

北京市房地产市场 分析报告

2020年11月

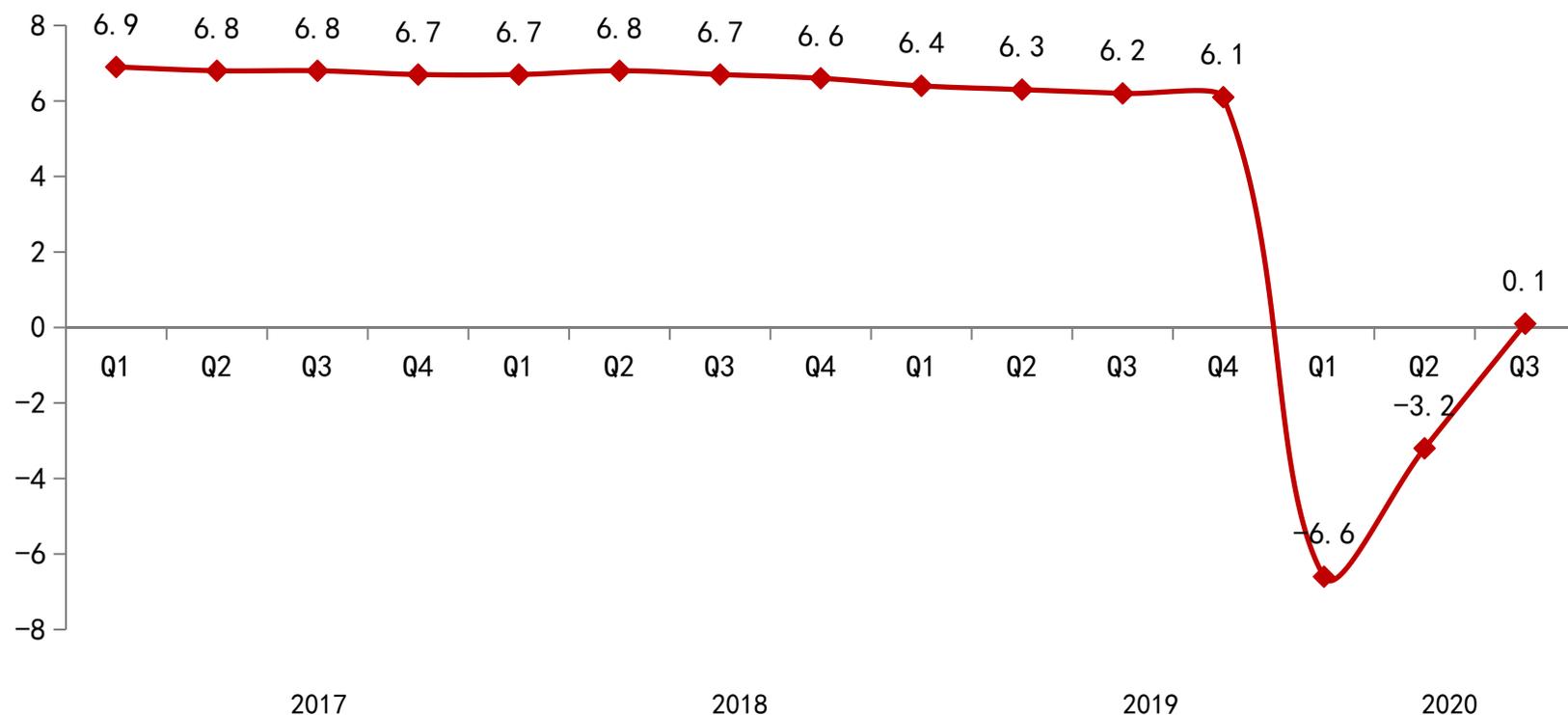
PART I 政经跟踪

- 宏观经济
- 重点政策

- 11月3日，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》发布。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。

『一』 宏观经济

地区生产总值累计同比增速 (%)

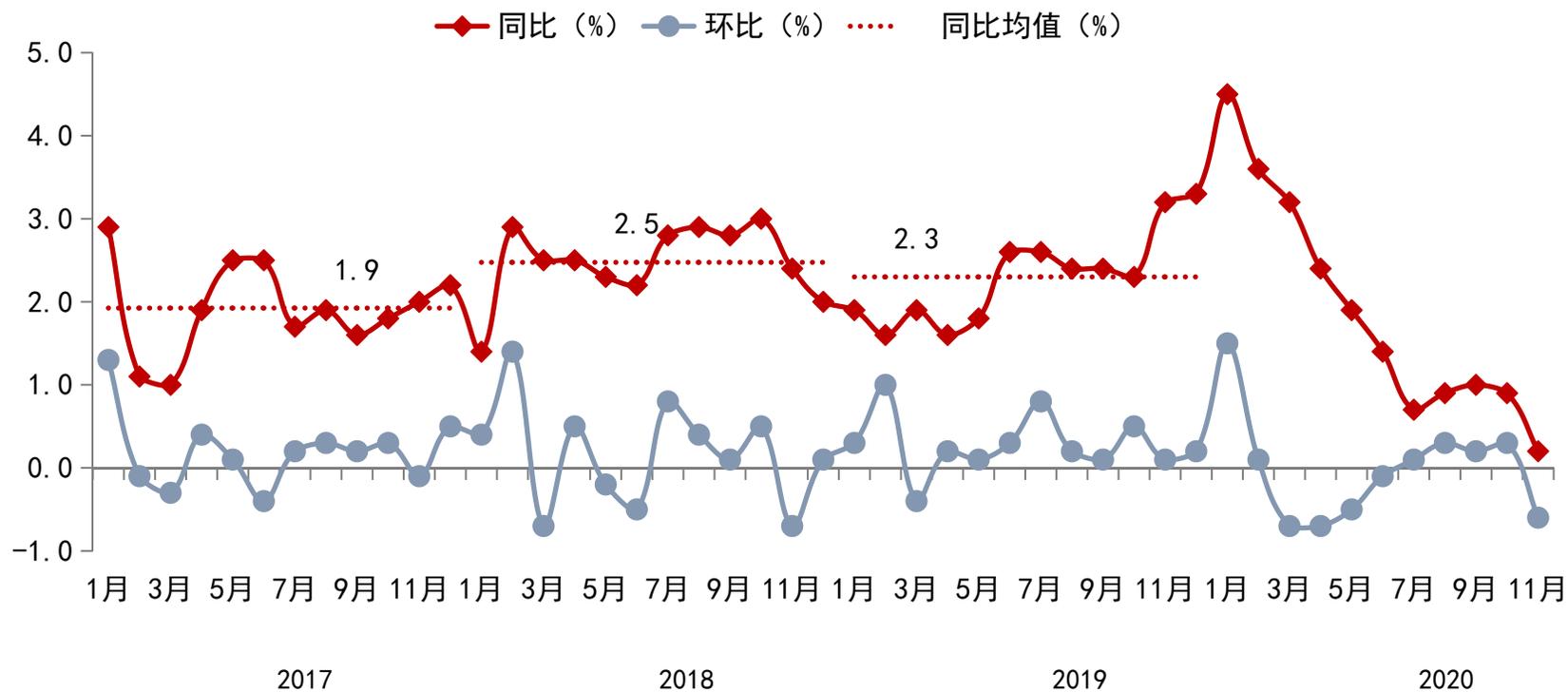


GDP

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 (%)

