

北京市房地产市场 分析报告

2020年2月

PART I 政经跟踪

- 宏观经济
- 重点政策

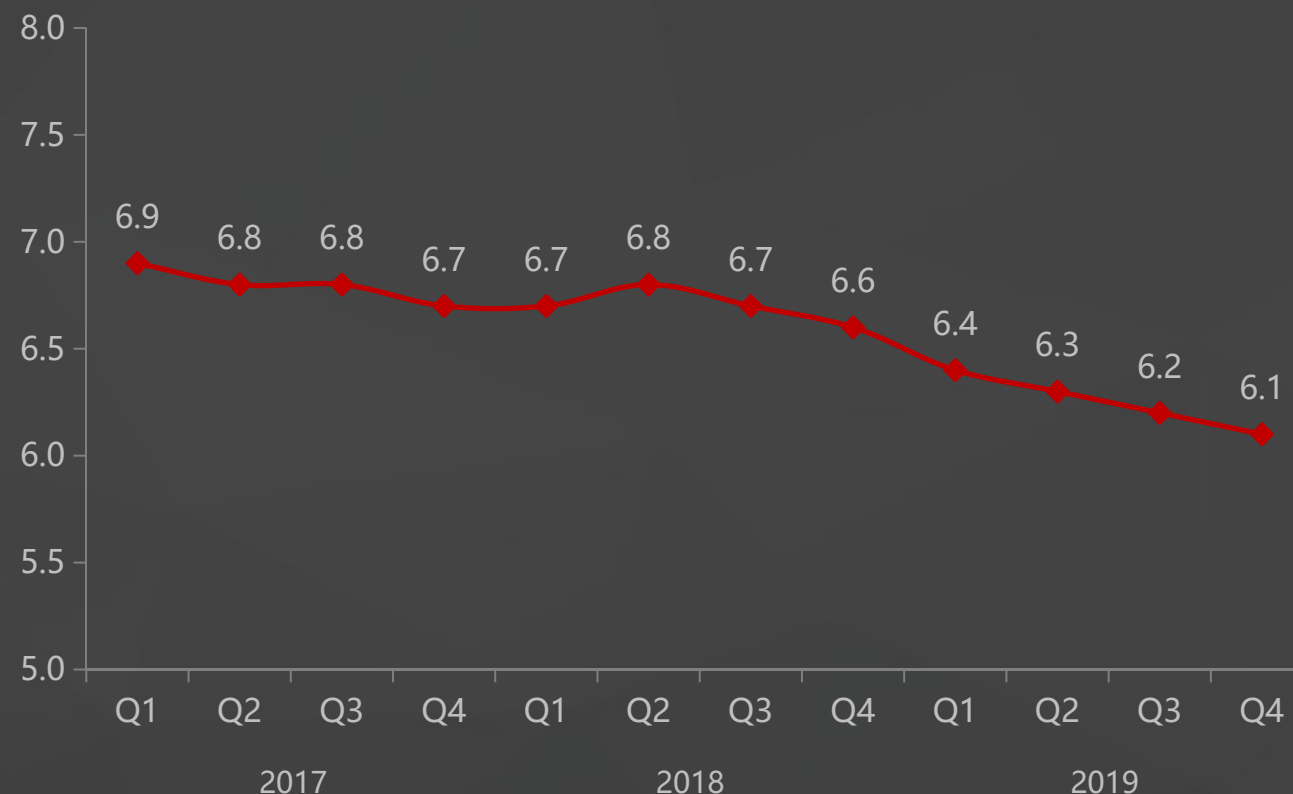
- 2月20日，市规划和自然资源委、发展改革委发布《北京市2020年度建设用地供应计划》：2020年全市建设用地计划供应总量**3710公顷**。其中，产业用地410公顷（研发用地180公顷，工矿仓储用地130公顷，商服用地100公顷），住宅用地1000公顷（产权类住宅用地870公顷，租赁类住宅用地130公顷）。

『一』宏观经济

GDP

2019年，全市地区生产总值为35371.3亿元，按可比价格计算，同比增长6.1%。分产业看，第一产业实现增加值113.7亿元，同比下降2.5%；第二产业实现增加值5715.1亿元，同比增长4.5%；第三产业实现增加值29542.5亿元，同比增长6.4%。

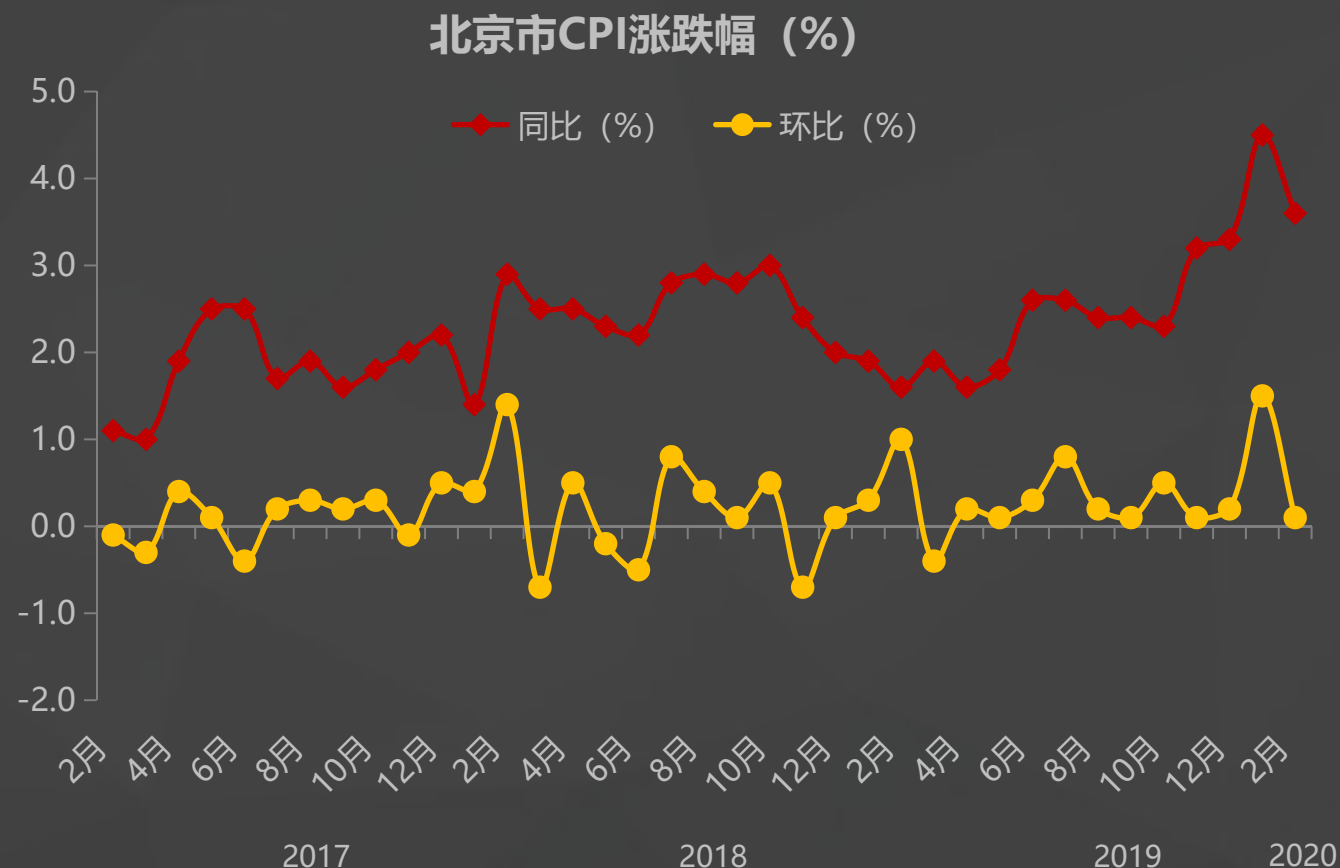
地区生产总值累计同比增速 (%)



