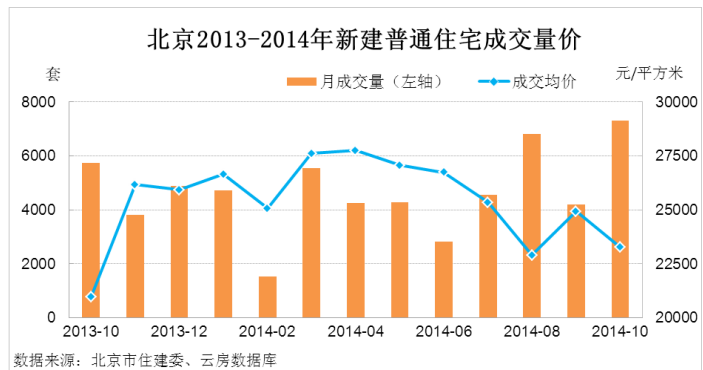


1、新建住宅交易情况

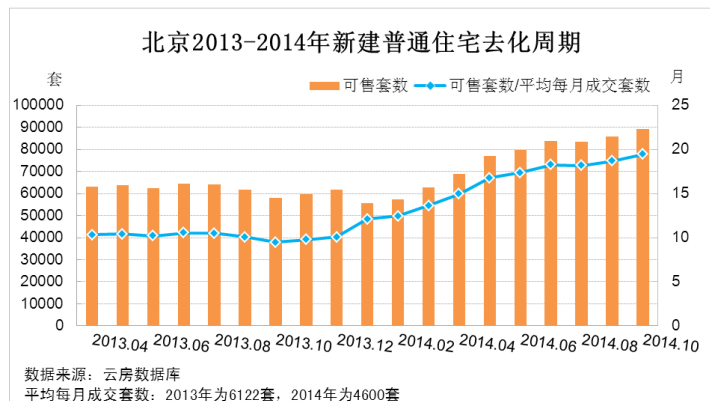
本月北京新建住宅市场,继续呈现量升价跌的局面。其中成交量上涨主要是受“9.30”房贷新政发布、北京市普通住宅标准调整以及 10 月公积金新政发布等综合利好政策的影响。尽管受国庆节的影响,月初网签较少,然而在上述密集的市场利好政策的影响下,本月成交量涨幅明显。据北京市住建委网站数据显示,10 月北京市新建普通商品住宅成交量为(不含保障房)7296 套,环比上月上涨 74.3%,同比上涨 27.4%,进一步说明了北京房地产市场的政策性导向较强。

价格方面,10 月北京新建商品住宅成交价有明显下滑。据统计数据显示,10 月新建普通商品住宅(不含保障房)成交均价为 23254 元/平方米,环比下降 6.7%,同比上涨 11.0%。成交价格的下滑,主要是由于 10 月成交的新建住宅商



品房中自住房占到近一半的比例,本月开盘的中国铁建·原香嘉苑和恒大御景湾,共提供 3442 套房源,均价分别为 1.05 万元、2.2 万元。自住房的入市在很大程度上拉低了市场均价,迫使刚需项目开发商调低开盘价,使刚需盘与自住房的价格差距逐步缩小。

进入下半年以来,全市新建住宅库存一直在 8 万套以上的水平浮动,“9.30”利好政策出台后房源释放速度又出现了一次“加速”,截至目前,全市新建住宅库存住房已经冲破 8.9 万套达到了今年全市库存量的最高点。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 19 个月。市场现在的库存量均已属于高位,需要较大的市场成交量来支撑,从而保证市场供需相对平衡的良好运行。

