

# 2014 年 8 月北京存量住宅成交量

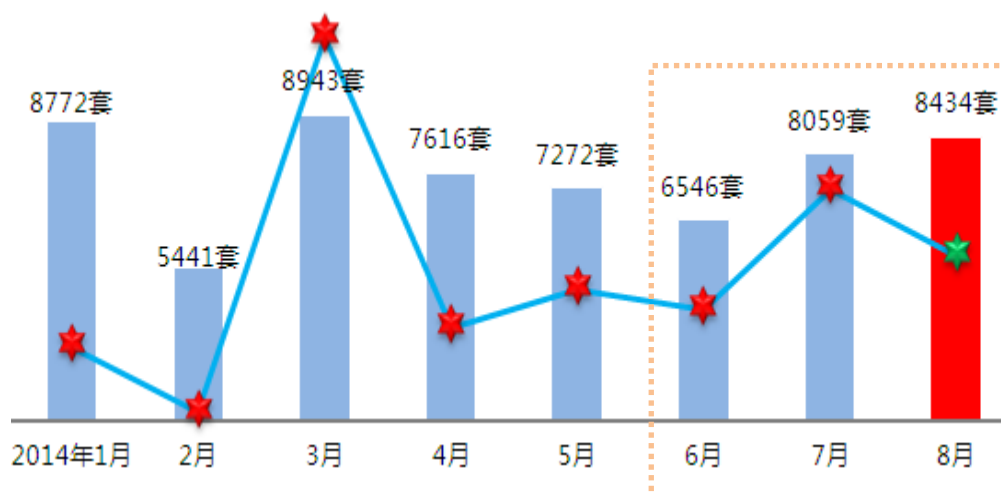
## 环比上升 4.7 个百分点

### 全市 二手房成交缓慢复苏，市场有望逐渐脱离底部

8 月，北京二手住宅市场在改善型人群和成交迫切的刚需人群出手的背景下，呈现出缓慢筑底的复苏阶段。据北京市住建委统计，8 月份北京二手住宅网签量为 8434 套，环比上升 4.7%，同比下降 24.1%。究其原因，一方面在多数二三线城市限购政策取消的背景下，首套房贷优惠的消息让部分刚需客户的观望心理逐渐减弱；另一方面，由于自住型商品房较大比例的弃选，也让部分刚需转向二手房市场，从而推动成交量回升。由于 8 月份北京二手房市场价格进一步回落，或将带动部分购房人在 9 月份出手购房。此外，随着“金九银十”的到来，预计部分二手房业主也会抓住今年市场成交复苏的最后的窗口期。因此，未来 9 月份二手房市场的成交量将会进一步复苏，市场有望逐渐脱离底部。

8 月北京全市存量房成交 8434 套

环比  
4.7%

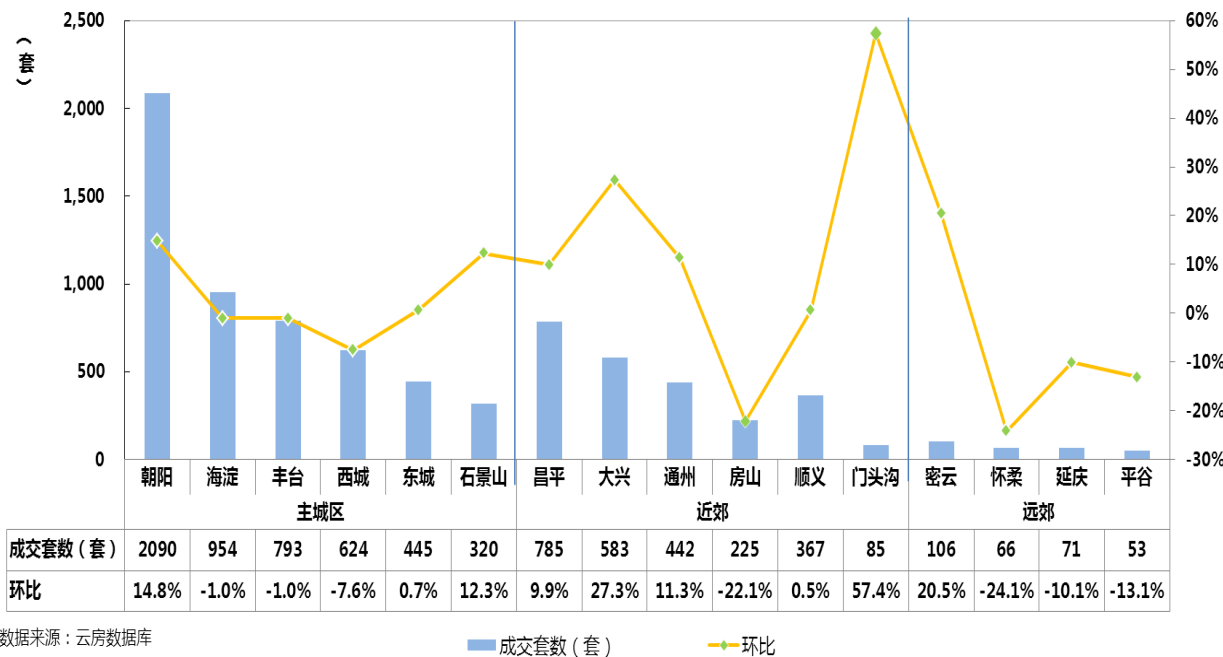


8 月成交量持续回升态势，但涨幅收缓

数据来源：北京住建委

## 区域 本月近郊涨幅超过主城区

分区域看,由于8月份多数北京刚需族出手购房,近郊区域的涨幅明显增大,其中,门头沟区涨幅最大,为57.4%,位居8月行政区涨幅第一;其次为大兴区,涨幅27.3%。值得一提的是,位于近郊区域的房山区,本月成交225套,环比下降22.1%。主城区成交量表现平稳,没有明显反弹的局面。朝阳区本月成交2090套,环比上涨14.8%,依然位于全市第一;丰台区成交793套,环比小幅下降0.1%。



