首佳顾问
SHOU JIA CONSULTING

北京市房地产市场分析报告

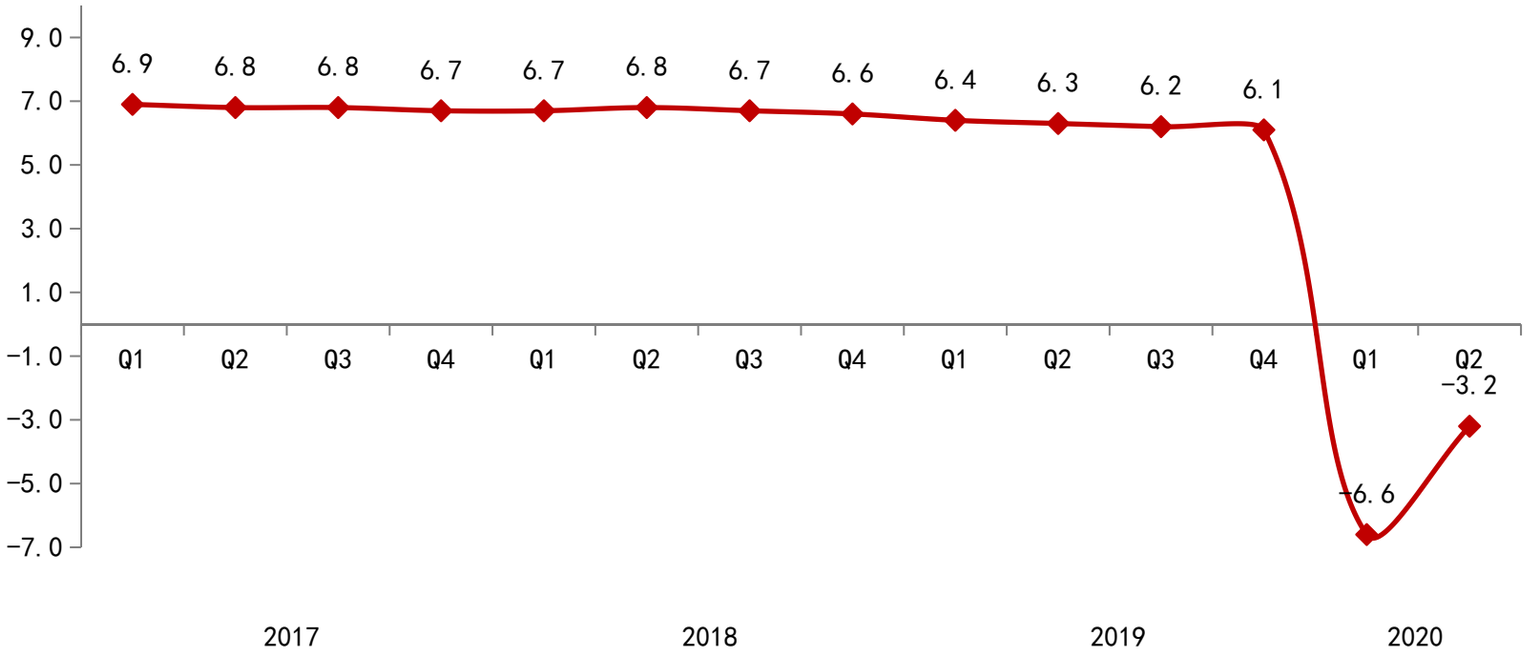
2020年7月

PART Ⅰ 政经跟踪

- 宏观经济
- 重点政策

■ 7月24日，韩正主持召开房地产工作座谈会。韩正表示要坚持从全局出发，进一步提高认识、统一思想，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。

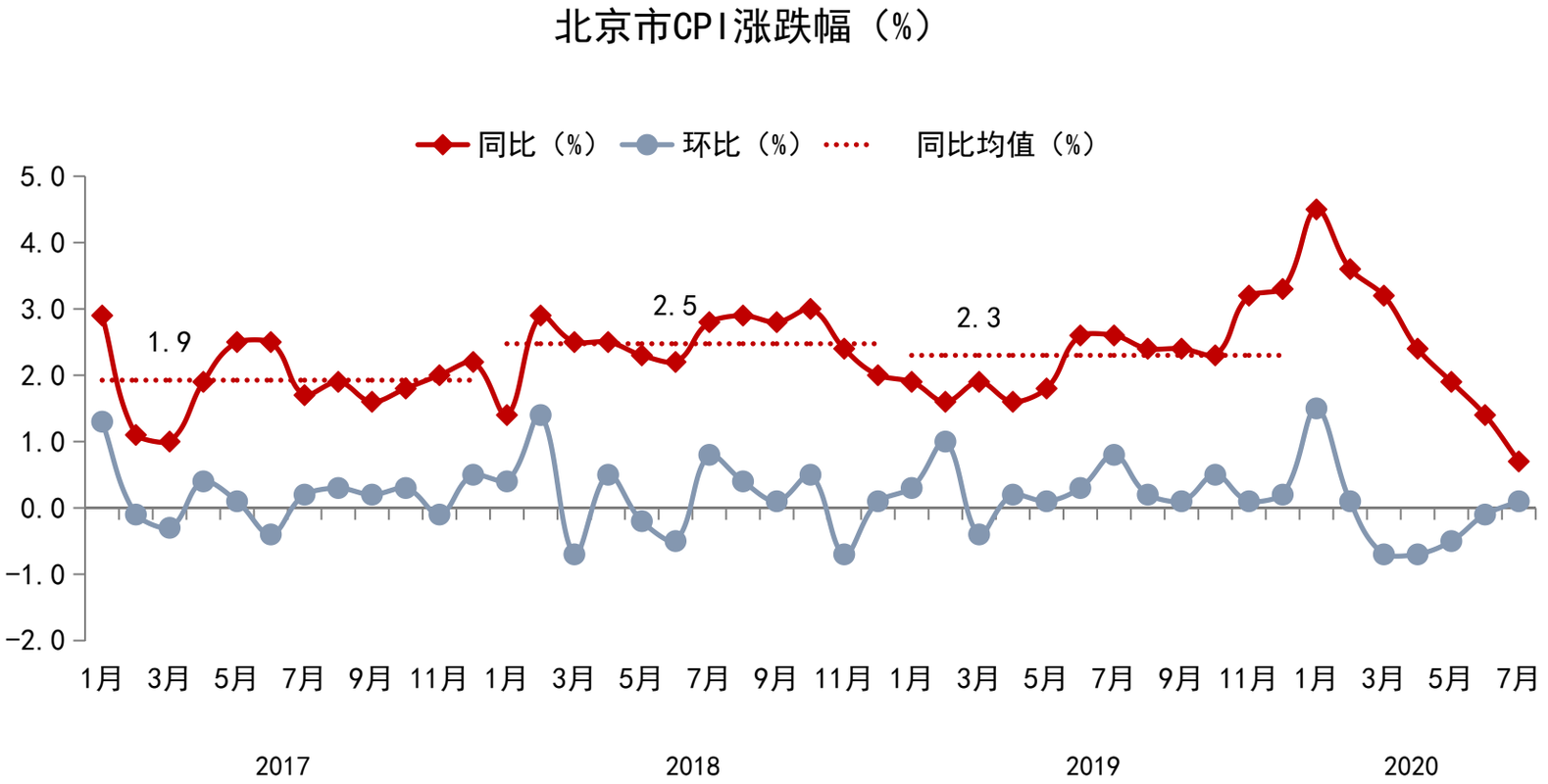
地区生产总值累计同比增速（%）



GDP

2020年上半年，全市实现地区生产总值16205.6亿元，按可比价格计算，同比下降3.2%，降幅比一季度收窄3.4个百分点。分产业看，第一产业实现增加值40.4亿元，同比下降20.8%；第二产业实现增加值2404.8亿元，同比下降4.2%；第三产业实现增加值13760.4亿元，同比下降3.0%。

