



58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

一线城市存量房地产市场白皮书

——北京篇（2022版）



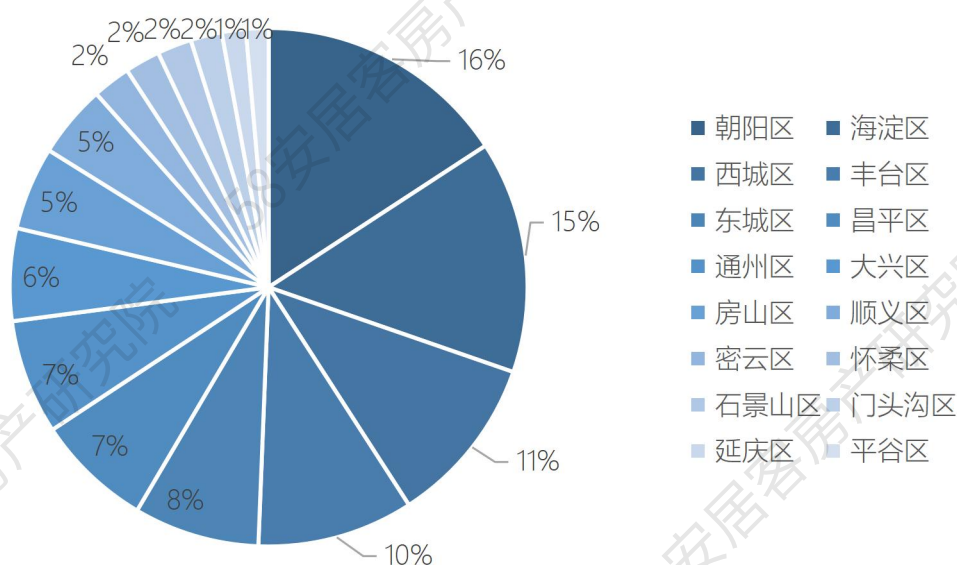
一、存量房小区规模概况

1、区域分布情况

2022 年，北京市存量房小区近 2 万个。其中一半的存量房小区分布在朝阳区、海淀区、西城区、丰台区这四个区域，占比分别为 16%、15%、11%和 10%，也是北京市存量房小区最多的区域。平谷区、延庆区、门头沟区、石景山区和怀柔区这五个区域的存量房小区数量相对会较少，占比在 2%左右的水平。其他几个区域的存量房小区基本相当，占比都在 5-8%之间。

从整个北京市存量房小区分布来看，中心城市数量相对集中，密度会相对较高，外围区域集中度会相对较低。而城市的发展也是类似的情况，中心城区逐步想外围区域放射性开发的状态，不过南部相比北部而言发展会略快一些，因此整个北京的房源分布来看，也是南部偏多，价格也会相对北部区域高一些。

北京市各行政区存量房小区数量分布图



数据来源：58 安居客房产研究院

2、商圈分布情况

从北京市各行政区板块小区分布来看，城市板块划分粗细不均，大小不一的情况。部分行政区板块划内小区分布相对会均衡，如大兴区、东城区、西城区海淀区、朝阳区和丰台区，这些区域板块数量相对较多，小区分布基本上在 50-150 个之间；如昌平区、房山区、顺义区和通州区等，板块小区最多达 300 个以上，最少的板块不足 50 个小区。

北京市各行政区商圈小区数量分布图

区域	板块	小区数
昌平区	昌平县城	318
	沙河	214
	回龙观	179
	昌平区其他	155
	北七家	148
	小汤山北	72
	南口	60
	天通苑	56
	霍营	48
	南邵	39
	立水桥	26
	兴寿镇	22
	朱辛庄	22
	小汤山南	20
	东小口镇	16
朝阳区	北苑	158
	酒仙桥	122
	望京西	116
	双桥	112
	来广营	107
	东坝	106
	芍药居	106
	双井	103
	管庄	97
	朝青	91
	定福庄	89
	亚运村	88
	建国门外	85
	三里屯	82
	柳芳	80

