1-10 月门头沟区房地产价格走势简析

来源：北京市统计局　国家统计局北京调查总队　2010-11-26

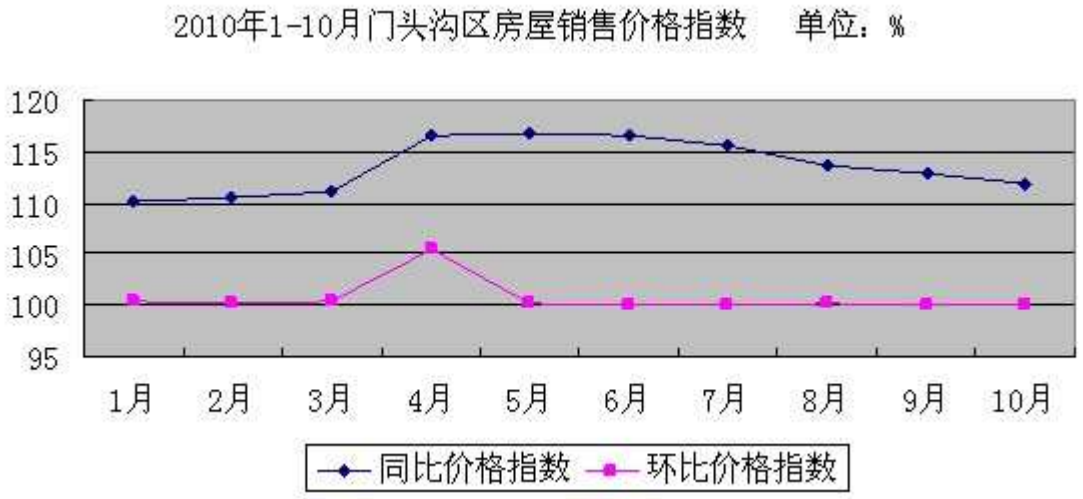
住房作为一个特殊的商品，近些年来特别是去年以来，房价波动较大，涨幅过大，今年以来，国务院宣布了一系列举措目标直指抑制投资和投机需求，促进房地产行业健康稳定发展，满足人民居住需求。

一、房价现状

门头沟区 98.5%的土地是山区，地少房少，目前只有一家开发商有房销售。通过了解，门头沟区短时间内没有待售的商品房新项目，新建商品房房源很少，购房者选择购买新建商品房的机会少，一些急于购房者只能选择购买二手房，再加上为促进区域发展而进行的大规模拆迁，住房需求持续升温，房价上涨。

（一）房屋销售价格同比指数高位运行，环比指数稳中稍涨

1-10 月，门头沟区房屋销售价格总指数为 113.6%。从结构分析看，新建房价格指数 112.8%；二手房价格指数 115.4%，全面拉动总指数走高。新建房中，住宅价格指数 107.5%，非住宅价格指数 130.9%。从各月同比指数看，同比增幅呈凸型走势；从各月环比指数看，除 4 月份较高外，其余各月运行平稳。（见下图）



