

北京市房地产市场 分析报告

2020年一季度

PART I 政经跟踪

- 宏观经济
- 重点政策

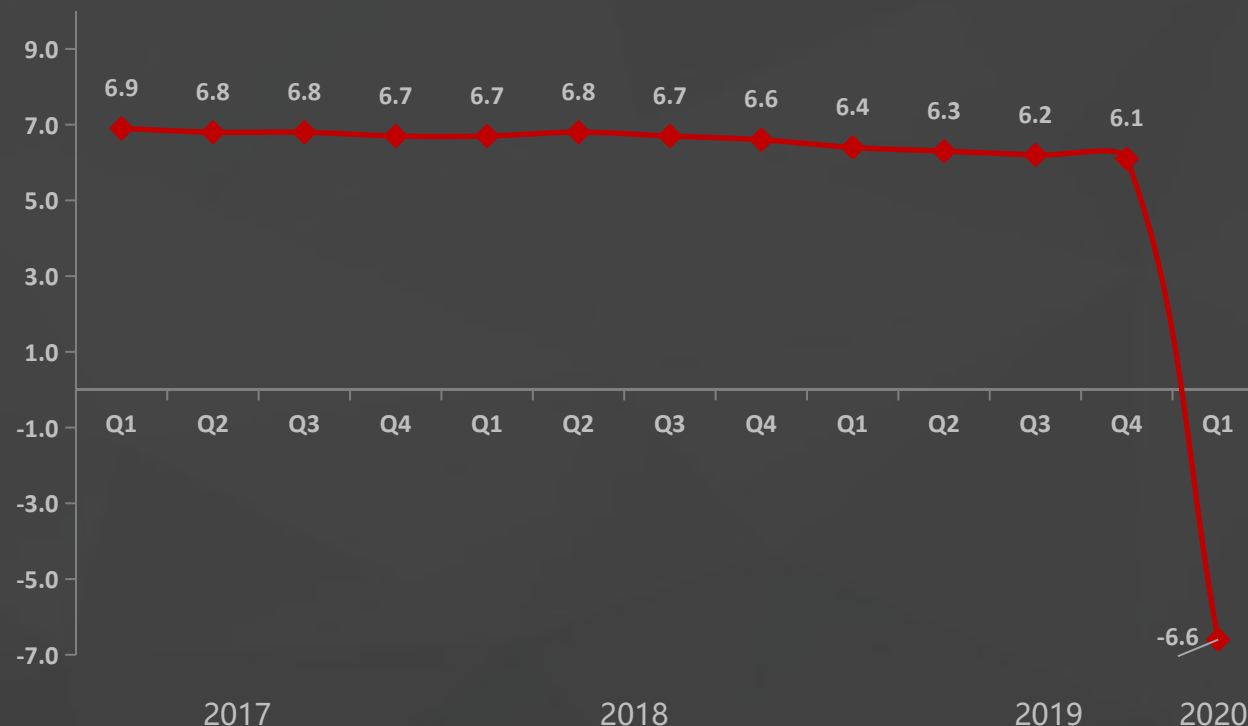
- 3月12日，**中共中央 国务院**发布《**关于授权和委托用地审批权的决定**》。《决定》强调**将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准**；试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。

『一』 宏观经济

GDP

2020年一季度，全市实现GDP（地区生产总值）7462.2亿元，按可比价格计算，同比下降6.6%。分产业看，第一产业实现增加值12.7亿元，同比下降22.9%；第二产业实现增加值909.6亿元，同比下降17.5%；第三产业实现增加值6539.9亿元，同比下降4.8%。

地区生产总值累计同比增速 (%)