	国贸 CBD	77
	亚运村小营	77
	团结湖	74
	劲松	70
	百子湾	69
	十里河	69
	望京东	67
	东大桥	62
	安贞	59
	垡头	59
	朝外大街	58
	朝阳公园西	56
	南沙滩	54
	高碑店	53
	和平里北	52
	太阳宫	52
	八里庄	51
	豆各庄	48
	常营	47
	金盏乡	47
	石佛营	42
	奥林匹克公园	41
	潘家园	41
	华威桥	37
	三元桥	31
	大望路	30
	健翔桥	27
	十八里店	24
	四惠	24
	小红门	24
大兴区	大兴区其他	184
	亦庄	141
	瀛海镇	127
	旧宫	91
	黄村	90
	庞各庄	90
	西红门	87
	高米店	77
	枣园	77
	天宫院南	47
	观音寺	44
	天宫院北	29
	芦城乡	24

	磁各庄	21
东城区	交道口	187
	东直门内	113
	东四	107
	东直门外	107
	安定门	103
	永定门	100
	灯市口	90
	王府井	87
	朝阳门内	82
	前门	76
	崇文门	74
	雍和宫	71
	东单	57
	广渠门	57
	建国门内	53
	龙潭湖	51
	和平里南	47
	东花市	42
	天坛	33
房山区	良乡	312
	房山区其他	167
	长阳	137
	城关	136
	官道镇	78
	燕山	50
	琉璃河	44
	阎村	41
	窦店	39
丰台区	卢沟桥	179
	青塔	152
	马家堡	106
	右安门外	106
	丰益桥	83
	六里桥西	81
	宋家庄	80
	科技园区	74
	刘家窑	74
	北大地	73
	和义	73
	看丹桥西	66
	玉泉营	64
	大红门	58

	看丹桥	58
	菜户营	56
	西罗园	55
	草桥	52
	方庄	51
	七里庄	51
	角门	49
	新宫	44
	成寿寺	40
	科怡路	39
	蒲黄榆	36
	木樨园	34
	丽泽桥	28
	六里桥东	27
	新发地	21
海淀区	定慧寺	156
	皂君庙	141
	车道沟	134
	甘家口	134
	玉泉路东	132
	清河	130
	温泉镇	121
	安宁庄	117
	田村	104
	西北旺	101
	紫竹桥	84
	马连洼	83
	牡丹园	83
	中关村	77
	万寿路	76
	公主坟西	74
	军博	73
	香山东	71
	马甸	70
	白石桥	67
	学院路	66
	苏州桥	62
	小西天	62
	颐和园	58
	上地	57
	魏公村	51
	世纪城	47
	西三旗	47

	万柳	45
	圆明园	44
	知春路	41
	五道口	40
	海淀北部	37
	公主坟东	31
	双榆树	30
	二里庄	26
	香山西	25
	四季青	21
	西二旗	18
怀柔区	怀柔区	431
门头沟区	门头沟区其他	103
	大峪	82
	城子	73
	滨河西区	47
	冯村	34
	永定	23
	石门营	21
密云区	密云区(密云县)	466
平谷区	平谷其他区	231
	平谷县城	45
石景山区	苹果园	111
	古城	88
	杨庄	51
	石景山区其他	49
	鲁谷	45
	玉泉路西	45
	八角	25
顺义区	顺义区其他	202
	顺义城	182
	马坡	143
	李桥	75
	后沙峪	73
	机场附近	71
	中央别墅区	56
	天竺	46
	杨镇	43
通州区	通州区其他	440
	新华大街	157
	乔庄	100
	北关	88

	马驹桥	83
	果园	75
	梨园	73
	潞苑	72
	九棵树	65
	武夷花园	59
	通州北苑	58
	次渠	56
	土桥	47
	台湖	32
西城区	陶然亭	231
	金融街	164
	月坛	153
	什刹海	152
	德胜门	119
	西单	115
	阜成门	111
	广安门外	105
	广安门内	96
	白纸坊	90
	白云路	81
	新街口	79
	和平门	71
	宣武门	70
	官园	64
	西四	63
	马连道	62
	长椿街	53
	车公庄	50
	天宁寺	45
	六铺炕	40
	西直门内	40
	西直门外	19
延庆区	延庆区其他	181
	延庆城区	59
	八达岭	31
	康庄	18

