



首佳顾问  
SHOU JIA  
CONSULTING



# 北京市房地产市场 分析报告

2020年三季度



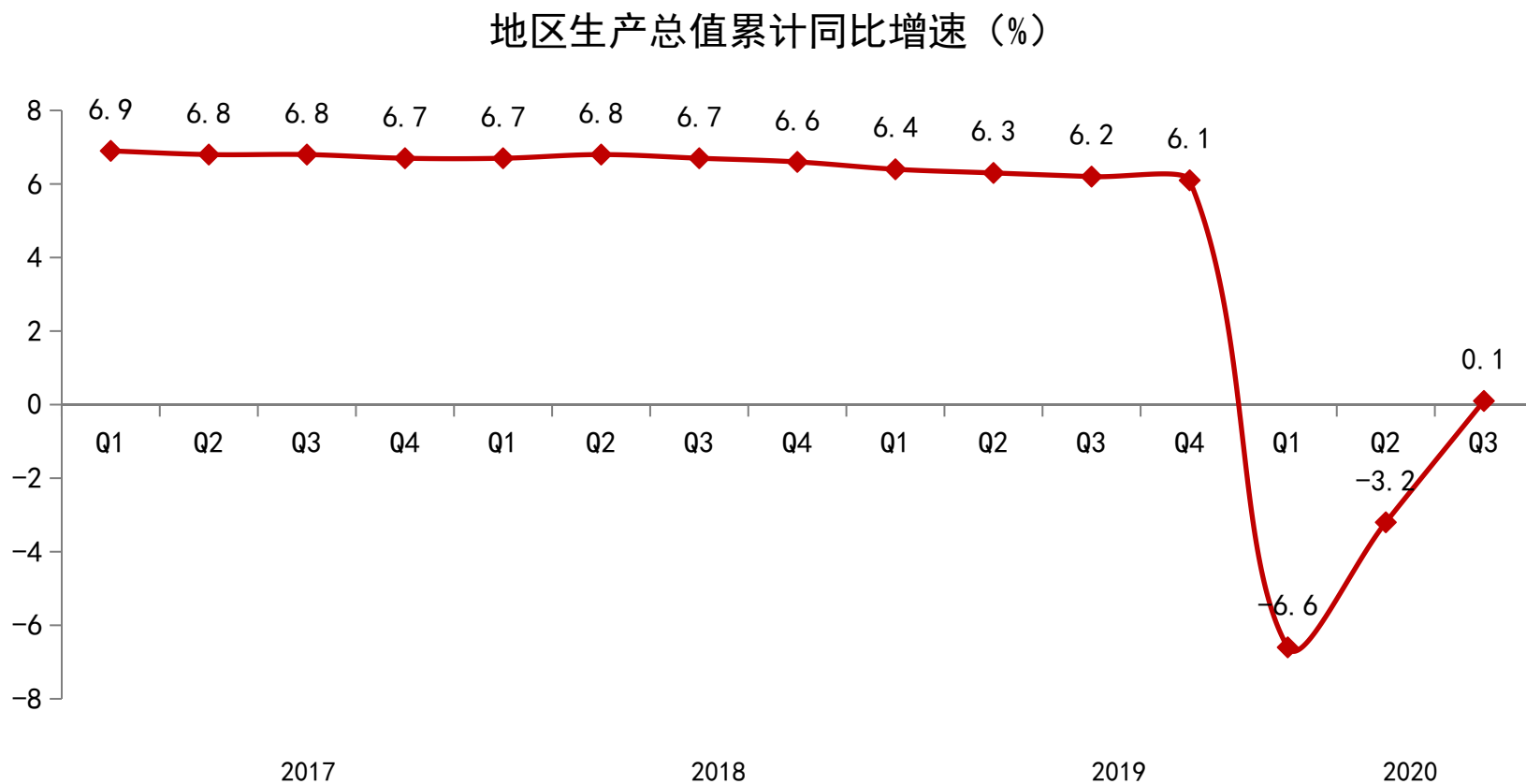
# PART I

## 政经跟踪

- 宏观经济
- 重点政策

- 9月14日，潘功胜在国务院政策例行吹风会上回应重点房地产企业资金监测和融资管理规则问题表示：中央始终保持战略定力，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持了房地产调控政策的连续性和稳定性。对重点房地产企业的资金监测和融资管理规则是房地产市场长效机制建设的重要内容，也是房地产金融审慎管理制度的重要组成部分。

## 『一』 宏观经济

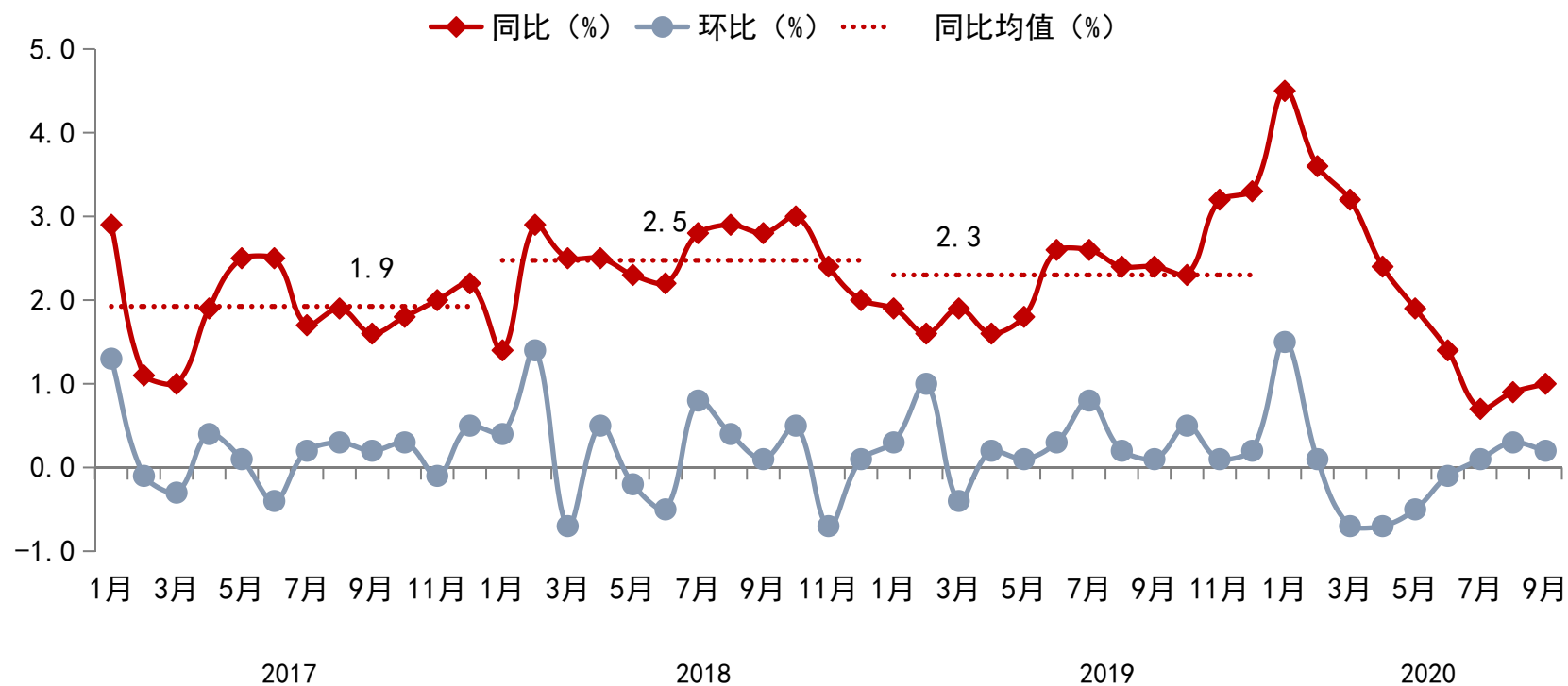


## GDP

2020年1-3季度，全市实现地区生产总值25759.5亿元，按可比价格计算，**同比增长0.1%**。分产业看，第一产业实现增加值72.5亿元，同比下降11.0%；第二产业实现增加值3917.2亿元，与上年同期持平；第三产业实现增加值21769.8亿元，同比增长0.1%。

# 『一』 宏观经济

北京市CPI涨跌幅(%)

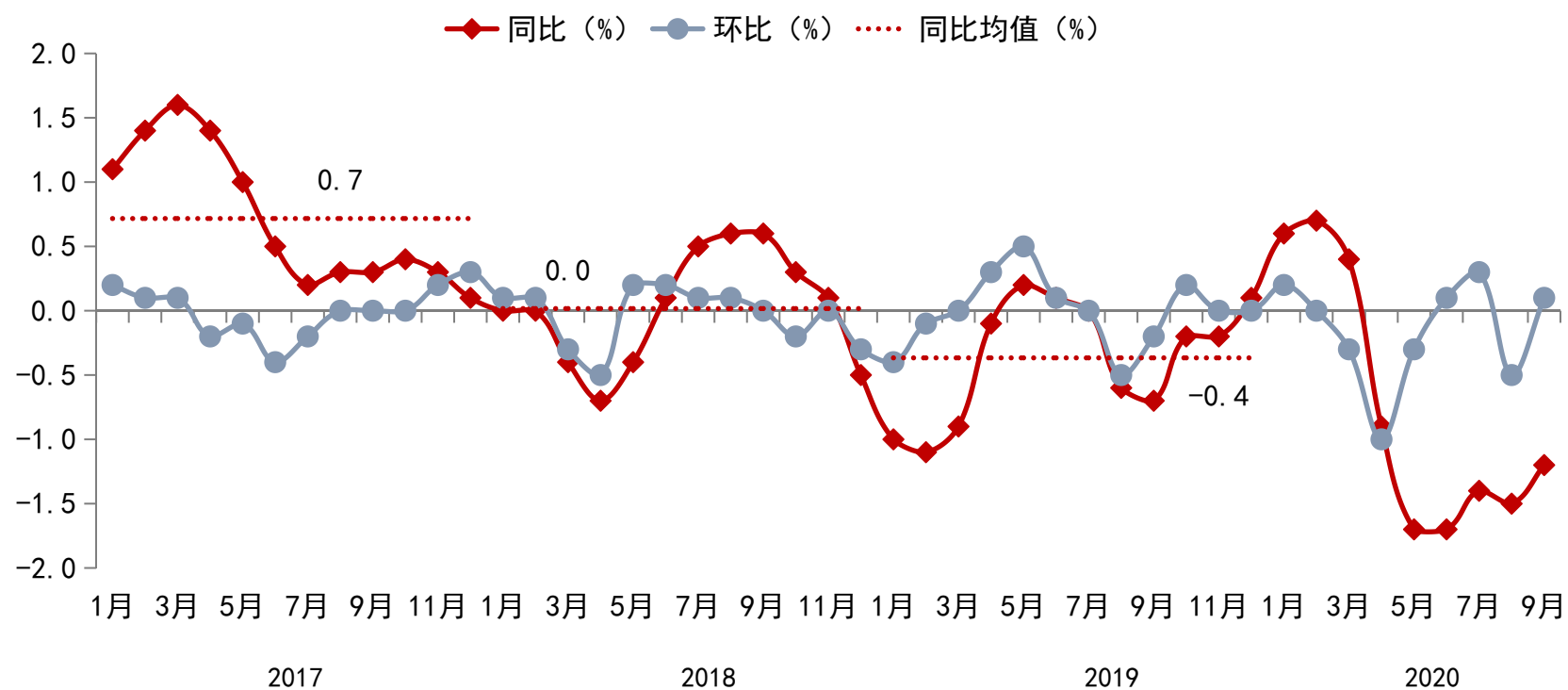


# CPI

2020年9月，全市CPI环比上涨0.2%；同比上涨1.0%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。

