

北京市房地产市场 分析报告

2020年5月

PART I 政经跟踪

- 宏观经济
- 重点政策

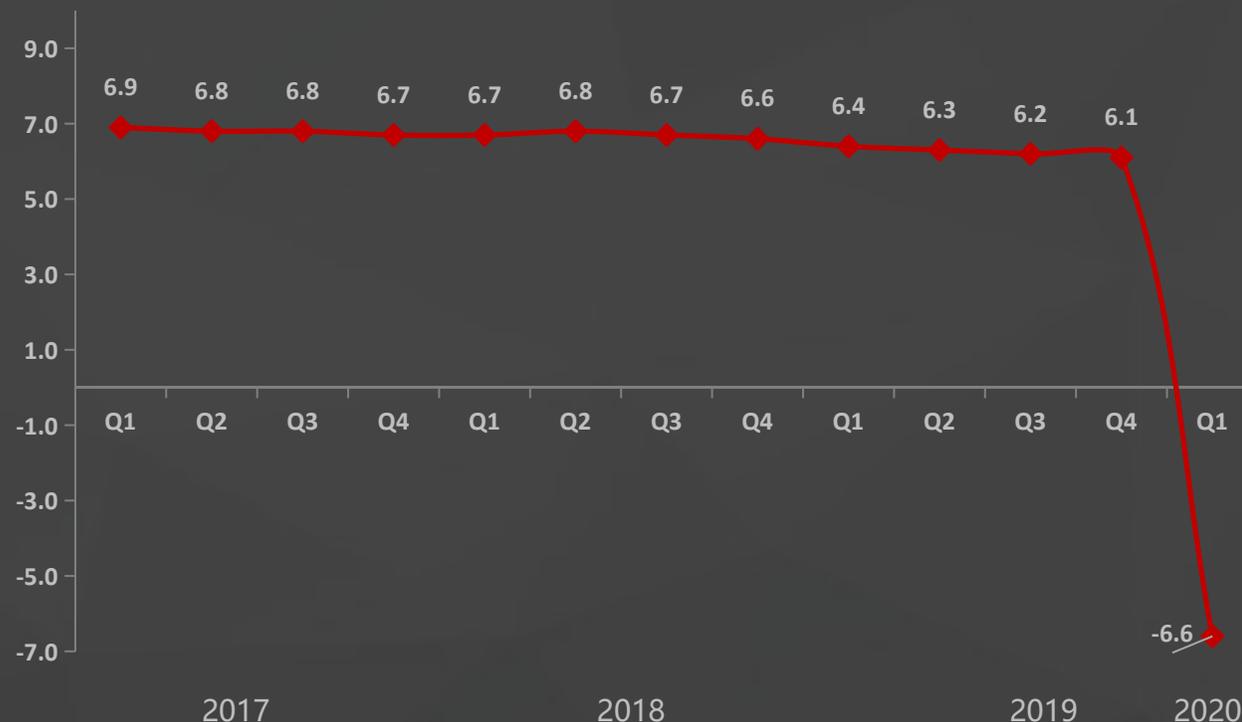
- ◆ 5月22日，李克强在第十三届全国人民代表大会第三次会议上做《政府工作报告》。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民、无障碍设施，让城市更宜业宜居。新开工改造城镇老旧小区3.9万个，支持加装电梯，发展用餐、保洁等多样社区服务。
- ◆ 5月14日，北京市住建委发布《2020年老旧小区综合整治工作方案》。明确北京市年内开工老旧小区综合整治项目80个，完成老旧小区综合整治项目50个、固定资产投资12.8亿元。

『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%。

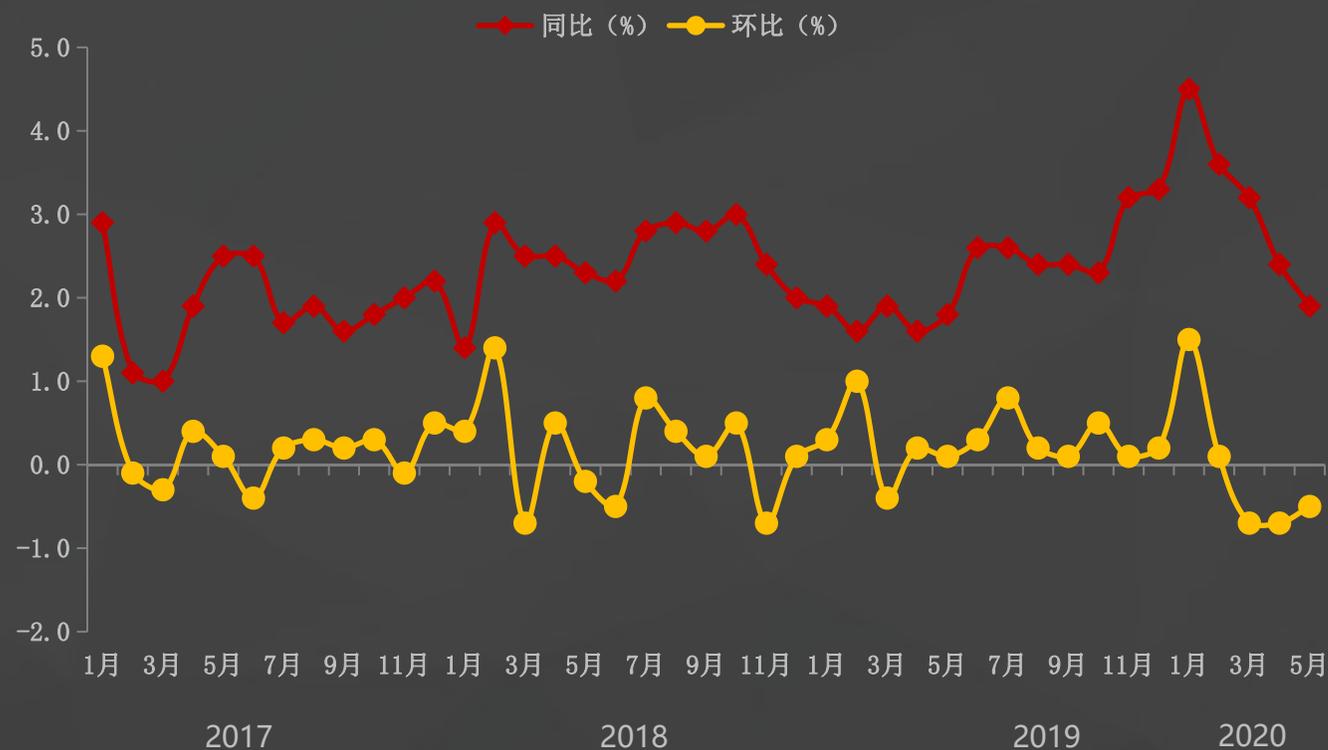
地区生产总值累计同比增速 (%)