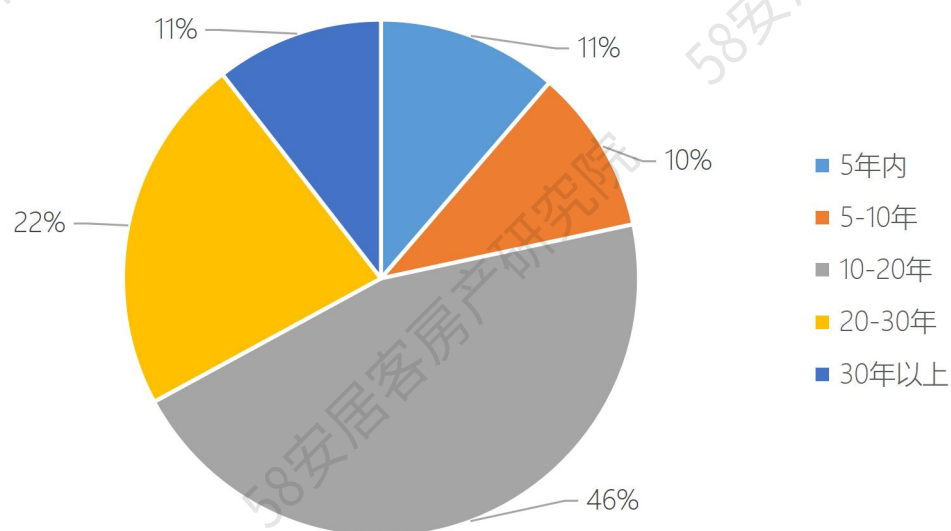
数据来源：58 安居客房产研究院

二、存量房小区房龄概况

1、存量房小区房龄分析

从北京市存量房小区房龄结构来看，主要为房龄在 10-20 年之间的小区为主，占比为 46%，其次是房龄在 20-30 年之间的小区，房龄在 10 年以内的次新房相对较少，占比在 21%，因此北京市的小区整体房龄结构会相对较老一些，其中还有房龄在 30 年以上的小区占比达到了 11%。

北京市存量房小区房龄分布图



数据来源：58 安居客房产研究院

2、各行政区小区房龄分析

从北京市各行政区存量房小区房龄结构来看，东城区和西城区 30 年以上的老房子相对集中度较高，占比都超过了 20%；门头沟区、平谷区和顺义区的存量房小区房龄较新，5 年以内的存量房占比都超过了 20%；朝阳区、丰台区、怀柔区、密云区和延庆区的 10-20 年的存量房小区占比最高，都超过 50%。

北京市各行政区存量房小区房龄结构表

行政区	5 年以内	5-10 年	10-20 年	20-30	30 年以上
昌平区	13.3%	11.7%	49.4%	19.3%	6.2%

朝阳区	7.8%	11.3%	50.9%	20.6%	9.4%
大兴区	22.6%	22.2%	44.2%	11.0%	--
东城区	5.7%	3.7%	42.2%	27.7%	20.7%
房山区	19.4%	17.5%	41.7%	16.1%	5.3%
丰台区	10.9%	8.9%	51.7%	21.5%	7.0%
海淀区	8.7%	6.6%	43.0%	29.2%	12.4%
怀柔区	7.3%	15.0%	61.4%	16.3%	--
门头沟区	24.1%	16.4%	33.9%	19.3%	6.3%
密云区	12.9%	14.6%	57.3%	15.3%	--
平谷区	21.6%	13.1%	47.2%	18.2%	--
石景山区	16.0%	10.6%	35.6%	22.0%	15.8%
顺义区	20.9%	22.7%	42.8%	13.7%	--
通州区	14.7%	15.3%	45.9%	20.0%	4.2%
西城区	7.0%	2.6%	38.5%	29.3%	22.6%
延庆区	12.5%	15.0%	50.8%	12.5%	9.2%

