



首佳顾问
SHOU JIA
CONSULTING



北京市房地产市场 分析报告

2020年8月

PART I

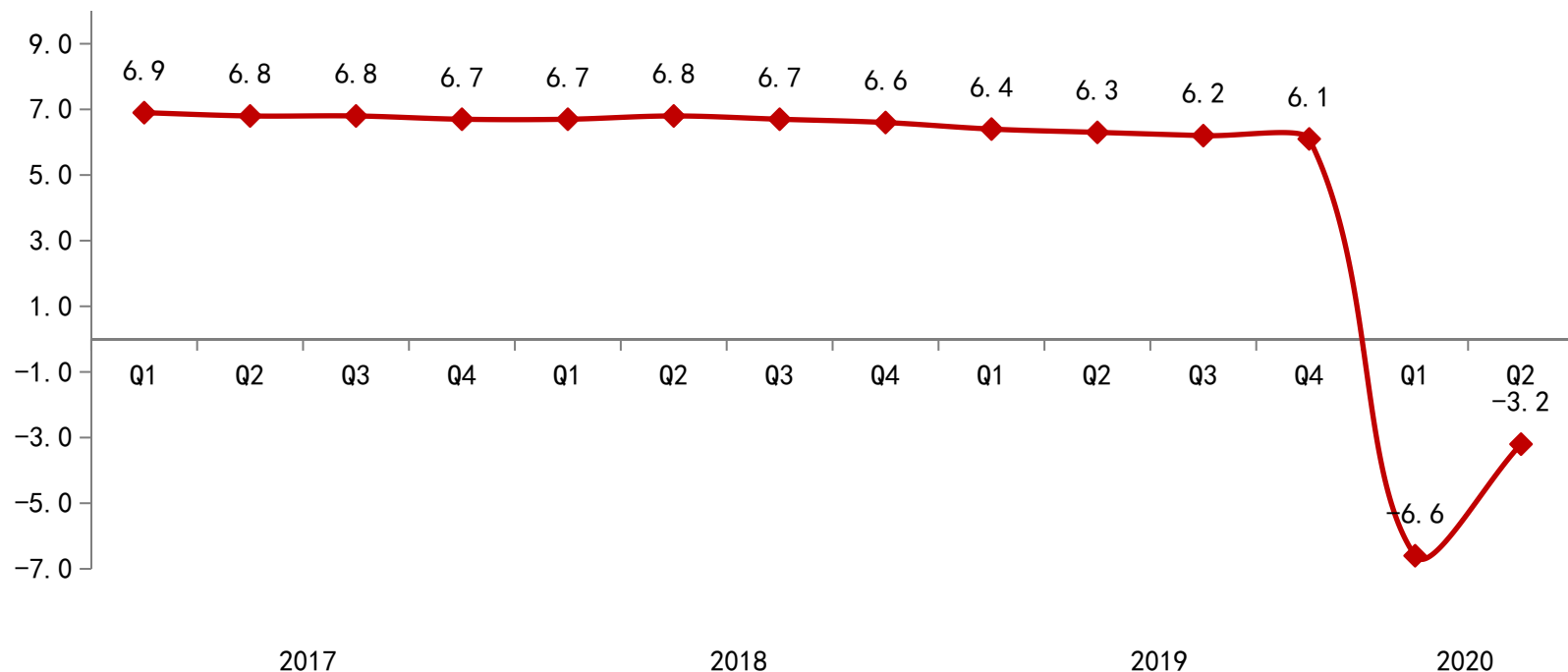
政经跟踪

- 宏观经济
- 重点政策

- 8月11日，北京市住建委发布《2019年工作总结与2020年工作思路》。在2020年主要工作思路中强调，坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，持续规范和发展租赁市场。
- 8月26日，住建部在北京召开部分城市房地产工作会商会。会议强调，毫不动摇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，保持调控政策连续性稳定性，确保房地产市场平稳健康发展。

『一』 宏观经济

地区生产总值累计同比增速（%）

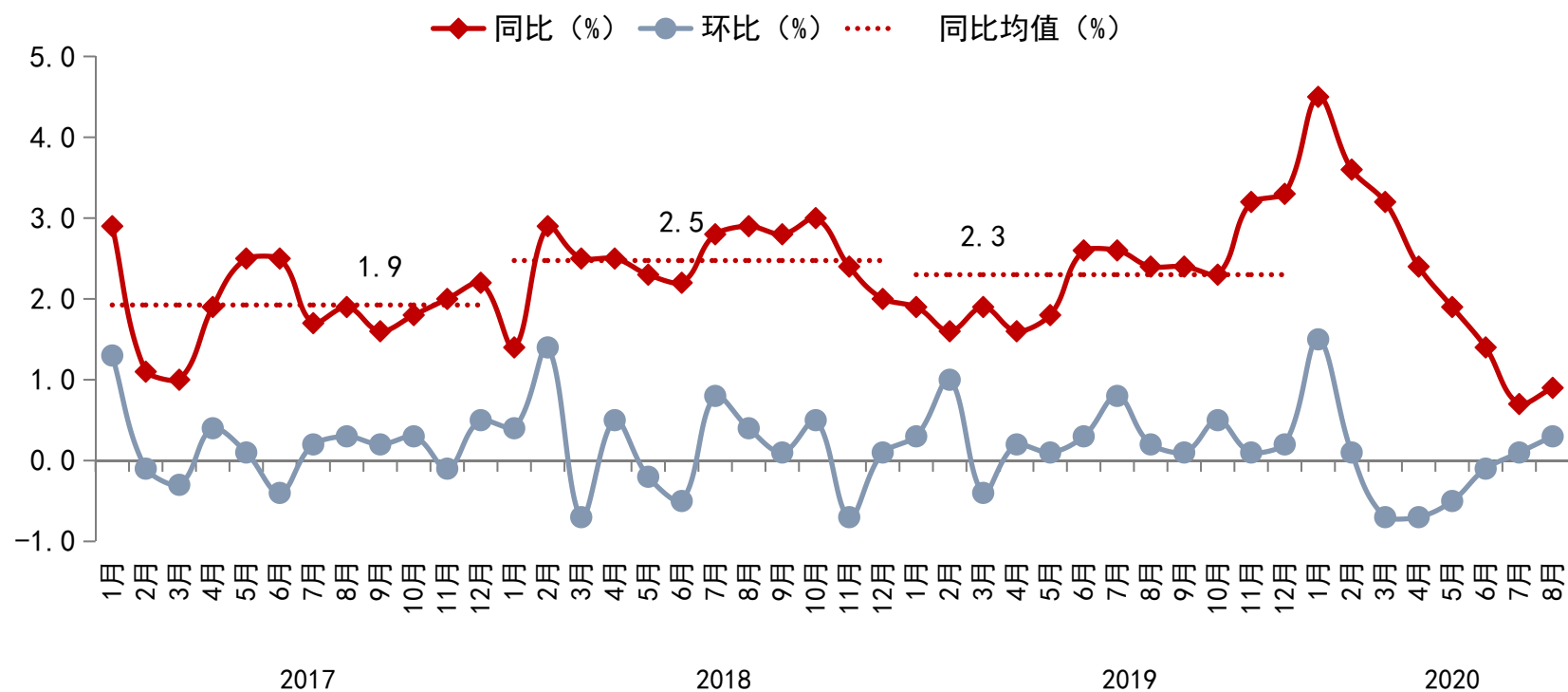


GDP

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%。

『一』 宏观经济

北京市CPI涨跌幅(%)