截至目前,2014 年新房市场总体价格普降的局面已经确立。预计未来,随着各项政策继续落地实施,及各类需求的释放,市场活跃度将进一步明显提升。但在高库存以及

全年销售业绩压力等因素影响下，房企仍将采取“以价换量”的策略，预计年底两月新建住宅市场价格或将呈下降趋势。

2、二手住宅交易情况

全市网签量|尚未明显反弹，客源量明显回升

在一系列利好政策的综合影响下,10月北京二手房市场终于迎来了久违的回暖反弹。根据北京市住建委网签数据统计,10月北京二手住宅共完成网签8945套,接近9月份的9109套。尽管10月二手房网签量尚未明显反弹,主要受十一假期及北京市网签相对滞后的影响。从北京各大型中介机构的实际成交数据来看,10月份北京二手房市场的实际成交量实现了迅猛增长,多家大型房地产中介机构统计的10月二手房买卖合同签订量均实现环比翻倍。预计11月中上旬北京二手房网签量将出现小高峰。

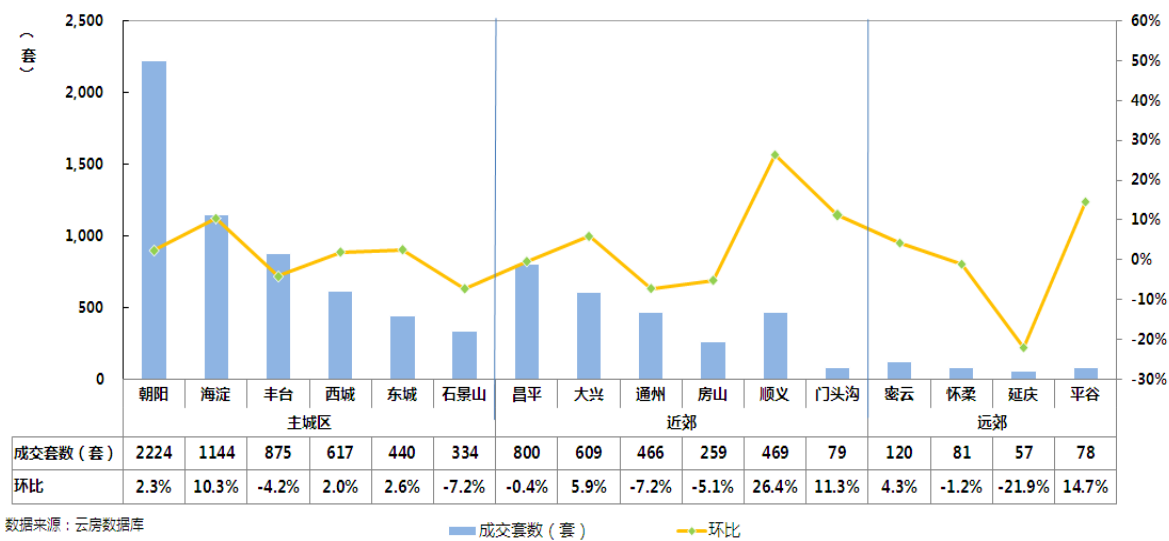


数据来源: 北京住建委

区域网签量|主城区成交平稳，近远郊波动较大

分区域看,主城区成交平稳,共成交5517套,占全市总成交量的61%。其中,朝阳区本月成交2224套,环比上涨2.3%,由于朝阳区的面积优势,10月依然是北京市二手住宅成交最活跃的行政区。近郊区本月的平均涨幅最大,尤其是顺义区,出现反弹的

