

北京市房地产市场 分析报告

2020年4月

PART I 政经跟踪

- 宏观经济
- 重点政策

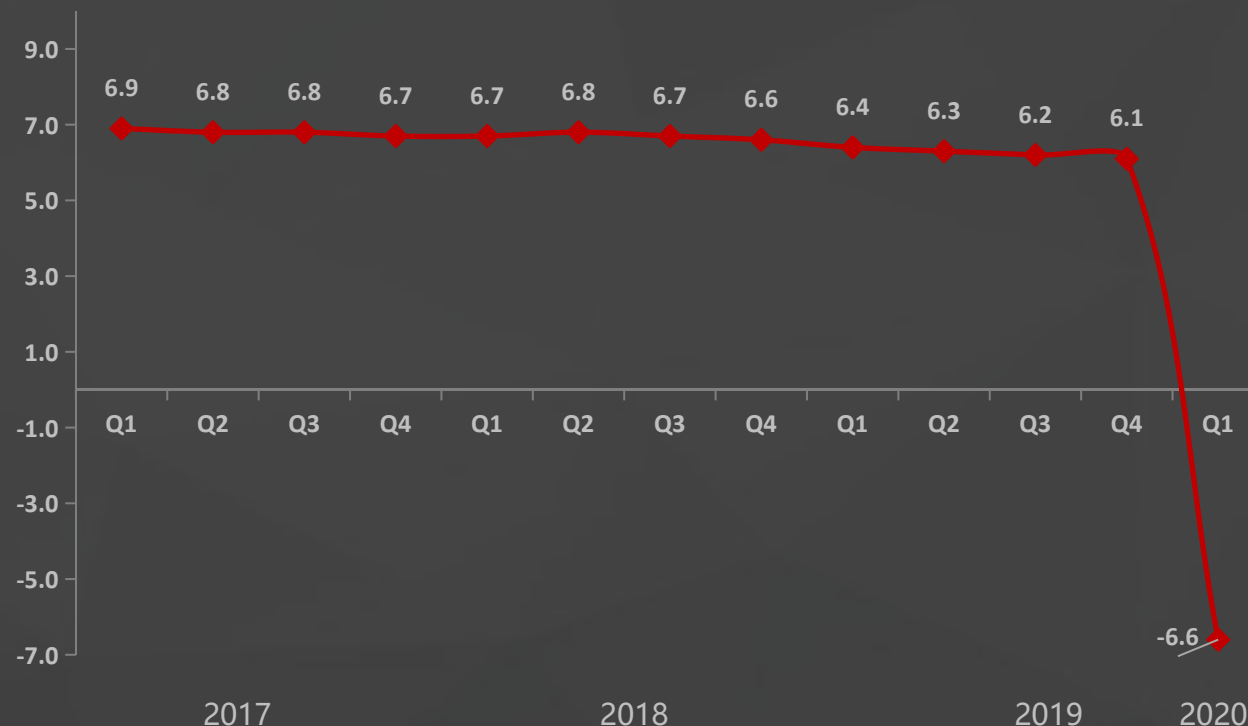
- ◆ 4月3日，国家发改委发布《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》。
- ◆ 4月9日，中共中央 国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》。
- ◆ 4月20日，央行发布贷款市场报价利率（LPR）：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。

『一』 宏观经济

GDP

2020年一季度，全市实现GDP为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 (%)

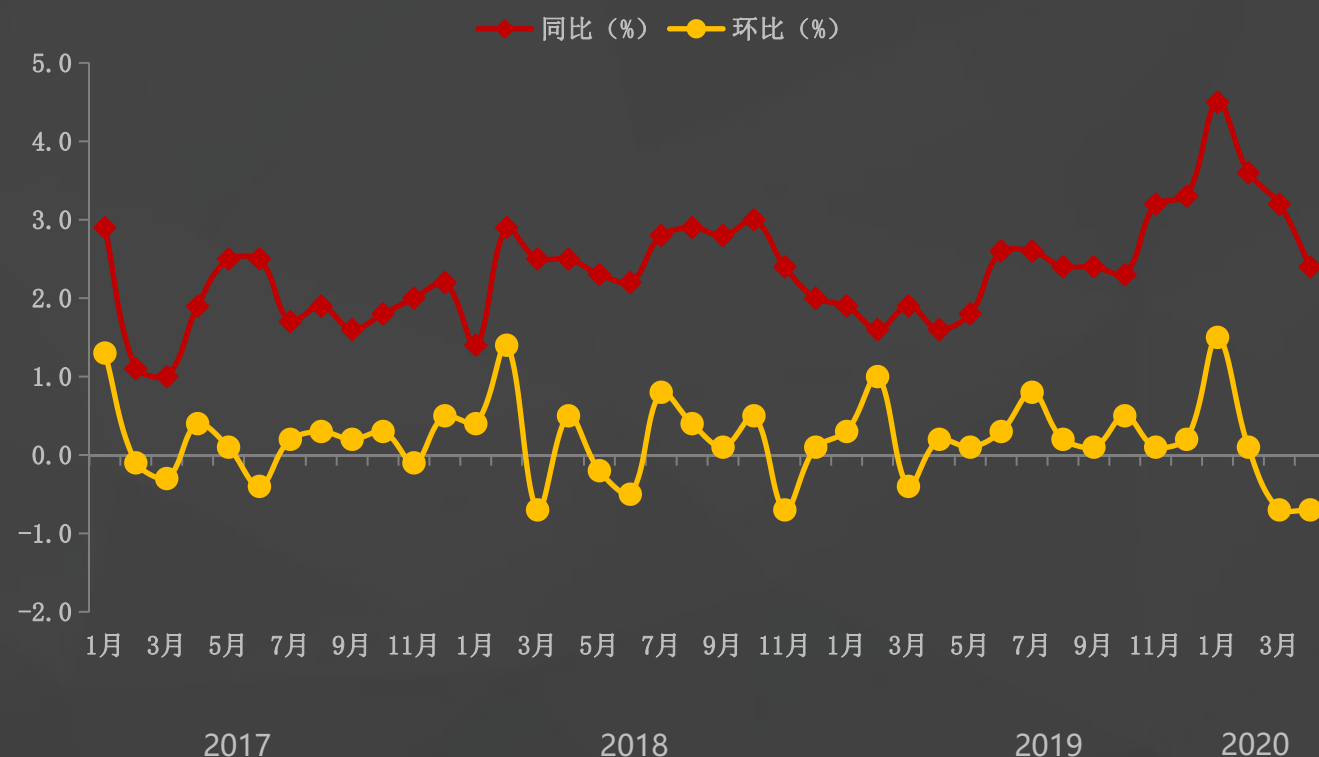


『一』 宏观经济

CPI

2020年4月，全市CPI环比下降0.7%；
同比上涨2.4%，涨幅比上月回落0.8个
百分点。

北京市CPI涨跌幅 (%)

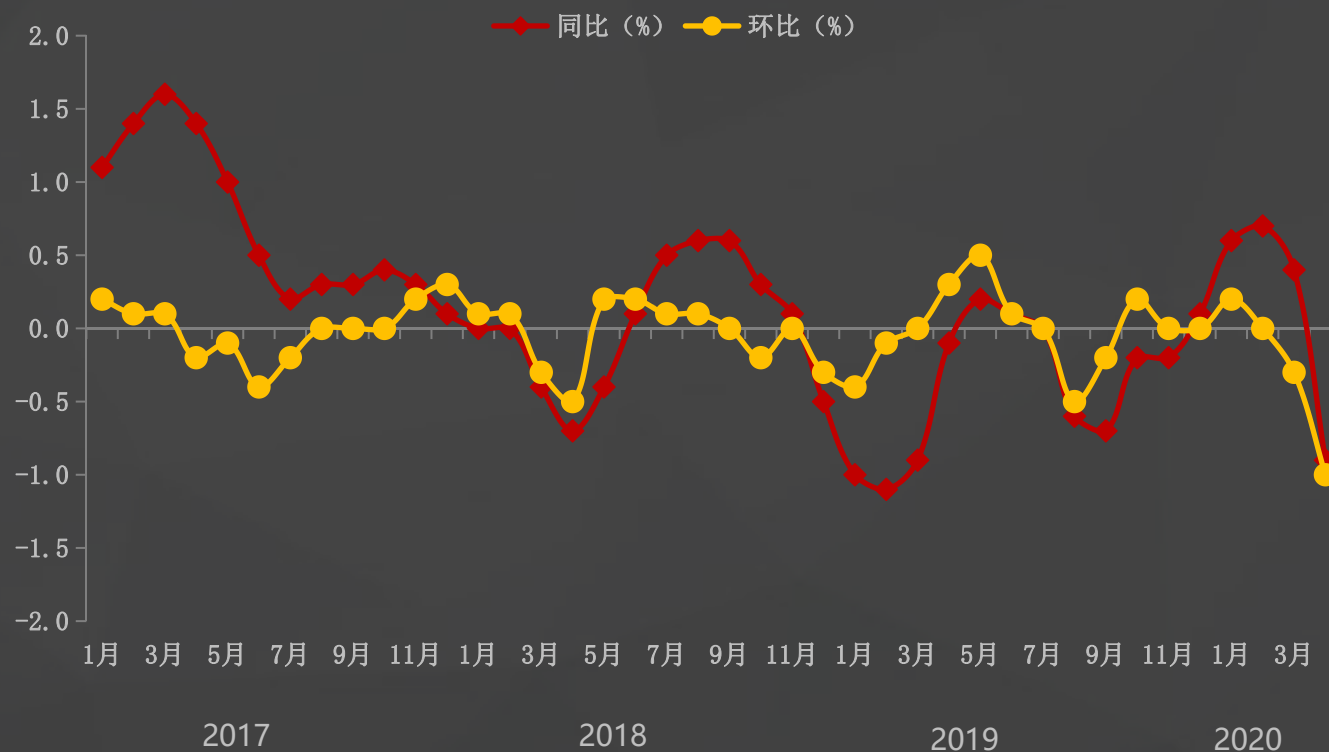


『一』 宏观经济

PPI

2020年4月，全市PPI环比下降1.0%；
同比下降0.9%，涨幅由正转负。

北京市PPI涨跌幅 (%)