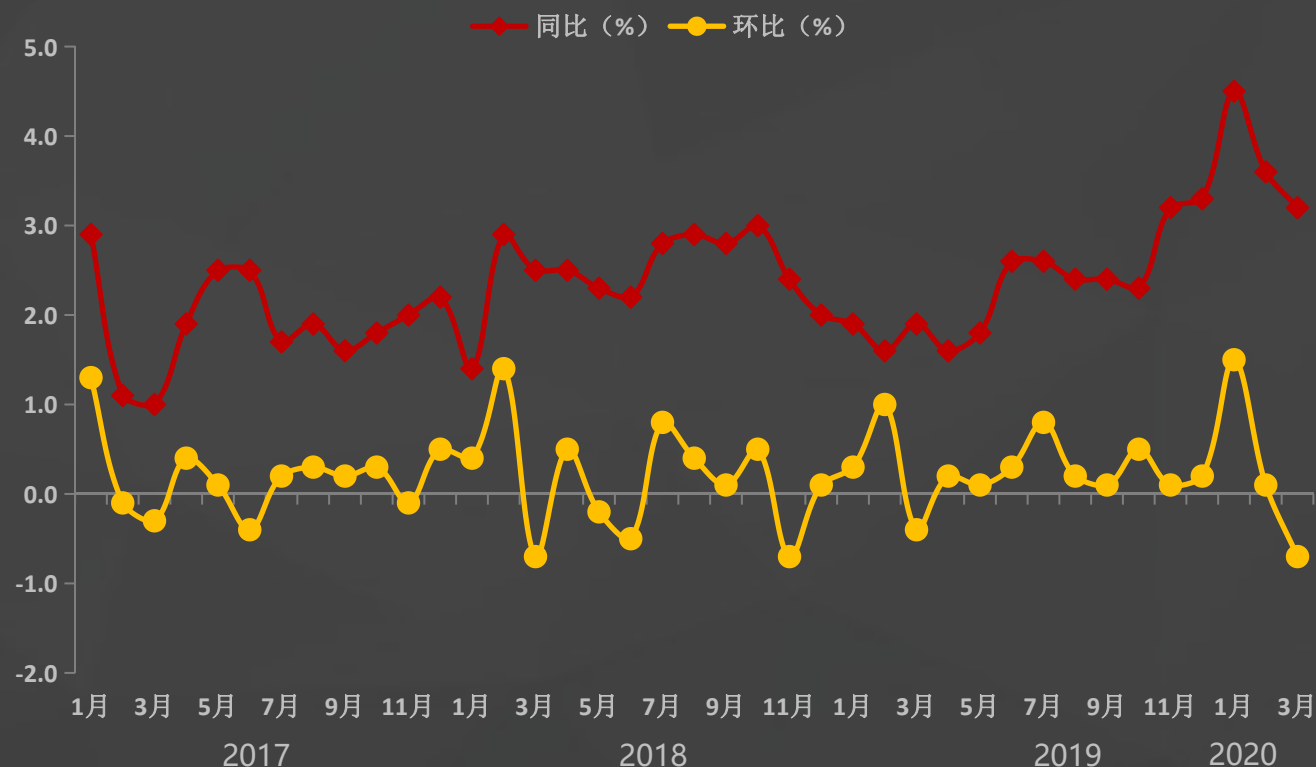


『一』 宏观经济

CPI

2020年3月，全市CPI（居民消费价格指数）环比下降0.7%；同比上涨3.2%，涨幅比上月回落0.4个百分点。

北京市CPI涨跌幅（%）

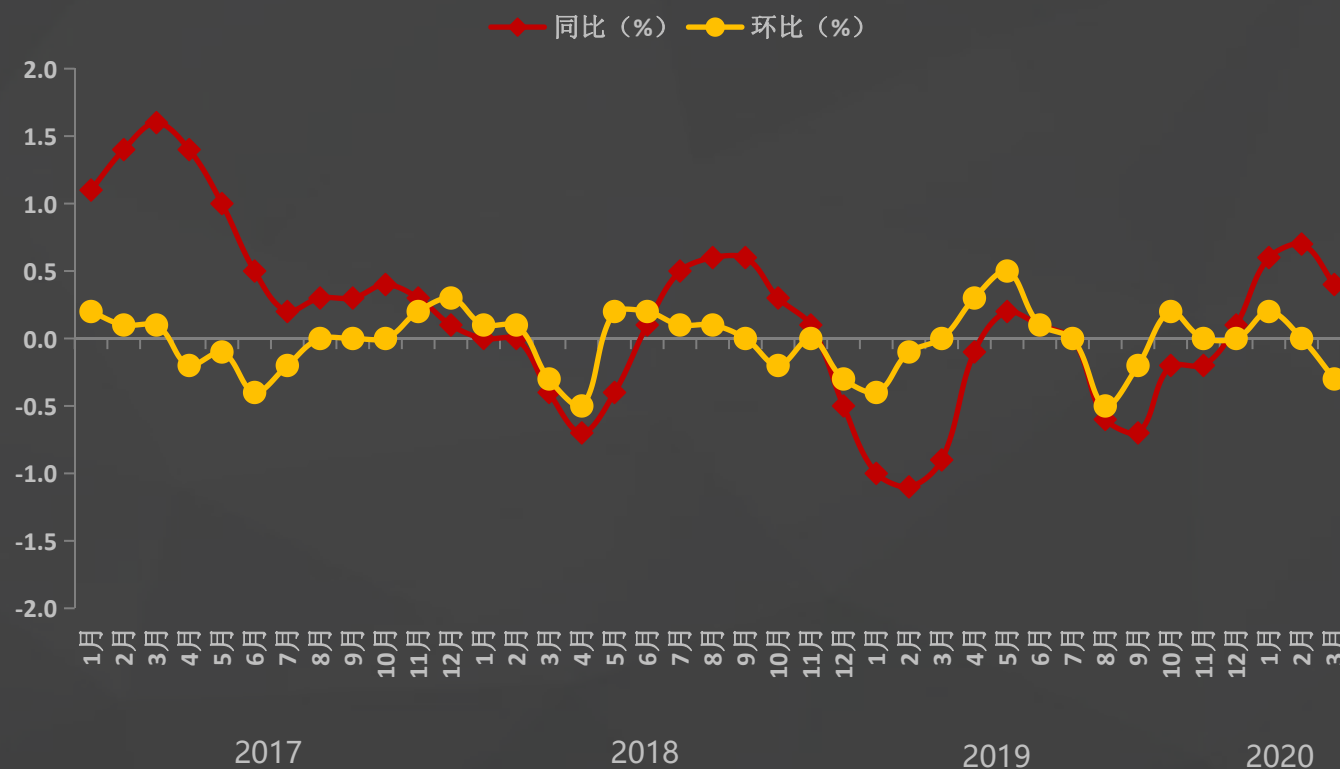


『一』 宏观经济

PPI

2020年3月，全市PPI（工业生产者出厂价格指数）同比上涨0.4%，环比下降0.3%。

北京市PPI涨跌幅（%）



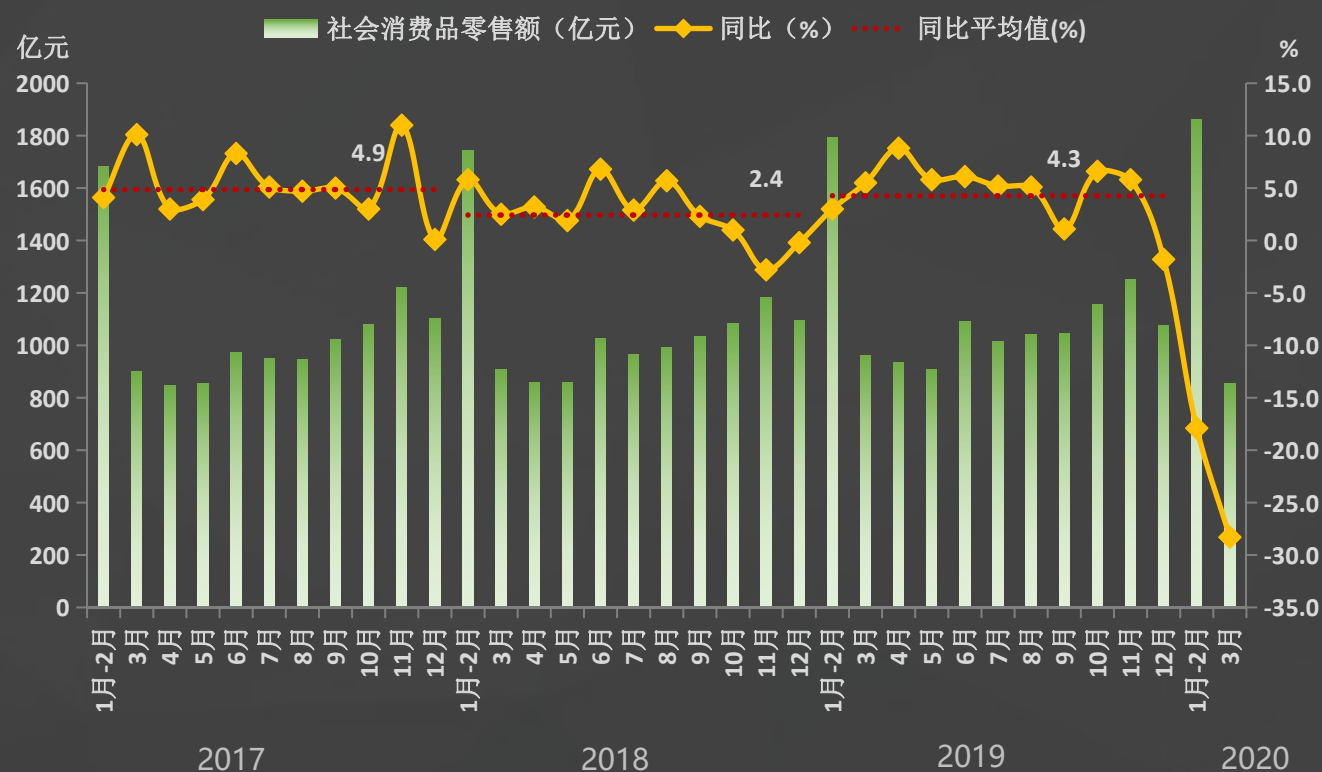
社会消费品 零售额

2020年一季度，全市实现社会消费品零售总额2716.5亿元，同比下降21.5%。其中，限上批发零售业、住宿餐饮业网上零售额为807.4亿元，同比增长15.9%。

