

NOTHING

止

GONNA

于

STOP

至

US



善

NOW

新房、二手周网签均回落 东城年内首次夺得区域销冠

——2022年第15周北京房地产市场报告

北京中原市场研究部
2022.4.11

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	
宏观政策	4月6日，北京市发放首批两份《保障性租赁住房项目认定书》，距正式印发《通知》仅3个工作日。为首创新城镇公司开发建设的顺义区高丽营镇张喜庄村集体土地租赁住房、平谷区大兴庄镇白各庄村集体土地租赁住房项目。项目凭认定书可享受国家及本市对保障性租赁住房的相关支持政策。如比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，免收城市基础设施建设费，用水、用电、用气价格及采暖费按照居民标准执行，向金融机构申请获得金融资金支持等。
土地市场	上周，北京土地市场无供应；无土地成交。
一手房市场	- 上周，北京住宅市场3个项目取证，合计供应普宅1106套/12.87万㎡。 - 上周，北京2个项目集中开盘，累计供应商品住宅395套，成交195套，去化率49%。 - 上周，北京商品住宅（普宅+别墅）成交605套/7.25万㎡，成交套数环比下降44.5%；成交均价为6万元/㎡，环比上升19.1%，成交金额43.25亿元。
二手房市场	上周，二手住宅成交2115套/18.76万㎡，成交套数环比下降35.95%，同比下降39.31%；业主报价指数为32.61%，环比上涨3.06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	住建委	4月6日，北京市发放首批两份《保障性租赁住房项目认定书》，距正式印发《通知》仅3个工作日。为首创新城镇公司开发建设的顺义区高丽营镇张喜庄村集体土地租赁住房、平谷区大兴庄镇白各庄村集体土地租赁住房项目。 项目凭认定书可享受国家及本市对保障性租赁住房的相关支持政策。如比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，免收城市基础设施建设费，用水、用电、用气价格及采暖费按照居民标准执行，向金融机构申请获得金融资本支持等。	建成后有效的解决区域职住平衡问题，推进产城融合发展，改善人民居住环境。

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，北京土地市场无供应；无土地成交。

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，北京住宅市场3个项目取证，合计供应普宅1106套/12.87万m²。

表:2022年第15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m²)	产品	拟售均价 (元/m²)
峯范北京	2022年4月4日	门头沟区	普宅	718	6.15	一室: 42.85~67.12m² (60套) 两室: 68.97~79.88m² (334套) 三室: 92.69~100.38m² (304套) 复式: 122.12~195.3m² (20套)	60165
国誉万和城	2022年4月6日	丰台区	普宅	148	2.28	三室: 130.28~136.89m² (4套) 四室: 138.74~182.4m² (144套)	81000
北京城建天坛府	2022年4月10日	东城区	普宅	240	4.43	两室: 125.79~128.61m² (17套) 三室: 142.77~171.47m² (139套) 四室: 193.87~281.79m² (60套) 复式: 251.12~493.69m² (24套)	123477

一手房市场|新开盘项目

上周，北京2个项目集中开盘，累计供应商品住宅395套，成交195套，去化率49%。

表：2022年第15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（㎡）	推售套数	成交套数	去化率	成交均价（元/㎡）	开盘优惠
天恒学院里	海淀区	天恒	2022年4月4日	首开	60㎡一居、80㎡/88㎡两居、89㎡114㎡三居、127㎡四居	143	143	100%	85400	开盘无优惠
峯范北京	门头沟区	金地	2022年4月8日	首开	71㎡一居、74/77/78㎡两居、93/98㎡三居	252	52	21%	51000	意向升级99折，认筹客户99折，开盘98折

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605套/7.25万 m^2 ，成交套数环比下降44.5%；成交均价为6万元/ m^2 ，环比上升19.1%，成交金额43.25亿元。

- 从成交量来看，普宅成交563套/6.12万 m^2 ，成交套数环比下降43.5%；别墅成交42套/1.13万 m^2 ，成交套数环比下降55.8%。
- 从成交均价来看，普宅成交均价为6.3万元/ m^2 ，环比上升21.2%；别墅成交均价为4.2万元/ m^2 ，环比下降0.5%。