『一』 宏观经济

CPI

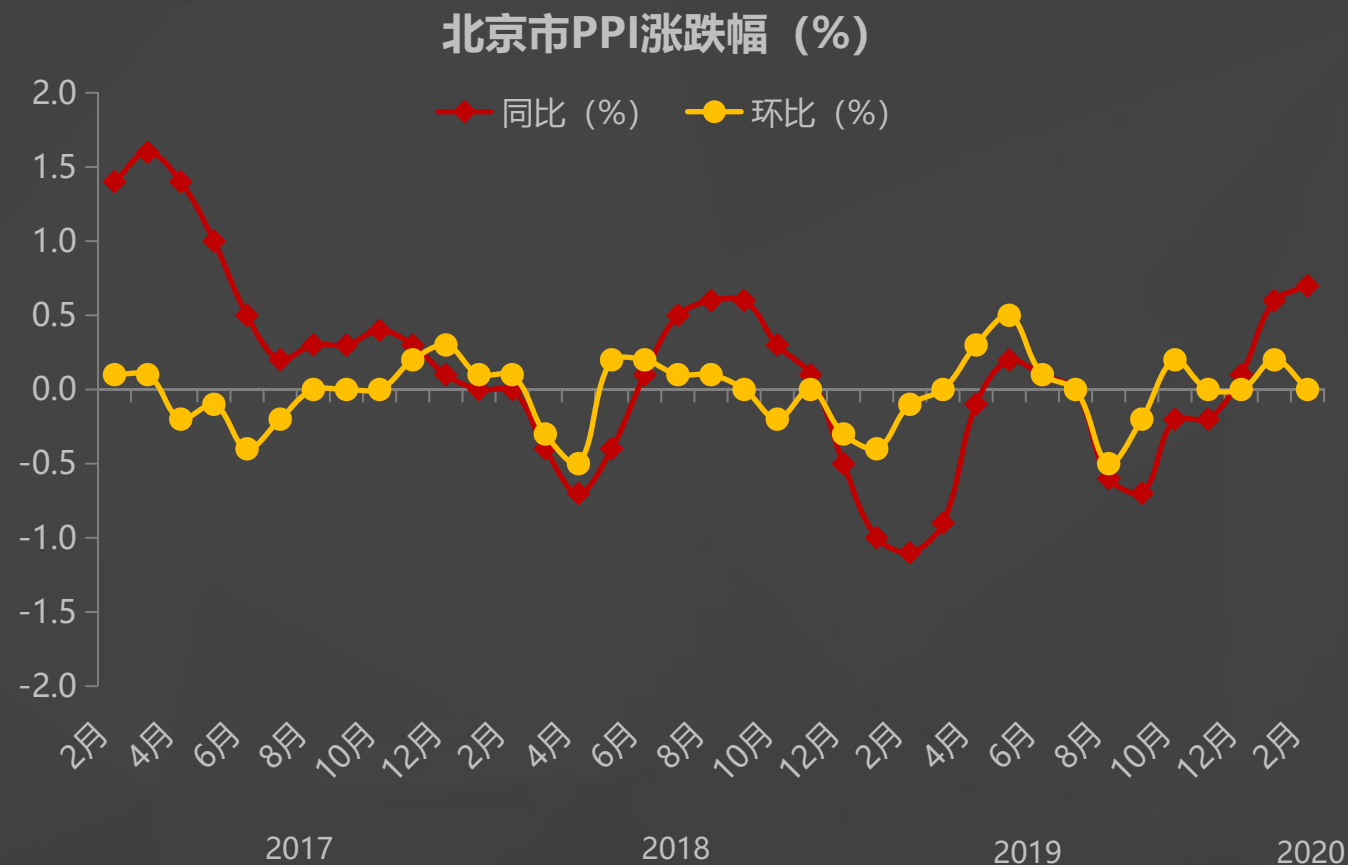
2020年2月，全市CPI北京居民消费价格环比上涨0.1%，涨幅比上月回落1.4个百分点；同比上涨3.6%，涨幅比上月回落0.9个百分点。



『一』 宏观经济

PPI

2020年2月，全市PPI同比上涨0.7%，
环比持平。



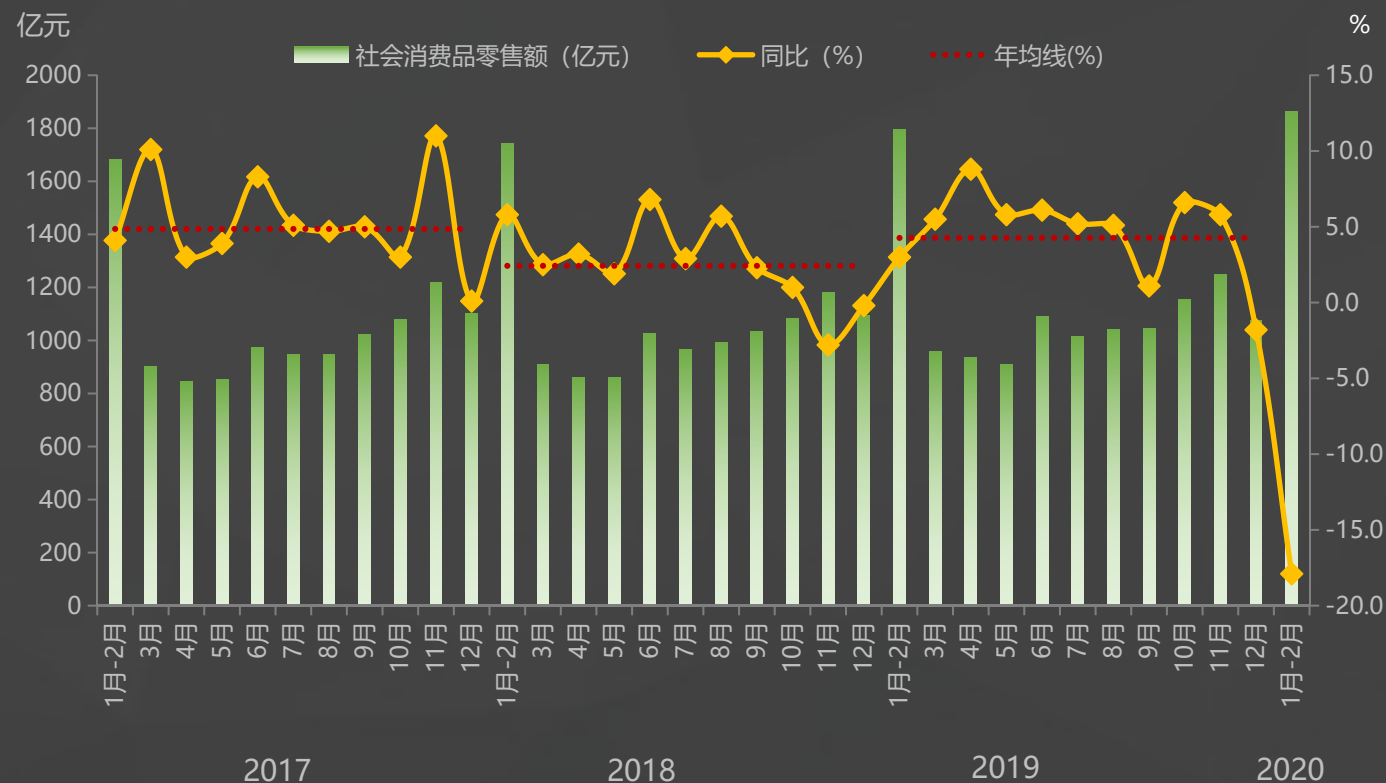
『一』 宏观经济

社会消费品 零售额

2020年1-2月，全市实现社会消费品零售总额1861.9亿元，同比下降17.9%。

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1-2月份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 (%)