3月，全市实现社会消费品零售总额855亿元，同比下降28.3%。

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。

北京市社会消费品零售额同比增速（%）

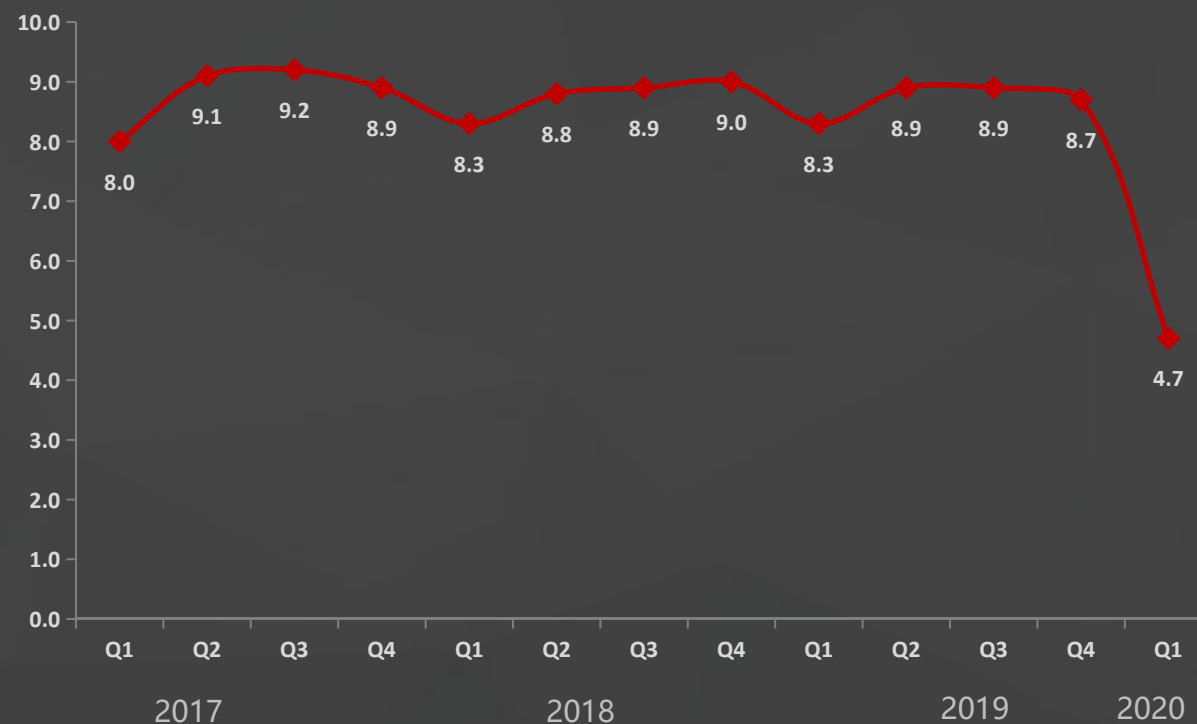


『一』宏观经济

人均可支配收入

2020年一季度，全市居民人均可支配收入17874元，同比增长4.7%。其中，城镇居民人均可支配收入19349元，同比增长4.8%。

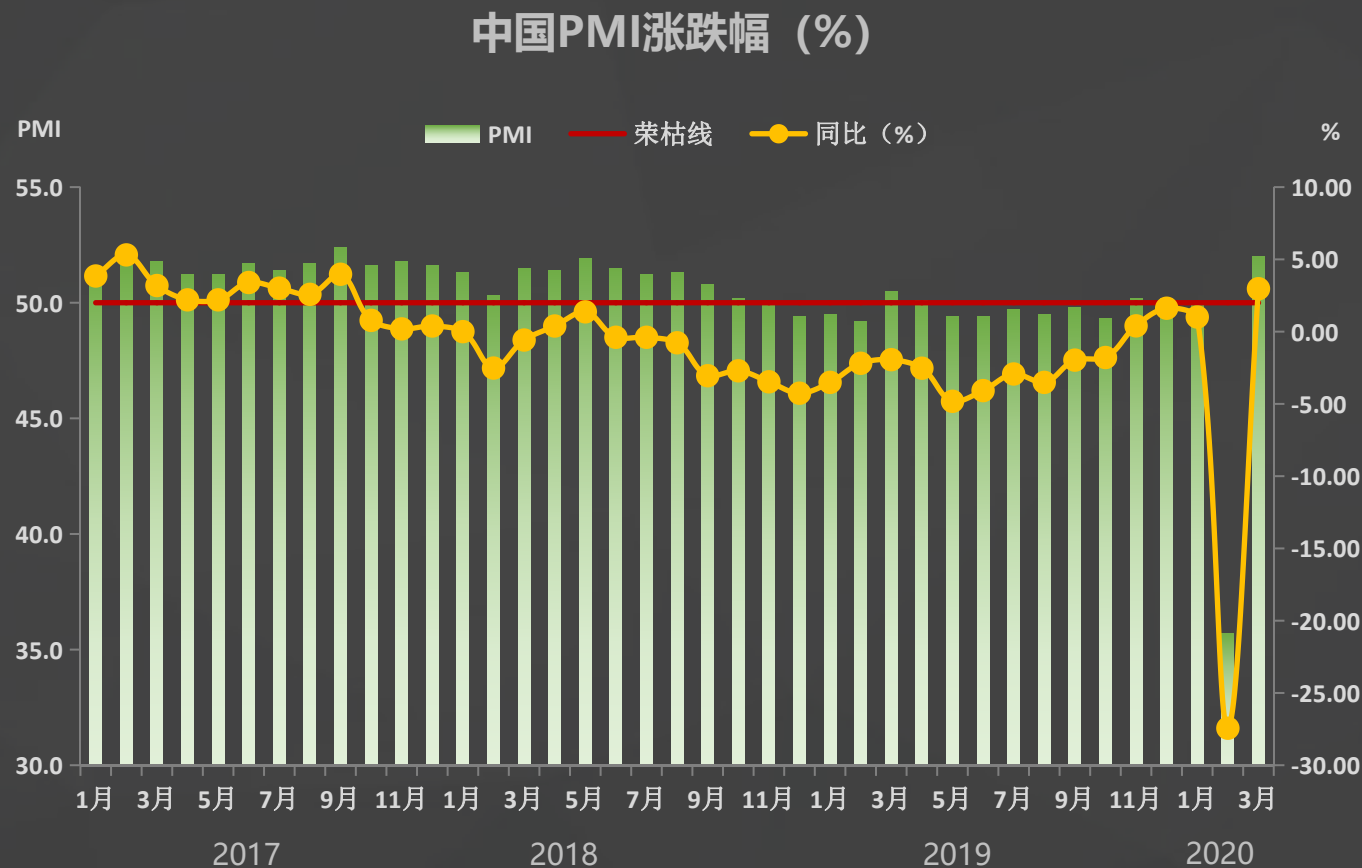
北京市人均可支配收入同比增速 (%)



『一』 宏观经济

PMI

2020年3月，中国PMI（采购经理指数）为52.0，位于荣枯线以上，同比增长2.97%。



『一』 宏观经济

固定资产 投资

2020年一季度，全市固定资产投资(不含农户)同比下降7.1%，其中，房地产开发投资下降6.4%。

北京市固定资产投资累计同比增速 (%)

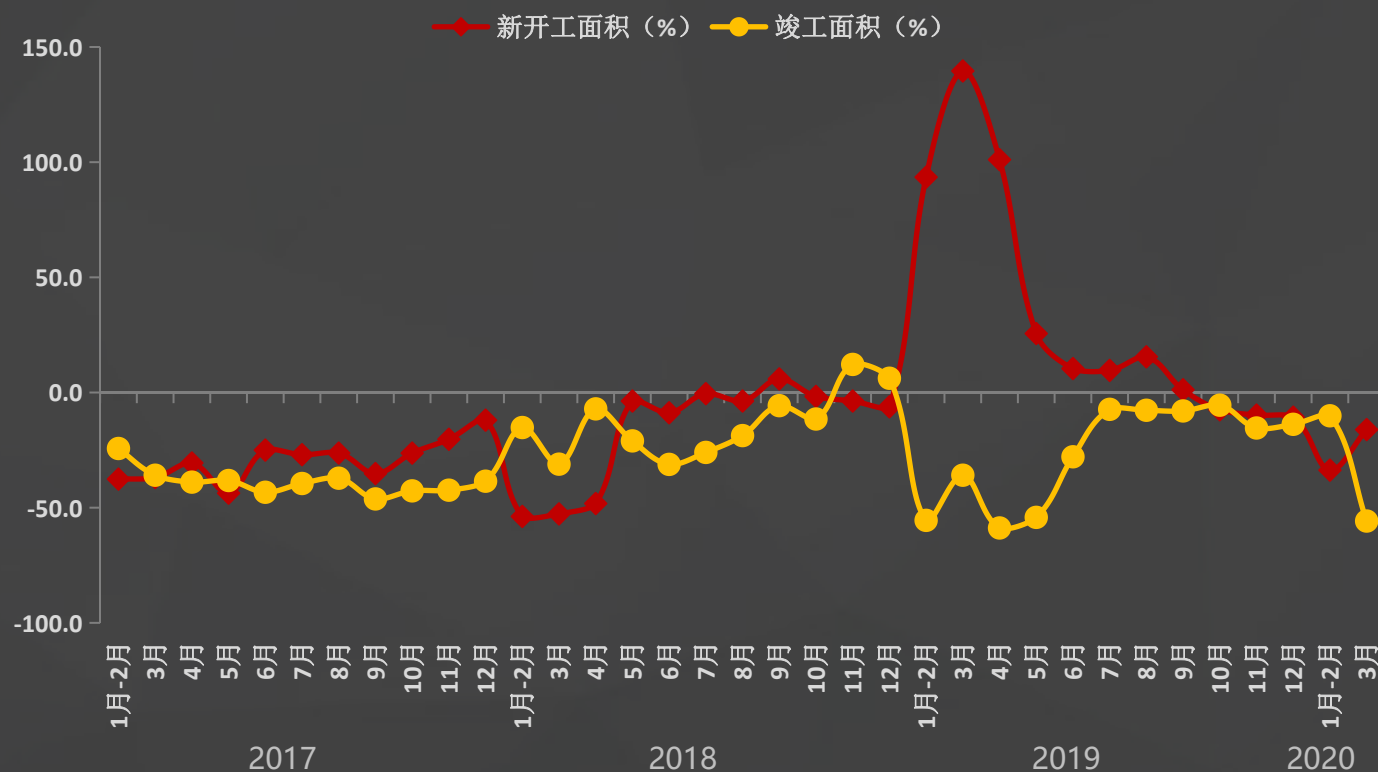


『一』 宏观经济

房地产开发 情况

2020年一季度,全市房地产开发企业房屋新开工面积为311.2万 m^2 , 同比下降16.1%; 房屋竣工面积为52.8万 m^2 , 同比下降10.1%; 房地产开发企业到位资金为838亿元, 同比下降32.6%。

北京市房地产开发累计同比增速 (%)



『二』 重点政策

国家政策

◆3月2日，中共中央 国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》

将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。

◆3月25日，财政部、税务总局发布《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策公告》

自2020年1月1日起至2022年12月31日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税；物流企业的办公、生活区用地及其他非直接用于大宗商品仓储的土地，不属于本公告规定的减税范围，应按规定征收城镇土地使用税。

