

# 北京楼市复苏企稳 成交量回暖 网红盘热销

本报记者 余燕明 北京报道

日前,国家统计局公布了2022年一季度国民经济运行情况,开局总体平稳。

今年一季度,全国房地产开发投资27765亿元,同比增长了0.7%;其中住宅投资20761亿元,增长了0.7%。

但房地产销售市场表现平淡。今年一季度,全国商品房销售面积31046万平方米,同比下降

了13.8%;其中住宅销售面积下降了18.6%。全国商品房销售额29655亿元,下降了22.7%;其中住宅销售额下降了25.6%。

国家统计局新闻发言人付凌晖表示,尽管当前房地产销售在下降,但是也要看到,随着多地适度放开限购限售,降低公积金使用门槛,加快购房贷款审批等,部分城市的住房需求有所释放,销售面积降幅有所收窄。

作为核心一线城市,北京的

房地产销售市场已出现了明显的回暖迹象和企稳趋势。

根据国家统计局公布的今年3月份70个大中城市二手住宅销售价格指数,北京环比涨幅为1.2%,同比涨幅为7.2%,均排名第一。另据今年3月份70个大中城市新建商品住宅销售价格指数,北京环比涨幅为0.4%,同比涨幅为5.7%。

尤其是近期北京的一些网红盘实现了热销,则更加能够刺激市场神经。

其中,位于北京市海淀区的共有产权房项目“天恒学院里”,今年4月初推出了143套住宅房源,吸引了14034户家庭参与申购,申购比接近100:1,当天开盘不到6个小时就已售罄,选房序号仅到317号家庭。

同样位于北京市海淀区的中海汇德里项目,今年3月下旬首次开盘吸引了2057组客户参与选购摇号,开盘当天销售认购金额达到了50亿元左右。



近期北京的一些网红盘实现热销。视觉中国/图

## 供应、成交显著回暖

从今年3月份开始,北京市商品住宅供应量持续增加。

根据北京市统计局公布的今年前两个月北京市房地产市场运行情况,全市商品房销售面积为92万平方米,同比下降了23%。其中,住宅销售面积为69.6万平方米,下降了31.2%;办公楼为5.5万平方米,下降了19.5%;商业营业用房为2.1万平方米,下降0.3%。

从今年3月份开始,北京市商品住宅供应量持续增加。根据一家房地产研究机构的监测统计,当月北京商品住宅供应套数为4552套,环比增加了75.5%;供应面积为48.31万平方米,环比增加了81.7%。

据《中国经营报》记者了解,北京房企在今年3月份把握传统的楼市“小阳春”,加大力度推广新盘,新盘供应量较今年2月份显著增加。从区域分布来看,大兴区、顺义区、通州区供应套数排名前三。尽管取得预售许可的住宅房源供应入市环比明显增加,但总体供应量不及去年同期水平。

供应量持续增加的同时,北京新建商品住宅市场成交回暖显著,且呈现出上扬趋势。

今年3月份,北京市新建商品住宅成交4930套,环比上涨了139.9%;成交面积60.43万平方米,环比上涨了127.8%;成交均价为50222元/平方米,环比下降了8.8%。

从成交量的行政区域分布来看,通州区、丰台区和大兴区的成交套数排名前三,分别为1196套、681套和579套,分别占今年3月份北京新建商品住宅成交总套数的24.3%、13.8%和11.7%。

一位房地产研究人士分析称,在今年3月份传统楼市“小阳春”,多数北京房企在积极加大推盘力度。同时房地产利好政策不断释放,促使北京楼市活跃度有所提升,成交量较今年2月份显著回升。

不过,他也进一步补充,当前北京楼市仍处于稳步恢复期,供应量、成交量均不及去年同期水平,随着房地产利好政策落地执行,预计北京楼市成交量大概率能够维持平稳上升的态势。

若选取北京市新房市场过去一年里月均销售速度来计算,北京市新建商品住宅存量套数大约需

要16.7个月可完成去化,存量面积的去化周期约为19个月时间。截至今年一季度末,北京市新建商品住宅市场存量有所下降,约为95444套,环比下降了0.56%。

从存量套数的区域分布来看,大兴区、顺义区和朝阳区的存量套数较多,分别为12810套、12423套和11666套;去化速度上则属大兴区、顺义区和房山区较快,石景山区、海淀区和大兴区的去化周期较短,而怀柔区、平谷区的去化周期相对更长。

此外,二手房市场成交量的逐步恢复,同样是北京楼市回暖的积极信号。

根据上述房地产研究机构的监测统计,今年3月份,北京市存量住宅成交了15771套,尽管同比下降28.9%,但环比上涨90.9%。当月北京存量住宅成交均价为53221元/平方米,基本与今年2月份持平,同比上涨了4.7%。

另据中指研究院发布的今年一季度北京房企销售榜单,华润置地、首开股份和中海地产业位居前三,全口径销售额分别达到了130.2亿元、114.8亿元和111.1亿元。其中华润置地在今年3月份推出了幸福里润园、橡树湾、永定府3个新盘项目,开盘均实现了较高去化。