迹象，本月成交 469 套，环比上涨 26.4%。远郊区各行政区成交波动较大，平谷区成交量环比上涨 14.7%，而延庆区环比下降 21.9%。



2014 年 10 月北京各行政区成交量

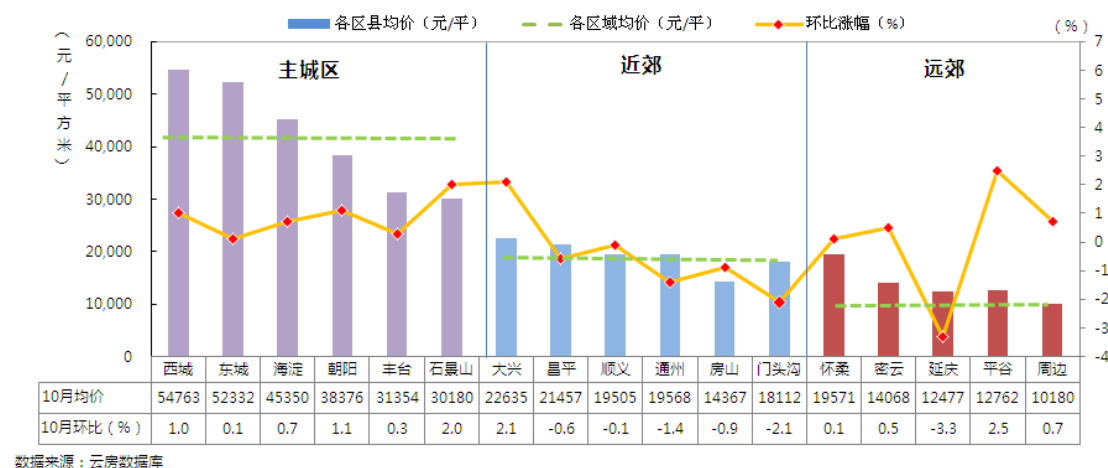
全市均价|持续下降 6 个月后，首现企稳回升的态势

根据云房房地产估值系统价格更新数据显示,10 月北京市住宅类存量房平均价格为 36915 元/平方米，环比上月微涨 0.4%。本月市场均价在前几个月的持续下跌后显示出企稳回升的态势。一方面，受新政影响客户入市意愿提高，同时对价格的接受程度也有所上升；另一方面，房贷新政主要是面向有合理购房需求的改善型购房群体，政策的撬动作用已略见成效，改善型需求入市。



各行政区均价|主城区价格止跌，近郊降幅收

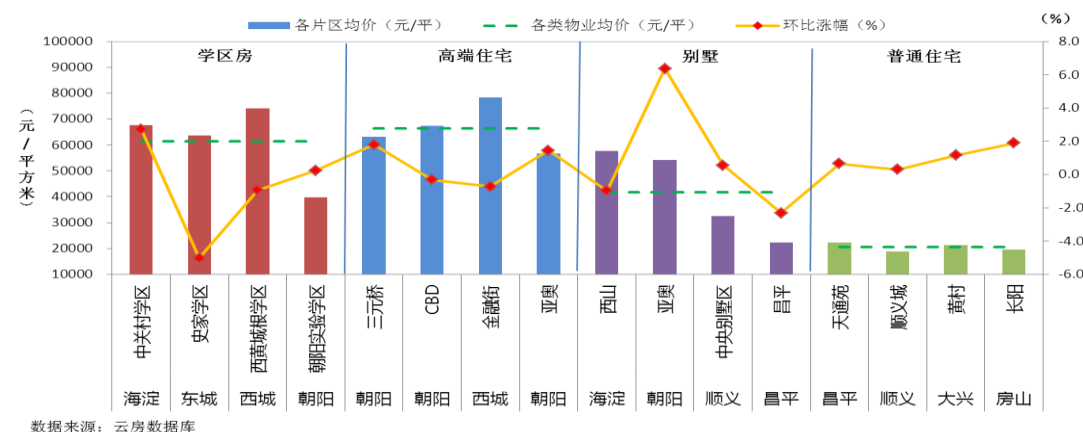
本月北京市大部分行政区出现回暖迹象，尤其主城区内各行政区价格环比微涨，涨幅维持在 0.3%-2.0% 之间。近郊区继续维持下跌态势，但降幅普遍收窄，其中，顺义环比下降 0.1%，比上月降幅减少 0.8 个百分点。远郊区除延庆县下降 3.3% 外，其余各区价格强势回暖。



2014 年 10 月北京各行政区市场均价

重点片区监测价格|学区房价波动明显、普通住宅止跌回暖

从本月监测的北京片区价格数据显示，10 月大部分重点片区监测价格扭转下跌的态势，其中亚奥片区本月上漲幅度最大，为 6.4%。与此同时，学区房价波动明显，其中，史家学区环比下降 5.3%。此外，普通住宅物业本月止跌回暖，基本维持在 1% 左右。



2014 年 10 月北京热点片区监测价格