# 『一』 宏观经济

北京市PPI涨跌幅（%）

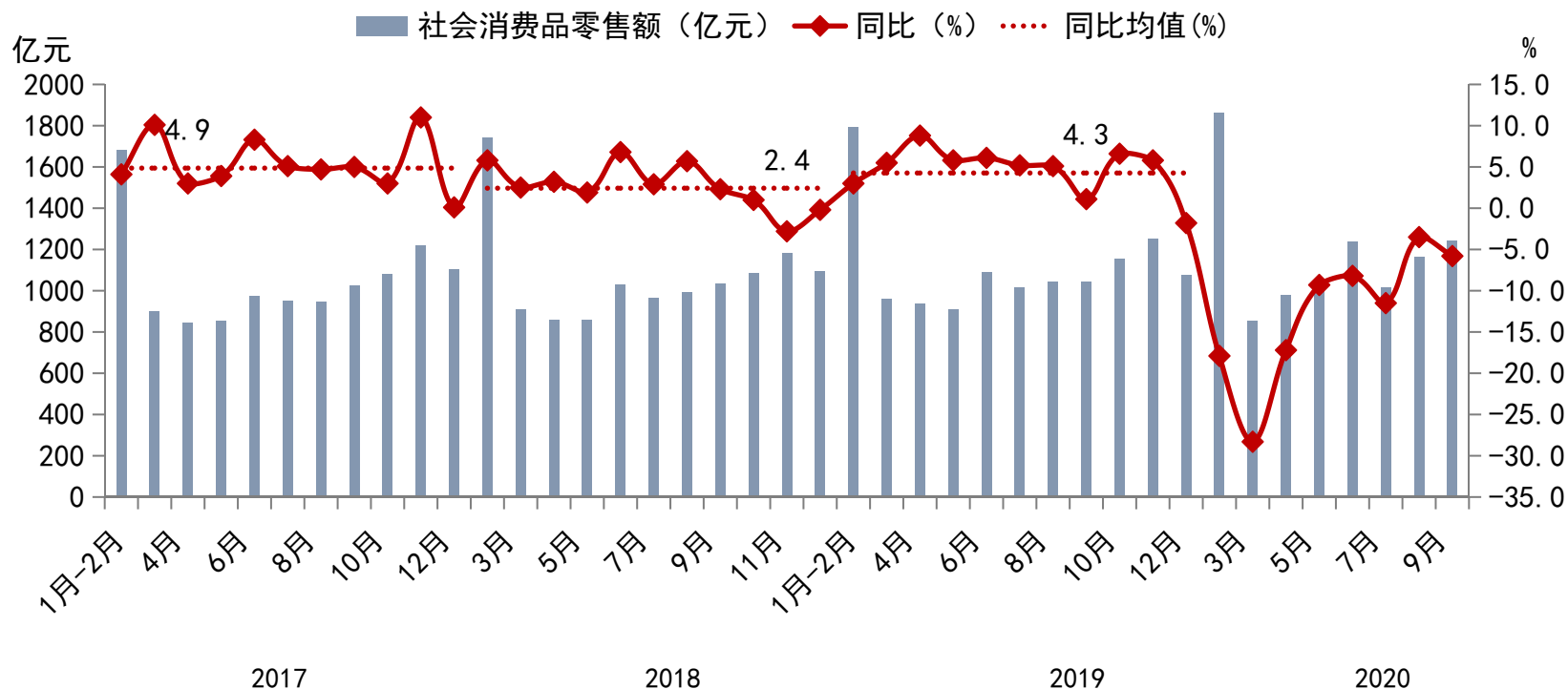


# PPI

2020年9月，全市PPI同比下降1.2%；环比上涨0.1%，增速由负转正。

# 『一』 宏观经济

北京市社会消费品零售额同比增速 (%)



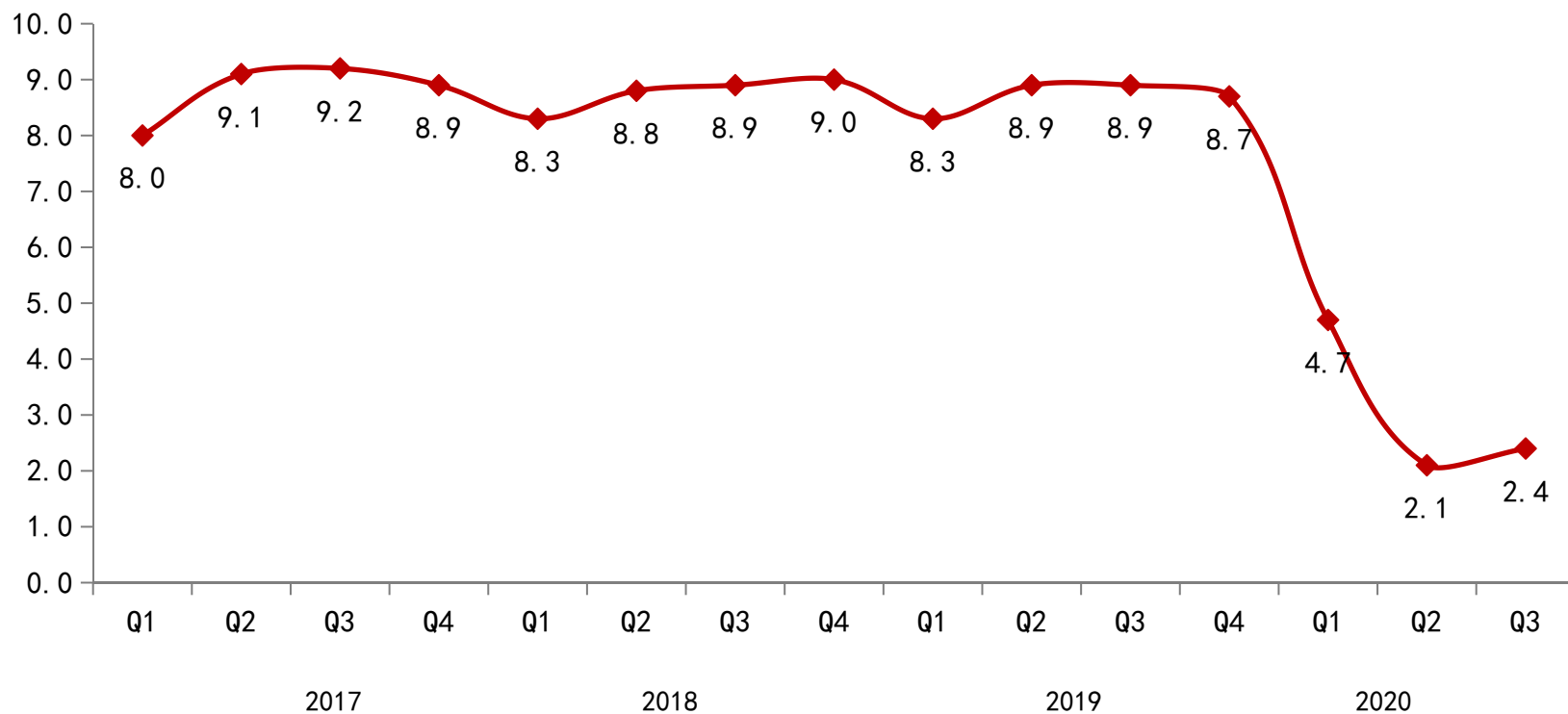
## 社会消费品零售额

2020年9月，全市实现社会消费品零售总额1240亿元，环比增长0.1%；**同比下降5.8%，降幅较上月扩大2.3个百分点。**

注：国家统计局根据第四次全国经济普查结果对全国及各省市2019年社会消费品零售总额进行了修订，2020年月度增速按照可比口径计算。

## 『一』 宏观经济

北京市人均可支配收入同比增速 (%)