## 多个网红盘“日光”

天恒学院里项目今年3月中旬取得预售许可的143套住宅房源吸引了14034户家庭申购,申购比接近100:1。

近期,包括华润永定府在内的北京网红盘受到购房者热捧,更加提振了逐步恢复的市场信心。

今年3月底,位于北京市东城区的华润永定府项目(备案名:永佑嘉园)正式开盘,取得预售许可的3栋住宅楼共计391套房源,吸引了8820户家庭参与申购,申购比超过22:1。

华润永定府项目批准预售的391套住宅房源在开盘次日下午就已全部售罄。根据该项目土地挂牌文件约定,销售建筑面积均价约为8.91万元/平方米(含装配式全装修费用),最高售价不超过9.35万元/平方米。

二居室、114~127平方米的三居室。

作为共有产权房项目,天恒学院里项目由购房人购买并持有住宅80%产权份额及100%使用权。按照项目土地挂牌文件约定,商品住宅销售均价约为8.54万元/平方米,最高销售单价不超过8.96万元/平方米。

另一个北京网红盘中海汇德里项目在今年3月下旬首次开盘后,目前已累计实现了销售认购金额约50亿元。

据悉,中海汇德里项目位于北京市海淀区,今年2月底已经取得了25栋5~10层洋房及小高层产品的预售许可,共计840套住宅房源,主力户型建筑面积约为77~129平方米的两居室、三居室和四居室。

据悉,华润永定府项目的主力户型为建筑面积约81~139平方米的二居室和三居室。从此前到访售楼处咨询的客户来看,客群基本为25~35岁的刚需自住型客户。

今年初,北京市住建委发布公告将华润永定府项目调整为政府持有产权份额的商品住房,由购房人购买并持有住宅80%的产权份额及享受100%的使用权。

此次华润永定府项目推出的391套住宅房源批准销售面积约为3.77万平方米,按照平均销售限价8.91万元/平方米计算,该项目开盘已累计实现33.6亿元销售额。

与华润永定府项目一同被调整为共有产权房的还有位于北京市海淀区的天恒学院里项目(备案名为“翰学雅居”),今年3月中旬取得预售许可的143套住宅房源吸引了14034户家庭申购,申购比接近100:1。

天恒学院里项目在今年4月初正式开盘选房,当天开盘不到6个小时就已全部售罄,选房序号仅到317号家庭。该项目此次开盘推出的主力户型面积约为60~80平方米的一居室、80~89平方米的

根据中海汇德里项目土地挂牌文件约定,该项目建设商品住房房源优先向海淀区户籍或在海淀区工作的人群销售,剩余房源向社会公开销售,平均销售价格(含装配式全装修)约为8.3万元/平方米。

今年4月中旬,北京城建天坛府项目(备案名为“望坛新苑”)开盘加推,共推出240套房源,销售均价超过12万元/平方米,在一个小时内就销售了231套,几近售罄,此次推盘销售额约为50亿元。

“北京楼市不同项目的品质分化较大,今年3月份以来一些实现热销的网红盘,性价比普遍较高,不少楼盘新房售价与周边二手房倒挂。”上述房地产研究人士解释,“经历了开年两个月的低迷行情之后,多数北京房企在今年3月份加快了推盘节奏,随着信贷环境改善,北京许多新房项目案场客户到访量有所回升,成交规模呈现一定企稳迹象。不过,目前北京新房市场还未恢复到去年同期水平。”

東道®

www.dongdao.net

品牌创意集团

信仰专业的力量

Focus Insight

2014年国家文化产业示范基地

国家级工业设计中心(2020-2021年)

中国4A第十六届(2021年度)理事单位

品牌战略 / 数字营销 / 品牌设计 / CI.VI.LOGO设计 / 包装与产品设计 / 环境设计 / 导示设计



2014APEC峰会  
品牌/VI/空间设计



一带一路高峰论坛  
LOGO/VI



2021年中央广播电视台  
春节联欢晚会  
LOGO



2017金砖峰会  
LOGO/VI



中国国际进口博览会  
LOGO/VI/吉祥物



2019北京世园会  
LOGO/VI



杭州G20峰会  
综合用品设计/会议用品



中国国际航空  
VI/CI/SI/企业文化  
品牌战略/年度服务



中国南方航空  
VI/品牌策略/WVI  
数字营销/用户体验



中国银行  
APP设计/数字营销



东风集团  
企业品牌/产品品牌/海外品牌  
金融品牌/VI设计



杭州城  
LOGO/VI



2019年国际篮球世界杯  
吉祥物“梦之子”



崇礼城市  
吉祥物“冲冲”



中国国际进口博览会  
吉祥物“进宝”



中国进出口商品交易会  
(广交会)  
吉祥物“好宝”



劲海城市  
吉祥物“动动”



奇虎360  
吉祥物“安仔”



海尔  
VI/SI/品牌年度服务



中国人寿  
LOGO/VI设计



京东  
VI设计



苏宁易购  
LOGO/VI



水立方  
LOGO/VI/SI/画册  
年度服务



新东方  
LOGO/VI/SI  
年度服务/品牌设计



360安全卫士  
LOGO/VI



美的  
LOGO/VI设计



波司登  
畅销全球72国  
LOGO/VI



新浪网  
LOGO/VI



开心果  
LOGO/VI



珠海  
LOGO/VI

2021年德国 IF 奖发布：

东道集团位列全球品牌创意公司 TOP3 之第 2 名

全国统一客服热线：

400-890-8989