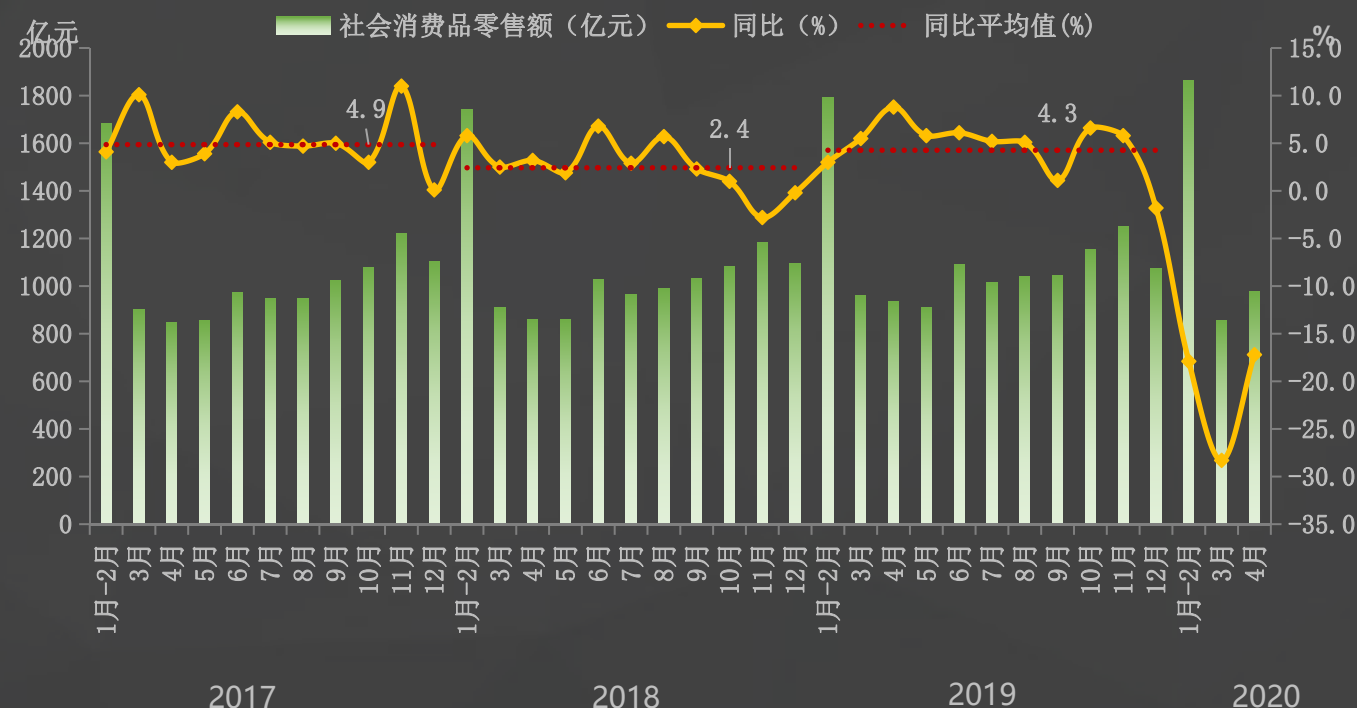
『一』宏观经济

社会消费品 零售额

2020年4月，全市实现社会消费品零售总额977亿元，环比上涨0.1%；同比下降17.2%，降幅较上月收窄11.1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。

北京市社会消费品零售额同比增速 (%)

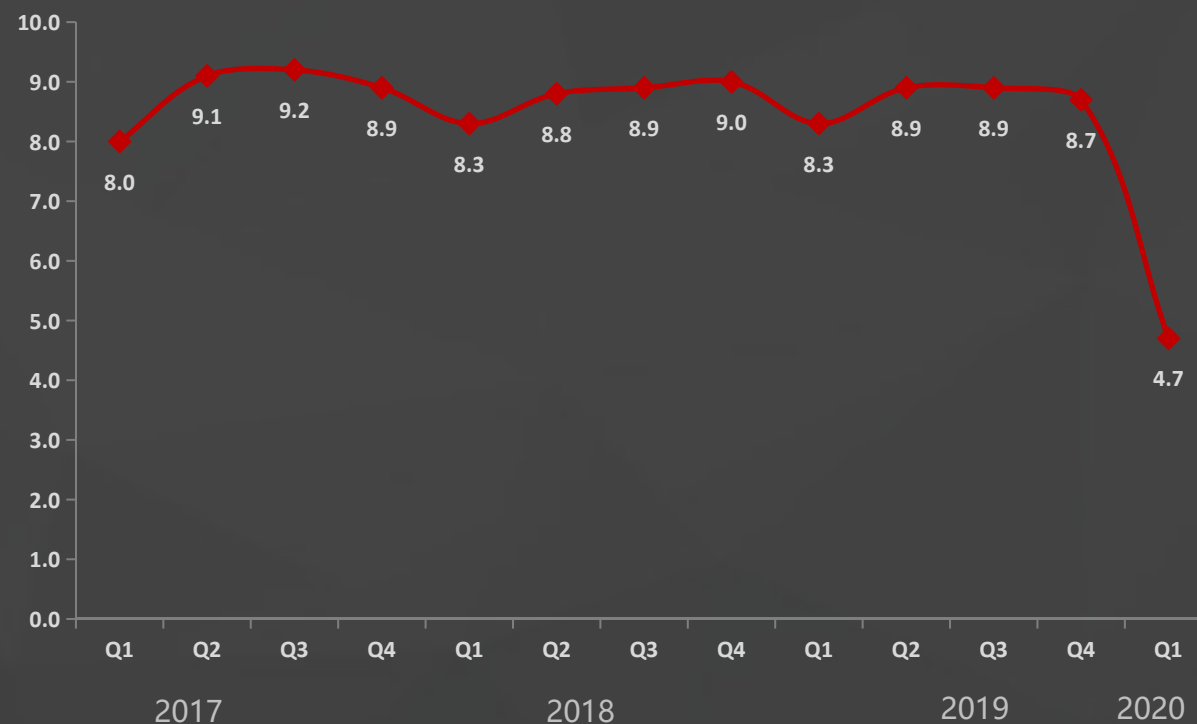


『一』宏观经济

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 (%)

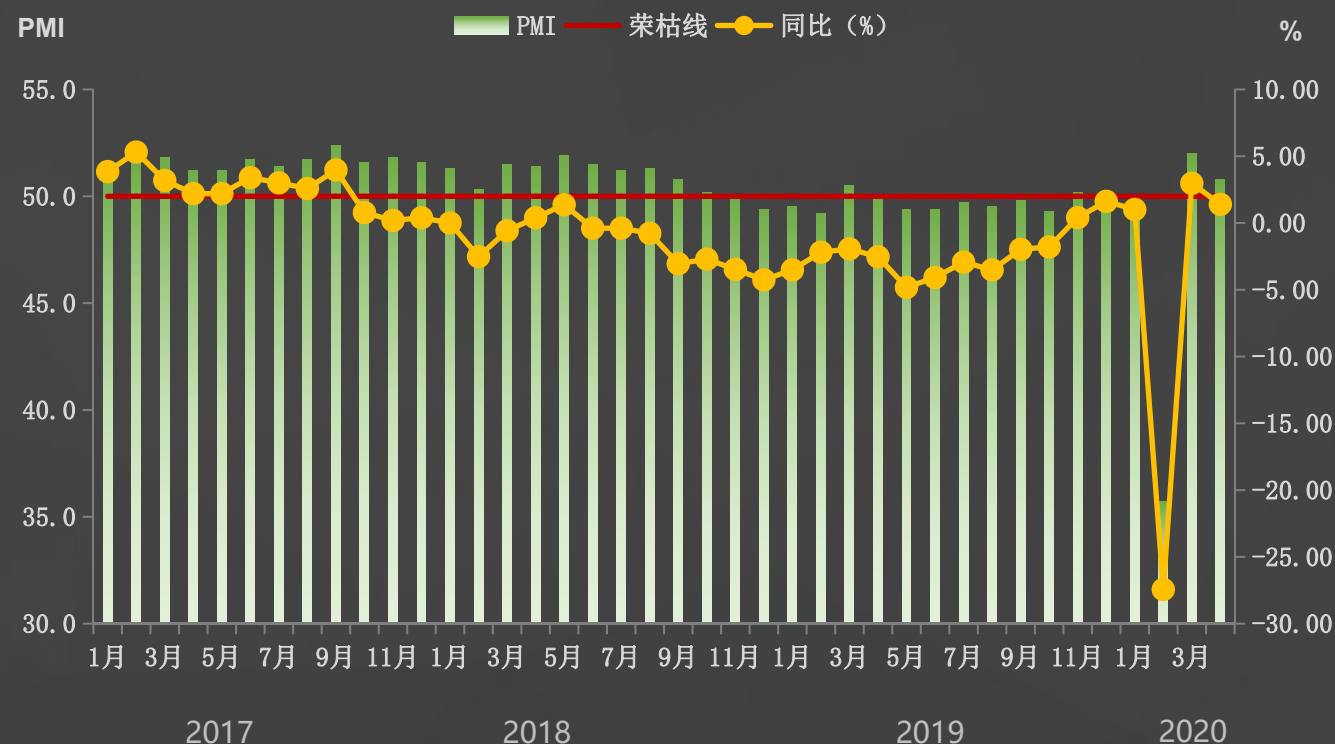


『一』 宏观经济

PMI

2020年4月，中国PMI为50.8，位于荣枯线以上，环比下降0.02%；同比增长1.40%，涨幅较上月回落1.57个百分点。

中国PMI涨跌幅 (%)

