

报告要点:

—— 2020年1月

■ 市场热点

2020年1月3日,银保监会发布《关于推动银行业和保险业高质量发展的指导意见》,强调银行保险机构要落实“房住不炒”的定位,严格执行房地产金融监管要求。

2020年1月17日,市住建委对按房改政策出售公有住房核准及备案工作进行统一和规范。

2020年1月29日,市住建委对施工现场新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作做出部署。

■ 住宅市场

新房市场: 2019年,新建商品住宅销售面积为789万 m^2 ,同比增长49.8%。2020年1月,新建商品住宅批准上市面积为34.6万 m^2 ,套数3922套;销售价格指数为104.1。

存量住宅市场: 2020年1月,存量住宅网签面积为76.28万 m^2 ,同比下降16.89%;监测均价57716元/ m^2 ,环比上涨0.02%,同比下降0.27%;价格指数为165.5。

住宅租赁市场: 2020年1月,北京住宅租赁市场月均租金为93.53元/ $m^2 \cdot$ 月,同比持平。

商业办公市场

办公市场: 2019年,写字楼成交面积为53.4万 m^2 ,同比下降29.6%;2019年四季度,甲级写字楼平均租金为364.9元/月 $\cdot m^2$,平均空置率为12.7%。

商业市场: 2019年,商业物业成交面积为32.8万 m^2 ,同比下降6.3%;2019年四季度,购物中心首层平均租金为958.4元/月 $\cdot m^2$,平均空置率为7.5%。

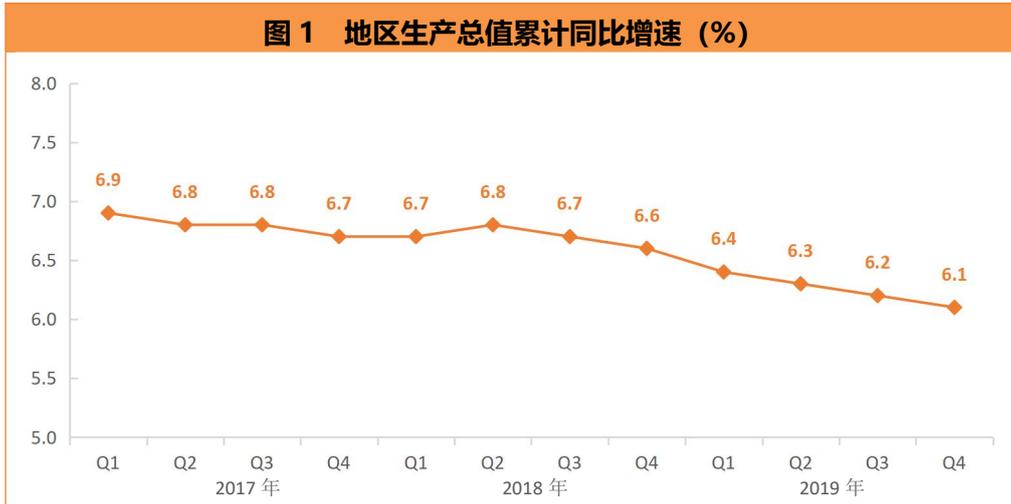
■ **土地市场:** 2020年1月,北京市成交土地6宗,均为住宅用地,成交土地总面积为25.81万 m^2 ,同比下降80.22%。

■ **市场走向:** 受疫情影响,房地产市场整体来看,短期影响较为显著:控制人口流动导致各类经济活动受限,致使各类物业市场受到不同程度冲击;中长期走势不会改变:基于宏观经济和产业转型,房地产市场依旧保持平稳。