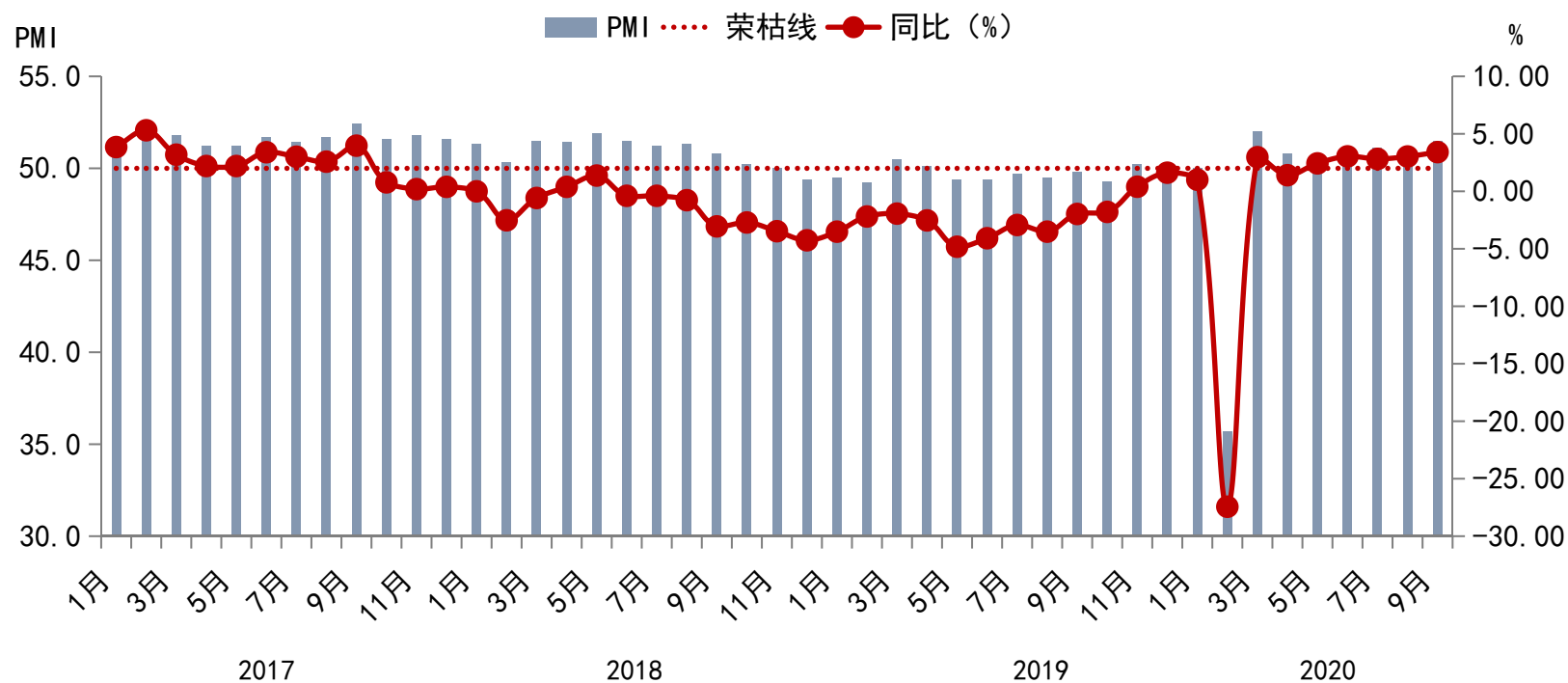


## 人均可支配收入

2020年1-3季度，全市居民人均可支配收入51772元，同比增长2.4%。其中，城镇居民人均可支配收入56214元，同比增长2.5%。

# 『一』 宏观经济

中国PMI涨跌幅（%）



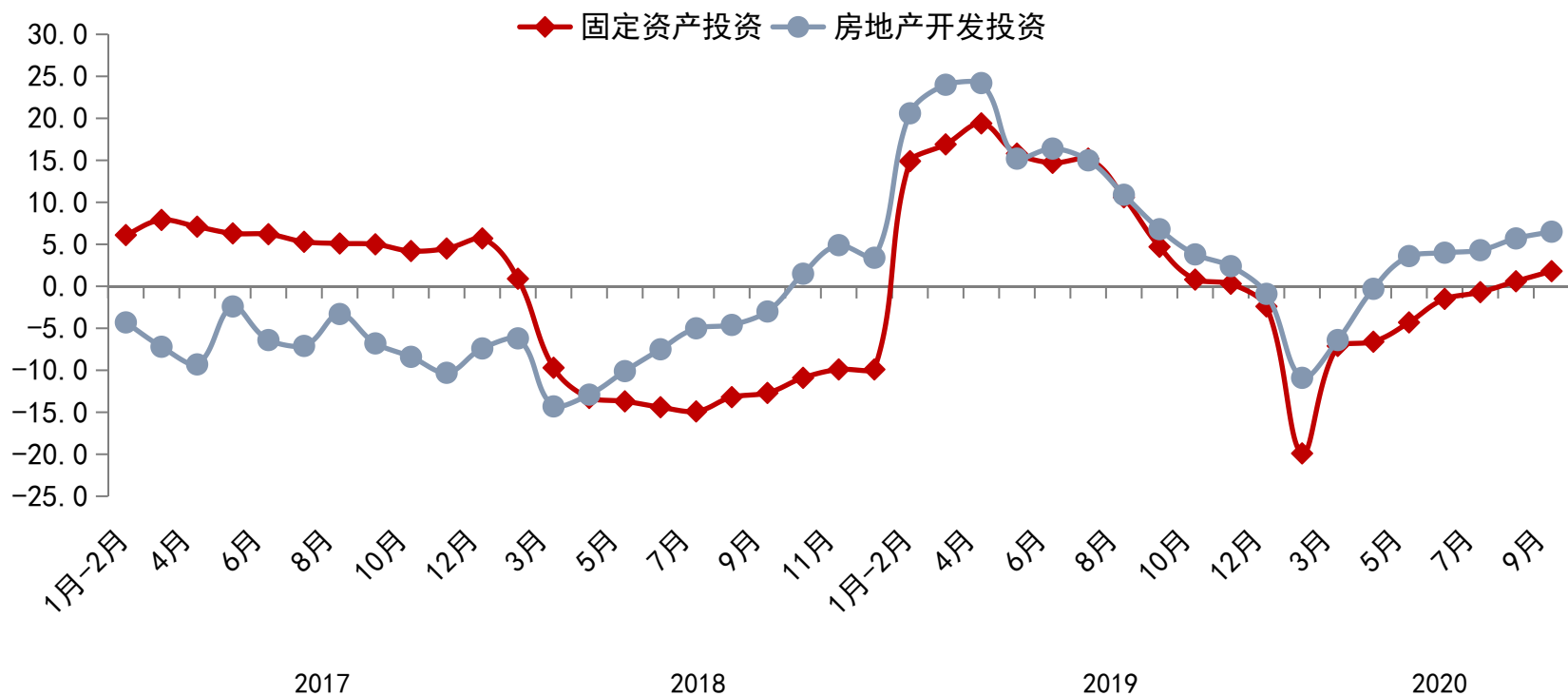
# PMI

2020年9月，中国PMI为51.5，位于荣枯线以上，同比增长3.41%，涨幅较上月扩大0.38个百分点。



# 『一』 宏观经济

北京市固定资产投资累计同比增速 (%)

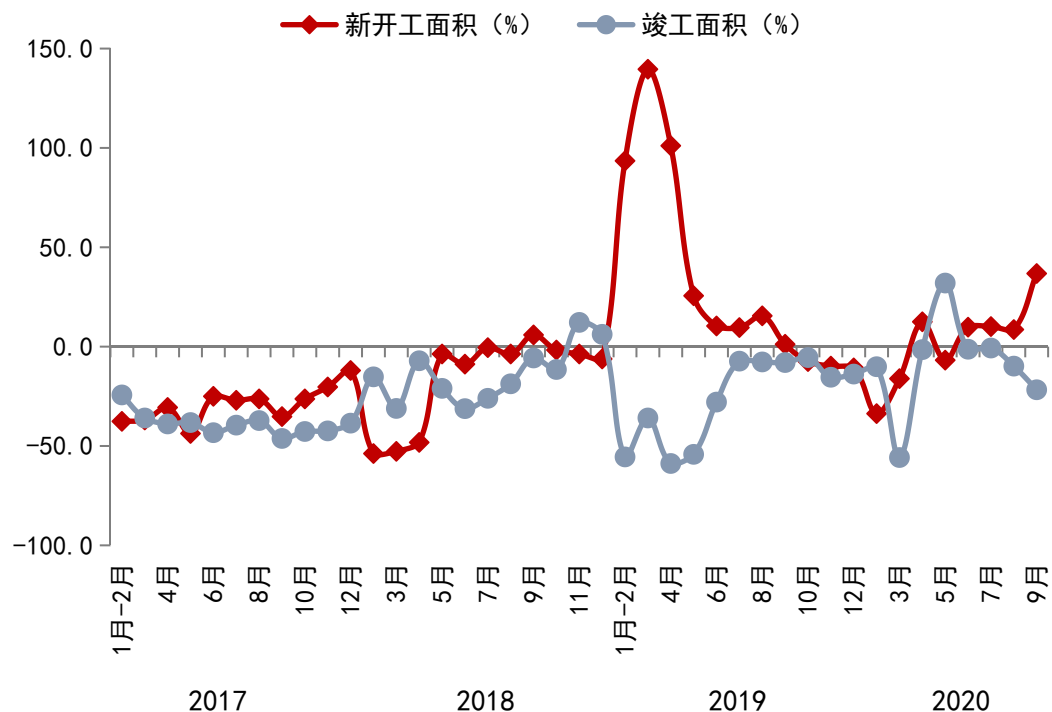


## 固定资产投资 & 房地产开发投资

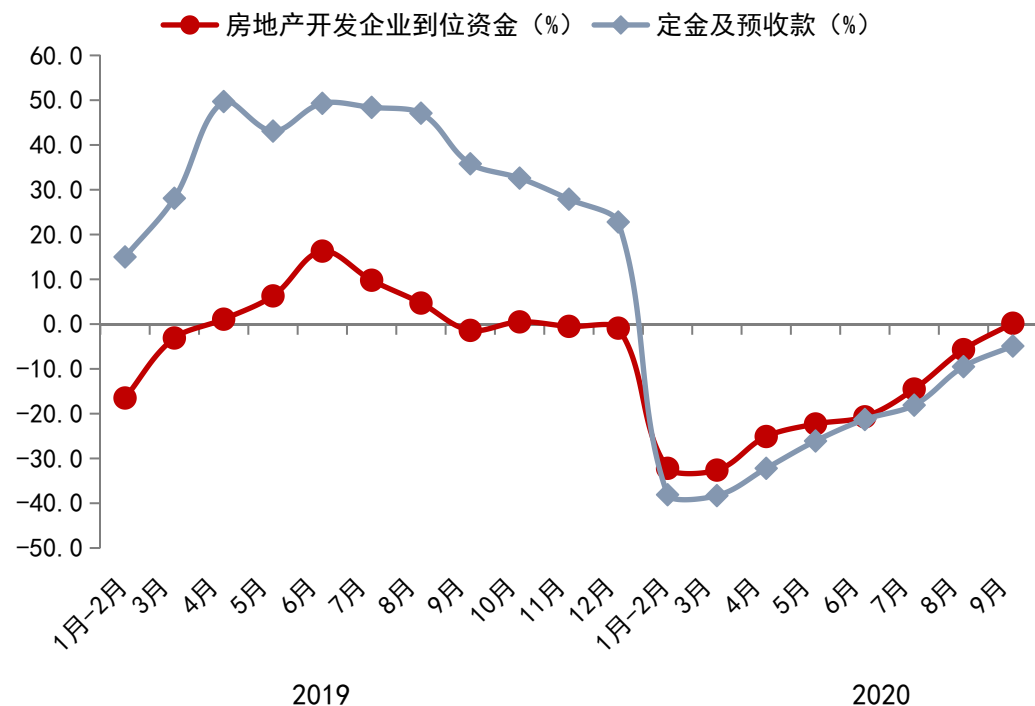
2020年1-9月，全市固定资产投资(不含农户) 同比增长1.8%，增速较上月扩大1.2个百分点。其中，房地产开发投资同比增长6.5%，增速持续上涨，较上月扩大0.8个百分点。

# 『一』 宏观经济

北京市房地产开发累计同比增速 (%)



北京市房地产开发企业到位资金累计同比增速 (%)



## 房地产开发情况

2020年1-9月, 全市房地产开发企业房屋新开工面积为2087.2万m<sup>2</sup>, 同比增长36.8%; 房屋竣工面积为425.4万m<sup>2</sup>, 同比下降21.7%; 房地产开发企业到位资金为3829亿元, 同比增长0.2%, 其中, 定金及预收款为1568.9亿元, 同比下降4.9%。

