

北京市房地产市场 分析报告

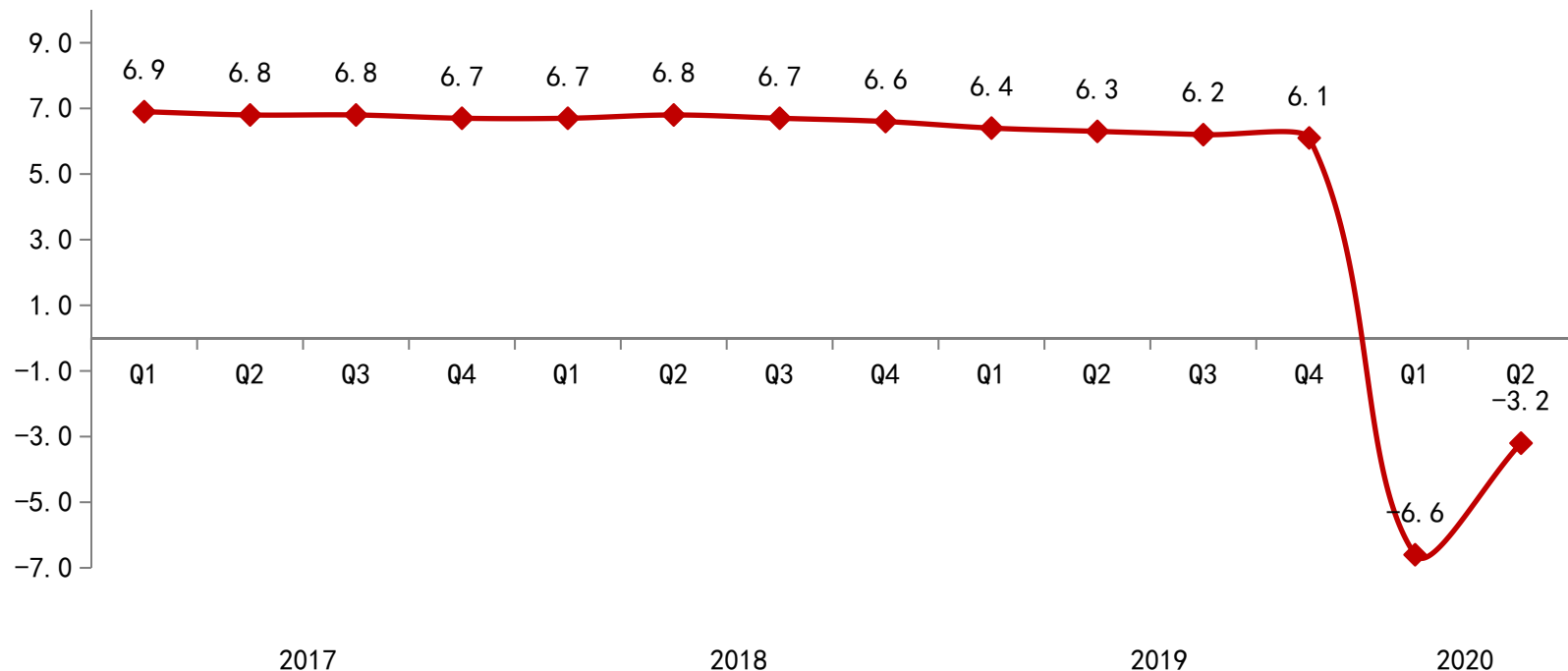
2020年上半年

PART I 政经跟踪

- 宏观经济
- 重点政策

- 6月4日，自然资源部发布《关于2020年土地利用计划管理的通知》。在控制总量的前提下，计划指标跟着项目走，切实保障有效投资用地需求。
- 6月30日，北京市政府发布《北京市区块链创新发展行动计划（2020—2022年）》。重点在海淀区、朝阳区、通州区等建设各具特色和优势的区块链产业创新发展基地，

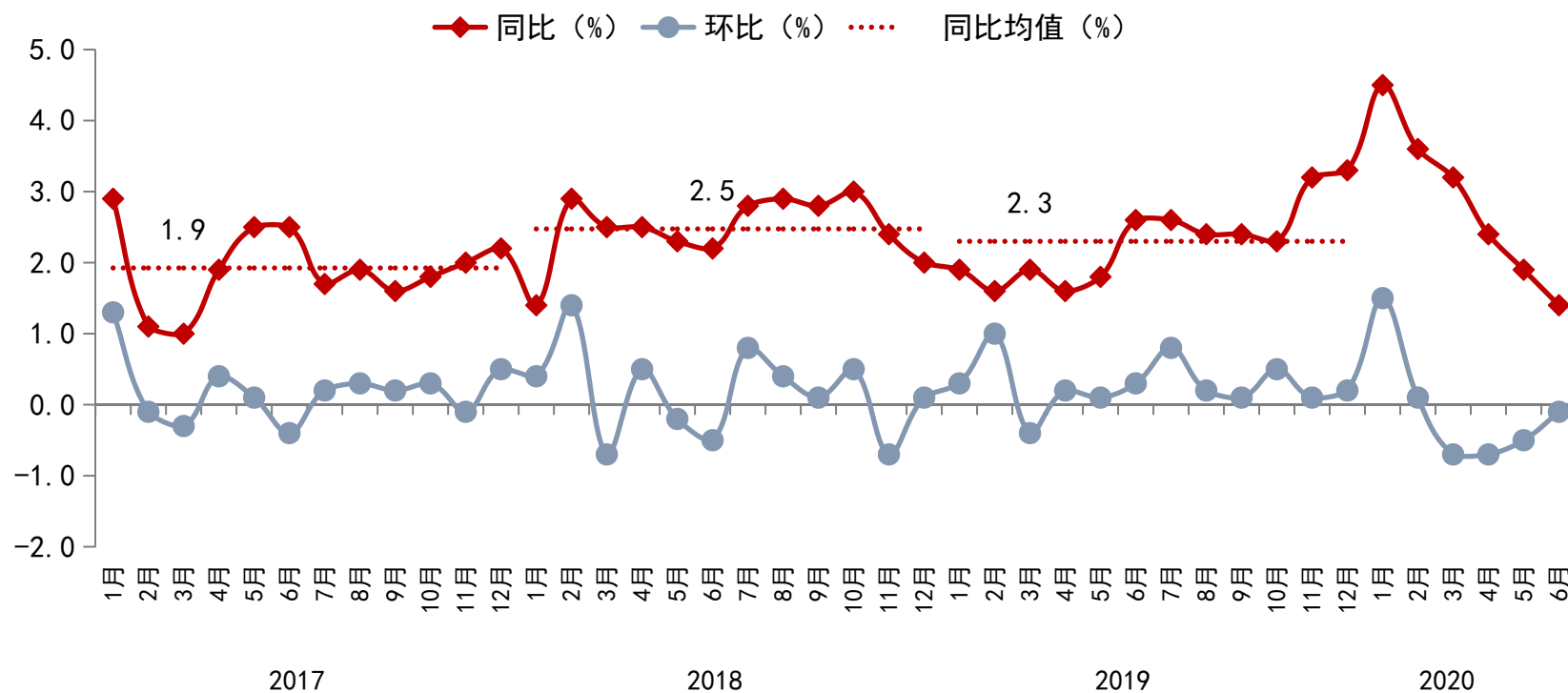
地区生产总值累计同比增速 (%)