一、政经跟踪

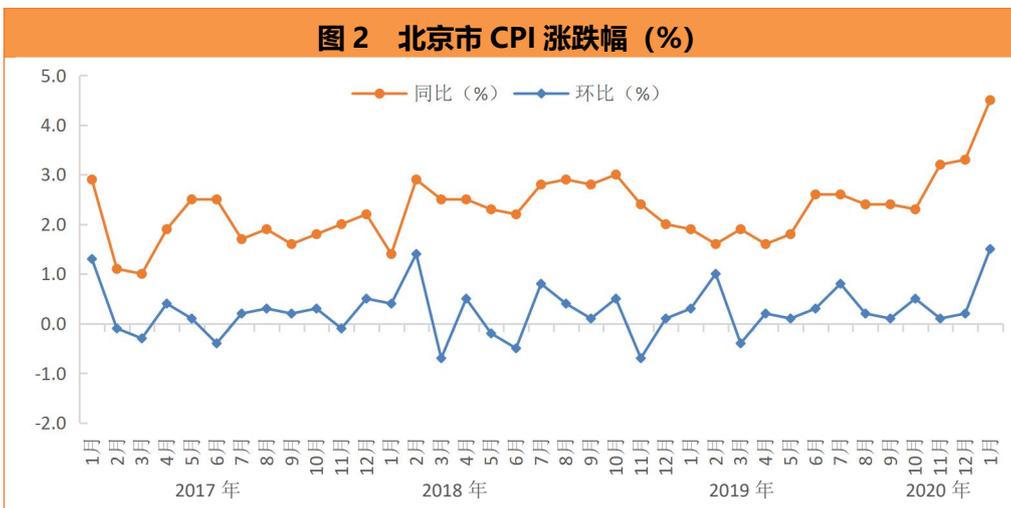
1. 宏观经济

- **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%。



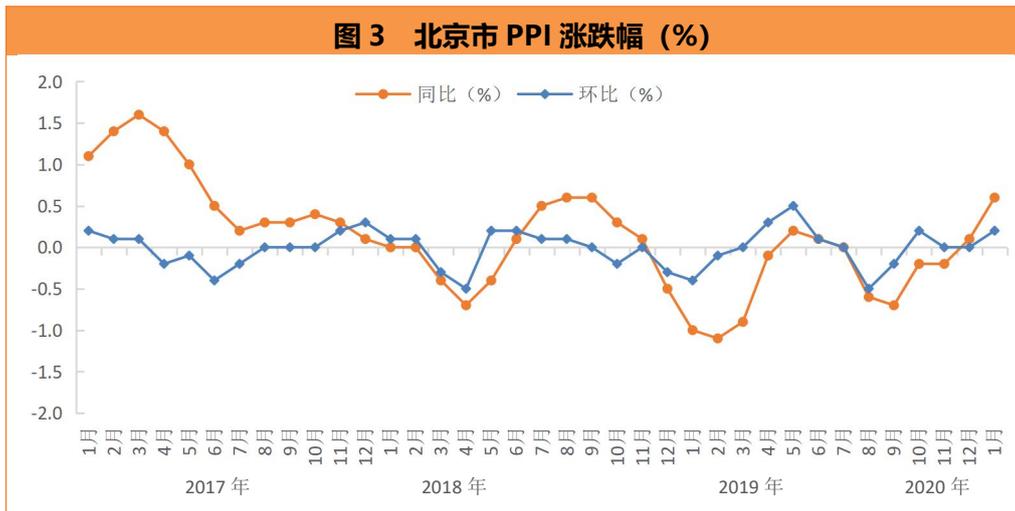
资料来源: 北京市统计局

- **CPI**: 2020年1月, 全市CPI环比上涨1.5%, 涨幅比上月扩大1.3个百分点; 同比上涨4.5%, 涨幅比上月扩大1.2个百分点。



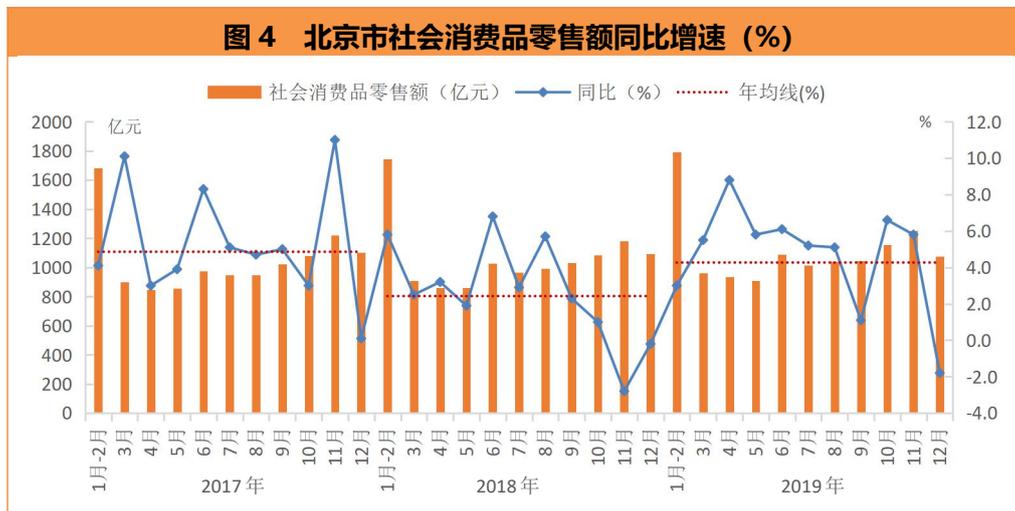
资料来源: 北京市统计局

- **PPI**: 2020年1月, 全市PPI同比上涨0.6%, 环比上涨0.2%。



资料来源：北京市统计局