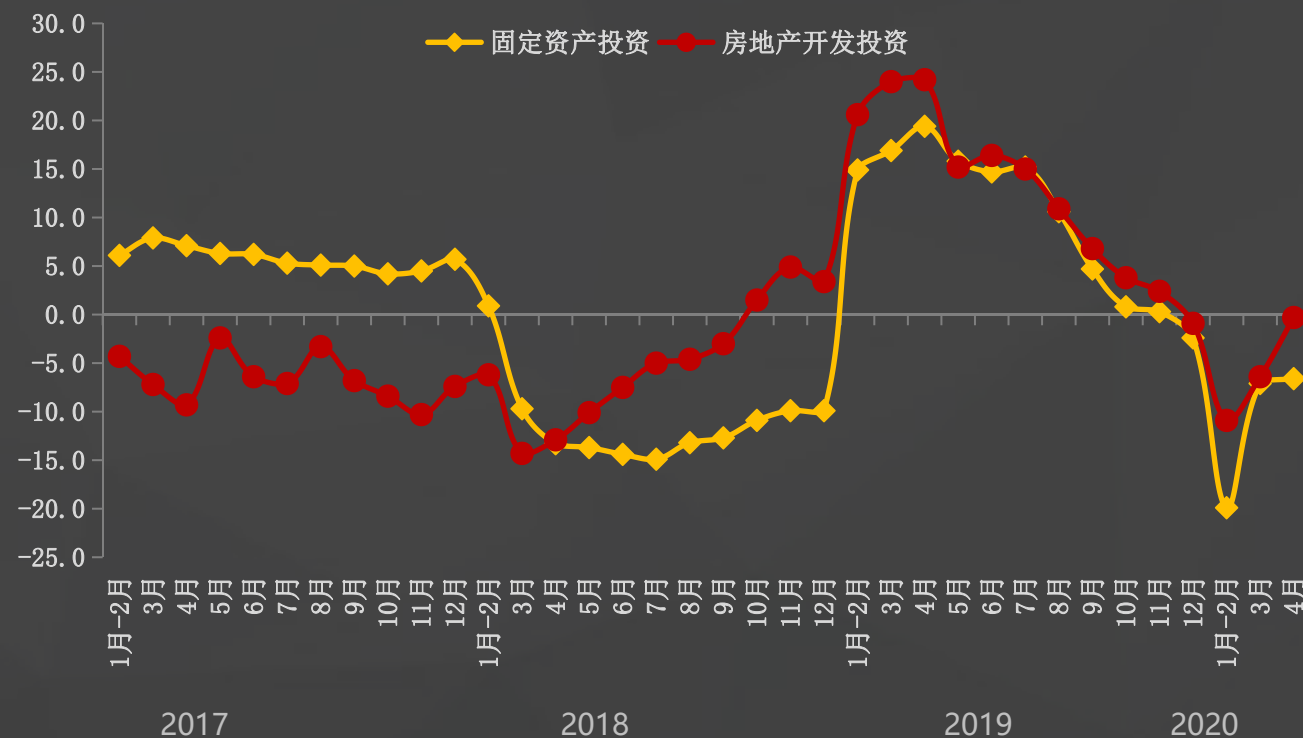


『一』宏观经济

固定资产投资

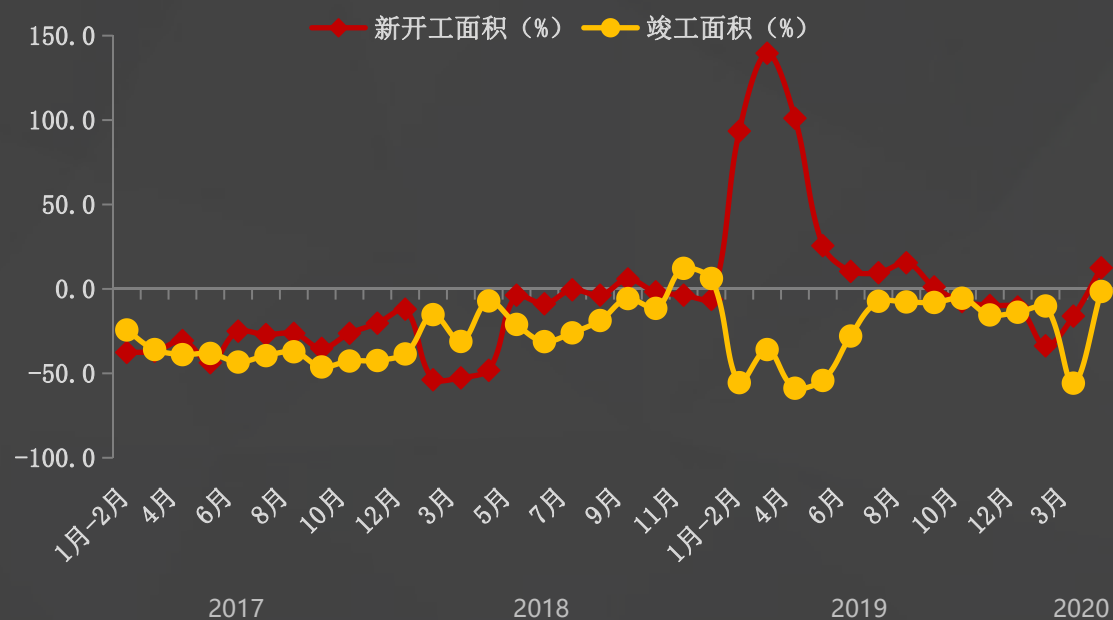
2020年1-4月，全市固定资产投资(不含农户)同比下降6.6%，降幅收窄0.5个百分点。其中，房地产开发投资下降0.3%，降幅较上月收窄6.1个百分点。

北京市固定资产投资累计同比增速 (%)

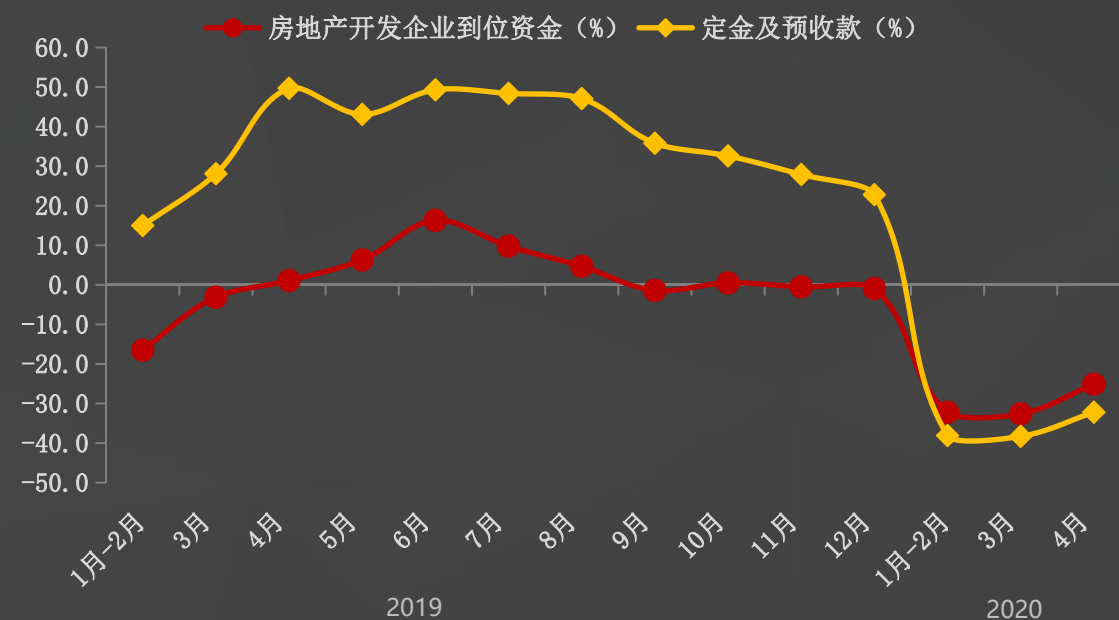


『一』 宏观经济

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1-4月，全市房地产开发企业房屋新开工面积为592.4万 m^2 ，同比增长12.5%；房屋竣工面积为120.3万 m^2 ，同比下降1.5%。房地产开发企业到位资金为1200.9亿元，同比下降25.1%，其中，定金及预收款为416.4亿元，同比下降32.2%。