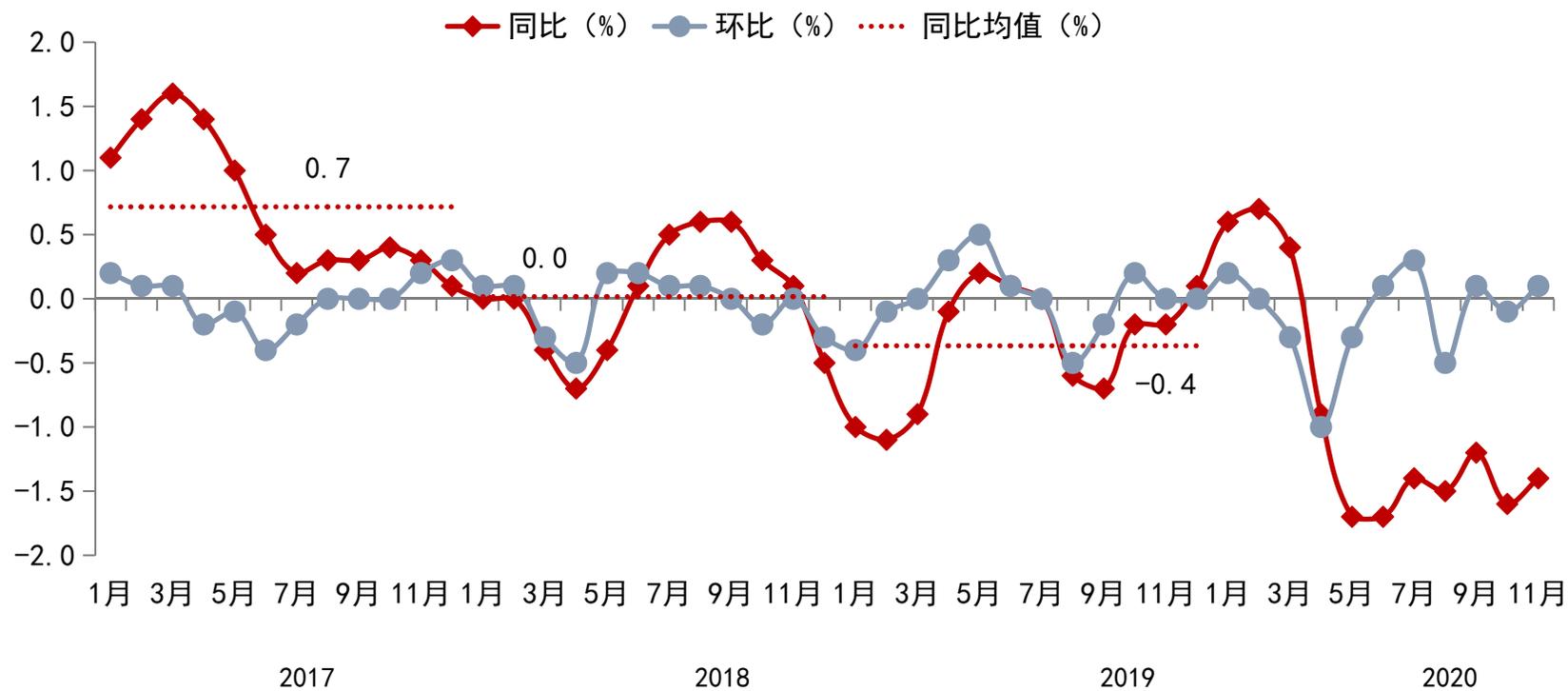


CPI

2020年11月，全市CPI环比下降0.6%；**同比上涨0.2%**，涨幅比上月回落0.7个百分点。

『一』 宏观经济

北京市PPI涨跌幅 (%)

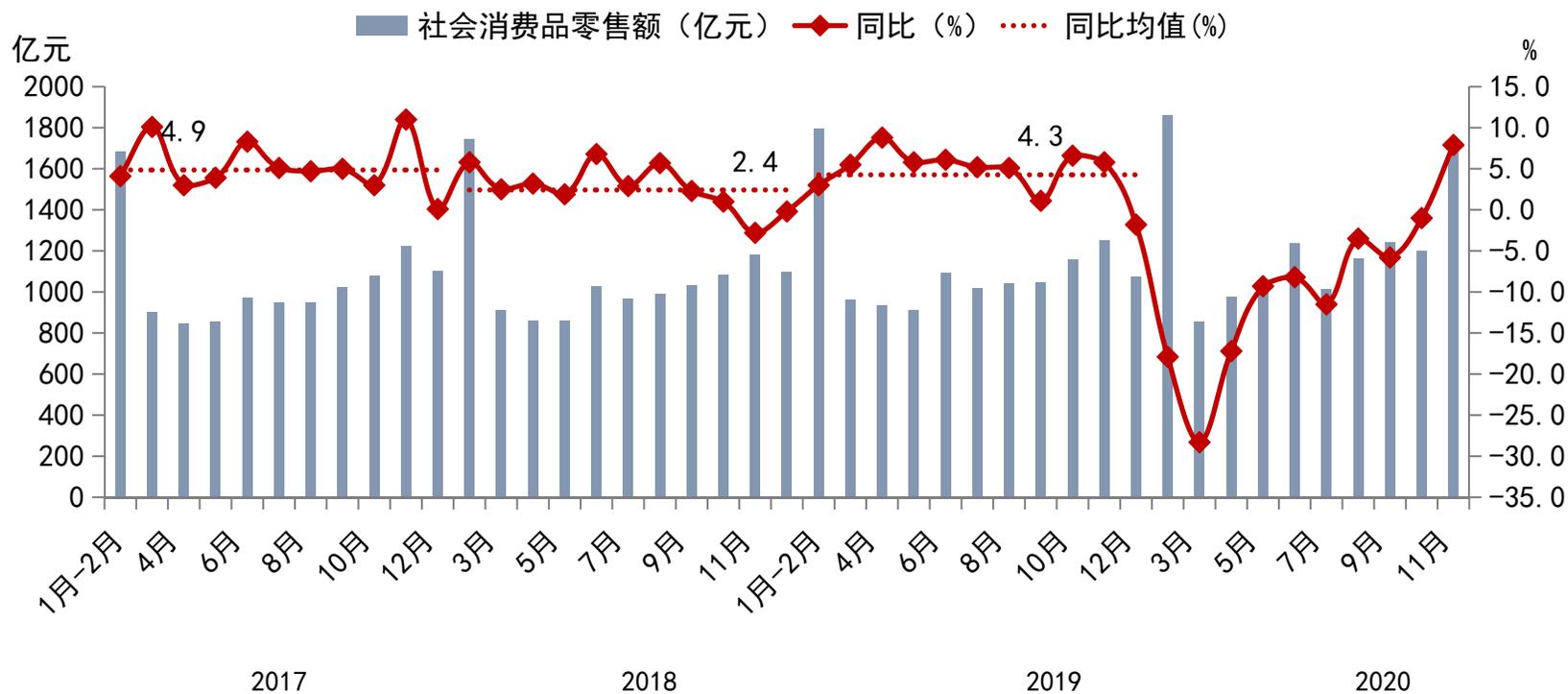


PPI

2020年11月，全市PPI**同比下降1.4%**；**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 (%)



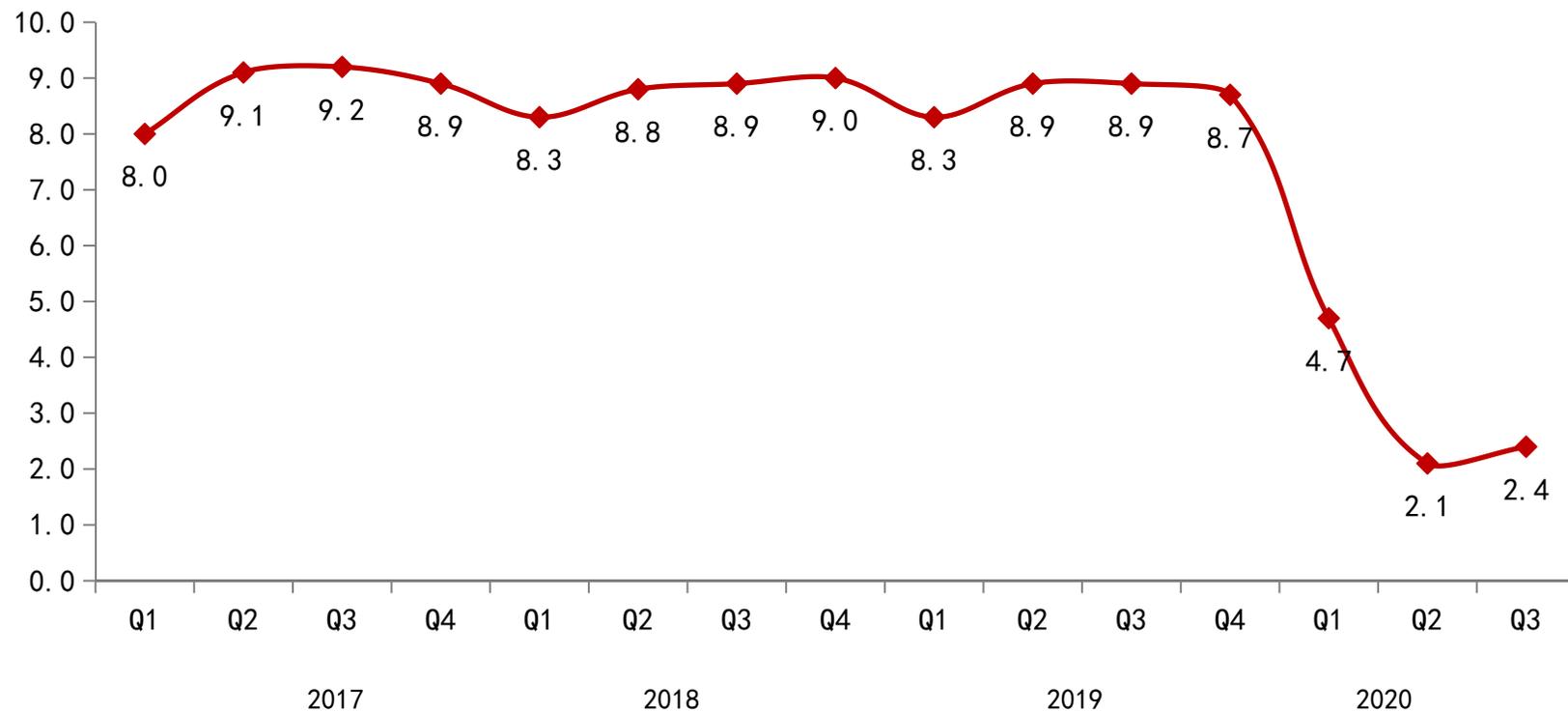
社会消费品零售额

2020年11月，全市实现社会消费品零售总额1697亿元，环增长0.3%；**同比增长7.9%**，涨幅首次转正。

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 (%)