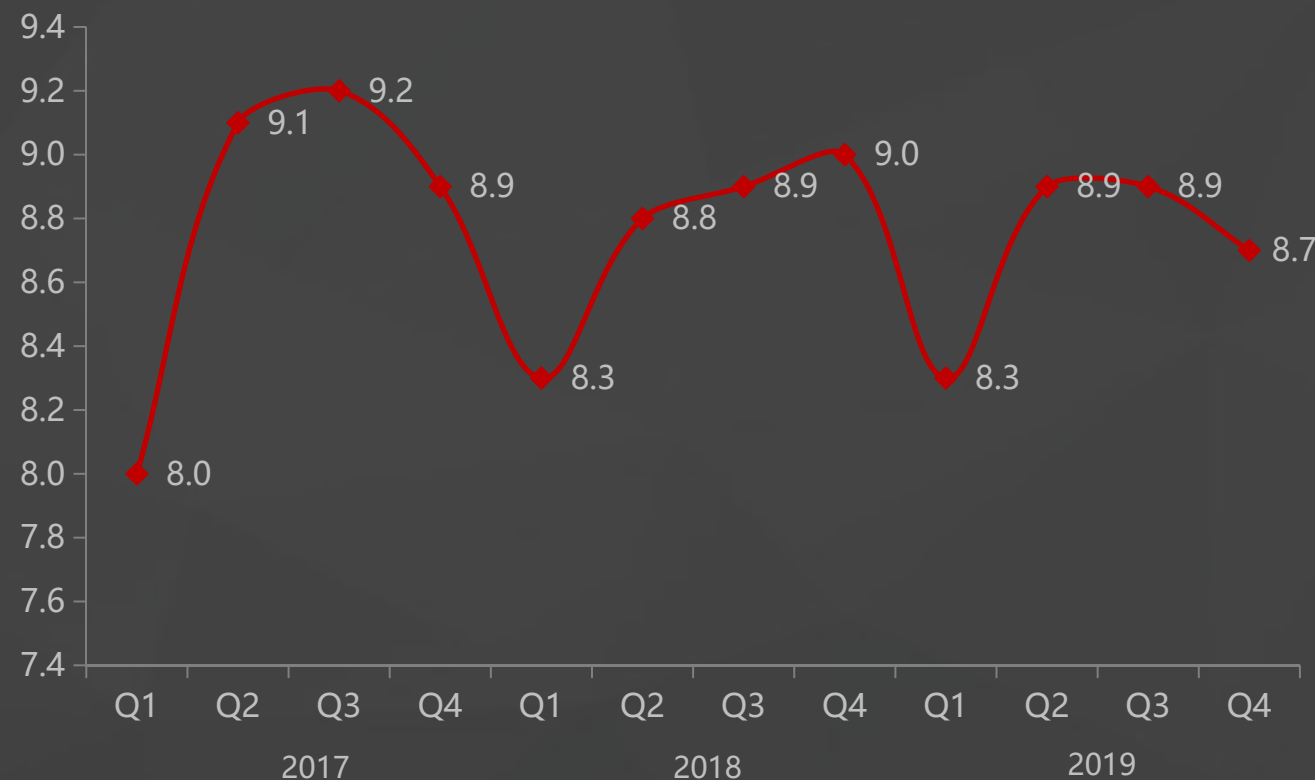


『一』 宏观经济

人均可支配 收入

2019年，全市居民人均可支配收入67756元，同比增长8.7%。其中，城镇居民人均可支配收入73849元，同比增长8.6%。

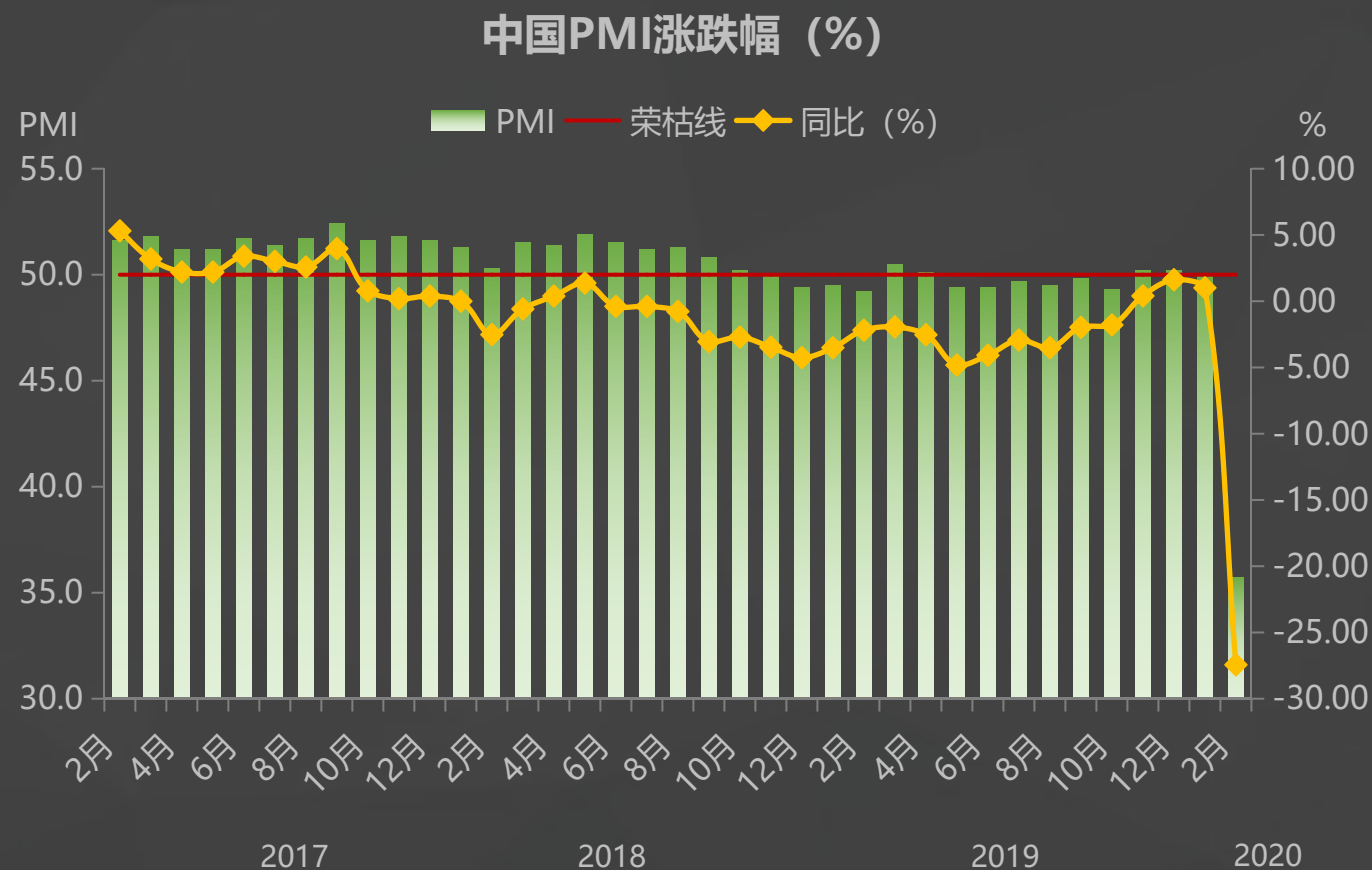
北京市人均可支配收入同比增速 (%)



『一』 宏观经济

PMI

2020年2月，中国PMI为35.7，位于荣枯线以下，同比下降27.44%。

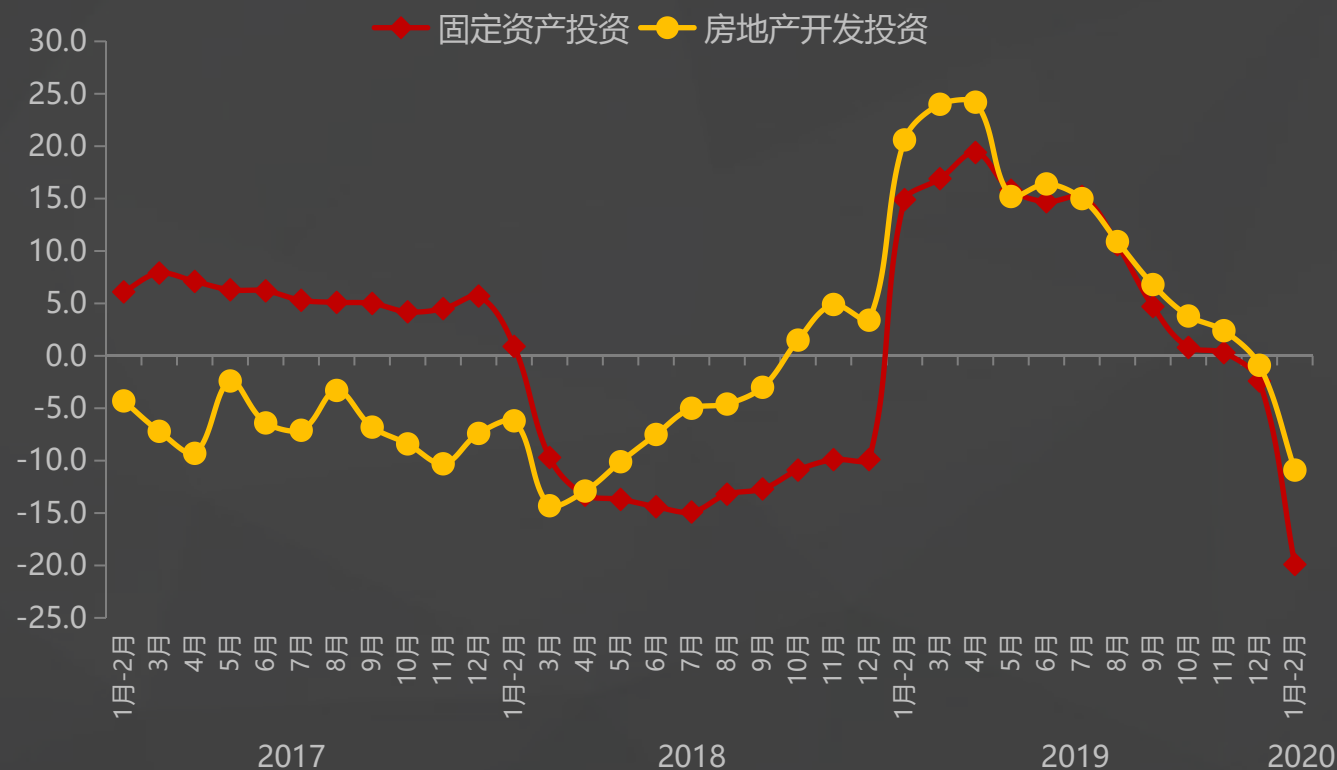


『一』 宏观经济

固定资产投资

2020年1-2月，全市固定资产投资(不含农户)同比下降19.9%，其中，房地产开发投资下降10.9%。

北京市固定资产投资累计同比增速 (%)