国家政策

◆ 4月3日，国家发改委发布《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》

城区常住人口300万以下城市全面取消落户限制，推动城区常住人口300万以上城市基本取消重点人群落户限制，促进农业转移人口等非户籍人口在城市便捷落户。加大“人地钱挂钩”配套政策的激励力度。

◆ 4月3日，李克强签署国务院令，公布《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》

关于优化营商环境方面，删去《城市房地产开发经营管理条例》第八条第三项，即“企业法定代表人的身份证明”。

◆ 4月9日，中共中央 国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》

加快修改完善土地管理法实施条例，完善相关配套制度，制定出台农村集体经营性建设用地入市指导意见。健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应、作价出资（入股）等工业用地市场供应体系。充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地，研究完善促进盘活存量建设用地的税费制度。完善土地利用计划管理，实施年度建设用地总量调控制度，增强土地管理灵活性，推动土地计划指标更加合理化，城乡建设用地指标使用应更多由省级政府负责。

◆ 4月20日，央行发布贷款市场报价利率（LPR）

1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。

北京政策

◆4月10日，北京市政府发布《战略留白用地管理办法》

战略留白用地原则上2035年前不予启用。各区政府、开发区管委会应加强战略留白用地管理，2035年前保持总量不减少。2035年前实现实地留白，做到“地上物清零”和“零成本”持有。

◆4月29日，北京市住建委发布《关于优化商品住房项目预售许可办理事项的通知》

商品住房项目（含共有产权住房）预售许可截止日期调整为预售方案中确定的房屋交付日期，且应与预售合同中约定的房屋交付日期一致。超过预售方案确定的房屋交付日期，尚未办理不动产首次登记的商品住房项目，确需延长预售许可期限的，房地产开发企业应向项目所在区房屋行政管理部门提出申请。新申请办理预售许可的商品住房项目，一个施工许可证批准范围内的可售住宅部分可以申请办理两次预售许可，但最低规模不得小于栋，不得分层、分单元申请预售许可。已办理过预售许可的商品住房项目，一个施工许可证批准范围内仍有未办理预售的住房、仓储、车位等，满足预售条件的，可以再办理一次预售许可，但申报价格不得超过前期同品质产品价格。

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4月，全市商品房销售面积为78.1万 m^2 ，**同比下降17.9%**。其中，住宅成交面积为50.7万 m^2 ，**同比下降35.1%**；写字楼成交面积为3.1万 m^2 ，**同比下降68.0%**；商业营业用成交面积为16.2万 m^2 ，**同比增长4.1倍**。
- 2020年4月，全市土地成交面积共计47.45万 m^2 （建设用地面积），**环比增长14.35倍，同比增长44.17%**。