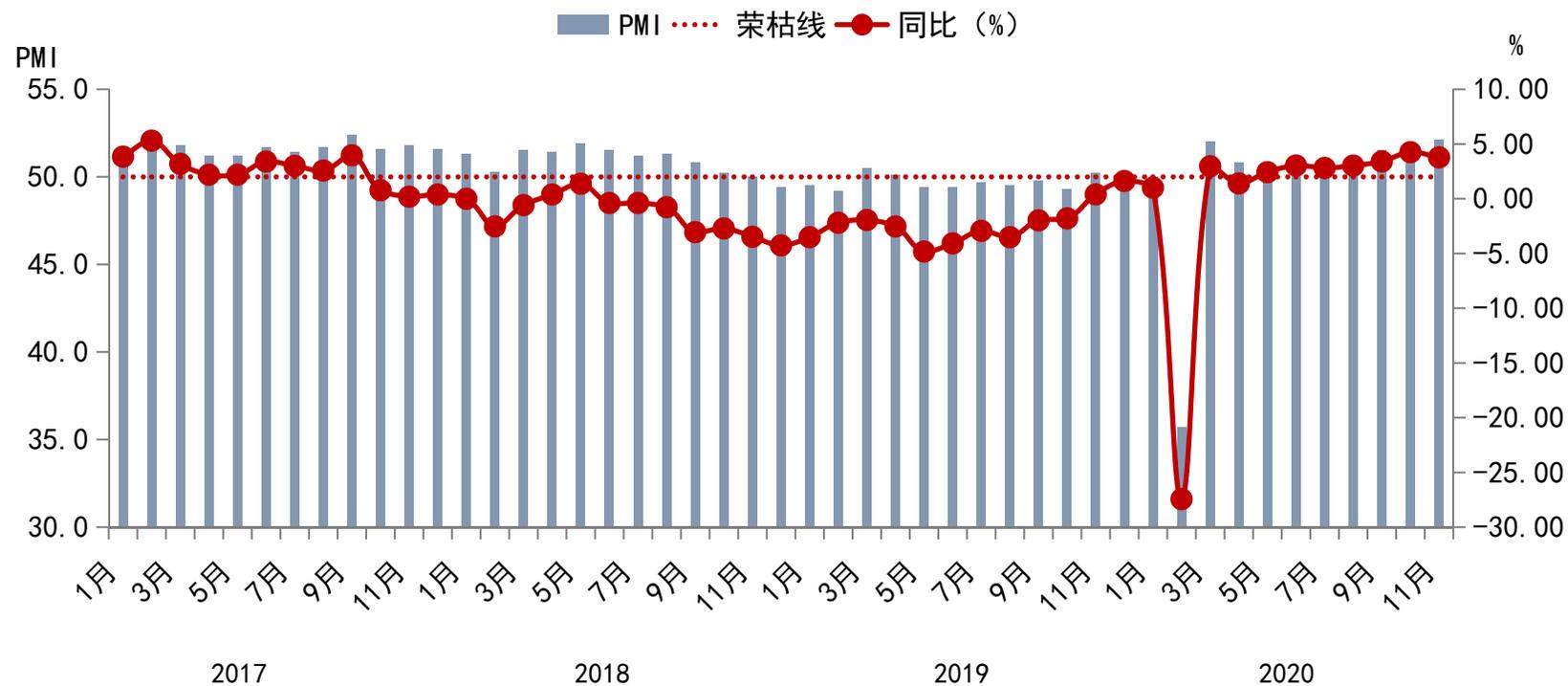


人均可支配收入

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 (%)

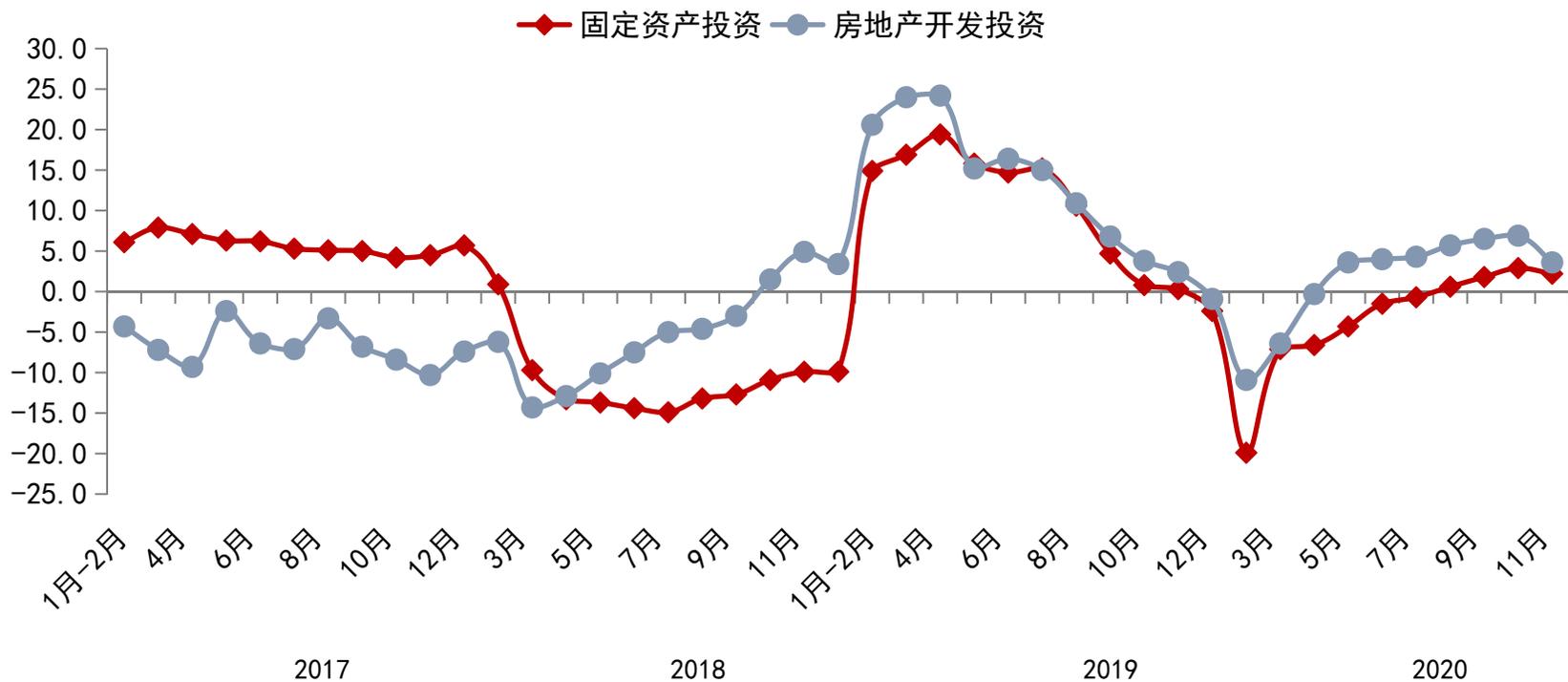


PMI

2020年11月，中国PMI为52.1，位于荣枯线以上，同比增长3.78%，涨幅较上月回落0.48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

