括展示了中原一手经理人对于房价走势的看法，与实际价格走势具有一定的相关性，因此可以通过一手经理指数来辅助预测房价的走向。当指数高于50%时，说明看涨人数占比较高，房价上涨的可能性较大；低于50%时，说明看跌人数占比较高，房价下降的可能性较大；50%则表示与上周相比无变化。

一手房市场|区域成交情况

上周，海淀区成交量领先其它区域，成交370套/58.2亿元，主力贡献项目为中建壹品学府公馆。

- 从成交量环比变化来看，除西城无成交、昌平和密云2个区域环比下滑外，其余13个区域均呈不同程度上涨，涨幅最大为东城区（北京城建天坛府集中签约32套），环比上升136%，降幅最大为昌平区，环比下降51%。
- 从成交均价环比变化来看，除西城无成交外，东城、海淀、通州、顺义、密云5个区域环比上升，其余10个区域环比下降，涨幅最大区域为顺义区（和光瑞府：6万元/m²）和密云区（国祥府：2.8万元/m²）环比均上涨9%，降幅最大为平谷区，环比下降28%。



一手房地产市场|成交套数排行榜

上周，商品住宅成交套数TOP10中，**中建壹品学府公馆**项目位列销售套数排名榜首。

表:2022年第25周新建商品住宅网签套数排行榜 (普宅+别墅, 不含共产房&回迁房)

名次	项目名称	行政区	成交套数	成交面积 (万m ²)	成交金额 (亿元)	6.13-6.19 均价(元/m ²)	6.6-6.12 均价(元/m ²)	套均面积 (m ² /套)	套均总价 (万元/套)
1	中建壹品学府公馆	海淀区	233	3.89	39.23	100803	100946	167	1684
2	幸福里润园	海淀区	61	0.73	6.13	84594	83659	120	1005
3	北京城建天坛府	东城区	32	0.49	5.89	119995	115948	153	1841
4	中海汇智里	昌平区	30	0.25	1.22	48264	48061	83	407
5	绿城沁园	朝阳区	27	0.25	1.54	62342	64197	93	570
6	中海汇德里	海淀区	26	0.25	2.15	84415	83951	96	827
7	公园都会	顺义区	26	0.27	0.95	35085	36543	104	365
8	龙湖北辰揽境	门头沟区	24	0.21	1.11	51747	51982	88	463
9	首创天阅山河	丰台区	20	0.26	2.08	80273	—	130	1040
10	和锦诚园	大兴区	20	0.27	1.66	61308	60203	135	830
合计			499	6.87	61.96	90189	—	138	1242