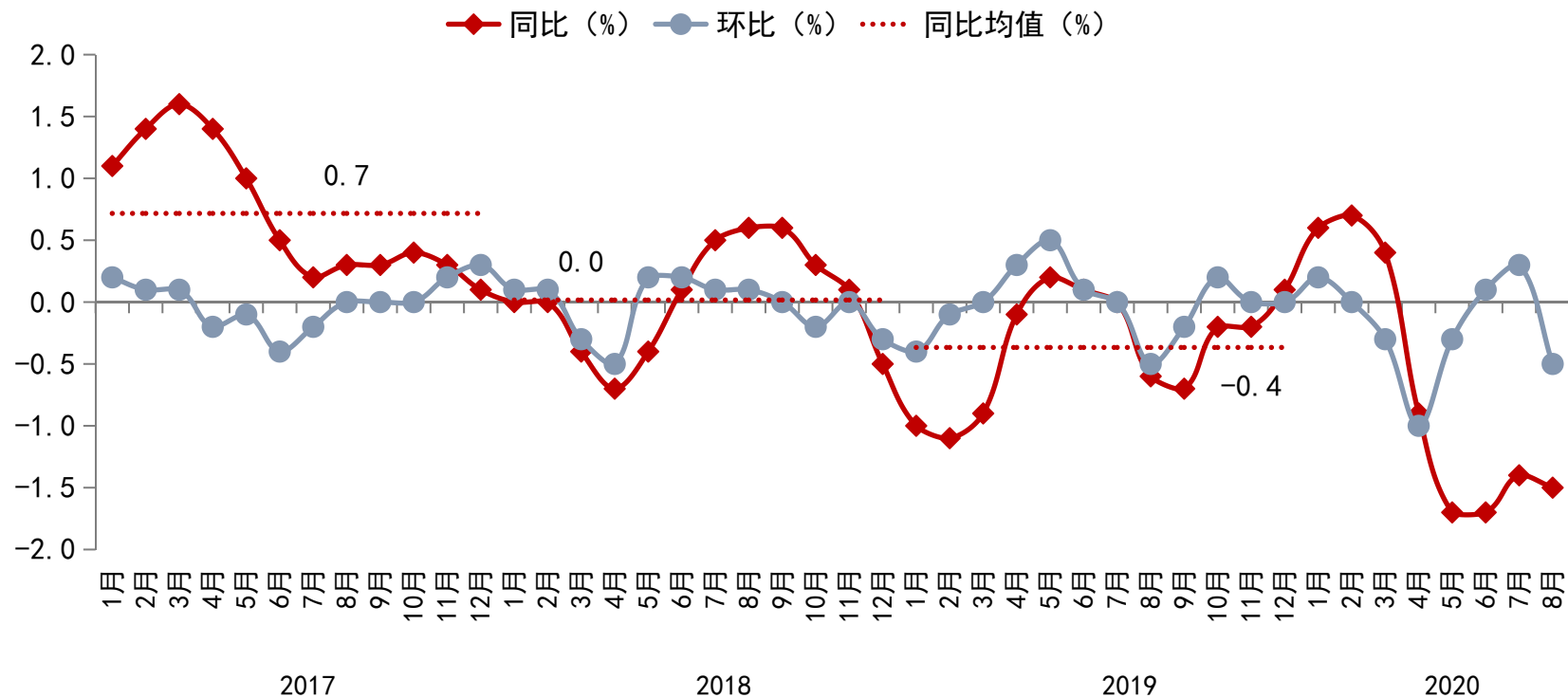


CPI

2020年8月，全市CPI环比上涨0.3%；同比上涨0.9%，涨幅比上月扩大0.2个百分点，结束了今年以来持续回落态势。

『一』 宏观经济

北京市PPI涨跌幅（%）

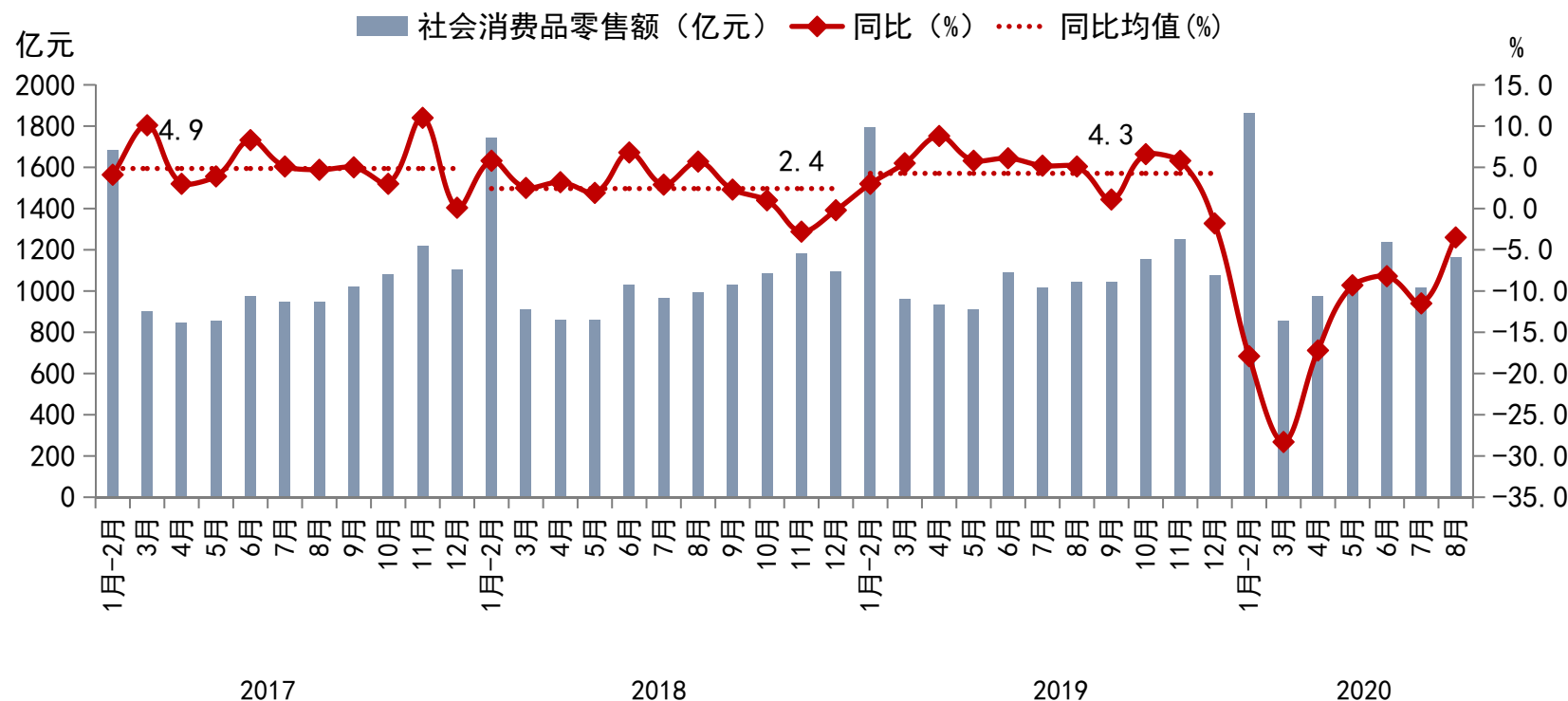


PPI

2020年8月，全市PPI同比下降1.5%；环比下降0.5%，增速由正转负。

『一』 宏观经济

北京市社会消费品零售额同比增速 (%)



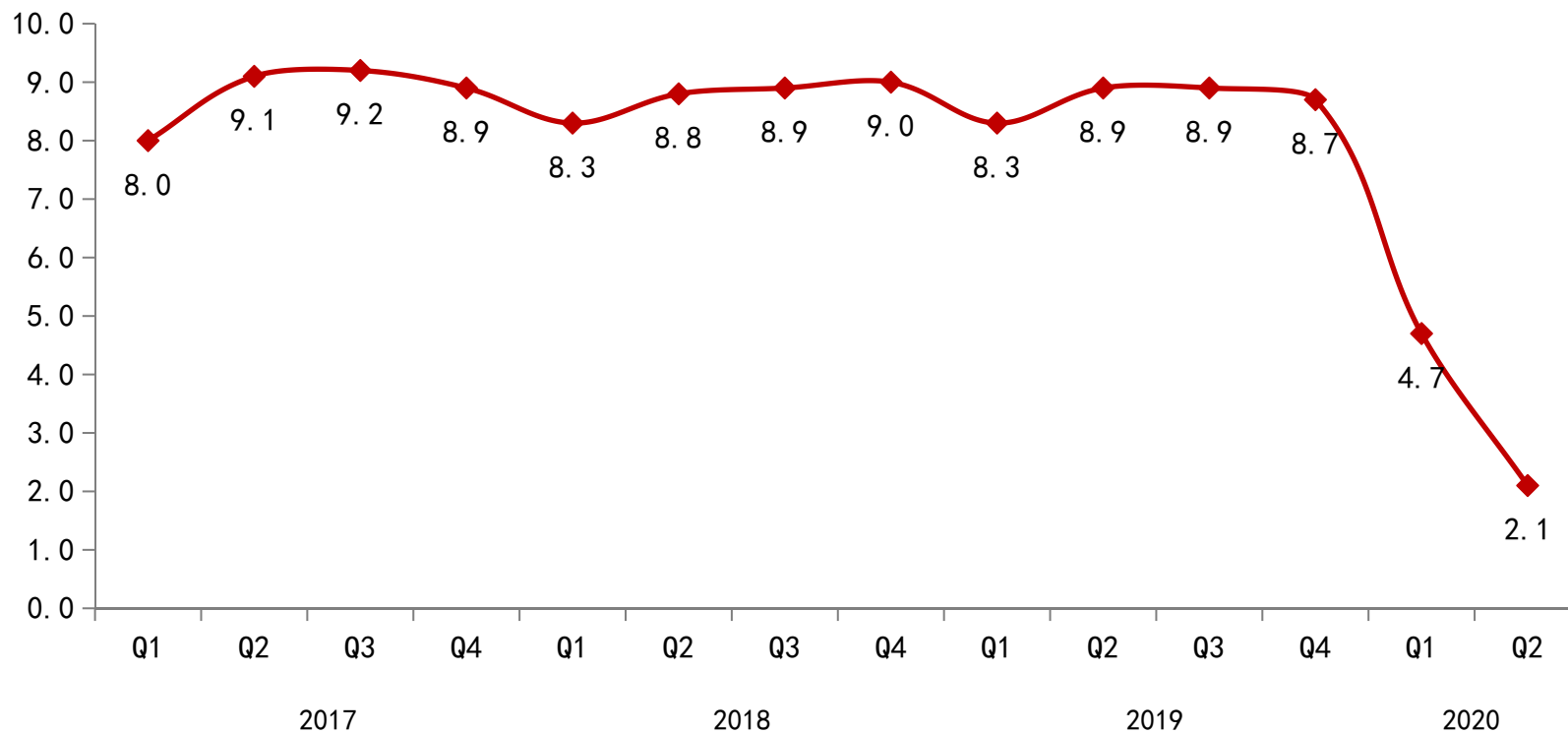
社会消费品零售额

2020年8月，全市实现社会消费品零售总额1162亿元，环比增长0.1%；**同比下降3.5%，降幅较上月回落8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。