北京政策

◆3月2日，市规划和自然资源委发布《“企业间存量非住宅不动产交易登记”全程网办上线公告》

对“区块链+不动产登记”应用场景中的“企业间存量非住宅不动产交易登记”场景进行优化，取消现场核验环节，企业双方无需到现场，从“最多跑一次”升级为“一次不用跑”，实现全程网办。

◆3月5日，市规划和自然资源委、发展改革委发布《北京市不动产登记新冠肺炎疫情期间疫情防控和服务复工复产的公告》

实行网上办理部分登记业务，其中银行和公积金中心的抵押首次登记和抵押注销登记业务，应使用“网上服务平台”实行全程不见面办理；此抵押类业务暂不具备全程不见面办理条件的，通过网上预约后前往登记大厅办理；查询不动产登记信息业务，可通过电子营业执照或北京通登陆“网上服务平台”办理；经纪机构成交的二手房转移登记业务应通过“网上服务平台”提交登记申请，通过交易、税务、登记网上预审后，按网上预约的相关要求前往大厅办理。现场登记业务全部实行网上预约。实行不动产登记电子证照服务。开通绿色通道服务，其中重点保障疫情防控行业和应急物资生产等相关企业的登记业务，采取“即刻办理、立等可取”的措施，最大限度为各类企业复工复产提供帮助。

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

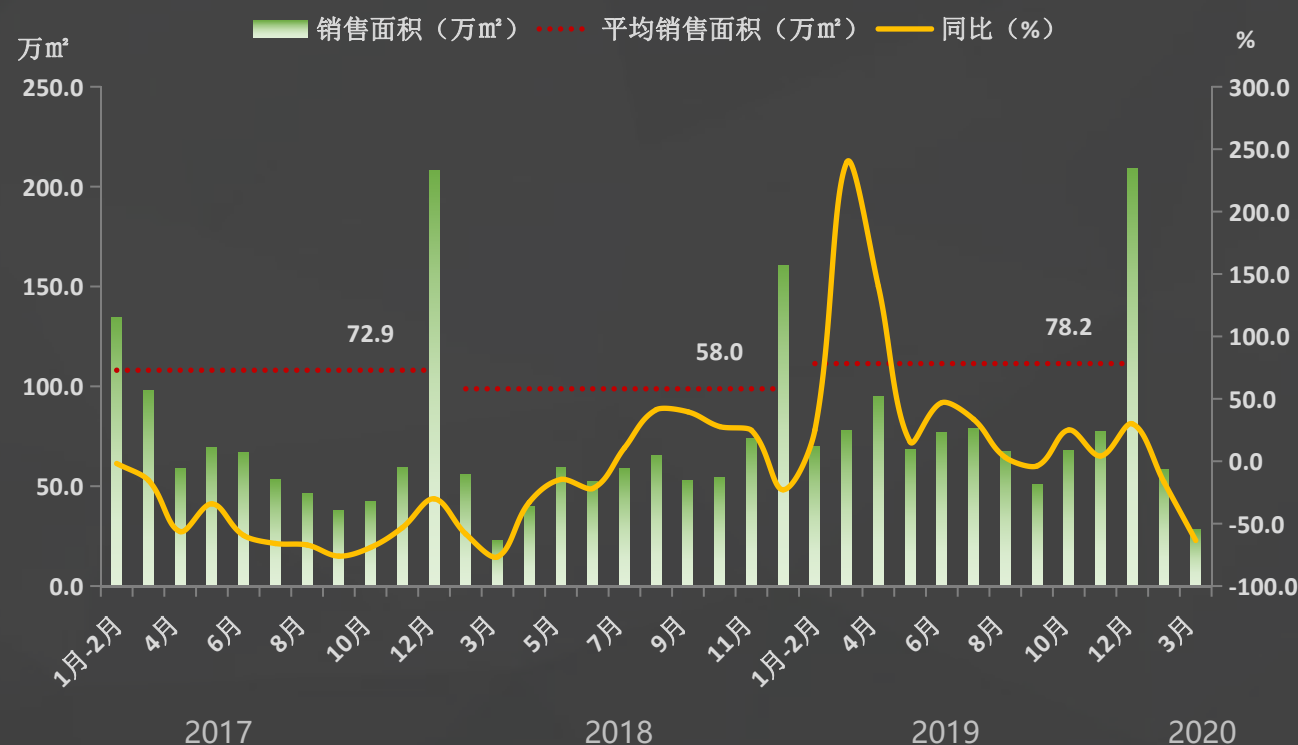
- 2020年一季度,全市商品房销售面积为86.7万 m^2 , **同比下降41.3%**。其中,住宅销售面积为57万 m^2 , **同比下降53.4%**;写字楼为3.3万 m^2 , **同比下降60.2%**;商业营业用房为17.4万 m^2 , **增长1.5倍**。
- 2020年一季度,全市成交土地面积共计88.45万 m^2 (建设用地面积), **环比下降23.14%, 同比下降57.76%**。

『一』 新建商品房

新建商品房

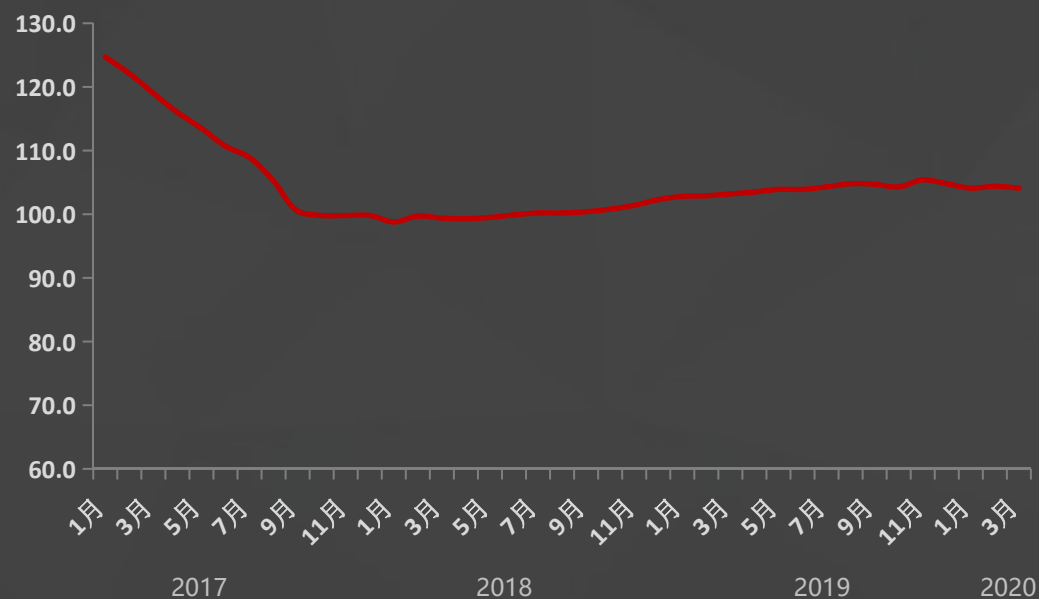
2020年一季度,全市商品房销售面积为
86.7万m², 同比下降41.3%。
其中, 3月全市新建商品房销售面积为
28.4万m², 同比下降63.4%。

