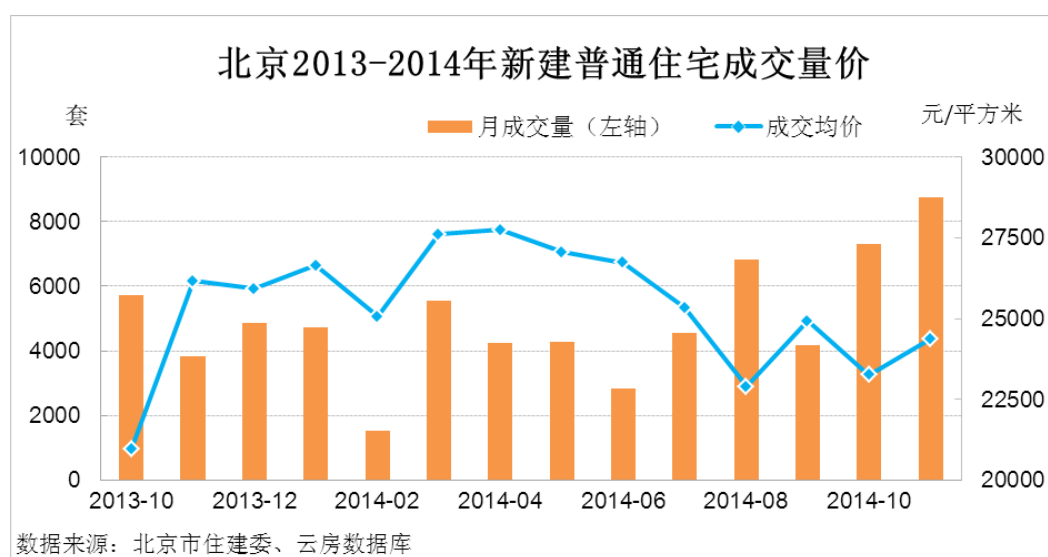


## 新建住宅市场

### 11 月量价齐升，市场回暖

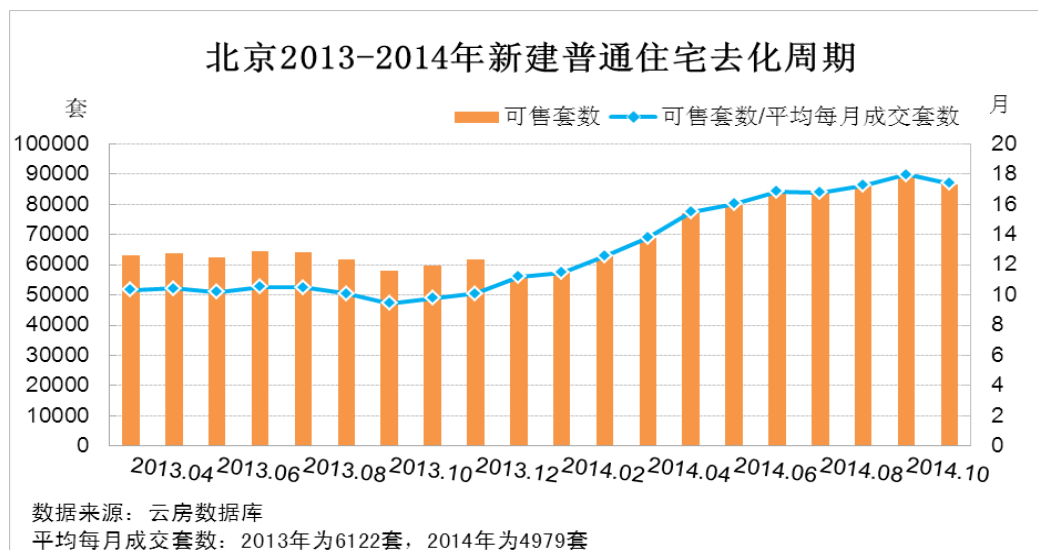
随着政府系列救市政策的推出，本月北京新建住宅市场走出低迷状态，呈现量价齐升的局面。据北京市住建委网站数据显示，11 月北京市新建普通商品住宅成交量为（不含保障房）8769 套，环比上月上涨 20.2%，同比上涨 130%。截至目前，2014 年前 11 月新建商品住宅（不含保障房）成交量为 54766 套，比去年同期大幅下降 27%。虽然本年市场成交表现明显不如去年，然而在“9.30”房贷新政、普通住宅认定新标准、公积金新政及 11 月 21 日央行降息等多重政策利好因素的影响下，目前购房成本降低，购房者心理预期发生转变，为抓住当前购房窗口期而进入市场。因此，多种救市政策的叠加效应是本月新建住宅市场成交进一步回升的主要原因。

价格方面，11 月北京新建商品住宅成交价有明显回升。据统计数据显示，11 月新建普通商品住宅（不含保障房）成交均价为 24374 元/平方米，环比上涨 4.8%，同比下降 6.8%。成交价格的环比回升来源于 11 月自住房成交量下滑的结构性调整。



### 11 月去化周期仍高企

从去化周期上看，进入 2014 年以来，全市新建住宅去化周期明显上涨，下半年始终维持在 16 个月以上的水平。市场现在的库存量均仍处高位。截至目前，全市新建住宅库存住房为 8.6 万套，参照 2014 年全年平均每月的市场成交量，并以目前的库存量来测算，新建住宅库存量足够市场消化至少 17 个月。



近两个月利好政策出台频繁促使本月北京新房市场回暖。从当前的政策环境来看，随着年底到来，房企仍会积极拓宽营销渠道，快速走量以消化库存，完成全年销售目标，预计未来新建住宅价格将保持在稳定的水平上，成交量有可能继续回暖。