# 国家政策

### ◆ 9月14日，潘功胜在**国务院政策例行吹风会**回应重点房地产企业资金监测和融资管理规则问题

中央始终保持战略定力，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持了房地产调控政策的连续性和稳定性。当前，我国房地产市场运行总体平稳，疫情的影响逐步消退，销售在快速恢复，开发投资在加快复苏，整个房价总体平稳。对重点房地产企业的资金监测和融资管理规则是房地产市场长效机制建设的重要内容，也是房地产金融审慎管理制度的重要组成部分。这个制度建设的目的，在于增强房地产企业融资管理的市场化、规则化和透明化。从微观的层面来说，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排自身的经营活动和融资行为，矫正一些企业盲目扩张的经营行为，行稳致远，增强自身的抗风险能力。从宏观层面来说，有利于推动房地产行业长期稳健运行，也有利于防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。

### ◆ 9月15日，**国务院办公厅**发布《**关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知**》

《通知》强调严禁违规占用耕地绿化造林、严禁超标准建设绿色通道、严禁违规占用耕地挖湖造景、严禁占用永久基本农田扩大自然保护地、严禁违规占用耕地从事非农建设、严禁违法违规批地用地、全面开展耕地保护检查、严格落实耕地保护责任。

### ◆ 9月23日，**中共中央办公厅、国务院办公厅**印发《**关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见**》

《意见》指出，各省（自治区、直辖市）可结合本地实际，从以下两种方式中选择一种组织实施：一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到50%以上计提，若计提数小于土地出让收入8%的，则按不低于土地出让收入8%计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到10%以上计提。严禁以已有明确用途的土地出让收入作为偿债资金来源发行地方政府专项债券。

### ◆ 9月25日，**国务院办公厅**转发《**国家发展改革委关于促进特色小镇规范健康发展意见的通知**》

《通知》强调开展供地用地方式改革，鼓励建设用地多功能复合利用，盘活存量建设用地和低效土地，稳妥探索农村集体经营性建设用地直接入市交易。对违法违规占地用地、破坏生态环境的，要及时制止并限期整改。对投资主体缺失、无法进行有效建设运营的，以及以“特色小镇”之名单纯进行大规模房地产开发的，要坚决淘汰除名。

# 北京政策

### ◆ 9月11日，市住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2020）》

《白皮书（2020）》指出，2019年，北京市住房和城乡建设领域紧紧围绕首都功能定位，圆满完成庆祝新中国成立70周年和其他重大活动重要节日保障任务，加快建立完善租购并举的住房制度，持续推进城市有机更新，不断深化建筑业改革，大力推动建筑绿色化发展，房地产市场运行平稳有序，建筑业发展稳中向好，企业和群众获得感进一步增强。《白皮书（2020）》强调，2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年。住房和城乡建设是重要民生领域，做好首都住房和城乡建设工作意义重大。本市将按照中央提出的“六保”“六稳”工作要求，继续坚定不移贯彻新发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，集中力量解决好住房保障、老旧小区改造、物业管理等群众的操心事、烦心事、揪心事，统筹做好改革发展稳定各项工作，推动住房和城乡建设事业高质量发展。

### ◆ 9月29日，北京市发改委、证监会北京监管局、财政局、国有资产监管会、地方金融监管局、国家税务总局北京市税务局联合印发《关于支持北京市基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)产业发展若干措施的通知》

《若干措施》主要围绕产业要素、产业生态、政策保障等三个方面提出12条政策措施。支持基础设施REITs全产业链集聚发展，聚焦“三城一区”、城市副中心、新首钢高端产业综合服务区、丽泽金融商务区等重点区域，创新市场准入、规划土地、办公用房等支持政策，引导基础设施REITs市场、交易、中介、运营龙头企业集群发展。各区对符合条件的入驻企业给予租金或装修补贴；租赁办公用房的，租金补贴以5000平方米、市场租赁价格的30%和3年为限；购买或租赁自用办公用房的，装修补贴按每平方米300元的标准、不超过实际装修费用和500万元为限。





# PART II 房地产市场

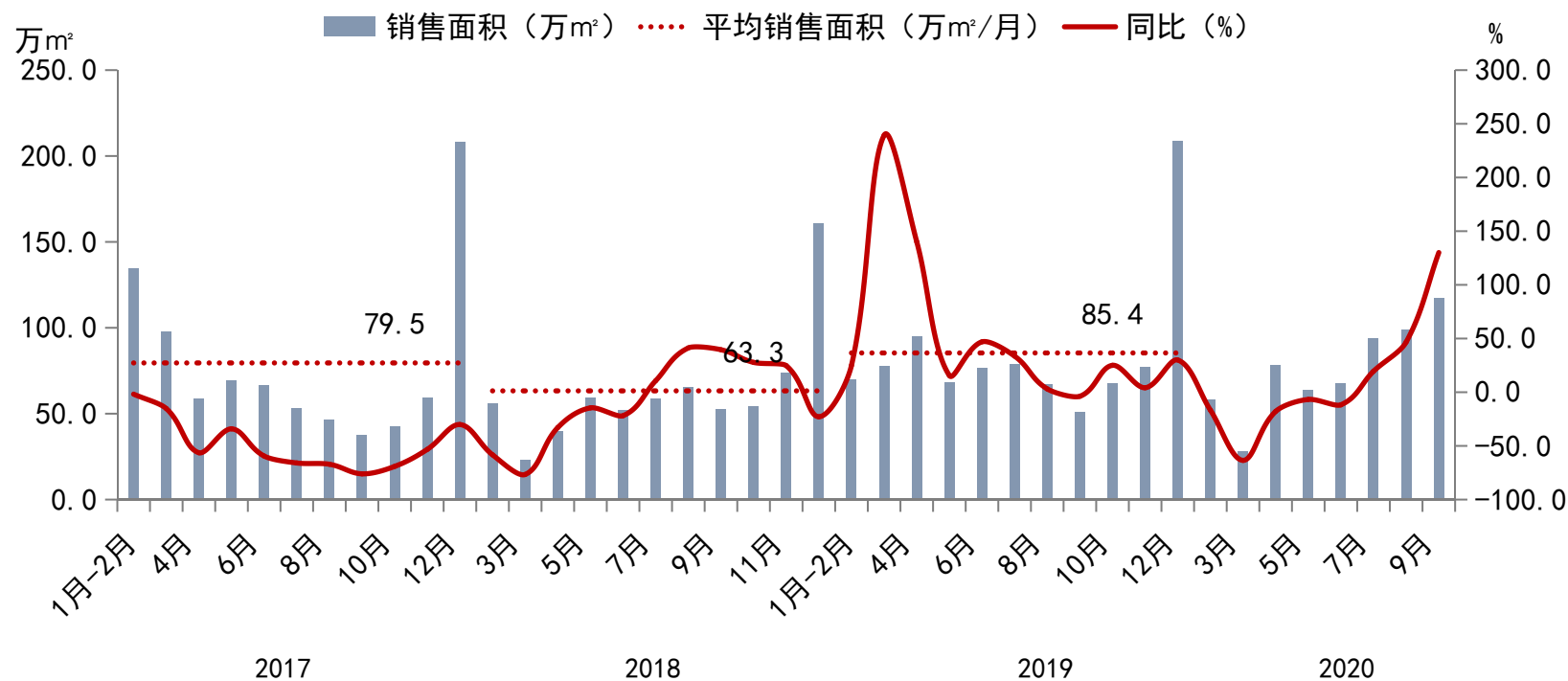
- 新建商品房
- 住宅市场
- 办公市场
- 商业市场
- 土地市场

- 2020年三季度，北京新建商品住宅销售面积为261.3万 $\text{m}^2$ ，同比增长58.27%；写字楼成交面积为11.1万 $\text{m}^2$ ，同比增长44.16%；商业物业成交面积为5.0万平方米，同比下降55.36%。
- 2020年三季度，全市土地成交面积共计121.06万 $\text{m}^2$ （建设用地面积），环比增长29.13%，同比增长75.29%。



# 『一』新建商品房

北京市新建商品房销售面积趋势



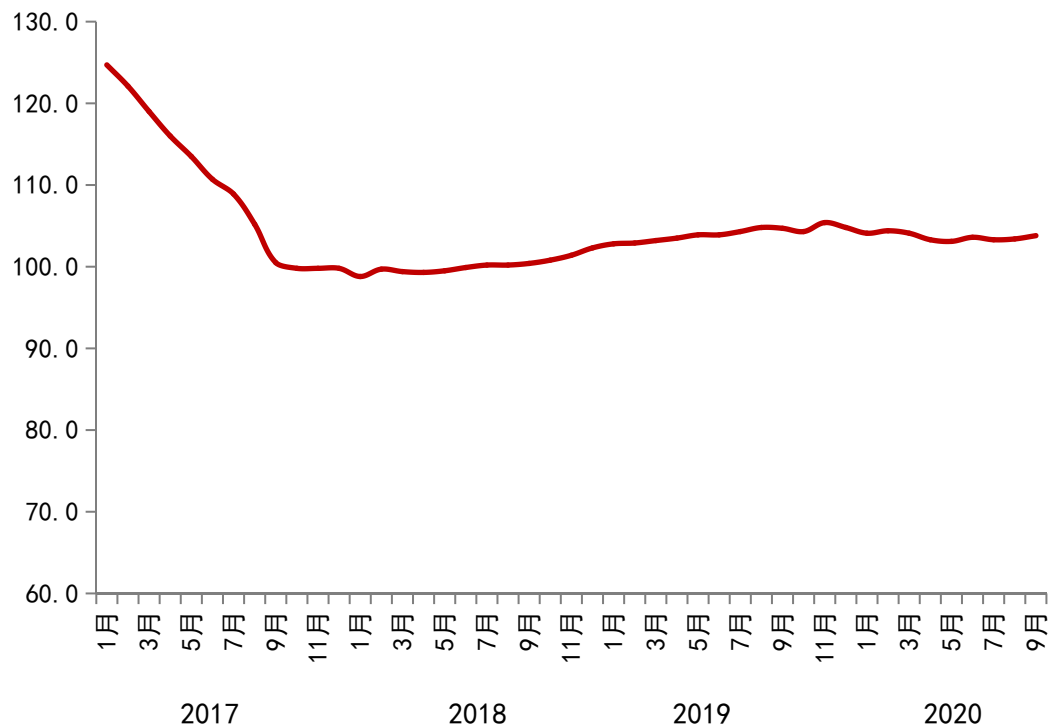
## 新建商品房

2020年三季度, 全市新建商品房销售面积为310.1万平方米, 同比增长57.41%。其中, 9月全市新建商品房销售面积为117.1万m², 同比增长130.1%。

