

# 北京市房地产市场 分析报告

2020年

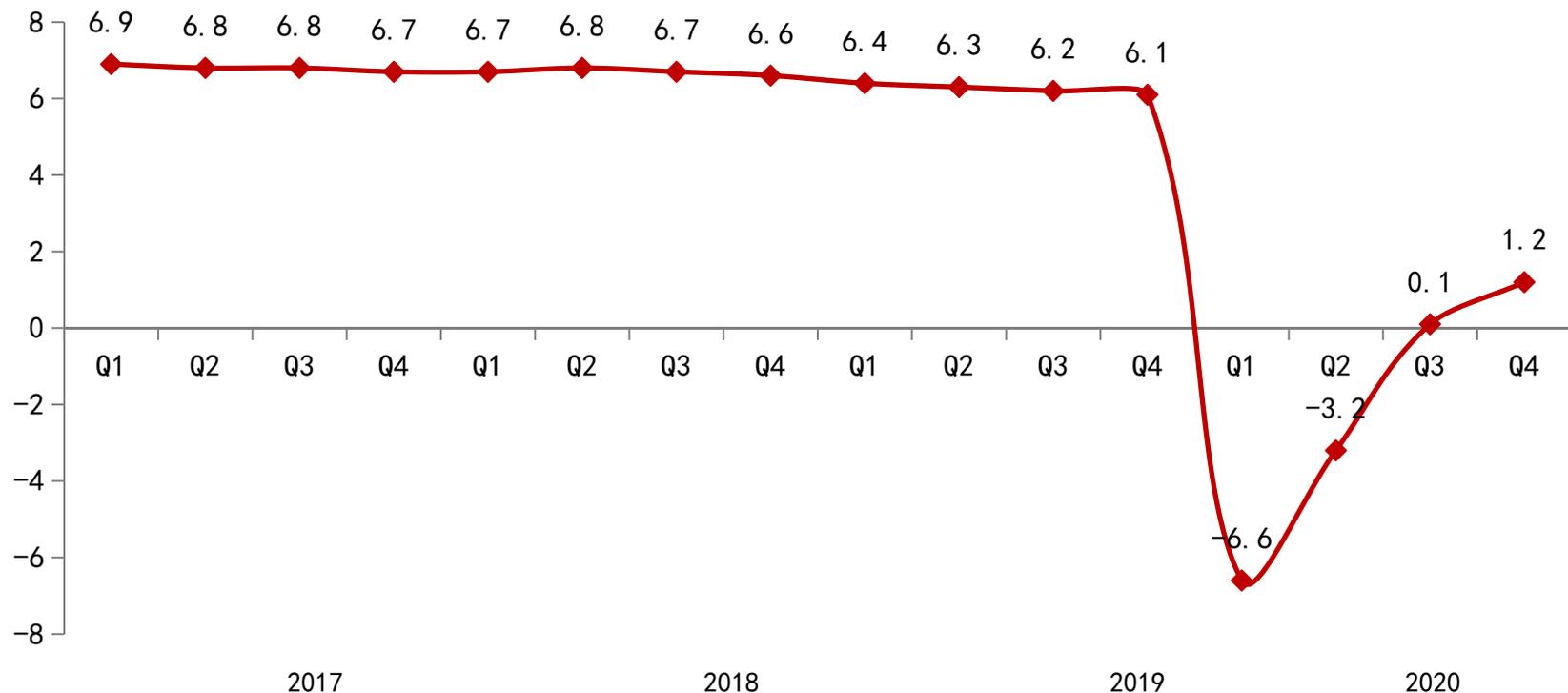
# PART I 政经跟踪

- 宏观经济
- 重点政策

- 12月21日，**全国住房和城乡建设工作会议**在京召开。会议要求，**稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展**。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，完善政策协同、**调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管**等机制，保持房地产市场平稳运行。

# 『一』宏观经济

地区生产总值累计同比增速 (%)



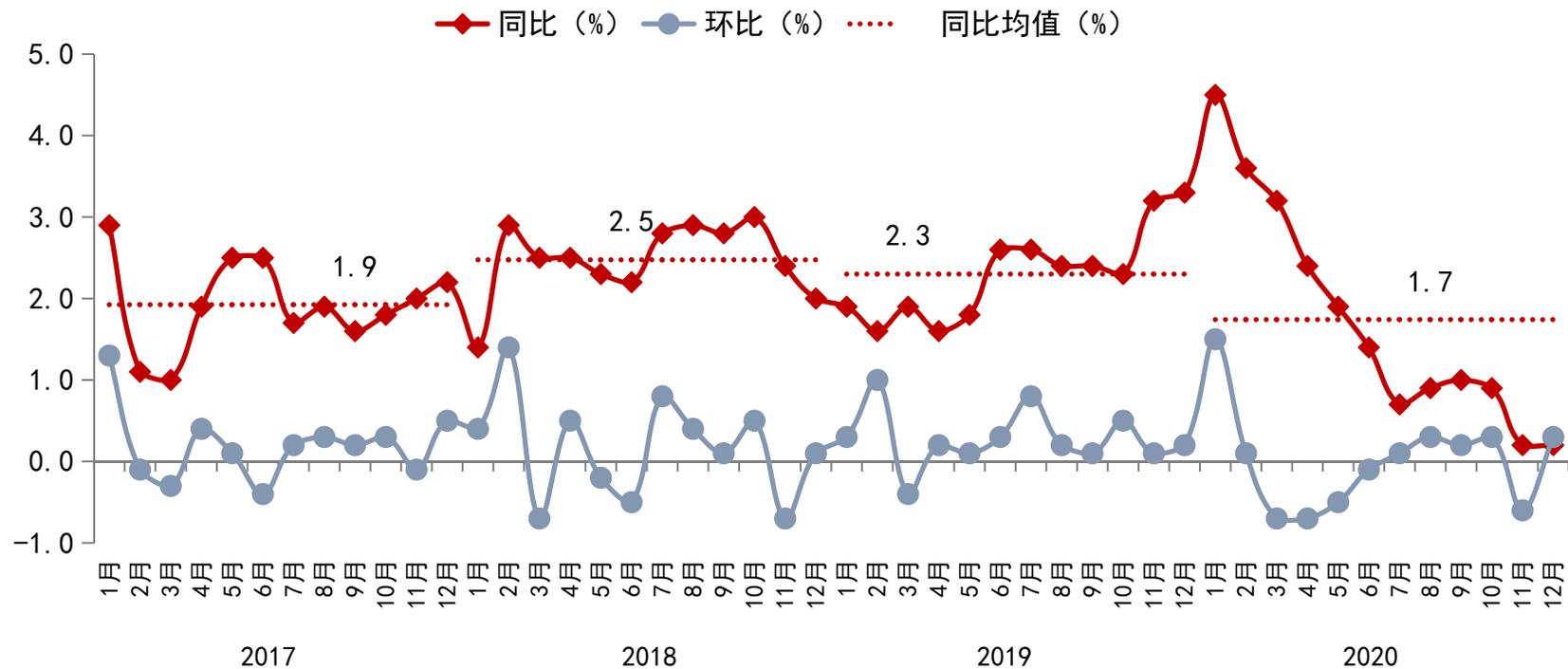
## GDP

2020年，全年实现地区生产总值36102.6亿元，按可比价格计算，**比上年增长1.2%**，比1-3季度提高1.1个百分点。分产业看，第一产业实现增加值107.6亿元，同比下降8.5%；第二产业实现增加值5716.4亿元，同比增长2.1%；第三产业实现增加值30278.6亿元，同比增长1.0%。

注：按照我国地区生产总值统一核算和数据发布制度规定，地区生产总值核算包括初步核算和最终核实两个步骤。经最终核实，2019年，北京地区生产总值现价总量为35445.1亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%。

