

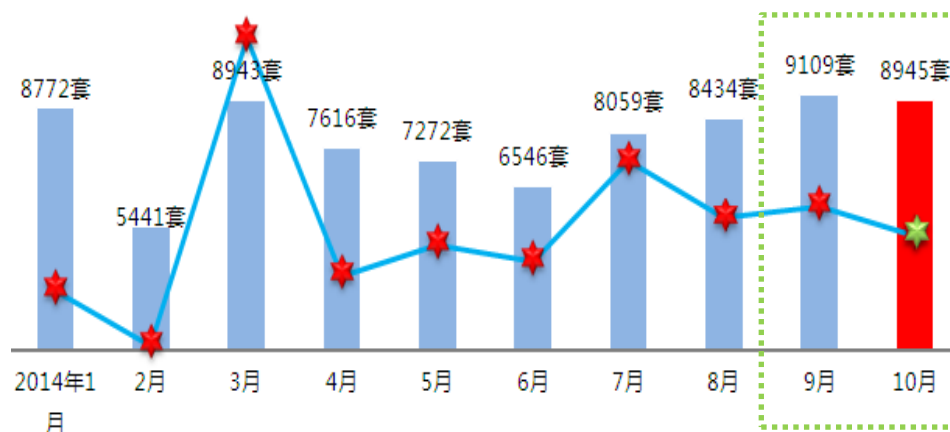
# 2014 年 10 月北京存量住宅成交量 环比下降 1.8 个百分点

## 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。

10 月北京全市存量房网上签约 8945 套

环比  
1.8%

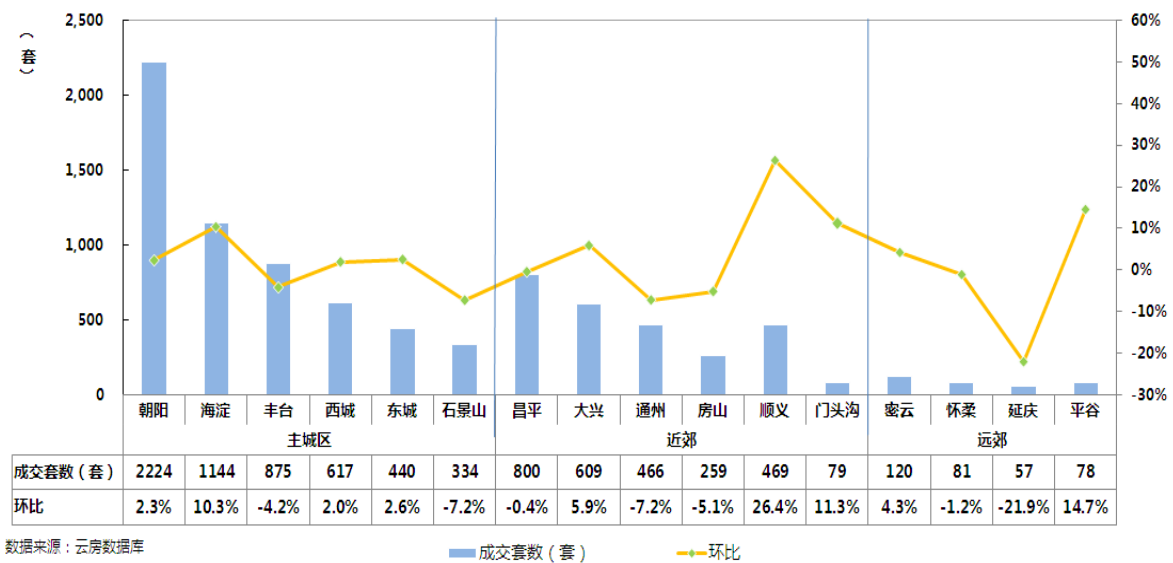


成交量小幅下滑,主要受十一假期及北京市网签相对滞后的影响。

数据来源: 北京住建委

## 区域 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%。



## 片区 顺义城片区成交量大幅上涨

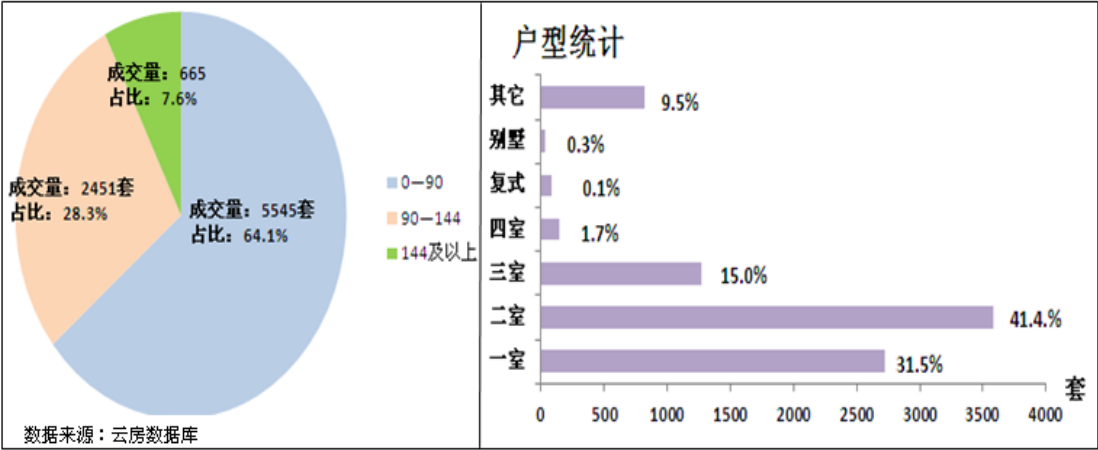
10 月，顺义城片区超过黄村片区，成交 267 套，环比上涨 47%，片区内成交主力户型二室一厅。黄村片区本月成交 198 套，环比上涨 2%，成交量位居 10 月热点片区成交排行榜第二名。本月成交热点片区与上月大体保持一致，仅学院路、良乡新入围热点片区排行榜，分别成交 89、86 套，环比上涨 35%、19%。

2014 年 10 月北京存量房热点片区成交排行榜

排名	片区	行政区	成交量	成交环比	套均面积 (m²)
1	顺义城	顺义区	267	47%	84
2	黄村	大兴区	198	2%	102
3	天通苑	昌平区	198	21%	114
4	回龙观	昌平区	166	-7%	98
5	昌平县城	昌平区	162	-12%	85
6	北苑	朝阳区	138	10%	104
7	黄村南	大兴区	138	5%	92
8	望京	朝阳区	138	3%	108
9	管庄	朝阳区	125	33%	84
10	潘家园	朝阳区	125	-2%	75
11	鲁谷	石景山区	121	15%	79
12	奥林匹克公园	朝阳区	114	1%	98
13	大望路	朝阳区	111	-1%	105
14	房山城关	房山区	103	-13%	75
15	中央别墅区	顺义区	102	-2%	125