『一』 宏观经济

北京市人均可支配收入同比增速 (%)

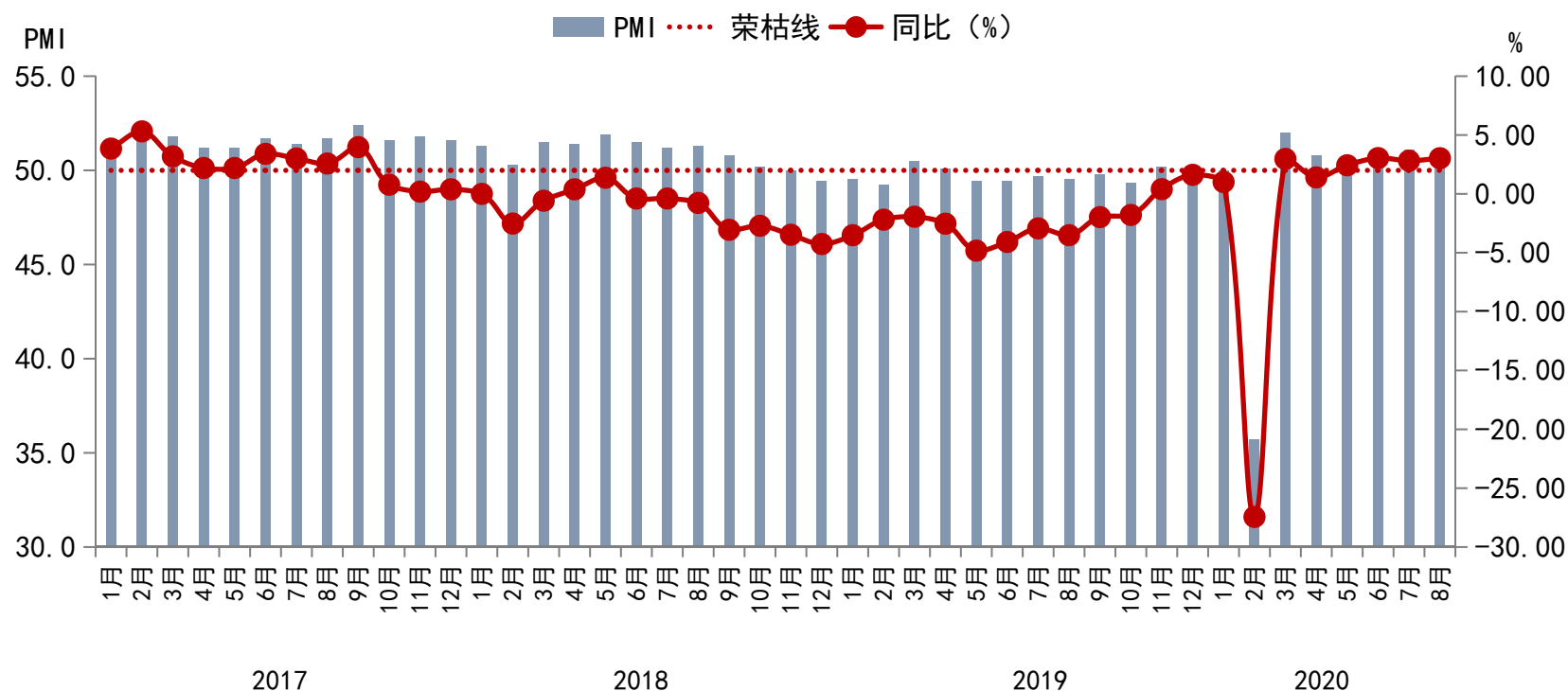


人均可支配收入

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%。

『一』 宏观经济

中国PMI涨跌幅 (%)

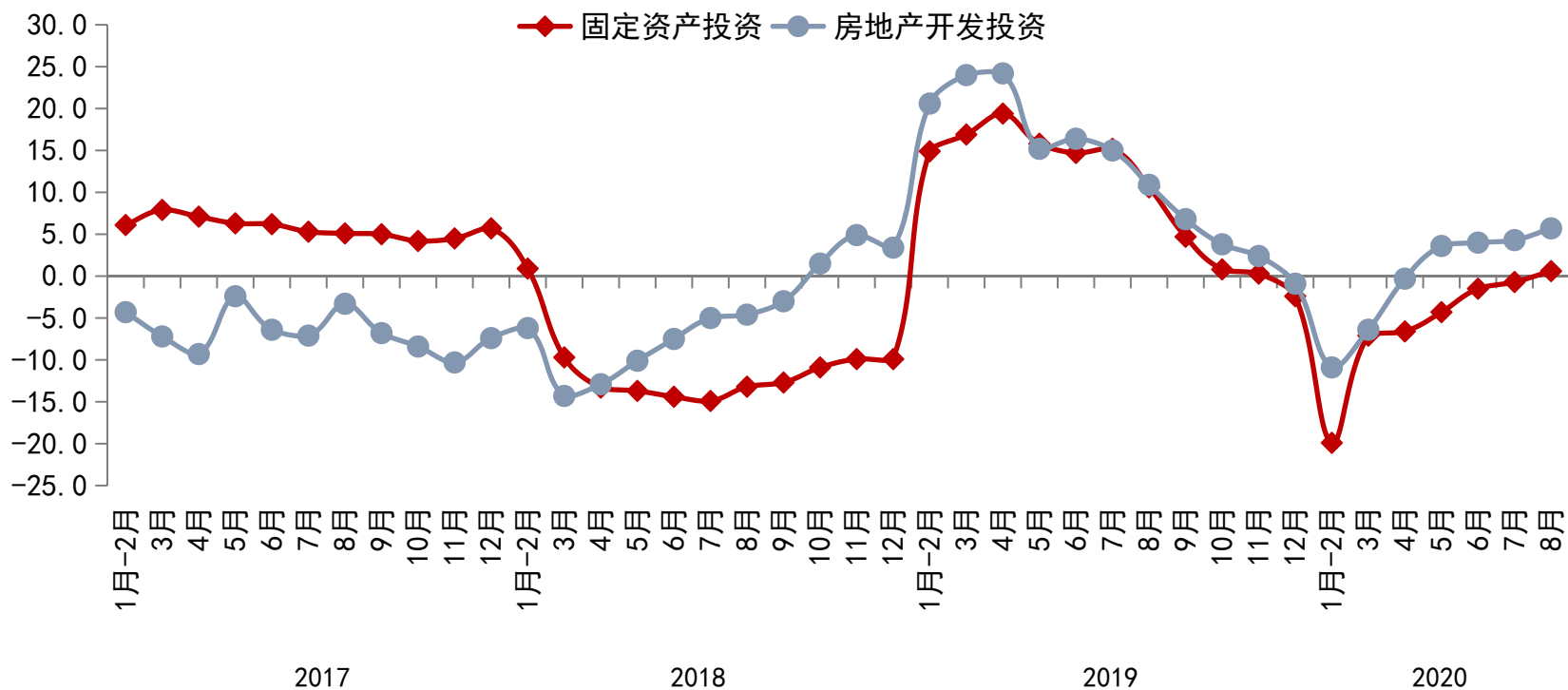


PMI

2020年8月，中国PMI为51.0，位于荣枯线以上，同比增长3.03%，涨幅较上月扩大0.21个百分点。

『一』 宏观经济

北京市固定资产投资累计同比增速 (%)