- **社会消费品零售额**：2019年，全市实现社会消费品零售总额 12270.1 亿元，较上年增长 4.4%。



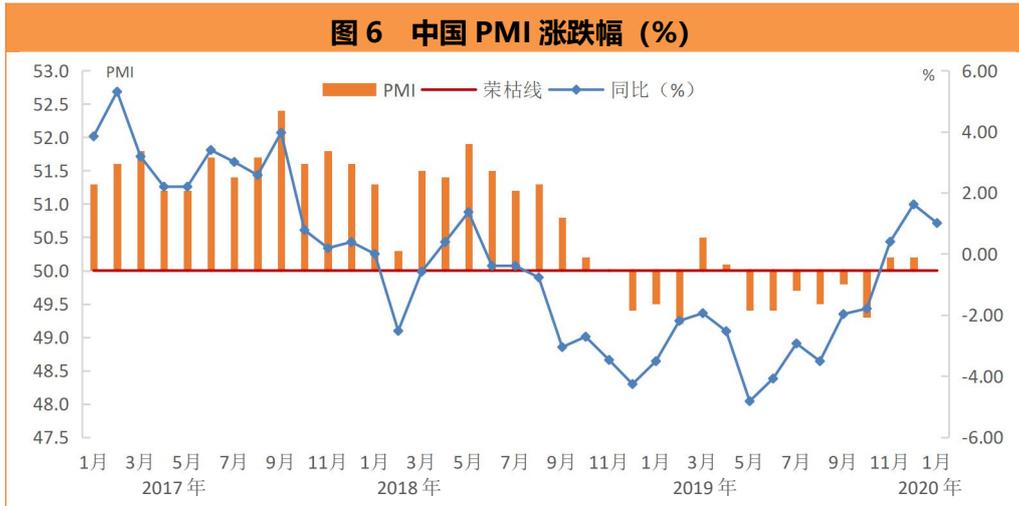
资料来源：北京市统计局

- **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%。



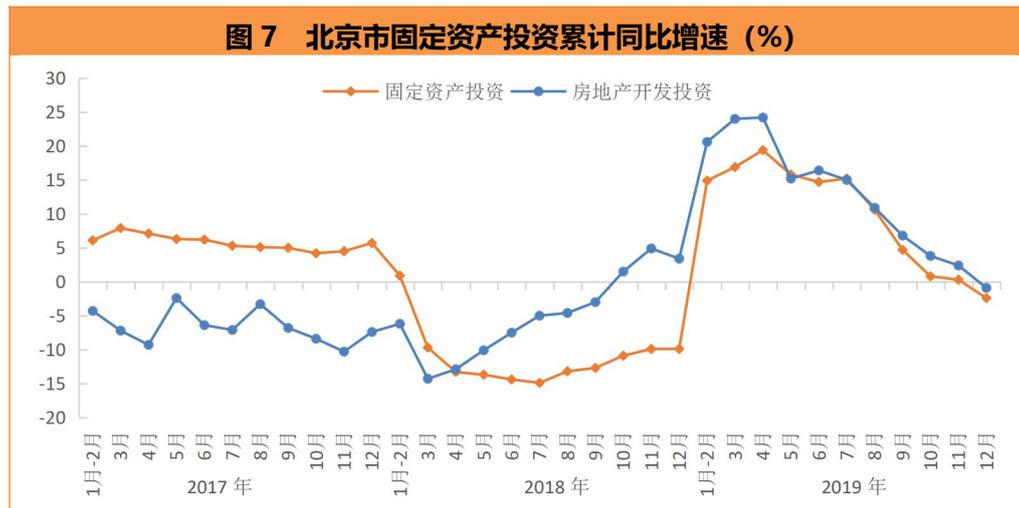
资料来源：北京市统计局

- **PMI**：2020年1月，中国PMI为50.0，位于荣枯线，同比增长1.01%。



资料来源：北京市统计局

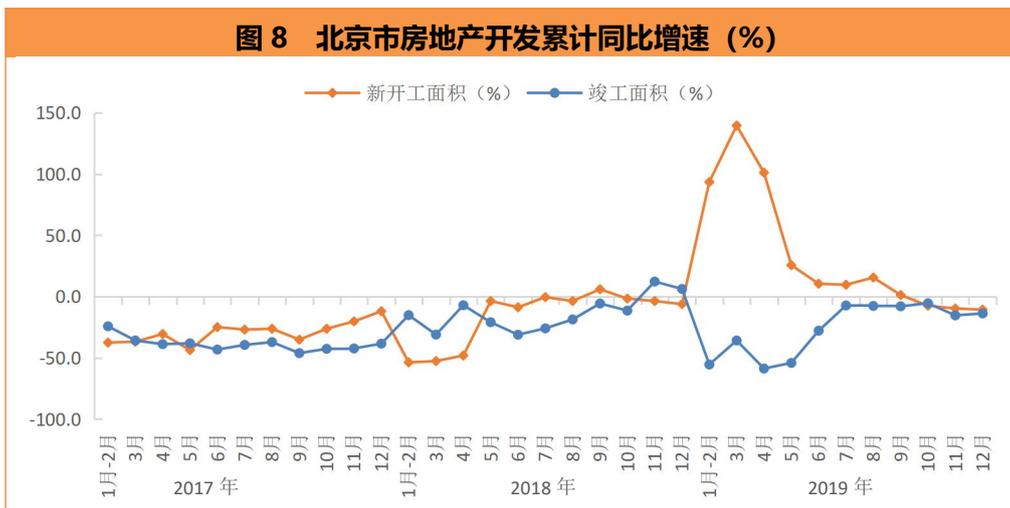
- **固定资产投资（不含农户）**：2019年，全市固定资产投资（不含农户）同比下降2.4%。其中，房地产开发投资下降0.9%。



