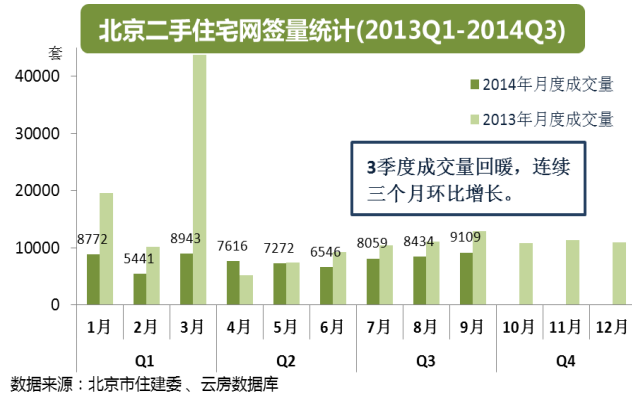


二手住宅市场

成交量 | 市场成交量回暖



全市网签量逐渐回升

2014年3季度，二手住宅市场成交低迷的状态较2季度有所好转，网签量连续3个月环比上涨，9月，成交量年内首次突破9000套。据北京市住建委的数据统计显示，本季度北京市二手住宅网上签约套数共计25602套，环比上升19.5%，与去年同期相比下降25.5%。

各行政区网签量

本季度，全市大部分区县二手住宅网签量均环比上升，其中，顺义（上升35.8%）、通州（上升32.0%）、昌平（上升31.9%）、大兴（上升31.3%）等近郊区县网签量环比涨幅较大，此外，朝阳、海淀、丰台、石景山等主城区的涨幅也都在25%以上。

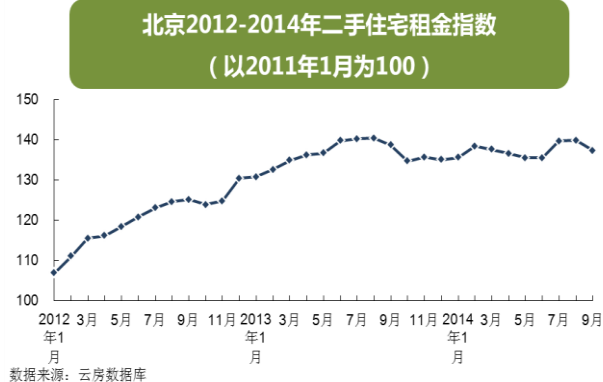
网签量排名前三位：

第一名：朝阳 6083套 环比↑31.5%
第二名：海淀 2955套 环比↑28.4%
第三名：丰台 2507套 环比↑27.1%



备注：数字为网签量（单位：套）

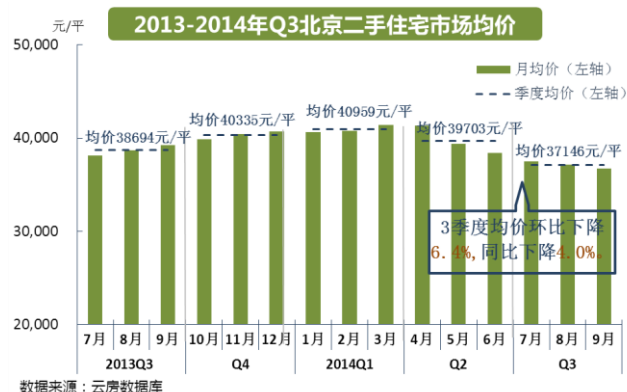
租金 | 告别暴涨时代



整体表现较为平稳

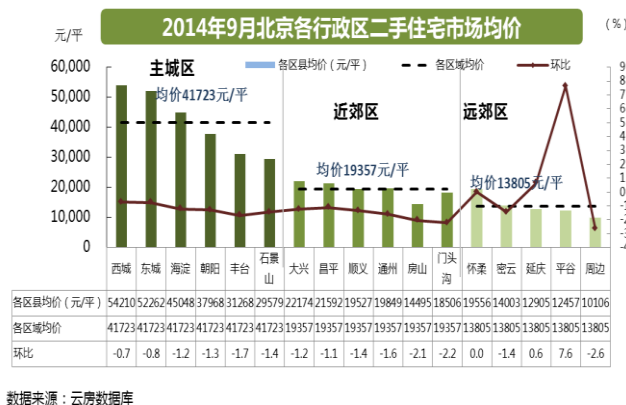
2014年3季度，北京住宅租赁市场整体表现较为平稳，由于经历暑期租赁旺季和秋季的相对淡季，市场呈前热后冷，逐渐降温的局面。根据云房数据库数据统计显示，3季度北京二手住宅租金指数为139.0，环比上升3.1个点，同比下降0.8个点。仁达市研部认为，北京房租暴涨的时代已经过去。

价格 | 全市价格处于低位



住宅价格继续下行

2014年3季度,北京全市二手住宅市场均价为 37146 元/平,较上季度环比下降 6.4%,跌幅进一步扩大。与去年同期相比,同比下降 4.0%,价格仍处于低位。相比于2季度的价格实降,本季度降价更多的是受成交结构性因素所致。

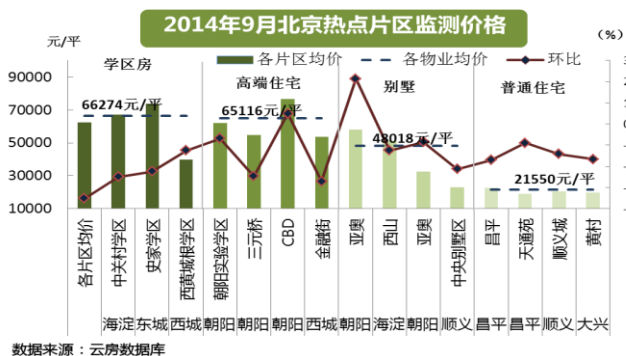


远郊区逆市上扬

2014年9月,北京各区县二手住宅价格继续下跌,大部分维持在-1%左右。远郊区本月表现良好,价格强势回暖,其中,平谷区较上月上涨 7.6%。

均价降幅排名前三位:

- 第一名: 北京周边 \downarrow -2.6% 均价: 10106 元/m²
- 第二名: 门头沟 \downarrow -2.2% 均价: 18506 元/m²
- 第三名: 房山 \downarrow -2.1% 均价: 14495 元/m²



热点片区监测

根据云房数据库统计显示,2014年9月大部分重点片区监测价格持续回落,其中中关村学区本月下降幅度最大,为 3.5%。与此同时,北京别墅市场表现相对抢眼,其中,西山片区的别墅物业环比上涨 2.2%。此外,普通住宅物业继续维持下跌态势,基本维持在-1%左右。

市场解析及未来预测: 房贷新政救市 或将推动购房需求释放

进入3季度以来,北京二手住宅市场较上季度有所好转,表现为量升价跌。季末最后一天央行出台利好的信贷政策,预计在短期内市场可能会出现重大的变化,新政策将刺激部分需求释放,4季度楼市成交量或将出现明显的增长,房价降幅也可能暂时止住。租赁市场方面,随着供求关系趋于平衡,北京租赁市场房租暴涨的时代已经过去,租金波动将趋于平稳,未来一段时间市场交易量价将保持平稳、缓慢下滑的趋势,预计4季度租金还将继续回落。