CPI

2020年5月，全市CPI环比下降0.5%，
同比上涨1.9%，涨幅比上月回落0.5个
百分点。

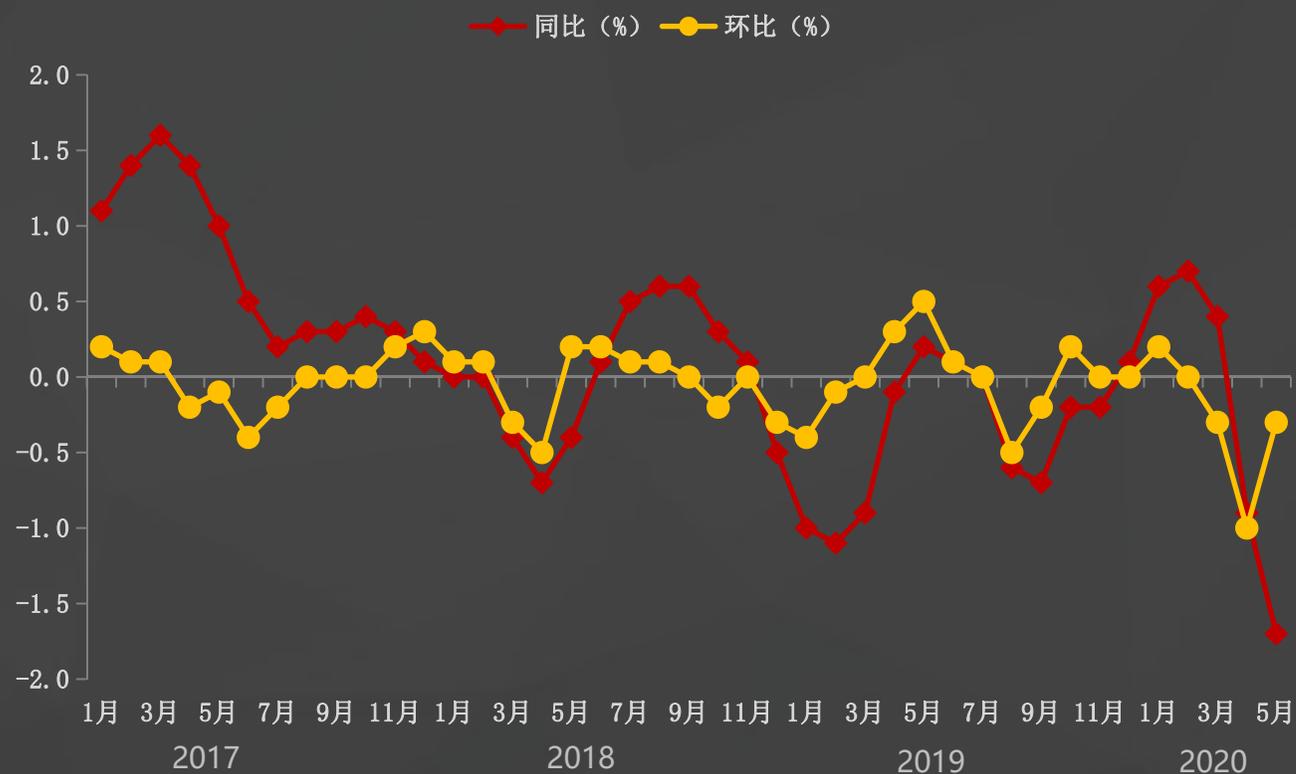
北京市CPI涨跌幅 (%)



PPI

2020年5月，全市PPI环比下降0.3%，
同比下降1.7%，降幅较上月扩大0.8个
百分点。

北京市PPI涨跌幅 (%)

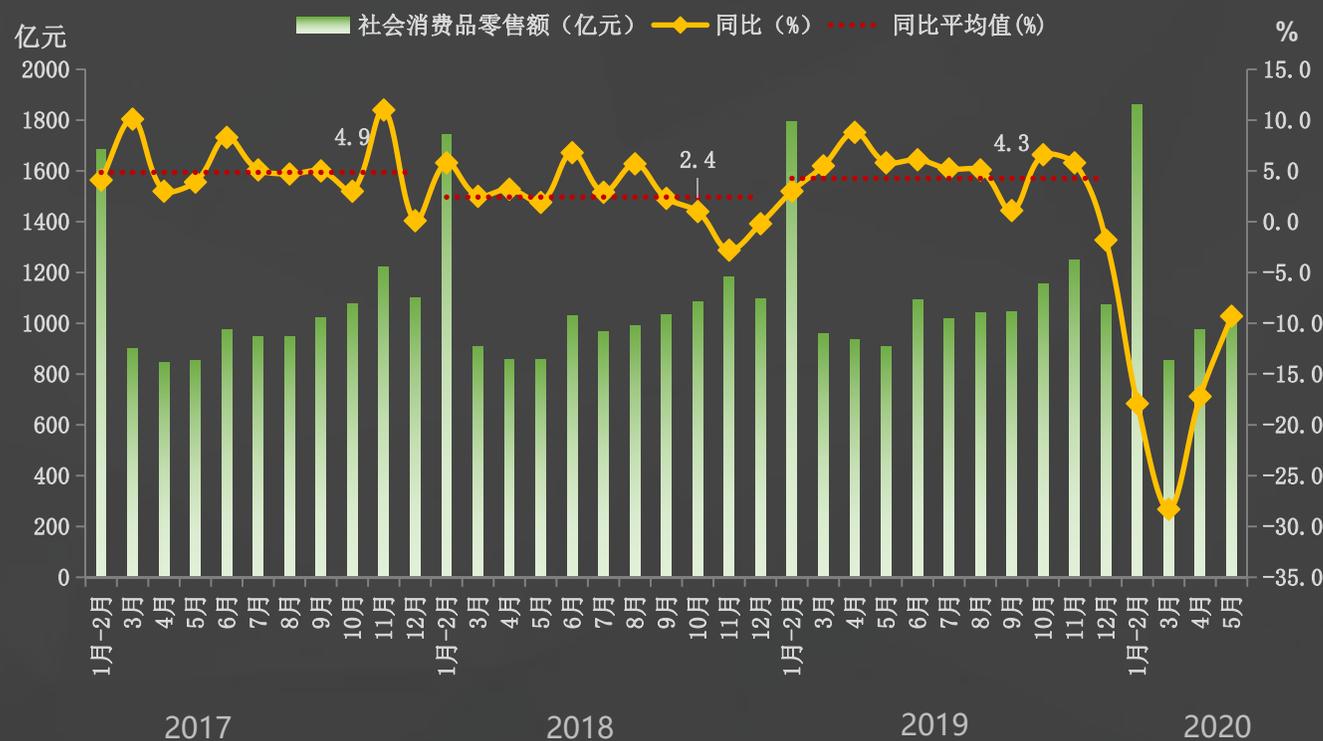


社会消费品 零售额

2020年5月，全市实现社会消费品零售总额1044亿元，环比上涨0.1%；同比下降9.3%，降幅较上月回落7.9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。

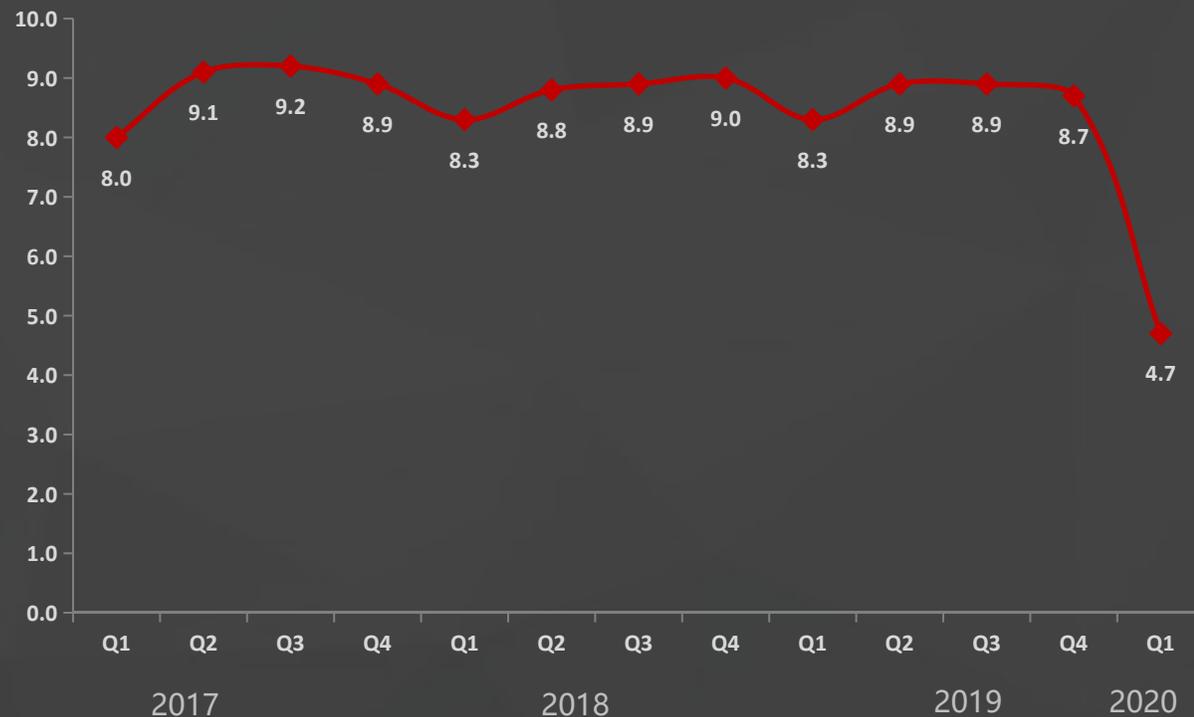
北京市社会消费品零售额同比增速 (%)