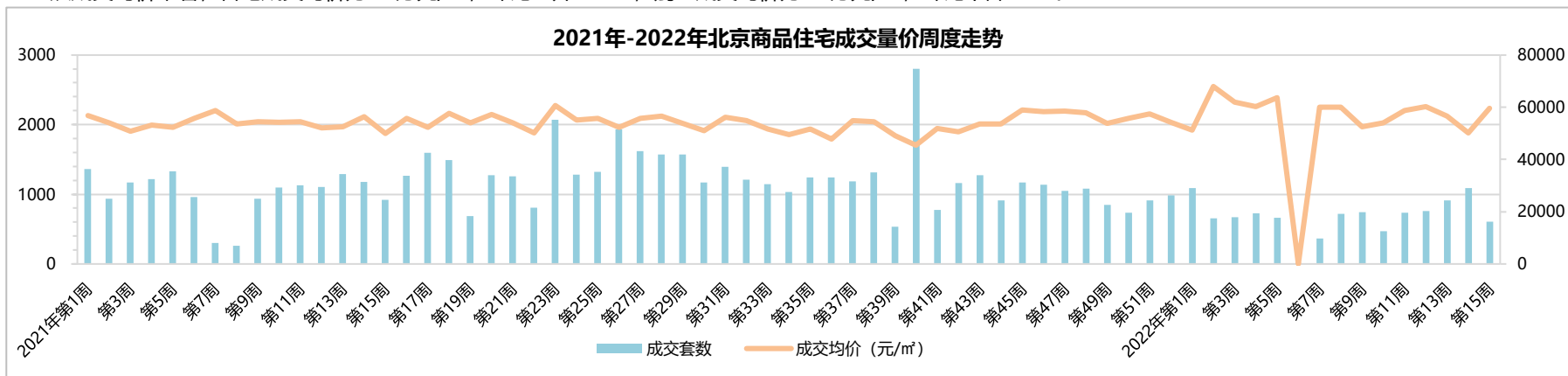
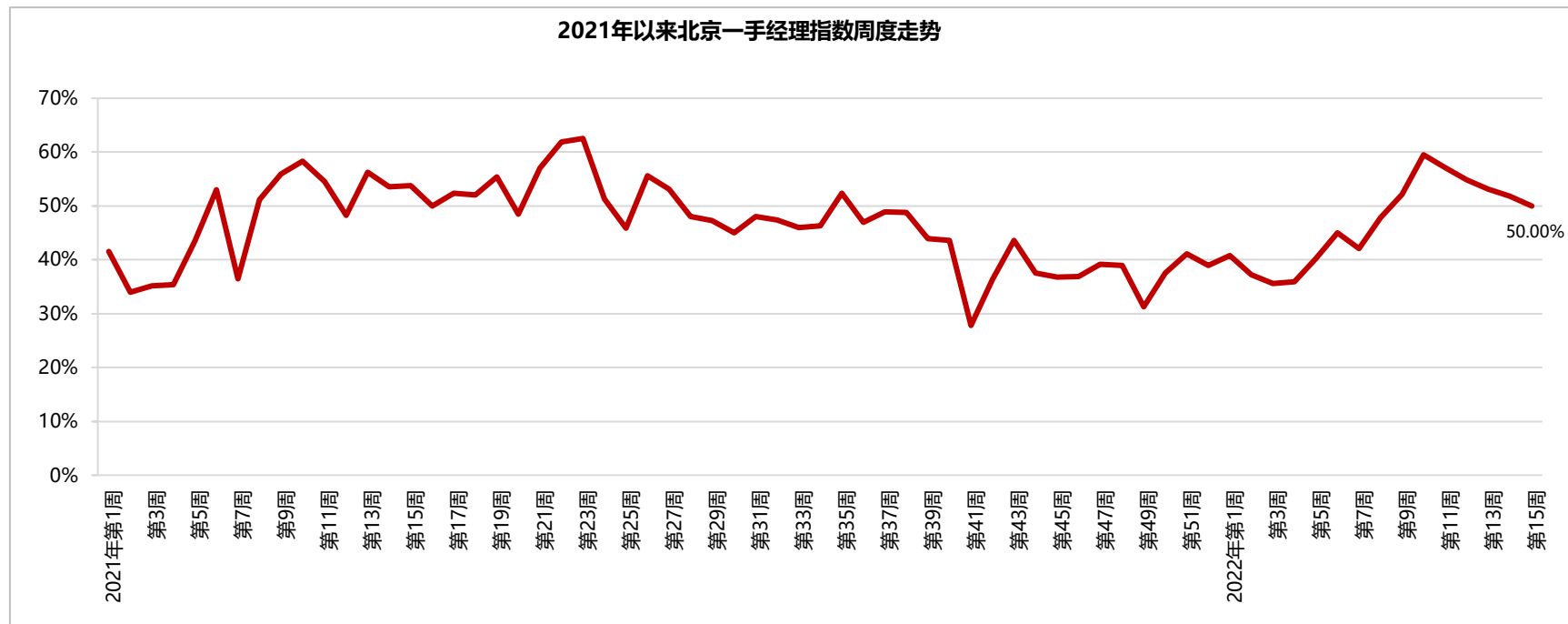