# 『一』 宏观经济

## 北京市CPI涨跌幅 (%)

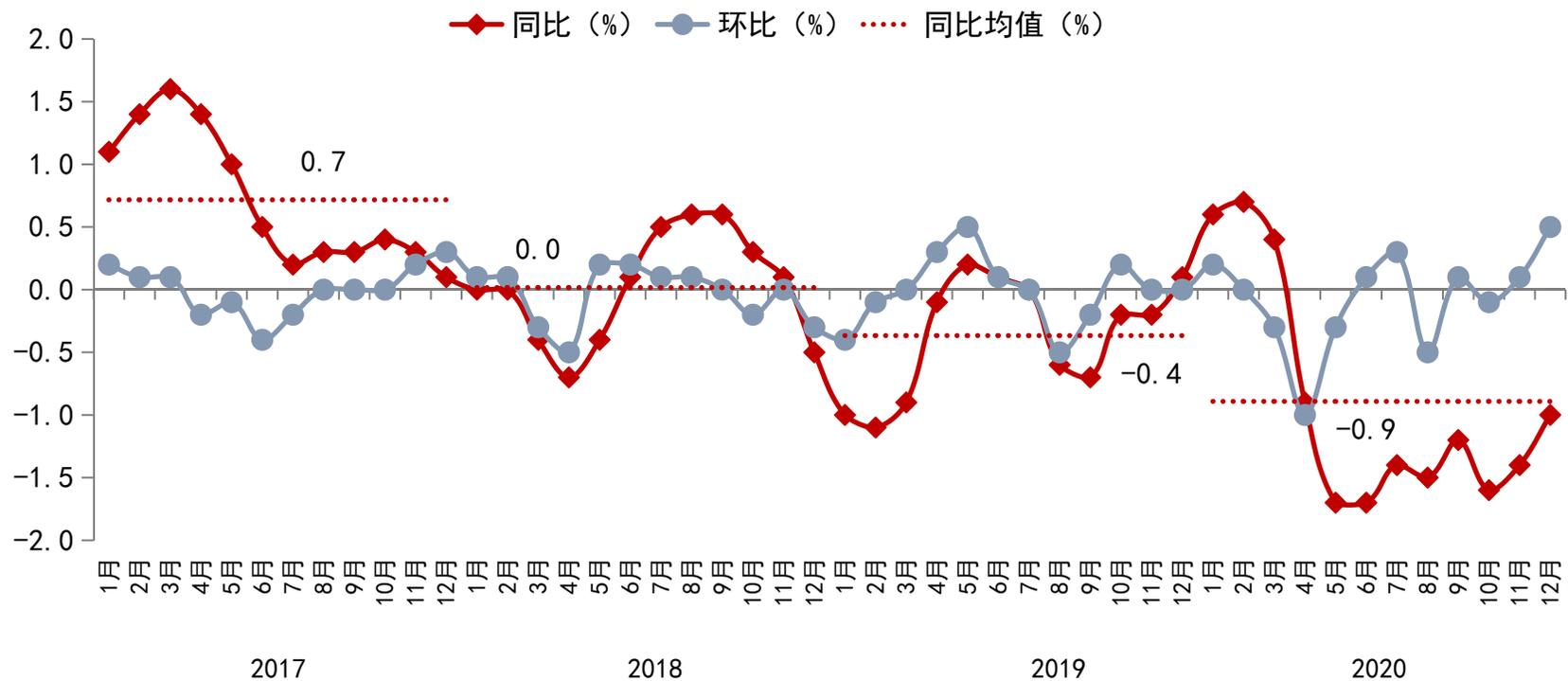


# CPI

2020年12月，全市CPI环比上涨0.3%，**同比上涨0.2%**，涨幅与上月持平。

# 『一』 宏观经济

## 北京市PPI涨跌幅（%）

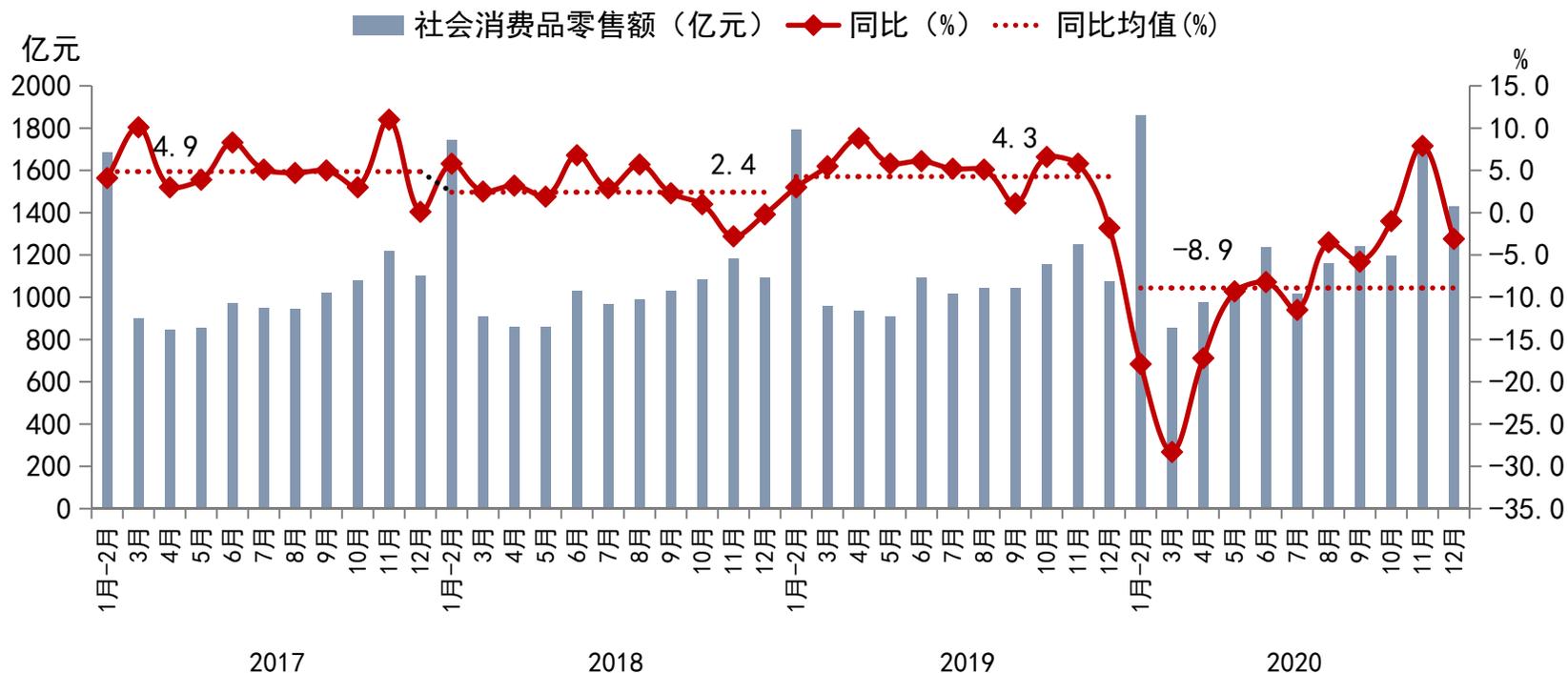


# PPI

2020年12月，全市PPI同比下降1.0%，环比上涨0.5%，增速较上月增加0.4个百分点。

# 『一』 宏观经济

## 北京市社会消费品零售额同比增速 (%)



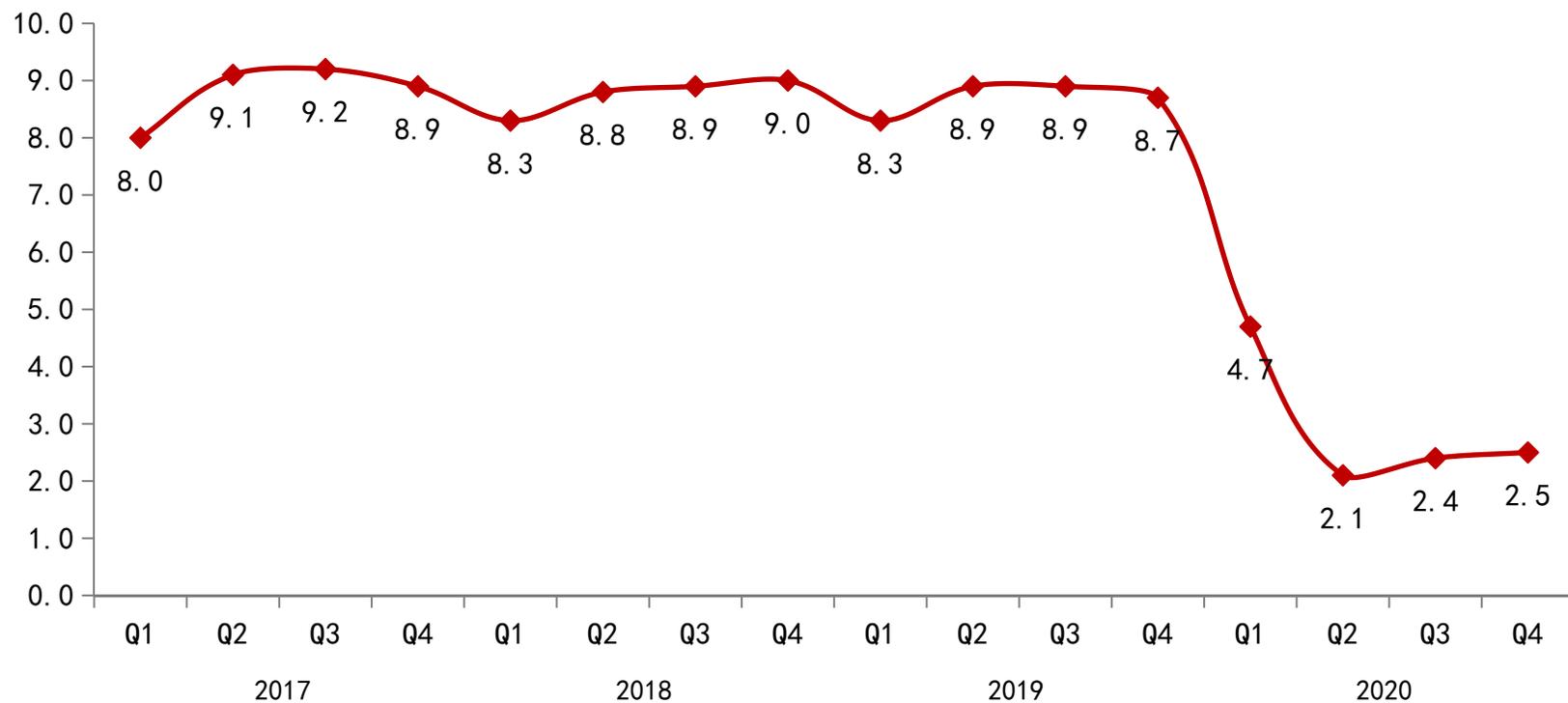
## 社会消费品零售额

2020年12月，全市实现社会消费品零售总额1432亿元，环比下降0.2%；**同比下降3.1%**，涨幅由正转负。

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 (%)