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%。

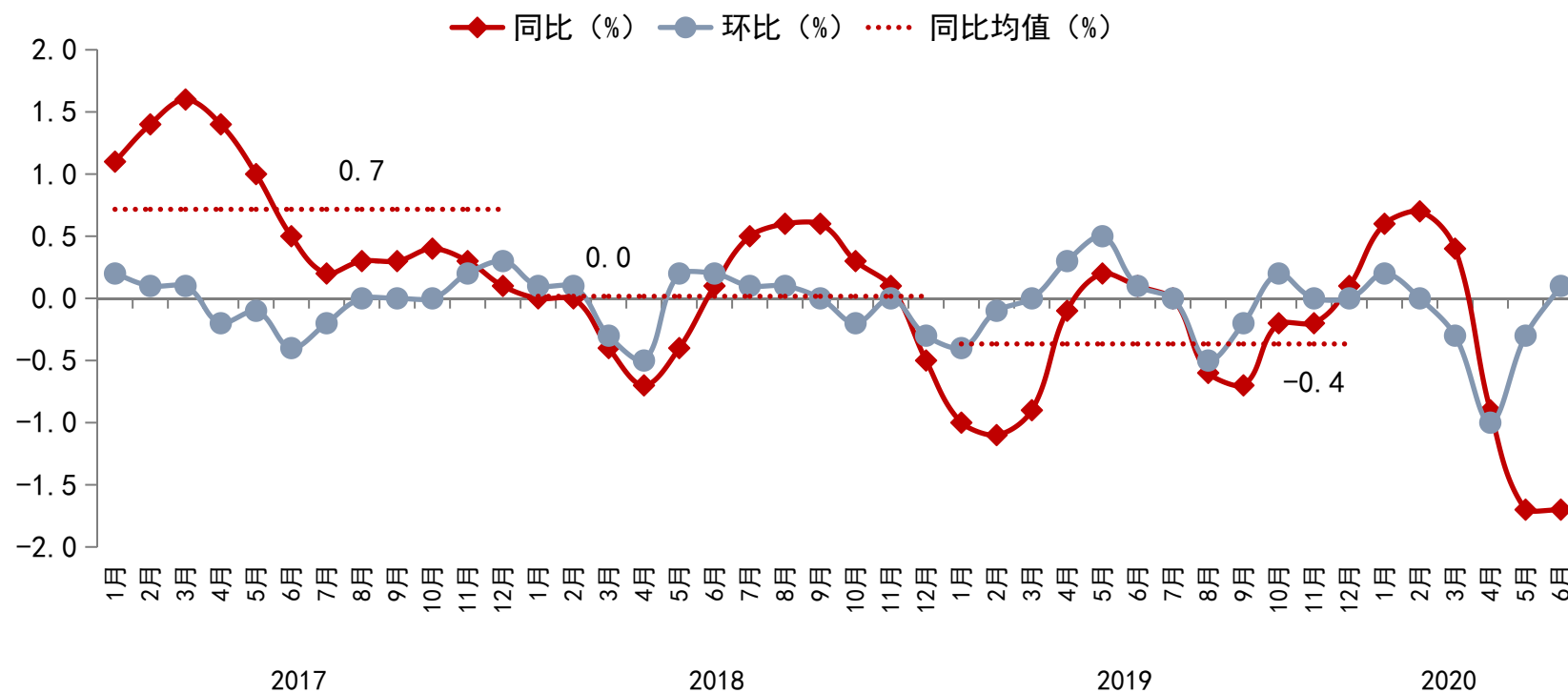
北京市CPI涨跌幅(%)



CPI

2020年6月，全市CPI环比下降0.1%；同比上涨1.4%，涨幅比上月回落0.5个百分点。

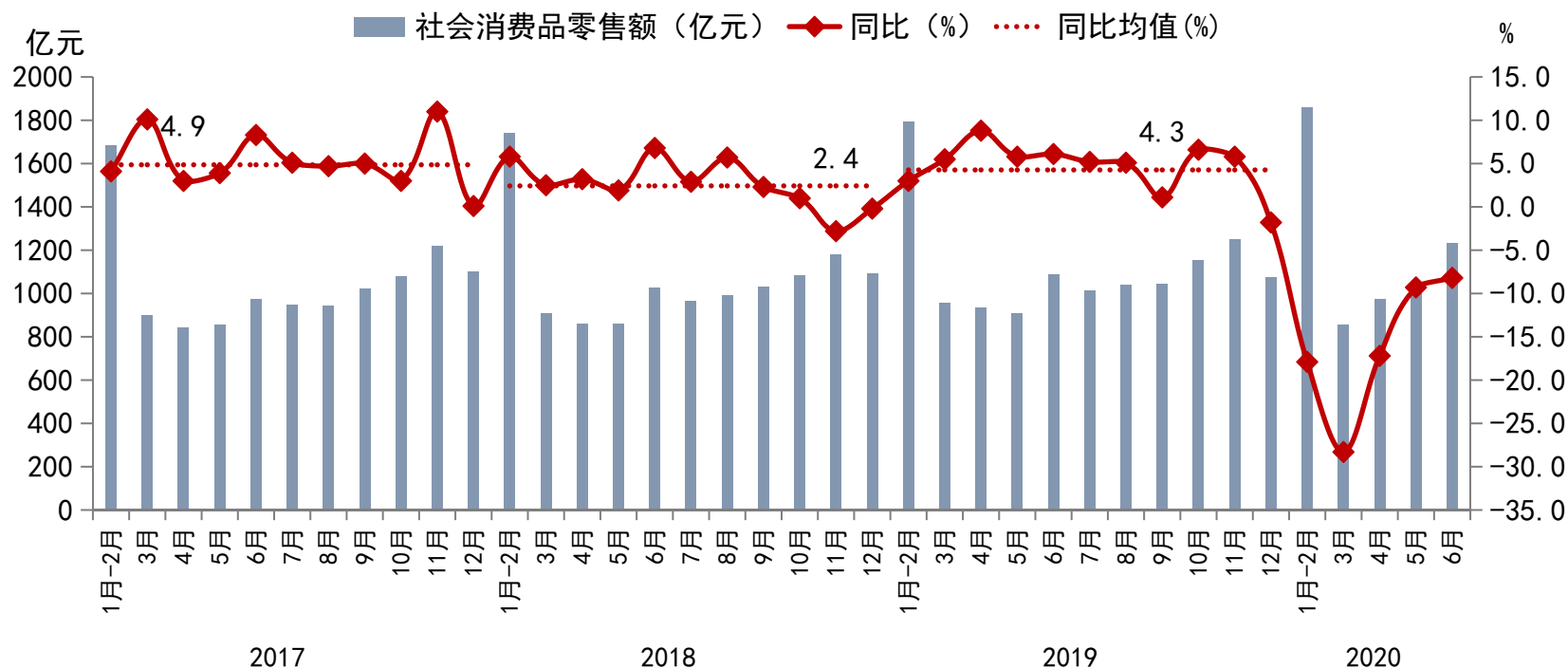
北京市PPI涨跌幅(%)



PPI

2020年6月，全市PPI同比下降1.7%；环比上涨0.1%，涨幅由负转正。

北京市社会消费品零售额同比增速 (%)

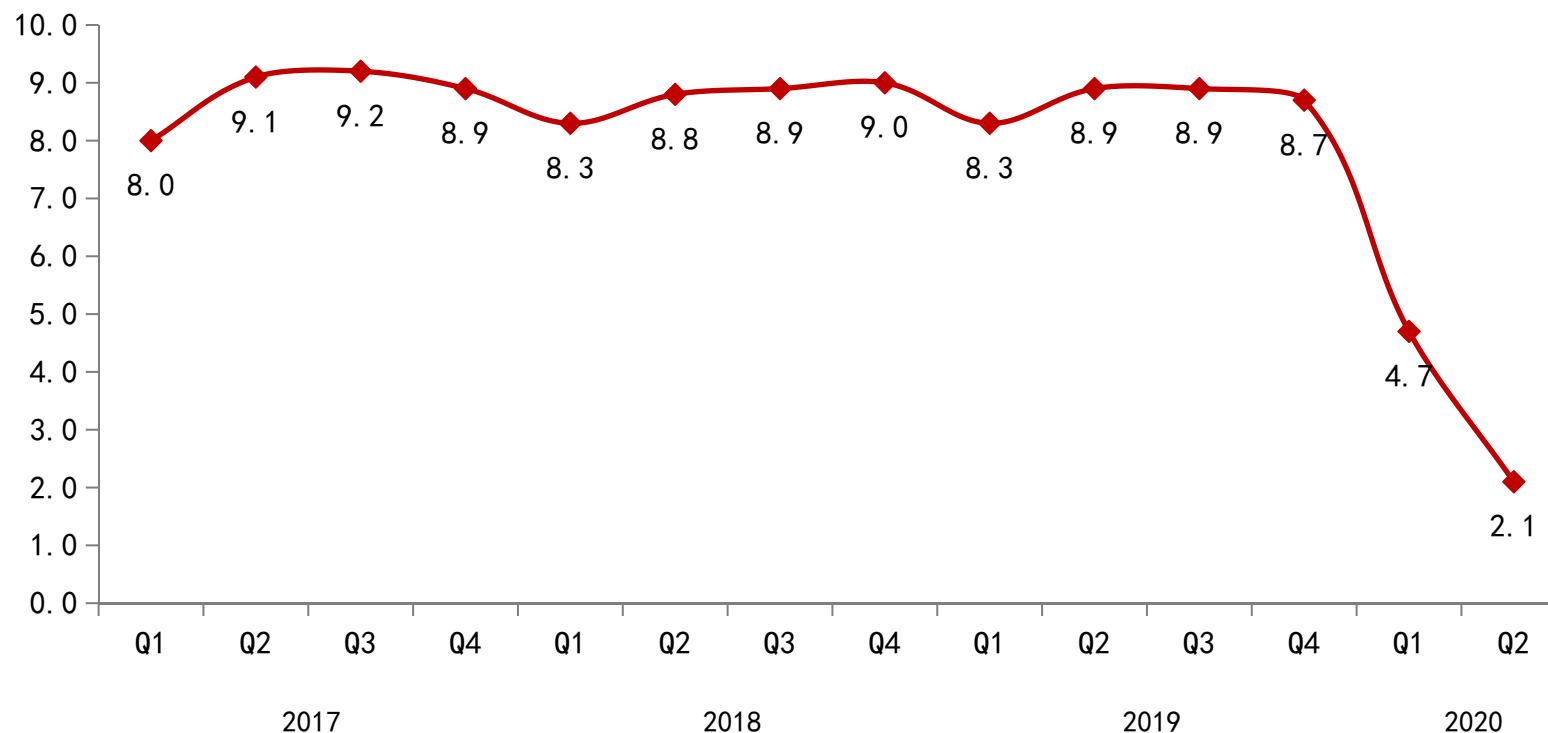


社会消费品零售额

2020年6月，全市实现社会消费品零售总额1236亿元，环比上涨0.2%；**同比下降8.2%，降幅较上月回落1.1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。