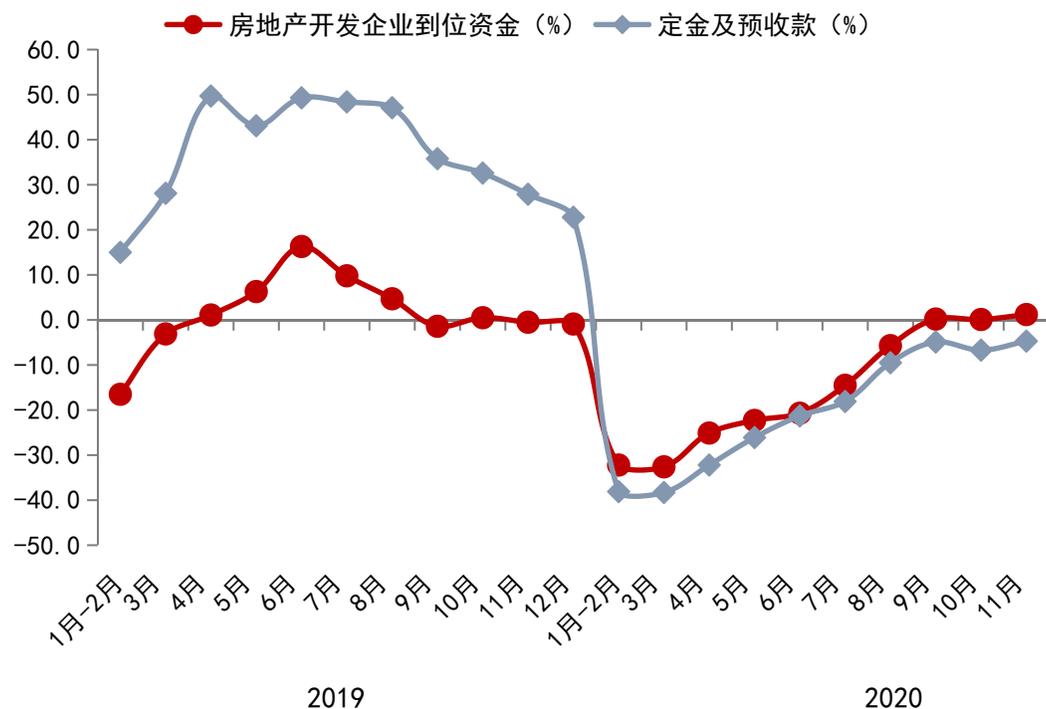
2020年1-11月，全市固定资产投资(不含农户) 同比增长2.2%，增速较上月回落0.7个百分点。其中，房地产开发投资同比增长3.6%，增速放缓，较上月回落3.3个百分点。

『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1-11月, 全市房地产开发企业房屋新开工面积为2616.4万m², 同比增长44%; 房屋竣工面积为694.4万m², 同比下降11.7%; 房地产开发企业到位资金为4953.1亿元, 同比增长1.2%, 其中, 定金及预收款为2059.5亿元, 同比下降4.7%。

国家政策

◆ 11月3日，**《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》**发布

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。

◆ 11月5日，**自然资源部印发《土地征收成片开发标准（试行）》**

《标准》明确了土地征收成片开发基本原则、基本要求、基本流程和红线底线。其中，有下列情形之一的，不得批准土地征收成片开发方案：涉及占用永久基本农田的；市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的；各类开发区、城市新区土地利用效率低下的；已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的。标准自公布之日施行，有效期三年。

◆ 11月12日，**银保监会发布《关于保险资金财务性股权投资有关事项的通知》**

《通知》共十条，核心内容是取消保险资金财务性股权投资的行业限制，通过“负面清单+正面引导”机制，提升保险资金服务实体经济能力。此外，保险资金开展财务性股权投资，所投资的标的企业不得直接从事房地产开发建设，包括开发或者销售商业住宅。

◆ 11月20日，**中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布2020年11月20日贷款市场报价利率（LPR）**

1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。至此，LPR已连续七个月不变。

◆ 11月26日，**中国人民银行发布《中国货币政策执行报告（2020年第三季度）》**

《报告》要求构建金融有效支持实体经济的体制机制，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。

北京政策

◆ 11月6日，市住建委发布《关于确认2020年第二批老旧小区综合整治项目及有关工作的通知》

《通知》要求，属前三门住宅群范围的项目，要待核心区规划意见明确后，形成综合整治方案报市联席会研究审议确定后再行实施。第二批涉及老旧小区31个，建筑面积130.37万m²。

◆ 11月29日，中国共产党北京市第十二届委员会第十五次全体会议通过《中共北京市委关于制定北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

《建议》指出，完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障体系。坚持“房住不炒”定位，完善房地产市场平稳健康发展长效机制。有序均衡供应住宅用地，加大保障性住房供给。鼓励存量低效商办项目改造，深入推进集体土地租赁住房试点，持续规范和发展住房租赁市场。优化住房供应空间布局，促进职住平衡。深入实施物业管理条例，健全完善党建引领下的社区居民委员会、业委会（物管会）、物业服务企业的协调运行机制，充分调动居民参与积极性，形成社区治理合力。发挥业委会（物管会）和物业行业协会作用，开展物业管理突出问题专项治理，着力提高物业服务水平。鼓励用市场化手段破解老旧小区、失管弃管小区物管难题，推动物业服务市场健康发展。

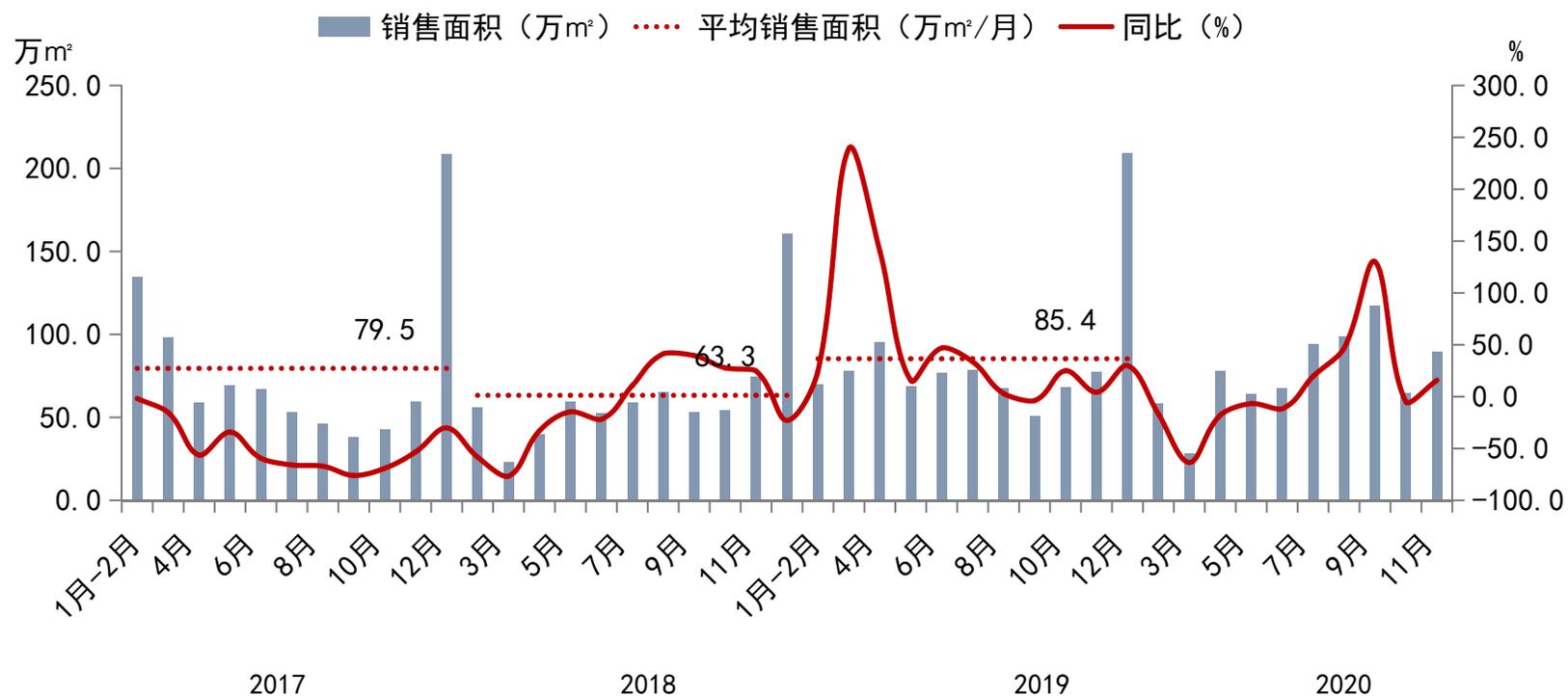
PART II 房地产市场

- 新建商品房
- 住宅市场
- 办公市场
- 商业市场
- 土地市场

- 2020年11月，北京新建商品住宅销售面积为71.7万 m^2 ，同比增长23.4%；写字楼成交面积为5.7万 m^2 ，同比增长16.3%；商业物业成交面积为3.3万平方米，同比增长57.1%。
- 2020年11月，全市土地成交面积共计38.77万 m^2 （建设用地面积），环比增长5.64倍，同比增长38.17%。