北京市新建商品房销售面积趋势

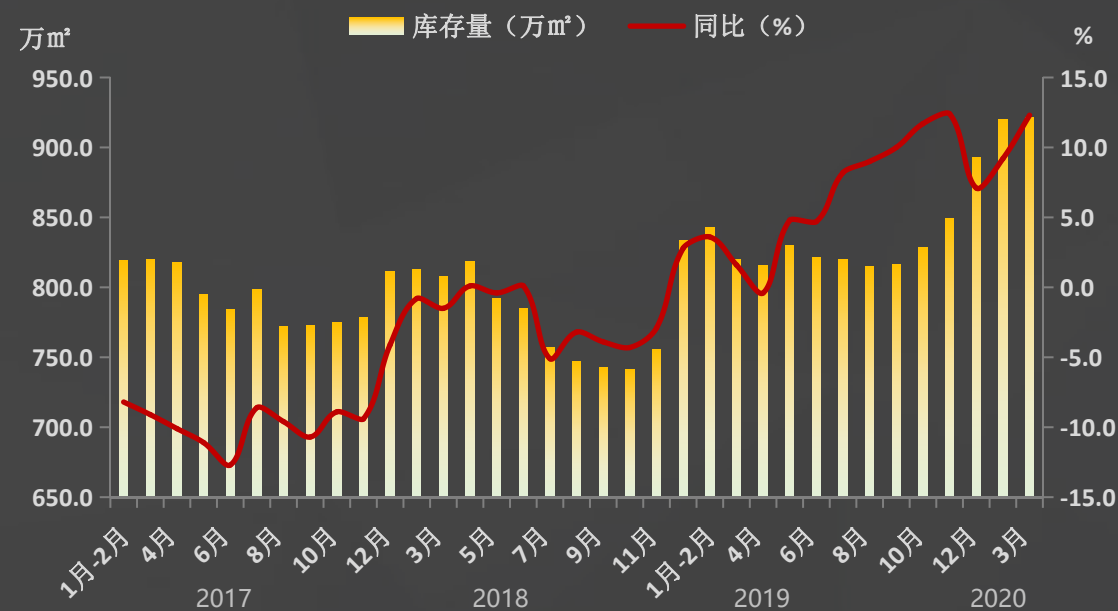


『二』住宅市场 — 销售市场

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年一季度，全市新建商品住宅销售面积为57万 m^2 ，同比下降53.4%。其中，3月全市新建商品住宅销售面积为23.7万 m^2 ，同比下降61.7%；批准上市面积为14.69万 m^2 ，套数1743套；销售价格同比指数为104.1%，较上月下降0.3个百分点。

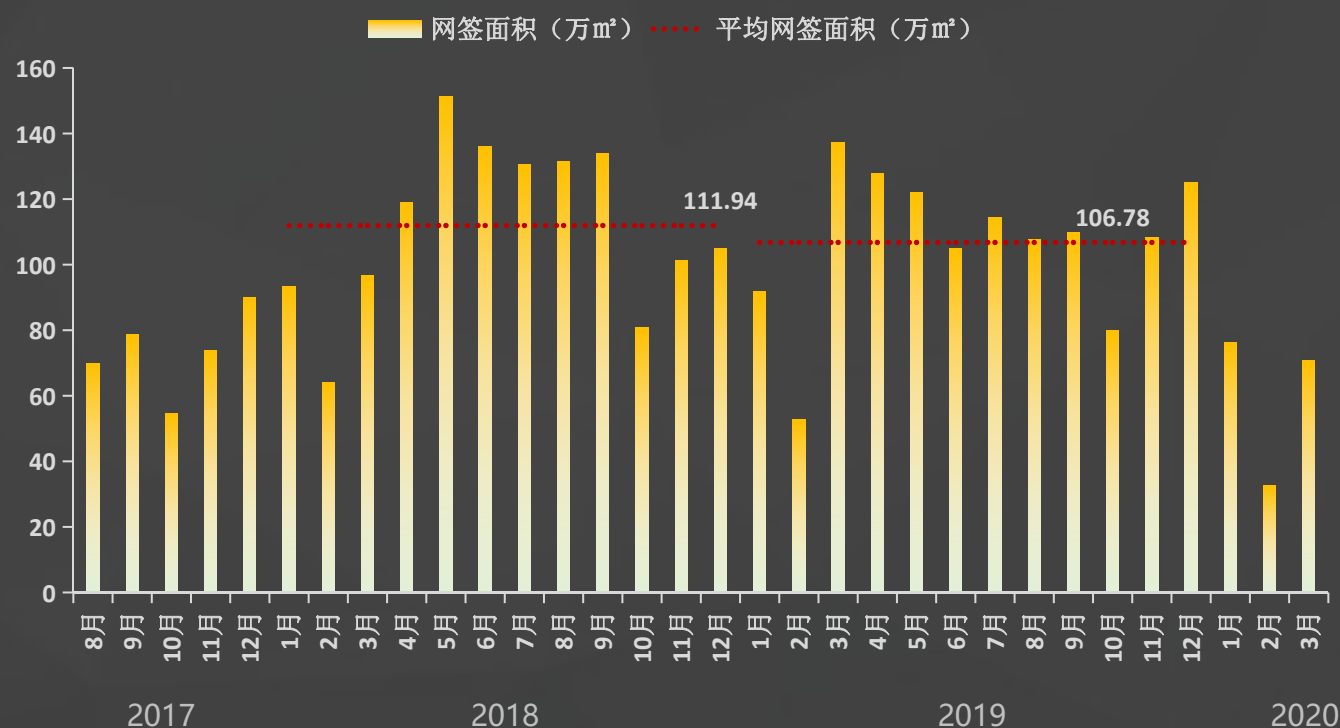
2020年一季度，全市新建商品住宅库存面积为921.2万 m^2 ，同比增长12.3%。

『二』住宅市场 —销售市场

存量住宅

2020年一季度，全市存量住宅网签面积179.66万 m^2 ，环比下降42.60%，同比下降36.20%；网签套数20031套，环比下降43.27%，同比下降38.59%。其中，3月全市存量住宅网签面积70.79万 m^2 ，环比上涨117.16%，同比下降48.39%；网签套数为7848套，环比上涨1.16%，同比下降51.11%。

北京市存量住宅成交面积趋势（万 m^2 ）

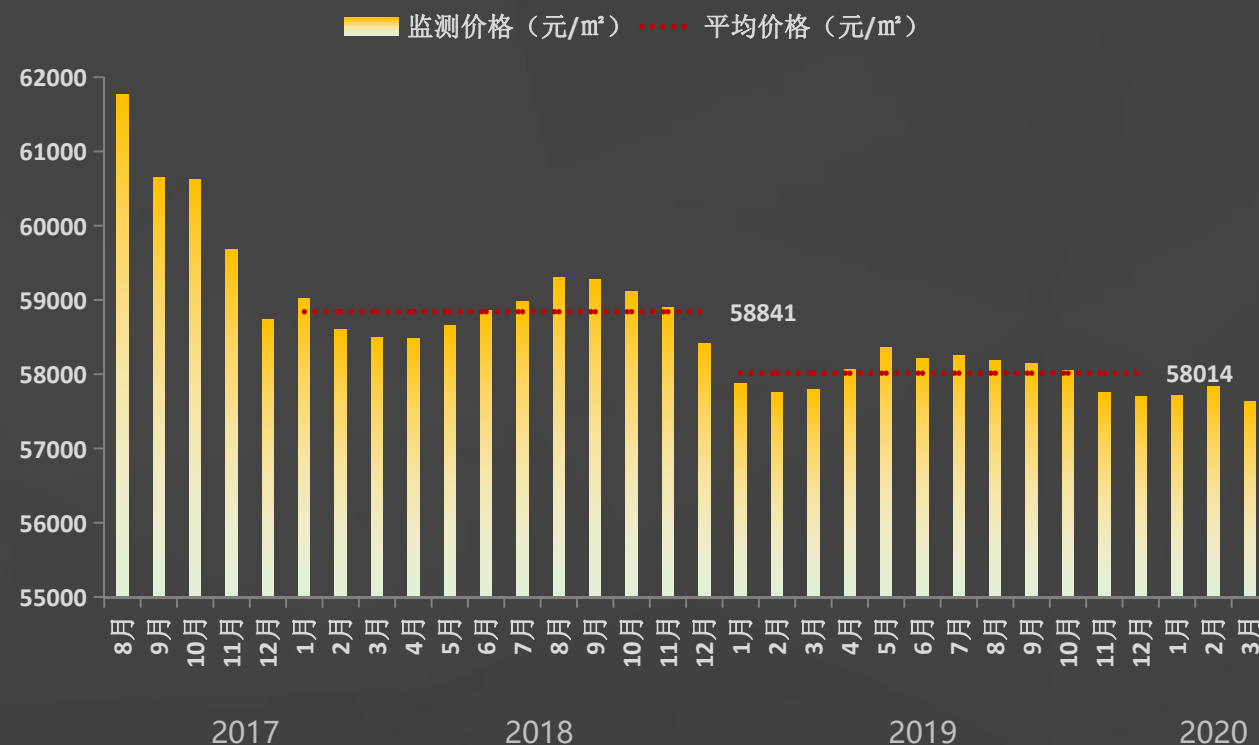


『二』住宅市场 —销售市场

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3月全市存量住宅监测均价为57637元/㎡，环比下降0.33%，同比下降0.28%；价格指数为165.2。
- 2020年3月，城六区中存量住宅均价最高的是西城区，监测均价为105057元/㎡，环比下降0.19%；其次是东城区，监测均价为89785元/㎡，环比上涨0.05%；海淀区监测均价为75822元/㎡，环比下降0.46%。
- 远郊区存量住宅均价最高的是经济技术开发区（亦庄开发区），监测均价为44331元/㎡，环比上涨2.04%；其次，通州区监测均价为37592元/㎡，环比下降0.15%；远郊区县中均价最低的是延庆区，监测均价为19399元/㎡，环比下降0.67%，其次是平谷区，监测均价为19810元/㎡，环比下降0.02%。