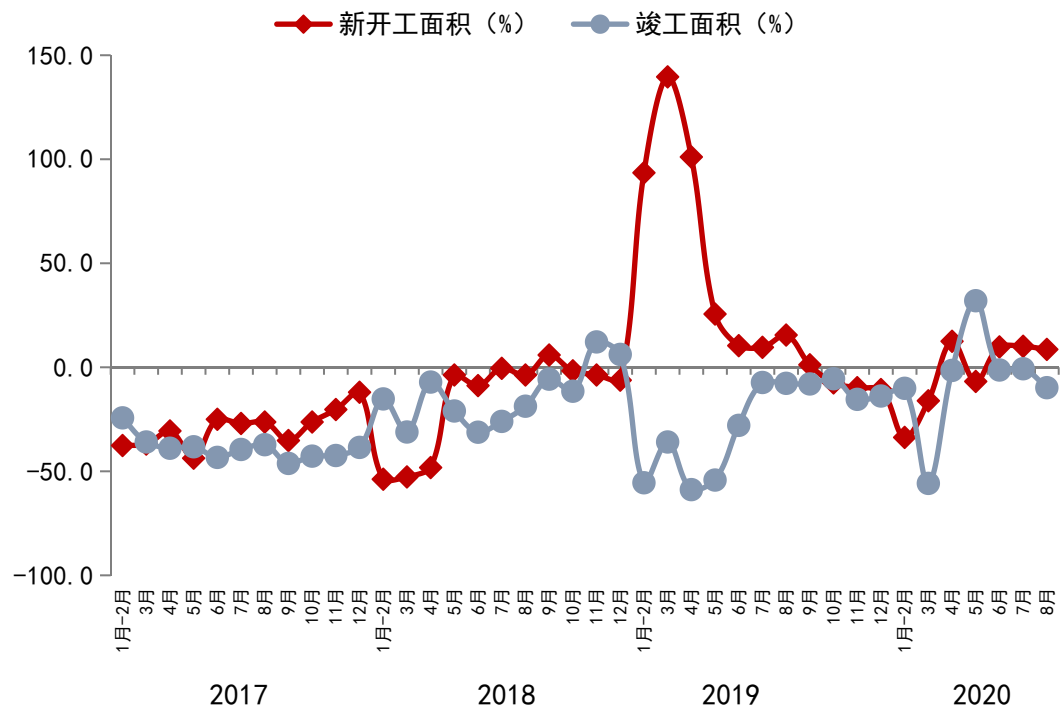


固定资产投资 & 房地产开发投资

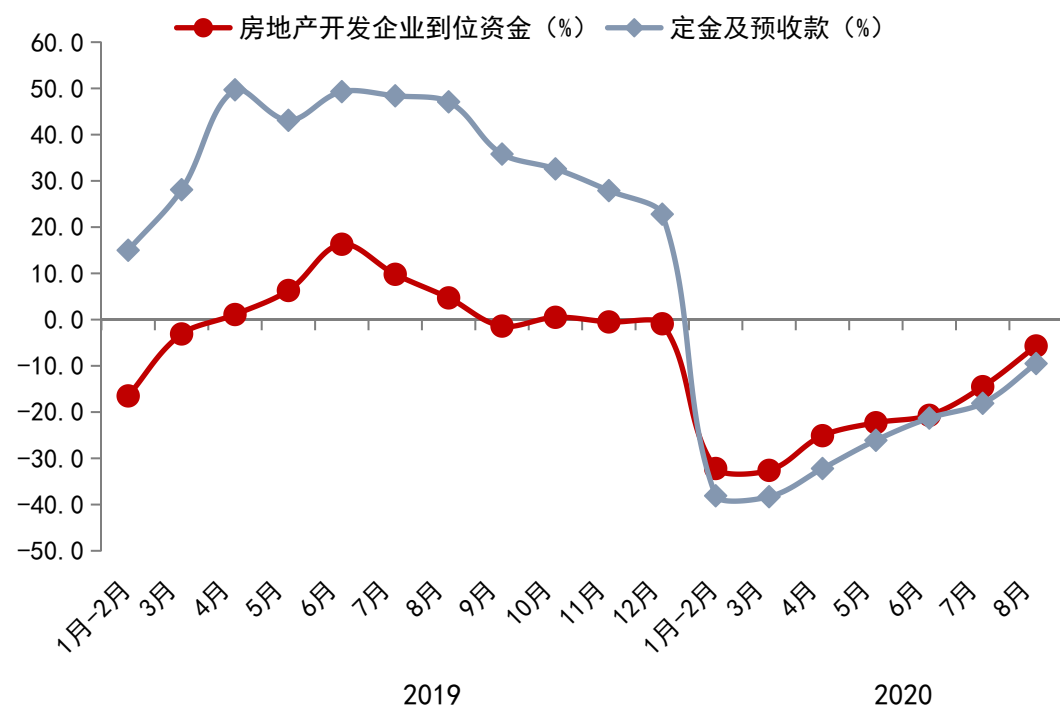
2020年1-8月，全市固定资产投资(不含农户) 同比增长0.6%，增速首次由负转正。其中，房地产开发投资同比增长5.7%，涨幅较上月扩大1.4个百分点。

『一』 宏观经济

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1-8月, 全市房地产开发企业房屋新开工面积为1505.3万 m^2 , 同比增长8.6%; 房屋竣工面积为406.1万 m^2 , 同比下降9.8%; 房地产开发企业到位资金为3145.8亿元, 同比下降5.7%, 其中, 定金及预收款为1324.2亿元, 同比下降9.5%。

国家政策

◆ 8月3日，国家发改委发布《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》

《通知》提出鼓励国家战略性新兴产业集群、高科技产业园、特色产业园等开展试点，但是酒店、商场、写字楼、公寓、住宅等房地产项目不属于试点范围。

◆ 8月11日，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过了《中华人民共和国契税法》

《契税法》自2021年9月1日起施行。其中，将《契税暂行条例》中的征税范围“国有土地使用权出让”修改为“土地使用权出让”，顺应了关于“集体经营性建设用地”入市的规定，扩大了契税征税范围，将集体土地使用权也纳入其中；明确以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应当依照本法规定征收契税。同时，进一步扩大了免税范围，符合条件的非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构，承受“三荒”土地使用权用于农林牧渔业生产，婚姻关系存续期间夫妻之间、法定继承人之间承受权属的，均被纳入免税范围。

◆ 8月20日，住建部、央行召开重点房地产企业座谈会

会议强调，市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力，也有利于推动房地产行业长期稳健运行，防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。会议还就完善住房租赁市场金融支持政策体系，加快形成“租购并举”住房制度等进行了研究。市场消息称，此次明确的融资管理规则是此前业内多次传闻的“三条红线”：房企剔除预收款后的资产负债率不得大于70%；房企的净负债率不得大于100%；房企的“现金短债比”小于1。与会企业需于9月底上交降档方案，包括一年内如何降档、三年内如何全面完成符合“三条红线”的调整。若未达标，监管层将要求金融机构对相应房企的全口径债务进行限制。

◆ 8月26日，住建部召开部分城市房地产工作会商会

会议强调，要进一步统一思想认识，提高政治站位，把思想和行动统一到以习近平同志为核心的党中央决策部署上来，毫不动摇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，保持调控政策连续性稳定性，确保房地产市场平稳健康发展。会议要求，切实落实城市主体责任，提高工作的主动性，及时采取针对性措施，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。要高度重视当前房地产市场存在的突出问题，始终绷紧房地产市场调控这根弦。要坚持问题导向，精准施策，从源头上解决问题。住房供需矛盾突出的城市要增加住宅及用地供应，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房。要整顿规范市场秩序，做好舆论和预期引导。

北京政策

◆ 8月11日，北京市政府出台《关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》

《意见》共包括22项内容，其中明确指出村民一户只能拥有一处宅基地；严禁城镇居民到农村购买宅基地和宅基地上房屋；严禁社会资本利用宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借租赁、盘活利用之名违法违规圈占、买卖或变相买卖宅基地等。

◆ 8月11日，北京市住建委发布《2019年工作总结与2020年工作思路》

在2020年主要工作思路中强调，坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，持续规范和发展租赁市场；优化住房保障政策体系，强化政策性住房建设管理；加大老旧小区综合整治工作力度，全力做好物业服务管理工作；完善质量安全监督执法长效监管模式，为重大工程建设保驾护航；着力深化建筑业发展改革，持续优化营商环境。

◆ 8月13日，北京市委办公厅、市人民政府办公厅发布《关于加强北京市物业管理工作提升物业服务水平三年行动计划(2020—2022年)》

《计划》中明确了实现目标，通过三年努力，物业管理体制机制基本健全、政策标准体系基本完善，物业管理领域突出问题得到有效治理，党委领导、政府主导、居民自治、多方参与、协商共建、科技支撑的工作格局基本形成，物业服务水平显著提高，群众满意度大幅提升。