『一』新建商品房

北京市新建商品房销售面积趋势



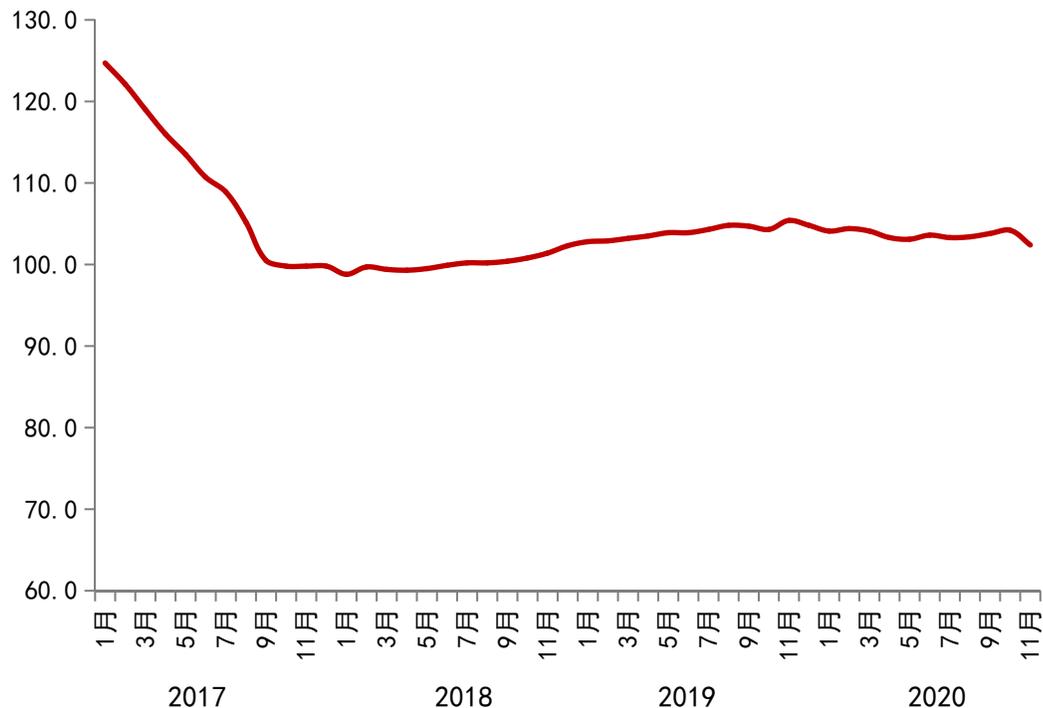
新建商品房

2020年11月，全市新建商品房销售面积为89.4万m²，同比增长15.8%。

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

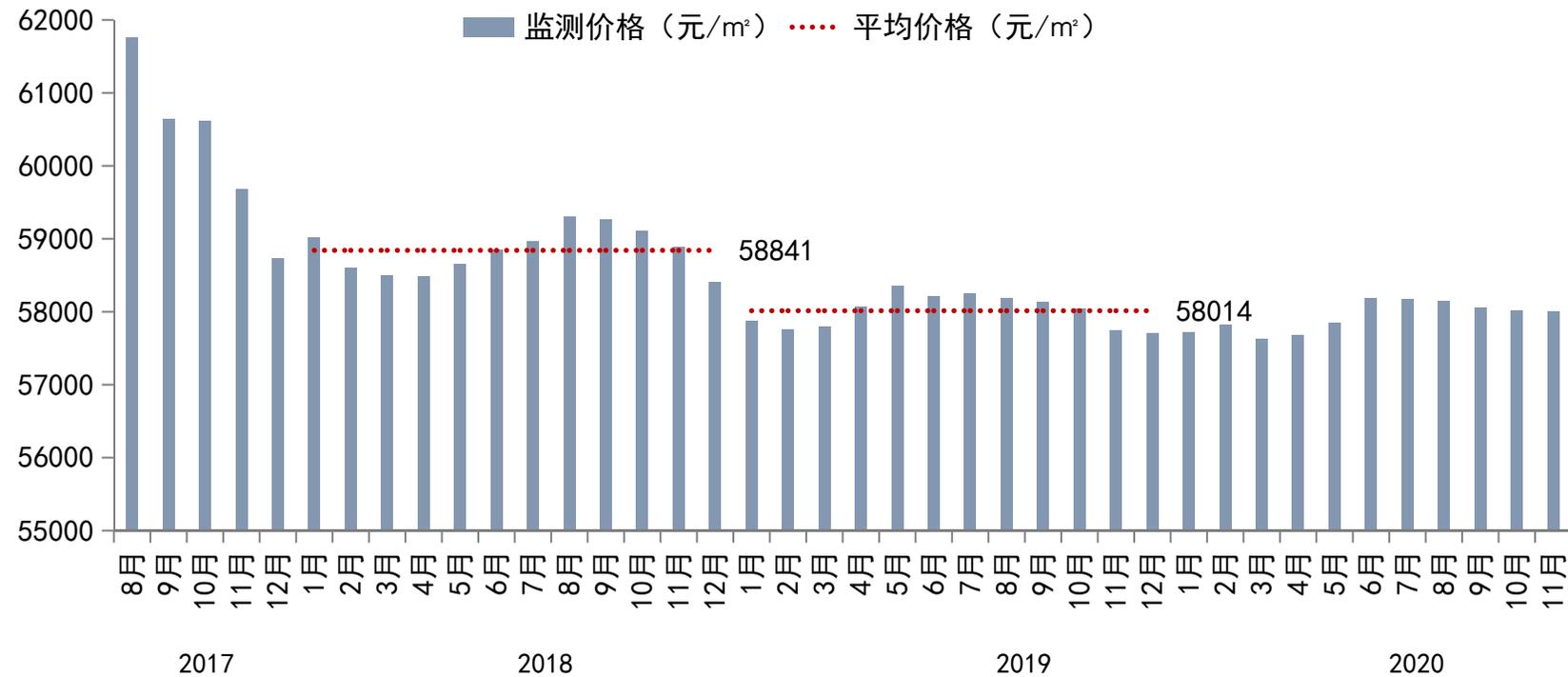


新建商品住宅

2020年11月，全市新建商品住宅批准上市面积为75.20万m²，套数5640套；销售价格同比指数为102.4%，较上月降低1.8个百分点。新建商品住宅库存总量为890.7万m²，同比增长4.9%。去化周期为14.0个月，较上月缩短0.1个月。

『二』住宅市场 — 销售市场

北京市存量住宅监测均价趋势（元/m²）

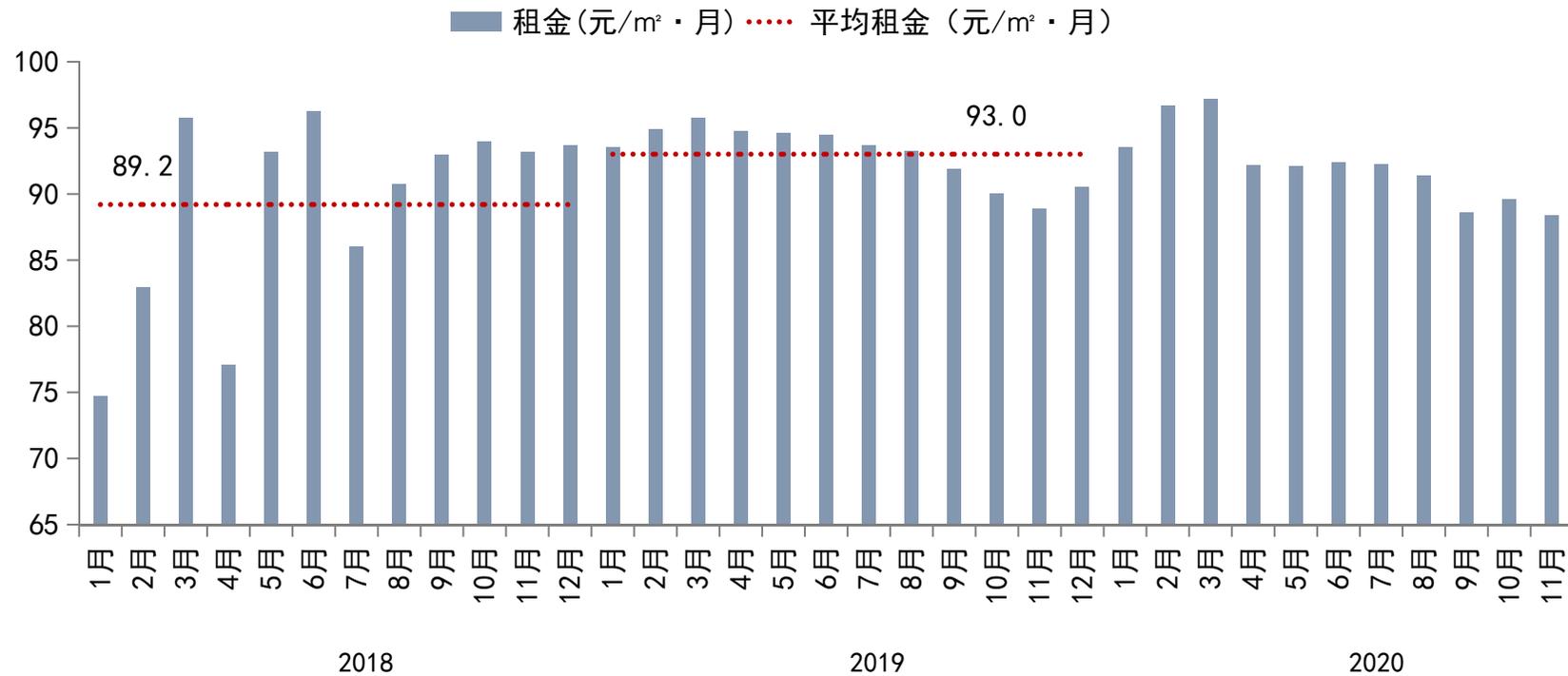


存量住宅

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11月全市存量住宅监测均价为58011元/m²，环比下降0.02%，同比上涨0.45%；价格指数为166.3。