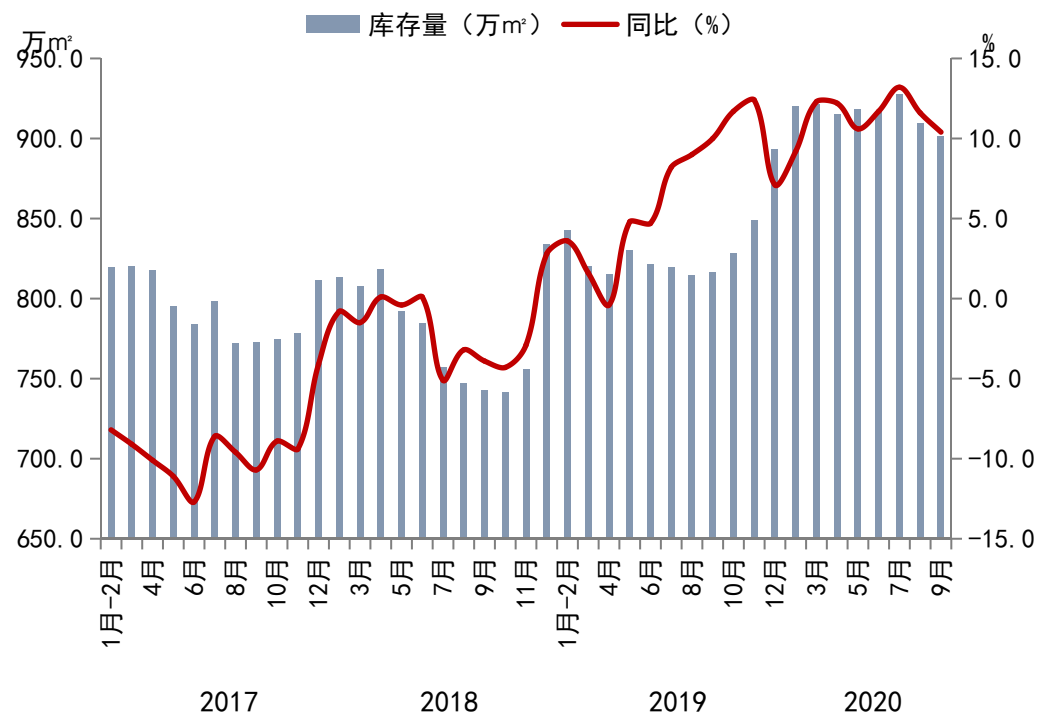
注: 新建商品房包括住宅、办公楼、商业营业用房及其他房屋建筑物(如车库等)。

## 『二』住宅市场 —销售市场

北京市新建商品住宅销售价格同比指数 (%)



北京市新建商品住宅库存量趋势

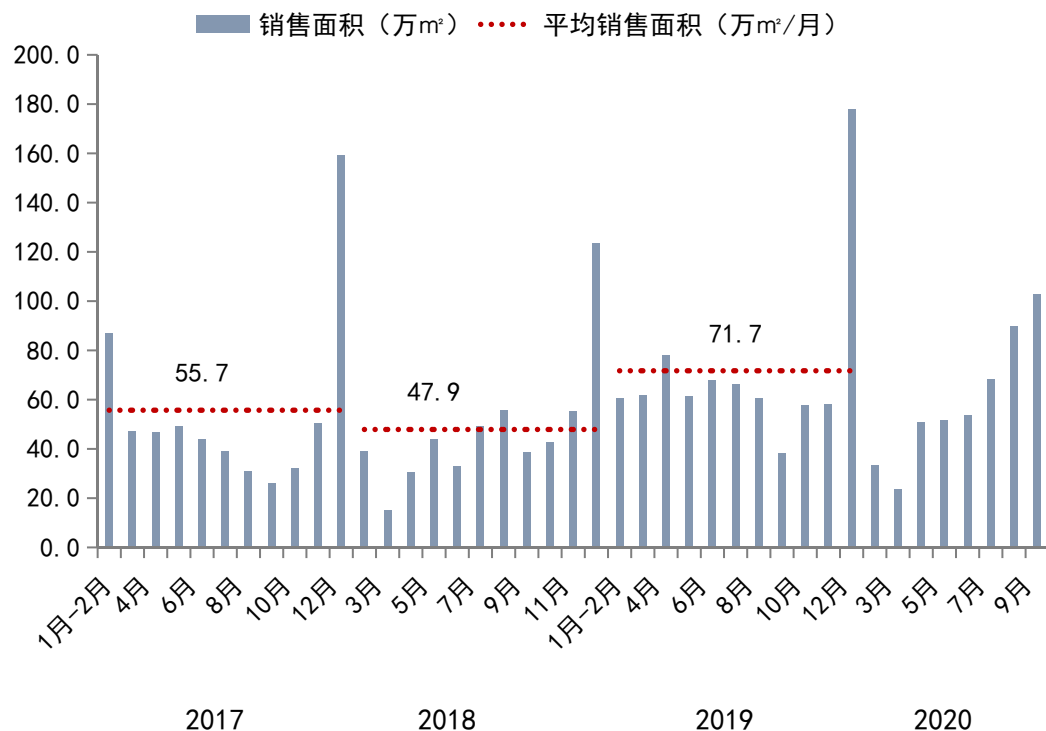


## 新建商品住宅

2020年9月，全市新建商品住宅批准上市面积为116.82万m<sup>2</sup>，套数8317套；销售价格同比指数为103.8%，较上月增长0.4个百分点。新建商品住宅库存总量为901.1万m<sup>2</sup>，同比增长10.4%。去化周期为15.4个月，较上月缩短0.8个月。

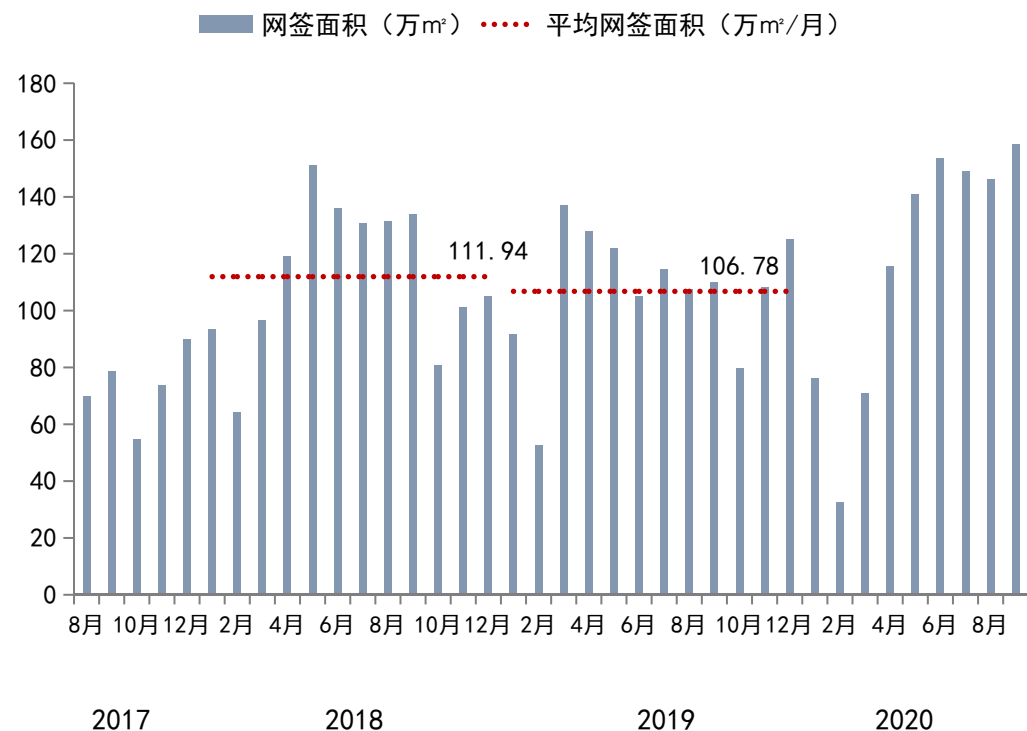
## 『二』住宅市场 —销售市场

北京市新建商品住宅成交面积趋势（万m<sup>2</sup>）



2020年三季度，全市新建商品住宅销售面积为261.3万m<sup>2</sup>，同比增长58.27%。其中，9月全市新建商品住宅销售面积为103.0万m<sup>2</sup>，同比增长168.2%。

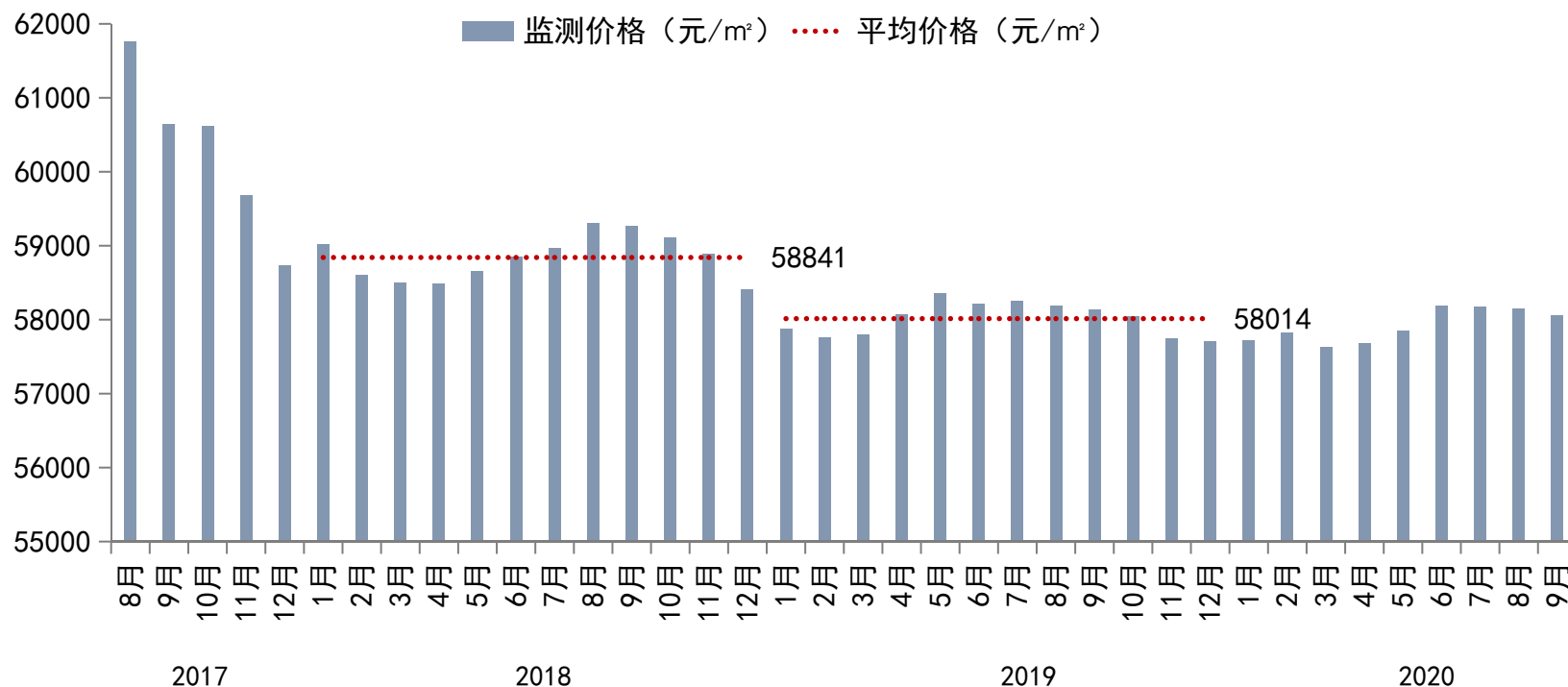
北京市存量住宅成交面积趋势（万m<sup>2</sup>）



2020年三季度，全市存量住宅网签面积453.70万m<sup>2</sup>，环比上涨10.58%，同比上涨36.66%；网签套数49672套，环比上涨6.60%，同比上涨33.84%。其中，9月全市存量住宅网签面积158.63万m<sup>2</sup>，环比上涨8.55%，同比上涨44.36%；网签套数17259套，环比上涨7.49%，同比上涨40.10%。