资料来源：北京市统计局

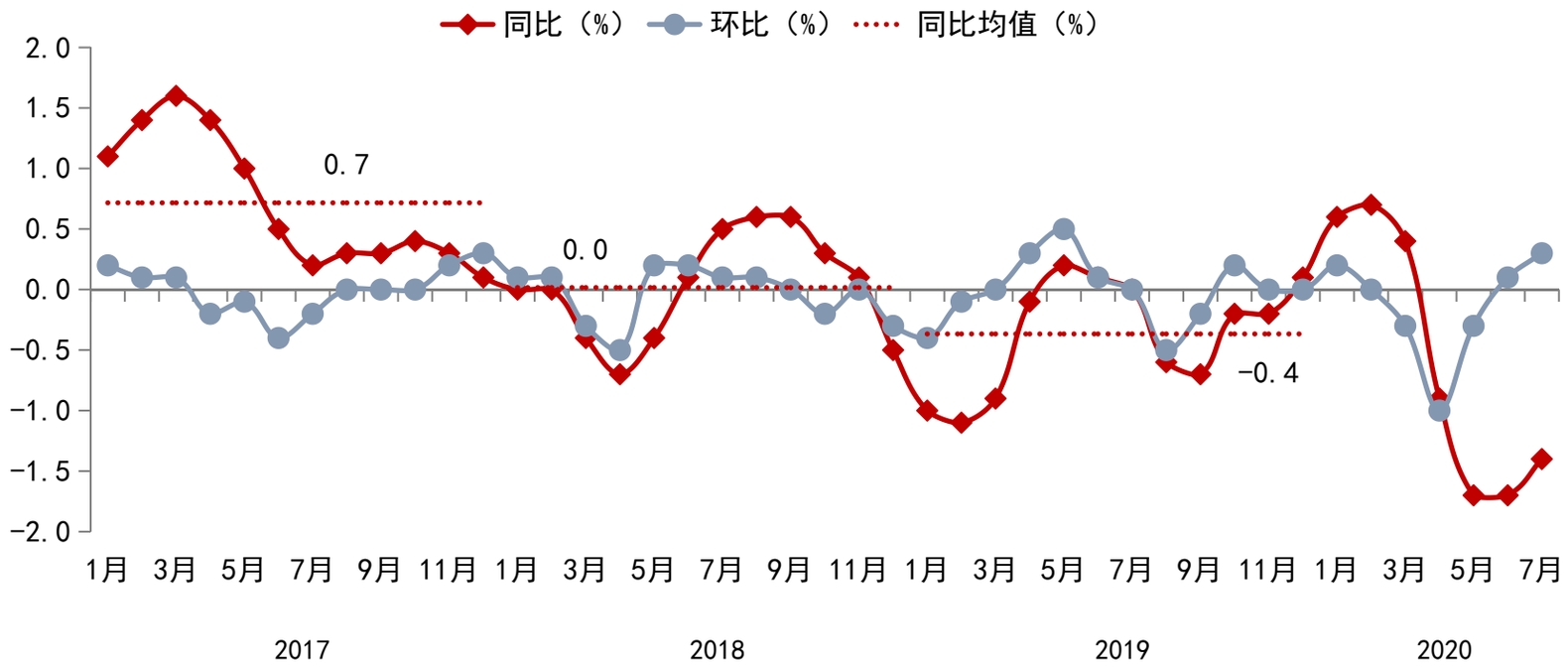


CPI

2020年7月，全市CPI环比上涨0.1%；同比上涨0.7%，涨幅比上月回落0.7个百分点。

资料来源：北京市统计局

北京市PPI涨跌幅（%）

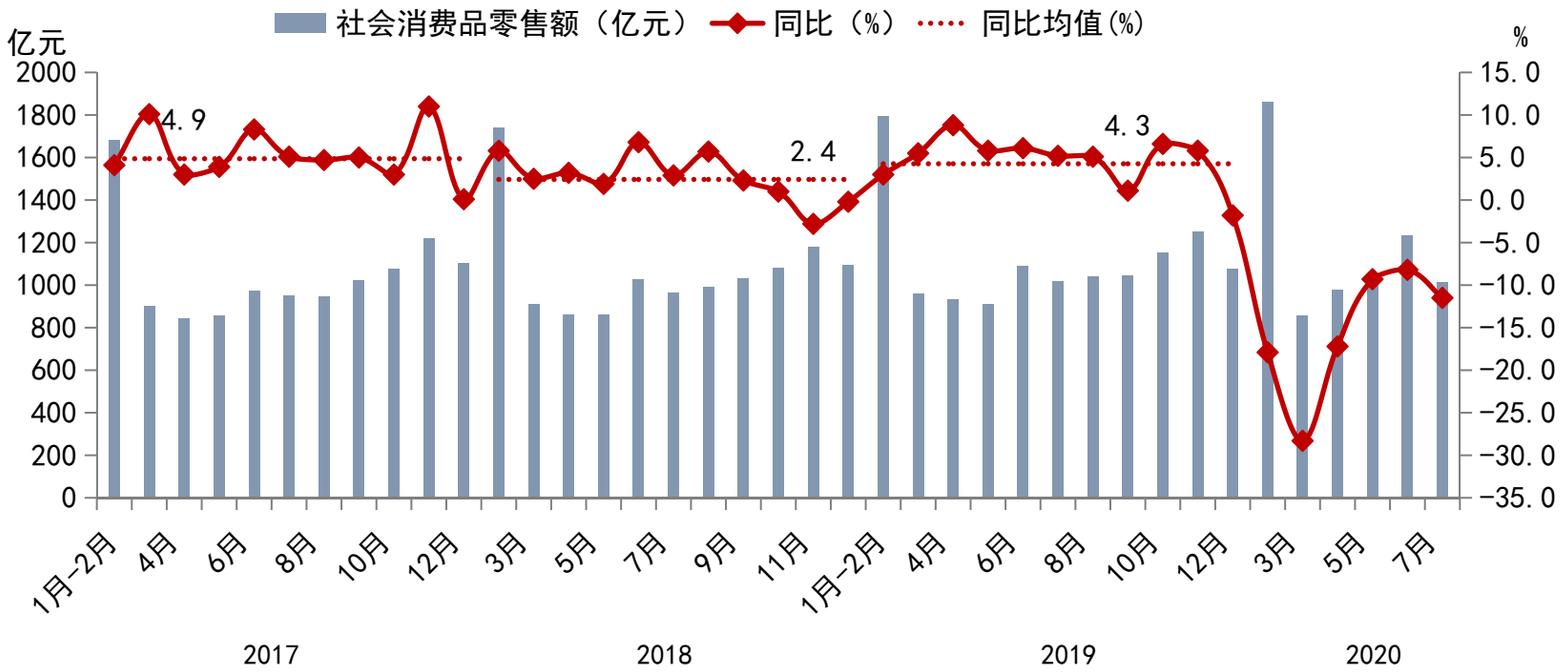


PPI

2020年7月，全市PPI同比下降1.4%；环比上涨0.3%，涨幅较上月扩大0.2个百分点。

资料来源：北京市统计局

北京市社会消费品零售额同比增速（%）

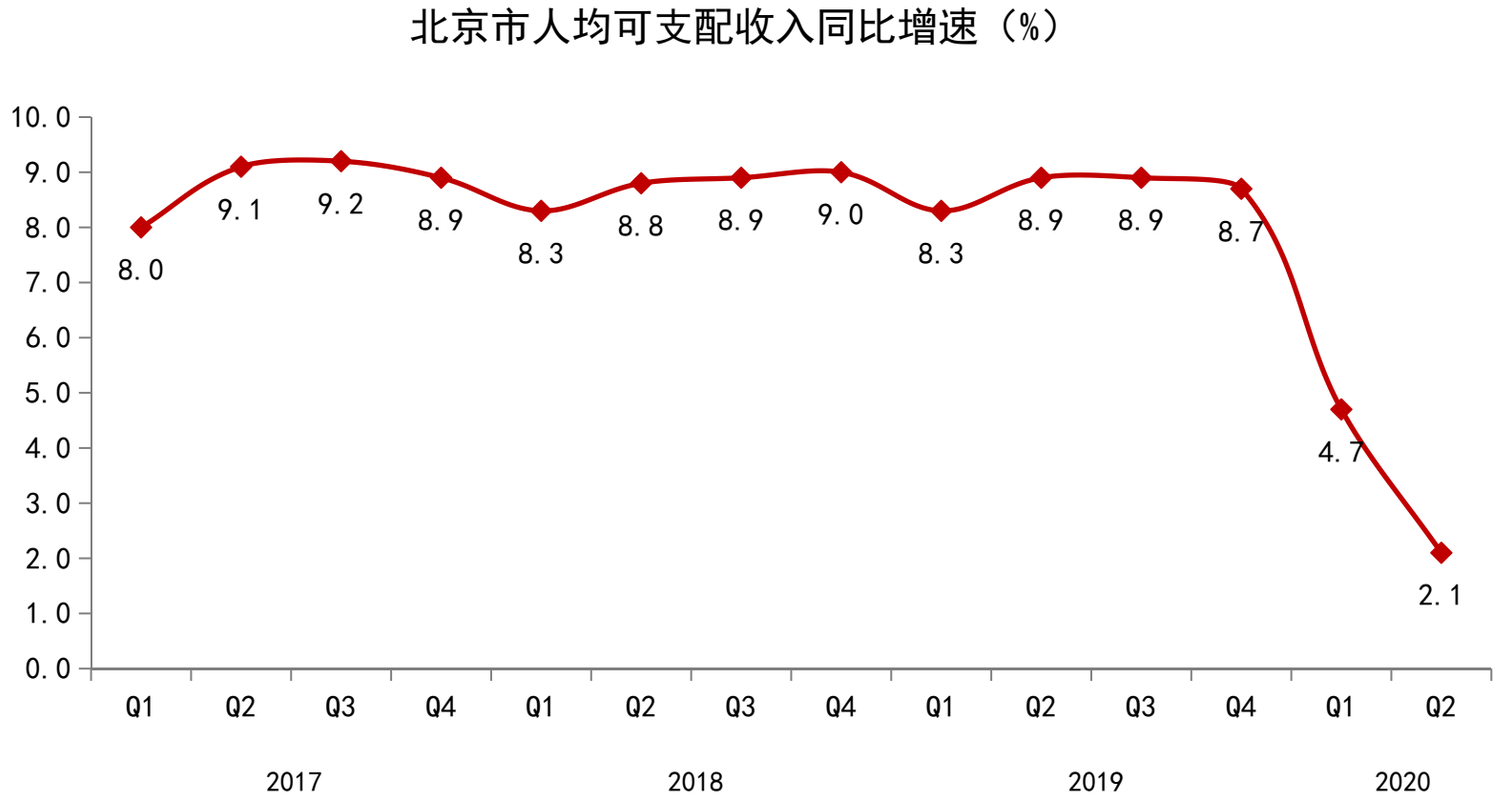


社会消费品零售额

2020年7月，全市实现社会消费品零售总额1015亿元，环比下降0.2%；同比下降11.5%，降幅较上月扩大3.3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。