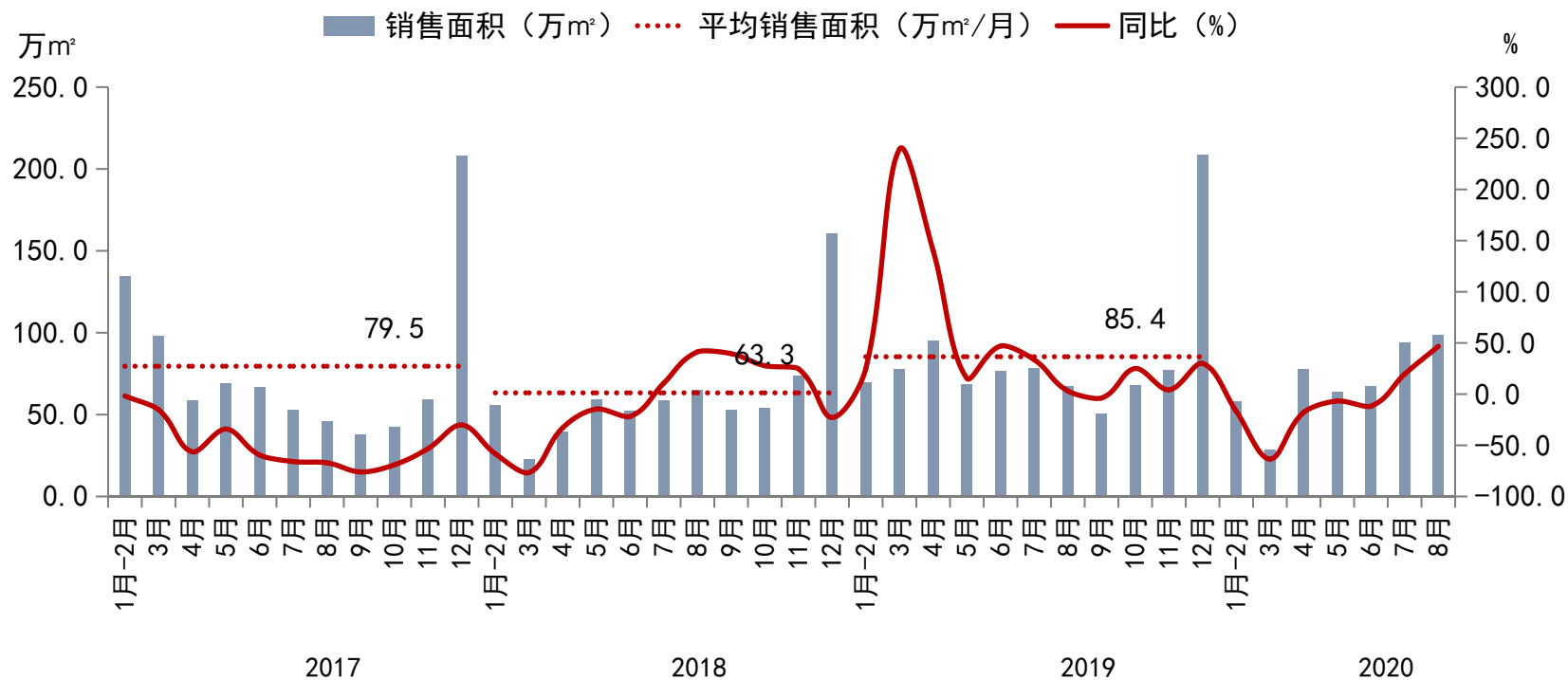
PART II 房地产市场

- 新建商品房
- 住宅市场
- 办公市场
- 商业市场
- 土地市场

- 2020年8月，全市商品房销售面积为98.9万 m^2 ，同比增长46.7%。其中，住宅销售面积为89.9万 m^2 ，同比增长48.6%；办公楼为1.4万 m^2 ，同比下降39.1%；商业营业用房为1万 m^2 ，同比下降16.7%。
- 2020年8月，全市土地成交面积共计69.81万 m^2 （建设用地面积），同比增长2倍。

『一』新建商品房

北京市新建商品房销售面积趋势



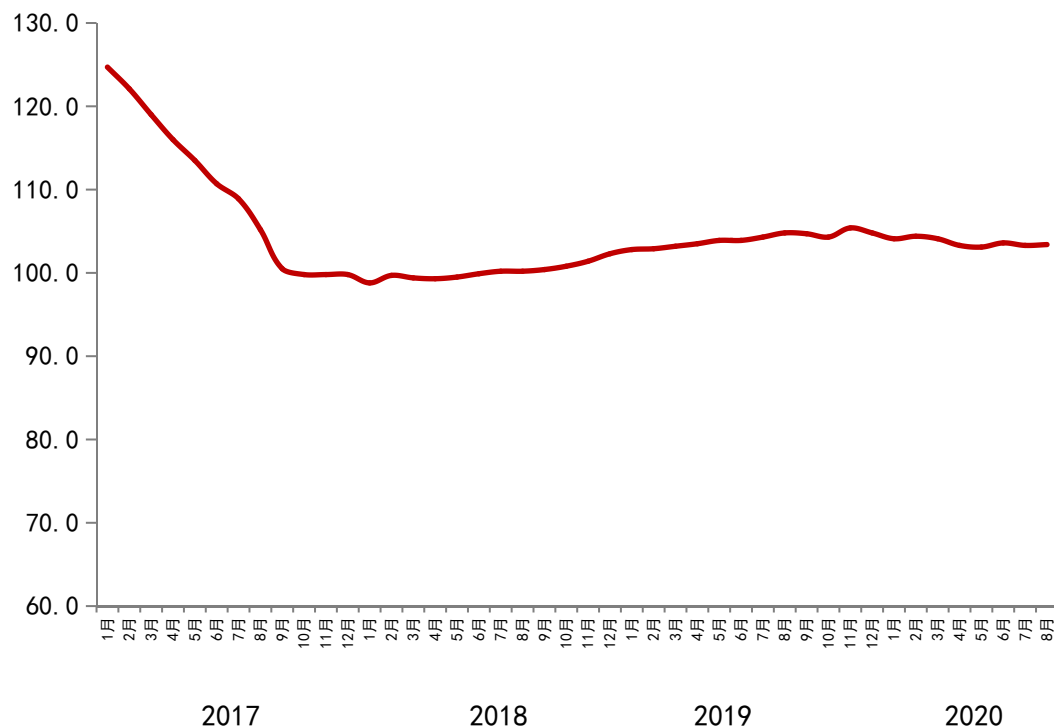
新建商品房

2020年8月，全市新建商品房销售面积为98.9万m²，同比增长46.7%。

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8月，全市新建商品住宅批准上市面积为54.75万m²，套数4522套；销售价格同比指数为103.4%，较上月增长0.1个百分点。1-8月新建商品住宅库存面积为909.3万m²，同比增长11.6%。去化周期为16.2个月，较上月缩短0.4个月。