## 片区 顺义城继续维持成交活跃的局面

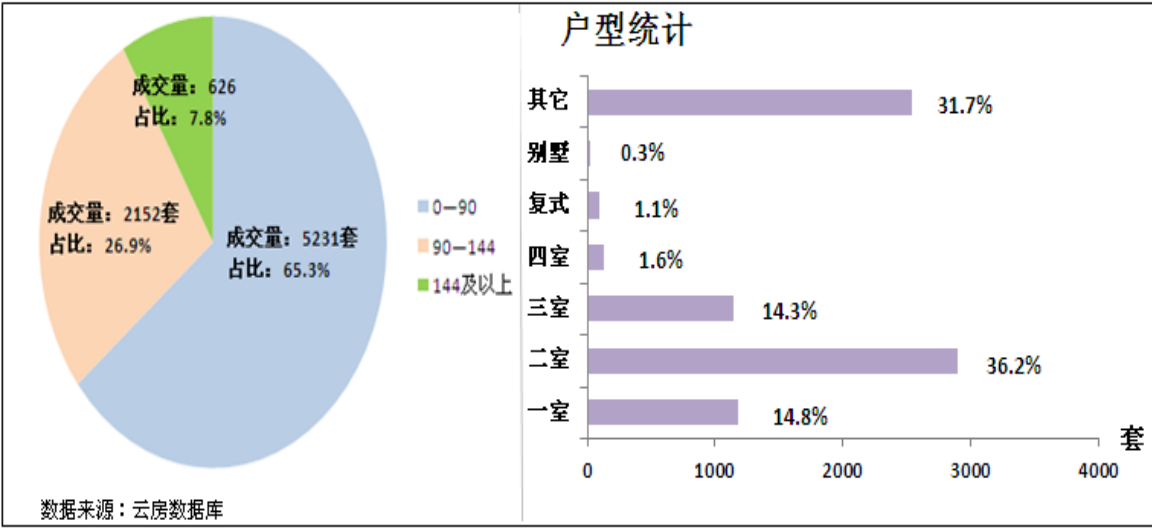
本月顺义城片区成交208套,环比上涨5%,依然是成交活跃的片区。天通苑片区超过昌平县城,勇拿本月成交排行榜第二名,成交195套,环比大幅上涨31%。此外,鲁谷片区在7月退出热销排行榜,本月位于热销排行榜第十二名,成交105套,环比上涨42%。值得一提的是,房山城关片区本月成交88套,环比大幅下降31%。土桥、大屯、科技园区在本月迈入热销排行榜,分别成交75套、74套、73套。

2014 年 8 月北京存量房热点片区成交排行榜

排名	片区	成交量	环比	监测价格（元/平方米）	套均面积（m²）
1	顺义城	208	5%	19124	82
2	天通苑	195	31%	22099	116
3	黄村	189	25%	21047	89
4	回龙观	174	14%	24721	103
5	昌平县城	162	5%	19586	79
6	黄村南	144	21%	20649	81
7	北苑	116	16%	35203	103
8	望京	115	3%	37705	113
9	潘家园	114	3%	35267	71
10	管庄	112	40%	24886	80
11	奥林匹克公园	106	25%	43849	108
12	鲁谷	105	42%	35148	80
13	中央别墅区	102	17%	22006	119
14	大望路	94	2%	42599	98
15	甘露园	93	4%	36149	111
16	宣武门	93	3%	56309	63
17	房山城关	88	-31%	12505	83
18	土桥	75	17%	20001	83
19	大屯	74	68%	45426	123
20	科技园区	73	16%	34637	95

## 户型 中小户型成交比例上升

从成交结构上来看，由于北京住宅市场存在众多的刚需族，因此面积小于 90 平方米以下的二居是市场上成交的主力军。根据北京云房数据监测显示，本月户均成交面积为 85.3 平方米，比上月减少 2.1 平方米；成交面积小于 90 平方米以下的占比为 65.3%，比上月占比增加 1.1 个百分点；从成交户型上看，二居的占比为 36.2%，上涨 2.3 个百分点。中小户型的成交比例上升说明本月有刚需族开始入市置业。



## 小区 芍药居北里成交最为活跃

从8月北京云房对成交小区监测的数据来看，芍药居北里小区成交30套，成交面积达到2143平方米，主力户型为二室一厅。其次，天通中苑小区成交25套，均价为19456元/平方米，成交面积达到3141平方米。从环线位置来看，五、六环之间的小区由于价格的优势，成交相对活跃。

2014年8月存量房住宅项目成交套数排名

排名	小区名称	行政区	环线位置	成交量 (套)	监测价 格(元/ 平方米)	成交面积 (m²)
1	芍药居北里	朝阳区	三、四环之间	30	35666	2143
2	天通中苑	昌平区	四、五环之间	25	19456	3141
3	玉泉西里二区	石景山区	三、四环之间	25	38649	2438
4	东小口镇天通西苑三区	昌平区	五、六环之间	23	17801	3135
5	望京西园	朝阳区	四、五环之间	22	32725	2436
6	东小口镇天通西苑二区	昌平区	五、六环之间	21	20230	2334
7	滨河小区	顺义区	五、六环之间	21	16864	1558

8	惠民家园	门头沟区	六环之外	20	21191	1263
9	昌平路 380 号院	昌平区	五、六环之间	19	26463	1897
10	安慧北里逸园	朝阳区	四、五环之间	19	34284	1632