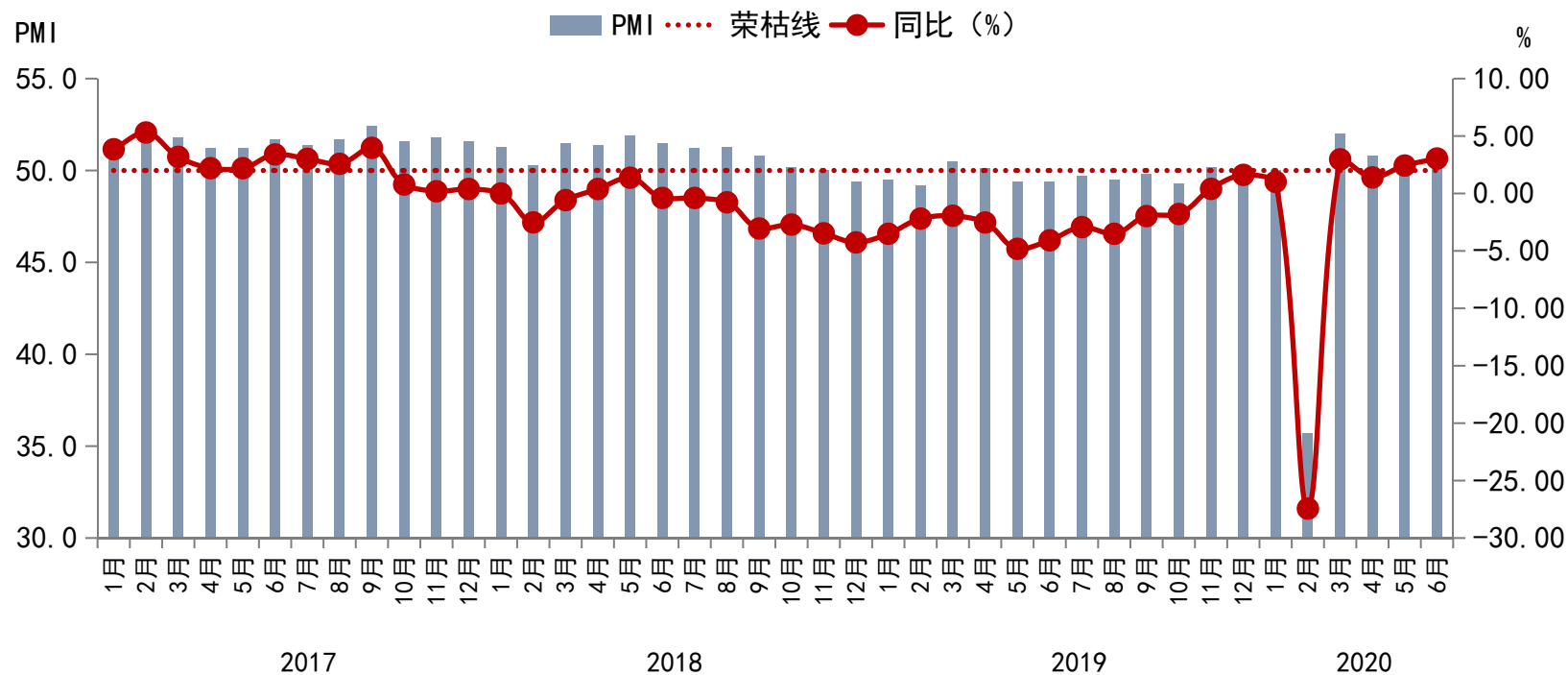
北京市人均可支配收入同比增速 (%)



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%。

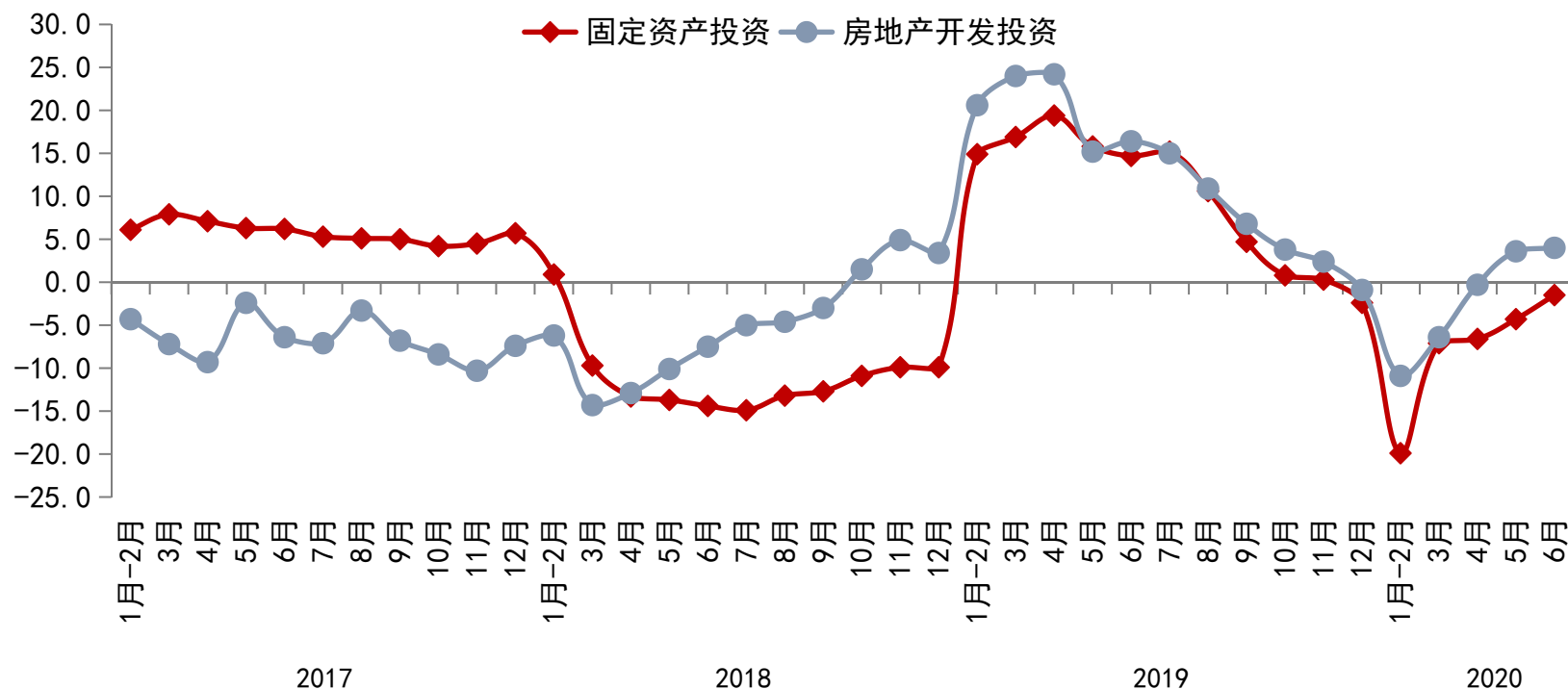
中国PMI涨跌幅 (%)