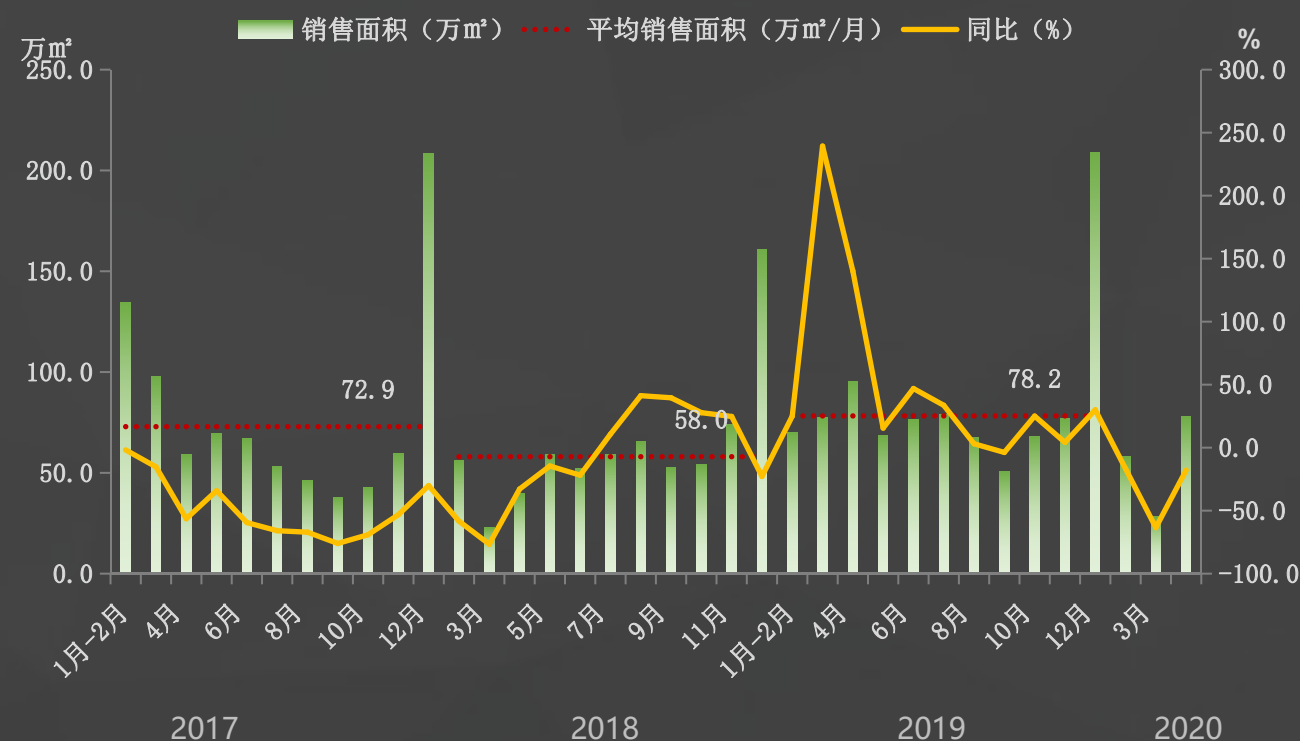
『一』 新建商品房

新建商品房

2020年4月，全市新建商品房销售面积为78.1万m²，同比下降17.9%。

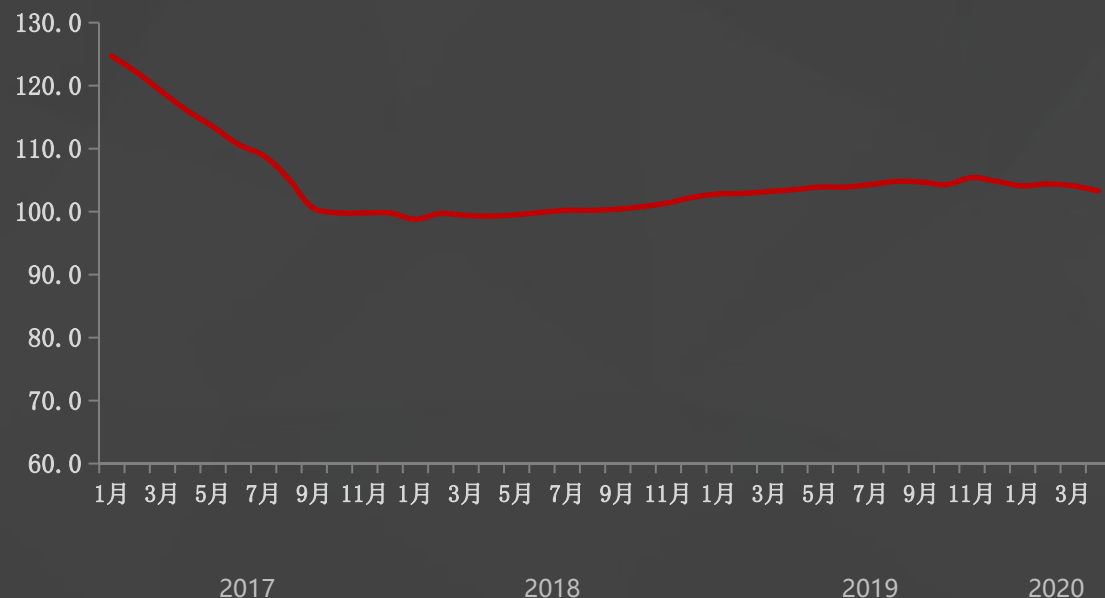
注：新建商品房包括住宅、办公楼、商业营业用房及其他房屋建筑物（如车库等）。

北京市新建商品房销售面积趋势

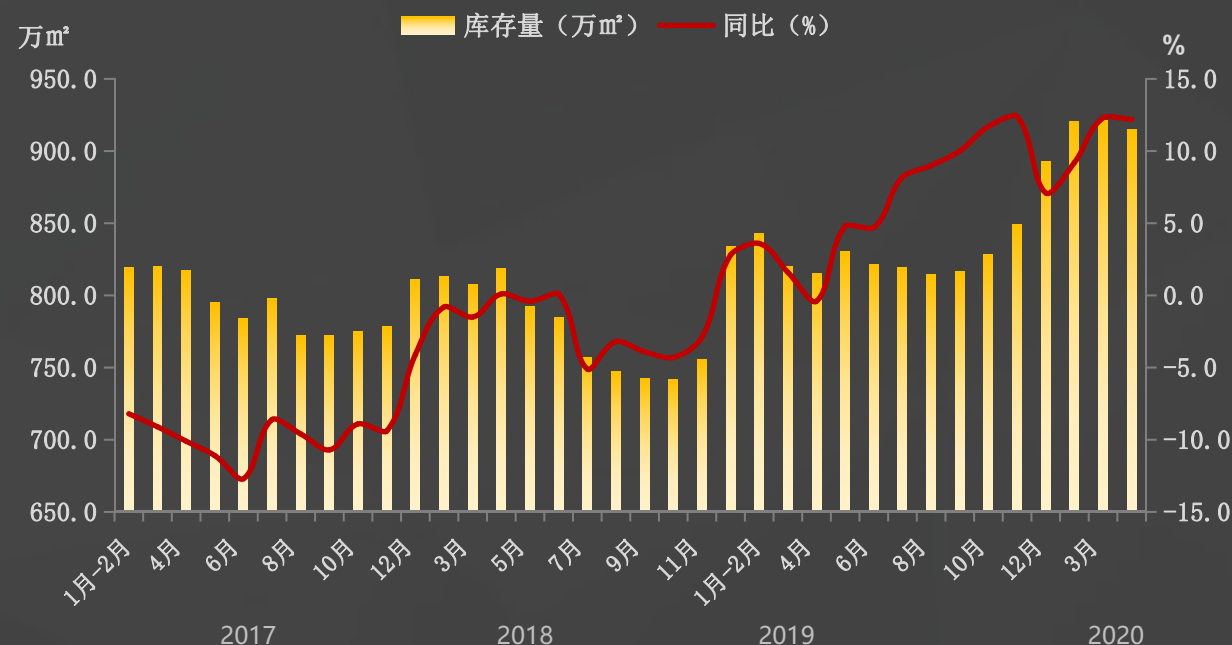


『二』住宅市场 — 销售市场

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

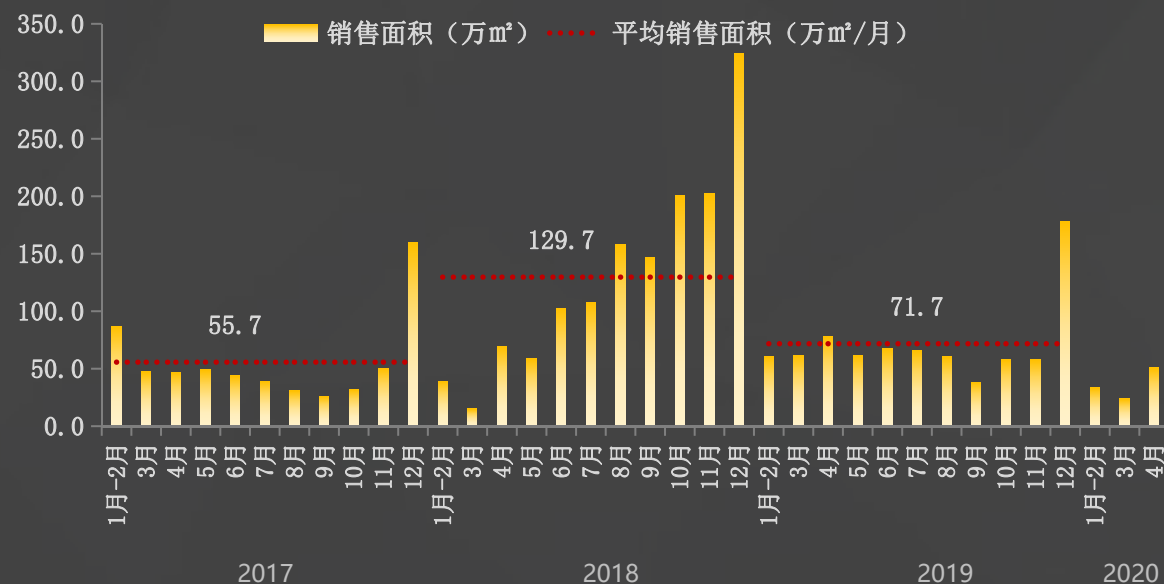


新建商品住宅

2020年4月，全市新建商品住宅批准上市面积为72.68万 m^2 ，套数7031套；销售价格同比指数为103.3%，较上月回落0.8个百分点。全市新建商品住宅库存面积为914.9万 m^2 ，同比增长12.2%。去化周期为13.9个月，较上月拉长0.6个月。

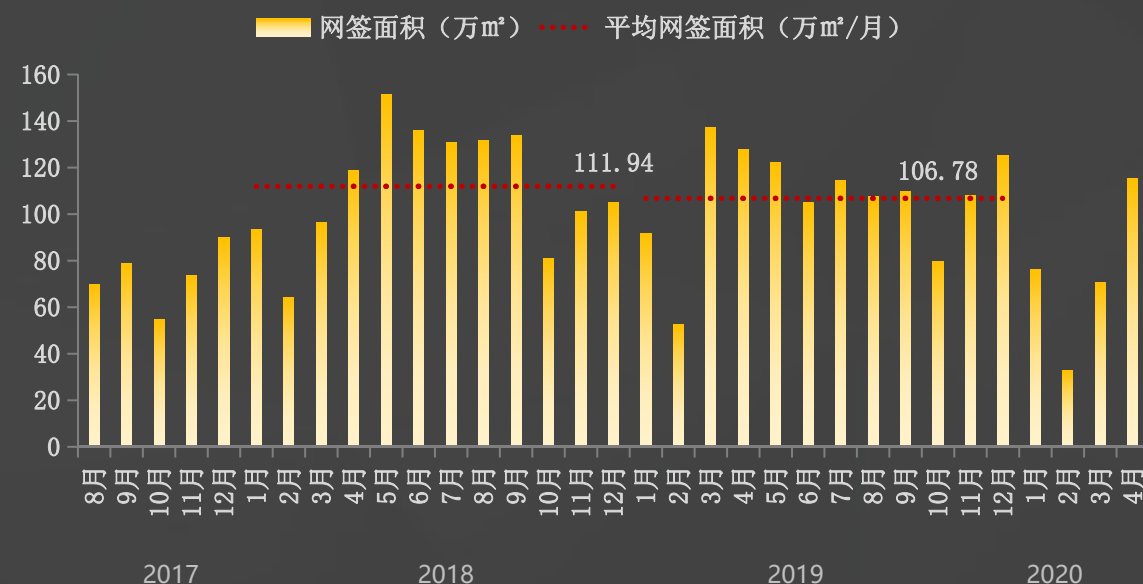
『二』住宅市场 —销售市场

北京市新建商品住宅成交面积趋势 (万 m²)



2020年4月，全市新建商品住宅销售面积为50.7万 m²，同比下降35.1%。

北京市存量住宅成交面积趋势 (万 m²)



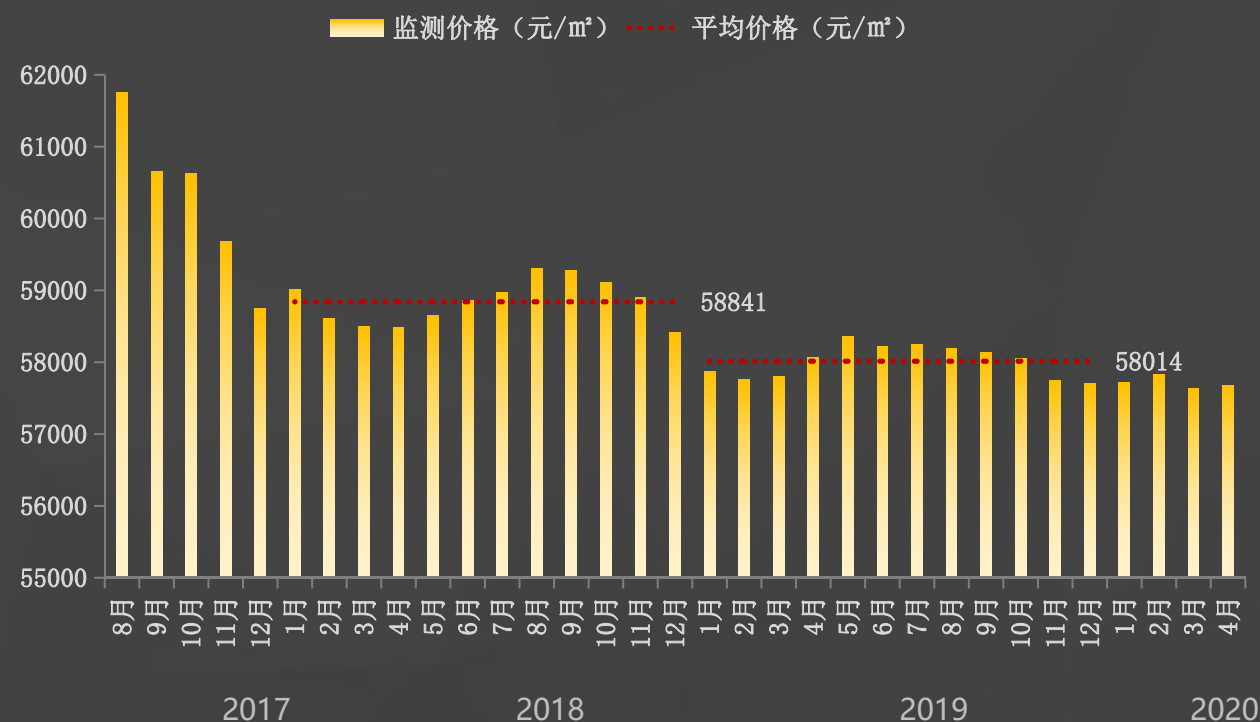
2020年4月，全市存量住宅网签面积115.53万 m²，环比上涨63.21%，同比下降9.66%；网签套数13161套，环比上涨0.68%，同比下降8.84%。