资料来源：北京市统计局

- **房地产开发情况**：2019年，全市房地产开发企业房屋新开工面积为2073.2万㎡，同比下降10.7%；房屋竣工面积为1343.3万㎡，同比下降13.8%。

图 8 北京市房地产开发累计同比增速 (%)



资料来源：北京市统计局

2. 重点政策

2.1 国家政策

- 1月3日，银保监会发布《关于推动银行业和保险业高质量发展的指导意见》。《意见》强调银行保险机构要落实“房住不炒”的定位，严格执行房地产金融监管要求，防止资金违规流入房地产市场，抑制居民杠杆率过快增长，推动房地产市场健康稳定发展。
- 1月17日，国务院办公厅发布《关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见》。《意见》强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实职住平衡要求，严禁大规模无序房地产开发，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房行为；坚决落实节约集约用地政策，强化开发强度、投资强度、产出强度、人均用地指标等要求。
- 1月20日，财政部、税务总局发布《关于明确国有农用地出租等增值税政策的公告》。《公告》强调纳税人将国有农用地出租给农业生产者用于农业生产，免征增值税；房地产开发企业中的一般纳税人购入未完工的房地产老项目继续开发后，以自己名义立项销售的不动产，属于房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计算缴纳增值税。
- 1月20日，国资委发布《关于中央企业加强参股管理有关事项的通知》。《通知》强调不得为规避主业监管要求，通过参股等方式开展中央企业投资项目负面清单规定的商业性房地产等禁止类业务。
- 1月30日，银保监会发布《关于加强银行业保险业金融服务配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》。《通知》强调对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理

延后还款期限；鼓励通过适当下调贷款利率、完善续贷政策安排、增加信用贷款和中长期贷款等方式，支持相关企业战胜疫情灾害影响。

2.2 北京政策

- 1月17日，市住建委发布《关于按房改政策出售公有住房核准及备案等有关问题的通知》、《北京市进一步明确按房改政策出售公有住房核准及备案相关政策》。《通知》对按房改政策出售公有住房核准及备案工作进行统一和规范：明确了按房改政策出售公有住房核准及备案职能权限；规范了办理房改售房方案核准材料（增加了公有住宅租赁合同，强化房改售房购房人身份认定）；明确了售房单位因重组改制、名称变更等情况下办理房改售房的主体资格等问题。
- 1月29日，市住建委发布《关于施工现场新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》。《通知》强调全市房屋建筑和市政基础设施项目不迟于2月9日（正月十六）24时复工或新开工；施工现场和生活区必须实施封闭式集中管理；加强劳务人员服务管理；严格落实属地、行业监管责任；严格落实应急值守和信息报送。