## 『二』住宅市场 —销售市场

北京市存量住宅监测均价趋势（元/m<sup>2</sup>）

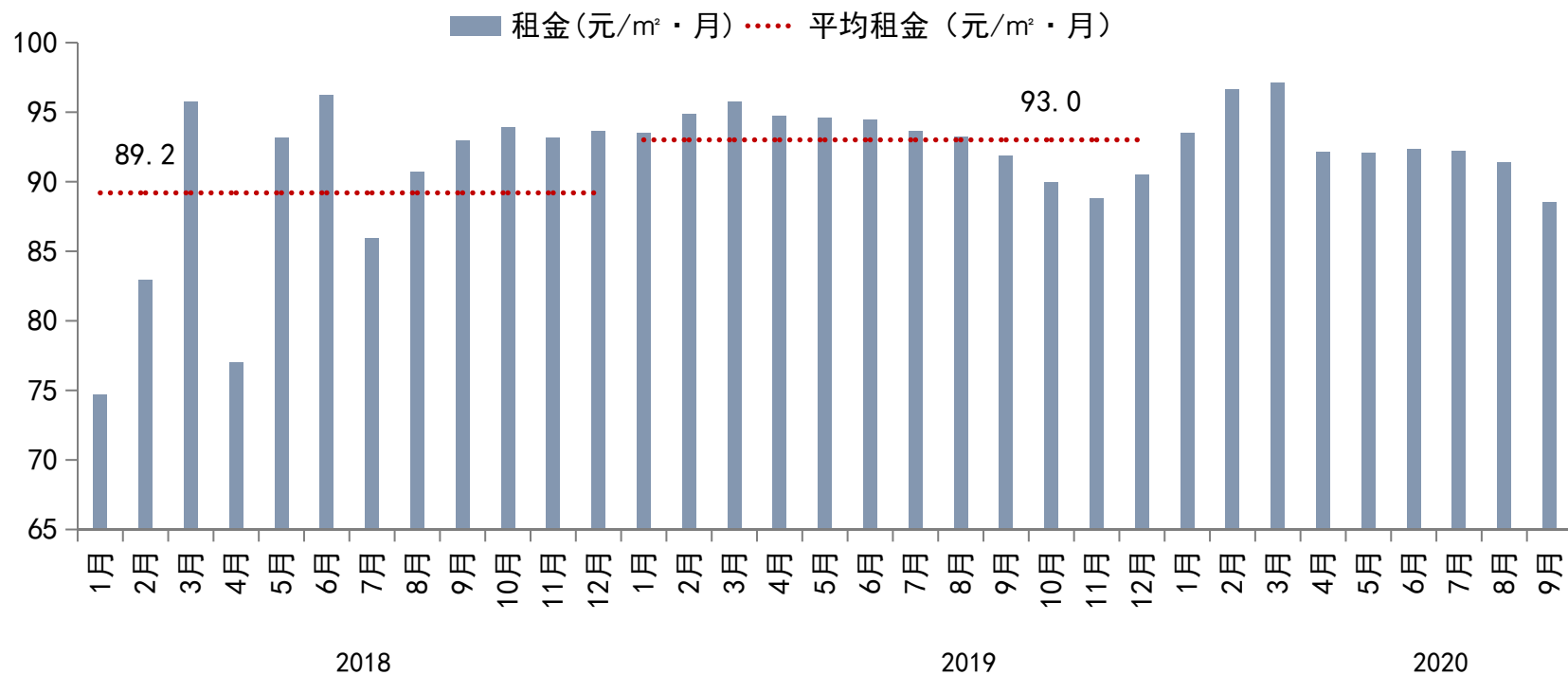


## 存量住宅

根据V估价系统对北京市114个住宅板块，共计8687个存量住宅小区的监测，2020年9月全市存量住宅监测均价为58057元/m<sup>2</sup>，环比下降0.17%，同比下降0.15%；价格指数为166.5。

## 『二』住宅市场 — 租赁市场

北京市住宅租金变化趋势



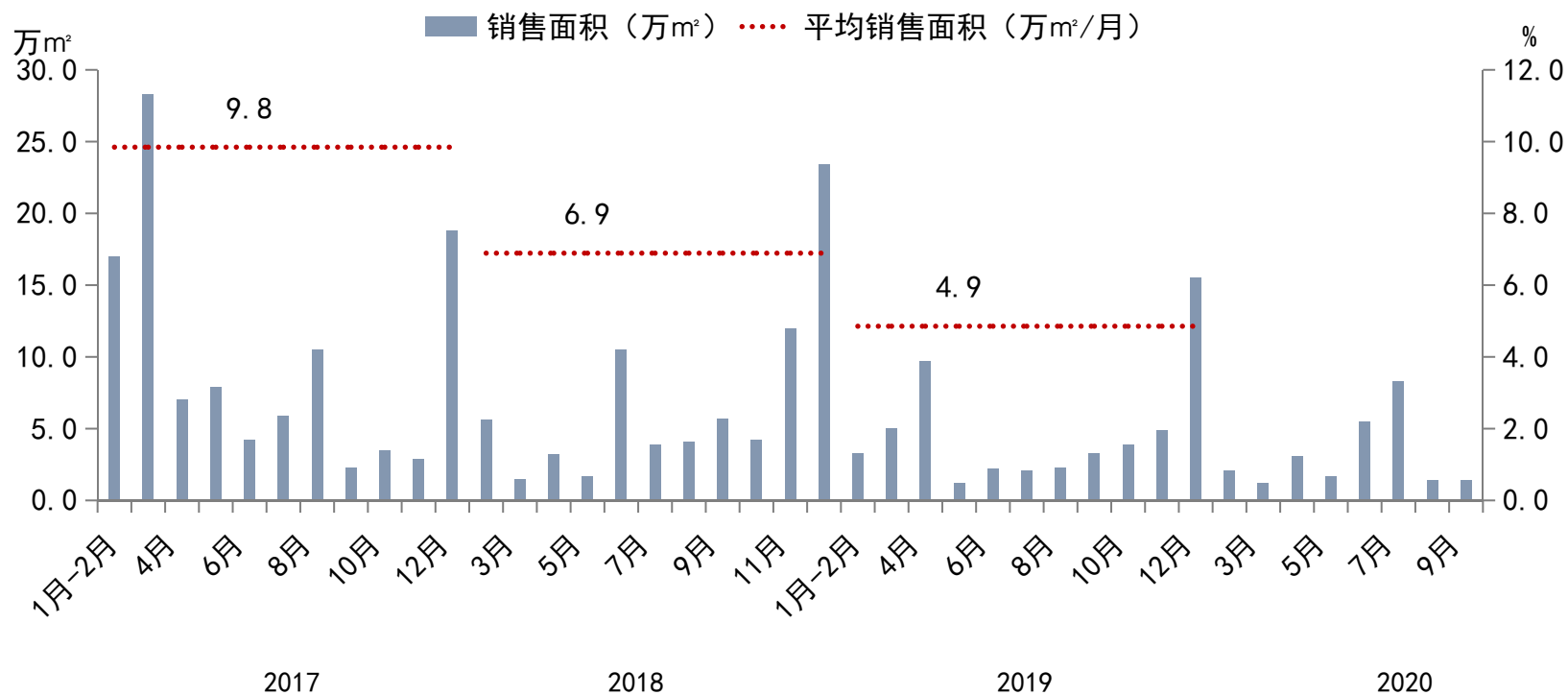
## 住宅租赁

2020年9月，北京住宅租赁市场平米租金为88.55元/㎡·月，环比下降3.1%，同比下降3.6%；套均租金8123元/套·月，环比下降4.2%，同比下降0.2%。