『二』住宅市场 — 租赁市场

北京市住宅租金变化趋势

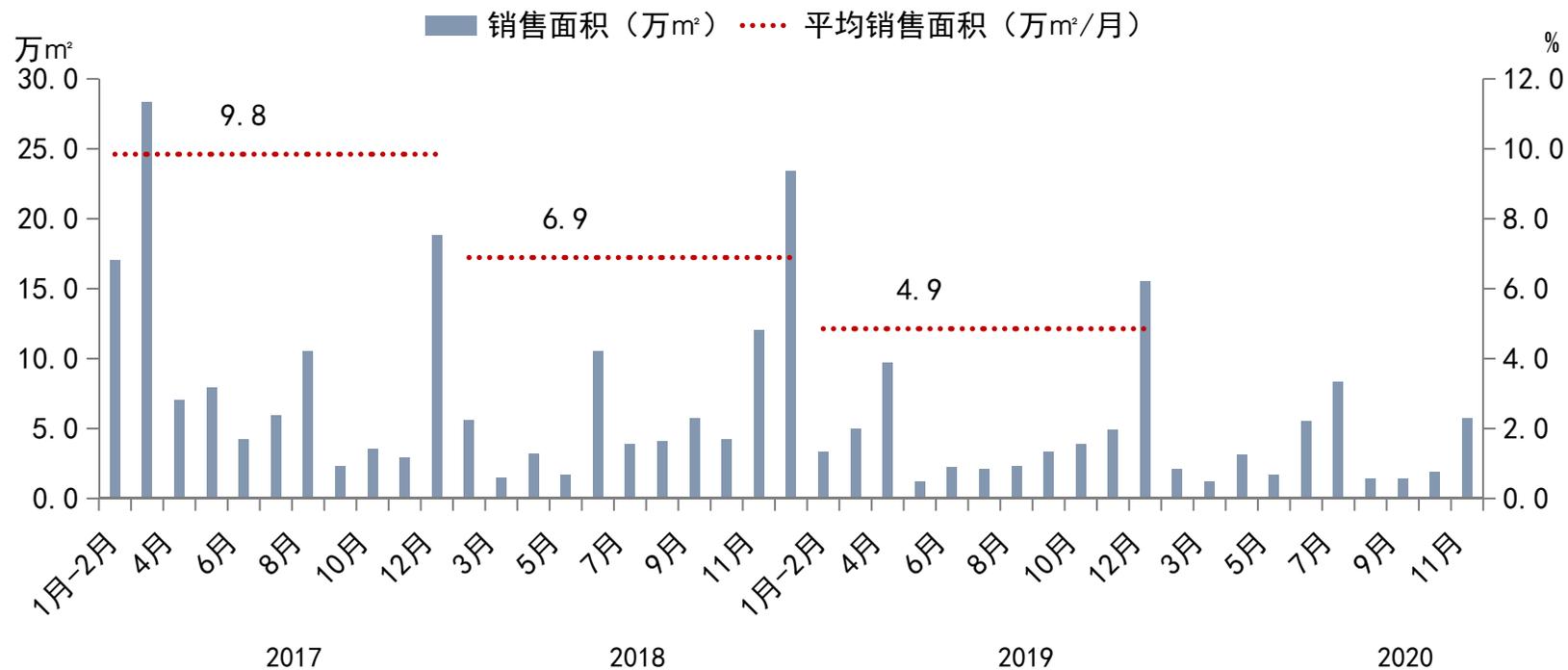


住宅租赁

2020年11月，北京住宅租赁市场平米租金为88.35元/m²·月，环比下降1.4%，同比下降0.6%；套均租金8122元/套·月，环比下降0.7%，同比上涨5.0%。

『三』 办公市场 — 销售市场

北京市写字楼成交面积趋势

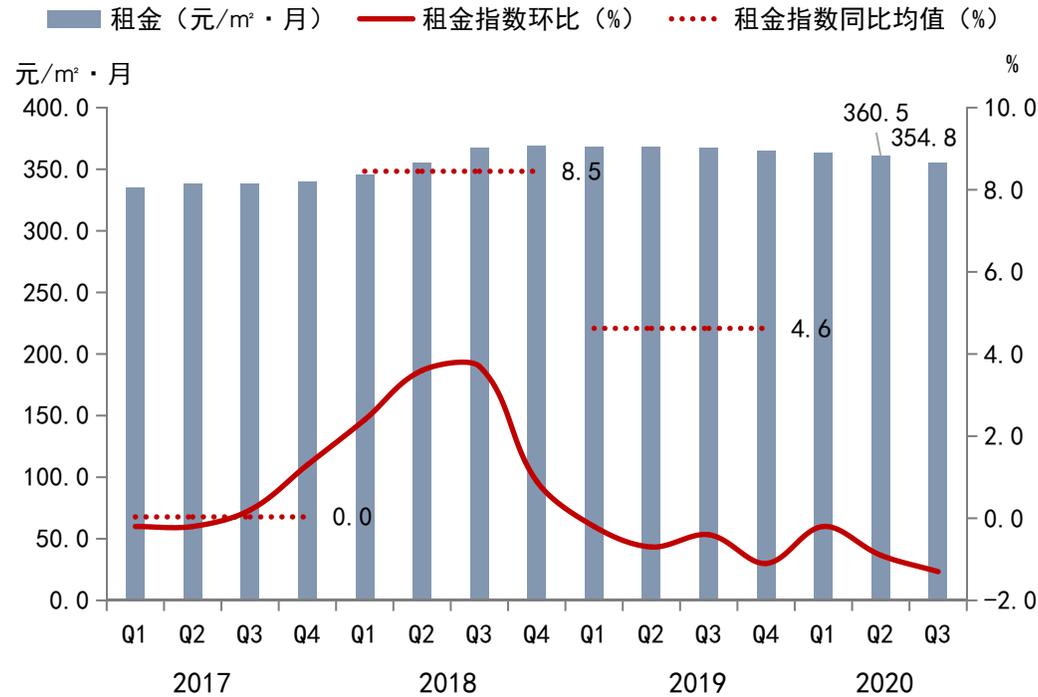


销售市场

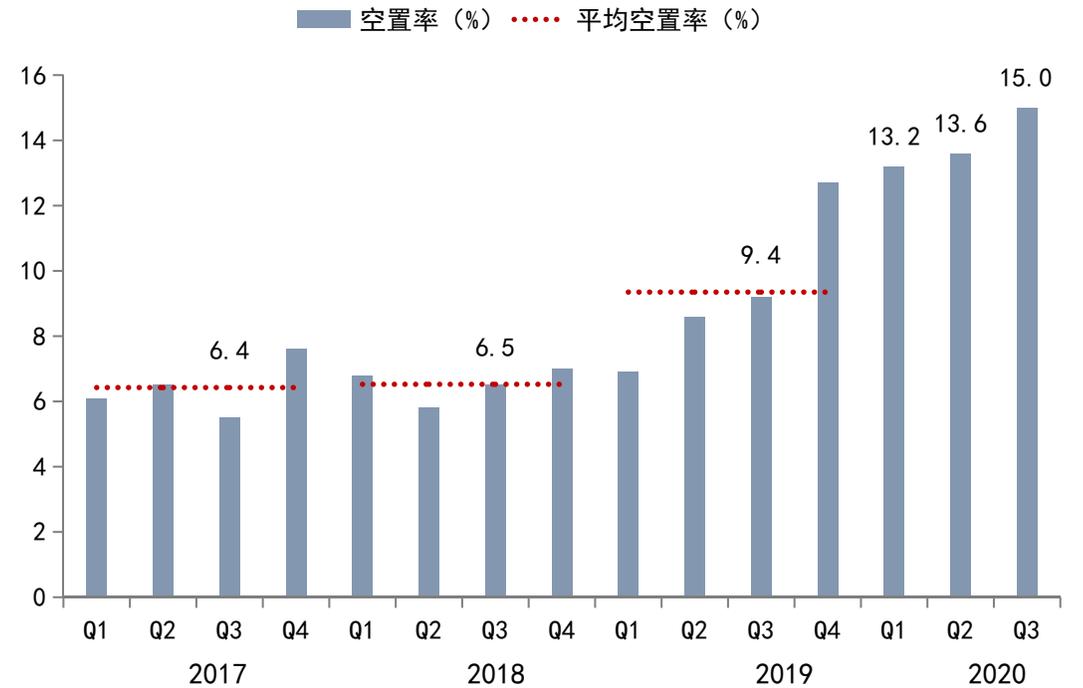
2020年11月，全市写字楼成交面积为5.7万m²，同比增长16.3%（未来智汇中心6#商务办公楼整售9867m²，成交均价2.7万元/m²）。