资料来源：北京市统计局

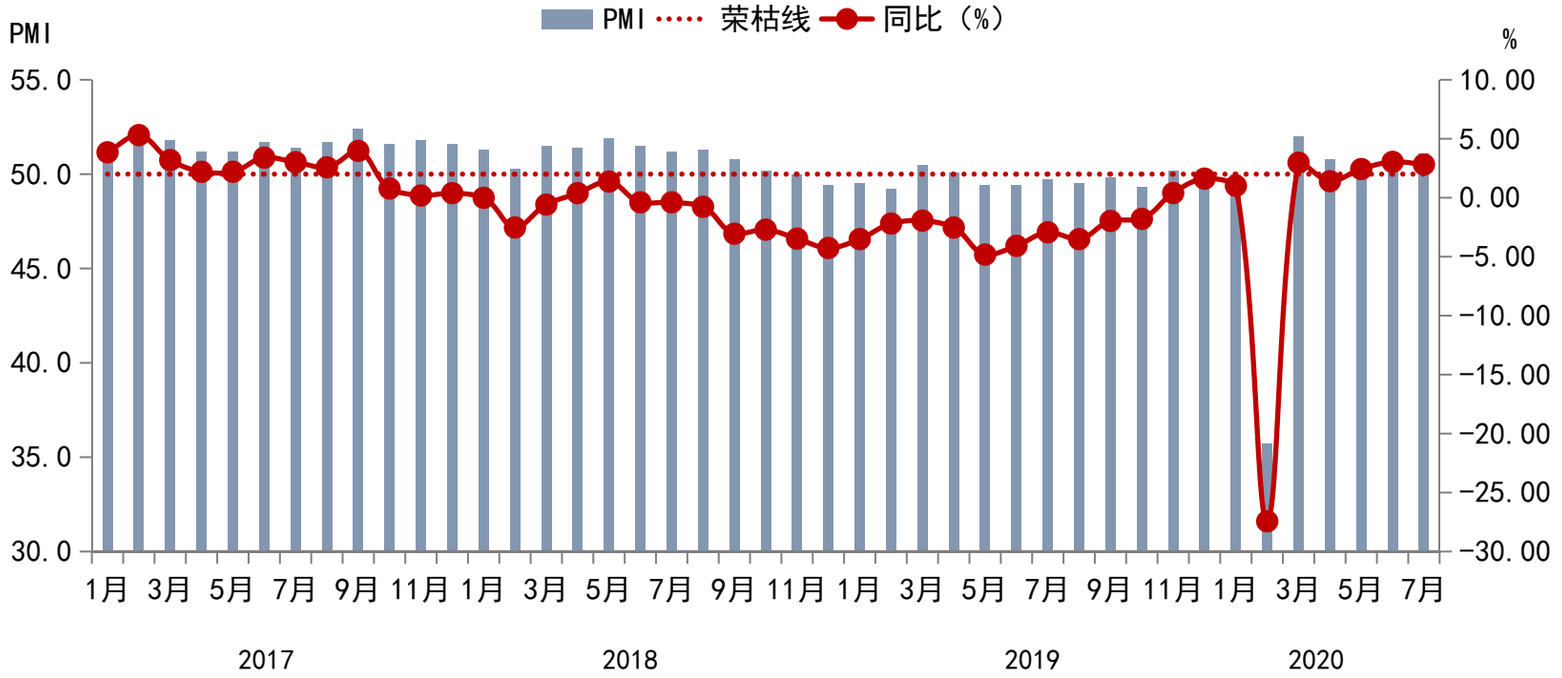


人均可支配收入

2020年二季度，全市居民人均可支配收入34573元，同比增长2.1%，扣除价格因素，实际下降0.7%。其中，城镇居民人均可支配收入37560元，同比增长2.2%。

资料来源：北京市统计局

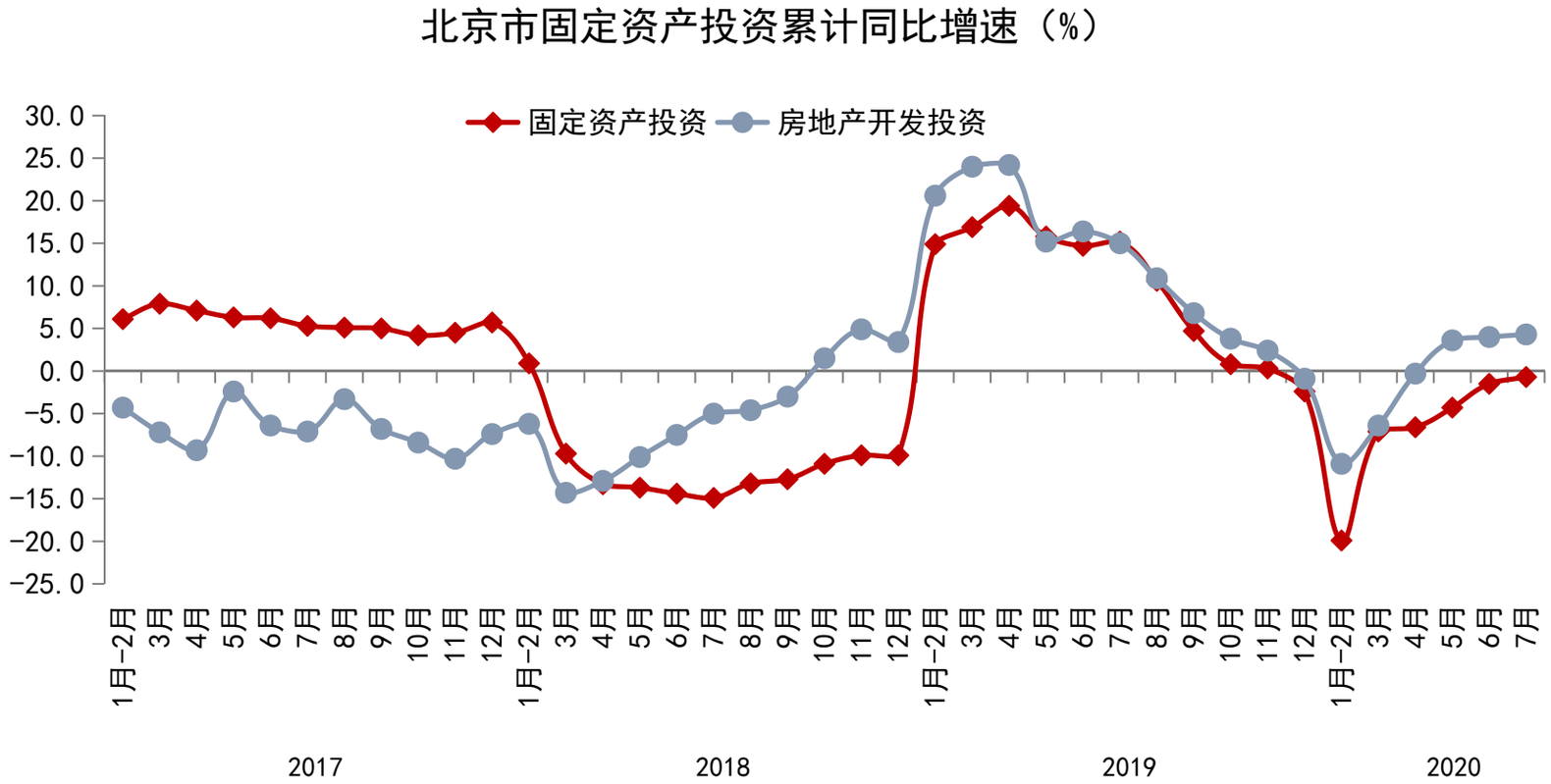
中国PMI涨跌幅（%）



PMI

2020年7月，中国PMI为51.1，位于荣枯线以上，同比增长2.82%，涨幅较上月回落0.22个百分点。

资料来源：国家统计局

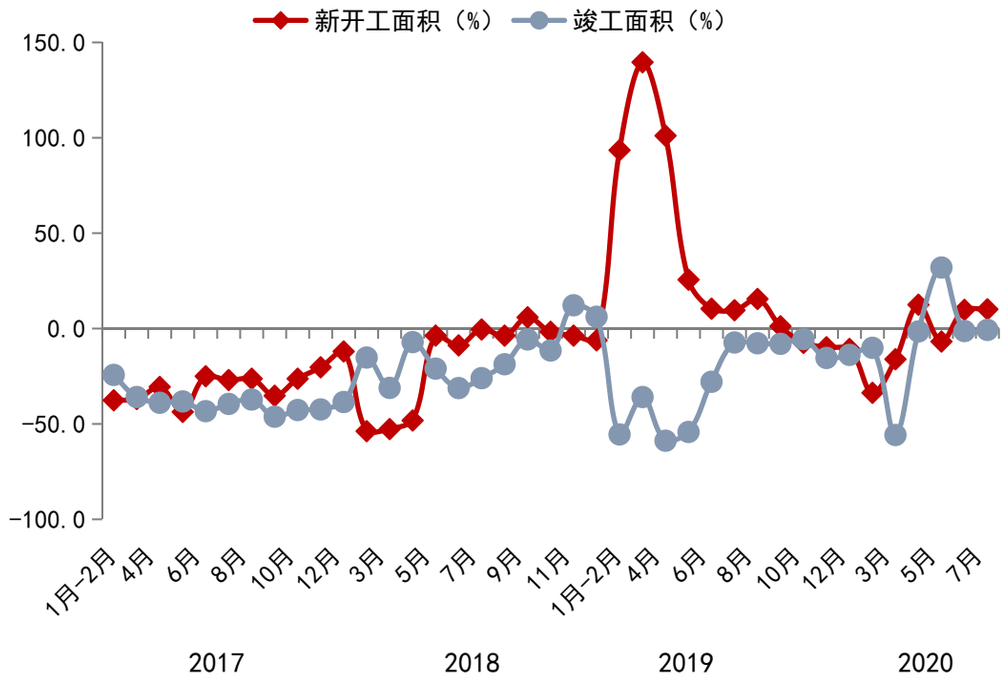


固定资产投资 & 房地产开发投资

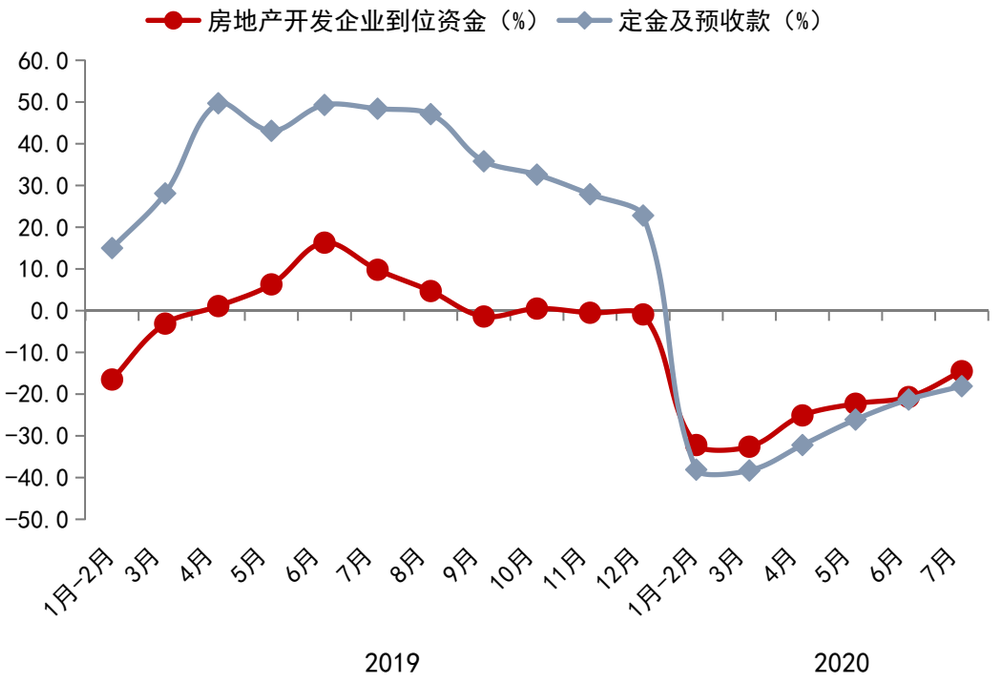
2020年1-7月，全市固定资产投资(不含农户)同比下降0.7%，降幅比上月收窄0.8个百分点。其中，房地产开发投资增长4.3%，涨幅较上月扩大0.3个百分点。