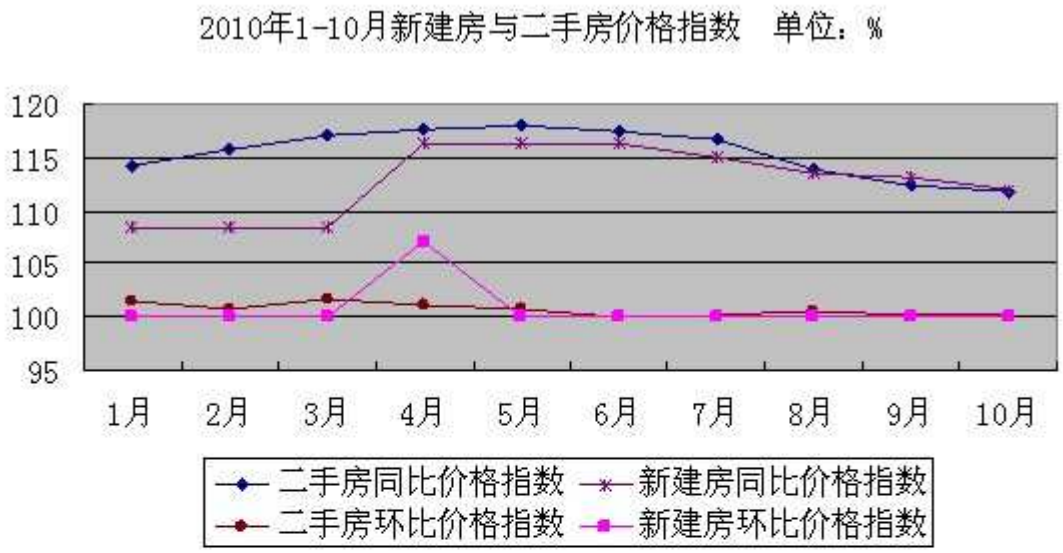
（二）新建房价格对总指数影响大

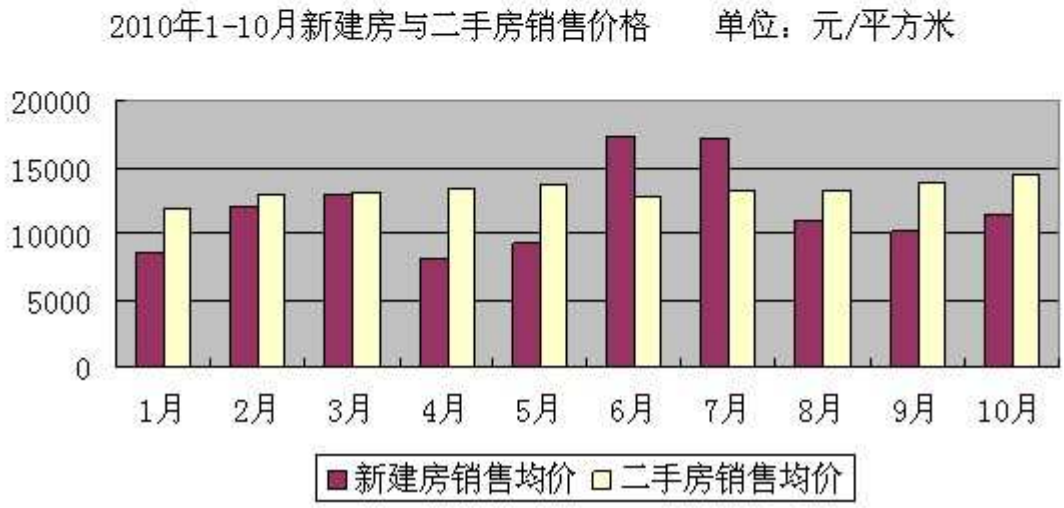
1-10 月房屋销售价格总指数 113.6%。新建房销售价格指数为 112.8%，影响总指数上涨 9 个百分点，其中，住宅价格同比指数 107.5%，影响总指数上涨 4.1 个百分点；非住宅价格同比指数 130.9%，影响总指数上涨 4.9 个百分点。二手房价格指数 115.4%，影响总指数上

涨 4.5 个百分点。前面数据显示，新建房价格对房屋销售价格总指数的影响大。

（三）二手房价格高于新建房

1-10 月，门头沟区二手房价格同比指数为 115.4%，高于新建房价格指数 2.6 个百分点，走势均呈涨幅逐渐回落态势；二手房价格环比指数为 108%，高于新建房价格指数 0.9 个百分点；二手房均价为 13285.44 元/平方米，高出新建房均价 1495 元/平方米。具体情况详见下图。





二、未来展望

最近门头沟区在发生翻天覆地的变化，招商引资两千亿、关闭高污染产业和小煤窑、修复河道、建设“十湖带十园”城市景观体系等一系列举措，天空一天比一天蓝，环境越来越美，越来越适宜居住，而且年底我国第一条城市低速磁悬浮轻轨 S1 线就要开工建设了，该 S1 线建成通车后，从门头沟门城到城区只需 8 分钟，届时必将带动门头沟的房价向城区房

价靠近。另一方面，楼市调控政策的陆续出台，规范了房地产市场的健康发展，未来房价将会在波动中走向平稳。