北京市存量住宅监测均价趋势（元/㎡）

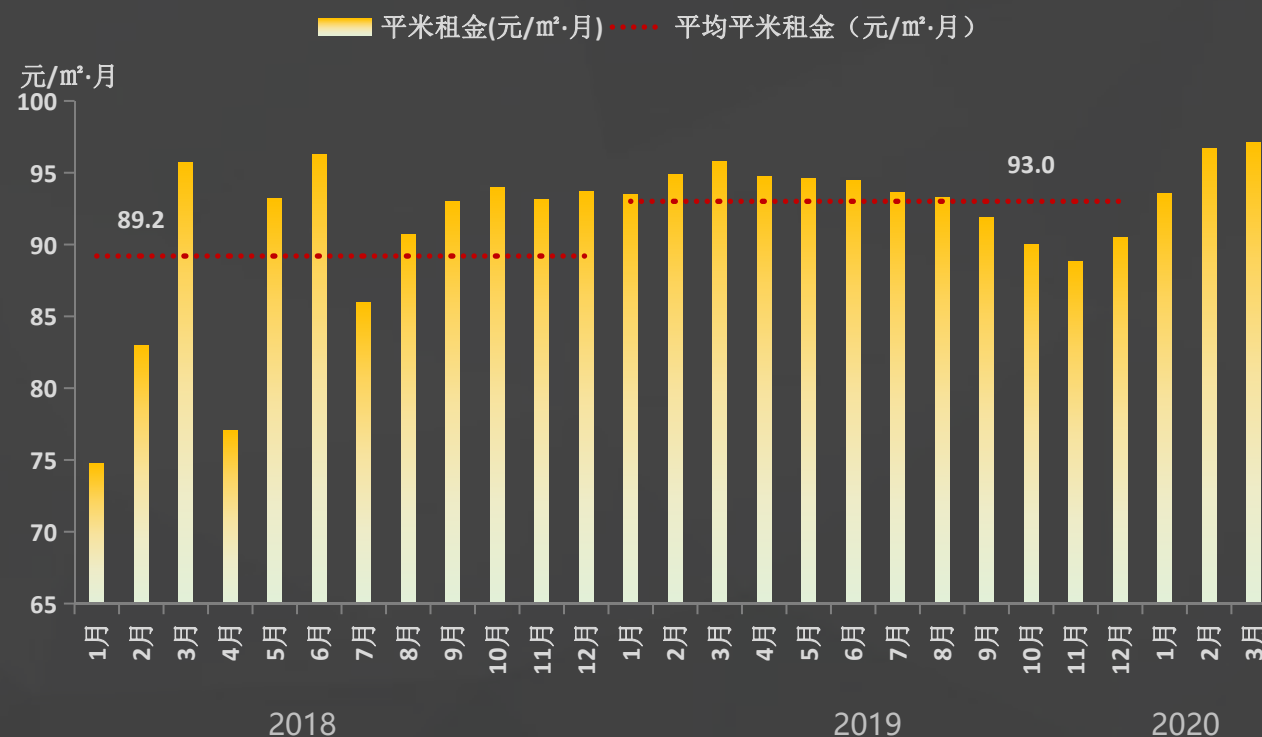


『二』住宅市场 — 租赁市场

住宅租赁

2020年3月，全市住宅租赁市场月均租金为97.14元/㎡·月，环比上涨0.5%，同比上涨1.4%；套均租金8766元/套·月，环比上升0.3%，同比下降0.3%。

北京市住宅租金变化趋势

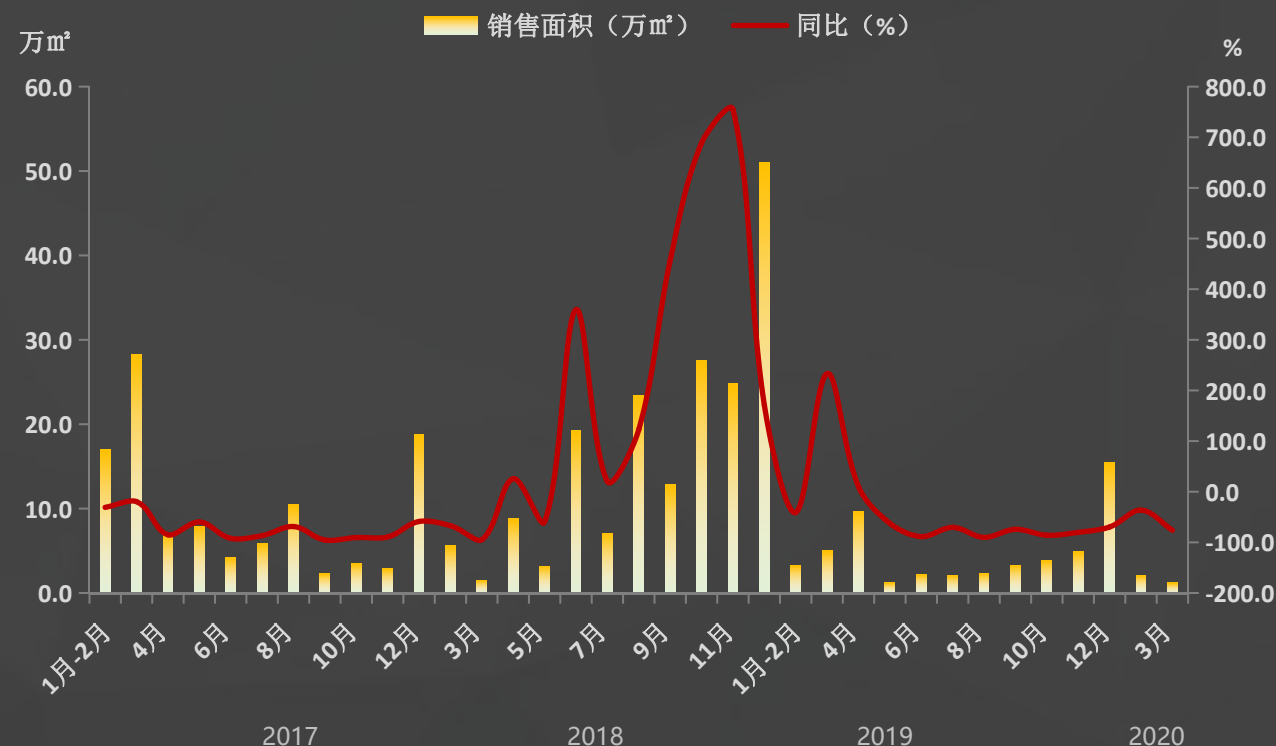


『三』办公市场 —销售市场

销售市场

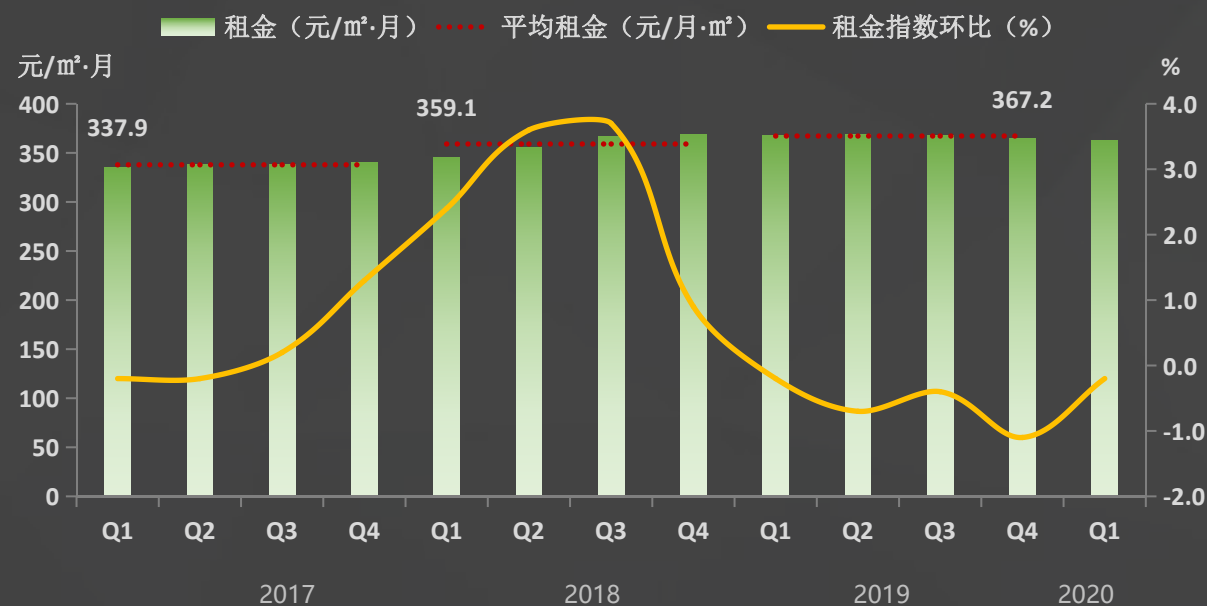
2020年一季度，全市写字楼成交面积
3.3万m²，同比下降60.2%。
其中，3月全市写字楼成交面积为1.2
万m²，同比下降76.0%。