PMI

2020年6月，中国PMI为50.9，位于荣枯线以上，同比增长3.04%，涨幅比上月扩大0.61个百分点。

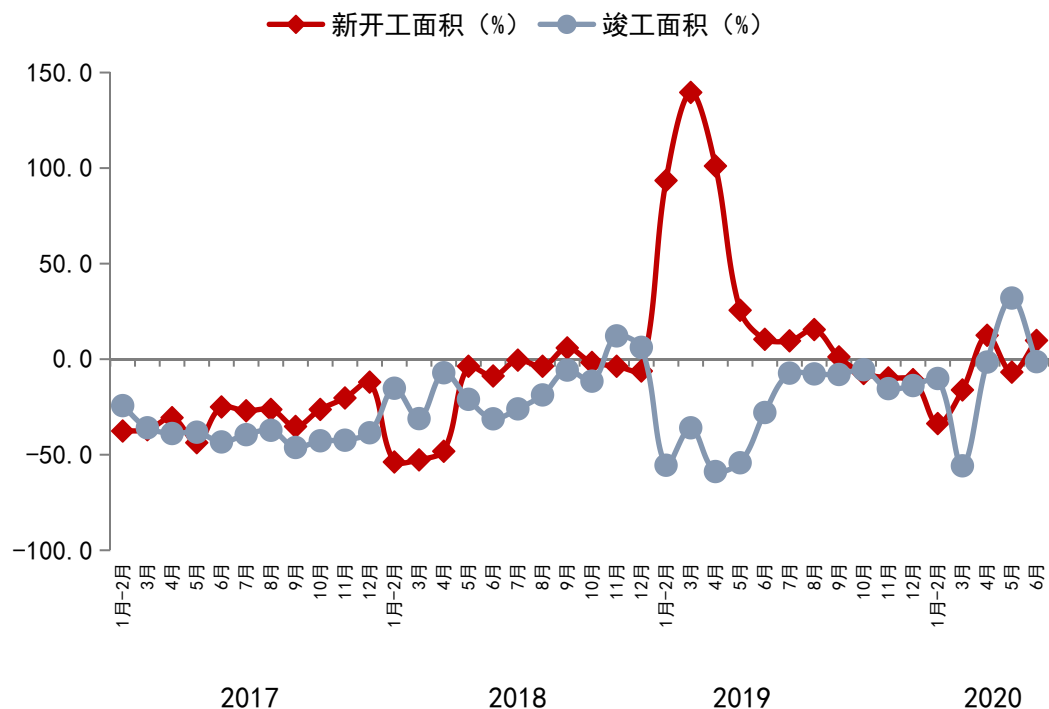
北京市固定资产投资累计同比增速 (%)



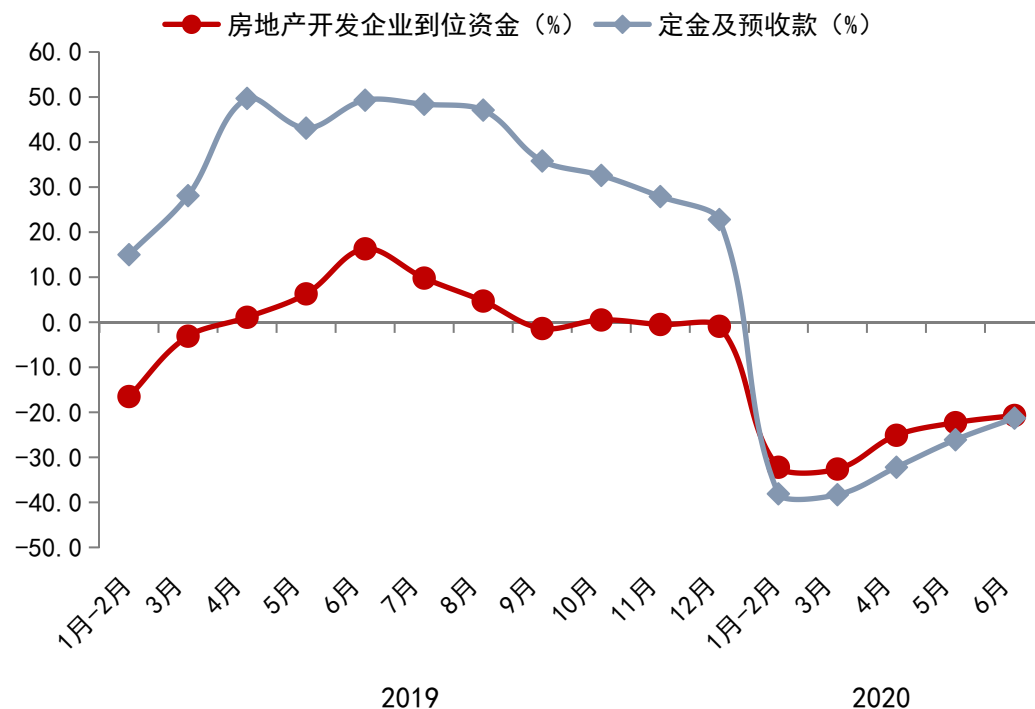
固定资产投资 & 房地产开发投资

2020年上半年，全市固定资产投资(不含农户)同比下降1.5%，降幅比上月收窄2.8个百分点。其中，房地产开发投资同比增长4.0%，涨幅较上月扩大0.4个百分点。

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年上半年, 全市房地产开发企业房屋新开工面积为1065.9万m², 同比增长9.8%; 房屋竣工面积为238.8万m², 同比下降1.3%; 房地产开发企业到位资金为2163.4亿元, 同比下降20.7%, 其中, 定金及预收款为836.5亿元, 同比下降21.3%。开发企业的资金仍然吃紧。

国家政策

◆ 6月4日，自然资源部发布《关于2020年土地利用计划管理的通知》

在控制总量的前提下，计划指标跟着项目走，切实保障有效投资用地需求。既算“增量”账，更算“存量”账，统筹安排新增和存量建设用地，推动全面高质量发展。对纳入重点保障的项目用地，在用地批准时配置计划指标。对未纳入重点保障的项目用地，以当年处置存量土地规模作为核定计划指标的依据，加大存量盘活力度。

◆ 6月4日，自然资源部发布《2020年立法工作计划》

《计划》包括：出台类项目（共6件），研究修改《土地管理法实施条例》、研究修订《建设用地审查报批管理办法》等；论证储备类项目（共14件），研究起草《不动产登记法》、研究修改《基本农田保护条例》、研究制定《土地估价管理办法》等。此外，积极配合立法机关推进《野生动物保护法（修改）》《进出境动植物检疫法》等公共卫生领域的立法工作，配合推进《矿产资源法（修改）》《国土空间规划法》《乡村振兴促进法》等重点立法。

◆ 6月30日，习近平主持召开中央全面深化改革委员会第十四次会议，会议审议通过了《深化农村宅基地制度改革试点方案》

会议指出深化农村宅基地制度改革，要积极探索落实宅基地集体所有权、保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权、适度放活宅基地和农民房屋使用权的具体路径和办法，坚决守住土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损这三条底线，实现好、维护好、发展好农民权益。

北京政策

◆ 6月19日，北京市老旧办发布《关于确认2020年第一批老旧小区综合整治项目及有关工作的通知》

对2000年以前建成老旧小区开展摸底调查，在现有老旧小区综合整治信息系统数据库基础上，进一步摸清底数，建立老旧小区数据库，在广泛开展群众工作基础上，形成整治项目储备库，做好项目储备。

◆ 6月30日，北京市政府发布《北京市区块链创新发展行动计划(2020—2022年)》

建设区块链产业创新发展基地，重点在海淀区、朝阳区、通州区等建设各具特色和优势的区块链产业创新发展基地，引进一批创新能力强、发展潜力大的区块链企业，健全完善配套服务体系，在办公用房租金补贴、研发经费补助、人才引进等方面积极给予支持。

◆ 6月30日，北京市住房公积金管理中心发布《关于住房公积金个人住房贷款借款人不再承担二手房评估费的通知》

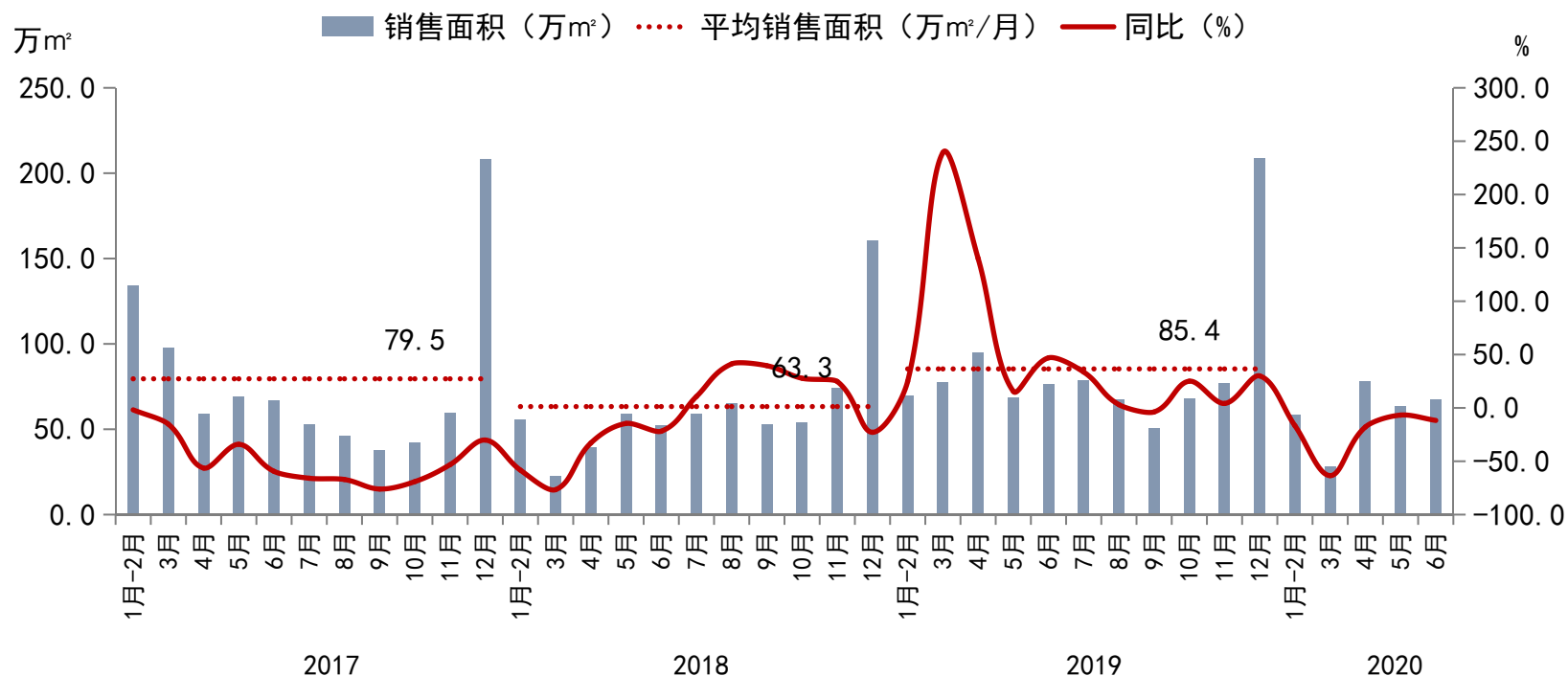
2019年9月16日(含)后发放的住房公积金个人住房贷款二手房评估费不再由借款人承担，组合贷款由贷款受托银行承担，非组合贷款由北京住房公积金管理中心承担，借款人已缴纳的二手房评估费予以返还。

