

从下半年开始，业内提起北京二手房，基本上都是打折、成交下跌的资讯。其实当二手房卖不动了，接下来的新房市场才是最焦虑的。

在11月份里基本每周的资讯里都有二手房下跌各种实锤，身边几个正在考虑买房的朋友坐不住了，组局闺蜜买房下午茶，我整理了大家的烦恼：

- 1、卖旧买新，下半年整体下滑，老房子现在适合挂出来吗？还是等回暖的时候卖？
- 2、首套名额，正犹豫买五、六环的远大新，还是同价格选择核心区老小户型？
- 3、转冷大环境下，全北京选限竞房，如何选择资产保值区域？

朋友跟我说，她买之前最想找到洼地，买之后就关注着价格是不是坚挺。

这是大家心里最理想的房子，在市场涨跌的周期里，能跑赢大市。

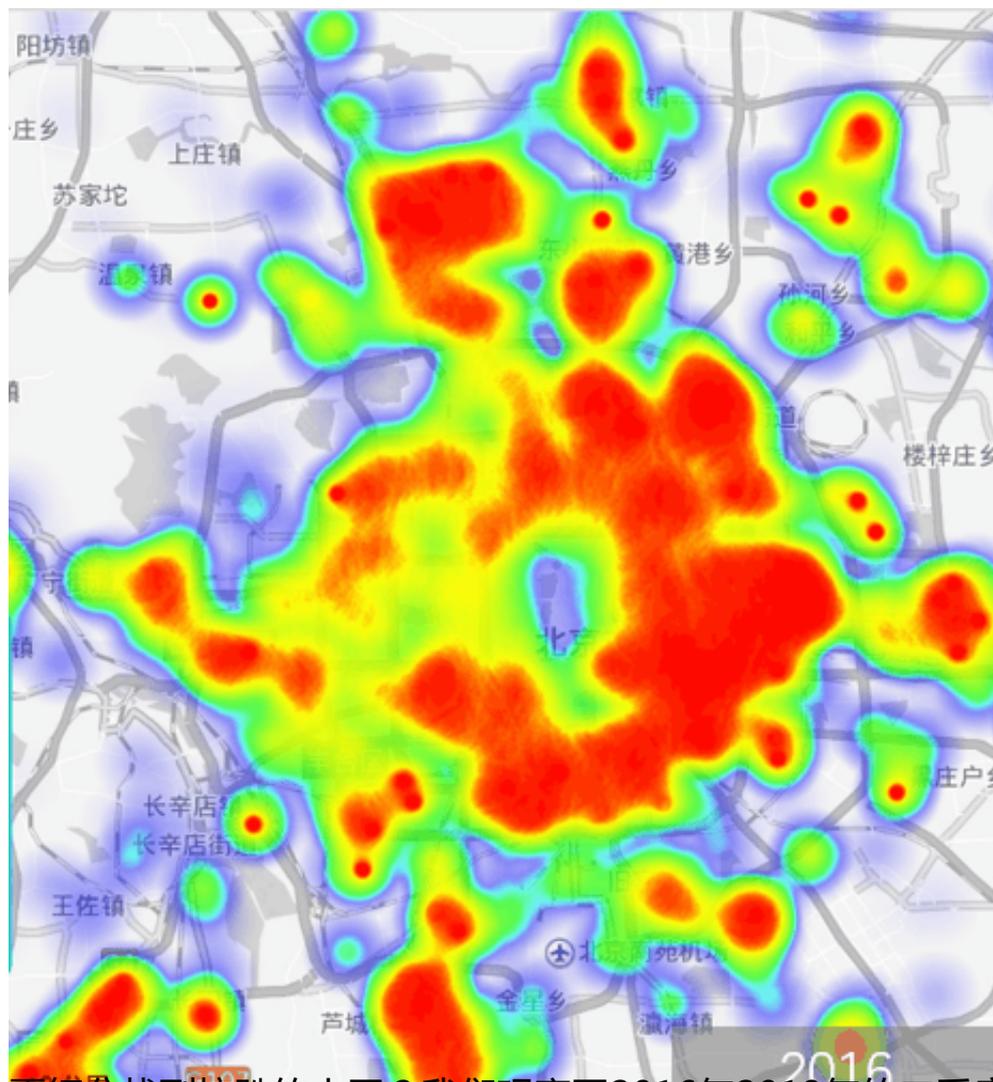
如果找出当下北京楼市寒冬中，不跌持平、不跌反涨的小区，或许可以解答朋友们的问题。



从上图我们可以看出，在2017年调控后，3-5月份均价6.3万/平米的峰值之后，二手市场回落，整体走势比较稳定。

但在今年7月份后开始下跌，10-11月份参考均价5.5万/平米更是跌至三年来的最低

点。



再细分找到抗跌的小区？我们观察了2016年2019年的二手房成交面积分布动态图，2016年真是北京红红火火的一年（红色区域成交面积 > 3万平米），而大浪淘沙后，仍可看到流通性强的区域。那最抗跌的小区大概率是在这几个热点区域。



西局板块是这两年的热门板块，今年又赶上有西城天铸限价倒挂二手价格入市，保利百合花园的二手房价格在2019年稳定上涨，并在朝着317的高单价回升。

这几年西局这一片儿满满生长成一个豪宅区，有10万+的紫宸苑、西宸原著、西府大院，还有一个低调的大院儿。

整个豪宅升值和丽泽发展对保利百合花园是带动，来这儿买房的大多是冲着西边大平层、丽泽的发展利好来的。

西局这边也谈不上学区，我们推测保利百合花园价格平稳的原因，是因为她是这一片儿少有小户型，除了拆迁社区和政策房。

70-90平米的两居是流通性很高且抗跌的。周边都是豪宅大户型，百合花园作为西局入门级，次新房，没有竞品。

但西城天铸就是90/70小户型呀？但从数据来看对百合花园的影响不大，我们推测应该是产品有差异化，都是小户型，但百合花园的户型明显更加舒适、实用。

实地现场来看，小区内南边的楼栋有不输给西府大院的公园景观。因此小区实力抗跌。

学区与非学区 同样单价？

今年二手成交套数较高的陶然北岸，属于陶然亭豪宅区域，插一句，陶然亭板块深受很多老北京的喜爱，曾经问过一个家住鼓楼的发小，如果二环内要腾退的话，有考虑过搬去哪里吗？回答是五环外肯定不去，想去陶然亭。



在100小区跟踪中，2个不跌反涨的就是地王的邻居。



另外一个地王邻居是花乡板块的怡海花园小区，60天内涨幅将近10%。是今年造甲村地王周边的热门小区，小区在四环上，与万年花城的逻辑不同，怡海花园热销、稳涨幅是两居和三居，总价是300-650万之间。小一居单价买的最贵，溢价能力最好。

除了地王带动、丰科利好这些优势，这个小区自身就是地铁盘、有重点学校，这些综合原因使得这个项目抗跌上涨。

我们还分析了几个具有代表性的抗跌小区，但由于篇幅不宜过长，我们将刚需盘和豪宅盘的分析在下一篇分享，敬请期待。

互动时刻：

今年下半年二手房市场、新房市场转冷，你对的当下的楼市有哪些不同的看法，你有没有推荐的抗跌小区，欢迎留言和我们互动交流。