二、房地产市场

1. 新建商品房

- 2019年，全市新建商品房销售面积为938.9万m²，同比增长34.9%。



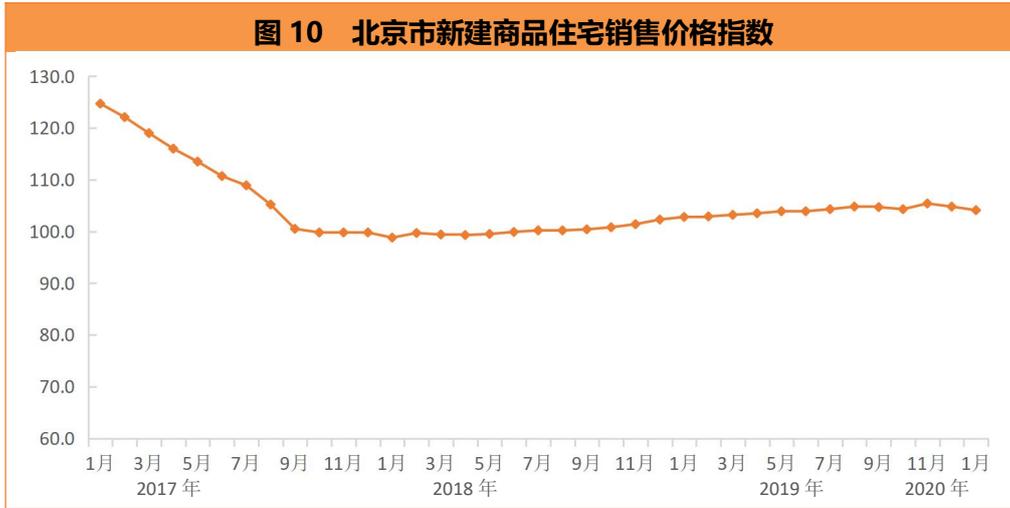
资料来源：北京市统计局

2. 住宅市场

➤ 销售市场

(1) 新建商品住宅

2019年，全市新建商品住宅销售面积为789万 m^2 ，同比增长49.8%。2020年1月，新建商品住宅批准上市面积为34.6万 m^2 ，套数3922套；销售价格指数为104.1。



资料来源：北京市统计局

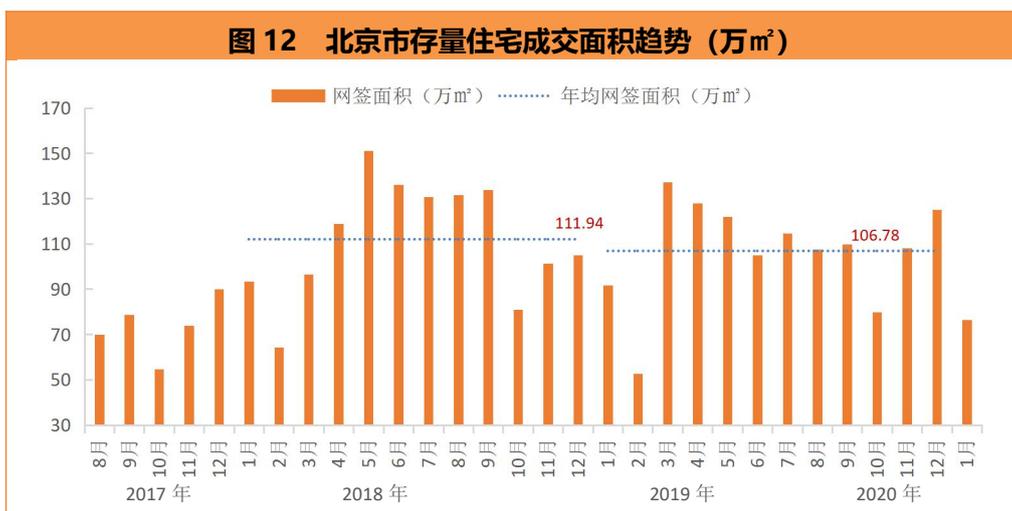
2019年，全市新建商品住宅库存面积为893.1万 m^2 ，同比增长7.1%；去化周期（月）为13.6。



资料来源：北京市统计局

(2) 存量住宅

2020年1月，全市存量住宅网签面积为76.28万 m^2 ，环比下降38.98%，同比下降16.89%；网签套数为8554套，环比下降39.62%，同比下降18.37%。



资料来源：北京市住房和城乡建设委员会

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，本月存量住宅均价 57716 元/㎡，环比上涨 0.02%，同比下降 0.27%；价格指数为 165.5。

2020 年 1 月，城六区中存量住宅均价最高的是西城区，监测均价为 105039 元/㎡，环比下降 0.17%；其次是东城区，监测均价为 89604 元/㎡，环比下降 0.07%；海淀区监测均价为 76061 元/㎡，环比下降 0.31%。

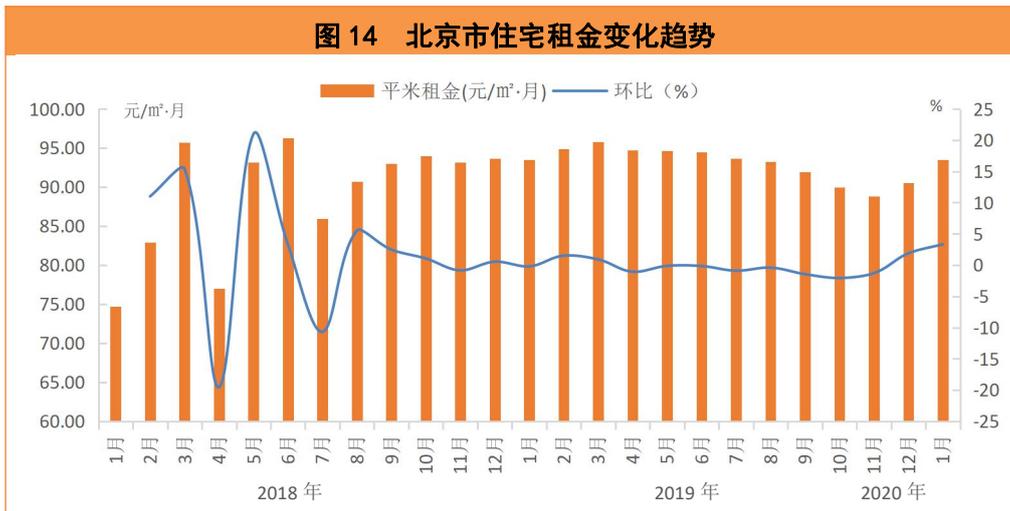
远郊区存量住宅均价最高的是经济技术开发区（亦庄开发区），监测均价为 43950 元/㎡，环比上涨 0.68%；其次，通州区监测均价为 37612 元/㎡，环比上涨 0.86%；远郊区县中均价最低的是延庆区，监测均价为 19677 元/㎡，环比下降 1.31%，其次是平谷区，监测均价为 20151 元/㎡，环比上涨 0.33%。