人均可支配 收入

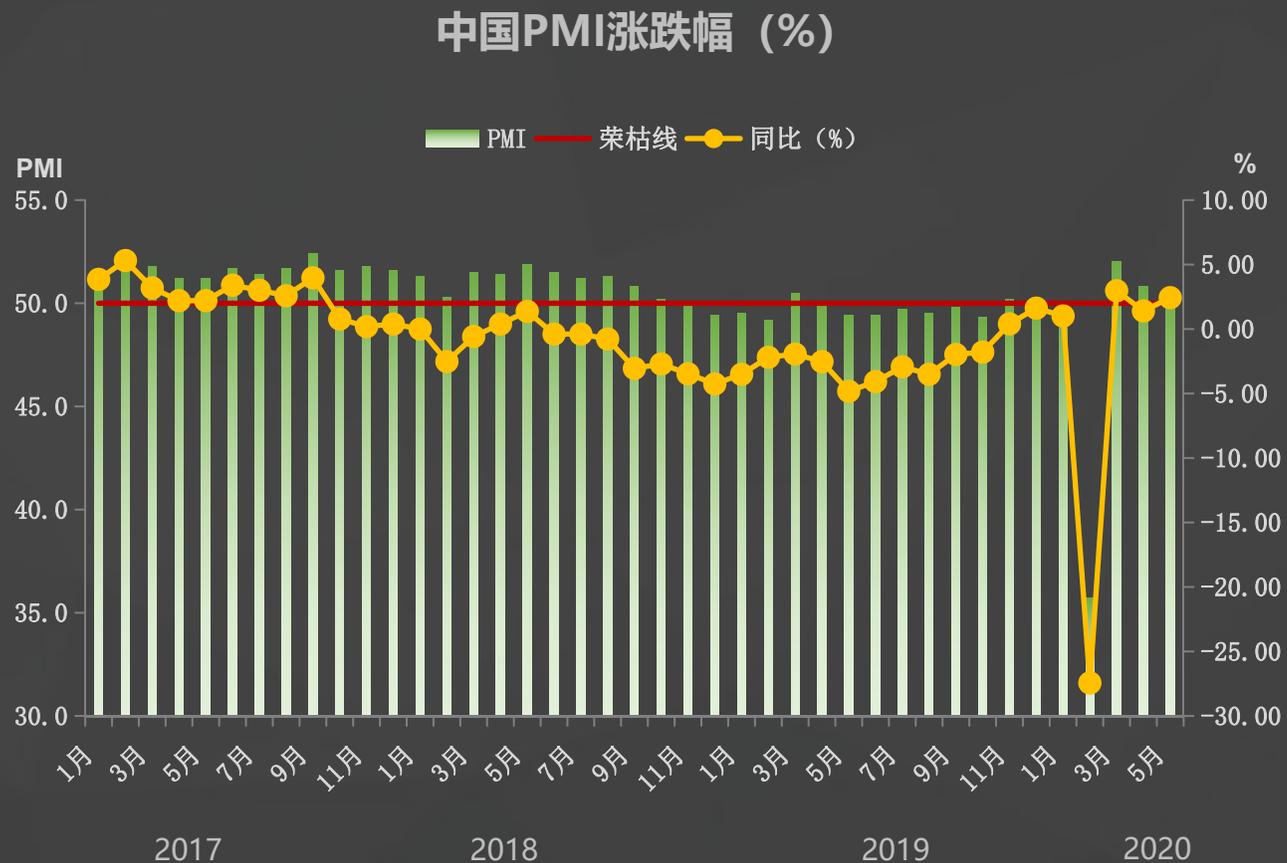
2020年一季度，全市居民人均可支配收入17874元，同比增长4.7%。其中，城镇居民人均可支配收入19349元，同比增长4.8%。

北京市人均可支配收入同比增速 (%)



PMI

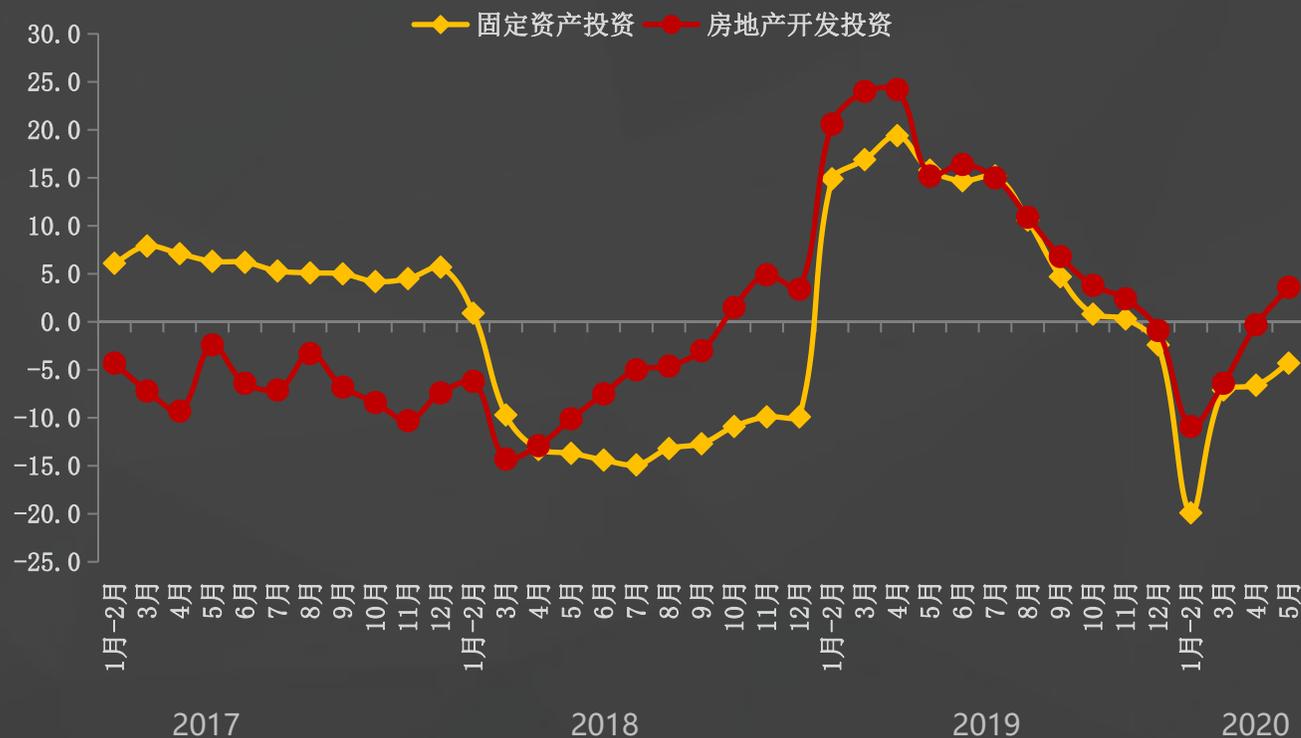
2020年5月，中国PMI为50.6，位于荣枯线以上，同比增长2.43%，涨幅比上月扩大1.03个百分点。