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年上半年，全市商品房销售面积为296.3万 m^2 ，**同比下降23.6%**。其中，住宅销售面积为213.1万 m^2 ，**同比下降35.4%**；办公楼为13.6万 m^2 ，**同比下降36.4%**；商业营业用房为40.3万 m^2 ，**同比增长2.1倍**。
- 2020年上半年，全市土地成交面积共计186.17万 m^2 ，**同比下降36.20%**。

北京市新建商品房销售面积趋势



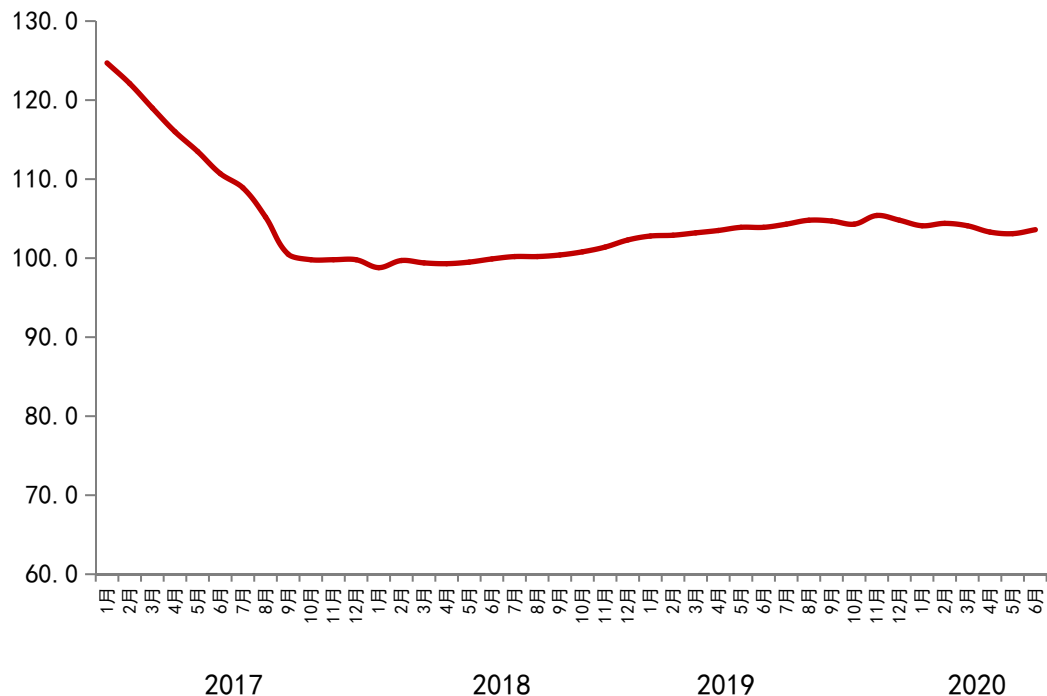
新建商品房

2020年上半年，全市新建商品房销售面积为296.3万m²，**同比下降23.6%**。其中，6月全市新建商品房销售面积为67.7万m²，**同比下降11.7%**。

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6月，全市新建商品住宅批准上市面积为126.27万m²，套数12569套；销售价格同比指数为103.6%，较上月增长0.5个百分点。新建商品住宅库存面积为917.1万m²，同比增长11.7%。去化周期为14.7个月，较上月拉长0.2个月。