表:2022年第15周北京市商品住宅成交详情（普宅+别墅，不含共产房&回迁房）

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	563	-43.5%	6.12	-48.2%	62980	21.2%	38.56	-37.2%
别墅	42	-55.8%	1.13	-57.8%	41597	-0.5%	4.69	-58.2%
合计 (不含共产、回迁房)	605	-44.5%	7.25	-50.0%	59655	19.1%	43.25	-40.5%

上周，一手经理人指数下降，为50%，环比下降1.85个百分点。



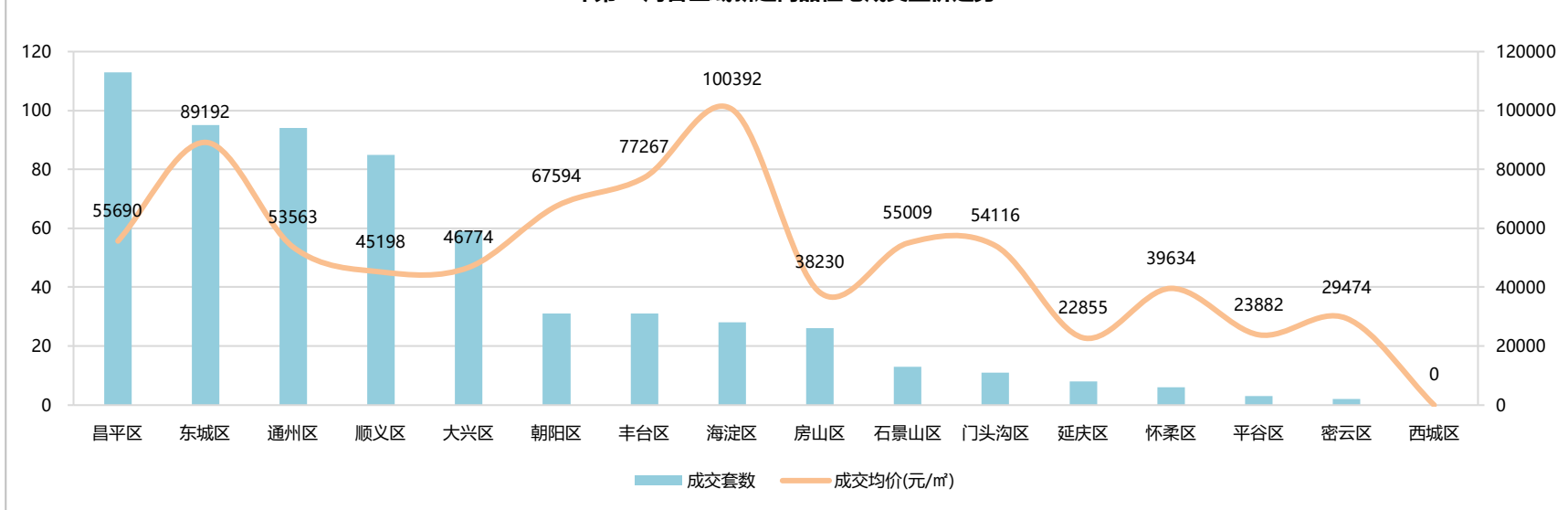
注：一手经理指数概括展示了中原一手经理人对于房价走势的看法，与实际价格走势具有一定的相关性，因此可以通过一手经理指数来辅助预测房价的走向。
当指数高于50%时，说明看涨人数占比较高，房价上涨的可能性较大；低于50%时，说明看跌人数占比较高，房价下降的可能性较大；50%则表示与上周相比无变化。

