

2014 年 9 月北京存量住宅成交量

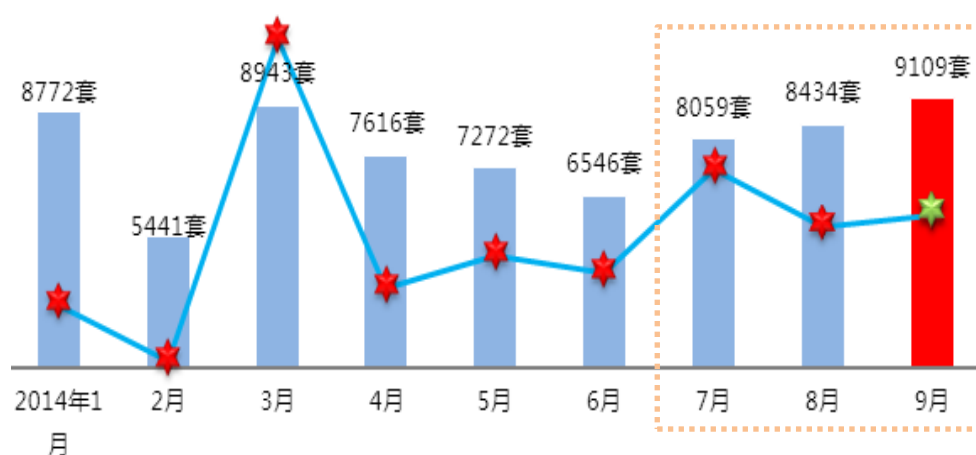
环比上升 8.0 个百分点

全市 二手房成交稳步回温，首次突破 9000 套

据北京市住建委统计，9 月份北京二手住宅网签量为 9109 套，环比上升 8.0%，同比下降 29.1%。9 月成交量突破年内最高，首次突破 9000 套，市场好转迹象明显。主要是由于购房者的积极入市推动成交量稳步回升。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。

9 月北京全市存量房成交 9109 套

环比
8.0%

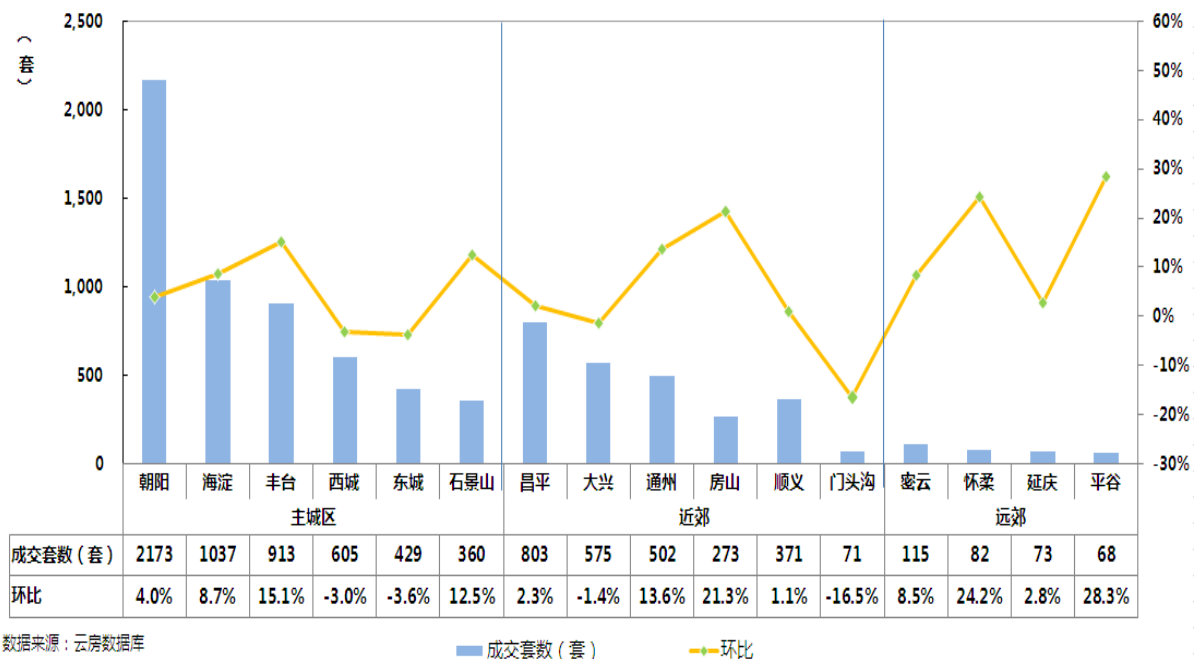


成交量连续 3 个月保持 8000 套以上水平，市场出现好转迹象。

数据来源：北京住建委

区域 主城、近郊涨幅平稳，远郊涨幅较大

分区域看，9月份远郊区的涨幅最大，其中，平谷区成交68套，环比上涨28.3%，为本月涨幅最快的行政区。近郊区本月成交波动较小，没有明显反弹的局面。昌平区成交803套，环比上涨2.3%；大兴区成交575套，环比下降1.4%。主城区本月成交量保持平稳增长的局面，朝阳区本月成交2173套，环比上涨4.0%，继续稳拿第一宝座。