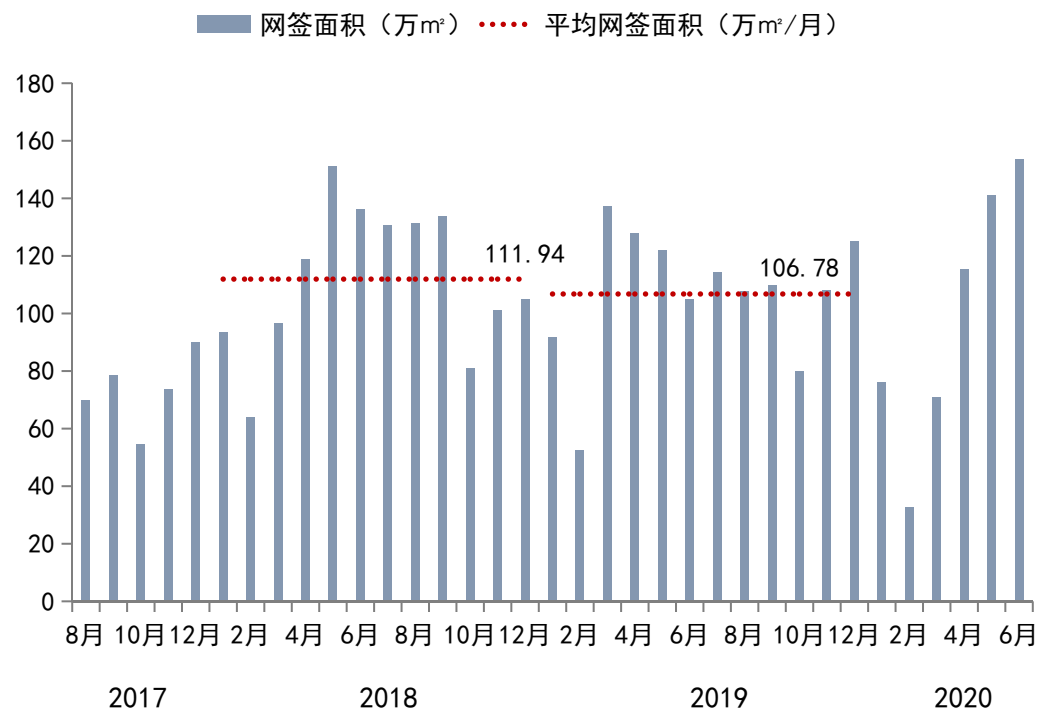
『二』住宅市场 —销售市场

北京市新建商品住宅成交面积趋势（万m²）



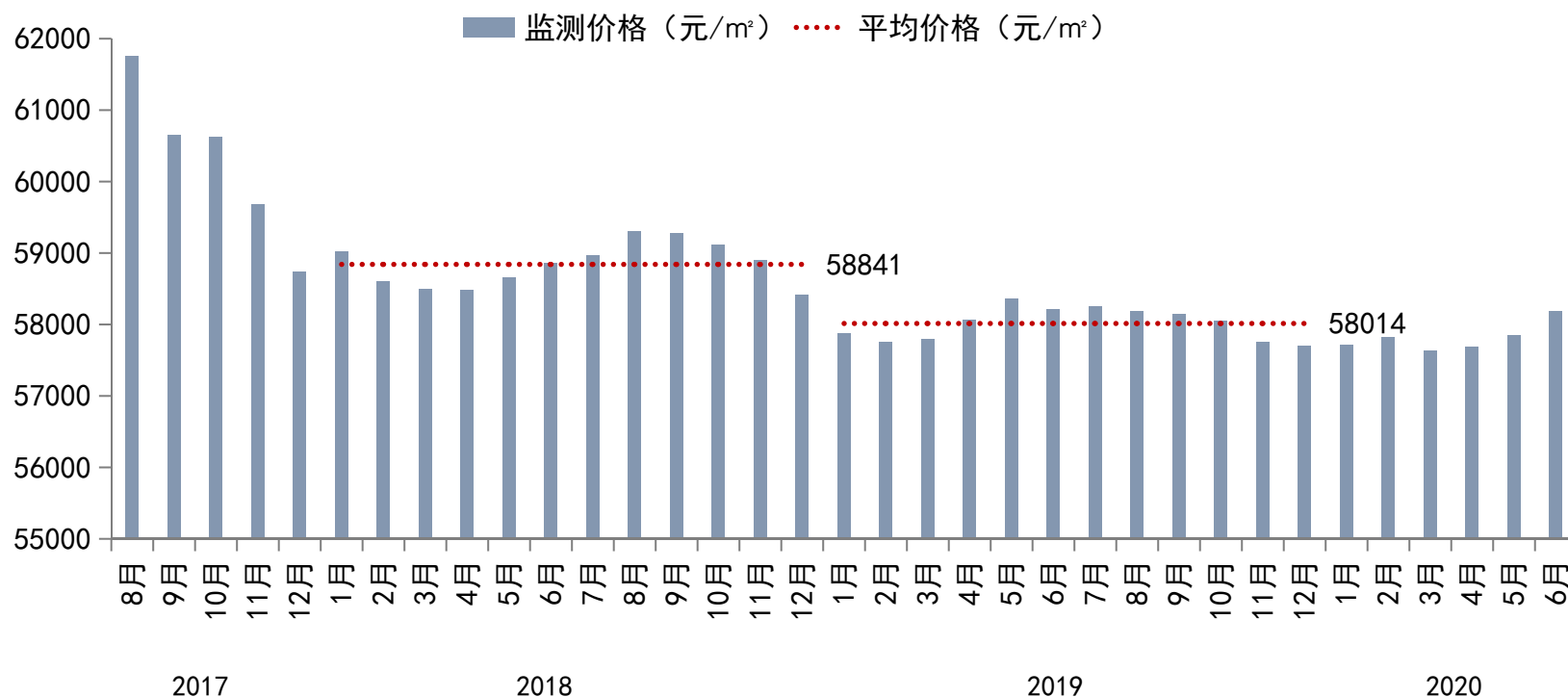
2020年上半年，全市新建商品住宅销售面积为213.1万平方米，**同比下降35.4%**。其中，**6月**全市新建商品住宅销售面积为53.6万m²，**同比下降21.2%**。

北京市存量住宅成交面积趋势（万m²）



2020年上半年，全市存量住宅网签面积589.96万m²，**环比下降8.53%**，**同比下降7.29%**；网签套数66626套，**环比下降8.00%**，**同比下降8.23%**。其中，**6月**全市存量住宅网签面积153.74万m²，**环比上涨9.02%**，**同比上涨46.59%**；网签套数17309套，**环比上涨7.34%**，**同比上涨46.96%**。

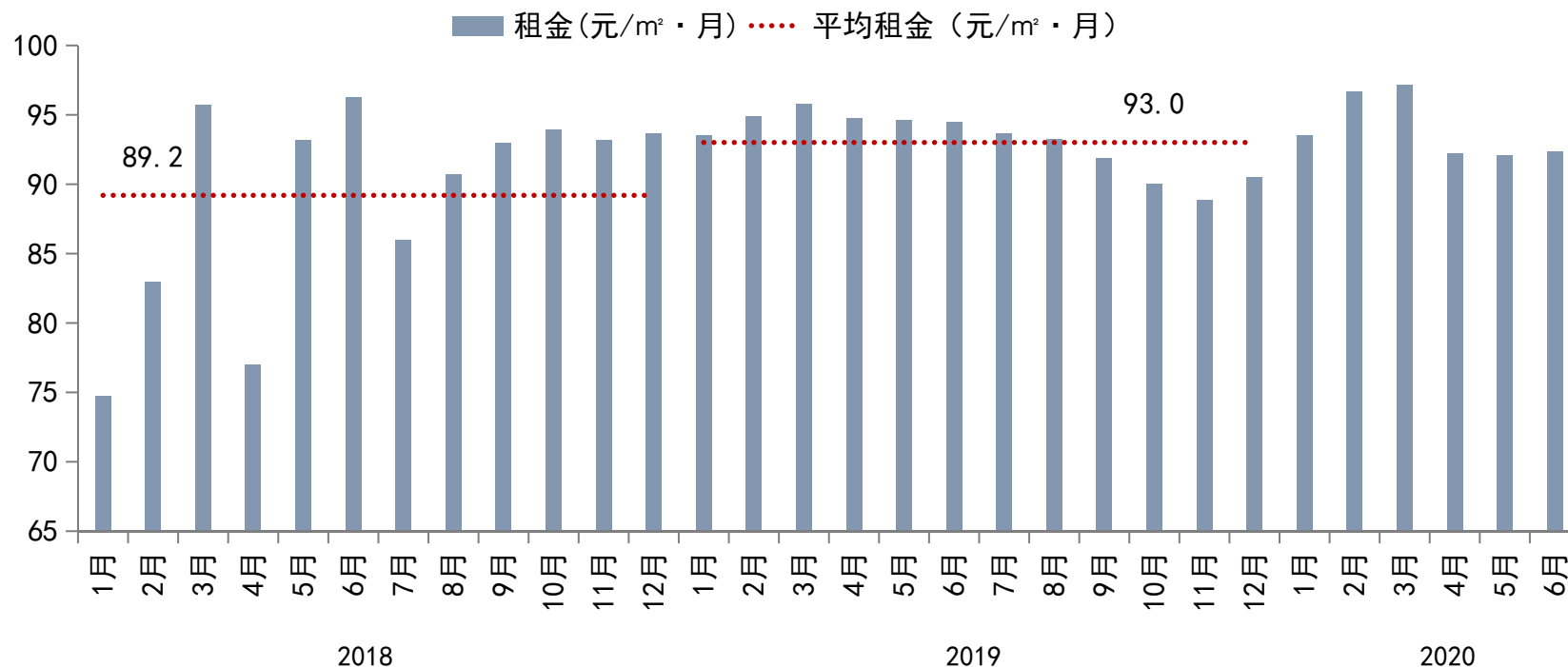
北京市存量住宅监测均价趋势（元/m²）



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6月全市存量住宅监测均价为58185元/m²，环比上涨0.57%，同比下降0.06%；价格指数为166.8。

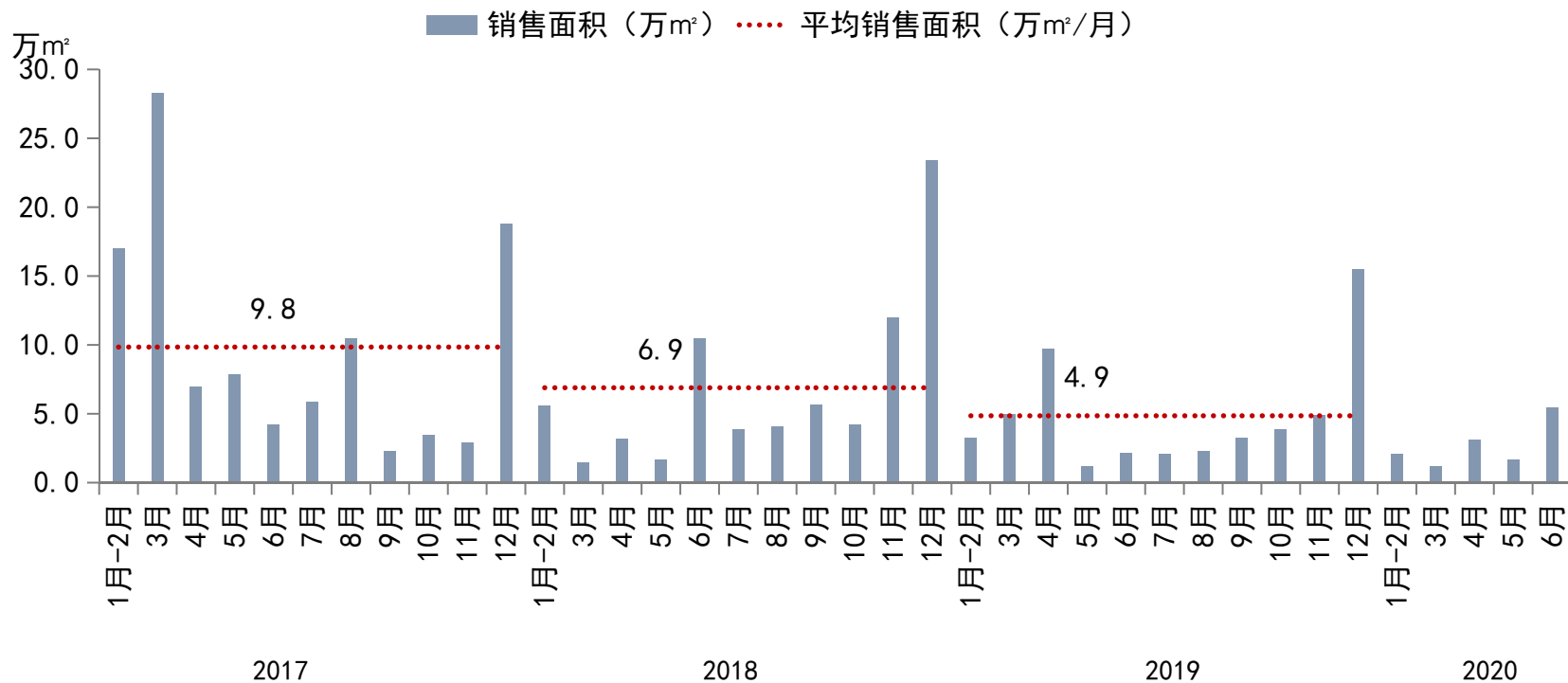
北京市住宅租金变化趋势



住宅租赁

2020年6月，北京住宅租赁市场平米租金为92.39元/m²·月，环比上涨0.3%，同比下降2.2%；套均租金8357元/套·月，环比上涨1.7%，同比下降4.1%。