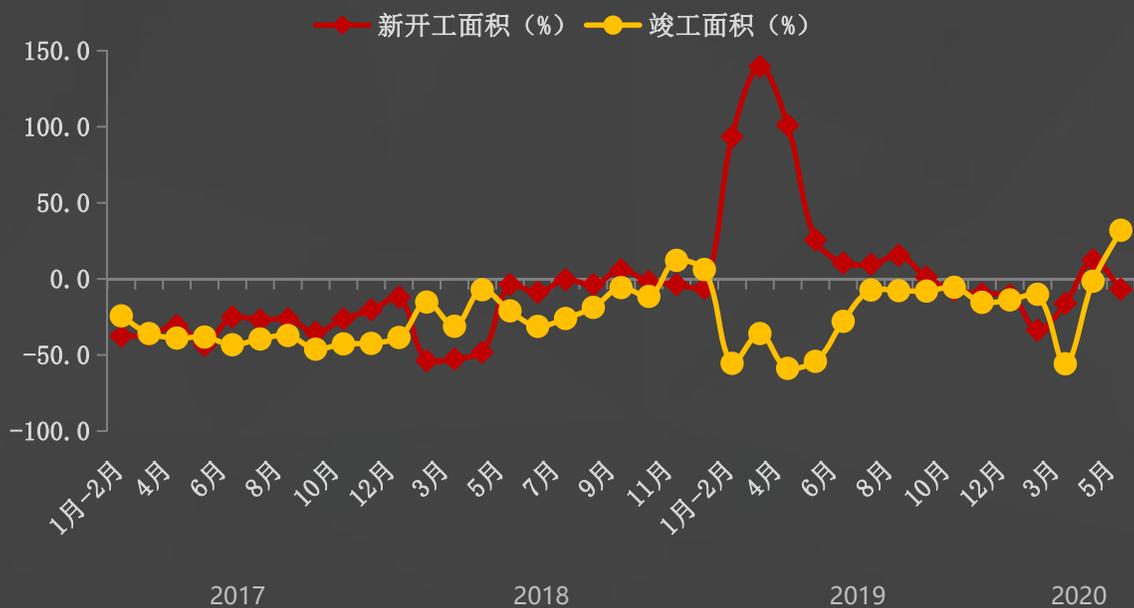
固定资产 投资

2020年1-5月，全市固定资产投资(不含农户)同比下降4.3%，降幅回落2.3个百分点。其中，房地产开发投资同比增长3.6%，增速由负转正。

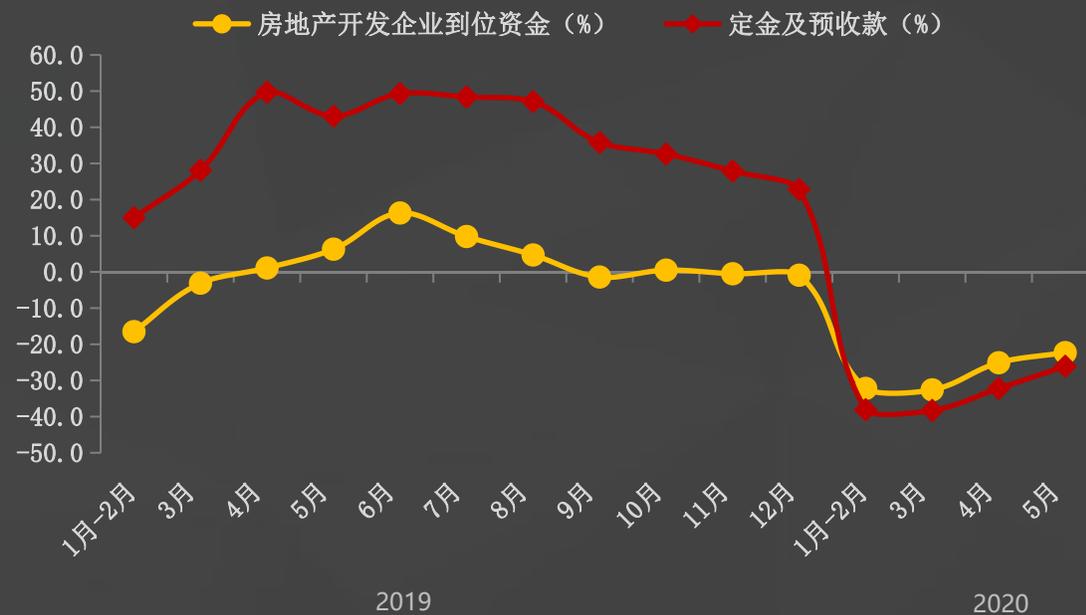
北京市固定资产投资累计同比增速 (%)



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1-5月,全市房地产开发企业房屋新开工面积为687万 m^2 , 同比下降6.8%; 房屋竣工面积为194.2万 m^2 , 同比增长32%。房地产开发企业到位资金为1617.5亿元, 同比下降22.3%, 其中, 定金及预收款为593.4亿元, 同比下降26.1%。

国家政策

◆ 5月4日，自然资源部发布《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》

各地要以未确权登记的宅基地和集体建设用地为工作重点，按照不动产统一登记要求，加快地籍调查，对符合登记条件的办理房地一体不动产登记。对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。

◆ 5月18日，中共中央 国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》

提出全面完善产权制度，健全自然资源资产产权制度；推进要素价格市场化改革，完善城镇建设用地价格形成机制和存量土地盘活利用政策，推动实施城镇低效用地再开发，在符合国土空间规划前提下，推动土地复合开发利用、用途合理转换；创新要素市场化配置方式，缩小土地征收范围，严格界定公共利益用地范围，建立土地征收目录和公共利益用地认定机制，推进国有企事业单位改革改制土地资产处置，促进存量划拨土地盘活利用；加快建立现代财税制度，稳妥推进房地产税立法；完善覆盖全民的社会保障体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，改革住房公积金制度。

◆ 5月22日，李克强在第十三届全国人民代表大会第三次会议上做《政府工作报告》

发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民、无障碍设施，让城市更宜业宜居。新开工改造城镇老旧小区3.9万个，支持加装电梯，发展用餐、保洁等多样社区服务。

◆ 5月26日，自然资源部发布《关于加强国土空间规划监督管理的通知》

要求不在国土空间规划体系之外另行编制审批新的土地利用总体规划、城市（镇）总体规划等空间规划，不再出台不符合新发展理念和“多规合一”要求的空间规划类标准规范。不得以集体讨论、会议决定等非法定方式替代规划许可、搞“特事特办”。严禁借农用地流转、土地整治等名义违反规划搞非农建设、乱占耕地建房等，坚决杜绝集体土地失管失控现象。

北京政策

◆5月14日，北京市住建委发布《2020年老旧小区综合整治工作方案》

明确北京市年内开工老旧小区综合整治项目80个，完成老旧小区综合整治项目50个、固定资产投资12.8亿元。同时明确4个方面内容：一是明确年度工作目标，即开工、完工、固定资产投资计划；二是细化工作任务；三是健全政策机制；四是加强组织领导。