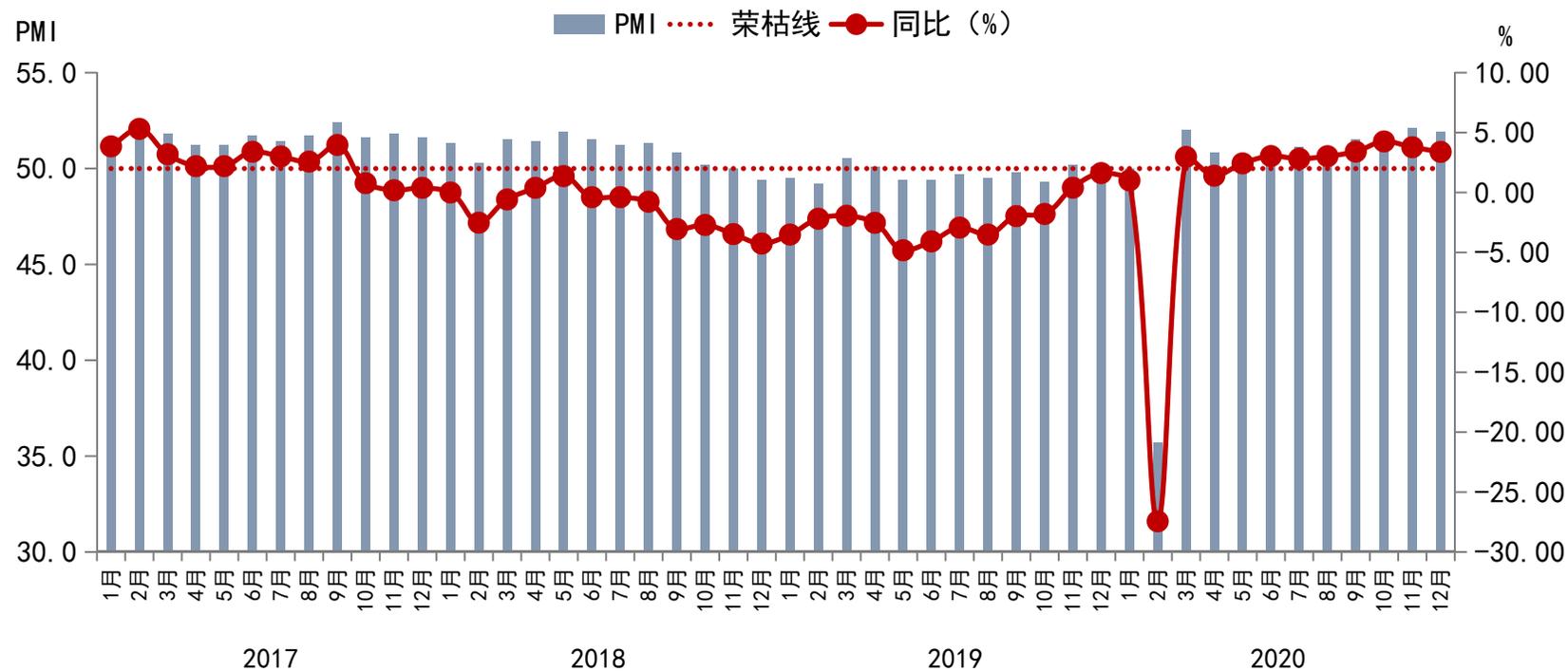


## 人均可支配收入

2020年，全市居民人均可支配收入69434元，同比增长2.5%。其中，城镇居民人均可支配收入75602元，同比增长2.4%。

# 『一』 宏观经济

## 中国PMI涨跌幅 (%)

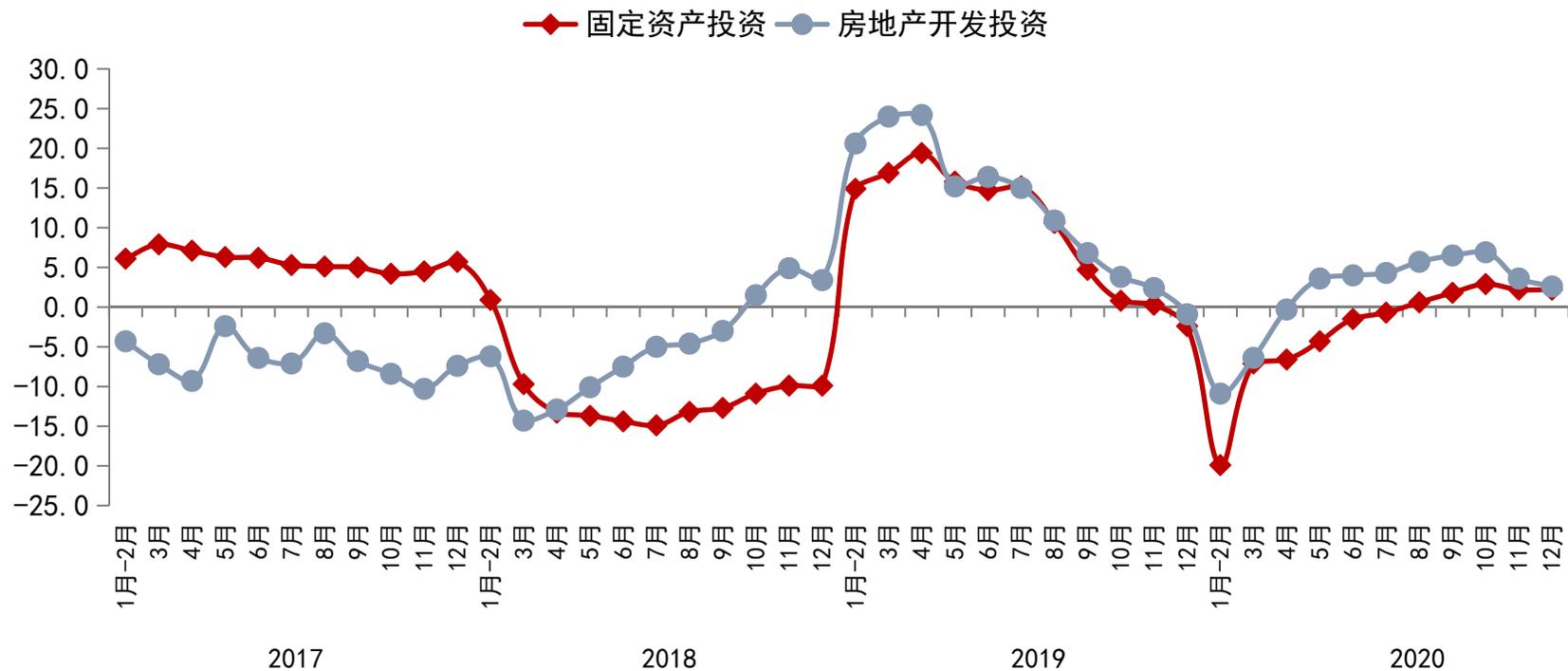


# PMI

2020年12月，中国PMI为51.9，位于荣枯线以上，同比增长3.39%，涨幅较上月回落0.39个百分点。

# 『一』 宏观经济

## 北京市固定资产投资累计同比增速 (%)

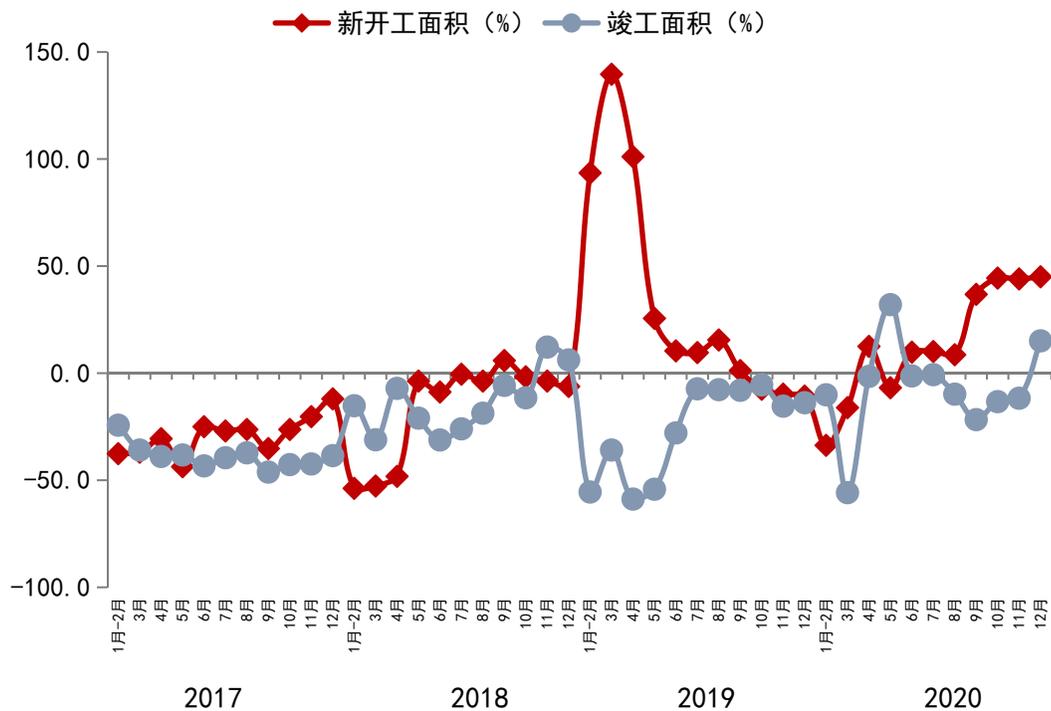


## 固定资产投资 & 房地产开发投资

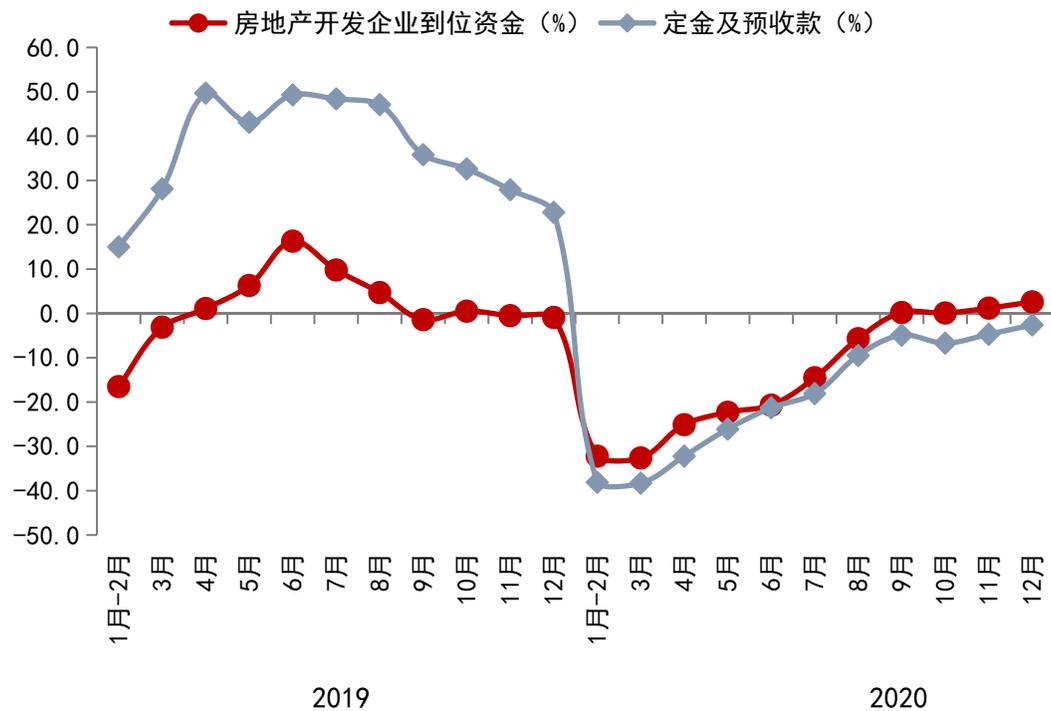
2020年，全市固定资产投资(不含农户)同比增长2.2%，增速与上月持平。其中，房地产开发投资同比增长2.6%，增速自四季度以来持续放缓。

# 『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，全市房地产开发企业房屋新开工面积为3006.6万m<sup>2</sup>，同比增长45%；房屋竣工面积为1545.7万m<sup>2</sup>，同比增长15.1%；房地产开发企业到位资金为5820.9亿元，同比增长2.6%，其中，定金及预收款为2450.9亿元，同比下降2.6%。

# 国家政策

### ◆ 12月3日，韩正在**住建部**召开座谈会

韩正表示，要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，从实际出发不断完善政策工具箱，推动房地产市场平稳健康发展。

### ◆ 12月11日，习近平主持**中央政治局会议**

会议要求，要整体推进改革开放，强化国家战略科技力量，增强产业链供应链自主可控能力，形成强大国内市场，夯实农业基础，强化反垄断和防止资本无序扩张，促进房地产市场平稳健康发展，持续改善生态环境质量。

### ◆ 12月17日，**财政部**发布《**罚没财物管理办法**》

《办法》第二十二条明示，依法应当进行权属登记的房产、土地使用权等罚没财产和财产权利，变卖前可以依据行政处罚决定，没收、追缴决定，法院生效裁定、判决进行权属变更，变更后应当按本办法相关规定处置。权属变更后的承接权属主体可以是执法机关、政府公物仓、同级财政部门或者其他指定机构，但不改变罚没财物的性质，承接单位不得占用、出租、出借。