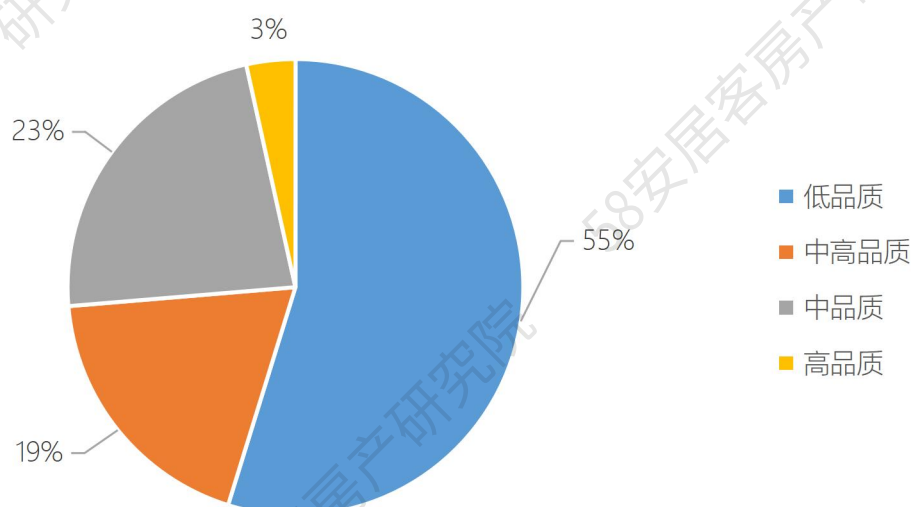
数据来源：58安居客房产研究院

三、存量房小区品质

1、全市小区品质分析（标准：物业费高低）

北京市存量房小区中，低品质小区占比为 55%，主要是由于区域房龄会相对较老一些，影响到其物业费水平，不过中高品质和重品质小区占比也不低，分别有 19%和 23%，高品质小区占比 3%。

北京市存量房小区品质分布



数据来源：58安居客房产研究院

注：低品质小区：物业管理费小于1元/㎡*月；中品质小区：物业管理费在1-2元/㎡*月；中高品质小区：物业管理费在2-5元/㎡*之间，高品质小区：物业管理费大于5元/㎡*月，剔除掉无物业费小区。

2、全市各区域不同品质小区分布

从北京市各行政区存量房小区分布来看，相对市中心区域的低品质小区占比会相对较高，由于受到这些区域内房龄相对较老，并且楼层都相对会较低，物业费也会因此低一些，从而影响到小区品质的高低。。

北京市各行政区存量房小区品质分布

区域	小区品质（物业费）	占比情况
昌平区	低品质	60.5%
	中品质	16.9%
	中高品质	20.2%
	高品质	2.3%
朝阳区	低品质	44.2%
	中品质	26.9%
	中高品质	21.6%
	高品质	7.3%
大兴区	低品质	44.2%
	中品质	25.6%
	中高品质	25.2%
	高品质	5.1%
东城区	低品质	69.3%
	中品质	11.0%
	中高品质	17.1%
	高品质	2.6%
房山区	低品质	62.5%
	中品质	20.6%
	中高品质	14.4%
	高品质	2.5%
丰台区	低品质	52.7%
	中品质	14.3%
	中高品质	31.0%
	高品质	2.0%
海淀区	低品质	51.3%
	中品质	21.1%
	中高品质	25.3%
	高品质	2.3%

怀柔区	低品质	56.0%
	中品质	17.6%
	中高品质	25.6%
	高品质	0.8%
门头沟区	低品质	59.8%
	中品质	20.7%
	中高品质	17.4%
	高品质	2.1%
密云区	低品质	58.8%
	中品质	13.6%
	中高品质	24.3%
	高品质	3.3%
平谷区	低品质	53.8%
	中品质	17.6%
	中高品质	26.4%
	高品质	2.2%
石景山区	低品质	59.6%
	中品质	9.7%
	中高品质	29.4%
	高品质	1.4%
顺义区	低品质	36.5%
	中品质	27.7%
	中高品质	26.3%
	高品质	9.6%
通州区	低品质	60.0%
	中品质	16.5%
	中高品质	19.9%
	高品质	3.7%
西城区	低品质	62.6%
	中品质	13.8%
	中高品质	22.2%
	高品质	1.4%
延庆区	低品质	61.3%
	中品质	18.5%
	中高品质	19.3%
	高品质	0.8%