资料来源：V 估价系统

➤ 租赁市场

2020 年 1 月，北京住宅租赁市场月均租金为 93.53 元/㎡·月，环比上升 3.3%，同比持平；套均租金 8393 元/套·月，环比上升 3.4%，同比下降 2.4%。

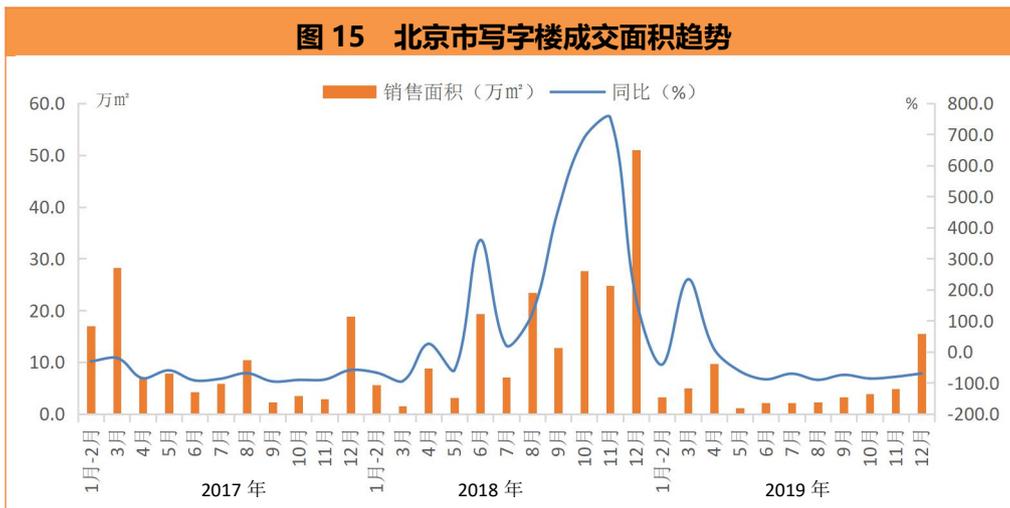


资料来源：中指数据库

3. 办公市场

➤ 销售市场

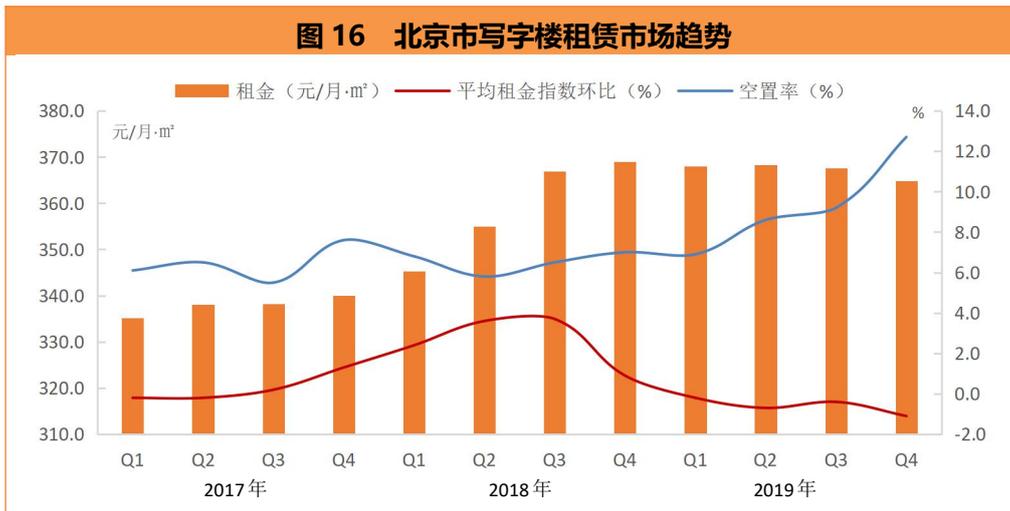
2019年，全市写字楼成交面积为53.4万㎡，同比下降29.6%。



资料来源：北京市统计局

➤ 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%。