资料来源：北京市统计局

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1-7月，全市房地产开发企业房屋新开工面积为1304.9万㎡，同比增长10.1%；房屋竣工面积为387.3万㎡，同比下降0.7%；房地产开发企业到位资金为2636.3亿元，同比下降14.5%，其中，定金及预收款为1057.2亿元，同比下降18.1%。

资料来源：北京市统计局

国家政策

◆ **7月20日，国务院印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》**

2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

◆ **7月20日，银保监会召开2020年年中工作座谈会暨纪检监察工作（电视电话）会议**

会议要求，牢牢守住不发生系统性金融风险底线。坚决防止影子银行死灰复燃、房地产贷款乱象回潮和盲目扩张粗放经营卷土重来。

◆ **7月24日，韩正主持召开房地产工作座谈会**

要坚持从全局出发，进一步提高认识、统一思想，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。

◆ **7月30日，召开中共中央政治局会议**

要确保宏观政策落地见效。财政政策要更加积极有为、注重实效。要保障重大项目建设资金，注重质量和效益。货币政策要更加灵活适度、精准导向。要保持货币供应量和社会融资规模合理增长，推动综合融资成本明显下降。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。

北京政策

◆ **7月1日，北京市住建委、规自委、发改委、财政局联合发布《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》**

《意见》对北京启动危旧楼房改建试点如何开展作出了细致规定，试点内容涵盖组织实施、规划土地政策、资金政策、产权登记与物业管理、与申请式退租和住房保障政策衔接5大方面。该意见适用于经市、区房屋管理部门认定，建筑结构差、年久失修、基础设施损坏缺失、存在重大安全隐患，以不成套公有住房为主的简易住宅楼，和经房屋安全专业检测单位鉴定没有加固价值或加固方式严重影响居住安全及生活品质的危旧楼房。

◆ **7月2日，北京市市场监管局、规自委联合发布《住宅设计规范》**

《规范》共分12章，主要内容包括：总则、术语、基本规定、技术经济指标、套内空间、公共空间、住宅设施、室内环境、建筑结构、建筑设备、建筑电气、管线综合设计。

◆ **7月14日，北京市规自委发布《关于开竣工延期工作的公告》**

自7月14日起，新取得国有建设用地使用权，在出让合同/划拨决定书约定期限内不能按期开竣工的，建设用地使用权人要按出让合同/划拨决定书有关条款在到期前30日内向项目所在地分局提出书面延期申请，由项目所在地分局进行开竣工延期受理及认定工作。

◆ **7月16日，北京市政府发布新版《北京市积分落户管理办法》**

《管理办法》维持“4项资格条件+2项基础指标+7项导向指标”政策框架不变。

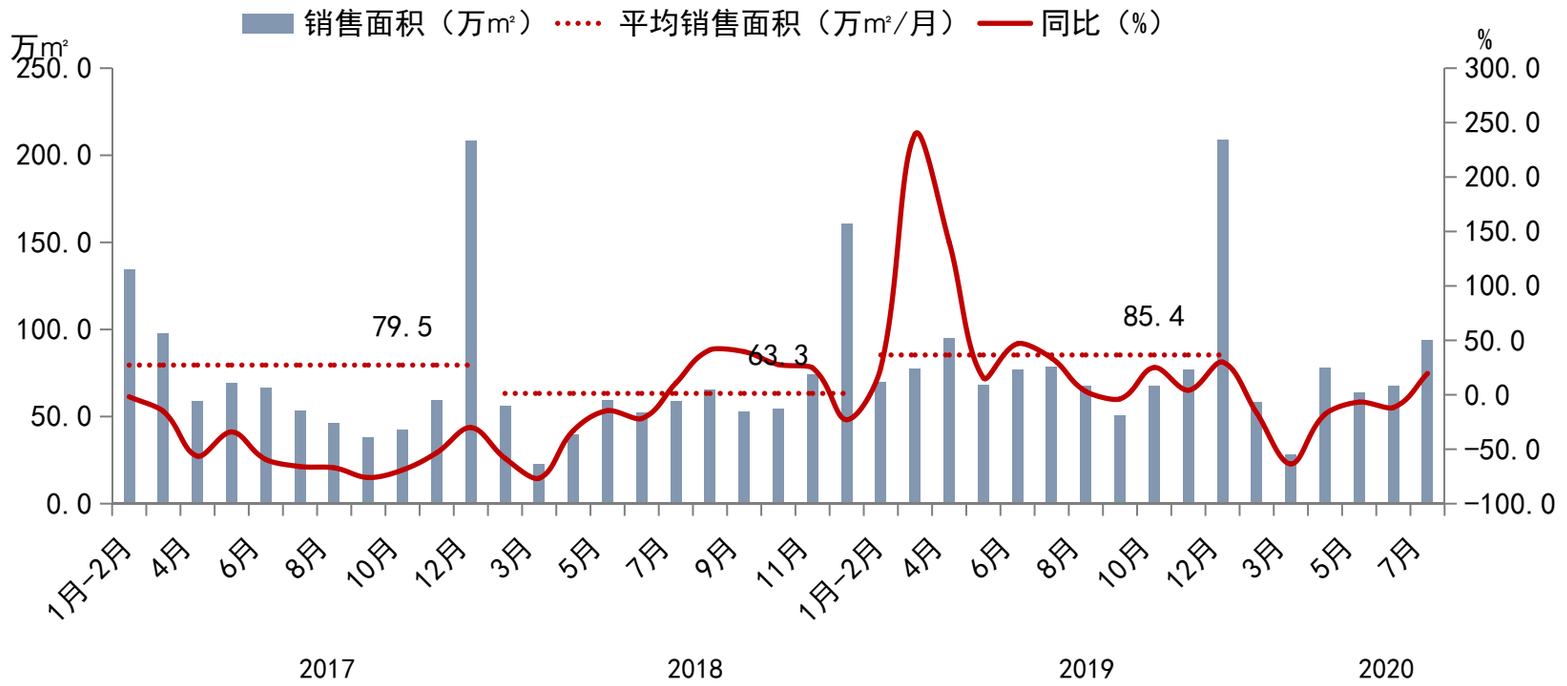
PART Ⅱ 房地产市场

- 新建商品房
- 办公市场
- 土地市场
- 住宅市场
- 商业市场

- 2020年7月，全市商品房销售面积为94.1万㎡，同比增长19.6%。其中，住宅销售面积为68.4万㎡，同比增长3.3%；办公楼为8.3万㎡，同比增长近3倍（丰台金茂广场、保利佲悦大都汇大宗成交）；商业营业用房为1.4万㎡，同比下降73.1%。
- 2020年7月，全市土地成交面积共计37.46万㎡（建设用地面积），同比增长1.09倍。