数据来源：58安居客房产研究院

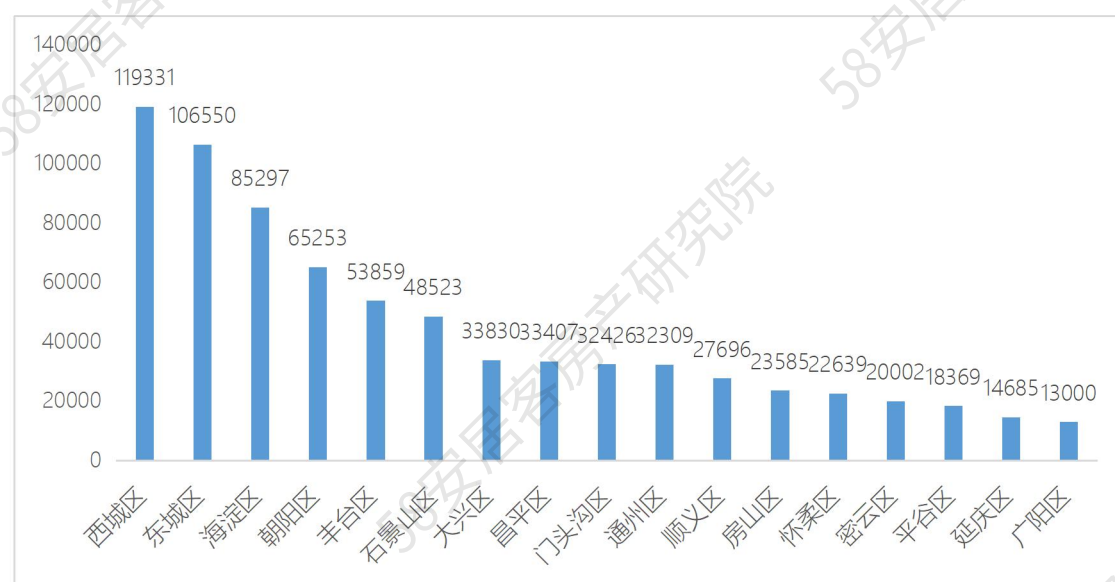
注：低品质小区：物业管理费小于 1 元/㎡*月；中品质小区：物业管理费在 1-2 元/㎡*月；中高品质小区：物业管理费在 2-5 元/㎡*月之间，高品质小区：物业管理费大于 5 元/㎡*月，剔除掉无物业费小区。

四、小区房价概况

1、各行政区小区均价

北京市各行政区存量房小区挂牌均价最高的区域为西城区和东城区，其均价超过了10万元/平方米；海淀区、朝阳区和丰台区的为其次，其小区挂牌均价为5-9万元/平方米之间，平谷区、延庆区和广阳区的小区挂牌均价为相对最大，在2万元/平方米以下的水平。

北京市各行政区存量房小区均价（元/㎡）



数据来源：58安居客房产研究院

2、各行政区不同房龄段小区房价

北京市各行政区存量房小区的房价和小区房龄并非都存在房龄越小，房价越贵的情况，如东城区和西城区的存量房小区各房龄段的价格水平相当，主要还是这两个区域存在部分部分可交易的四合院，并且区域内还有高品质学区资源的带动存量房单价的提升，还有海淀区也是类似的情况，其30年以上房龄的房屋单价是最高的。