一手房地产市场|区域成交情况

上周，东城区成交95套/7.98亿元，年内首次夺得区域销冠。

- 昌平区成交量领先其它区域，成交113套/1.19亿㎡，主力贡献项目为龙湖云璟限竞房。
- 从成交量环比变化来看，除西城无成交外，除东城、昌平2个区域环比上涨外，其余13个区域环比均下降，涨幅最大为东城区，环比上涨18倍（永定府集中网签93套），降幅最大为密云区，环比下降99%。
- 从成交均价环比变化来看，除西城无成交外，海淀、通州、房山、门头沟、昌平、顺义、怀柔、密云8个区域环比上涨，其余7个区域环比下降，涨幅最大区域为密云区（万科弗农小镇：3万元/㎡），环比上涨30%；降幅最大为东城区，环比下降27%。

2022年第15周各区域新建商品住宅成交量价走势



一手房市场|成交套数排行榜

上周，商品住宅成交套数TOP10中，**永定府**项目位列销售套数排名榜首，有3个项目为限竞房。

表:2022年第15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)	4.4-4.10 均价(元/m ²)	3.28-4.3 均价(元/m ²)	套均面积 (m ² /套)	套均总价 (万元/套)
1	永定府	东城区	93	0.87	7.64	88091	——	94	822
2	龙湖云璟限竞房	昌平区	91	0.92	5.35	58051	58497	101	588
3	碧桂园和世界	通州区	38	0.35	1.95	55241	55458	92	513
4	公园十七区限竞房	顺义区	19	0.22	1.12	51231	56589	116	589
5	富力首开金禧璞缇限竞房	顺义区	16	0.24	1.07	43751	43730	150	669
6	北京东湾	通州区	13	0.13	0.89	68130	68678	100	685
7	幸福里润园	海淀区	12	0.14	1.18	84438	84900	117	983
8	绿城沁园	朝阳区	12	0.11	0.72	64934	65593	92	600
9	路劲御和府	顺义区	11	0.10	0.41	40252	38860	91	373
10	鑫苑盛世天玺	通州区	10	0.11	0.68	59694	57117	110	680
合计			315	3.19	21.01	65862	——	101	667