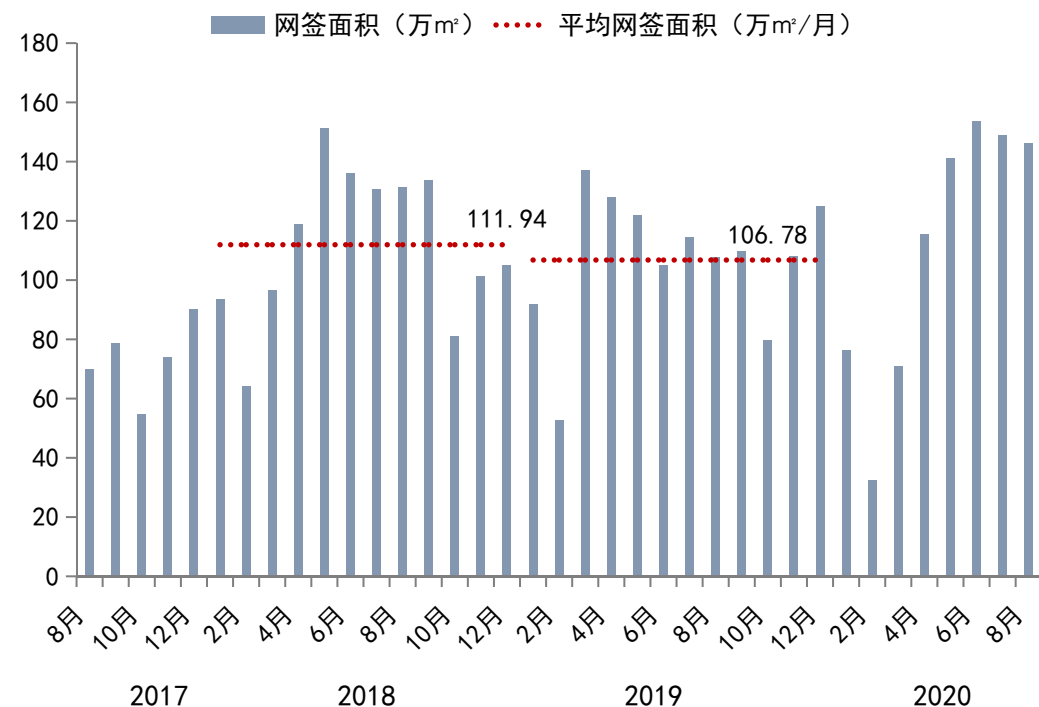
『二』住宅市场 —销售市场

北京市新建商品住宅成交面积趋势（万m²）



2020年8月，全市新建商品住宅销售面积为89.9万m²，同比增长48.6%。

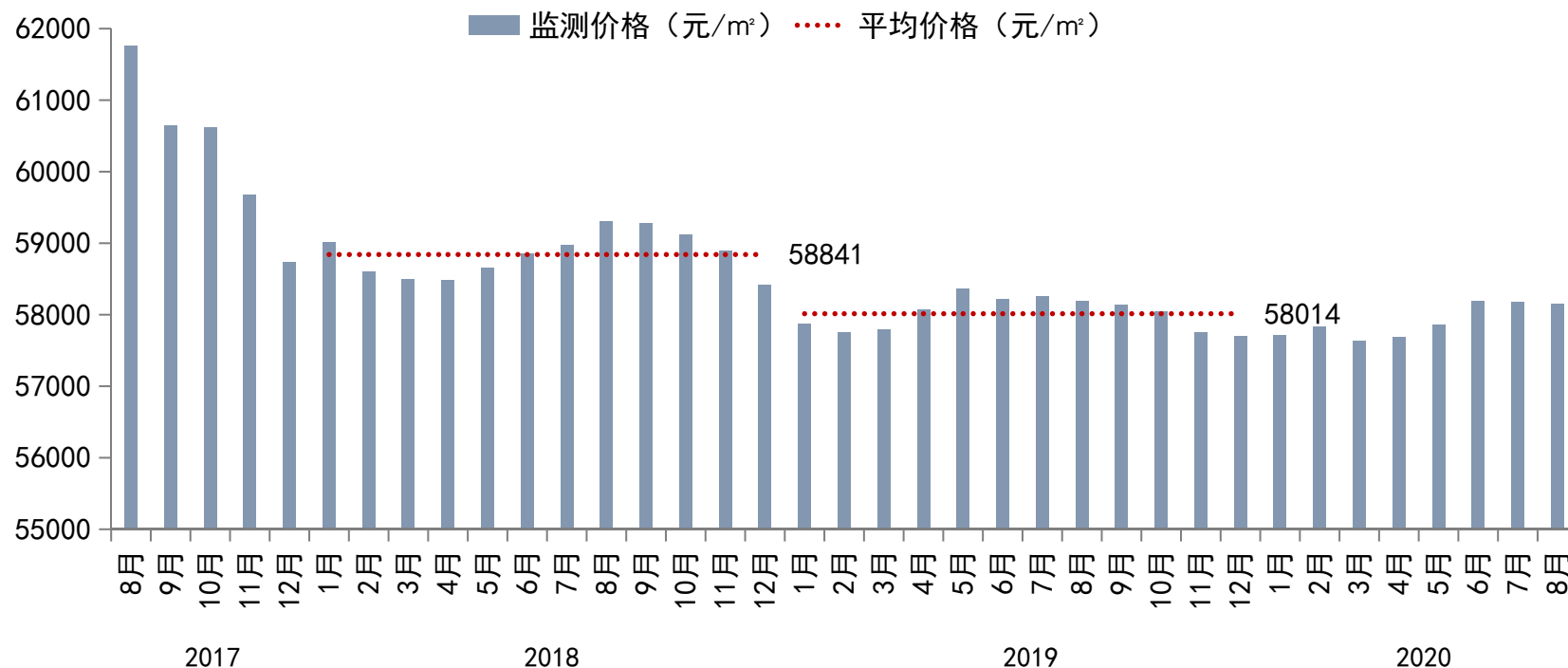
北京市存量住宅成交面积趋势（万m²）



2020年8月，全市存量住宅网签面积146.14万m²，环比下降1.88%，同比上涨35.76%；网签套数16057套，环比下降1.83%，同比上涨33.25%。

『二』住宅市场 —销售市场

北京市存量住宅监测均价趋势（元/m²）

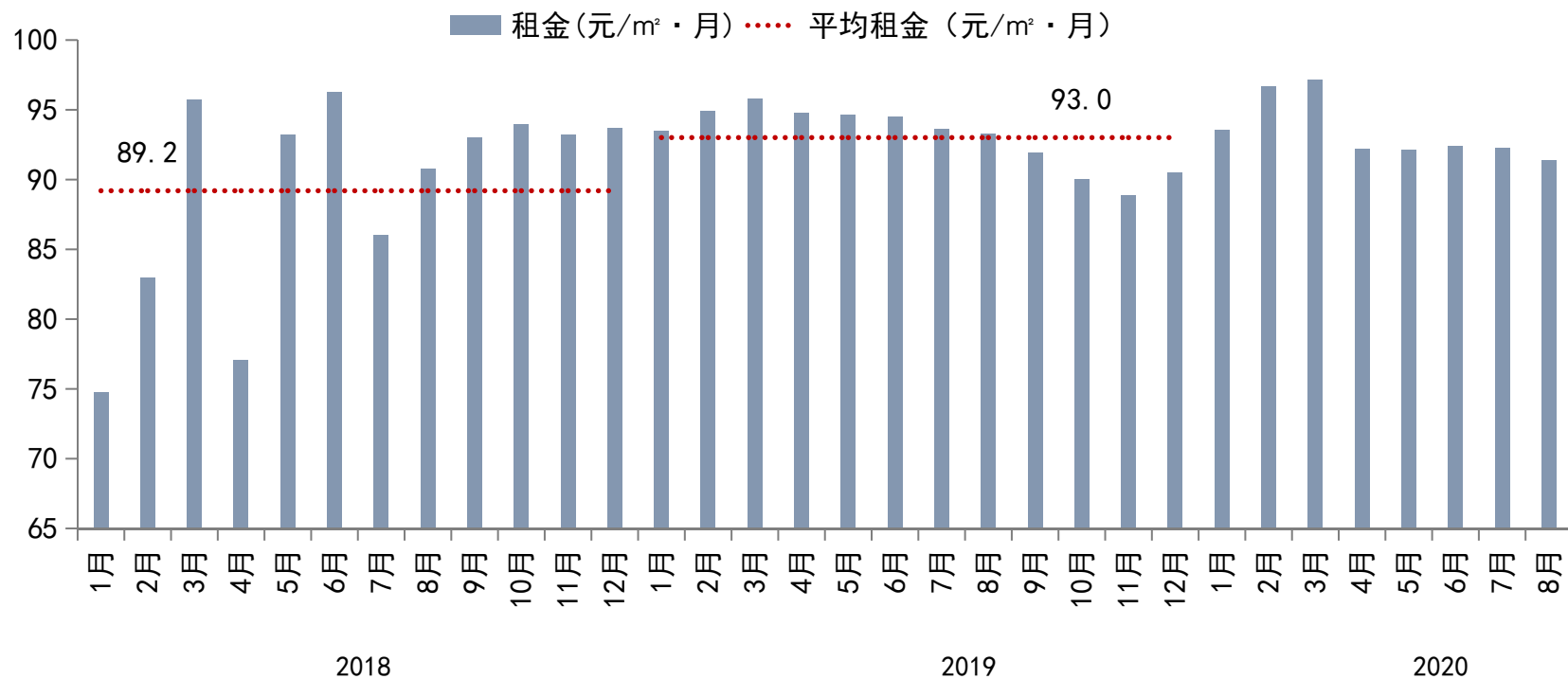


存量住宅

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8月全市存量住宅监测均价为58155元/m²，环比下降0.03%，同比下降0.06%；价格指数为166.7。

『二』住宅市场 —租赁市场

北京市住宅租金变化趋势

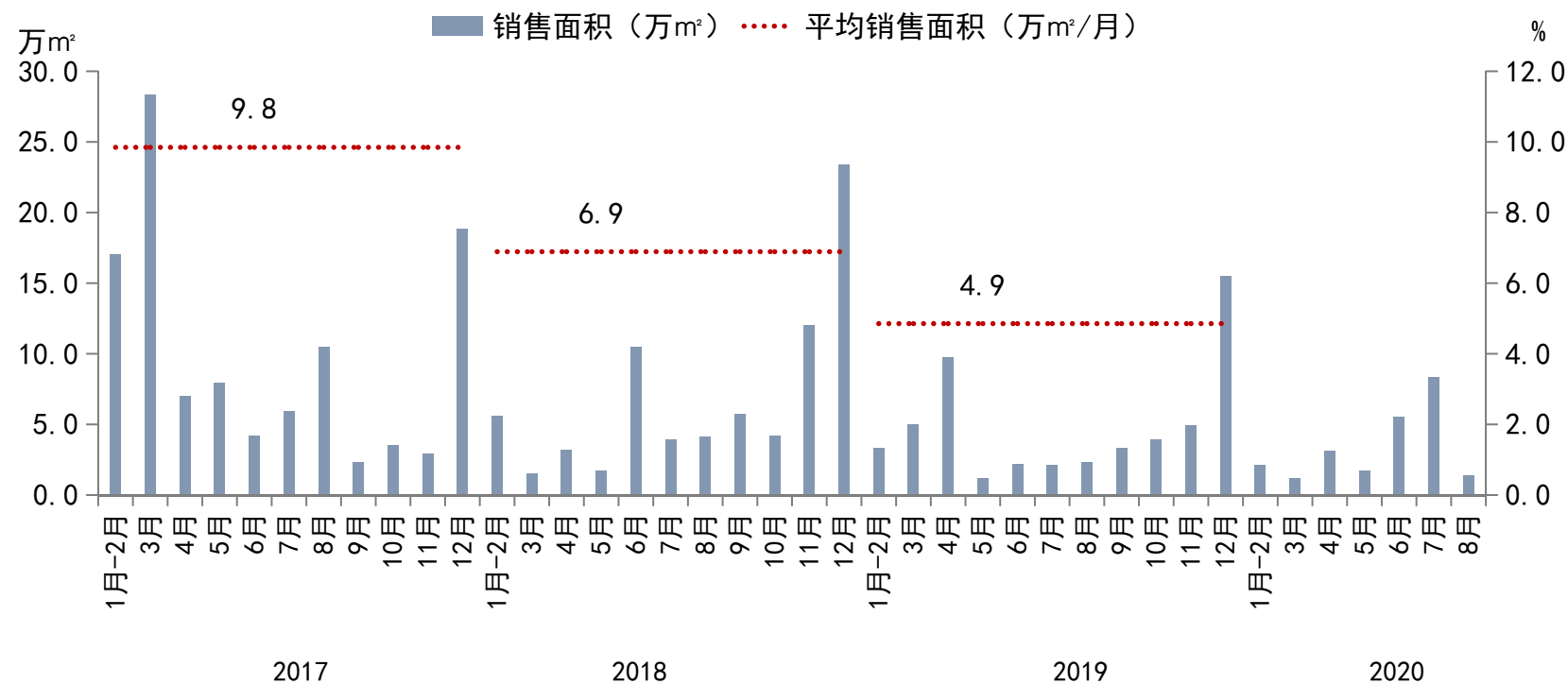


住宅租赁

2020年8月，北京住宅租赁市场平米租金为91.38元/m²·月，环比下降0.9%，同比下降2.0%；套均租金8481元/套·月，环比增长1.2%，同比下降0.3%。