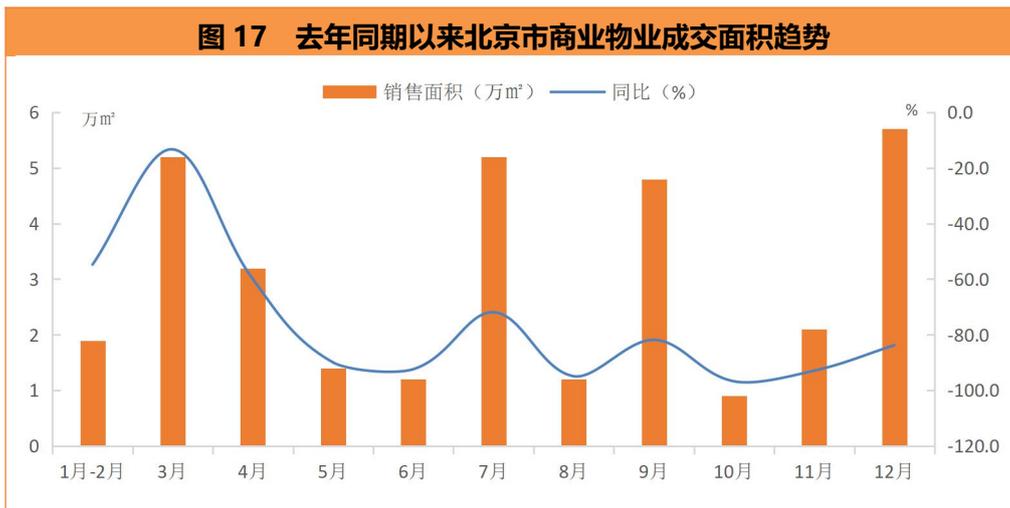


资料来源：第一太平戴维斯

4. 商业市场

➤ 销售市场

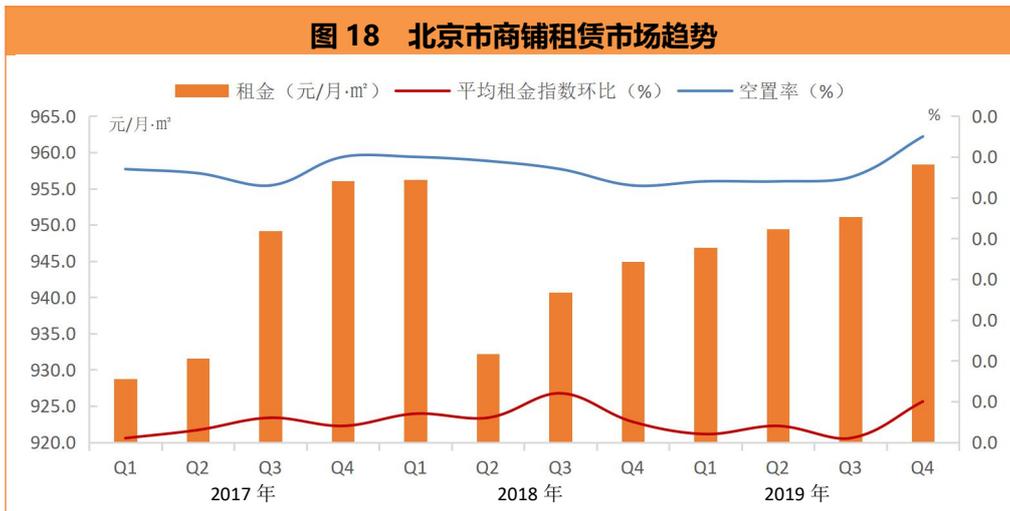
2019年，全市商业物业成交面积为 32.8 万 m²，同比下降 6.3%。



资料来源：北京市统计局

➤ 租赁市场

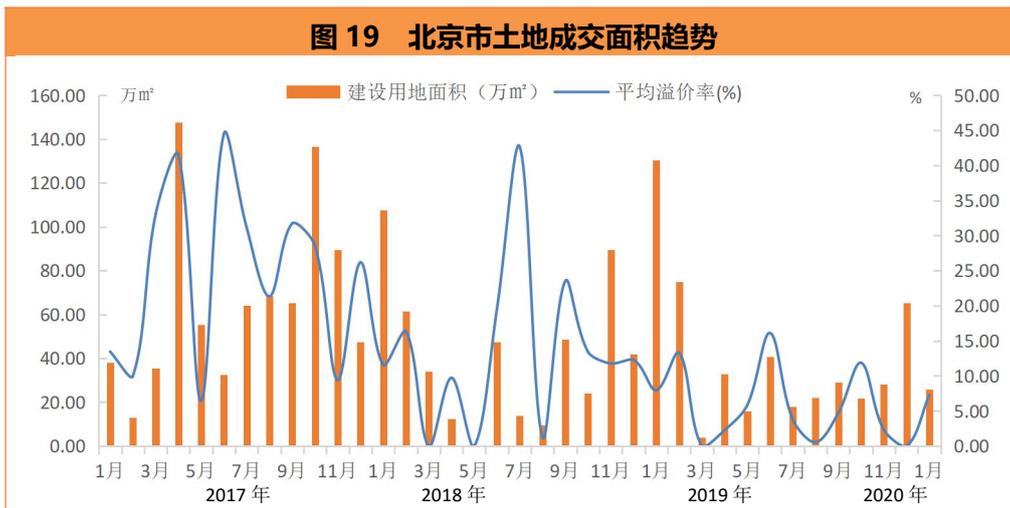
2019年四季度，全市购物中心首层平均租金为 958.4 元/月·m²，环比上升 1.0%，同比上升 1.0%；平均空置率为 7.5%，环比上升 1.2%，同比上升 1.5%。