『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

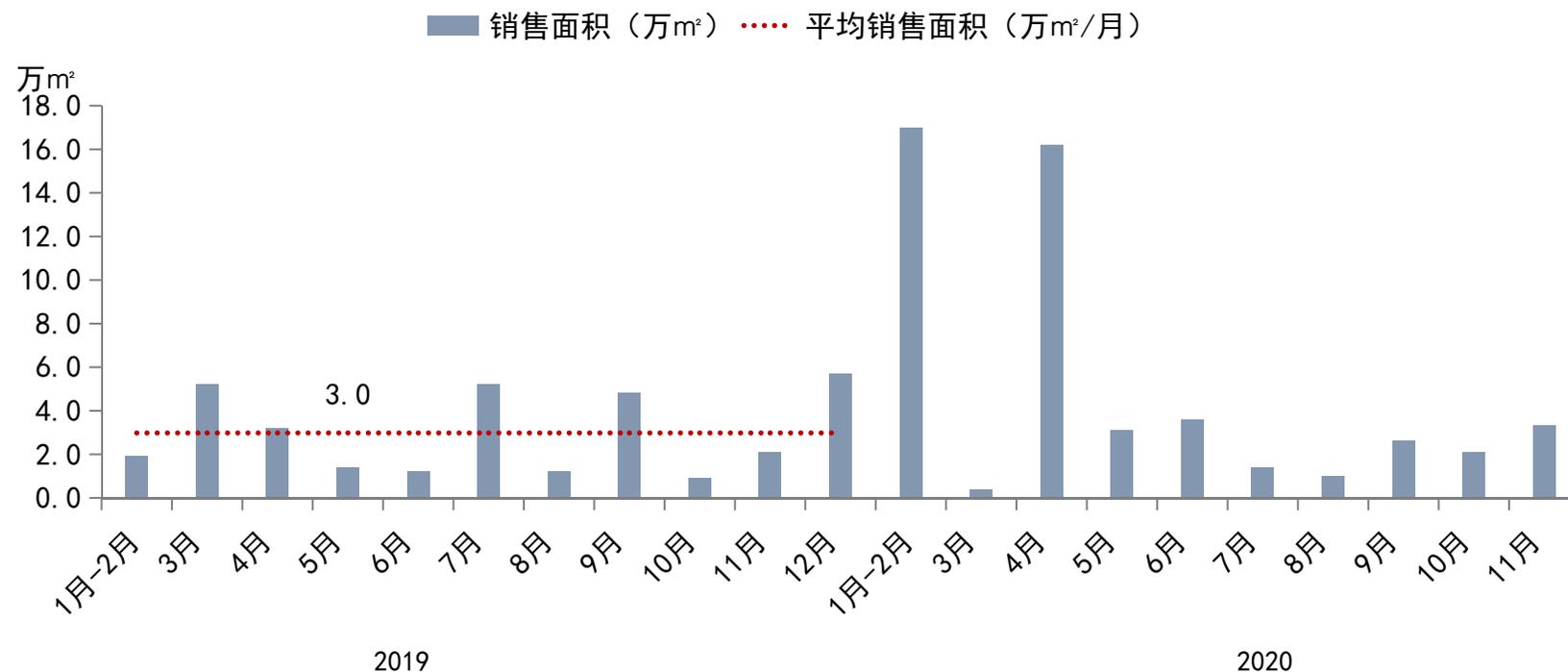


租赁市场

2020年三季度，全市甲级写字楼平均租金为354.8元/月·m²，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

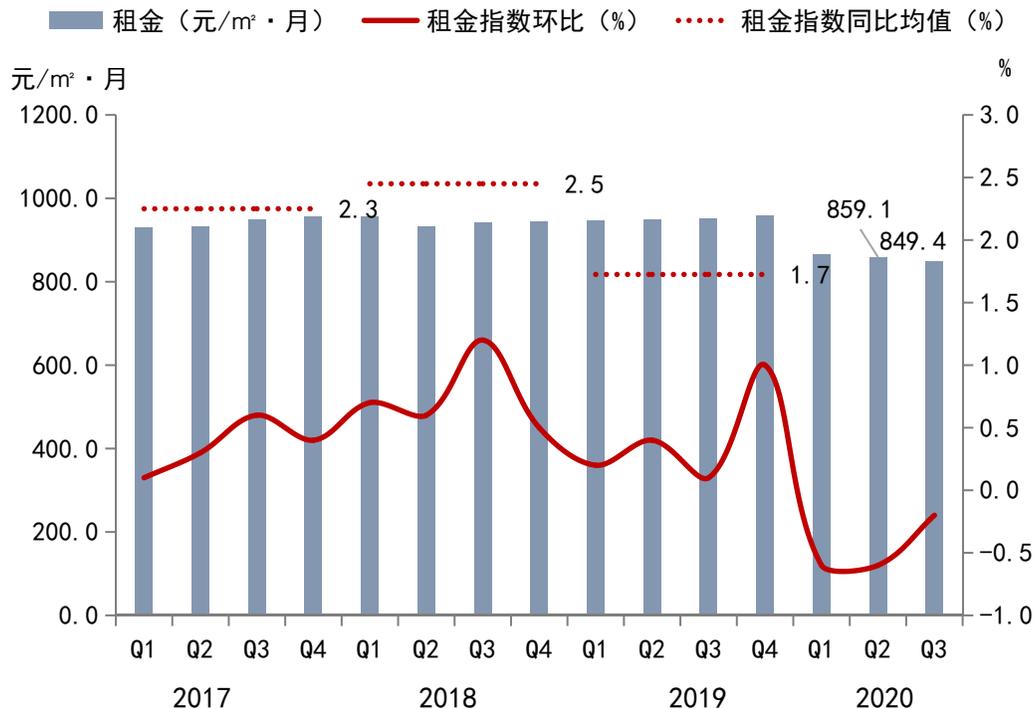


销售市场

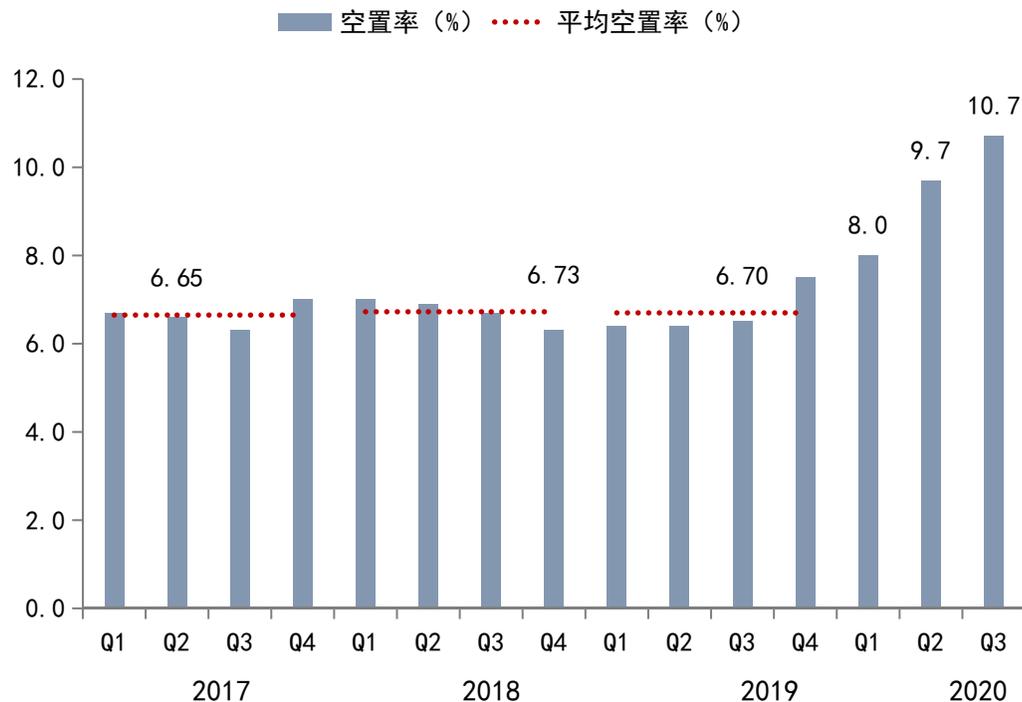
2020年11月，商业物业成交面积为3.3万m²，同比增长57.1%（永丰智慧谷中心D2#零售商业楼整售15034m²，成交均价5.4万元/m²）。