目录

CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

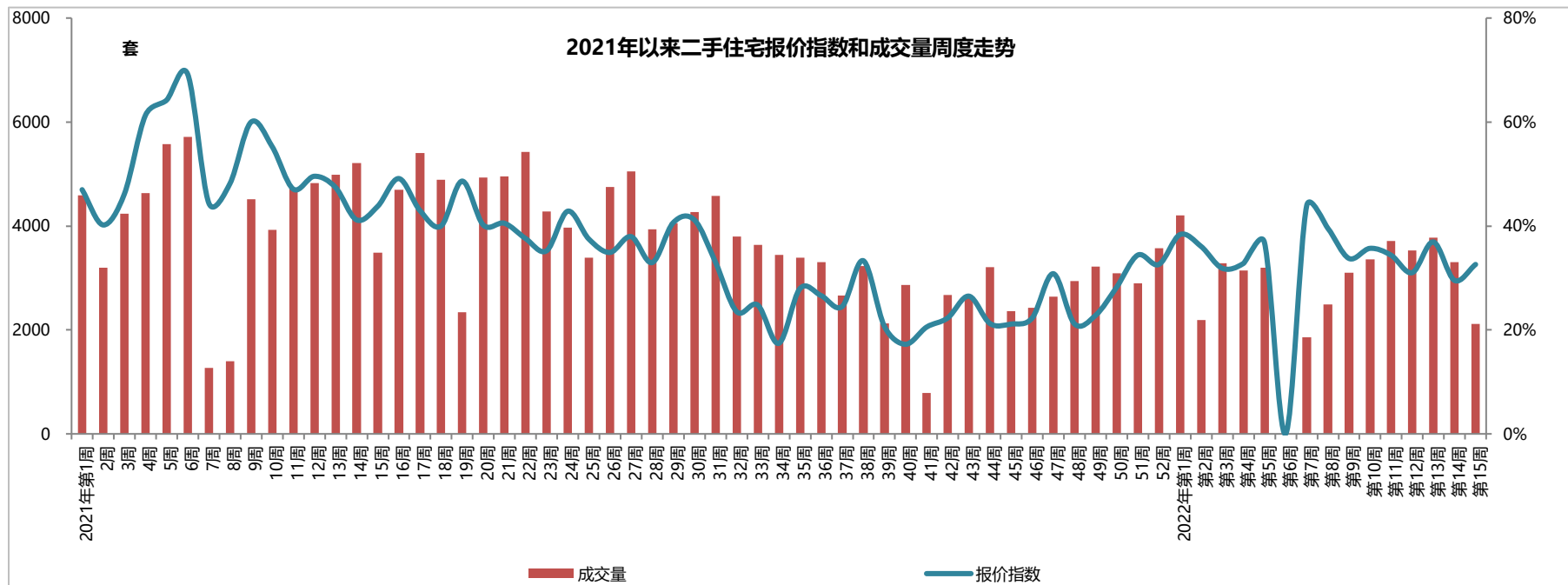
4 一手房市场

- 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

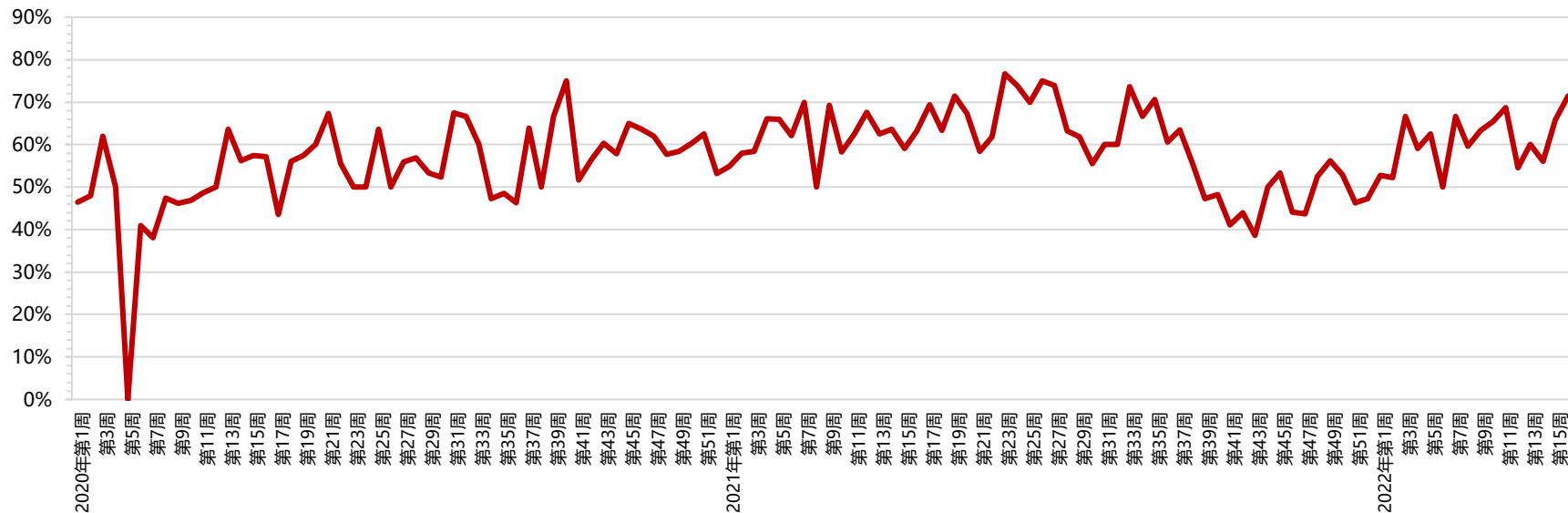
上周，二手住宅成交2115套/18.76万m²，成交套数环比下降35.95%，同比下降39.31%；业主报价指数为32.61%，环比上涨3.06个百分点。



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71.43%，环比上升5.64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5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

BEIJINGCENTALINEPROPERTYCONSULTANTS LTD.

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