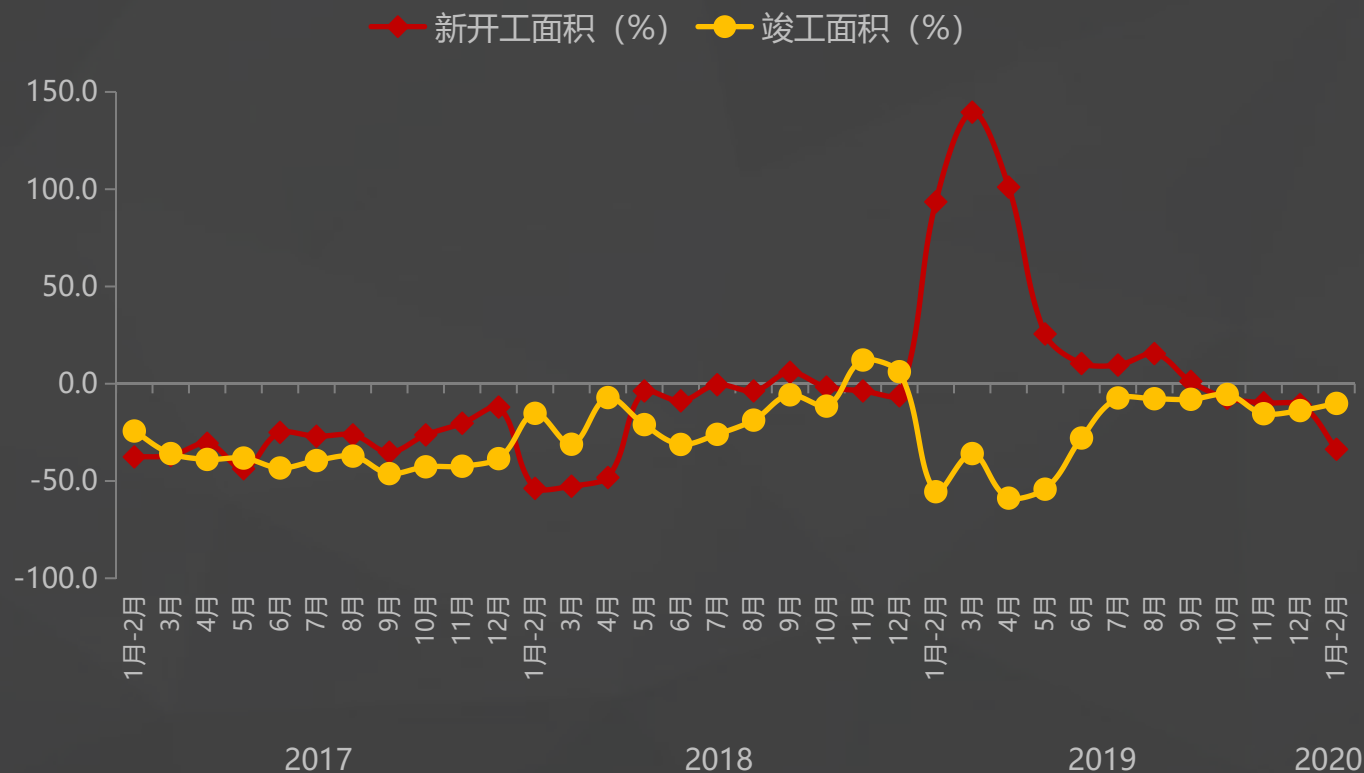


『一』宏观经济

房地产开发 情况

2020年1-2月,全市房地产开发企业房屋新开工面积为103.9万m², 同比下降33.7%; 房屋竣工面积为51万m², 同比下降10.1%。。

北京市房地产开发累计同比增速 (%)



国家政策

◆2月2日，财政部发布《关于支持金融强化服务 做好新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作的通知》

对疫情防控重点保障企业贷款给予财政贴息支持，其中对2020年新增的疫情防控重点保障企业贷款，在人民银行专项再贷款支持金融机构提供优惠利率信贷的基础上，中央财政按人民银行再贷款利率的50%给予贴息，贴息期限不超过1年，贴息资金从普惠金融发展专项资金中安排。加大对受疫情影响个人和企业的创业担保贷款贴息支持力度；优化对受疫情影响企业的融资担保服务。

◆2月3日，中央国家机关住房资金管理中心发布《关于配合做好疫情防控工作加强中央国家机关住房公积金服务保障的通知》

为疫情防控一线工作者和医疗机构提供服务保障；对受疫情影响的单位和职工给予政策支持，其中将新型冠状病毒感染的肺炎列入大病提取住房公积金范围，患者可提取本人住房公积金用于医疗支出；加强住房公积金线上线下业务保障。

◆2月5日，中共中央 国务院发布《关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》

坚守耕地和永久基本农田保护红线。新编县乡级国土空间规划应安排不少于10%的建设用地指标，重点保障乡村产业发展用地。省级制定土地利用年度计划时，应安排至少5%新增建设用地指标保障乡村重点产业和项目用地。按照“放管服”改革要求，对农村集体建设用地审批进行全面梳理，简化审批审核程序，下放审批权限。制定农村集体经营性建设用地入市配套制度。严格农村宅基地管理，加强对乡镇审批宅基地监管，防止土地占用失控。

◆2月11日，自然资源部发布《关于做好疫情防控建设项目用地保障工作的通知》

支持疫情防控建设项目先行使用土地。其中对于疫情防控急需使用的土地，可根据需要先行使用；对选址有特殊要求，确需占用永久基本农田和生态保护红线的，视作重大项目允许占用。使用期满后不需转为永久性建设用地的，使用结束后恢复原状，交还原土地使用者，不再补办用地手续。需要转为永久性建设用地的，待疫情结束后及时完善用地手续。同时，要做好被占地单位和群众的补偿安置；保障疫情防控建设项目用地计划指标。对疫情防控建设项目，新增建设用地计划指标应保尽保，计划指标挂账使用。地方计划指标不足的，疫情结束后由省级自然资源主管部门汇总形成项目用地批准清单，由国家统一核销计划指标。

◆2月26日，住建部发布《关于加强新冠肺炎疫情防控工作有序推动企业开复工工作的通知》

分区分级推动企业和项目开复工。根据本地疫情防控要求，开展企业经营和工程项目建设整体情况摸排，加强分类指导，以县（市、区、旗）为单位，有序推动企业和项目开复工。低风险地区要全面推动企业和工程项目开复工，中风险地区要有序推动企业和工程项目分阶段、错时开复工，高风险地区要确保在疫情得到有效防控后再逐步有序扩大企业开复工范围。涉及疫情防控、民生保障及其他重要国计民生的工程项目应优先开复工，加快推动重大工程项目开工和建设，禁止搞“一刀切”。

『二』重点政策

北京政策

◆2月10日，市规划和自然资源委发布《关于疫情期间土地交易市场相关防控措施的通知》

为有效减少人群聚集，防止交叉传染，保护所有竞买人员的生命和健康安全，针对疫情期间的土地市场交易制定了相关工作措施。采用发号方式办理竞买手续，每家竞买单位办事人员不得超过2人，其余竞买人员在市场公共区域分散等候。每家竞买单位进入拍卖厅的人员不得超过2人。

◆2月20日，市规划和自然资源委、发展改革委发布《关于印发北京市2020年度建设用地供应计划的通知》

《北京市2020年度建设用地供应计划》明确2020年全市建设用地计划供应总量3710公顷，其中，特交水建设用地1650公顷，城乡建设用地2060公顷。坚守建设用地规模底线，全市城乡建设用地减到2860平方公里。鼓励和引导利用存量建设用地，其规模比例不低于55%。

北京市2020年度建设用地供应计划用途结构表

单位：公顷

总计	交通运输用地	水域及水利设施用地	特殊用地	公共管理与公共服务用地	产业用地				住宅用地						
					合计	研发用地	工矿仓储用地	商服用地	合计	产权类住宅用地					租赁类住宅用地
										小计	商品房用地		定向安置房地 (含棚户区改造用地)	中央军队用地	
											年度入库任务	供应下限 (含共有产权房)			
3710	1600	30	20	650	410	180	130	100	1000	870	600	300	210	60	130
100%	43.1%	0.8%	0.5%	17.5%	11.1%				27.0%	23.5%					3.5%