『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4月全市存量住宅监测均价为57683元/m²，环比上涨0.08%，同比下降0.67%；价格指数为165.4。

北京市存量住宅监测均价趋势（元/m²）

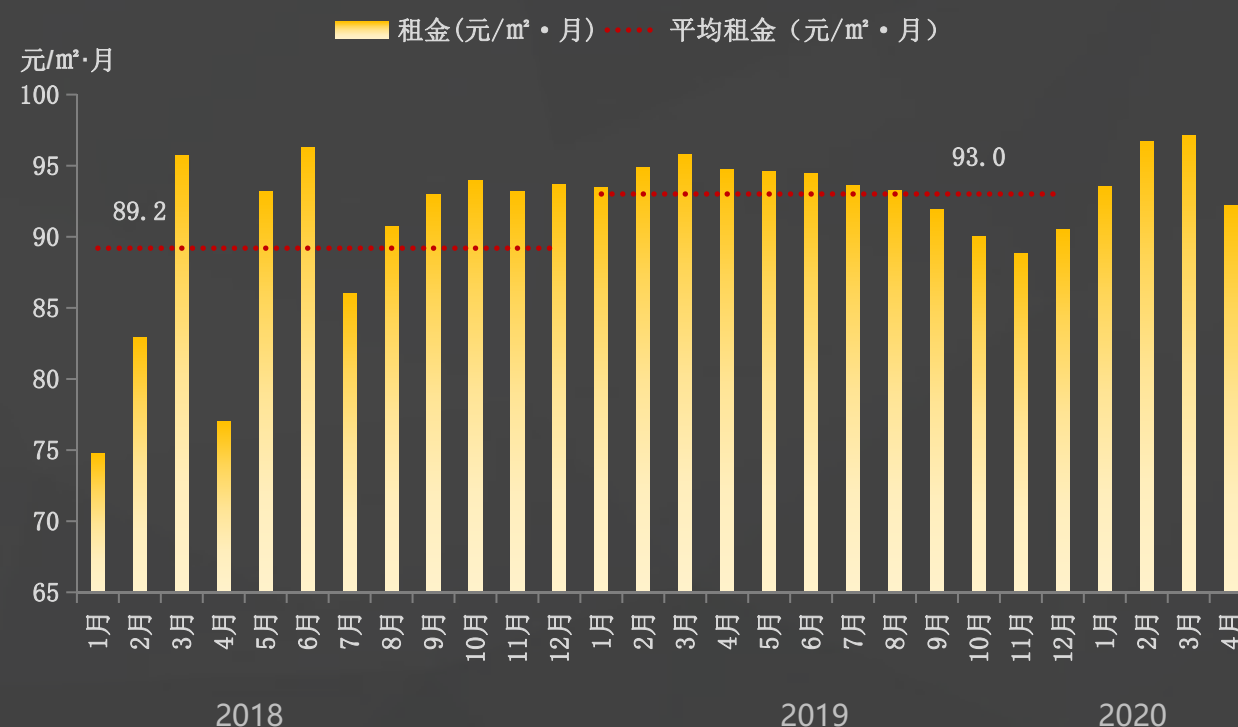


『二』住宅市场 — 租赁市场

住宅租赁

2020年4月，北京住宅租赁市场平米租金为92.19元/㎡·月，环比下降5.1%，同比下降2.7%；套均租金8188元/套·月，环比下降6.6%，同比下降4.5%。