『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

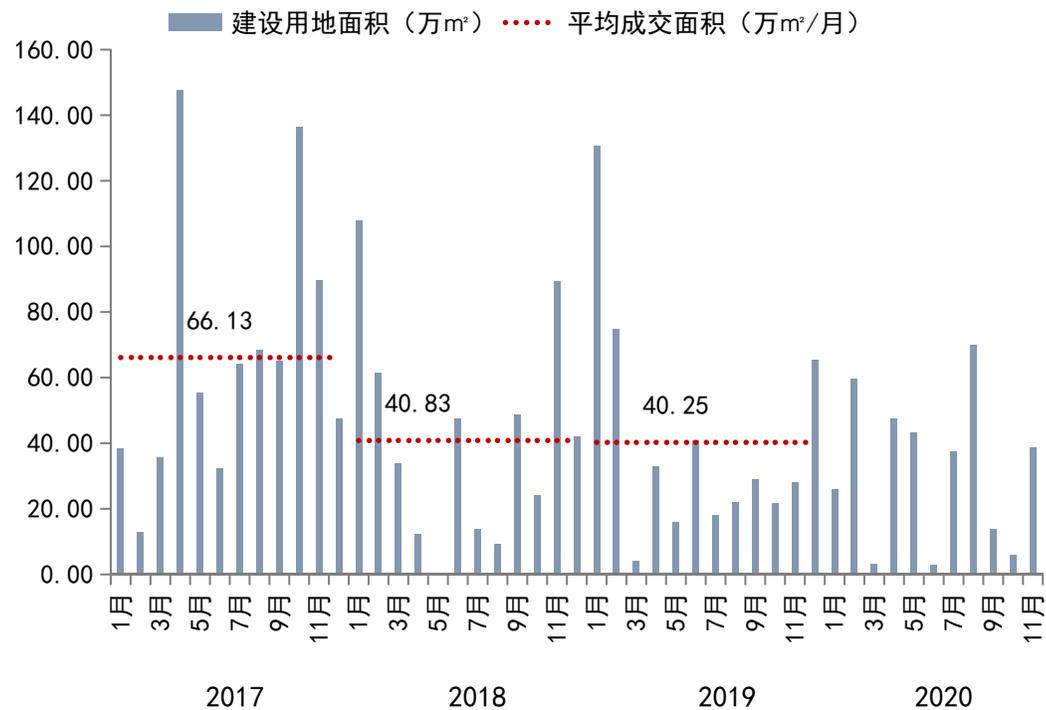


租赁市场

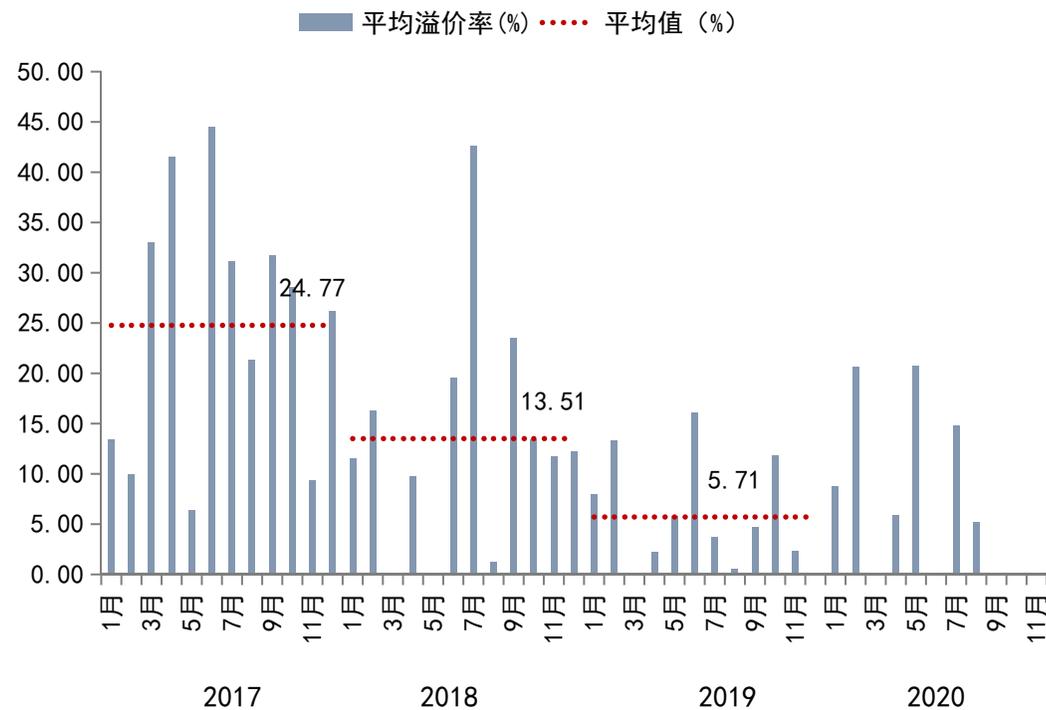
2020年三季度，全市购物中心首层平均租金为849.4元/月·m²，租金指数环比下降0.2%，同比下降0.5%；平均空置率为10.7%，环比上升1个百分点，同比上升4.4个百分点。

『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11月，全市土地成交面积共计38.77万m²（建设用地面积），环比增长564.34%，同比增长38.17%；成交宗数为9宗，其中工业用地8宗，混合用地1宗；平均溢价率为0%。

『五』 土地市场

2020年11月北京市土地成交信息

宗地名称	土地面积 (m ²) 规划面积 (m ²)	规划用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/m ²) 溢价率 (%)	开发程度	受让单位
北京市怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目HR00-0211-6002、6009、6010、6011、6019地块(城市客厅A) F3其他类多功能用地	63225.374 120200	F3其他类多功能用地	88100	7329 0.00	四通一平	北京怀柔科学城城开一部开发建设有限公司
怀柔区庙城镇HR05-0702-6001地块M1一类工业用地国有建设用地使用权出让	45953.516 55144	M1一类工业用地	9213.0929	1671 0.00	三通一平	北京天辰众合汽车零部件有限公司
大兴生物医药产业基地DX00-0502-6004-3地块M1一类工业用地国有建设用地使用权	26644.98 53289.96	M1一类工业用地	3744.2429	703 0.00	五通一平	北京热景生物技术股份有限公司
大兴生物医药产业基地DX00-0502-6016地块M1一类工业用地国有建设用地使用权	67532.138 101298	M1一类工业用地	7574.0744	748 0.00	五通一平	北京沃森创新生物技术有限公司
北京经济技术开发区0606街区YZ00-0606-0012地块M1一类工业用地国有建设用地使用权出让	40148.6 60222.9	M1一类工业用地	3438.72759	571 0.00	七通一平	华海清科(北京)科技有限公司
北京经济技术开发区0606街区YZ00-0606-0024地块M1一类工业用地国有建设用地使用权出让	73285.4 109928.1	M1一类工业用地	6276.89451	571 0.00	七通一平	北京国望光学科技有限公司
北京经济技术开发区0606街区YZ00-0606-0014-1地块M1一类工业用地国有建设用地使用权出让	14671.1 22006.65	M1一类工业用地	1256.579715	571 0.00	七通一平	北京亦盛精密半导体有限公司
北京经济技术开发区0606街区YZ00-0606-0014-2地块M1一类工业用地国有建设用地使用权出让	25694.7 38542.05	M1一类工业用地	2200.751055	571 0.00	七通一平	北京富创精密半导体有限公司
北京经济技术开发区0606街区YZ00-0606-0016地块M1一类工业用地国有建设用地使用权出让	30589.9 45884.85	M1一类工业用地	2620.024935	571 0.00	七通一平	北京东能良晶科技有限公司

『五』 土地市场

2020年11月北京市土地出让情况

用地性质	宗地数	土地面积 (万m ²)	规划建筑面积 (万m ²)	楼面均价 (元/m ²)	溢价率 (%)
合计	9	38.77	60.65	1478	0
住宅用地	0	0.00	0.00	0	0
商业/办公用地	0	0.00	0.00	0	0
工业用地	8	32.45	48.63	747	0
混合用地	1	6.32	12.02	7329	0

PART III 市场走势

- 未来，开发企业将冲刺全年销售目标，去化加快，**市场将持续回暖**；土地市场持续加码，**成交量将再攀新高**。

■ 整体市场升温

11月，北京市社会消费品零售额增速首次转正，但房地产开发投资增速放缓。住宅市场中，新建商品住宅成交热度高涨，环比增加均超20%；1-11月，存量住宅成交规模已超过去年全年水平。写字楼在连续三个月成交量低迷后再次攀升，同比增长16%，环比增长2倍；商业物业成交量持续上行，同、环比增长57.1%。土地市场成交量同比增长38%，以工业用地为主。

未来，开发企业将冲刺全年销售目标，去化加快，**市场将持续回暖**；土地市场持续加码，**成交量将再攀新高**。

■ 延续房住不炒基调

11月，中央发布《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，明确“房住不炒”仍为十四五期间房地产调控主基调，坚持因城施策、租购并举，**促进房地产市场平稳健康发展**。银保监会规范保险资金财务性股权投资，严防资金违规流入房地产，稳妥实施房地产长效机制。未来，**房地产融资持续实施严格管控政策**。

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