『一』新建商品房

北京市新建商品房销售面积趋势



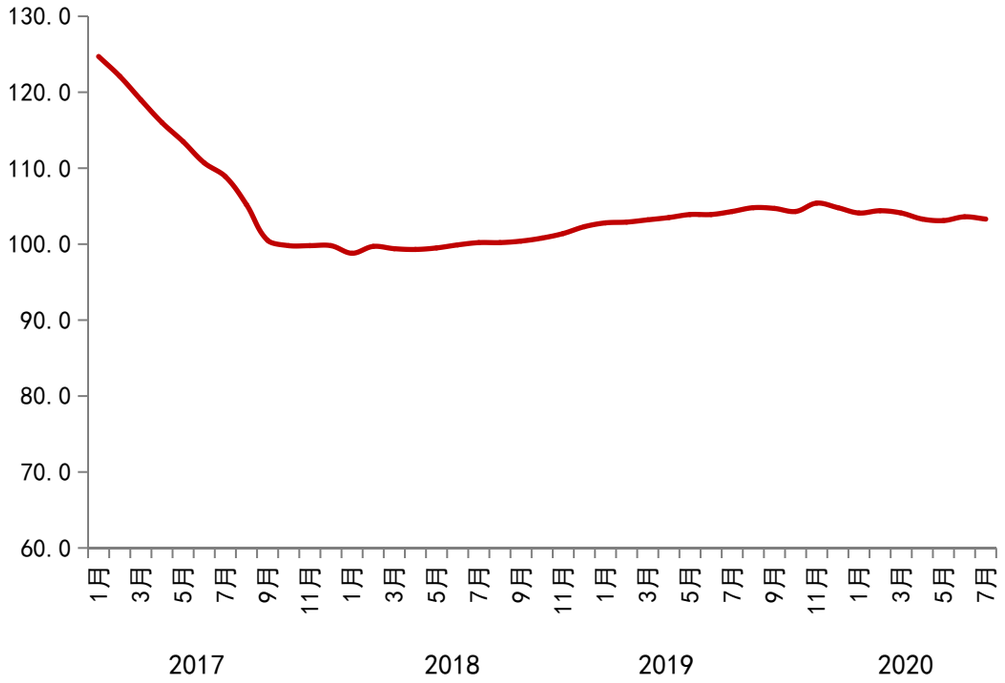
新建商品房

2020年7月，全市新建商品房销售面积为94.1万㎡，同比增长19.6%。

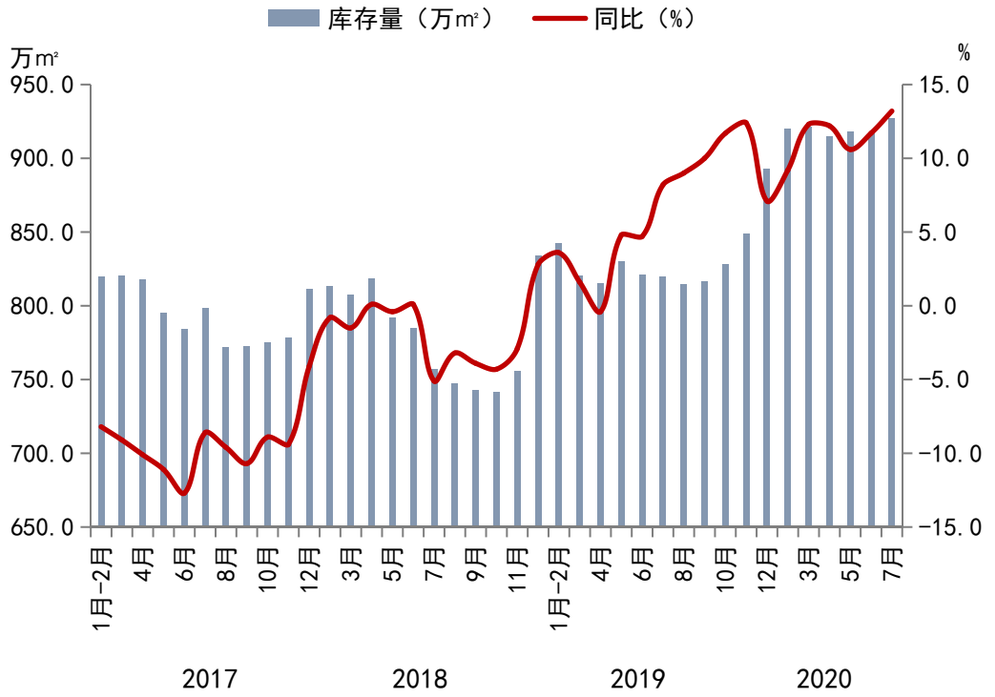
注：新建商品房包括住宅、办公楼、商业营业用房及其他房屋建筑物（如车库等）。

资料来源：北京市统计局

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



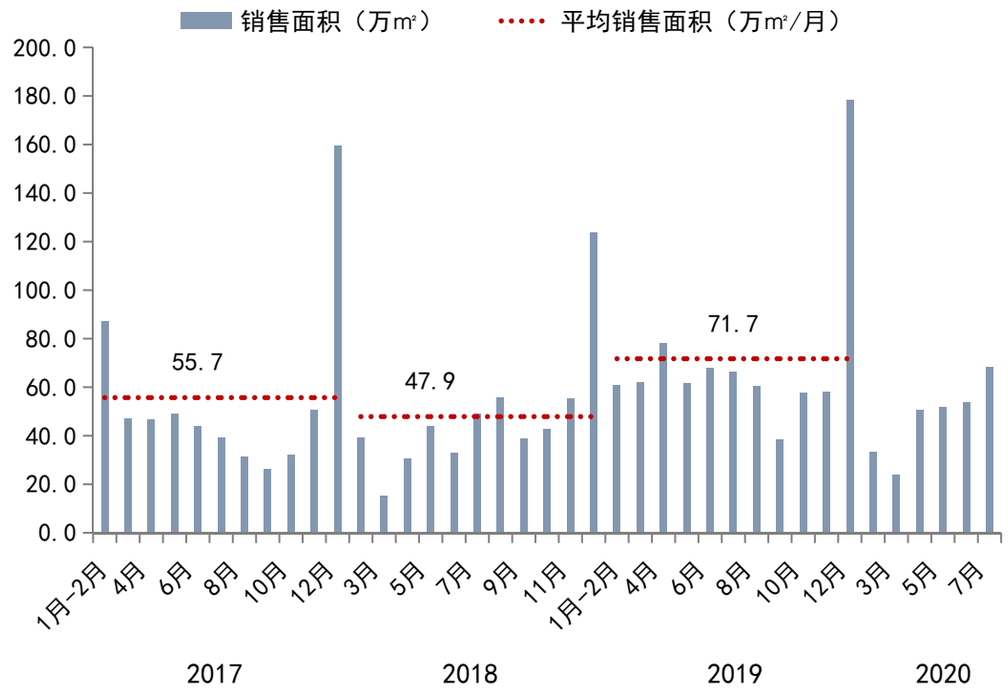
新建商品住宅

2020年7月，全市新建商品住宅批准上市面积为33.11万㎡，套数3348套；销售价格同比指数为103.3%，较上月下降0.3个百分点。新建商品住宅库存面积为927.4万㎡，同比增长13.2%。去化周期为16.6个月，较上月拉长0.6个月。