### ◆ 12月21日，**中国人民银行**授权**全国银行间同业拆借中心**公布**2020年12月21日贷款市场报价利率（LPR）**

1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。至此，LPR已连续八个月不变。

### ◆ 12月21日，**全国住房和城乡建设工作会议**在京召开

会议要求，稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行。

# 北京政策

### ◆ 12月9日，市住建委发布《关于进一步做好国有土地上房屋征收补偿决定有关工作的通知（征求意见稿）》公开征求意见的公告

通知拟提出，区人民政府原则上自征收补偿方案确定的签约期满之日起六个月内作出补偿决定。

### ◆ 12月21日，市住建委发布《关于启用商品房预售许可电子证书的通知》

《通知》指出，自2020年12月23日起，启用商品房预售许可证电子证书。证书承载信息包含证书编号、开发企业、项目名称、房地坐落、预售范围、建筑面积、用途、土地使用期限、建设工程规划许可证、备注、发证机关、发证日期、验证二维码、发证机关电子签章、有效性提示等内容。自2020年12月23日起至2021年2月28日，开发企业可自主选择继续使用纸质证书或启用电子证书。2021年3月1日起，市住房城乡建设委将全面推行商品房预售许可证电子证书。

### ◆ 12月24日，市住建委、公安局、网信办、文旅局正式印发《关于规范管理短租住房的通知》

《通知》明确了政策调整范围及经营短租住房的管理要求。短租住房是指利用本市国有土地上的规划用途为住宅的居住小区内房屋，按日或者小时收费，提供住宿休息服务的经营场所。本市短租住房按区域实行差异化管理，首都功能核心区内禁止经营短租住房。

### ◆ 12月29日，北京市召开“回顾‘十三五’，展望‘十四五’”系列新闻发布会——社会民生专场

北京市住建委副主任张国伟表示，“十四五”期间北京市坚持“房住不炒”定位，有效增加保障性住房供给，完善住房保障体系，努力实现“住有所居”目标。对于“十四五”期间住房保障领域的工作安排，一是调整优化公租房政策，二是加快集租房建设供应，三是加大市场租房补贴力度，四是有效增加共有产权住房供给，五是推进住房租赁条例地方立法。

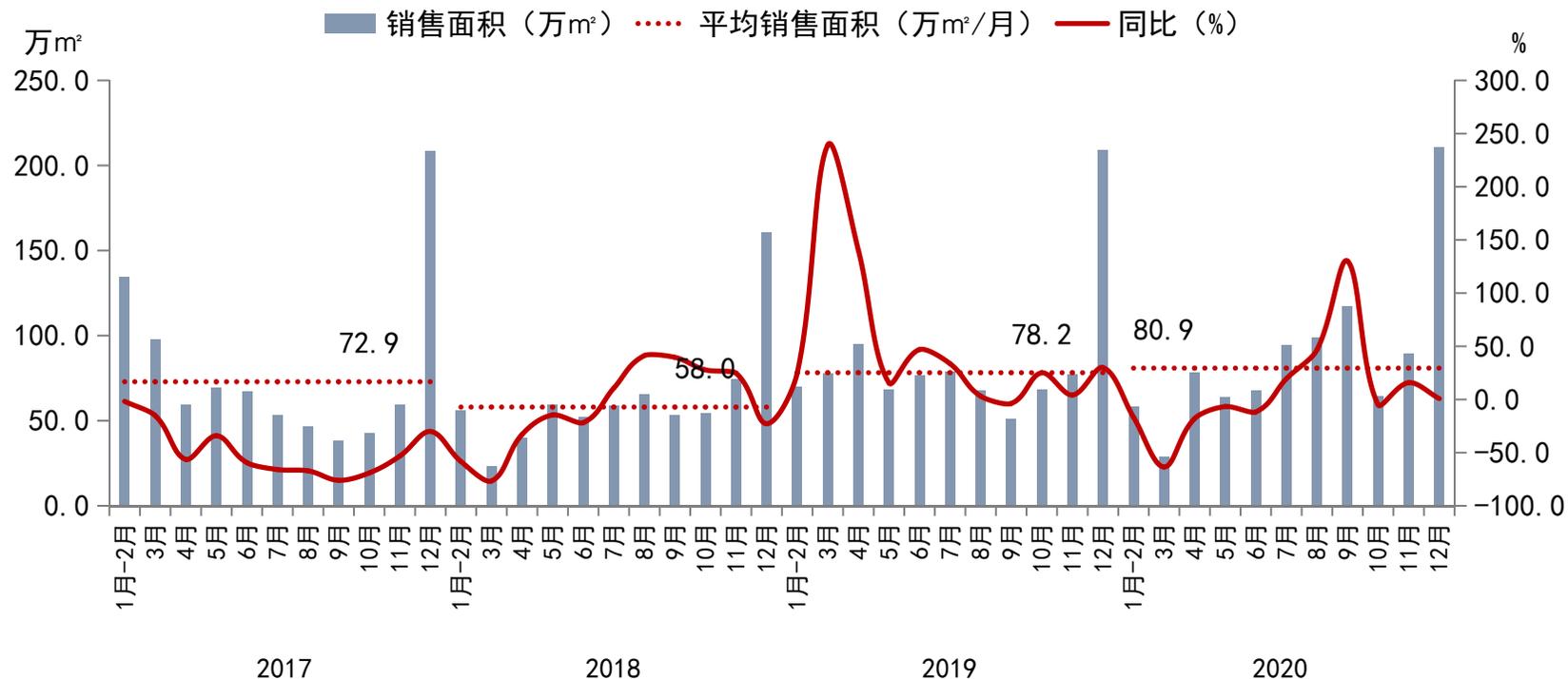
# PART II 房地产市场

- 新建商品房
- 住宅市场
- 办公市场
- 商业市场
- 土地市场

- 2020年，北京新建商品住宅销售面积为733.6万 $\text{m}^2$ ，**同比下降7%**；写字楼销售面积为73.2万 $\text{m}^2$ ，**同比增长37.1%**；商业营业用房销售面积为53.4万 $\text{m}^2$ ，**同比增长62.8%**。
- 2020年，北京土地成交面积共计495.85万 $\text{m}^2$ （建设用地面积），**同比增长2.66%**。

# 『一』新建商品房

## 北京市新建商品房销售面积趋势



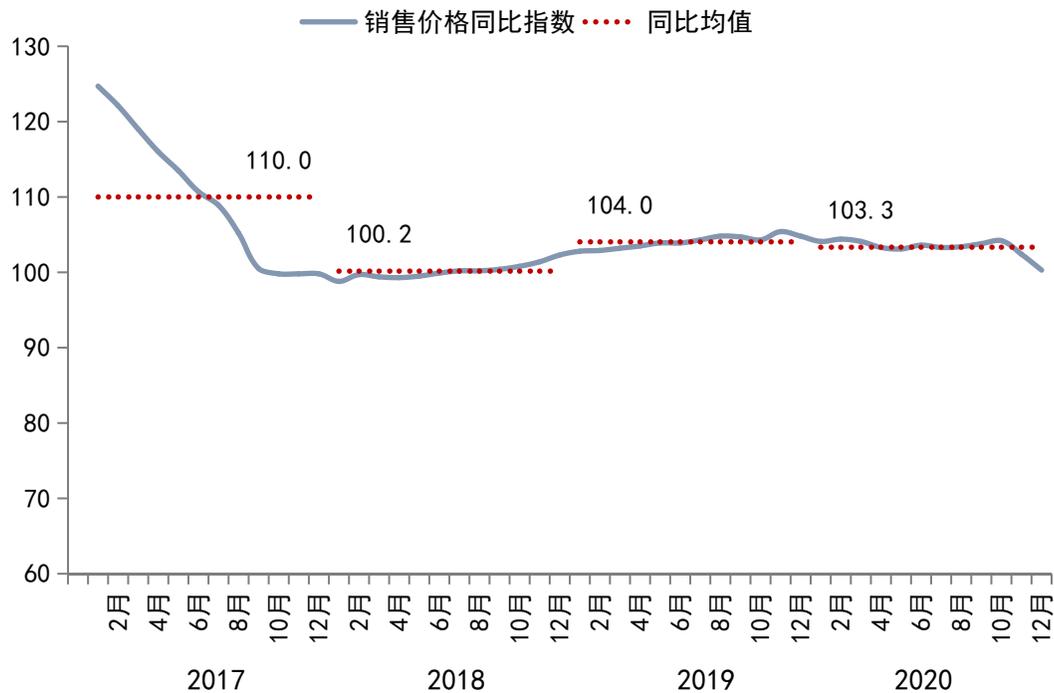
## 新建商品房

2020年，全市新建商品房销售面积为970.9万m<sup>2</sup>，同比增长3.4%。其中，12月全市新建商品房销售面积为210.6万m<sup>2</sup>，同比增长0.8%。