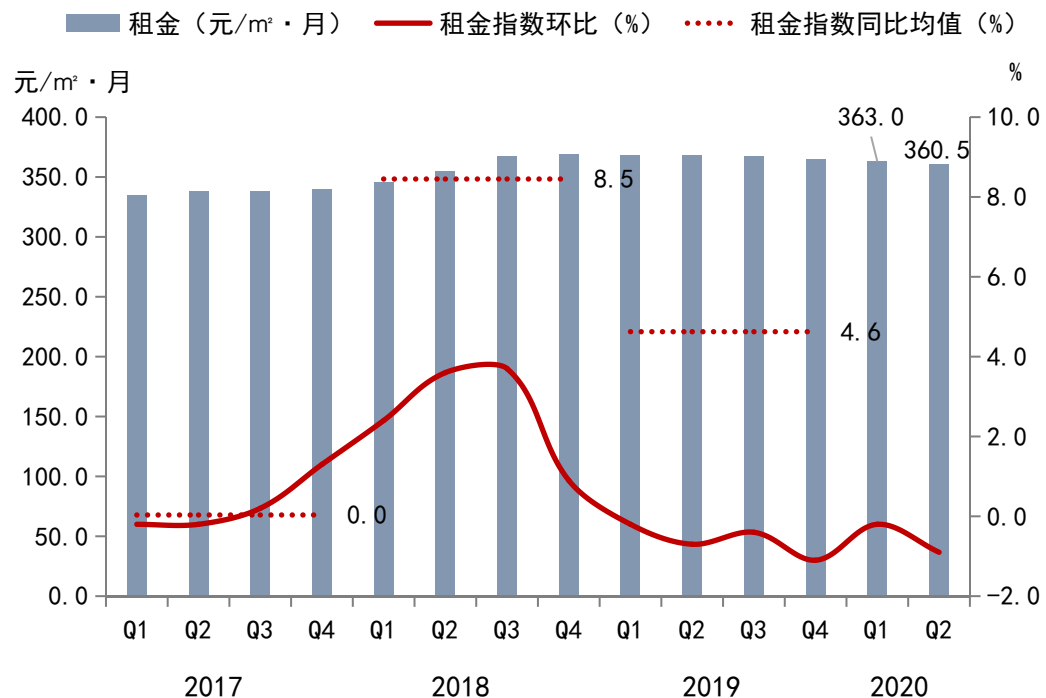
北京市写字楼成交面积趋势



销售市场

2020年上半年，全市写字楼成交面积13.6万m²，**同比下降36.4%**。其中，**6月**全市写字楼成交面积为5.5万m²，**同比增长150.0%**。

北京市写字楼租金趋势



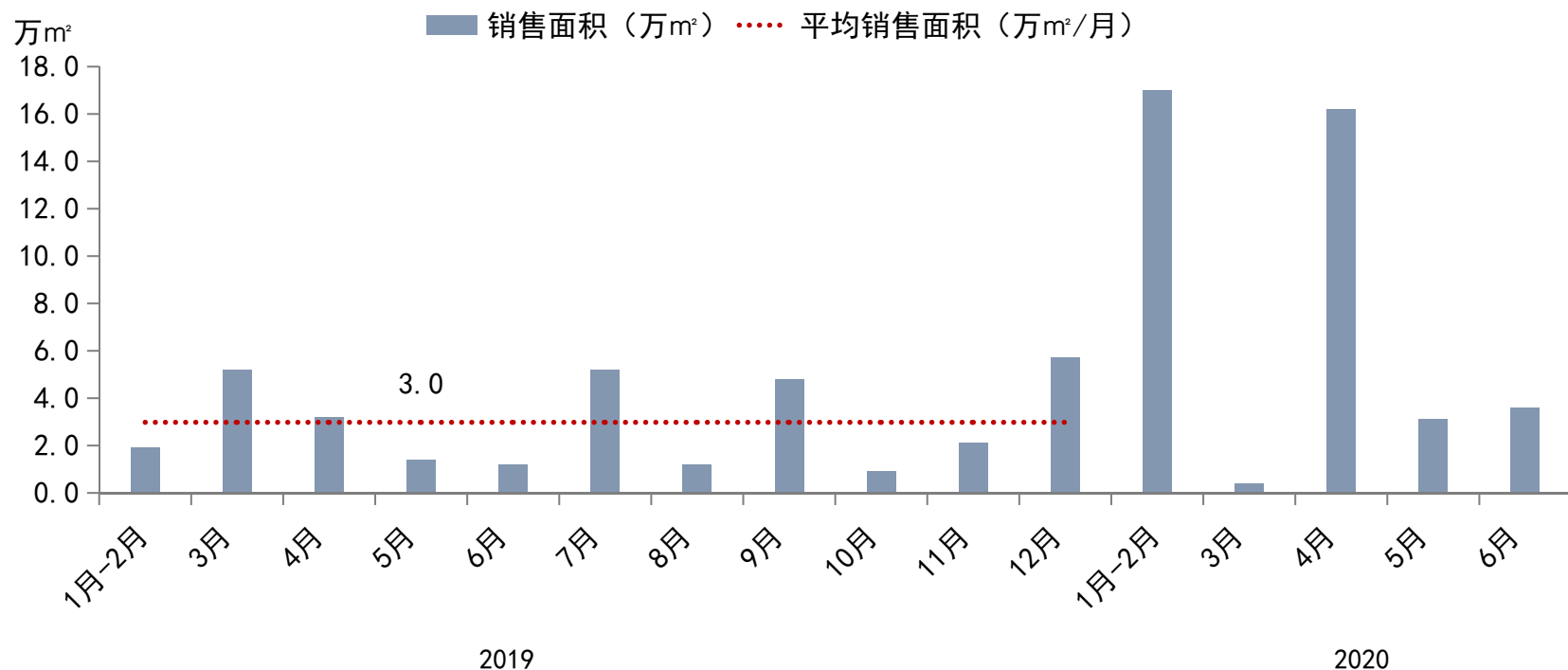
北京市写字楼空置率趋势



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·m²，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%。