◆5月20日，北京市规自委、发改委、市监局、城市管理委员会联合发布《北京市老旧小区综合整治工作手册》

《手册》分为两部分，从实施准备、手续办理两方面对老旧小区改造做出明确指示。

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

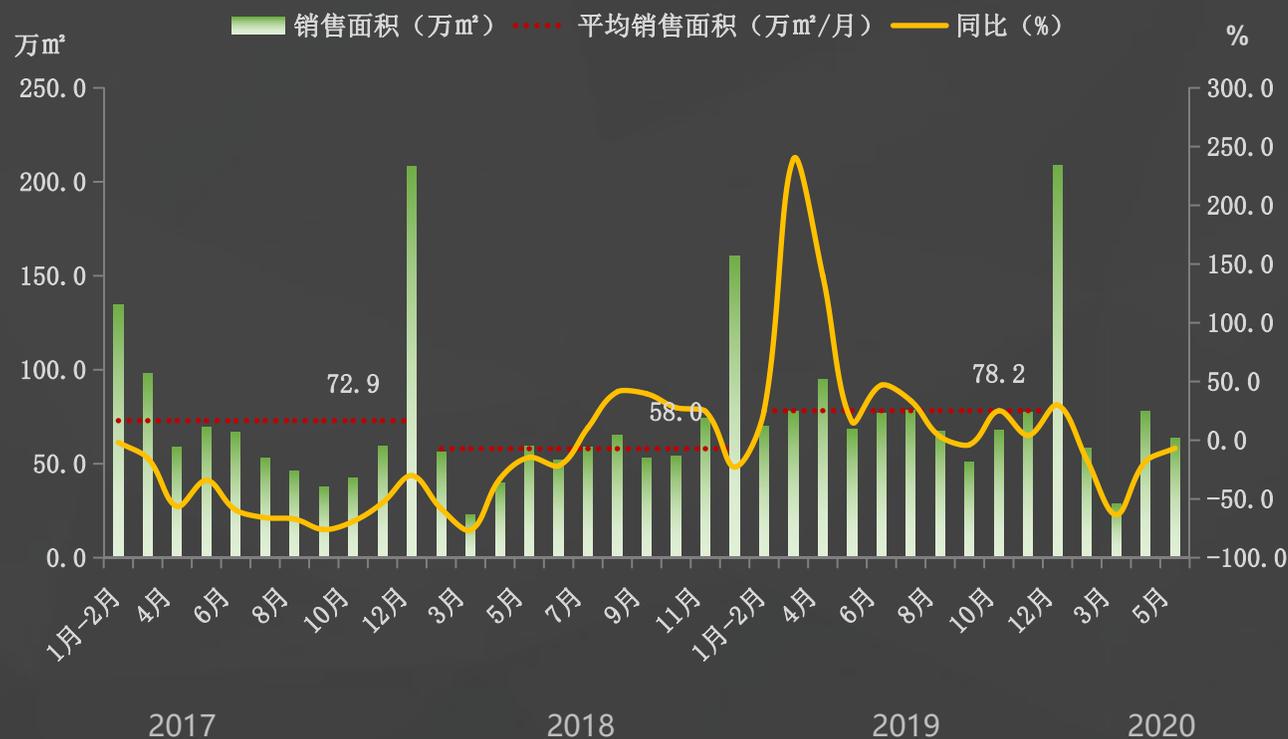
- 2020年5月，全市新建商品房销售面积为63.8万 m^2 ，**同比下降6.7%**。其中，住宅成交面积为51.8万 m^2 ，**同比下降15.8%**；写字楼成交面积为1.7万 m^2 ，**同比增长41.7%**；商业营业用成交面积为3.1万 m^2 ，**同比增长1.21倍**。
- 2020年5月，全市土地成交面积共计43.32万 m^2 （建设用地面积），**环比下降8.70%，同比增长1.74倍**。

『一』 新建商品房

新建商品房

2020年5月，全市新建商品房销售面积为63.8万m²，同比下降6.7%。

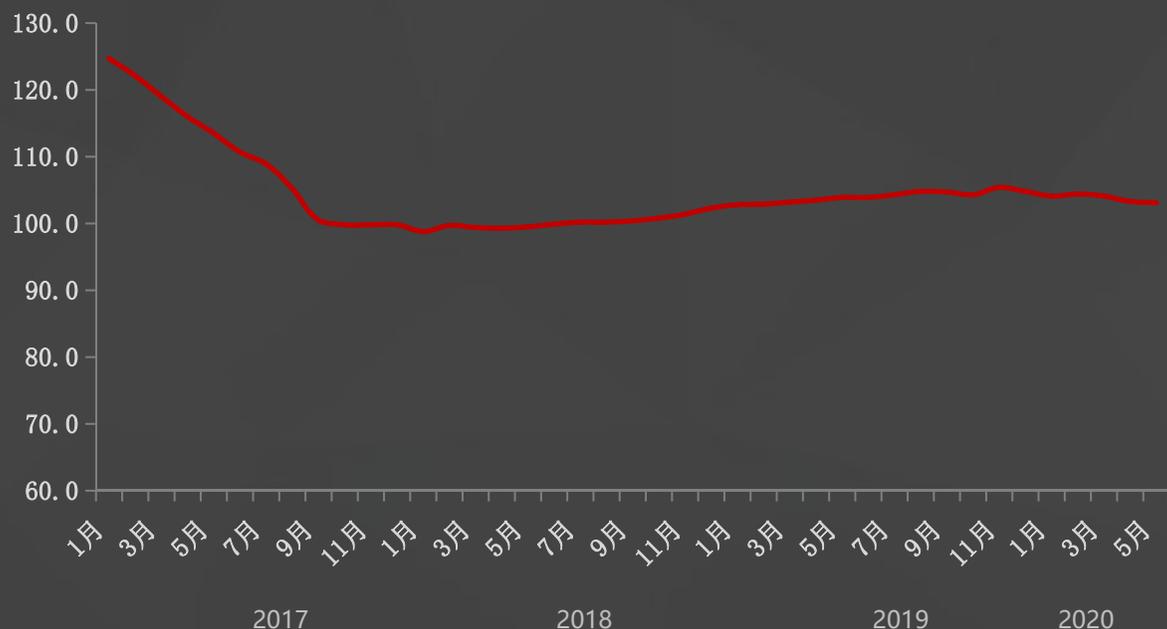
北京市新建商品房销售面积趋势



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

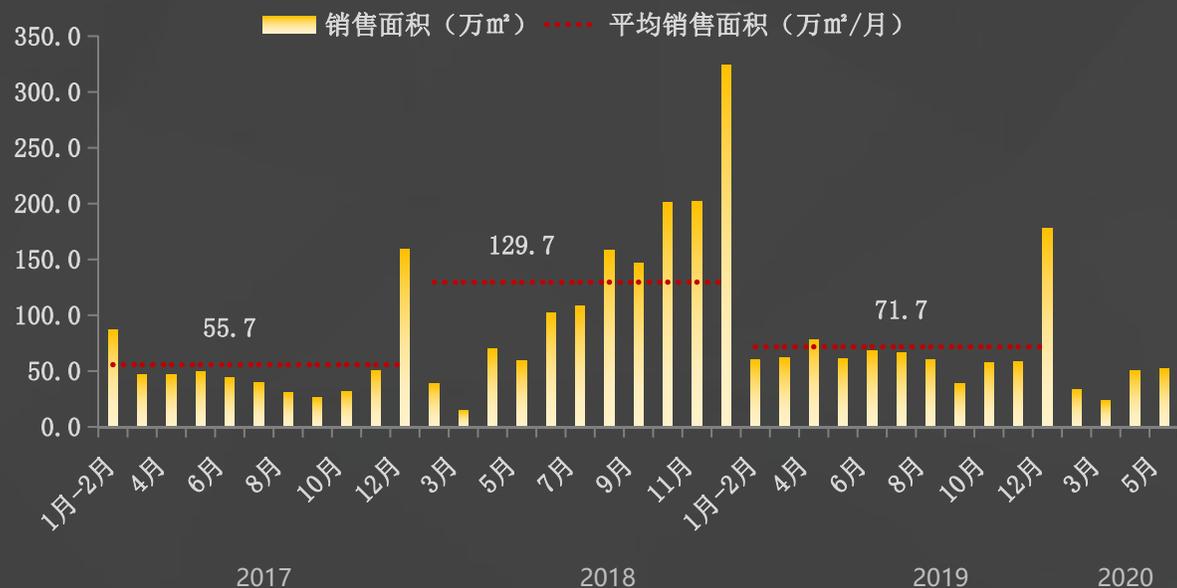


新建商品住宅

2020年5月，全市新建商品住宅批准上市面积为62.55万m²，套数6113套；销售价格同比指数为103.1%，较上月回落0.2个百分点。新建商品住宅库存面积为918.3万m²，同比增长10.6%。去化周期为14.5个月，较上月拉长0.6个月。