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

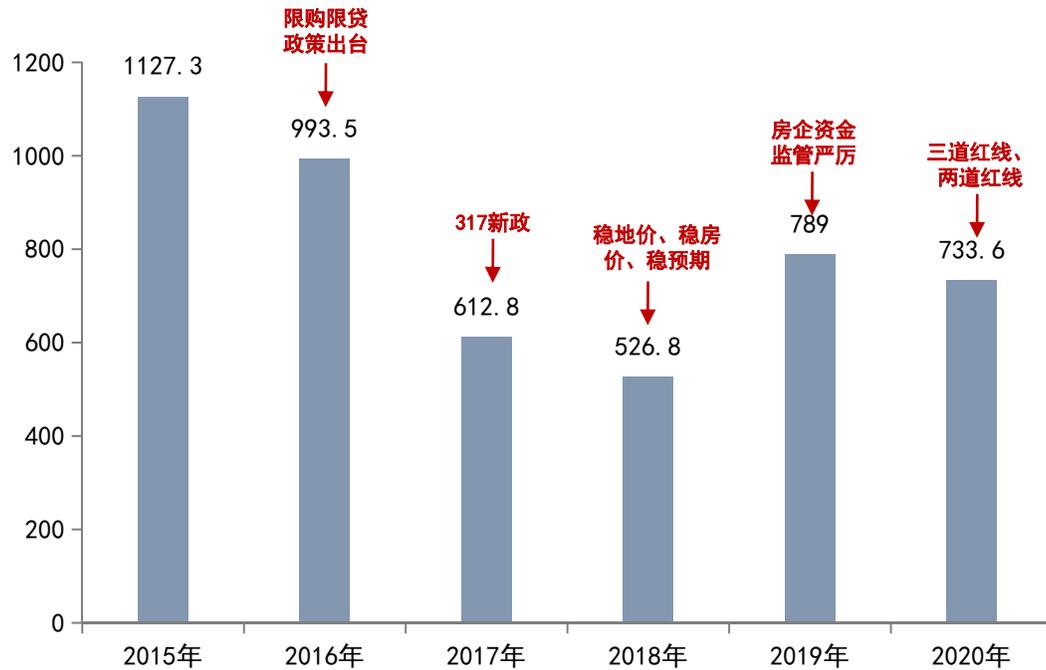


## 新建商品住宅

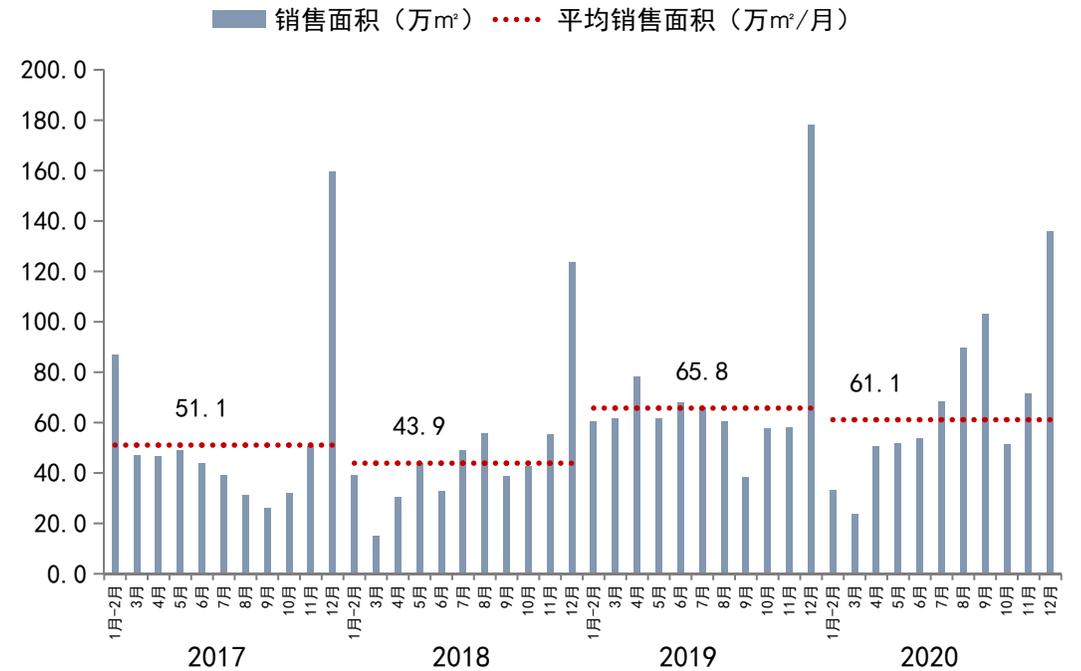
2020年，全市新建商品住宅批准上市面积为787.65万m<sup>2</sup>，套数72167套。其中，12月全市新建商品住宅批准上市面积为159万m<sup>2</sup>，套数15790套；销售价格同比指数为100.3%，较上月降低2.1个百分点。新建商品住宅库存总量为881.9万m<sup>2</sup>，同比下降1.3%。去化周期为13.6个月，较上月缩短0.4个月。

## 『二』住宅市场 — 销售市场

### 北京市新建商品住宅历年销售面积（万m<sup>2</sup>）



### 北京市新建商品住宅销售面积趋势

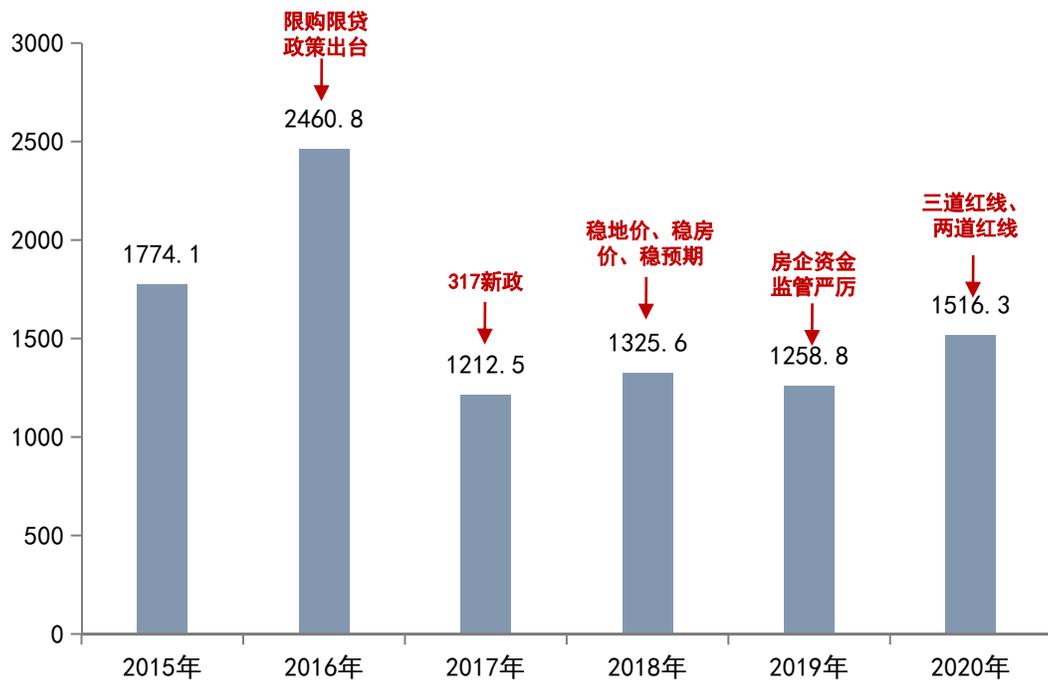


## 新建商品住宅

2020年，全市新建商品住宅销售面积为733.6万m<sup>2</sup>，**同比下降7.0%**。其中，**12月**全市新建商品住宅销售面积为135.9万m<sup>2</sup>，**同比下降23.7%**。