北京市商业物业成交面积趋势

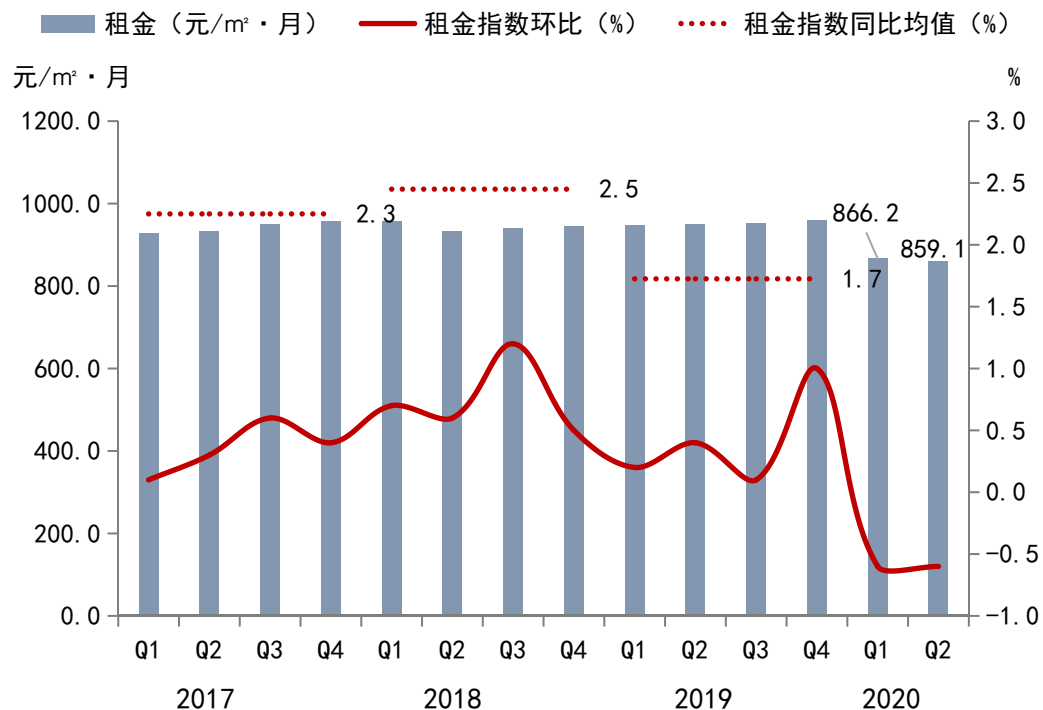


销售市场

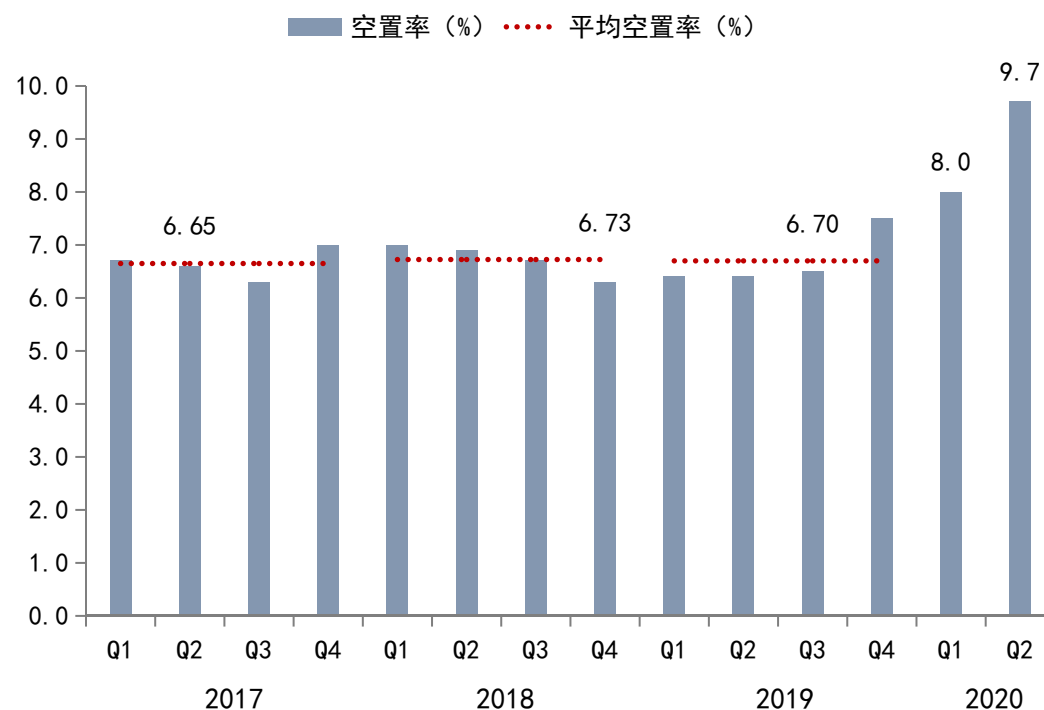
2020年上半年，全市商业物业成交面积为40.3万m²，同比增长2.1倍。其中，6月全市商业物业成交面积为3.6万m²，同比增长200.0%。

『四』商业市场 — 租赁市场

北京市商铺租金趋势



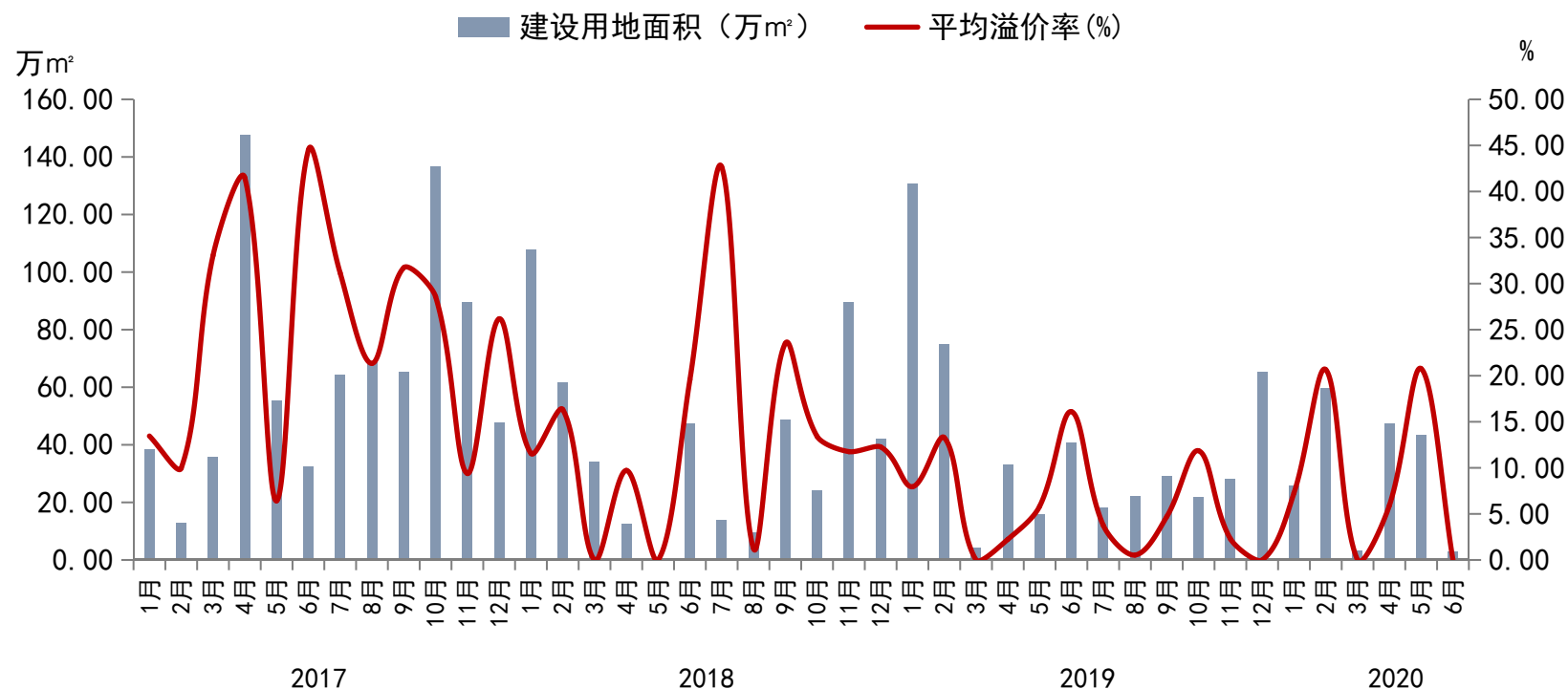
北京市商铺空置率趋势



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%。

北京市土地成交面积趋势



土地成交

2020年上半年，全市土地成交面积共计186.17万m²，**同比下降36.20%**；累计成交39宗土地，**平均溢价率为18.35%**。其中，6月全市土地成交面积共计2.97万m²（建设用地面积），环比下降93.13%，同比下降92.70%；成交1宗土地，为住宅用地，溢价率为0.00%。

PART III 市场走势

- 下半年，边防疫边发展经济将成为主基调，**房地产市场持续恢复与改善**。开发商不断加码推盘，疫情催生新的住宅需求，**住宅交易受疫情影响会有阶段性的缩量，但疫情稳定之后将加速回升**。商办市场回暖艰难，“活下去”是大多数租赁方的主基调，**租金回升困难**。

■ 市场整体稳步向上

上半年，受疫情影响，大多数宏观经济指标与去年同期相比，呈下降态势；二季度开始，降幅基本均收窄。部分指标累计同比增速已转为正值，例如房地产开发投资同比增长4.0%。

房地产市场表现与宏观经济基本面表现基本一致，上半年先抑后扬，二季度开始呈业态分化。新建商品住宅4-6月份成交趋稳，平均销售面积低于去年同期水平；二手住宅4-6月交易量逐月攀升，平均销售面积高于前三年同期水平。商业与办公市场中，一、二季度租金持续下行，空置率攀升，且商业用房空置率攀升速度高于办公。

下半年，边防疫边发展经济将成为主基调，**房地产市场持续恢复与改善**。开发商不断加码推盘，疫情催生新的住宅需求，**住宅交易受疫情影响会有阶段性的缩量，但疫情稳定之后将加速回升**。商办市场回暖艰难，“活下去”是大多数租赁方的主基调，**租金回升困难**。

■ 始终坚持房住不炒

6月，中央始终坚持“房住不炒”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，落实房地产长效管理机制。北京市发布三项公积金便民措施，为公积金的使用提供了更加顺畅的通道。未来，**房地产调控政策始终“稳”字当头**，以此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