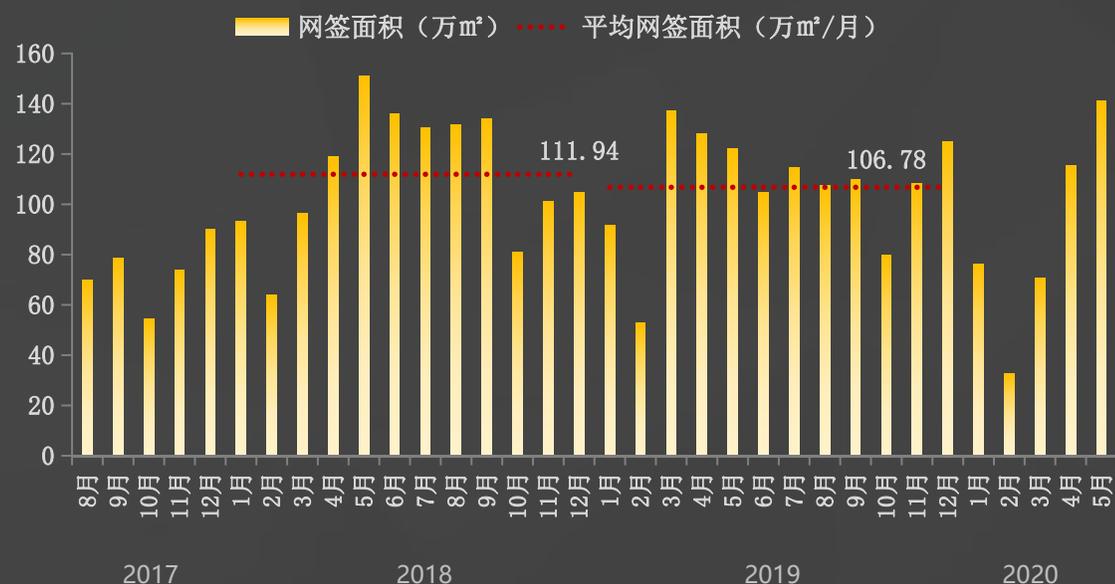
『二』住宅市场 — 销售市场

北京市新建商品住宅成交面积趋势 (万 m²)



2020年5月，全市新建商品住宅销售面积为51.8万 m²，同比下降15.8%。

北京市存量住宅成交面积趋势 (万 m²)

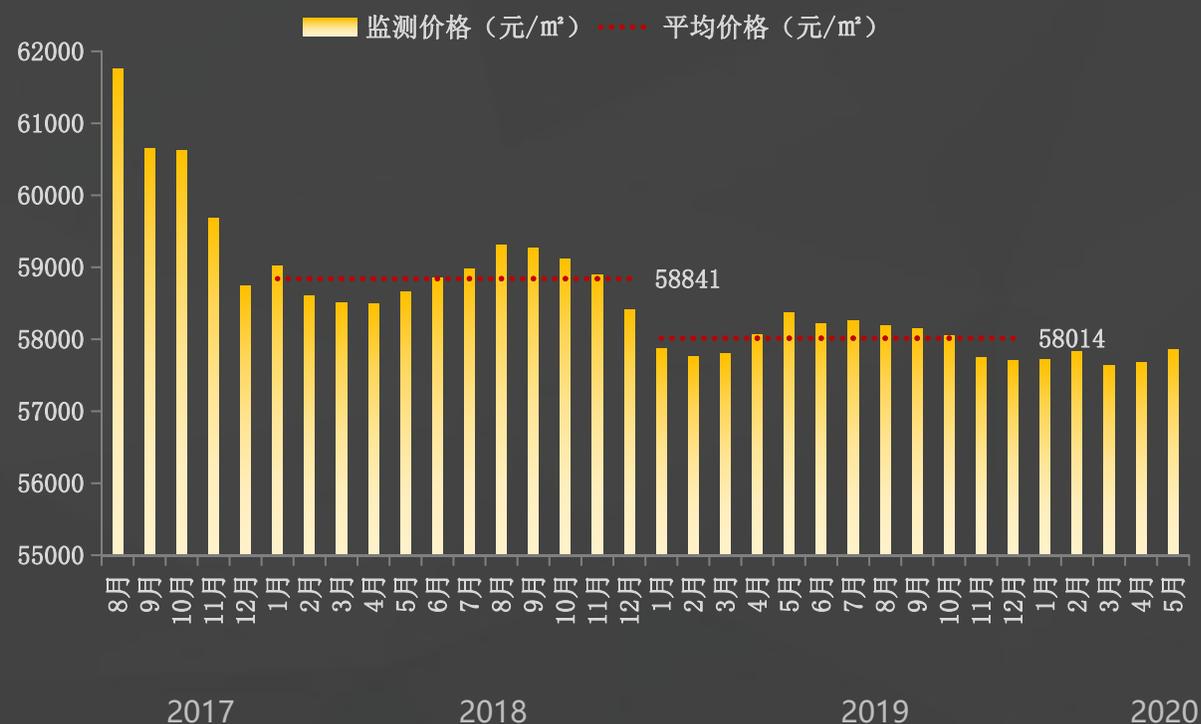


2020年5月，全市存量住宅网签面积141.03万 m²，环比上涨22.07%，同比上涨15.62%；网签套数16125套，环比上涨0.23%，同比上涨17.15%。

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5月全市存量住宅监测均价为57855元/m²，环比上涨0.30%，同比下降0.87%；价格指数为165.9。

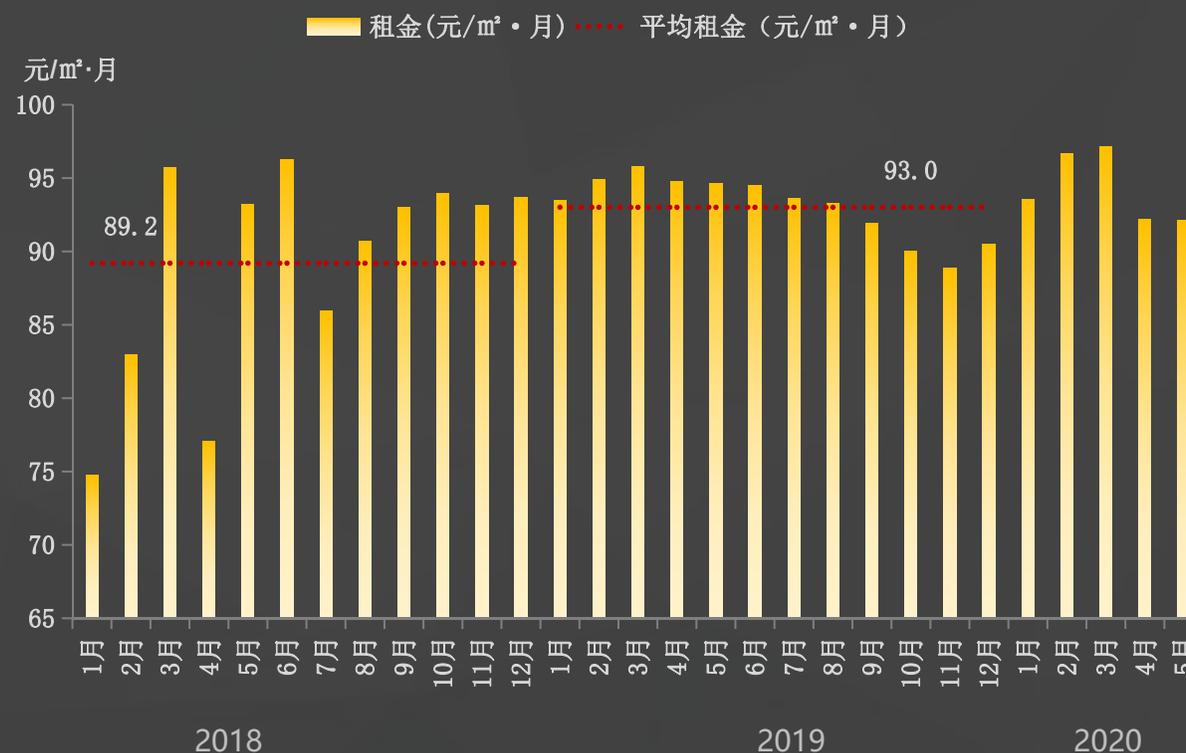
北京市存量住宅监测均价趋势 (元/m²)