北京市写字楼成交面积趋势

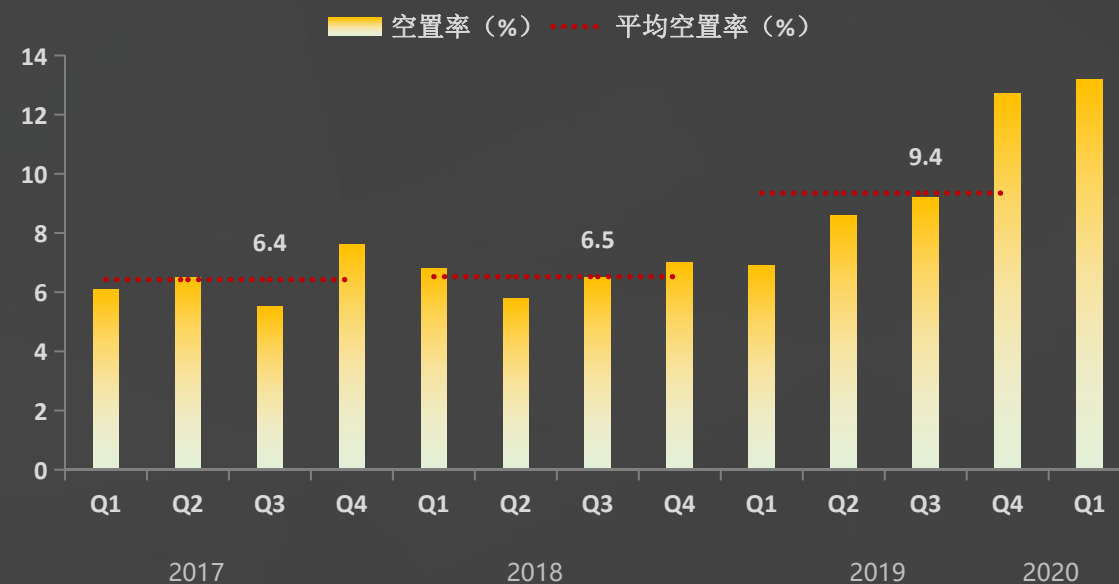


『三』办公市场 — 租赁市场

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

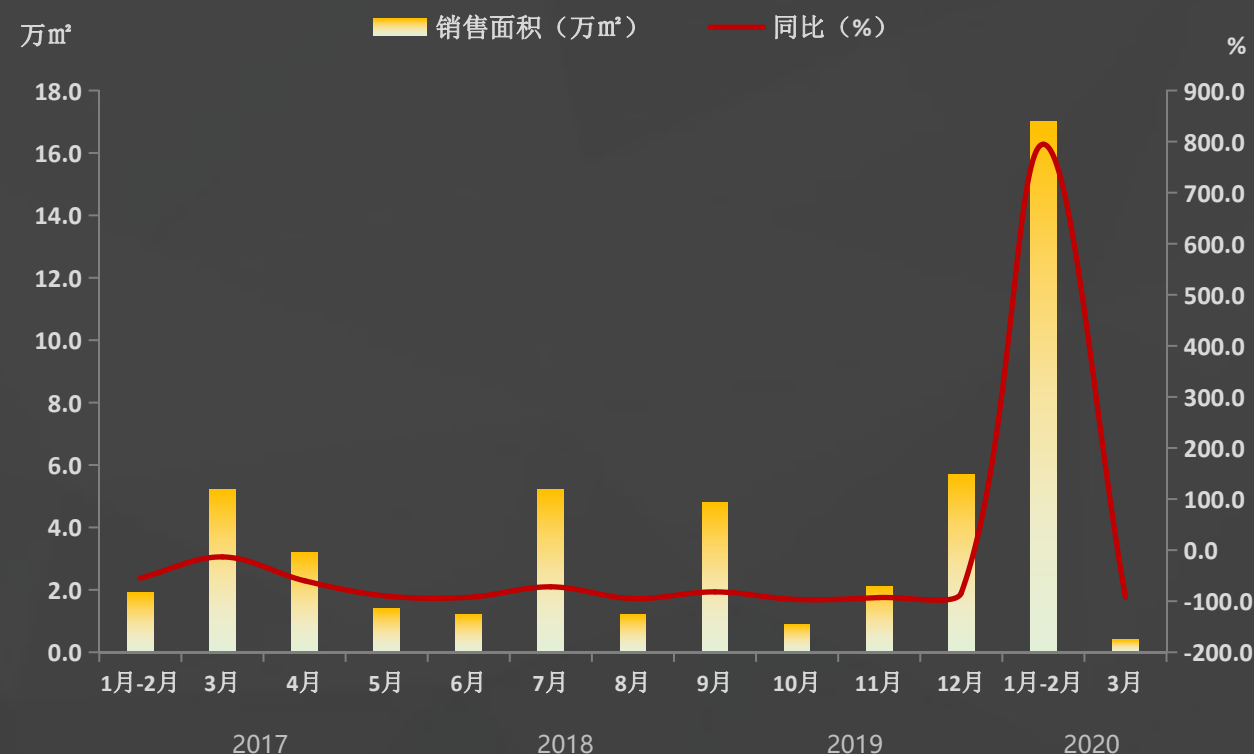
2020年一季度，全市甲级写字楼平均租金为363.0元/月·㎡，租金指数环比下降0.2%，同比下降2.6%；平均空置率为13.2%，环比上升0.5%，同比上升6.0%。

『四』商业市场 — 销售市场

销售市场

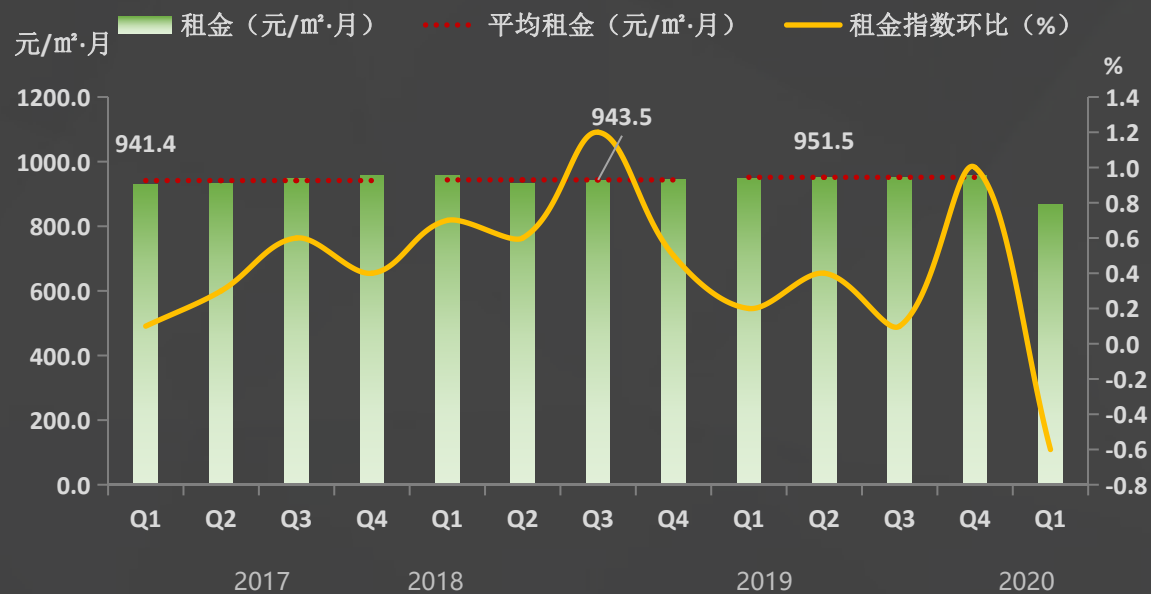
2020年一季度，全市商业物业成交面积为17.4万 m^2 ，增长1.5倍。
其中，3月全市商业物业成交面积为0.4万 m^2 ，同比下降92.3%。