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

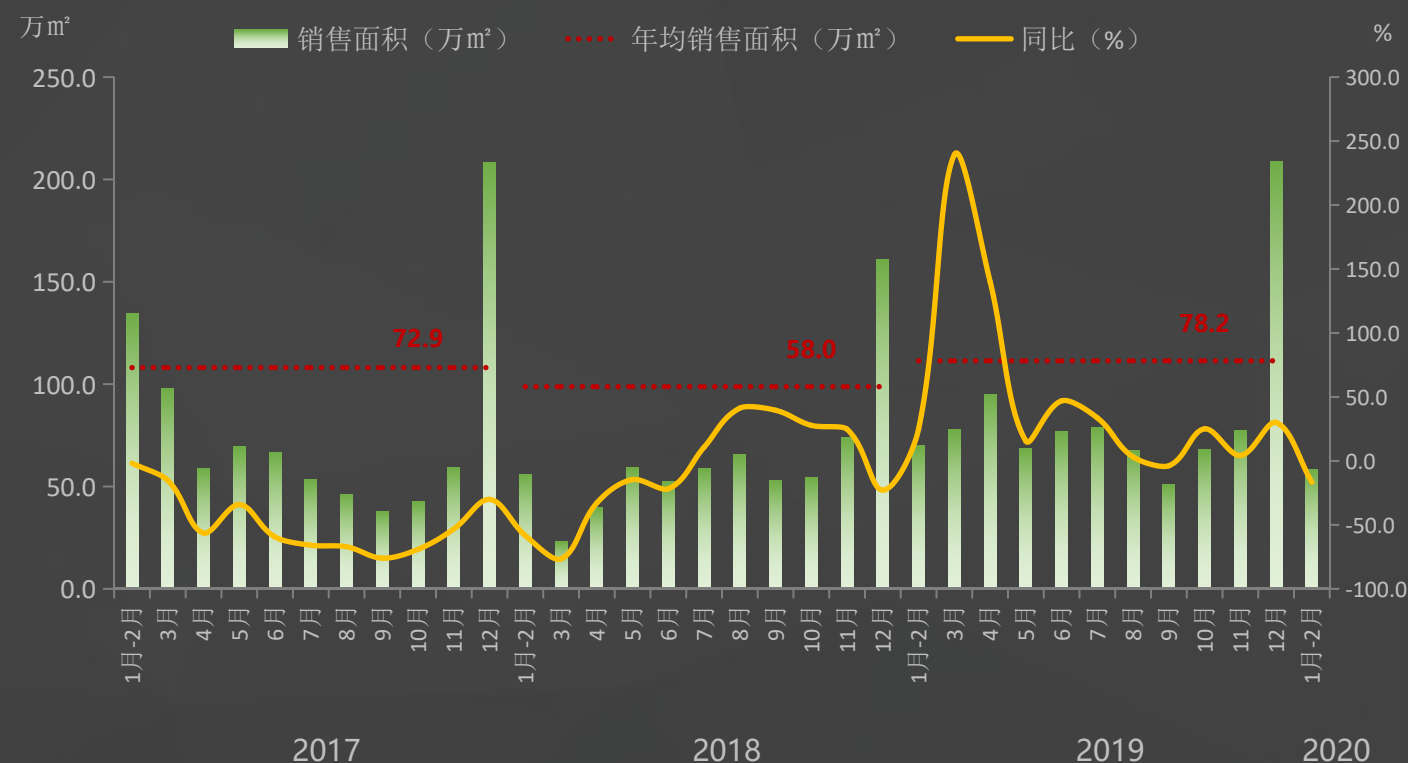
- 2020年1-2月,全市商品房销售面积为58.3万 m^2 , **同比下降16.7%**。其中,住宅销售面积为33.3万平方米, **同比下降45%**;办公楼为2.1万平方米, **同比下降36.4%**;商业营业用房为17万平方米, **增长7.9倍**。
- 2020年2月,全市成交土地面积共计59.54万 m^2 (建设用地面积), **环比上涨130.71%, 同比下降20.47%**。

『一』 新建商品房

新建商品房

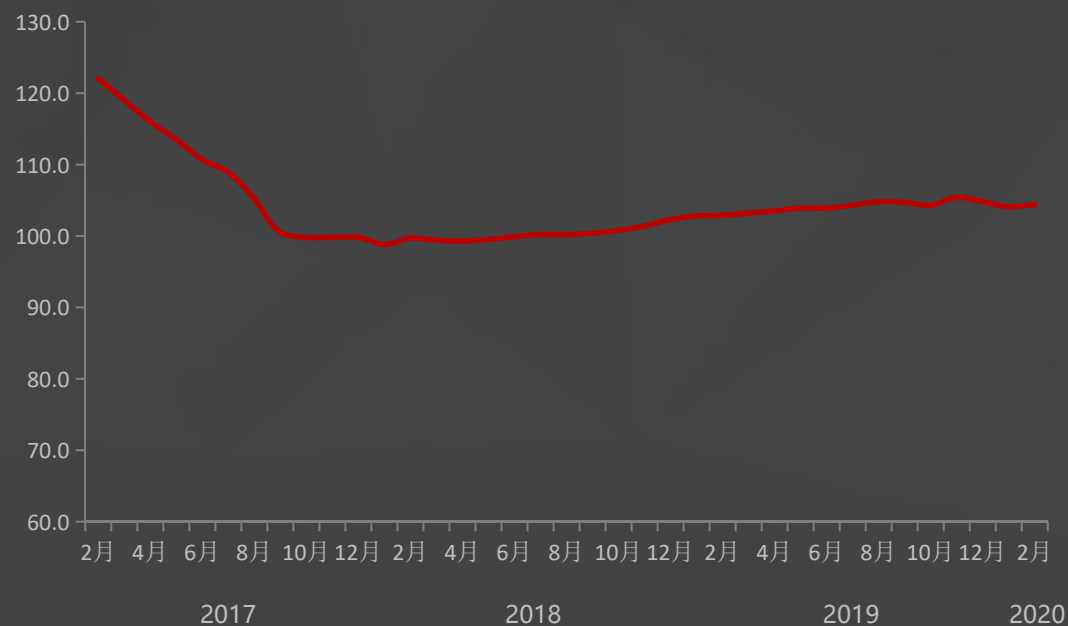
2020年1-2月,全市新建商品房销售面积为58.3万m², 同比下降16.7%。

北京市新建商品房销售面积趋势

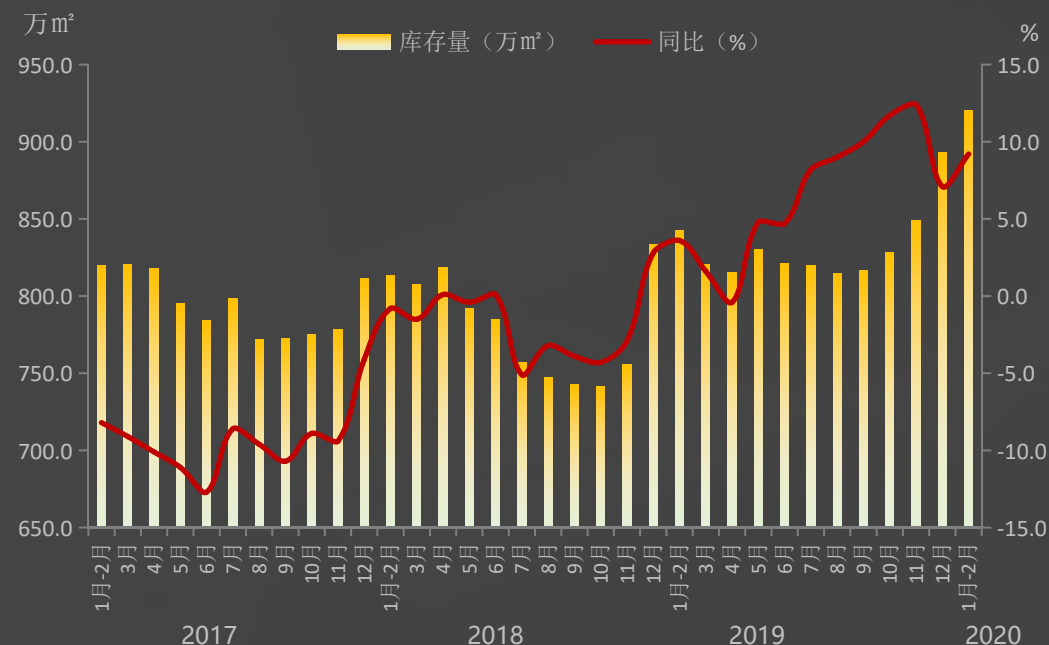


『二』住宅市场 —销售市场

北京市新建商品住宅销售价格指数



北京市新建商品住宅库存量趋势



新建商品住宅

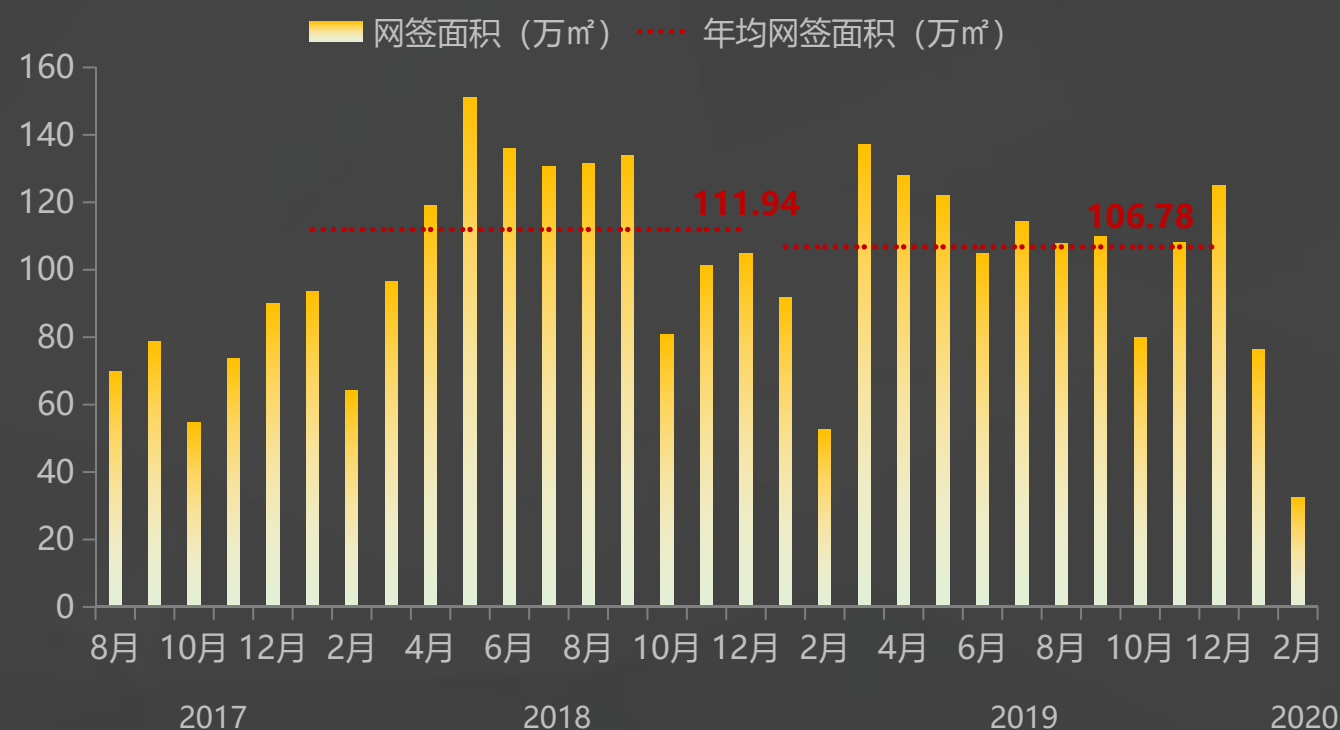
2020年1-2月，全市新建商品住宅销售面积为33.3万m²，同比下降45%。2020年2月，新建商品住宅批准上市面积为8.6万m²，套数634套；销售价格指数为104.4。
2020年2月，全市新建商品住宅库存面积为920.3万m²，同比增长9.2%。