## 『三』办公市场 —销售市场

北京市写字楼成交面积趋势

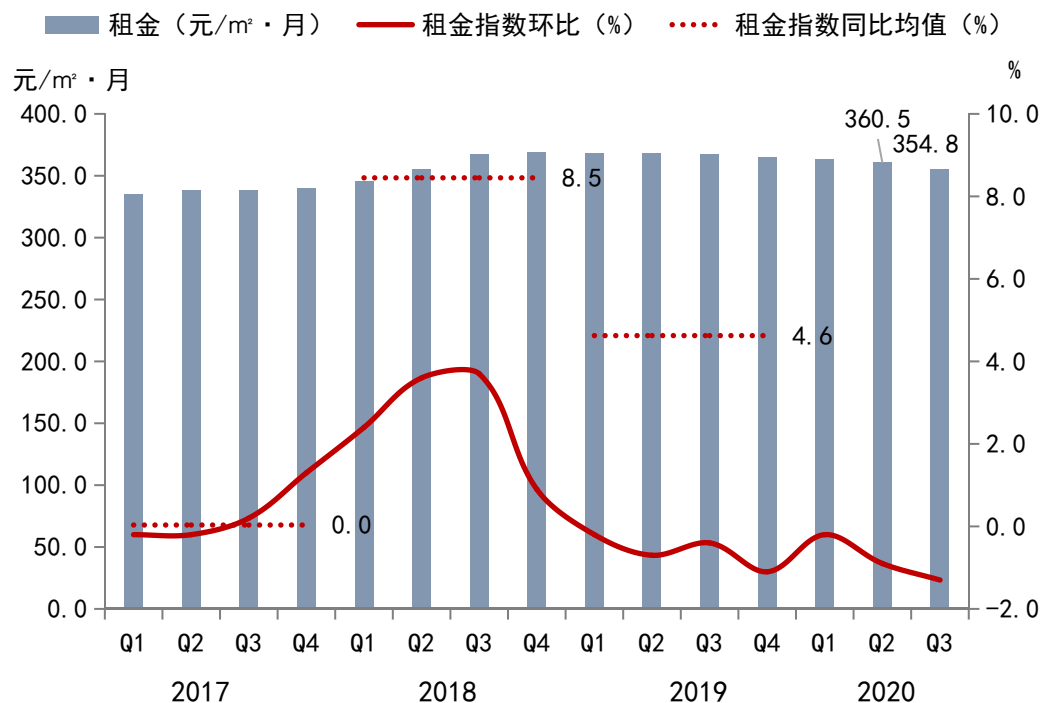


## 销售市场

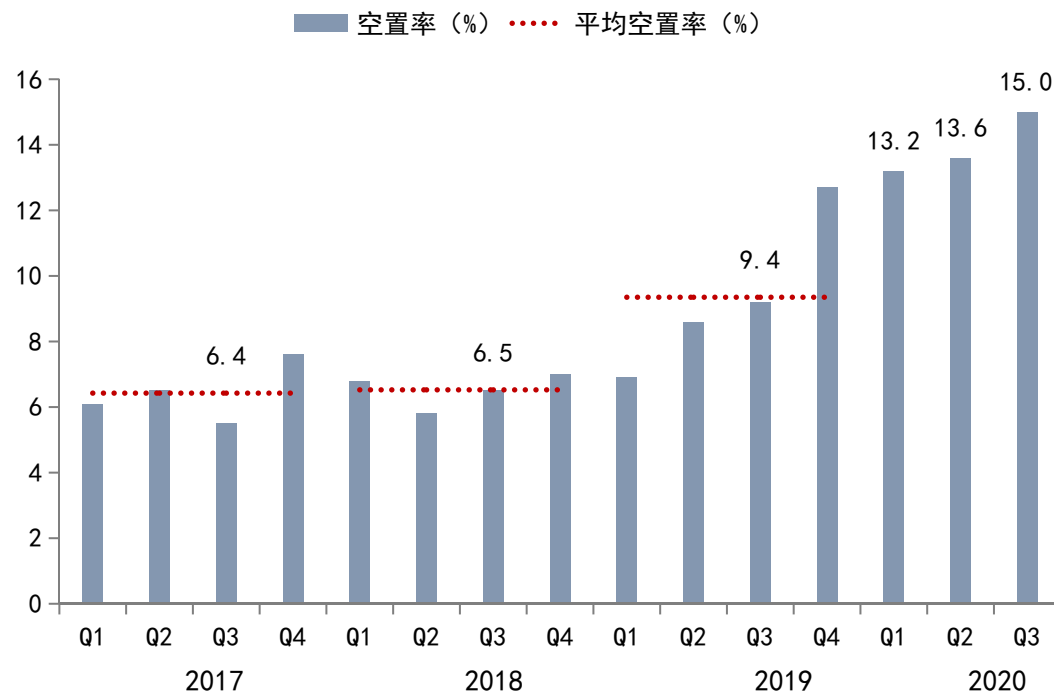
2020年三季度，全市写字楼成交面积11.1万m²，同比上涨44.16%。其中，9月全市写字楼成交面积为1.4万m²，同比下降57.6%。

## 『三』办公市场 —租赁市场

北京市写字楼租金趋势



北京市写字楼空置率趋势

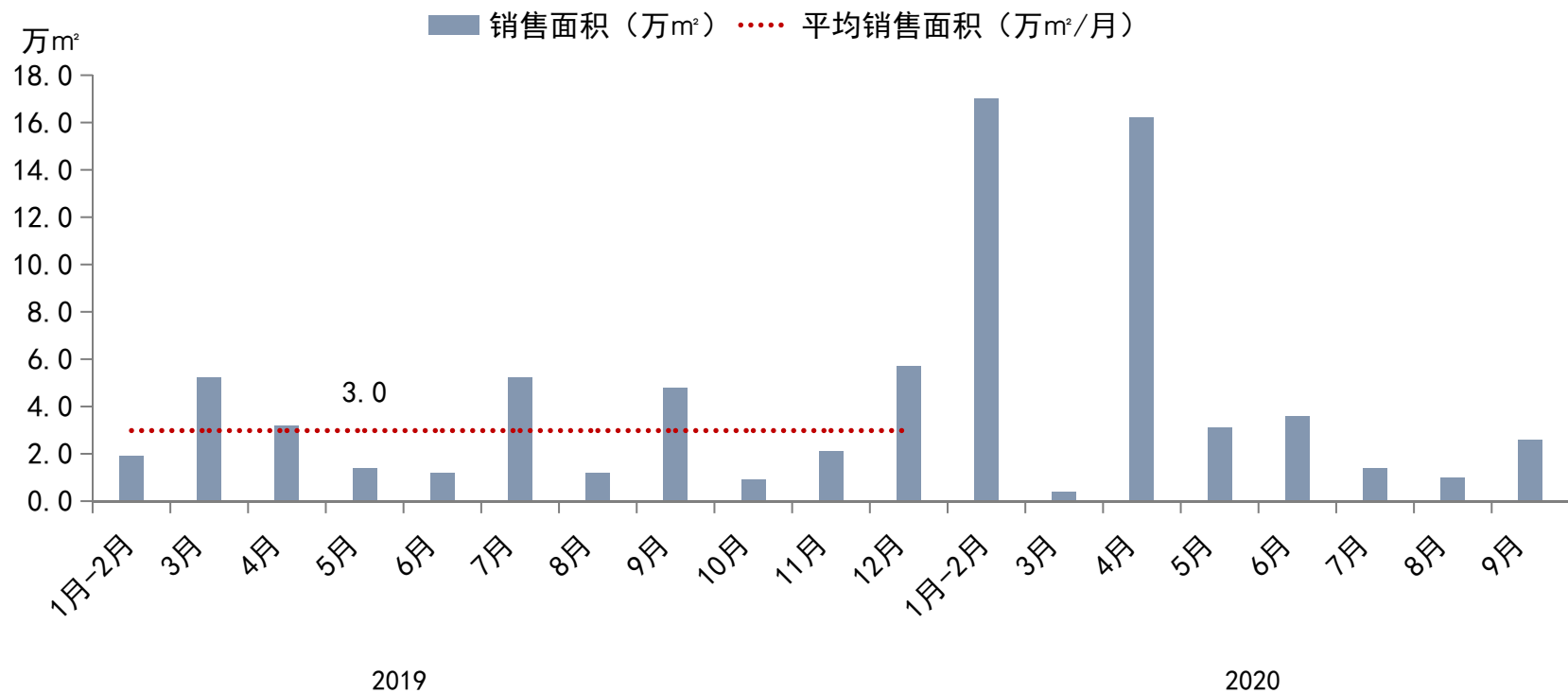


## 租赁市场

2020年三季度，全市甲级写字楼平均租金为354.8元/月·m<sup>2</sup>，平均租金指数环比下降1.3%，同比下降3.5%；平均空置率为15.0%，环比上升1.4个百分点，同比上升5.9个百分点。

## 『四』商业市场 —销售市场

北京市商业物业成交面积趋势

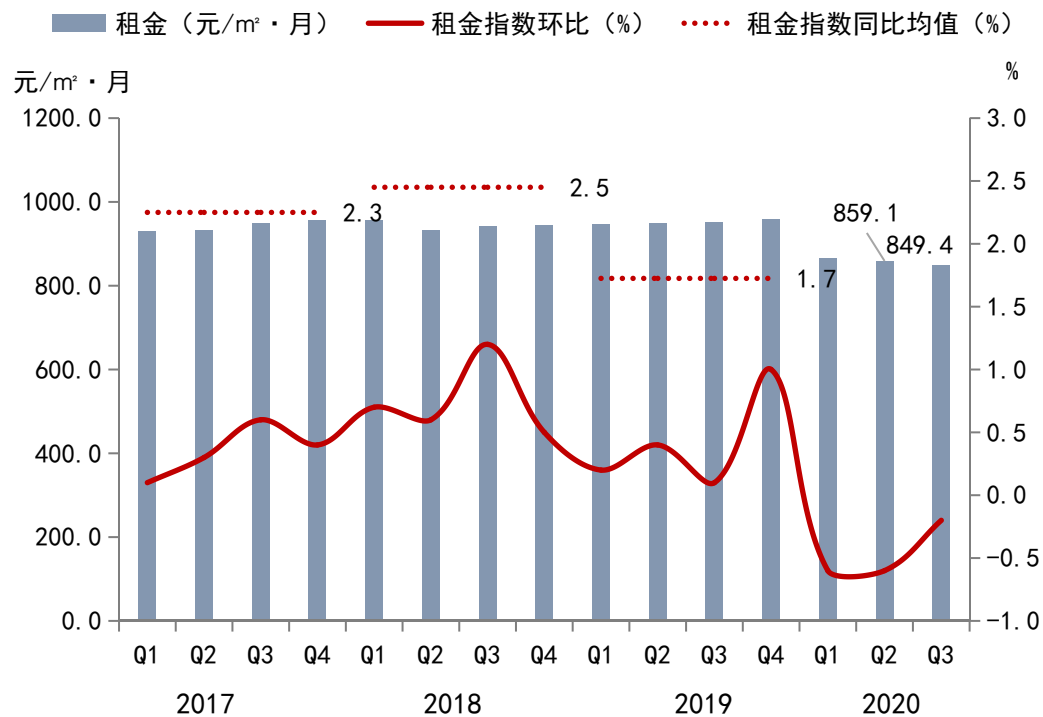


## 销售市场

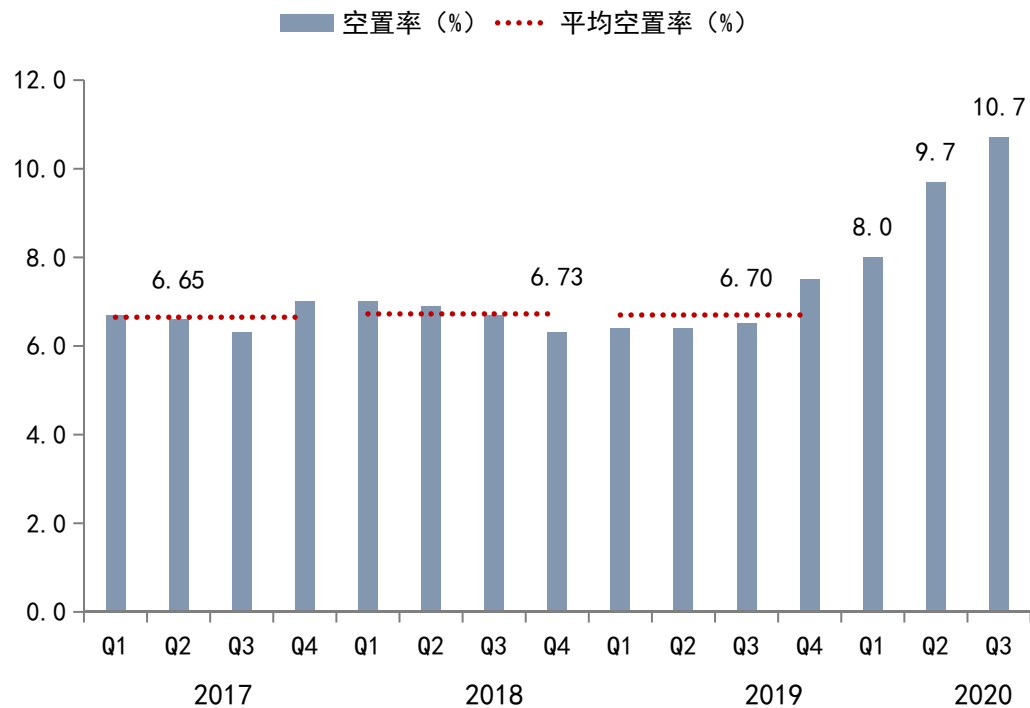
2020年三季度，全市商业物业成交面积为5.0万m²，**同比下降55.36%**。其中，**9月**全市商业物业成交面积为2.6万m²，**同比下降45.8%**。