资料来源：北京市统计局、北京市住房和城乡建设委员会

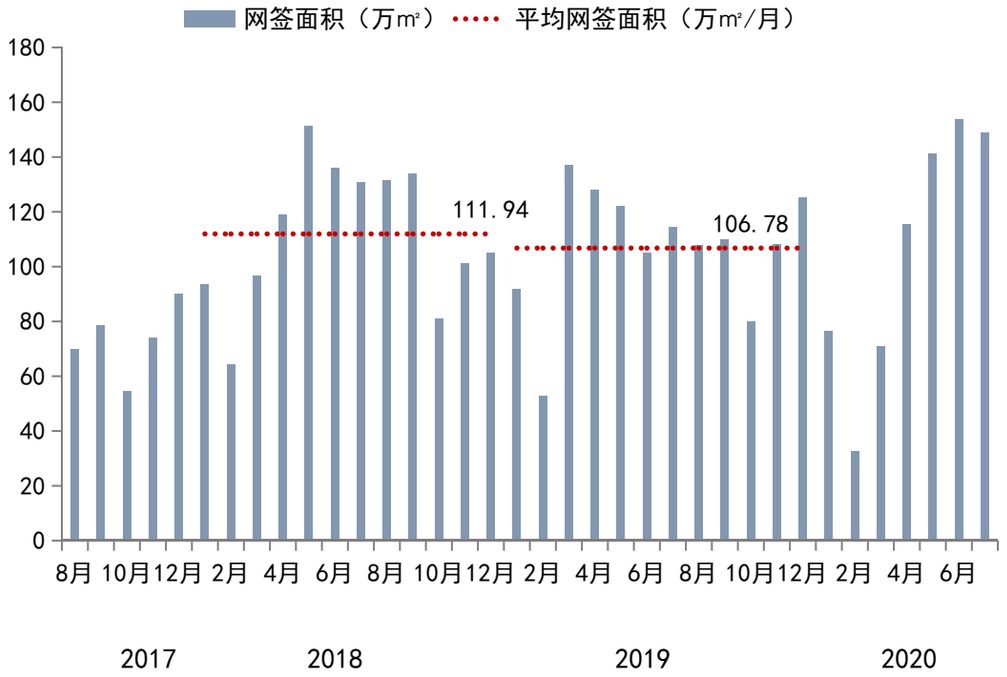
『二』住宅市场 —销售市场

北京市新建商品住宅成交面积趋势（万㎡）



2020年7月，全市新建商品住宅销售面积为68.4万㎡，同比增长3.3%。

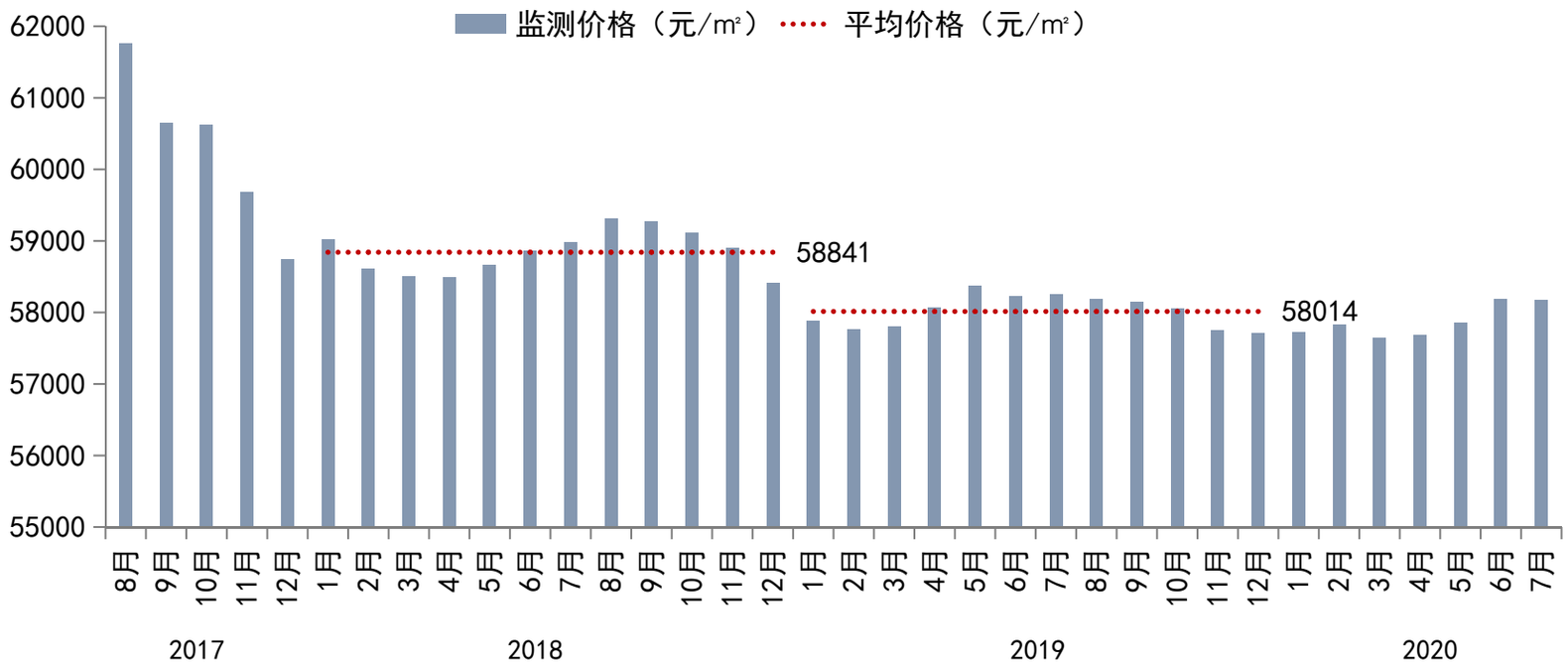
北京市存量住宅成交面积趋势（万㎡）



2020年7月，全市存量住宅网签面积148.93万㎡，环比下降3.13%，同比上涨30.13%；网签套数16356套，环比下降5.51%，同比上涨28.34%。

资料来源：北京市统计局、北京市住房和城乡建设委员会

北京市存量住宅监测均价趋势（元/㎡）

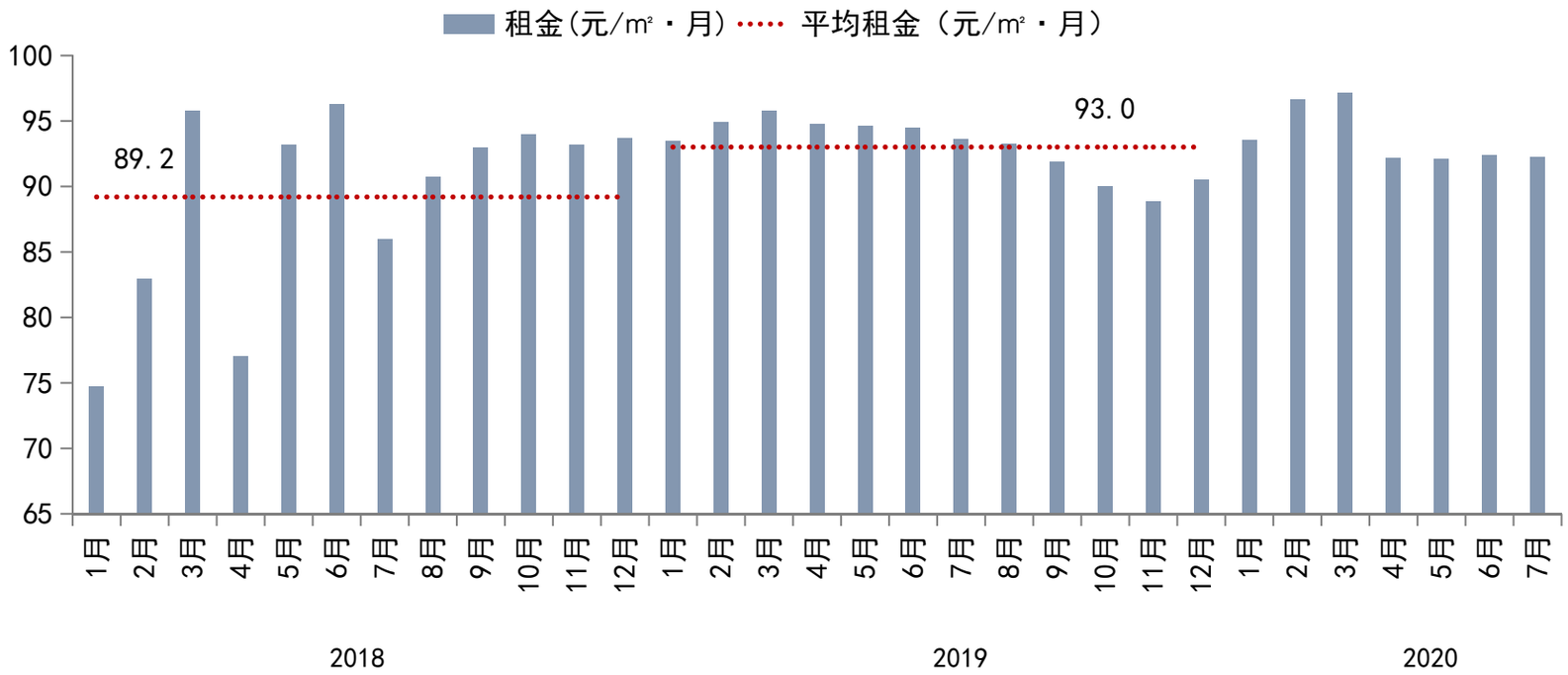


存量住宅

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7月全市存量住宅监测均价为58172元/㎡，环比下降0.02%，同比下降0.14%；价格指数为166.8。

资料来源：V估价系统

北京市住宅租金变化趋势

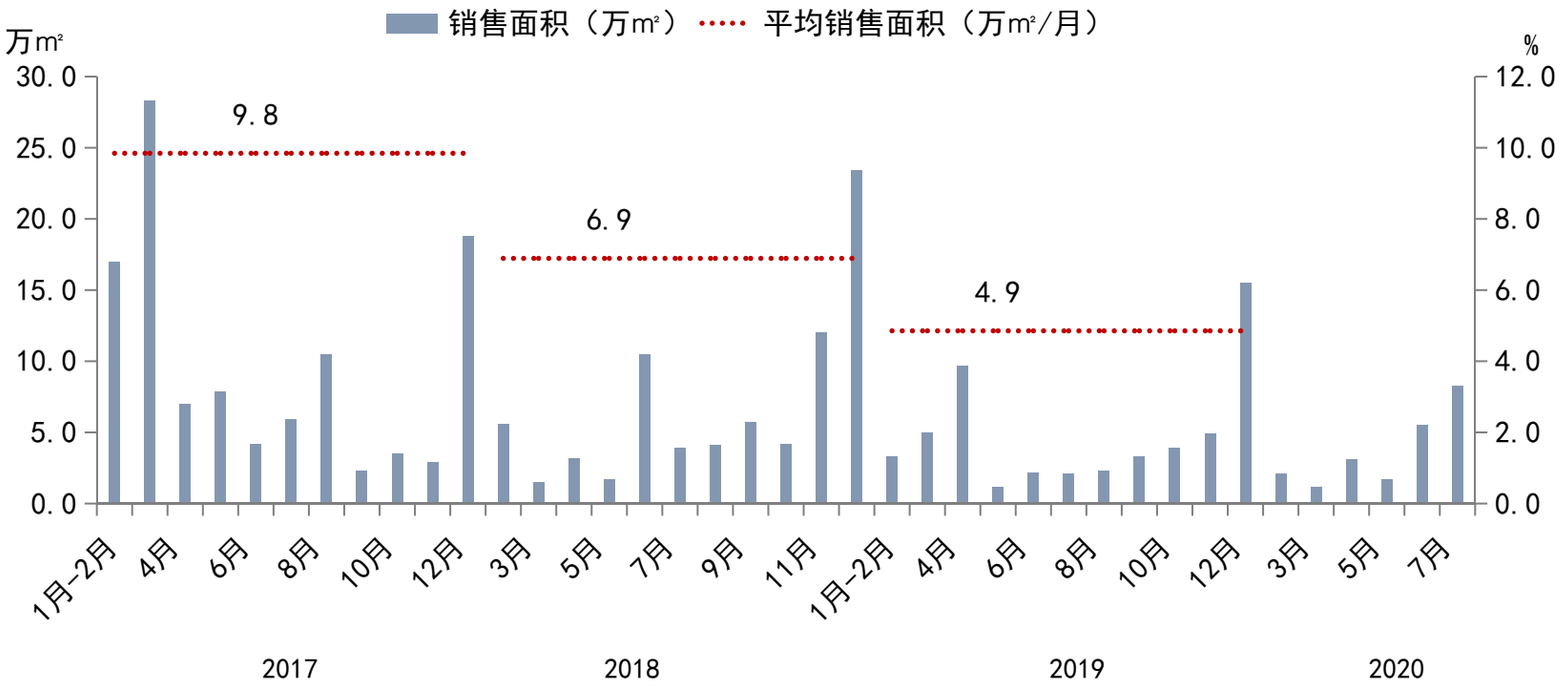


住宅租赁

2020年7月，北京住宅租赁市场平米租金为92.22元/m²·月，环比下降0.2%，同比下降1.5%；套均租金8379元/套·月，环比增长0.3%，同比下降0.5%。

资料来源：中指数据库

北京市写字楼成交面积趋势



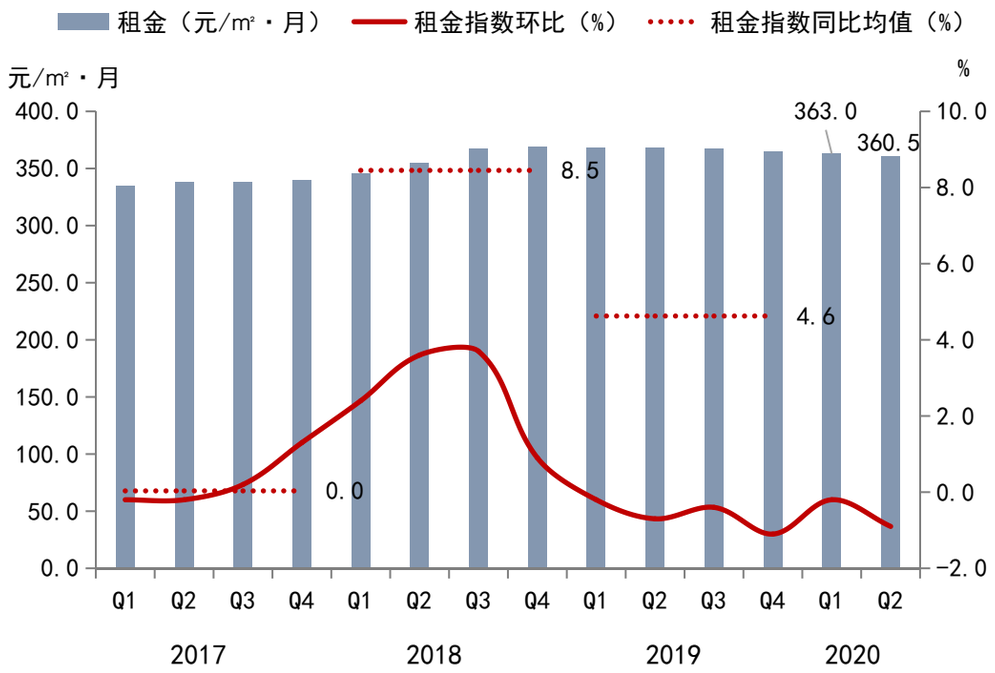
销售市场

2020年7月，全市写字楼成交面积8.3万㎡，同比增长295.2%。其中，丰台金茂广场2#写字楼成交面积2.38万㎡，成交金额9.28亿元，成交单价3.90万元/㎡；保利佬悦大都汇3#写字楼成交面积1.66万㎡，成交金额9.30亿元，成交单价5.60万元/㎡。