## 『二』住宅市场 — 销售市场

### 北京市存量住宅历年成交面积（万m<sup>2</sup>）



### 北京市存量住宅成交面积趋势（万m<sup>2</sup>）

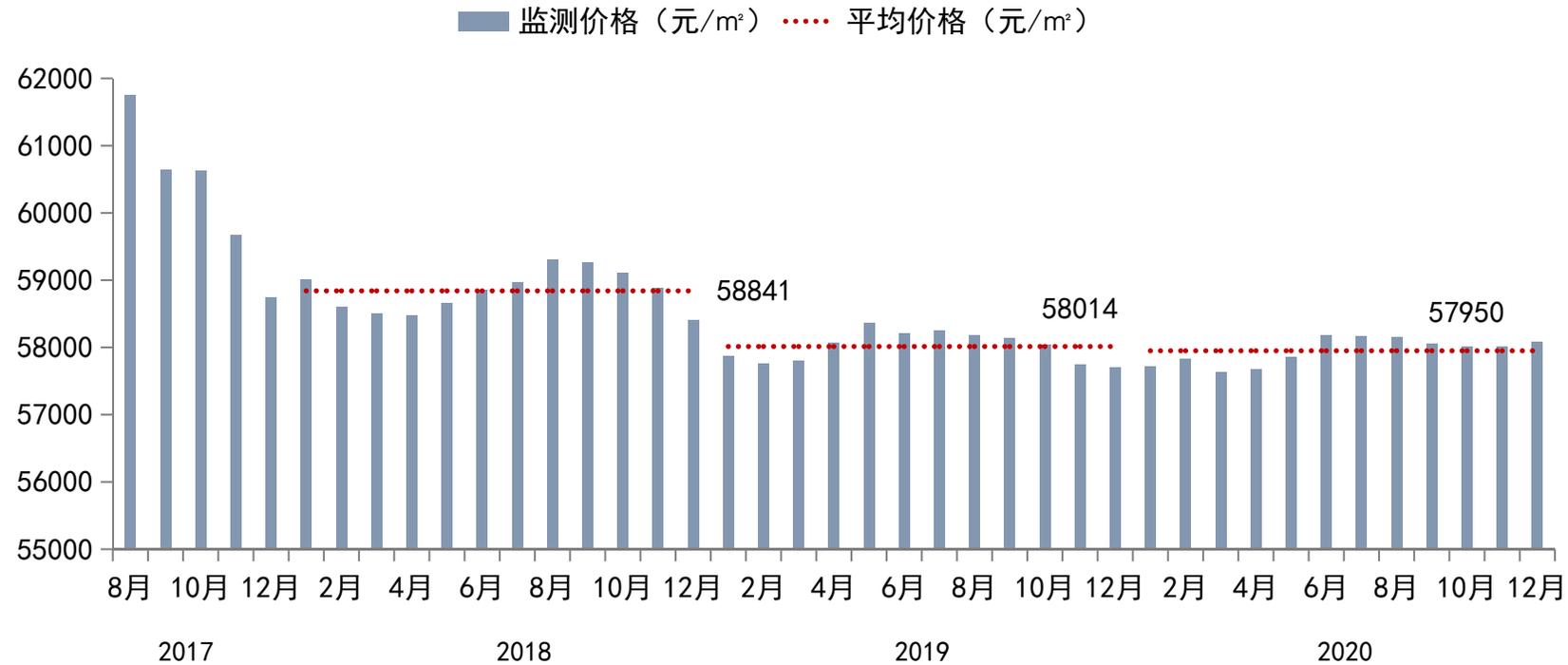


## 存量住宅

2020年，全市存量住宅网签面积为1516.26万m<sup>2</sup>，同比增长18.34%；网签套数168850套，同比增长16.43%。其中，12月全市存量住宅网签面积为188.26万m<sup>2</sup>，环比增长21.32%，同比增长50.60%；网签套数20944套，环比增长21.29%，同比增长47.84%。

## 『二』住宅市场 — 销售市场

北京市存量住宅监测均价趋势（元/m<sup>2</sup>）

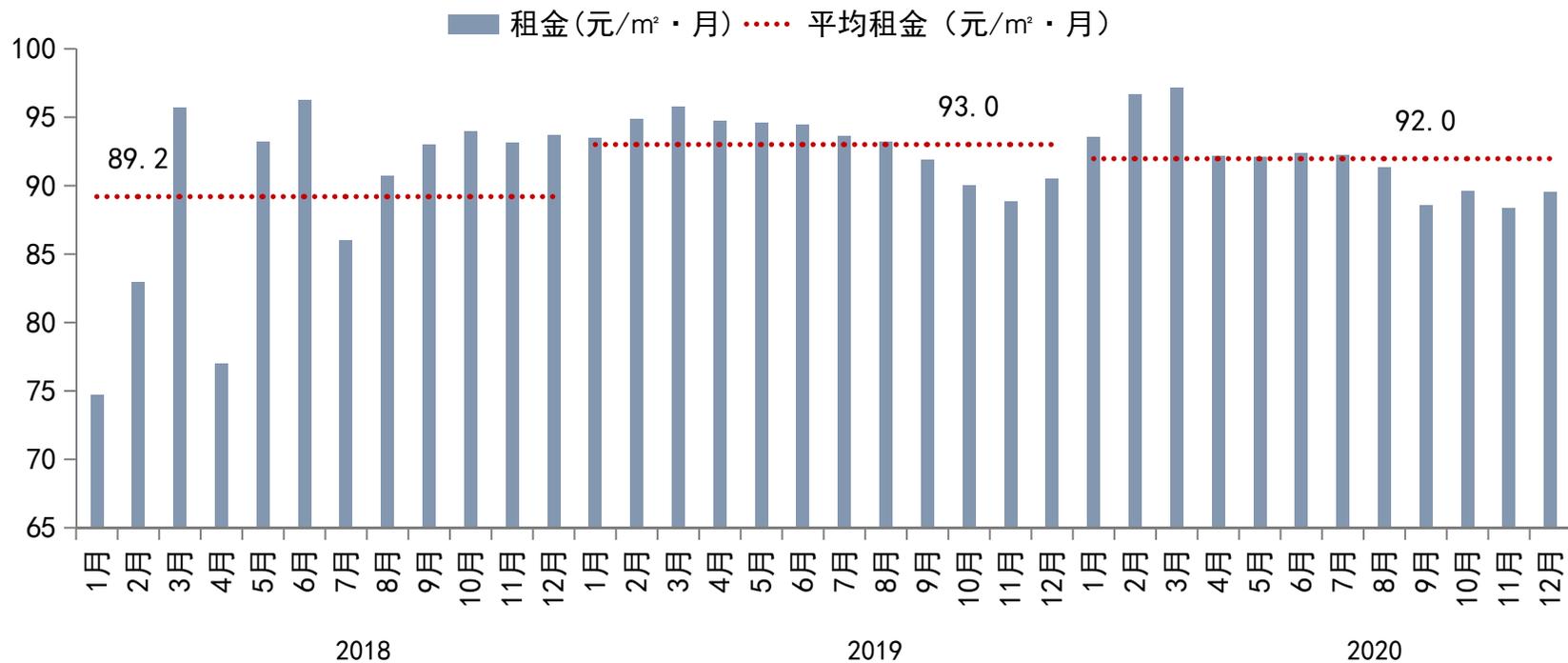


## 存量住宅

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12月全市存量住宅监测均价为58084元/m<sup>2</sup>，环比上涨0.13%，同比上涨0.66%；价格指数为166.5。