『二』住宅市场 —销售市场

存量住宅

2020年2月，全市存量住宅网签面积32.6万 m^2 ，环比下降57.27%，同比下降38.10%；网签套数为3629套，环比下降0.58%，同比下降40.42%。

北京市存量住宅成交面积趋势（万 m^2 ）

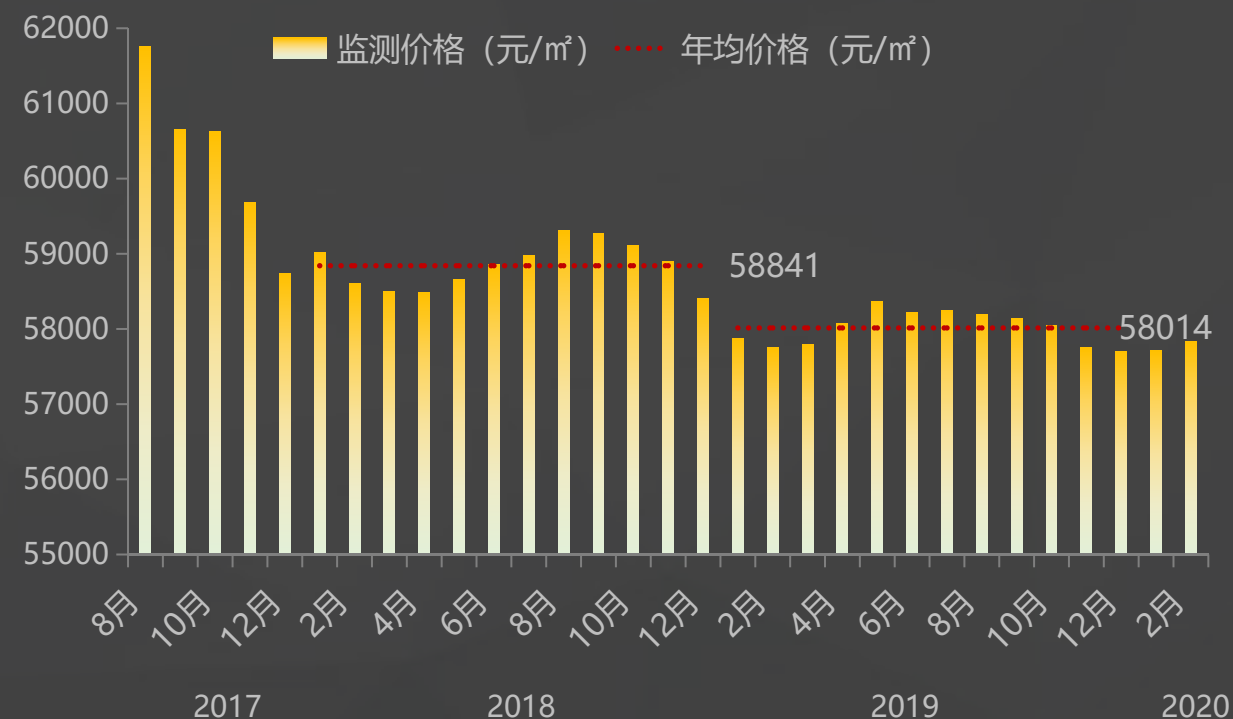


『二』住宅市场 —销售市场

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2月全市存量住宅监测均价为57828元/㎡，环比上涨0.19%，同比上涨0.12%；价格指数为165.8。
- 2020年2月，城六区中存量住宅均价最高的是西城区，监测均价为105259元/㎡，环比上涨0.21%；其次是东城区，监测均价为89740元/㎡，环比上涨0.15%；海淀区监测均价为76176元/平方米，环比上涨0.15%。
- 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43447元/㎡，环比下降1.15%；其次，通州区监测均价为37651元/㎡，环比上涨0.10%；远郊区县中均价最低的是延庆区，监测均价为19529元/㎡，环比下降0.75%，其次是平谷区，监测均价为19814元/㎡，环比下降1.67%。