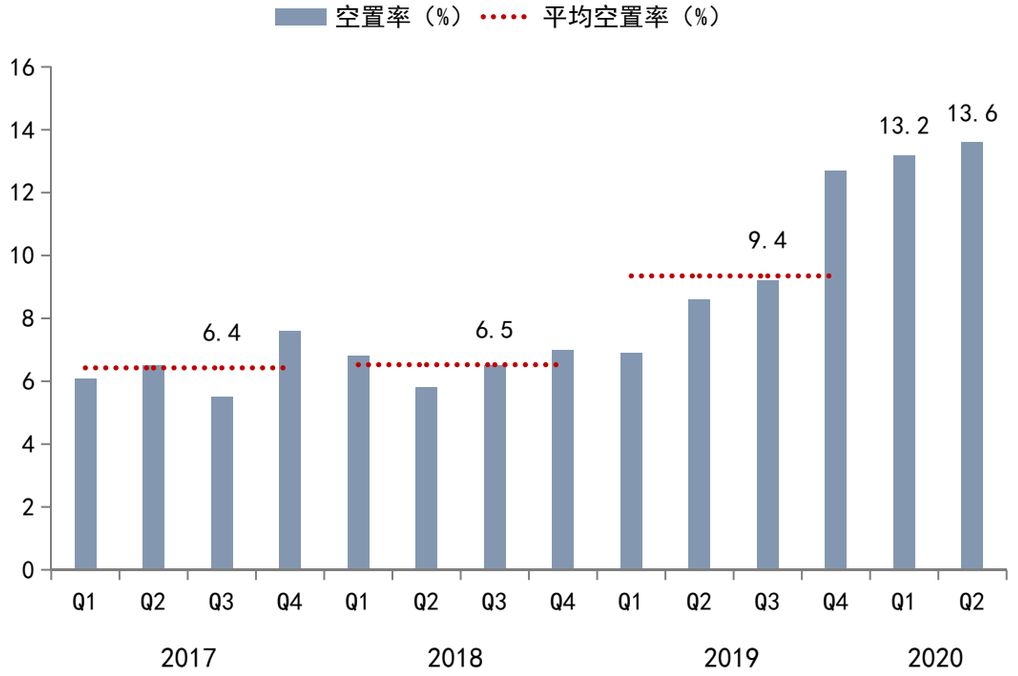
资料来源：北京市统计局

『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

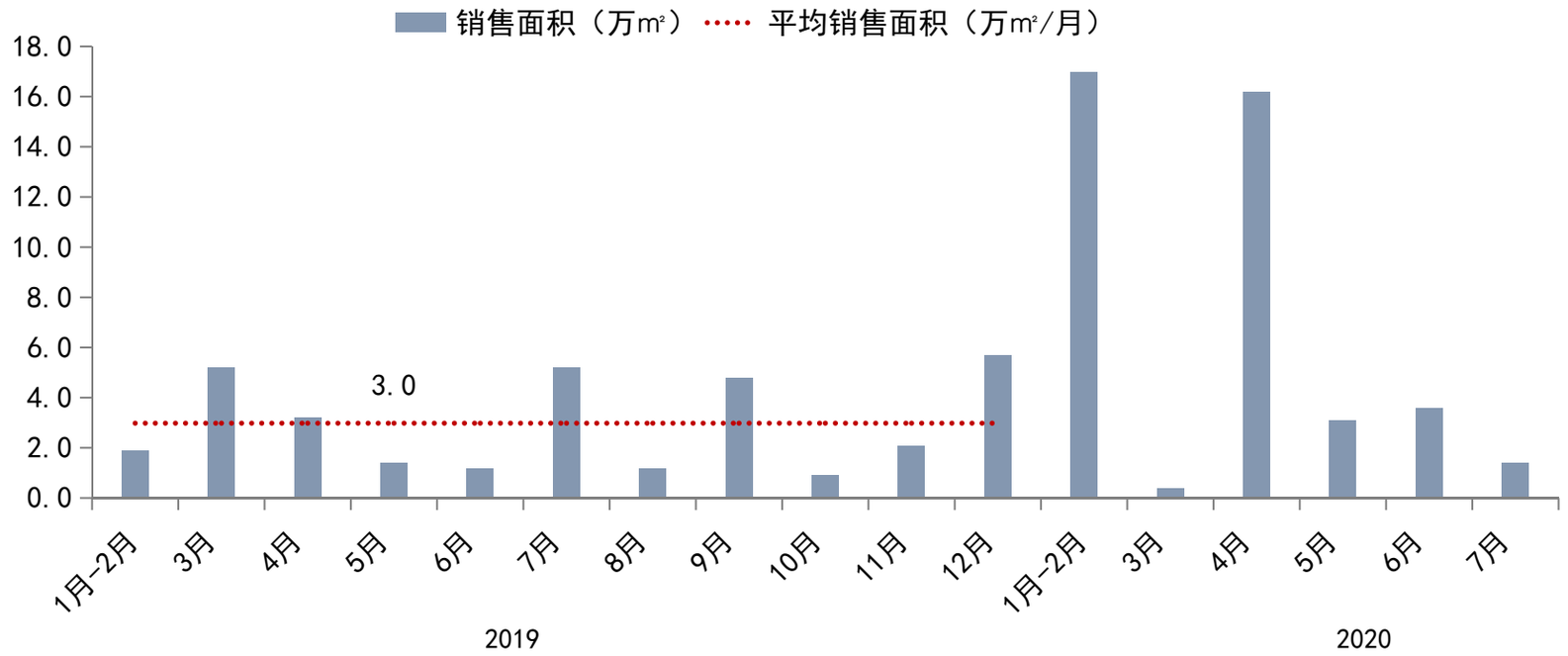


租赁市场

2020年二季度，全市甲级写字楼平均租金为360.5元/月·㎡，平均租金指数环比下降0.9%，同比下降3.4%；平均空置率为13.6%，环比上升0.4%，同比上升4.9%。