16	北七家	昌平区	92	6%	118
17	甘露园	朝阳区	90	-7%	112
18	酒仙桥	朝阳区	89	-6%	110
19	学院路	海淀区	89	35%	75
20	良乡	房山区	86	19%	83

## 户型 套均成交面积小幅下降

根据北京云房数据监测显示，本月户均成交面积为 86.8 平方米，比上月下降 0.3 平方米。从成交面积上看，本月与上月的区别不大，面积在 90-144 平米的占比为 28.3%，与上月持平；面积小于 90 平米的占比为 64.1%，比上月上涨 0.2 个百分点。从成交户型上看，二居的成交占比为 41.4%，接近成交量的一半；三居本月成交占比为 15.0%，比上月微涨 0.5 个百分点。值得一提的是，从本月成交结构看，新政刺激改善性需求并未呈现，主要受十一假期及北京市网签相对滞后性的影响。



## 小区 天通中苑小区成交活跃

10月,天通中苑小区成交30套,比上月上涨13套,成交面积达到3774平方米,主力户型为二居。其次,昌平路380号院成交27套,均价25710/平方米,成交总面积2544平方米。此外,一直成交较为活跃的望京西园小区,本月成交21套,比上月下降10套,价格由上月的32523元/平方米降为30694元/平方米。

2014年10月存量房住宅项目成交套数排行榜

排名	小区名称	行政区	片区	成交量 (套)	监测价格 (m²)	成交面积 (m²)
1	天通中苑	昌平区	天通苑	30	18594	3774
2	昌平路380号院	昌平区	回龙观	27	25710	2544
3	玉泉西里二区	石景山区	鲁谷	27	33427	2684
4	北街家园八区	昌平区	沙河	23	19502	1350
5	长阳镇嘉州水郡	房山区	长阳	23	17766	1717
6	芍药居北里	朝阳区	芍药居	22	39147	1592
7	望京东园	朝阳区	望京	22	45163	2458
8	百子湾东里	朝阳区	百子湾	21	35380	1700
9	望京西园	朝阳区	望京	21	30694	2104
10	小屯西路96号院	丰台区	岳各庄	20	35344	1820