北京市存量住宅监测均价趋势（元/㎡）

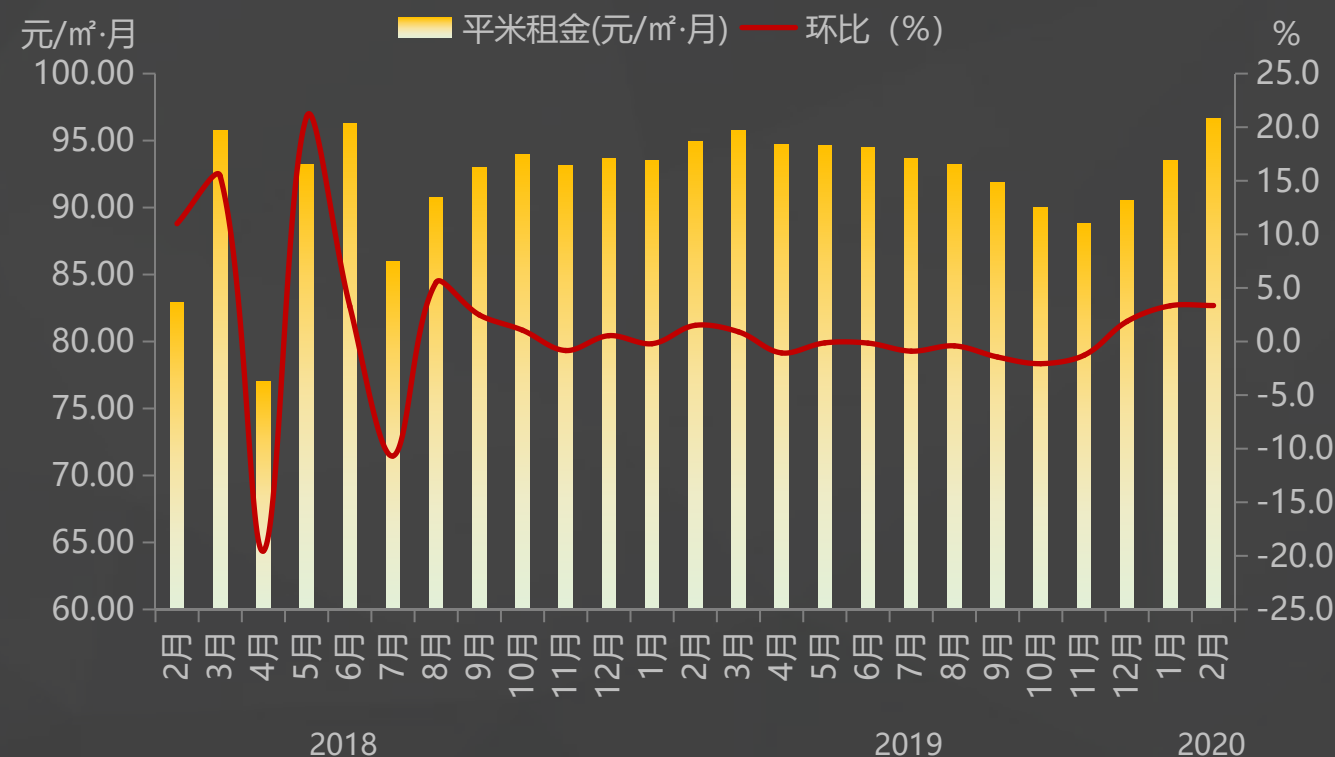


『二』住宅市场 — 租赁市场

住宅租赁

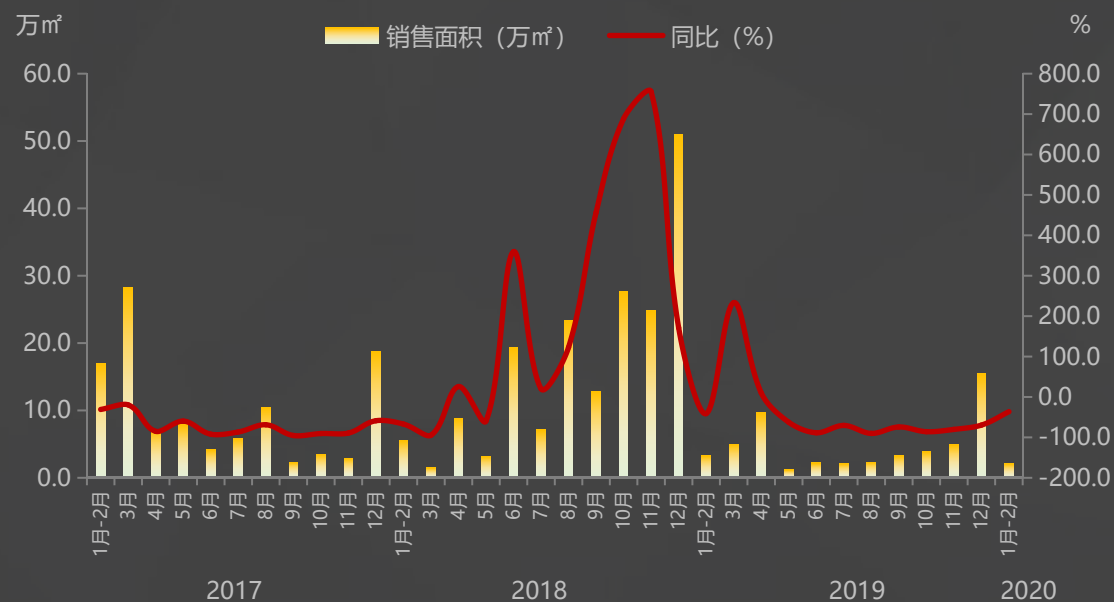
2020年2月，全市住宅租赁市场月均租金为96.67元/㎡·月，环比上涨3.4%，同比上涨1.9%；套均租金8737元/套·月，环比上升4.1%，同比上升2.9%。

北京市住宅租金变化趋势



『三』办公市场

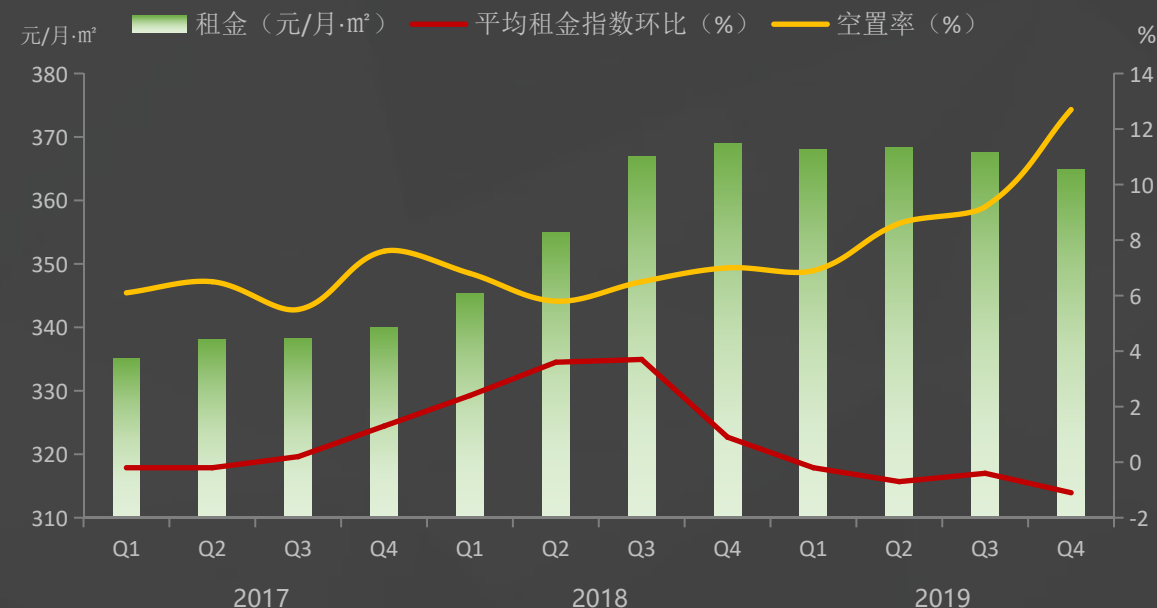
北京市写字楼成交面积趋势



销售市场

2020年1-2月，全市写字楼成交面积为2.1万㎡，同比下降36.4%。

北京市写字楼租赁市场趋势

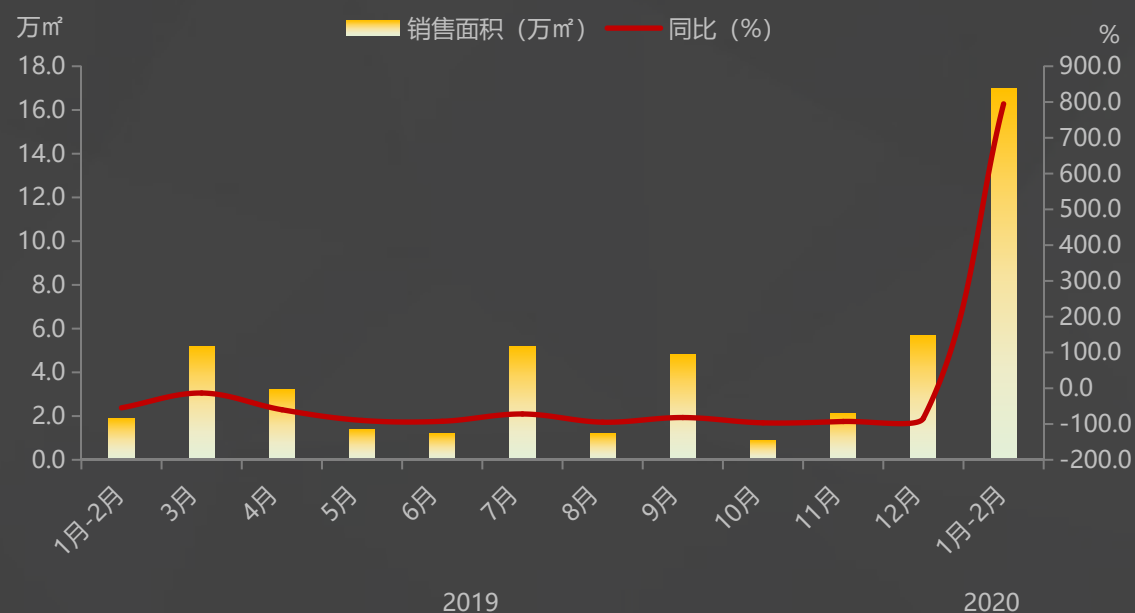


租赁市场

2019年四季度，全市甲级写字楼平均租金为364.9元/月·㎡，平均租金指数环比下降1.1%，同比下降1.6%；平均空置率为12.7%，环比上升3.6%，同比上升5.6%。