资料来源：第一太平戴维斯

5. 土地市场

- 2020年1月，全市成交土地面积共计25.81万m²（建设用地面积），环比下降60.50%，同比下降80.22%；成交6宗土地均为住宅用地，平均溢价率为7.28%，同比下降8.45%。



资料来源：北京市规划和自然资源委员会

- 各宗地出让信息详见表1，各类土地出让情况详见表2。

表 1 2020年1月北京市土地成交信息一览表

宗地名称	土地面积 规划面积 (m²)	规划用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/m²) 溢价率 (%)	开发程度	受让单位
北京市石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）1612-757地块R2二类居住用地	23302.84 65248	R2 二类居住用地	340000	52108.88 25.93	六通一平	厦门建益融房地产有限公司
北京市石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）1612-759地块R2二类居住用地	26794.69 75025	R2 二类居住用地	365000	48650.45 17.74	六通一平	深圳市海嘉投资有限公司

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
北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”永丰产业基地(新)HD00-0403-013、122地块R2二类居住用地、A33基础教育用地	65039.11 132382.131	R2二类居住用地、 A33基础教育用地	329000	24922.72 0.00	五通一平	北京海开房地产股份有限公司和北京建工地产有限责任公司联合体
北京市海淀区四季青镇中坞重点村资金平衡用地北地块R2二类居住用地	44507.257 66760	R2二类居住用地	467500	70026.96 0.00	五通一平	天津北方中茂置地有限公司
北京市海淀区四季青镇中坞重点村资金平衡用地南地块R2二类居住用地	51339.153 77009	R2二类居住用地	539600	70069.73 0.00	五通一平	北京海益嘉和置业有限公司
北京市海淀区安宁庄东路1号1820-618B、1820-619B、1820-624A、1820-622地块R2二类居住用地、A33基础教育用地	101366.808 99865	R2二类居住用地、 A33基础教育用地	278800	28779.97 —	三通一平	北京金隅程远房地产开发有限公司

资料来源：北京市规划和自然资源委员会

表 2 2020 年 1 月北京市土地出让情况

用地性质	宗地数	土地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	楼面均价 (元/m ²)	溢价率 (%)
合计	6	312349.858	516289.131	49093.13	7.28
住宅用地	6	312349.858	516289.131	49093.13	7.28
商业/办公用地	0	0	0	0	0
工业用地	0	0	0	0	0
混合用地	0	0	0	0	0
其他用地	0	0	0	0	0

资料来源：北京市规划和自然资源委员会

三、市场走势

2月，突如其来的 COVID-19 疫情波及到中国社会经济的方方面面，房地产业同样也难以幸免。

整体来看，短期影响较为显著：控制人口流动导致各类经济活动受限，致使各类物业市场受到不同程度冲击；中长期走势不会改变：基于宏观经济和产业转型，房地产市场依旧保持平稳。

住宅市场：新建住宅在房住不炒的基调下，本年度交易量或低于 2019 年水平，成交价格小幅回落；存量住房在短期内成交全面下降或停滞，住房租赁影响不大。

办公市场：短期内扩租、新增租赁需求或将十分有限，中长期办公市场将逐步回稳，但部分楼宇面临升级换代。

商业市场：本轮疫情期间受影响最大的物业类型。疫情将刺激商业模式重构，部分业态面临适度转型，可能致使经营能力较弱的商铺提前歇业或关闭；疫情后需逐步恢复。商业物业整体需求将减少，部分存量商业物业面临整体转型。

土地市场：在财政压力之下，政府或将推出优势地块吸引市场热度，并将在一段时间之内不再限定土地出让时的房屋限价，出让金的支付进度也会有适度灵活的安排；而现金流相对宽裕的开发商，必将高度关注政府推出的优质住宅地块；基于积极的供求关系，住宅土地市场将呈现活跃成交状态。

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：yuan yuan@bjshoujia.com.cn