## 『四』商业市场 — 租赁市场

北京市商铺租金趋势



北京市商铺空置率趋势

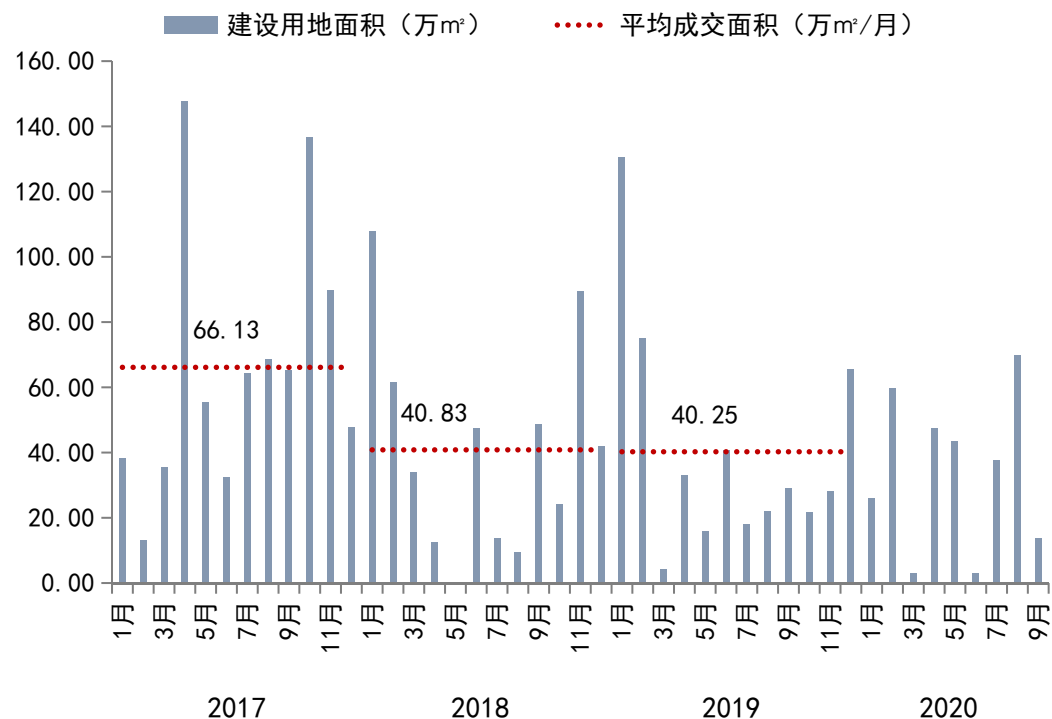


## 租赁市场

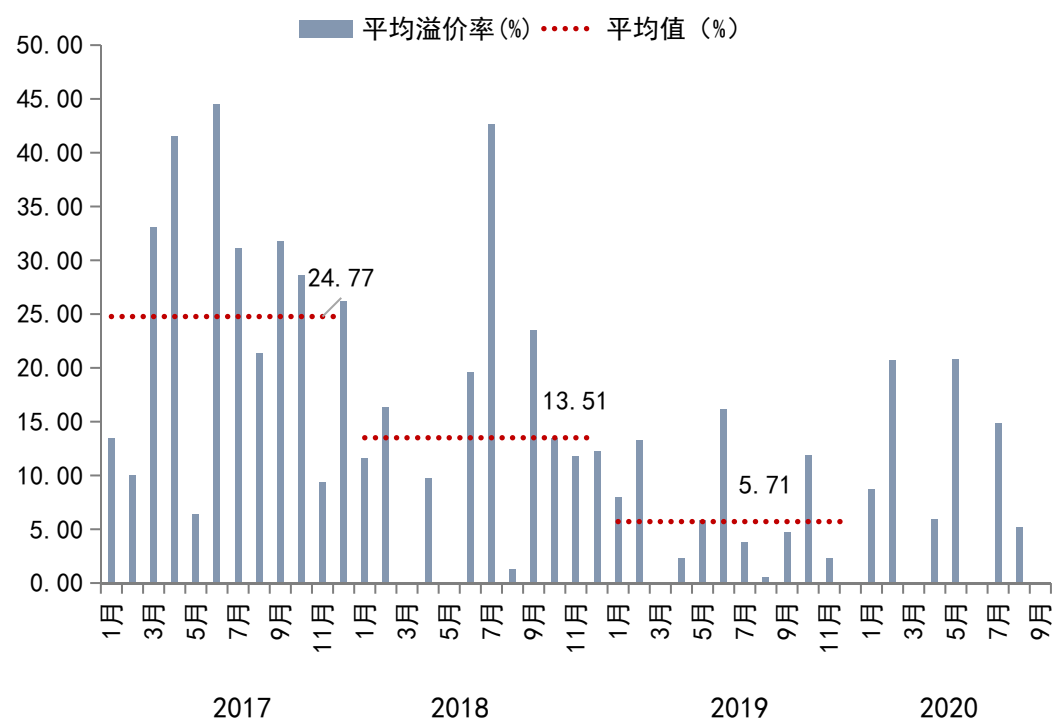
2020年三季度，全市购物中心首层平均租金为849.4元/月·m<sup>2</sup>，租金指数环比下降0.2%，同比下降0.5%；平均空置率为10.7%，环比上升1个百分点，同比上升4.4个百分点。

## 『五』 土地市场

北京市土地市场成交面积趋势



北京市土地市场成交溢价率趋势



## 土地成交

2020年三季度，全市土地成交面积共计121.06万m²（建设用地面积），环比增长29.13%，同比增长75.29%；累计成交18宗土地，其中住宅用地8宗，工业用地4宗，混合用地6宗；平均溢价率为7.95%。

其中，9月全市土地成交面积共计13.79万m²（建设用地面积），环比下降80.25%，同比下降52.57%；成交宗数为4宗，其中住宅用地1宗，工业用地2宗，混合用地1宗；平均溢价率为0%。



# 『五』 土地市场

## 2020年9月北京市土地成交信息

宗地名称	土地面积 (m²) 规划面积 (m²)	规划用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/m²) 溢价率 (%)	开发程度	受让单位
北京经济技术开发区路东区A12-1地块工业项目国有建设用地使用权挂牌出让公告	13606. 6 27213. 2	工业用地	1976	726 0. 00	七通一平	北京亦城坤元投资管理有限公司
北京经济技术开发区路东区A11-2地块工业项目国有建设用地使用权挂牌出让公告	13949. 3 27898. 6	工业用地	2025	726 0. 00	七通一平	北京亦城坤元投资管理有限公司
北京市石景山区北辛安棚户区改造B区土地开发项目1608-658地块其他类多功能用地、1608-673-B地块二类居住用地、1608-676地块托幼用地	73884. 721 267169. 687	二类居住用地、其他类多功能用地、托幼用地	697800	26201 0. 00	六通一平	北京鑫安兴业房地产开发有限公司
北京市平谷区王辛庄镇（二号地三期）PG00-0002-6006地块R2二类居住用地	36460. 699 85682. 643	二类居住用地	132800	15499 0. 00	四通一平	北京城建房地产开发有限公司



# 『五』 土地市场



## 2020年三季度北京市土地出让情况

用地性质	宗地数	土地面积（万㎡）	规划建筑面积（万㎡）	楼面均价（元/㎡）	溢价率（%）
合计	18	121.06	258.78	18878	7.95
住宅用地	8	52.20	96.46	24532	12.91
商业/办公用地	0	0.00	0.00	0.00	0
工业用地	4	5.75	11.51	668	0
混合用地	6	63.11	150.81	23479	7.46



# PART III 市场走势

---

- 疫情影响逐步消退，市场需求稳步释放，未来，新房市场年底业绩冲量，**成交量有望持续上升**，二手房市场因新房分流，**成交量持平或略低于三季度水平**。基于新项目入市，商办市场空置率或将持续上升，同时受未来经济不确定性影响，**租金回升或将难有起色**。

# 市场走势

## ■ 市场持续回升向好

三季度经济回升向好势头进一步巩固，GDP、房地产开发企业到位资金增速实现由负转正，部分指标累计同比增速进一步扩大。

新建商品住宅7-9月成交量逐月攀升，平均销售面积高于前三年同期水平，1-9月成交量比去年同期低4.2%，未来，新房市场年底业绩冲量，**成交量有望持续上升**。

二手住宅7-9月交易量持续高位运行，平均销售面积高于前三年同期水平，1-9月成交量比去年同期高7.8%，因新房分流，**成交量持平或略低于三季度水平**。

商业与办公市场中，三季度租金延续上半年态势持续下行，**下降幅度进一步扩大**；**空置率再攀新高**，写字楼空置率高于商业用房4.3个百分点。受未来经济不确定性影响，**租金回升或将难有起色**。

土地市场三季度平均成交面积高于一、二季度，土地市场不断回温，1-9月成交量比去年同期仍低17.6%，预计**土地市场将继续放量**。

## ■ 调控始终维持市场健康平稳基调

9月，中央及地方始终坚持“房住不炒”定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段。金融监管趋严，中央提出重点房地产企业的资金监测和融资管理规则，进一步加强房地产金融审慎管理制度，防止企业盲目扩张的经营行为。**未来，在“三道红线”的背景下，房地产企业融资环境趋紧**。



## 报告说明

存量住房均价：根据V估价系统监测的北京市114个住宅板块，共计8350个存量住宅小区均价，采用定基定权重的方式计算得出，以保证各期价格的可比性。V估价系统是由中估联行研发的在线批量评估系统。该系统充分集成信息技术与估价师经验，为房地产估价业务提供全新方式的在线评估数据支持。

## 免责声明

本报告中的意见和内容仅供参考，并不构成对所述市场交易的出价或评估。我司及其雇员对使用本报告内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

除非另有说明，所有本报告的版权属于首佳顾问。未经首佳顾问事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自发送、传播或复印本报告者承担。

## 联系方式

通讯地址：北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层

邮政编码：100097

联系电话：010-58930818

传真号码：8610-58930810

单位主页：<http://www.bjshoujia.com.cn>

E-mail：[yuanyuan@bjshoujia.com.cn](mailto:yuanyuan@bjshoujia.com.cn)