北京市各行政区不同房龄存量房小区均价

区域	建筑年代	小区均价 (元/㎡)
昌平区	5 年内	43260
	5-10 年	37250
	10-20 年	37206
	20-30 年	36888
	30 年以上	36079
朝阳区	5 年内	72584
	5-10 年	64903
	10-20 年	67052
	20-30 年	68718
	30 年以上	69600
大兴区	5 年内	44203
	5-10 年	40191
	10-20 年	38946
	20-30 年	35388
	30 年以上	36700
东城区	5 年内	104555
	5-10 年	108188
	10-20 年	107207
	20-30 年	108755
	30 年以上	109492
房山区	5 年内	30050
	5-10 年	32446
	10-20 年	22559
	20-30 年	22813
	30 年以上	24746
丰台区	5 年内	62012
	5-10 年	52150
	10-20 年	55152
	20-30 年	53504
	30 年以上	52306
海淀区	5 年内	80075
	5-10 年	75009
	10-20 年	86621
	20-30 年	91061
	30 年以上	96498
怀柔区	5 年内	30814
	5-10 年	30197
	10-20 年	28937
	20-30 年	30095

门头沟区	30 年以上	29600
	5 年内	43029
	5-10 年	29559
	10-20 年	31226
	20-30 年	31430
	30 年以上	32158
密云区	5 年内	24869
	5-10 年	24798
	10-20 年	23358
	20-30 年	24044
	30 年以上	25343
平谷区	5 年内	22600
	5-10 年	21130
	10-20 年	21959
	20-30 年	20427
	30 年以上	22450
石景山区	5 年内	53661
	5-10 年	48994
	10-20 年	50162
	20-30 年	46478
	30 年以上	46339
顺义区	5 年内	38826
	5-10 年	34855
	10-20 年	37421
	20-30 年	35113
	30 年以上	40356
通州区	5 年内	44328
	5-10 年	40235
	10-20 年	37528
	20-30 年	36952
	30 年以上	36724
西城区	5 年内	111813
	5-10 年	126922
	10-20 年	119109
	20-30 年	122450
	30 年以上	123281
延庆区	5 年内	21121
	5-10 年	22800
	10-20 年	18878
	20-30 年	18364
	30 年以上	18013

数据来源：58 安居客房产研究院

3、各行政区不同品质小区房价

北京市各行政区存量房小区品质越好基本上房价会越高，不过东城区是略有不同，其品质越高，房价相对会低一些，主要还是板块内的四合院会影响其房价。

北京市各行政区不同品质存量房小区均价

区域	小区品质	小区均价 (元/㎡)
昌平区	低品质	35304
	中品质	39276
	中高品质	44233
	高品质	46463
朝阳区	低品质	61930
	中品质	64511
	中高品质	74888
	高品质	85460
大兴区	低品质	36436
	中品质	39253
	中高品质	46014
	高品质	52777
东城区	低品质	109135
	中品质	107844
	中高品质	103102
	高品质	92534
房山区	低品质	22950
	中品质	27361
	中高品质	33436
	高品质	31900
丰台区	低品质	51420
	中品质	56690
	中高品质	61491
	高品质	81657
海淀区	低品质	84056
	中品质	90761
	中高品质	93394
	高品质	94761
怀柔区	低品质	28500
	中品质	31102
	中高品质	29971
	高品质	35800
门头沟区	低品质	30404
	中品质	31110

密云区	中高品质	45876
	高品质	53950
	低品质	23206
	中品质	24194
平谷区	中高品质	26182
	高品质	23980
	低品质	21391
	中品质	22224
石景山区	中高品质	22659
	高品质	17375
	低品质	46659
	中品质	48277
顺义区	中高品质	60130
	高品质	84125
	低品质	33092
	中品质	37779
通州区	中高品质	36328
	高品质	48880
	低品质	36404
	中品质	40281
西城区	中高品质	44259
	高品质	49957
	低品质	120387
	中品质	119043
延庆区	中高品质	123476
	高品质	143813
	低品质	18429
	中品质	20724
	中高品质	23367
	高品质	28600

数据来源：58安居客房产研究院

注：低品质小区：物业管理费小于1元/㎡*月；中品质小区：物业管理费在1-2元/㎡*月；中高品质小区：物业管理费在2-5元/㎡*月之间，高品质小区：物业管理费大于5元/㎡*月，剔除掉无物业费小区。

报告说明

1. 数据来源：

58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

2. 版权声明：

58安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

3. 免责条款：

本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。