『三』办公市场 —销售市场

北京市写字楼成交面积趋势

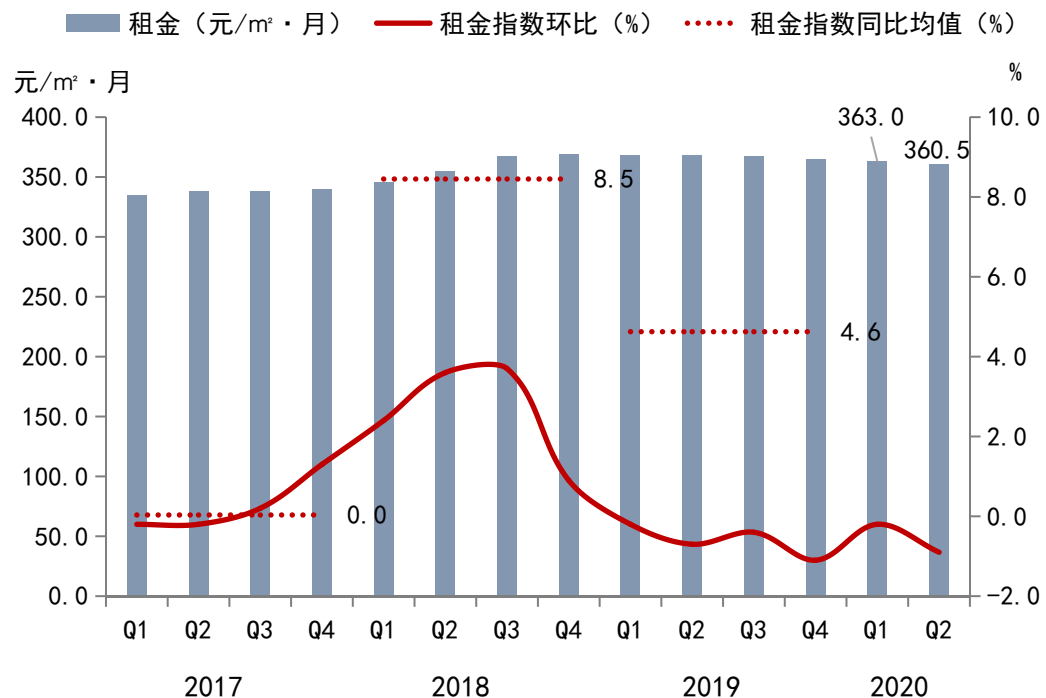


销售市场

2020年8月，全市写字楼成交面积1.4万m²，同比下降39.1%。

『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

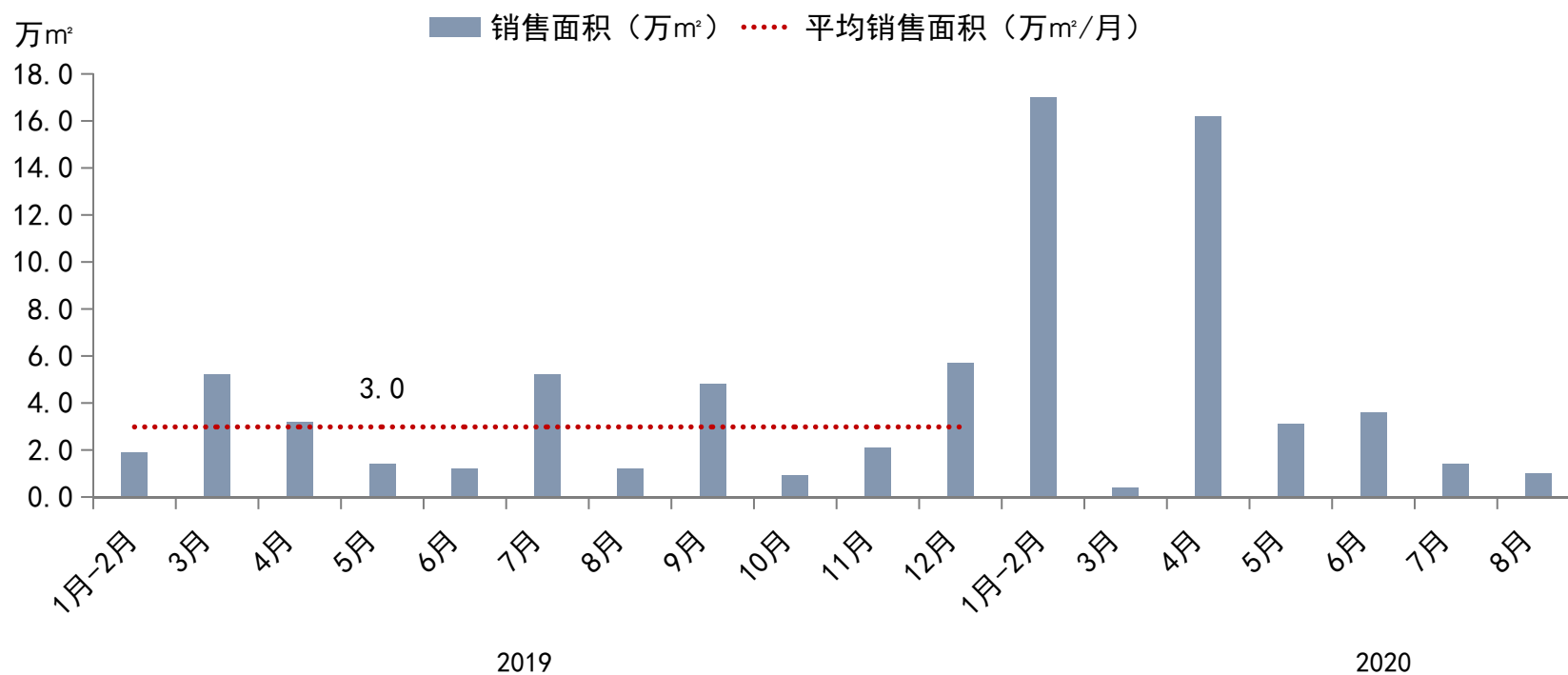


租赁市场

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%。

『四』商业市场 —销售市场

北京市商业物业成交面积趋势

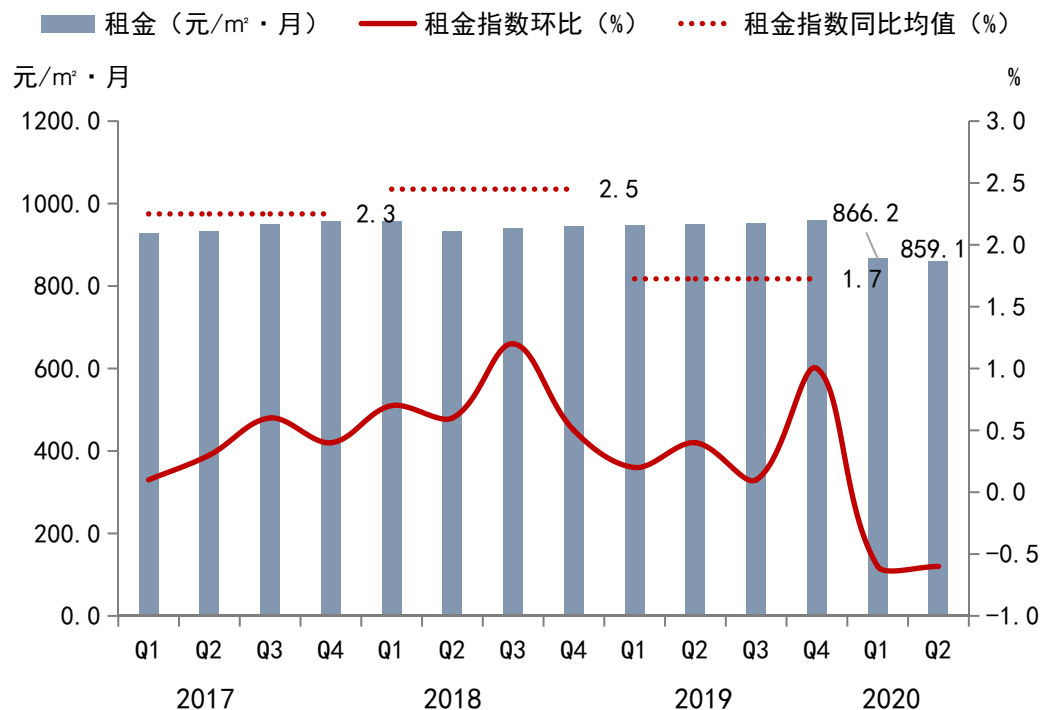


销售市场

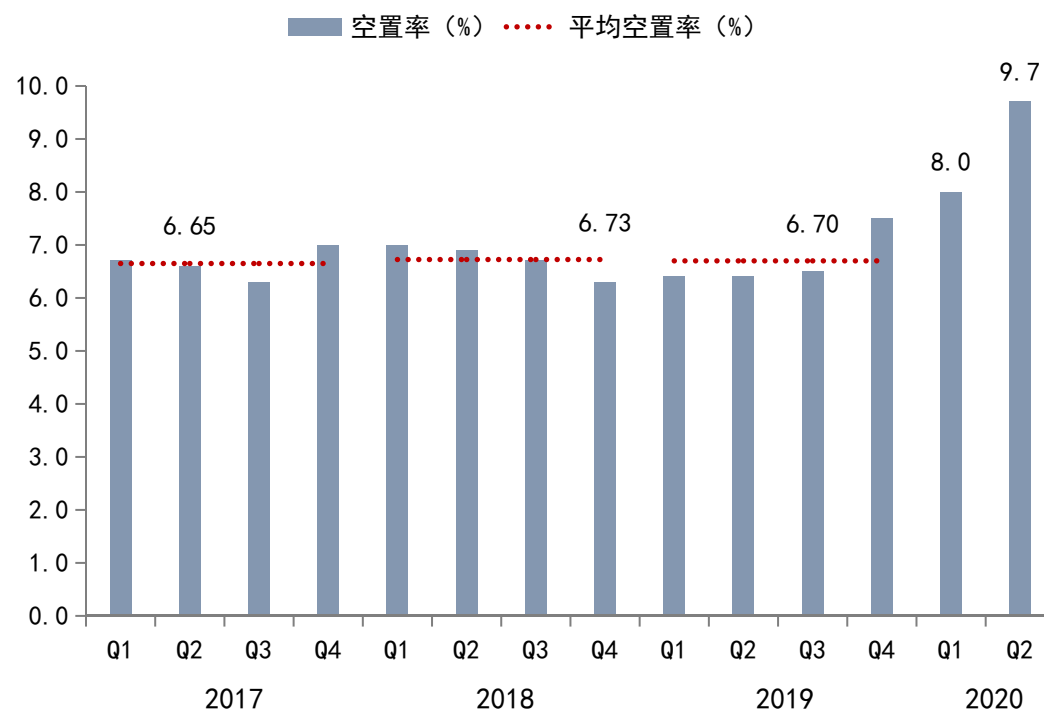
2020年8月，全市商业物业成交面积为1万m²，**同比下降16.7%**。

『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

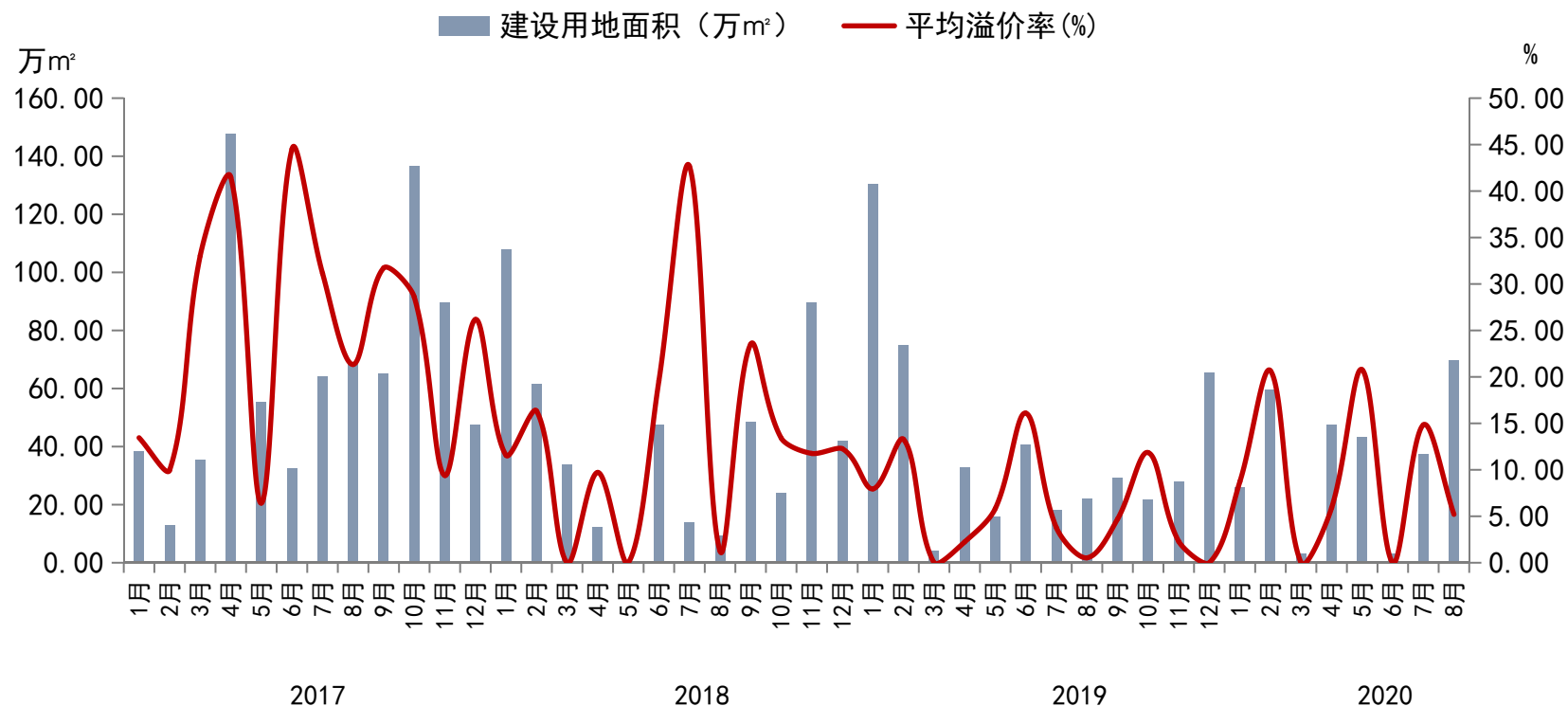


租赁市场

2020年二季度，全市购物中心首层**平均租金为859.1元/月·m²**，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%。

『五』 土地市场

北京市土地成交面积趋势



土地成交

2020年8月，全市土地成交面积共计69.81万m²（建设用地面积），环比上升86.34%，同比上升216.97%；成交宗数为6宗，其中住宅用地3宗，混合用地3宗；平均溢价率为5.21%。

『五』 土地市场

2020年8月北京市土地成交信息

宗地名称	土地面积 (m²) 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
北京经济技术开发区路东区G4F-4、G6F-1、G6F-5、G7F-1、G7F-2、G7F-3地块F3其他类多功能用地	265269.8 665975.7	F3其他类多功能用地	699300	10500 0.00	七通一平	北京通明湖信息城发展有限公司
北京经济技术开发区河西区X46R1、X46R2地块R2二类居住用地、A334托幼用地	85128.1 201473.8	R2二类居住用地	790000	39571 23.44	六通一平	北京中海地产有限公司
北京市怀柔区雁栖镇陈各庄村HR00-0010-6040地块R2二类居住用地	42031.041 84062	R2二类居住用地	197100	23447 0.00	六通一平	北京科控置地有限公司
北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区SY00-0007-6057等地块二类居住用地、商业用地、其他类多功能用地、公交场站设施用地和社区卫生服务中心用地	122243.7 206085.13	二类居住用地、商业用地、其他类多功能用地、公交场站设施用地、社区卫生服务中心用地	311800	15263 0.00	六通一平	北京昌清科技发展有限公司、北京城建投资发展股份有限公司和北京首都开发股份有限公司联合体