北京市商业物业成交面积趋势

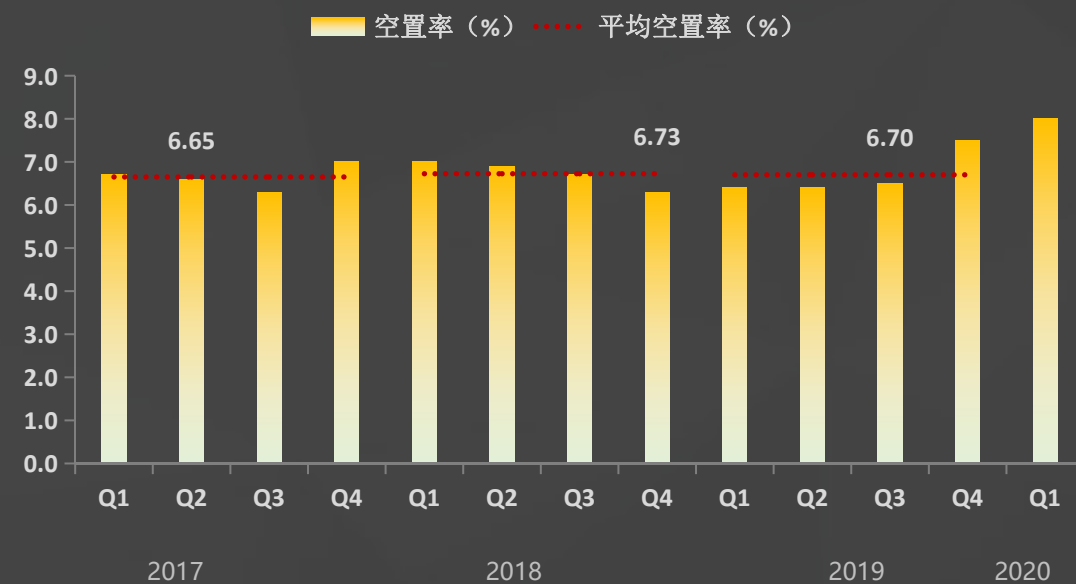


『四』商业市场 — 租赁市场

北京市商铺租金趋势



北京市商铺空置率趋势



租赁市场

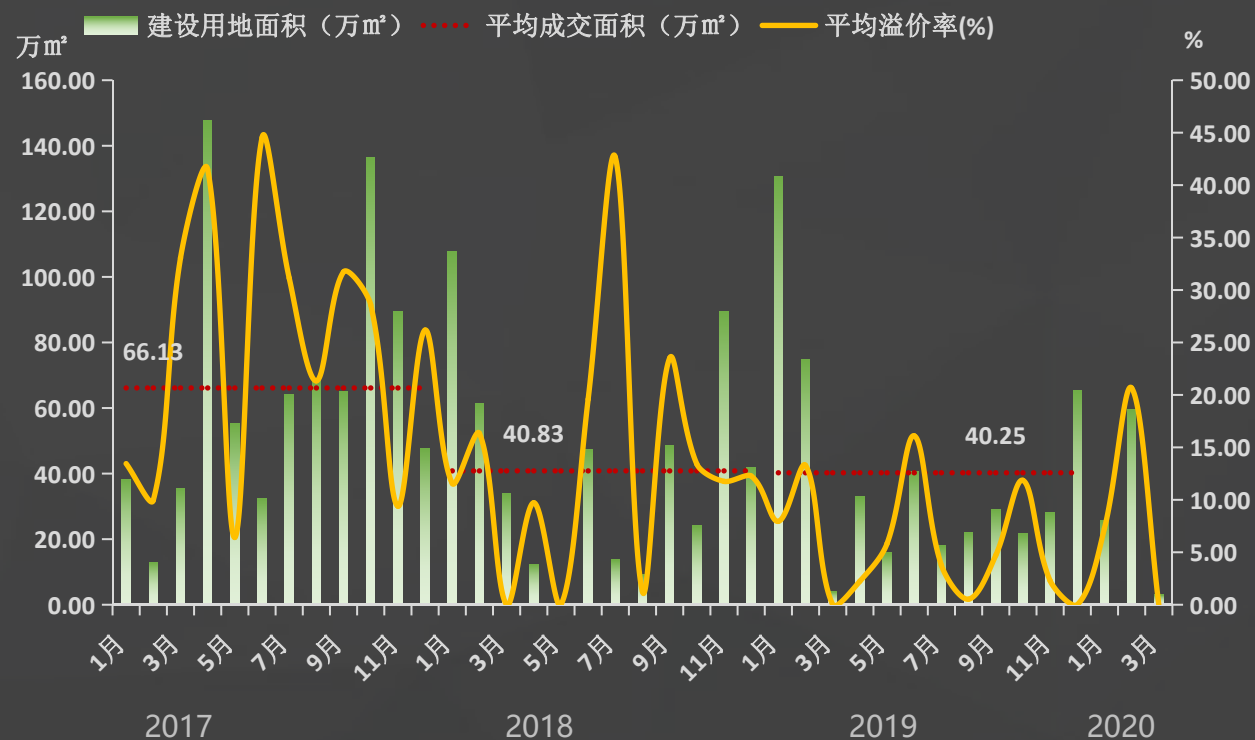
2020年一季度，全市购物中心首层平均租金为866.2元/月·㎡，租金指数环比下降0.6%，同比上升0.8%；平均空置率为8.0%，环比上升0.8%，同比上升1.7%。

土地成交

2020年一季度，全市土地成交面积共计88.45万 m^2 （建设用地面积），环比下降23.14%，同比下降57.76%；累计成交19宗土地，其中住宅用地14宗，工业用地3宗，混合用地2宗；平均溢价率为15.34%。

其中，3月全市土地成交面积共计3.09万 m^2 （建设用地面积），环比下降94.81%，同比下降23.27%；成交1宗土地，为工业用地；平均溢价率为0.00%。

北京市土地成交面积趋势



『五』 土地市场

2020年3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
北京经济技术开发区路东区E7M1地块工业项目 国有建设用地使用权	30991.9 52550.23	工业用地	3815.15	726 0.00	七通一平	北京华卓精科科技股份有限公司

2020年一季度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	19	88.45	193.07	31637.9737	15.34
住宅用地	14	69.83	153.24	37512.96	18.97
商业/办公用地	0	0	0	0	0
工业用地	3	8.05	11.76	1104.61	0
混合用地	2	10.57	28.07	36313.08	12.98
其他用地	0	0	0	0	0

PART III 市场走势

- 短期来看，市场依旧不容乐观，经济下行对消费者收入预期产生影响，**二季度房地产市场预计持续走弱**，但国内疫情的逐步控制及有序复工，消费或有回升，将促进**跌幅收窄**。

回顾与展望

■ 市场持续走弱，刚需住宅有望回温，商办需求新增乏力

一季度，北京房地产市场受到疫情较大冲击，供应低迷，成交全线回落，各类物业市场表现较去年同期明显减弱。3月，政府加强住房公积金支持力度，但对住宅市场影响不大，**成交量同比下降超45%**，跌幅进一步扩大；企业逐步复工复产，但办公物业、商业物业成交量低位运行，**同比下降均超75%**；土地市场冷淡，**成交量同比下降23.27%**。租赁市场租金走低，空置率持续攀升。

短期来看，市场依旧不容乐观。刚需住宅或将最先回温，但经济下行对消费者收入预期产生影响，部分购房人或将密切观望，择机入市。国内疫情的逐步控制及有序复工，消费或有回升，但对商办物业的新增需求乏力，空置率将继续上升，价格松动下行。

■ 调控基调仍然严格

3月，政治局会议定调积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，并且国务院将农用地改建权下放至地方政府；但与此同时，中央继续强调“房住不炒”，不将房地产作为短期刺激经济的手段。随着疫情防控取得实质性成效、经济形势多端变化，北京市调控政策保持微调，但**整体调控基调较之前并未发生改变**。

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