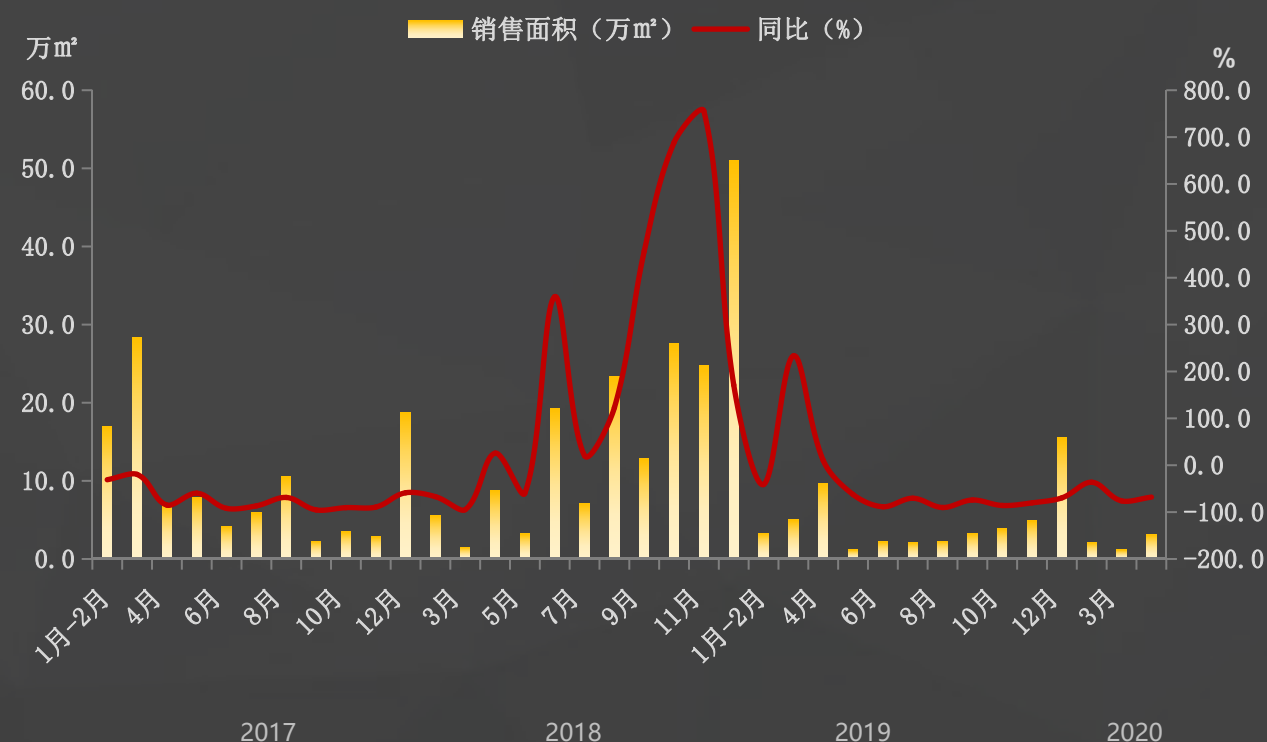
北京市住宅租金变化趋势



销售市场

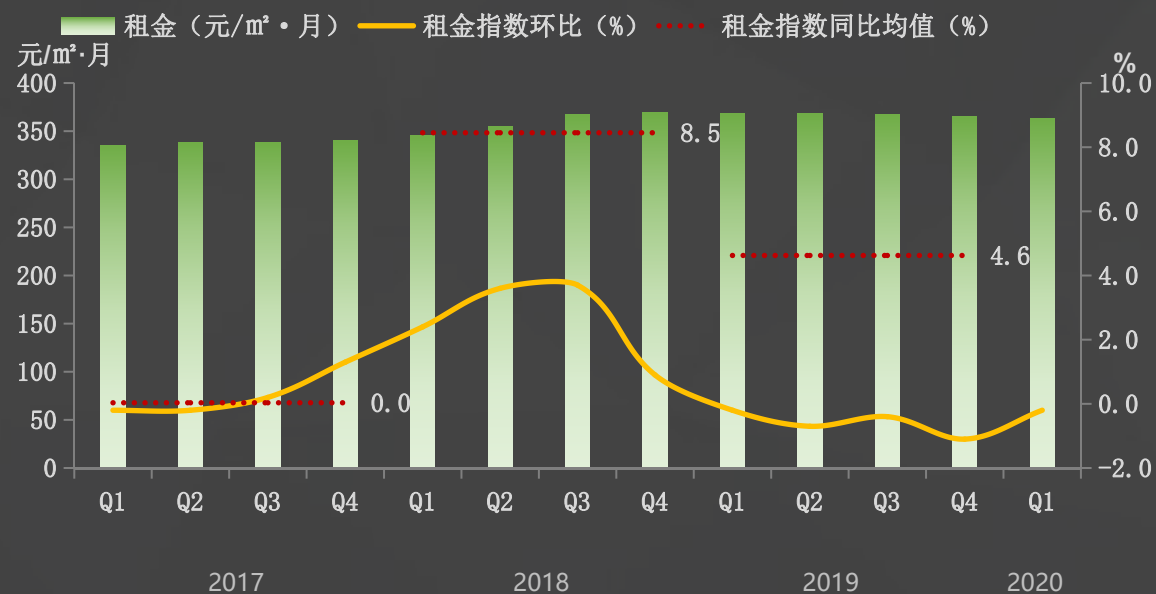
4月，全市写字楼成交面积为3.1万㎡，同比下降68.0%。

北京市写字楼成交面积趋势

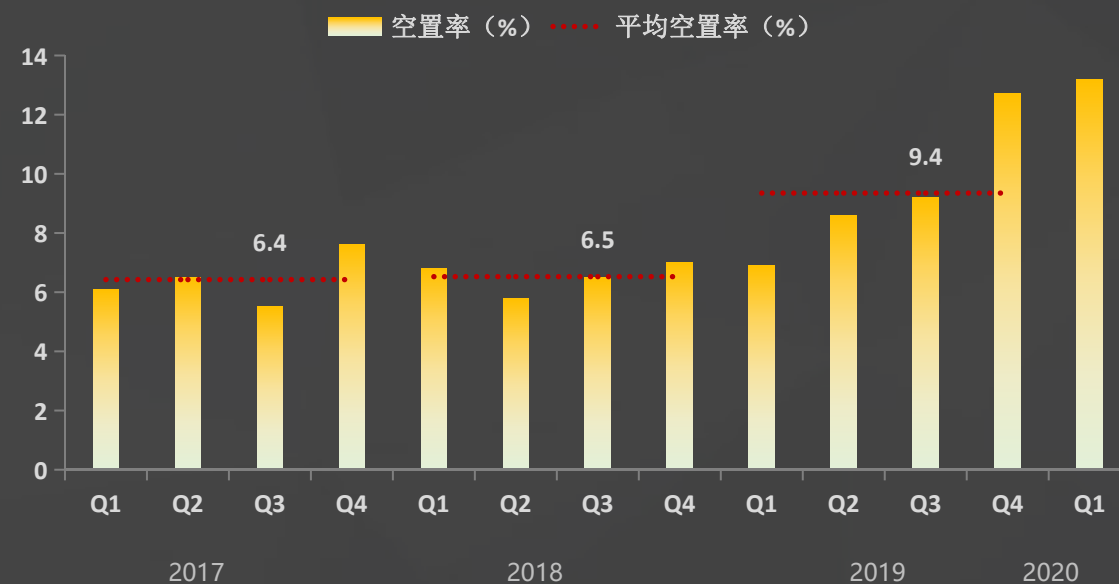


『三』办公市场 — 租赁市场

北京市写字楼租金趋势



北京市写字楼空置率趋势



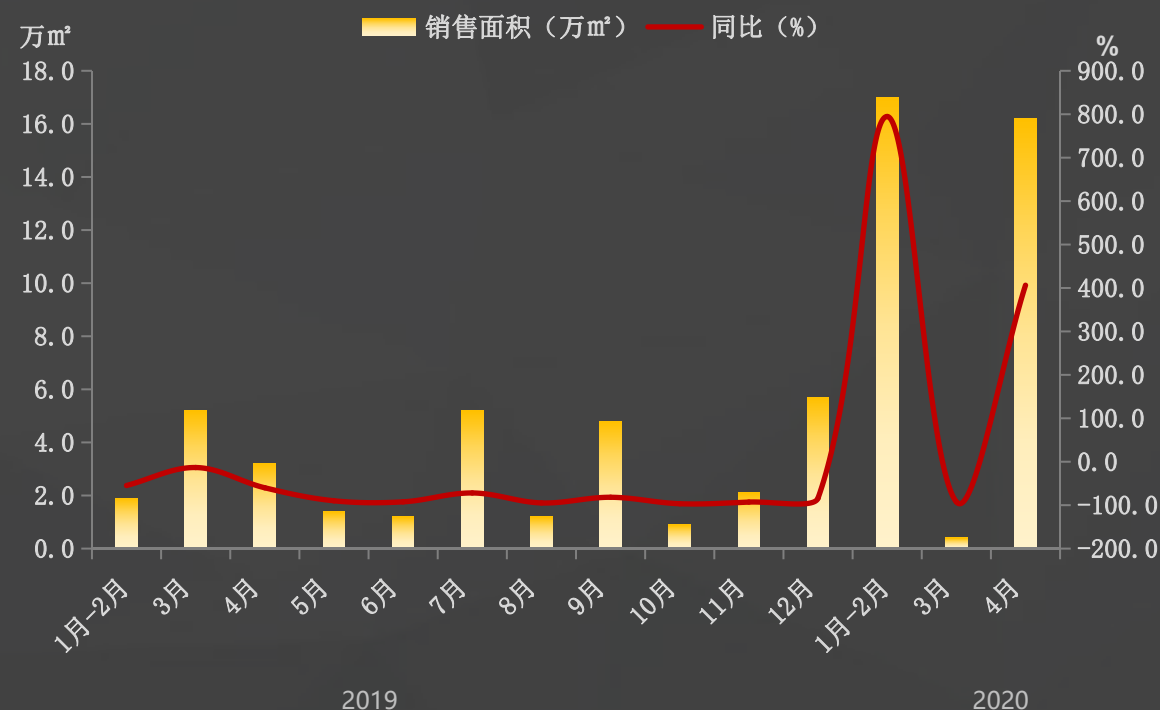
租赁市场

2020年一季度，全市甲级写字楼平均租金为363.0元/月·㎡，平均租金指数环比下降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%。

销售市场

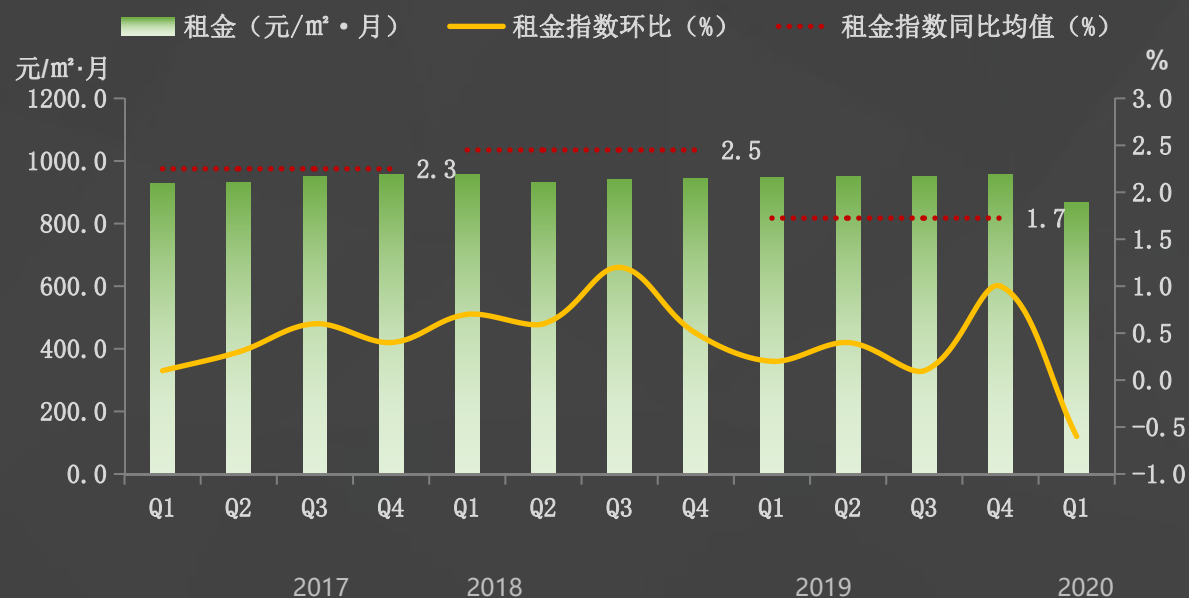
4月，全市商业物业成交面积为16.2万m²，同比增长406.3%。其中，通州区京杭广场贡献成交面积8.1万m²，成交金额16.49亿元。