目录

CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

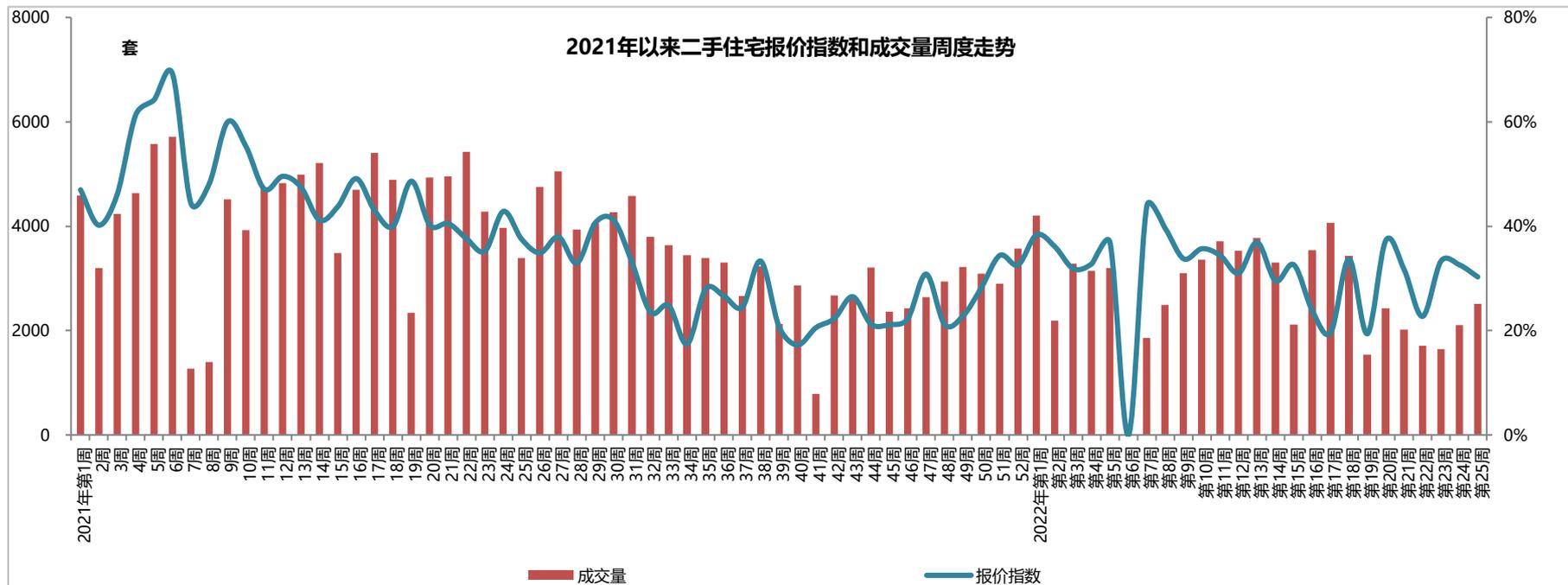
4 一手房市场

- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

5 二手房市场

二手房市场|报价指数

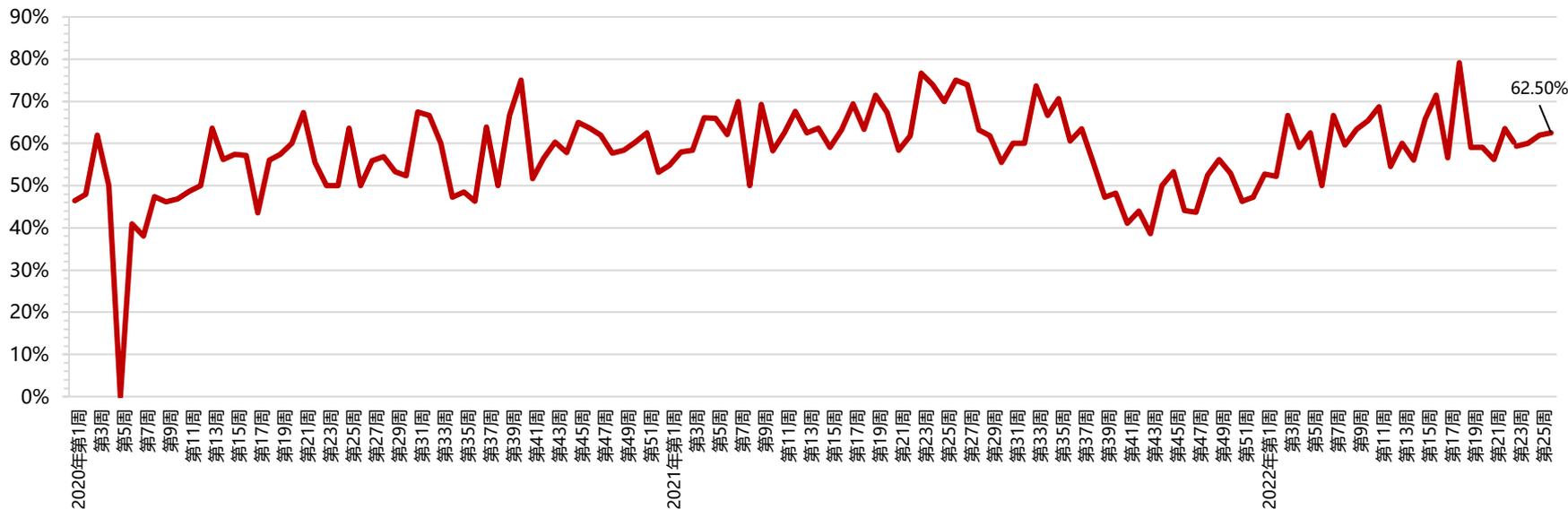
上周，二手住宅成交2516套/23.96万m²，成交套数环比上升19.87%，同比下降25.89%；业主报价指数为30.3%，环比下降2.31个百分点。



注:报价指数=(上涨房源量+持平房源量*0.5)/总房源量
2022年第6周为春节假期,网签暂停,无报价指数

北京二手经理人指数上升，为62.5%，环比上升0.5个百分点。

2020年以来北京二手经理指数周度走势



注:二手经理指数概括展示了中原二手经理人对于房价走势的看法,与实际价格走势具有一定的相关性,因此可以通过二手经理指数来辅助预测房价的走向。
当指数高于50%时,说明看涨人数占比较高,房价上涨的可能性较大;低于50%时,说明看跌人数占比较高,房价下降的可能性较大;50%则表示与上周相比无变化。

2020年第五周为春节期间,指数为0

NOTHING

止

GONNA

于

STOP

至

US



善

NOW

中原地产与您一起创造辉煌

市场研究部ResearchDept

北京中原地产经纪有限公司

BEIJINGCENTALINEPROPERTYCONSULTANTSLTD.

地址：朝阳区西大望路甲22号院合生汇写字楼5层

TEL: 8610-65951688-252

DeptEmail:wangzy9@centaline.com.cn