片区 黄村片区本月成交最为活跃

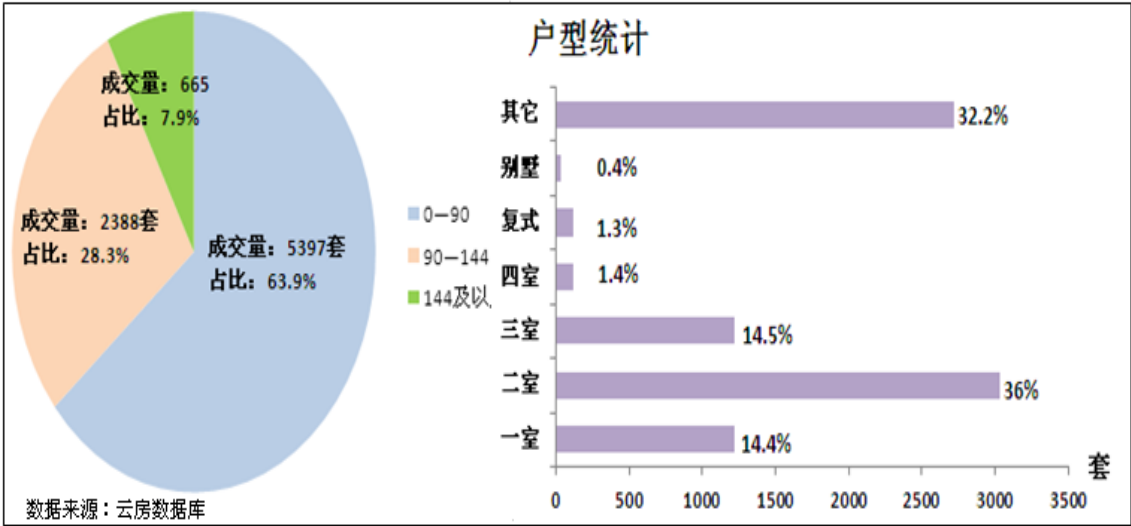
9月，黄村片区成交194套，环比上涨3%，是本月成交最为活跃的片区。顺义城片区成交182套，环比下降13%，位于9月热点片区成交排行榜第三名。值得一提的是，远郊的怀柔城区9月再次入围成交排行榜，成交82套，环比上涨24%。此外，梨园、酒仙桥、北七家迈入成交排行榜，分别成交95、94、87套。

2014 年 9 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	套均面积 (m²)
1	黄村	194	3%	20374	123
2	昌平县城	185	14%	19896	84
3	顺义城	182	-13%	18940	88
4	回龙观	178	2%	25710	95
5	天通苑	163	-16%	22543	115
6	望京	134	17%	37005	112
7	黄村南	132	-8%	20024	102
8	潘家园	128	12%	34184	71
9	北苑	125	8%	32981	92
10	房山城关	119	35%	12145	81
11	奥林匹克公园	112	6%	42370	101
12	大望路	112	19%	39935	99
13	鲁谷	105	0%	34536	70
14	中央别墅区	104	2%	21865	127
15	甘露园	97	4%	34568	97
16	梨园	95	32%	18833	97
17	管庄	94	-16%	23793	82
18	酒仙桥	94	34%	40517	108
19	北七家	87	36%	20622	143
20	怀柔城区	82	24%	19556	94

户型 改善性需求逐渐入市

从成交结构上来看，本月，面积小于 90 平米以下的二居是依然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 87.1 平方米，比上月上涨 1.8 平方米；成交面积 90-144 平米的占比为 28.3%，比上月占比增加 1.1 个百分点，从成交户型上看，本月与上月的区别不大，二居已经成为北京二手房市场的主力户型，占比为 36%；三居本月占比为 14.5%，环比上涨 0.2 个百分点。由于价格的优势以及利好的信贷政策，改善性需求逐渐入市。



小区 望京西园小区量涨价跌

9月,望京西园小区成交30套,成交面积达到3414平方米,主力户型为三室。其次,芍药居北里小区成交25套,均价为41000元/平方米,成交面积达到2014平方米。再次,玉泉西里小区成交25套,均价38649元/平方米,成交面积达到2234平方米。从北京云房对成交小区监测的数据来看,望京西园、芍药居北里、玉泉西里二区为北京相对较热的小区,徘徊于前三名之间。主要是由于地理位置以及价格优势决定。

2014年9月存量房住宅项目成交套数排名

排名	小区名称	行政区	片区	成交量 (套)	监测价格 (元/平方米)	成交面积 (m²)
1	望京西园	朝阳区	望京	31	32523	3414
2	芍药居北里	朝阳区	芍药居	28	41000	2014
3	玉泉西里二区	石景山区	鲁谷	25	38649	2234
4	昌平路380号院	昌平区	回龙观	22	30927	1933
5	管庄西里	朝阳区	管庄	22	31561	1627
6	百子园	朝阳区	大望路	21	31393	1763
7	芙蓉园	通州区	武夷花园	20	20520	2022
8	海特花园	石景山区	苹果园	20	25488	1741
9	永乐小区	石景山区	鲁谷	20	27569	1090
10	石园北区	顺义区	顺义城	19	17545	1704