『四』商业市场

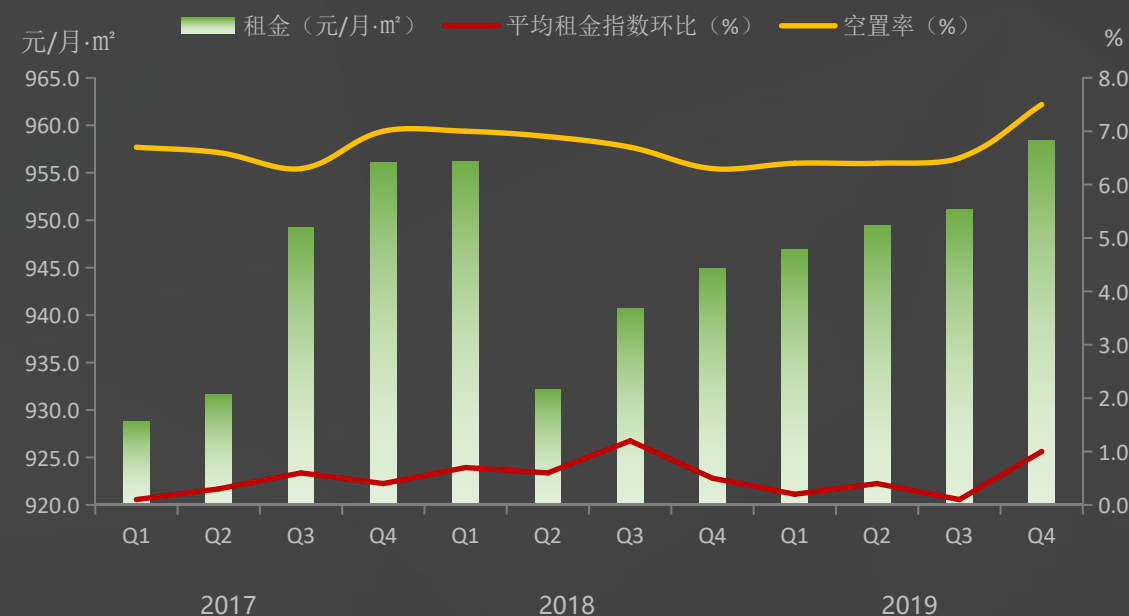
北京市商业物业成交面积趋势



销售市场

2020年1-2月，全市商业物业成交面积为17.0万 m^2 ，同比上涨794.7%。

北京市商铺租赁市场趋势



租赁市场

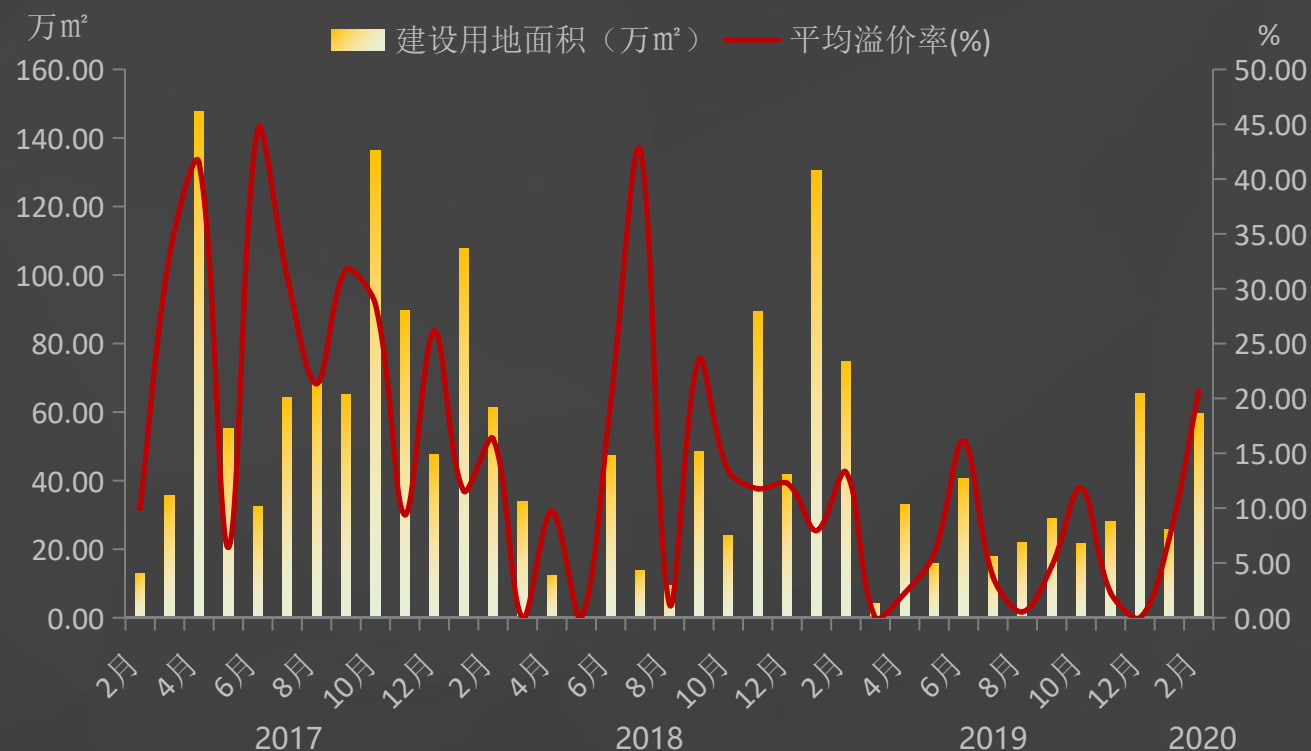
2019年四季度，全市购物中心首层平均租金为958.4元/月· m^2 ，环比上升1.0%，同比上升1.0%；平均空置率为7.5%，环比上升1.2%，同比上升1.5%。

『五』 土地市场

土地成交

2020年2月，全市成交土地面积共计59.54万m²（建设用地面积），环比上涨130.71%，同比下降20.47%；成交12宗土地，其中8宗住宅用地，2宗工业用地，2宗混合用地；平均溢价率为20.66%，同比上涨55.55%。

北京市土地成交面积趋势



『五』 土地市场

宗地名称	土地面积 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
北京市通州区马驹桥镇亦庄新城0500街区YZ00-0500-6007等地块R2二类居住用地、A334托幼用地	99023.274 220184.557	R2二类居住用地、 A334托幼用地	467000	21395.11 22.89	五通一平	北京润置商业运营管理有限公司和华通置业有限公司联合体
北京市石景山区西黄村1606-646地块F2公建混合住宅用地	38379.373 117825	F2公建混合住宅用地	297500	25249.31 0.00	六通一平	首金睿志（天津）置业发展有限公司
北京市大兴区采育镇01-0042地块R2二类居住用地	20796 21836	R2二类居住用地	36000	16486.54 25.00	四通一平	京能置业股份有限公司
北京市平谷新城北部产业用地F05-05地块M2工业用地	30231.139 30231.139	M2工业用地	2817.03	931.83 0.00	七通一平	北京市富乐科技开发有限公司
北京市昌平区东小口镇HC-031地块R2二类居住用地、HC-030地块A33基础教育用地	77022.152 207262	R2二类居住用地、 A33基础教育用地	788000	26351.26 34.24	六通一平	北京首都开发股份有限公司、北京建工地产有限责任公司和北京住总房地产开发有限责任公司联合体
北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”西北旺镇HD00-0403-0043、0049地块二类居住及基础教育用地	48727.09 107538	R2二类居住用地、 A33基础教育用地	544000	51706.24 26.22	五通一平	北京润置商业运营管理有限公司、北京首都开发股份有限公司、北京住总房地产开发有限责任公司和华通置业有限公司联合体
北京市通州区台湖镇亦庄新城站前区YZ00-0401-0056、YZ00-0401-L0055-02地块R2二类居住用地、A334托幼用地	27525.637 50251	R2二类居住用地、 A334托幼用地	134800	27887.05 49.78	五通一平	北京绿城投资有限公司
北京市大兴区旧宫镇YZ00-0801-0018、0019、0024、0025、0026地块二类居住用地、基础教育用地	78681.465 188033.66	二类居住用地、 基础教育用地	670000	36529.17 34.00	五通一平	北京昱意房地产开发有限公司
北京市大兴区采育镇DX10-0001-6004地块R2二类居住用地	20403.857 51009	R2二类居住用地	65600	12860.48 0.00	四通一平	北京住总房地产开发有限责任公司和北京兴创置地房地产开发有限公司联合体
顺义区赵全营板桥SY04-0100-6006-2地块 M4工业研发用地	22990.21 34812	M4工业研发	5764.87	1656.00 0.00	七通一平	北京怡和中源科技有限公司
北京市昌平区东小口镇HC-022、HC-027地块R2二类居住用地	68008.749 170022	R2二类居住用地	636000	37406.92 29.80	六通一平	北京博意房地产开发有限公司
北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”西北旺镇HD00-0403-0061、0050、0031、0040、0046地块二类居住、其他类多功能、医院及机构养老设施用地	67309.96 162845	R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、A51医院用地、A61机构养老设施用地	760000	47376.85 25.95	五通一平	北京润置商业运营管理有限公司、北京科技园建设（集团）股份有限公司和华通置业有限公司联合体

2020年2月北京市
土地出让情况

用地性质	宗地数	土地面积 (m²)	规划建筑面积 (m²)	楼面均价 (元/m²)	溢价率 (%)
合计	12	599098.91	1361849.36	25486.40	20.66
住宅用地	8	440188.23	1016136.22	28827.85	27.74
商业/办公用地	0	0	0	0	0
工业用地	2	53221.35	65043.14	1293.92	0.00
混合用地	2	105689.33	280670.00	36313.08	12.98
其他用地	0	0	0	0	0

PART III 市场走势

- 目前，部分房企已经复工，但受疫情影响，新建商品住宅、二手住宅、办公物业成交量依旧下跌。因部分住宅用地无销售限价，住宅用地市场竞争激烈。整体来看，**房地产市场恢复仍需时日。**

回顾与展望

■ 市场恢复尚需时间

2月，部分房企复工，售楼处陆续恢复开放。但受疫情影响，到访看房仍具备较大抗性，部分开发商线上开盘，实际开盘去化效果一般。新建商品住宅、二手住宅、办公物业成交量位于低位，同比下降均超30%，仅商业物业成交面积增长7.9倍；土地供应及成交绝对值逐渐回温。同时，越来越多的业主、租户开始更加注重物业的体验和健康，商办物业面临升级改造。此外，全球疫情蔓延，北京作为首都防控压力显著，全面复工复产受到影响。因此，整体来看，房地产市场趋势难有较大改变，全面恢复仍尚需时间。

■ 调控基调仍然保持趋严态势

2月，中央政治局会议明确提出全年完成GDP增速5.6%的目标，同时央行下调1年期MLF利率至3.15%，调整贷款市场报价利率(LPR)报价，金融政策趋松。但由于中央政策坚持“房住不炒”、“因城施策”以及房地产长效机制，央行提出当前宏观杠杆率处于高位，因而政策宽松环境可能维持在上半年，但调控基调较之前并未发生改变，总体趋严。

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