住宅租赁

2020年5月，北京住宅租赁市场平米租金为92.09元/㎡·月，环比下降0.1%，同比下降2.7%；套均租金8215元/套·月，环比上涨0.3%，同比下降5.6%。

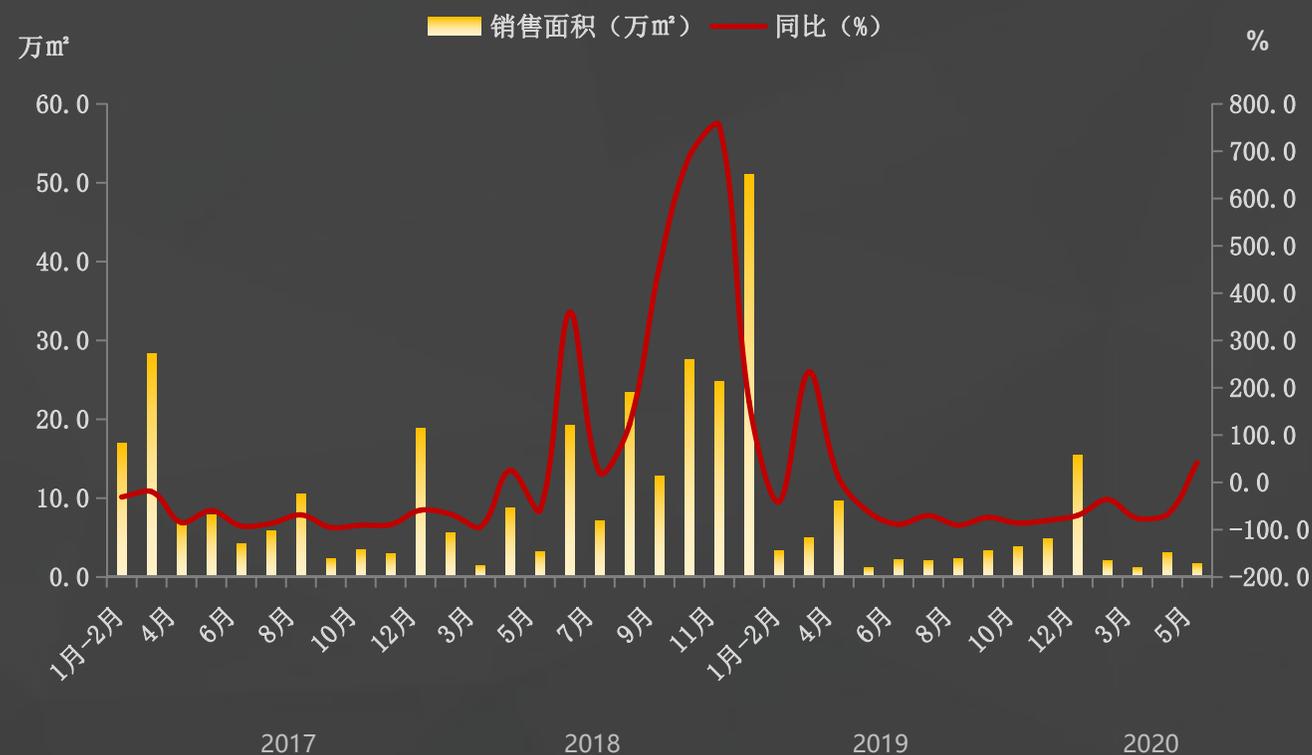
北京市住宅租金变化趋势



销售市场

2020年5月，全市写字楼成交面积为
1.7万m²，同比增长41.7%。

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



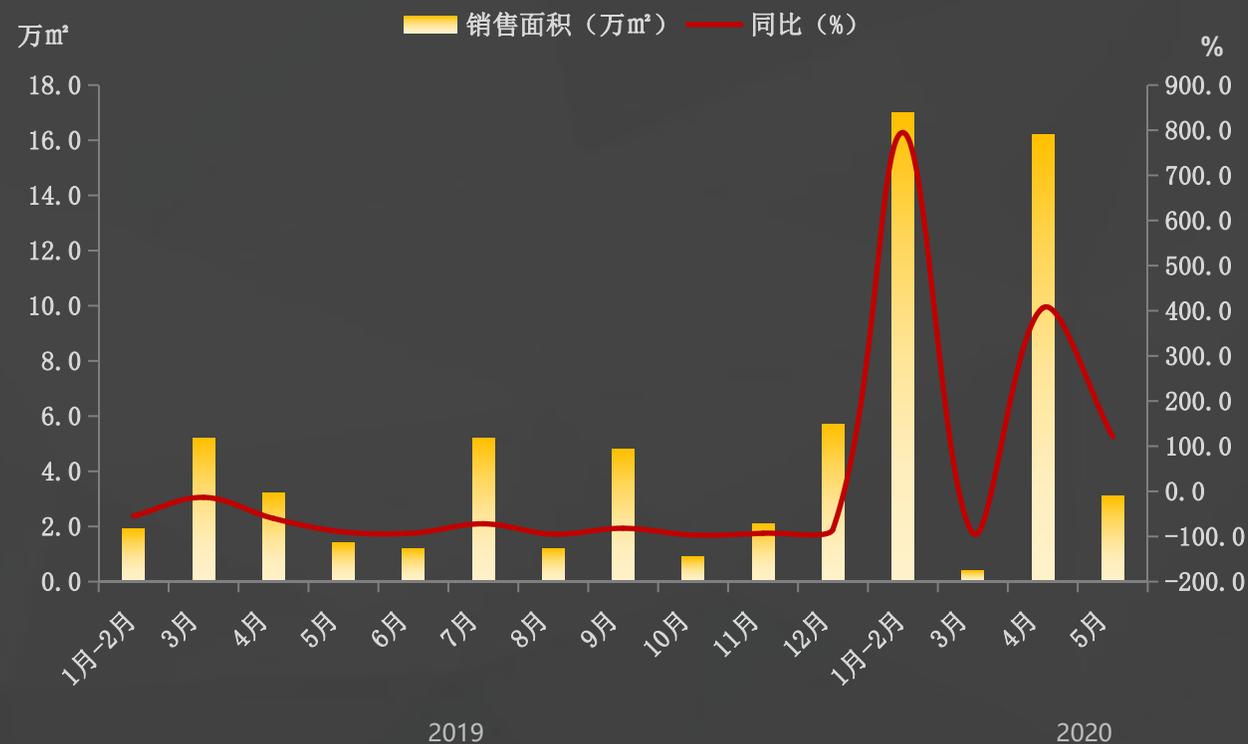
租赁市场

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

2020年5月，全市商业物业成交面积为3.1万m²，同比增长121.4%。

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



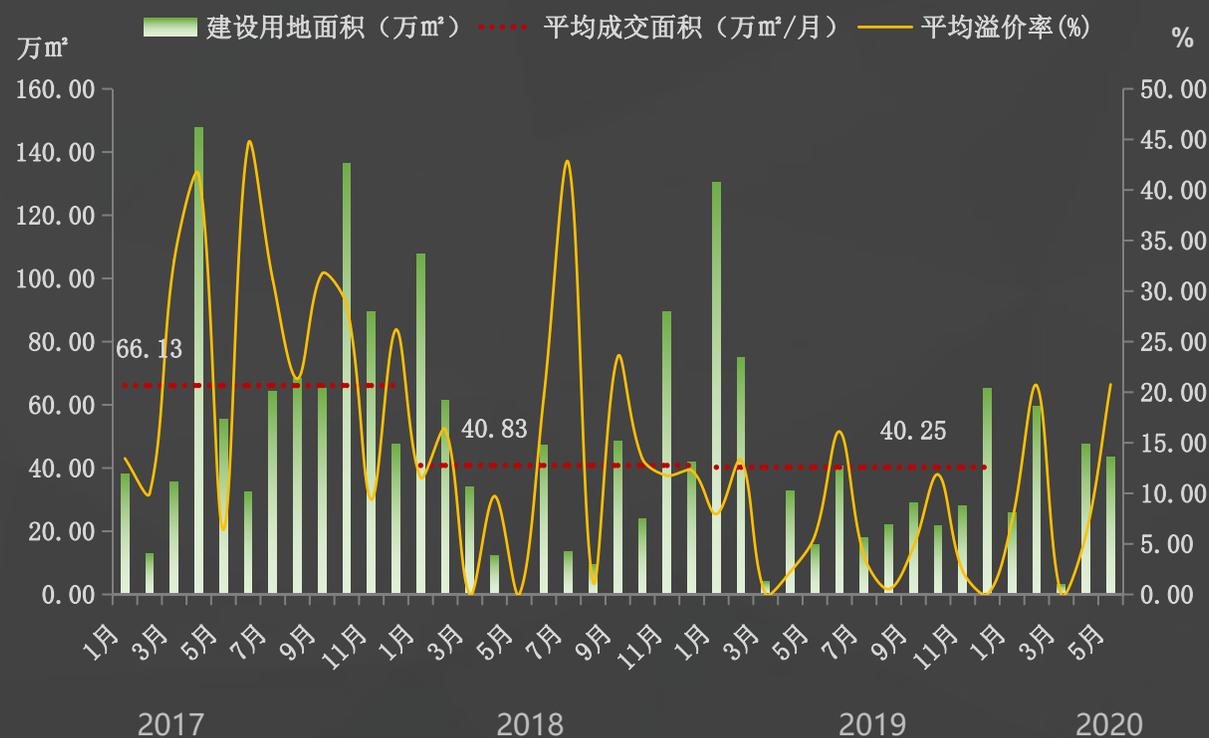
租赁市场

2020年一季度，全市购物中心首层平均租金为866.2元/月·m²，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%。

土地成交

2020年5月，全市土地成交面积共计43.32万m²（建设用地面积），环比下降8.70%，同比上升174.39%；成交宗数为9宗，其中住宅用地7宗，工业用地1宗，混合用地1宗；平均溢价率为20.77%。

北京市土地成交面积趋势



2020年5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 |
|---|--|---------------------------------|--------------|--|--------|--|
| 北京市顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6039等地块二类居住用地、康复护理用地和医院用地 | 57706.7 86410.72 | 二类居住用地、康复护理、医院用地 | 167000 | 21277 17.28 | 六通一平 | 中建一局集团房地产开发有限公司 |
| 北京市丰台区南苑乡分钟寺村L-24、L-26地块R2二类居住用地 | 35782.376 107437 | R2二类居住用地 | 722000 | 67840 26.25 | 五通一平 | 北京合宏达盛企业管理有限公司 |
| 北京市顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6028等地块二类居住用地、托幼用地、文化活动用地和综合性商业金融服务业用地 | 87328.39 135355.802 | 二类居住用地、托幼用地、文化活动用地、综合性商业金融服务业用地 | 241000 | 18304 0.00 | 六通一平 | 北京恒世投资有限公司 |
| 北京市朝阳区东坝乡东风村1104-613地块R2二类居住用地、1104-614地块A33基础教育用地 | 20188.58 48528 | R2二类居住用地、A33基础教育用地 | 205500 | 42918 0.00 | 五通一平 | 北京盛智房地产有限公司、北京鑫远嘉业科技有限公司和北京首都开发股份有限公司联合体 |