北京市商业物业成交面积趋势

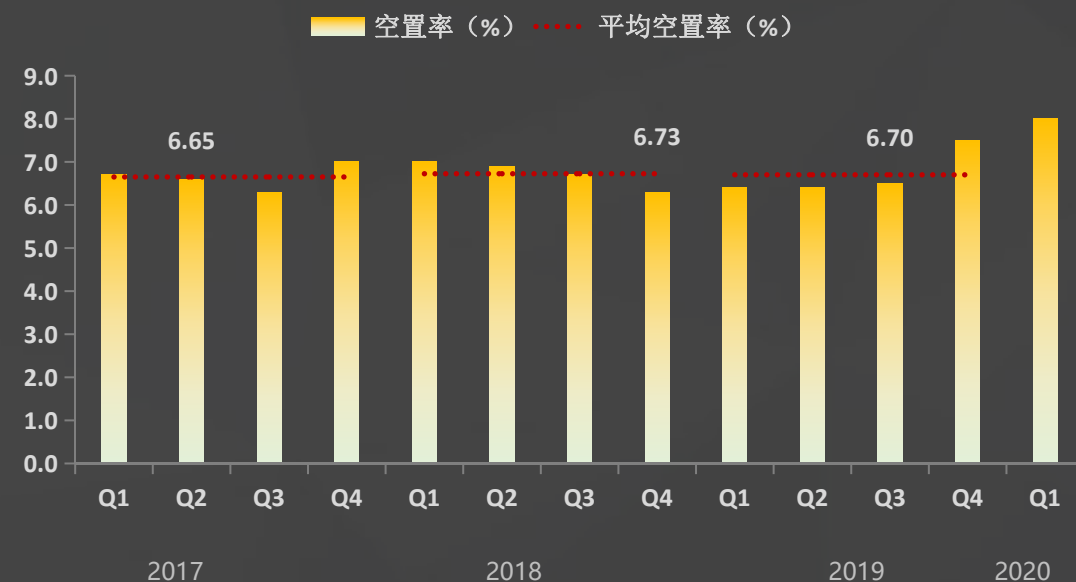


『四』商业市场 — 租赁市场

北京市商铺租金趋势



北京市商铺空置率趋势



租赁市场

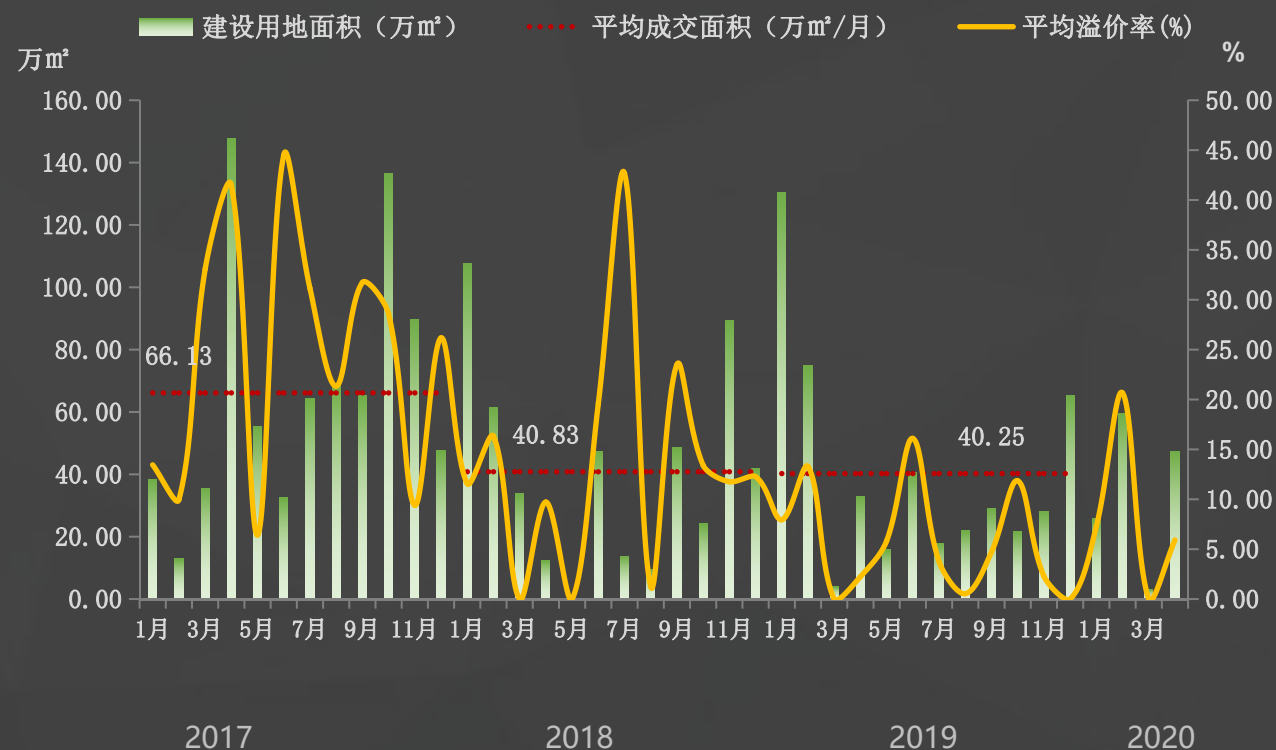
2020年一季度，全市购物中心首层平均租金为866.2元/月·㎡，租金指数环比下降0.6%；平均空置率为8.0%，环比上升0.8%，同比上升1.7%。

『五』 土地市场

土地成交

2020年4月，全市土地成交面积共计47.45万 m^2 （建设用地面积），环比增加14.35倍，同比上升44.17%；成交宗数为10宗，其中住宅用地5宗，商办用地1宗，工业用地2宗，混合用地2宗；平均溢价率为5.92%。

北京市土地成交面积趋势



『五』 土地市场

2020年4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
北京市朝阳区望京花家地西里三组团配套综合楼1006-605地块B4商业金融用地	7289.19 21867.57	B4商业金融用地	35200	16097 0.00	临时三通一平	北京金隅嘉业房地产开发有限公司
北京市昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目ZXZ-010地块F3其他类多功能用地	12501.506 37505	F3其他类多功能用地	56000	14931 0.00	五通一平	北京裕聪置业有限公司
北京市朝阳区金盏乡小店村3005-12地块R2二类居住用地、3005-14地块A33基础教育用地、3005-15地块A22文化活动用地、3005-17地块A8社区综合服务设施用地	80892.994 112042	R2二类居住用地、A33基础教育用地、A22文化活动用地、A8社区综合服务设施用地	460000	41056 0.00	五通一平	北京中海地产有限公司和北京首都开发股份有限公司联合体
北京经济技术开发区路南区N5M4地块工业项目国有建设用地使用权挂牌出让公告	34995.92 82940.33	工业用地	4868.597	587 0.00	七通一平	北京永泰生物制品有限公司
大兴生物医药产业基地DX00-0502-6014-3地块工业用地国有建设用地使用权出让	11276.71 16915	工业用地	1211.817	716 0.00	五通一平	北京本草方源药业集团有限公司
北京市密云区檀营乡6023 地块R2二类居住用地、6024地块A33基础教育用地	64531.282 124382	R2二类居住用地、A33基础教育用地	149600	12074 0.00	六通一平	北京祥业房地产有限公司、北京首都开发股份有限公司、北京盛通房地产有限公司和天津花创房地产开发有限公司联合体
北京市密云区密云经济开发区三期A1地块MY00-0302-6010等地块R2二类居住用地、A33基础教育用地	121639.583 192922	R2二类居住用地、A33基础教育用地	214000	20163 15.68	三通一平	恒大地产集团北京有限公司
北京市房山区良乡镇FS04-0100-6056等地块R2二类居住用地、B11零售商业用地	56727.74 133882	R2二类居住用地、B11零售商业用地	185000	13818 33.09	六通一平	北京恒世投资有限公司
北京市大兴区西红门镇B1-05-(2)地块R2二类居住用地、B2-02地块S4社会停车场用地	39577.683 75553	R2二类居住用地、S4社会停车场用地	294000	39410 7.38	五通一平	北京新城万隆房地产开发有限公司
北京市大兴区西红门镇B1-05-(3)地块R2二类居住用地	45081.987 94672	R2二类居住用地	374000	39505 3.03	五通一平	北京尚恒龙端商业运营管理有限公司和北京首都开发股份有限公司联合体

『五』 土地市场

2020年4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	10	47.45	89.27	19835.79	5.92
住宅用地	5	32.76	62.14	24994.05	11.84
商业/办公用地	1	0.73	2.19	16096.90	0
工业用地	2	4.63	10.0	651.71	0
混合用地	2	9.34	14.95	27993.69	0

PART III 市场走势

- 随着供应恢复与需求释放，“小阳春”于4月下旬缓慢开启。**未来市场将延续4月态势**，刚需住宅成交回升；商办物业逐步回温，降幅收窄。同时，1-4月新建商办已出现2宗大宗交易（成大广场、京杭广场），由于疫情导致的资金链紧张，未来市场资产整合机会更加多元，而这也将成为**投资机构出手的较好时机**。

回顾与展望

■ 市场展现回温迹象

4月，工地施工、售楼处开放等房地产日常经营活动初步恢复，市场整体虽未恢复至去年同期水平但展现回温迹象。住宅、写字楼、商业物业成交量较上月均有不同程度的增长；新建商品住宅、写字楼成交量较去年同期下降超35%，跌幅收紧，商业物业成交量进一步增加，市场表现良好。土地市场量价齐升，房企拿地热情，成交量同比上涨44.17%，溢价率较去年同期增加1.64倍。

随着供应恢复与需求释放，“小阳春”于4月下旬缓慢开启。**未来市场将延续4月态势**，刚需住宅成交回升；商办物业逐步回温，降幅收窄。同时，1-4月新建商办已出现2宗大宗交易（成大广场、京杭广场），由于疫情导致的资金链紧张，未来市场资产整合机会更加多元，而这也将成为**投资机构出手的较好时机**。

■ 房地产市场平稳健康发展

4月，北京市住建委对办理商品住房预售许可提出优化措施，基于“房住不炒”定位，开发项目预售许可申请“门槛”未降低，房地产调控力度没有放松。同时，政治局会议再次重申“房住不炒”，不将房地产作为短期刺激经济的手段；与此同时，央行下调LPR（1年期LPR下调20个基点，5年期以上LPR下调10个基点），在房住不炒的原则下，**降息有助于促进房地产市场平稳健康发展**。

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