资料来源：第一太平戴维斯

北京市商业物业成交面积趋势

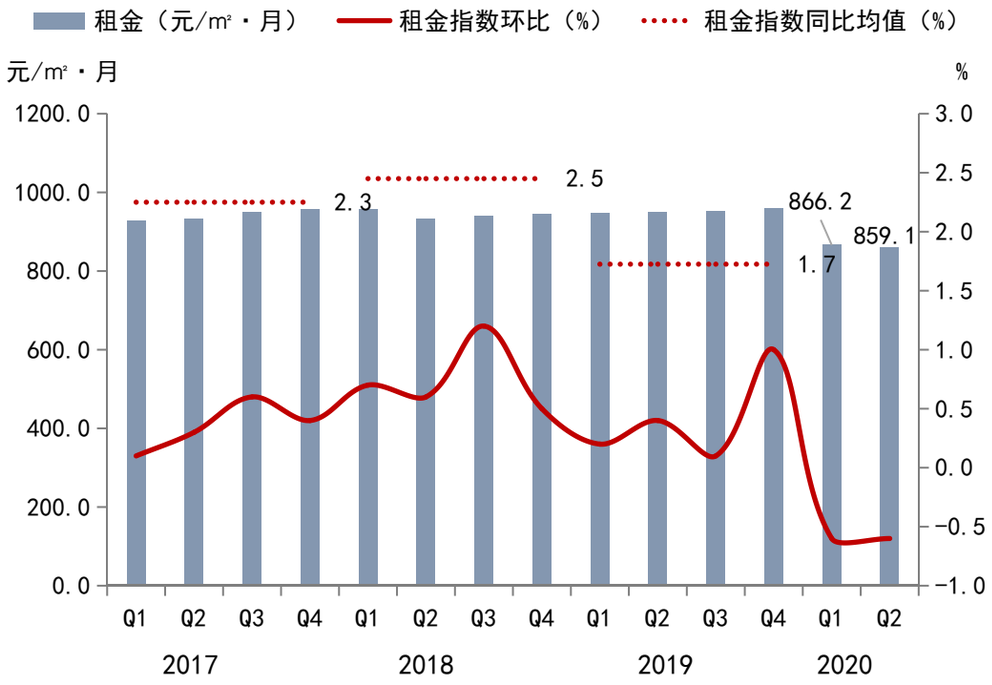


销售市场

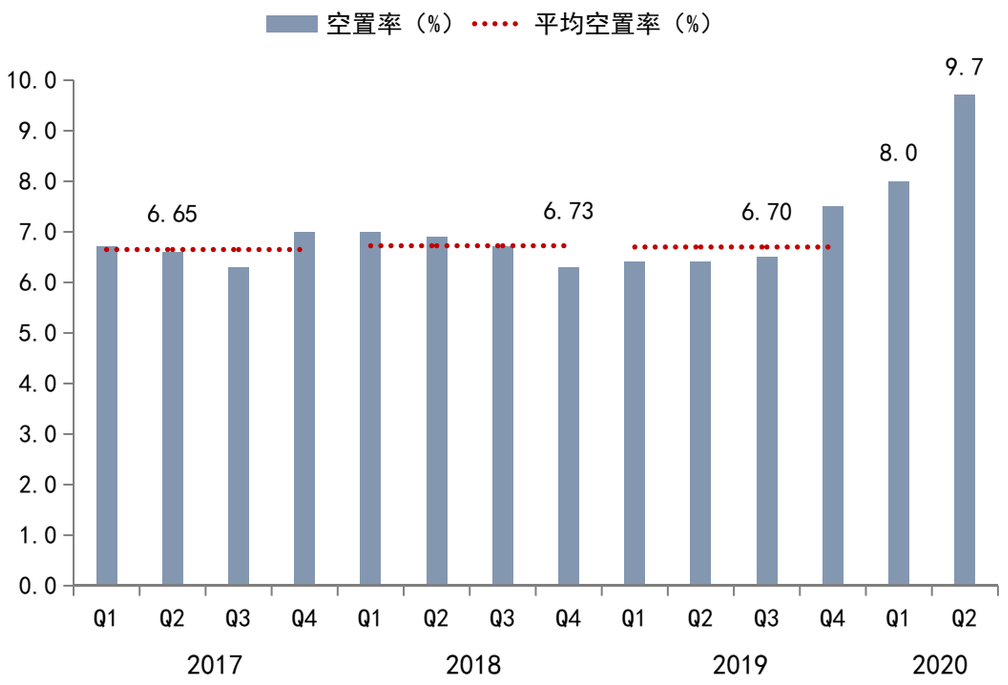
2020年7月，全市商业物业成交面积为1.4万㎡，同比下降73.1%。

资料来源：北京市统计局

北京市商铺租金趋势



北京市商铺空置率趋势

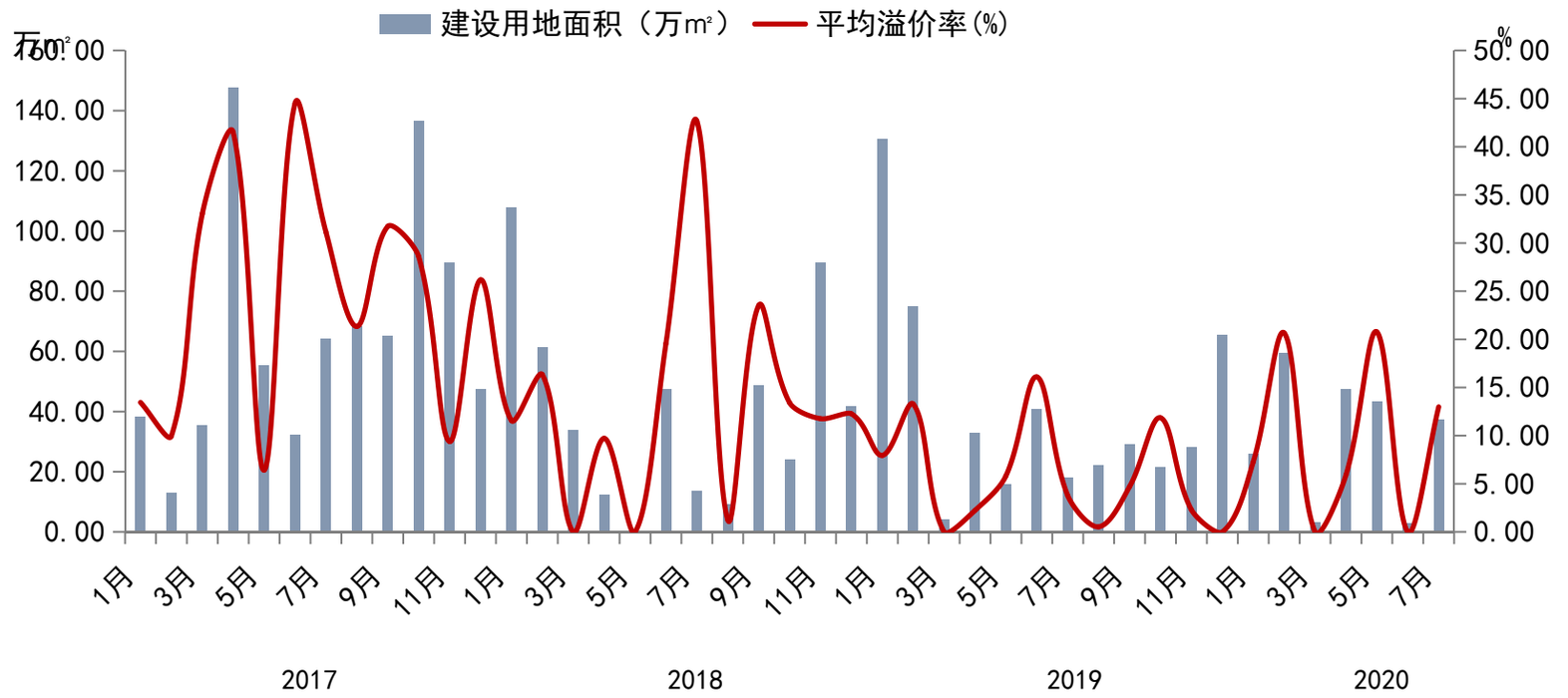


租赁市场

2020年二季度，全市购物中心首层平均租金为859.1元/月·㎡，租金指数环比下降0.6%，同比下降0.1%；平均空置率为9.7%，环比上升1.7%，同比上升3.5%。

资料来源：第一太平戴维斯

北京市土地成交面积趋势



土地成交

2020年7月，全市土地成交面积共计37.46万㎡（建设用地面积），环比上升1159.42%，同比上升108.52%；成交宗数为8宗，其中住宅用地2宗，工业用地2宗，混合用地2宗；平均溢价率为14.84%。

资料来源：北京市规划和自然资源委员会

2020年7月北京市土地成交信息

宗地名称	土地面积（㎡） 规划面积（㎡）	规划用途	成交总价（万元）	楼面单价（元/㎡） 溢价率（%）	开发程度	受让单位
北京市房山区轨道交通房山线稻田站02-5-09地块R2二类居住用地	47054 112930	R2二类居住用地	400000	35420 41.34	三通一平	北京中海地产有限公司
北京市门头沟区新城04街区MC00-0004-6022地块R2二类居住用地	20038.778 40077.556	R2二类居住用地	126000	31439 8.15	三通一平	北京鼎泰佳业房地产开发有限公司
北京市通州区永顺镇运通人和良园二期项目FZX-0604-6002、FZX-0604-6006地块R2二类居住用地、A334托幼用地	37814.6 77172	R2二类居住用地、A334托幼用地	124000	16501 9.64	六通一平	北京古城房地产开发有限公司、北京通州投资发展有限公司和北京春江房地产经纪有限责任公司联合体
北京市丰台区卢沟桥大瓦窑DWY-L39等地块（大瓦窑馨城项目）二类居住、基础教育及绿隔产业用地	44670.313 119857	R2二类居住用地、A33基础教育用地、F81绿隔产业用地	296000	25034 18.26	五通一平	首金祺志（天津）投资管理有限公司
北京市丰台区卢沟桥大瓦窑DWY-L33等地块（大瓦窑新村项目一期）二类居住、基础教育及绿隔产业用地	41058.965 103031	R2二类居住用地、A33基础教育用地、F81绿隔产业用地	480000	47205 26.48	五通一平	北京远东新地置业有限公司和北京城建投资发展股份有限公司联合体
北京市门头沟区龙泉镇门头沟新城05街区MC00-0005-6002、6003、6010、6011、6007、6008、6012地块R2二类居住用地、S4社会停车场用地、A33基础教育用地	164647.31 209367	R2二类居住用地、S4社会停车场用地、A33基础教育用地	269450	12981 （招标未测算）	三通一平	京能置业股份有限公司
北京密云经济开发区三期A7-1-2地块M1工业项目用地国有建设用地使用权出让	11670.748 20005.22	一类工业用地（M1）	1039.07	519 0.00	三通一平	卡迪诺科技（北京）有限公司
大兴生物医药产业基地DX00-0502-6004-1地块M1工业项目用地国有建设用地使用权出让	19983.72 39967.44	一类工业用地（M1）	2805.9628	702 0.00	五通一平	北京三元基因药业股份有限公司

资料来源：北京市规划和自然资源委员会

2020年7月北京市土地出让情况

用地性质	宗地数	土地面积（万㎡）	规划建筑面积（万㎡）	楼面均价（元/㎡）	溢价率（%）
合计	8	38.69	72.24	21225.24	14.84
住宅用地	4	26.96	43.95	24058.35	19.71
商业/办公用地	0	0.00	0.00	0.00	0
工业用地	2	3.16	6.00	610.73	0.00
混合用地	2	8.57	22.29	36119.50	22.37

资料来源：北京市规划和自然资源委员会

PART Ⅲ 市场走势

- 市场交易在短暂疫情影响后继续恢复，市场需求不断释放。消费市场活跃，与此同时房企融资渠道趋紧，偿债压力增加，加之政策调控，**市场总体将保持平稳运行**。

市场走势

■ 市场整体平稳运行

7月，北京市疫情得到有效控制，本次市场受影响程度相比年初稍弱，市场回温较为迅速。住宅市场中，新建商品住宅增速首次由负转正，同比增长3.3%；存量住宅成交量小幅下滑，增速较上月减少16.46个百分点，但同比上涨仍达到30.13%。写字楼成交热度持续，月度成交量再攀新高，同比增长近3倍（丰台金茂广场、保利侨悦大都汇大宗成交）；商业市场成交放缓，同比下降73.1%。受优质地块影响，土地市场热潮不断，成交量同比环比大幅增长，平均溢价率达12.98%。

市场交易在短暂疫情影响后继续恢复，市场需求不断释放。消费市场活跃，与此同时房企融资渠道趋紧，偿债压力增加，加之政策调控，市场总体将保持平稳运行。

■ 坚持房地产市场调控

7月，中央持续强调“房住不炒”定位，坚持“三稳”目标，因城施策。同时，银保监会多次强调守住不发生系统性金融风险底线，防止资金违规流入房地产市场。未来，房地产资金监管趋严，房地产市场秩序进一步加强整顿和规范，以促进市场的平稳运行及健康发展。

首佳顾问 SHOU JIA CONSULTING 20th SHOU JIA CONSULTING

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