| 北京市大兴区采育镇01-0129地块R2二类居住用地、01-0115地块R53托幼用地 | 76997.052 79371.9 | R2二类居住用地、R53托幼用地 | 130000 | 16786 31.98 | 四通一平 | 北京路劲隽御房地产开发有限公司和北京首都开发股份有限公司联合体 |
| 北京市丰台区南苑乡分钟寺村L-39地块R2二类居住用地 | 17831.971 55141 | R2二类居住用地 | 420000 | 76168 42.08 | 五通一平 | 北京合昕辰锐企业管理有限公司 |
| 北京市丰台区南苑乡分钟寺村L-41地块R2二类居住用地 | 29750.725 88484 | R2二类居住用地 | 654000 | 73912 37.86 | 五通一平 | 北京合盈锐恒房地产开发有限公司 |
| 北京市房山区拱辰街道办事处FS00-LX05-0046、0056地块R2二类居住用地 | 87651.29 140242 | R2二类居住用地 | 265000 | 18896 31.45 | 临时三通一平 | 中建一局集团房地产开发有限公司和北京市城投嘉业房地产开发有限责任公司联合体 |
| 大兴生物医药产业基地DX00-0502-6004-2 地块工业用地国有建设用地使用权出让 | 19983.72 39967.44 | M1一类工业用地 | 2801.1161 | 701 0.00 | 五通一平 | 北京赛诺希德医疗科技有限公司 |

2020年5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 | 43.32 | 78.09 | 37422.47 | 20.77 |
| 住宅用地 | 7 | 32.59 | 60.56 | 45399.64 | 26.70 |
| 商业/办公用地 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 工业用地 | 1 | 2.00 | 4.00 | 700.85 | 0 |
| 混合用地 | 1 | 8.73 | 13.53 | 18303.85 | 0 |

PART III 市场走势

- 市场需求不断释放，对市场常态化的实现是一个良好的导引。但国内外疫情反复，**或将影响未来市场修复**，但从存量住宅的强势反弹判断，**存量住宅交易可能会延期，但不会被抑制**；同时，因疫情造成市场趋势的**小幅波动**，在未来也会**逐渐回归常态**。

回顾与展望

■ 市场持续回温

5月，北京市疫情形势总体平稳，生产生活秩序加快恢复，市场回温明显。新建商品住宅成交量跌幅进一步收紧，存量住宅成交量超去年同期水平15.62%，达今年新高；写字楼、商业物业成交热度持续上升，成交量较去年同期增长超40%。土地市场热潮不断，成交量较上月虽小幅下滑，但受分钟寺优质地块影响，平均溢价率大幅上涨高达20.77%。

市场需求不断释放，对市场常态化的实现是一个良好的导引。但国内外疫情反复，或将**影响未来市场修复**，但从存量住宅的强势反弹判断，**存量住宅交易可能会延期，但不会被抑制**；同时，因疫情造成市场趋势的**小幅波动**，在未来也会**逐渐回归常态**。

■ 房地产市场基调依旧

5月，两会再次明确：**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展**。未来，房地产市场调控依旧保持当前的基调，以促进市场的平稳运行及健康发展。

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