北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区SY00-0007-6080、6081、6082、6084、6086地块二类居住用地、商业用地	83940.05 146004.08	二类居住用地、商业用地	243400	16671 0.00	六通一平	深圳市创欣志企业管理有限公司
北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区SY00-0007-6072、6073、6075、6076、6078地块二类居住用地、托幼用地	99454.31 153846.89	二类居住用地、托幼用地	326000	21398 7.80	六通一平	北京路劲隼御房地产开发有限公司

『五』 土地市场

2020年8月北京市土地出让情况

用地性质	宗地数	土地面积（万m²）	规划建筑面积（万m²）	楼面均价（元/m²）	溢价率（%）
合计	6	69.81	145.74	21141.63	5.21
住宅用地	3	22.66	43.94	28138.54	10.41
商业/办公用地	0	0.00	0.00	0.00	0
工业用地	0	0.00	0.00	0.00	0
混合用地	3	47.15	101.80	14144.71	0.00



PART III 市场走势

- 随着积压需求的释放、金融支持实体经济力度的增强，房地产市场展现向好趋势；同时，房地产贷款业务进一步规范，严防房地产市场过度金融化，未来市场运行将处于稳步回暖状态。

市场走势

■ 市场整体回温

8月，北京市经济持续向好，CPI增速结束了今年以来持续回落的态势，房地产开发投资增速持续上升。住宅市场中，新建商品住宅市场恢复速度进一步加快，成交量同环比持续上涨，同比增长高达48.6%，环比增长31.4%；存量住宅成交量持续高位运行，增速较上月扩大5.6个百分点。写字楼、商业市场成交放缓，成交量同比下降均超15%。土地市场因经开区较大地块导致成交规模同比增长2倍，成交区域集中于郊区；其中成交宅地均为不限价地块，多以无溢价率或低溢价率成交，低于1-8月同类成交地块平均溢价率5.4个百分点。

随着积压需求的释放、金融支持实体经济力度的增强，房地产市场展现向好趋势；同时，房地产贷款业务进一步规范，严防房地产市场过度金融化，未来市场运行将处于稳步回暖状态。

■ 保持房地产调控政策的连续性、稳定性

8月，中央及地方多次强调“房住不炒”定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产调控政策的连续性、稳定性，坚决遏制投机炒房，整顿规范市场秩序，稳妥实施房地产长效机制。同时，中央高度重视房地产领域金融风险，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。未来，在严格的资金监管背景下，部分房地产企业融资规模将有所收紧。

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

