

## 北京三环已现单价低于6万学区房 超8成二手房降价



12月25日，多家房地产研究机构的最新数据表明，截至12月中旬，北京新房和二手房成交量依旧低迷。伟业我爱我家市场研究院总监孔丹对中国证券报记者表示，从统计数据看，北京二手房市场价格整体回调10%以上，超过8成二手房房源出现降价。

记者调查发现，学区房价格出现一定程度跌幅。

### 学区房回调幅度不一

中国证券报记者调查发现，长椿街地铁附近学区房均价维持在14万元/平方米左右。房产中介对中国证券报记者表示，最高时达到16万元/平方米，目前回调了2万元/平方米左右，回调幅度不算大。

记者在西城区宏庙学区调查了解到，丰汇园目前成交均价约17万元/平方米。有业主表示，目前房价跌至去年10月份的水平。同样属于宏庙学区房的宏英园，80平米两居室中介报价1500万元，并表示实际签约价可谈。

值得注意的是，北三环学区房已出现低于6万元/平方米的价格。位于北三环附近的一套150平方米的三居室学区房报价为900万元。据中介介绍，总价高、单价低的房子，存在近50万元的讨价空间。而知春路、海淀黄庄、中关村附近的学区房，成交均价约在11万元/平方米左右，相比最高点回调20%以上。

相比之下，六环外房价较为坚挺。较新的小区每平方米均价维持在4万-4.5万元之间。以昌平区龙山华府为例，二手房均价约4.4万元/平方米。年代较为久的小区报价在3.7万元/平方米以上。对于距离市中心更远的亦庄地区，二手房均价维持在4.5万元/平方米。

以亦庄经济技术开发区的林肯公园为例，目前二手房均价达6.5万元/平方米。一位居住在林肯公园的业主对中国证券报记者表示，亦庄的房子普遍比较新。经历了2016年底的房价上涨，这里的房子每平方米普遍上涨2万元以上。新楼盘的二手房比较抢手，房源少。

伟业我爱我家市场研究院总监孔丹对中国证券报记者表示，老旧学区房领跌，不少老学区房价格跌回到去年三季度。但有少数二手房价出现上涨，主要以次新房为主，且配套设施先进、交通方便。

### 业主心态出现变化

位于北三环的一套70平方米的学区房报价吸引了中国证券报记者的注意。该学区房于2017年7月份在中介销售平台挂网，最初报价为660万元，在下调至600万元、再上调至630万元后，便一路下调。截至10月份，报价调至580万元。目前业主报价为520万元，并备注价格还可以谈。

中介对中国证券报记者解释称，“最初业主报价660万元。但我们结合大环境和成交价，建议业主如果想尽快出手应下调价格。调至600万元后，看房人增多，业主心态出现了变化，强烈要求上调到630万元，看房人自然就少了。由于一直没有合适买主，业主着急出手，于是心理预期一路下调。如果全款买价格还可以再低。”

记者随中介前往看这套房子。该业主表示，想卖了房子跟儿子去杭州住。杭州的房子一天一个价，早就过了5万元/平方米。这套房子卖不掉，杭州的房子就买不了。该业主透露，如果将房子出租，租金在6500元-7000元/月。

易居研究院研究总监严跃进对中国证券报记者表示，北京楼市降温，二手房价格下跌，这是多个调控政策的综合效

应。而交易价格低迷，反过来使得很多房东脱手时犹犹豫豫，错过转手机会。临近年底，发现真正的买家其实并不多，只能不断下调价格。不过，很多看似价格不断调低的二手房，其实相比去年还是明显上升，无非就是获利空间收窄。不管怎样，价格下调说明二手房房东对未来价格走势出现动摇。随着一线城市房价出现回落，预计会有不少城市将跟进。

### 实行差别化调控

在日前召开的全国住房城乡建设工作会议上，住建部部长王蒙徽提出，2018年要抓好房地产市场分类调控，针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。

从北京二手房市场看，据伟业我爱我家市场研究院数据统计，2017年12月上中旬，全市二手住宅网签共5769套，与11月中上旬相比增加9.8%，相比2016年12月中上旬下降45.6%。截至12月20日，全市今年二手住宅共网签131761套，较2016年同期下降50.3%。

孔丹对中国证券报记者表示，总体看，北京二手房价格从2016年初开始上涨，到3月30日加速上涨，直到9月30日的调控前一直没有回头。9月30日以来，市场开始下跌。不过，2017年3月，市场开始爆发，不到一个月时间普遍上涨20%，很多学区房价上涨40%-50%；之后便进入下行通道。

目前二手房市场主要有两类人群，一类是首次置业购房者。这些购房者在下行市场可选择范围较大。还有一类是换房者，由于上一套房购买时间通常较久，在大幅获利的前提下，需要忍痛让出一部分利。

对于2018年的市场情况，孔丹预计，月均交易量将比2017年11月、12月份要高，主要在于需求的合理释放。通常而言，新政发布后，市场会有一个季度以上的观望期。预计明年北京二手房市场整体稳中有降，但降幅逐渐缩小。交易量则慢慢释放。

及时披露上市公司公告，提供公告报纸版面信息，权威的“中证十条”新闻，对重大上市公司公告进行解读。

【易友之声：十五、“我对这个世界充满留恋，所以活着的时候就笑吧。”

在学校里的苏浩阳是个书呆子，女生们根本就不愿意亲近他，而在篮球场上的苏浩阳则是一个张扬霸气的少年，女孩们大多不敢接近他。

当前文章：<http://www.jp-wallet.com/article/s2860dya-484223850.pdf>

发布时间：2018-01-20 04:44:11

[神奇动物在哪里](#) [鬼吹灯](#) [环氧地坪](#) [人民币对美元汇率](#) [东莞办公室装修](#) [呼兰河传](#) [桑塔纳](#)  
[300英雄](#) [东莞网站建设](#) [东莞网站建设](#)