## 『二』住宅市场 — 租赁市场

北京市住宅租金变化趋势

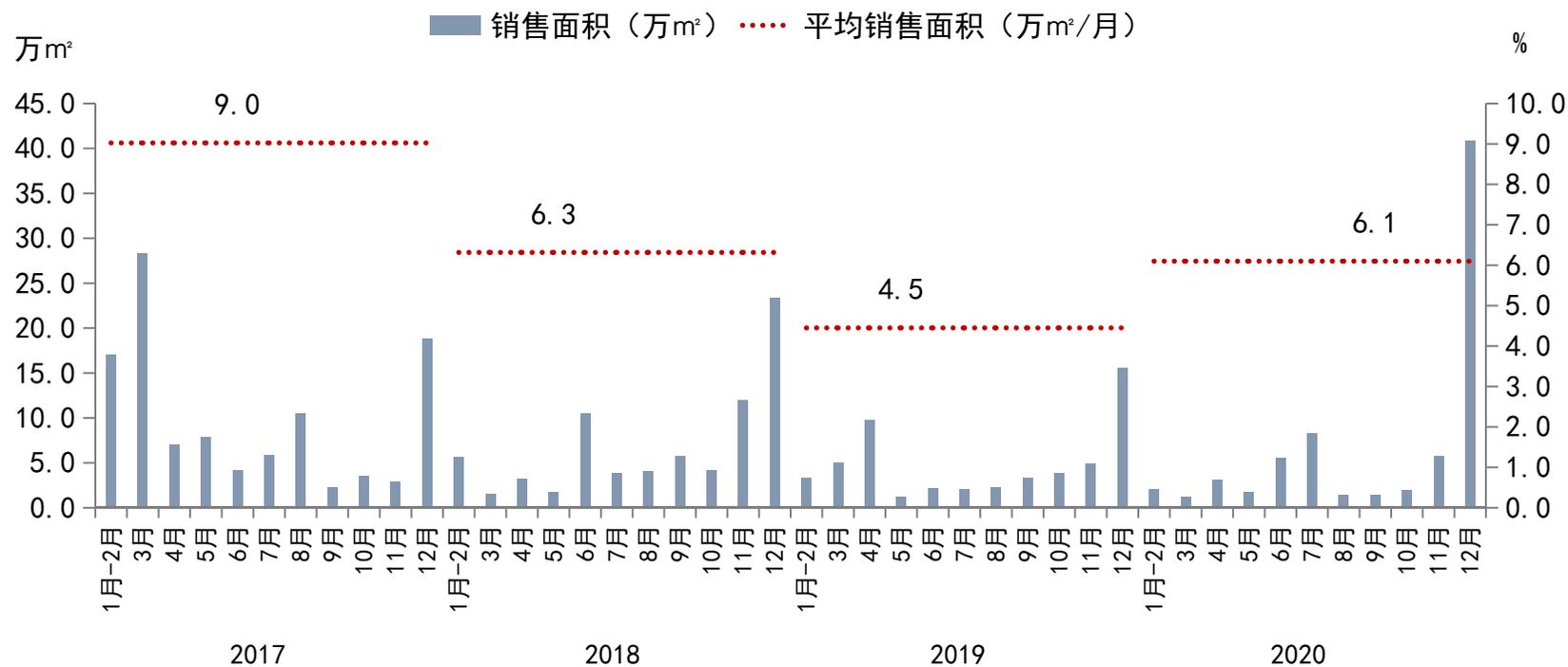


## 住宅租赁

2020年12月，北京住宅租赁市场平米租金为89.55元/m<sup>2</sup>·月，环比增长1.4%，同比下降1.1%；套均租金8316元/套·月，环、同比均增长2.4%。

## 『三』 办公市场 — 销售市场

### 北京市写字楼成交面积趋势

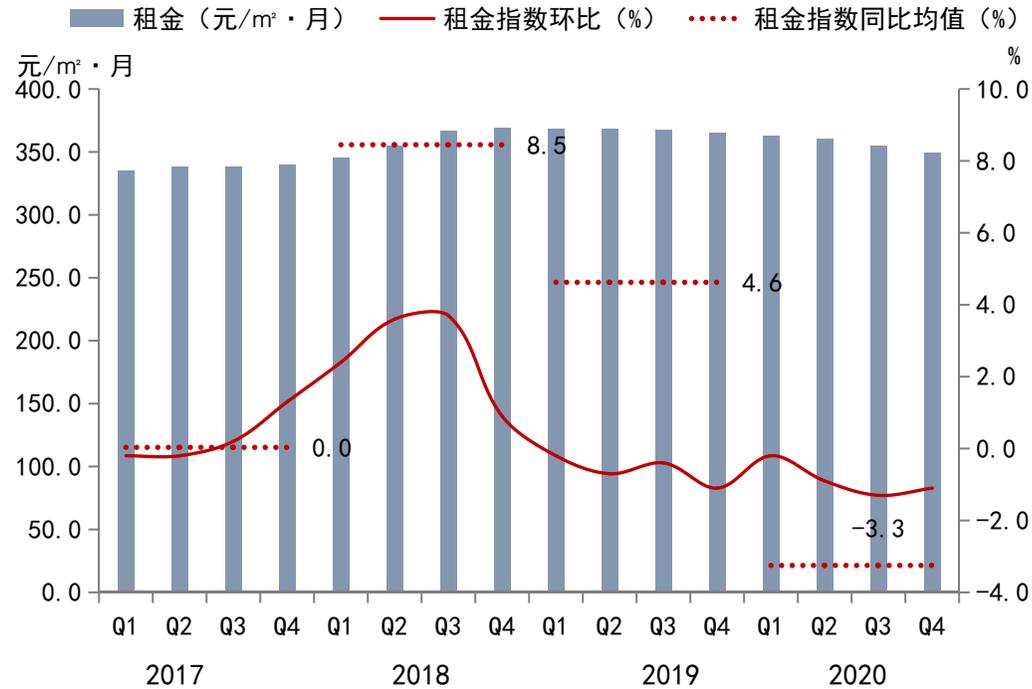


## 销售市场

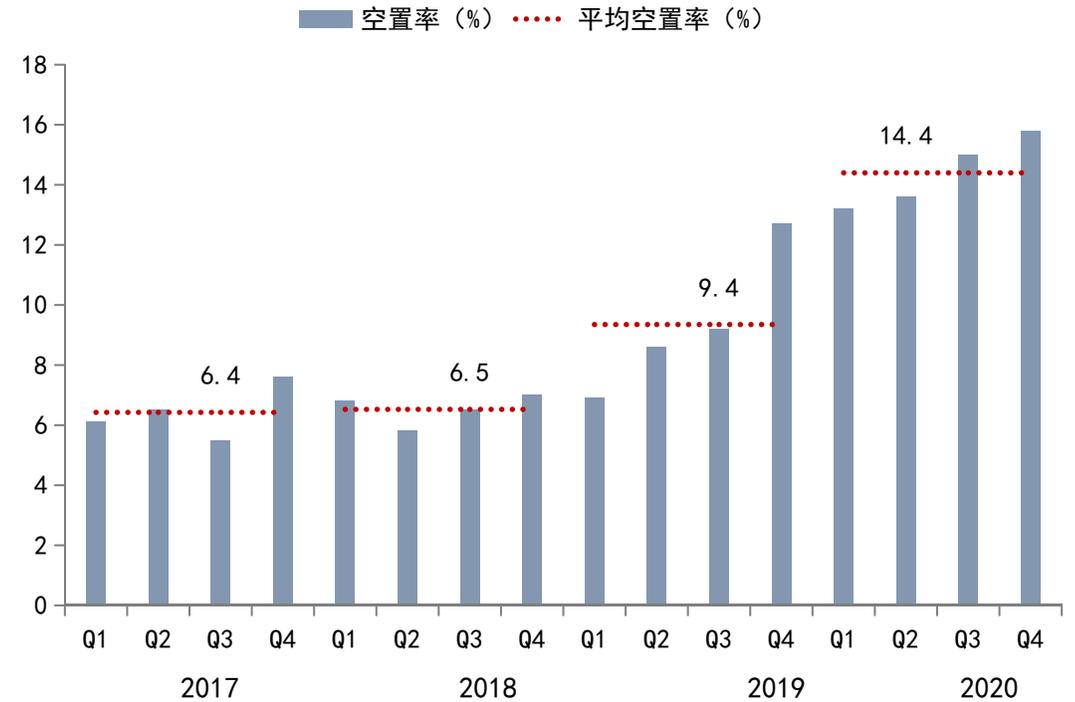
2020年，全市写字楼成交面积为73.2万平方米，同比增长37.1%。其中，12月全市写字楼成交面积为40.9万m²，同比增长163.9%。

# 『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

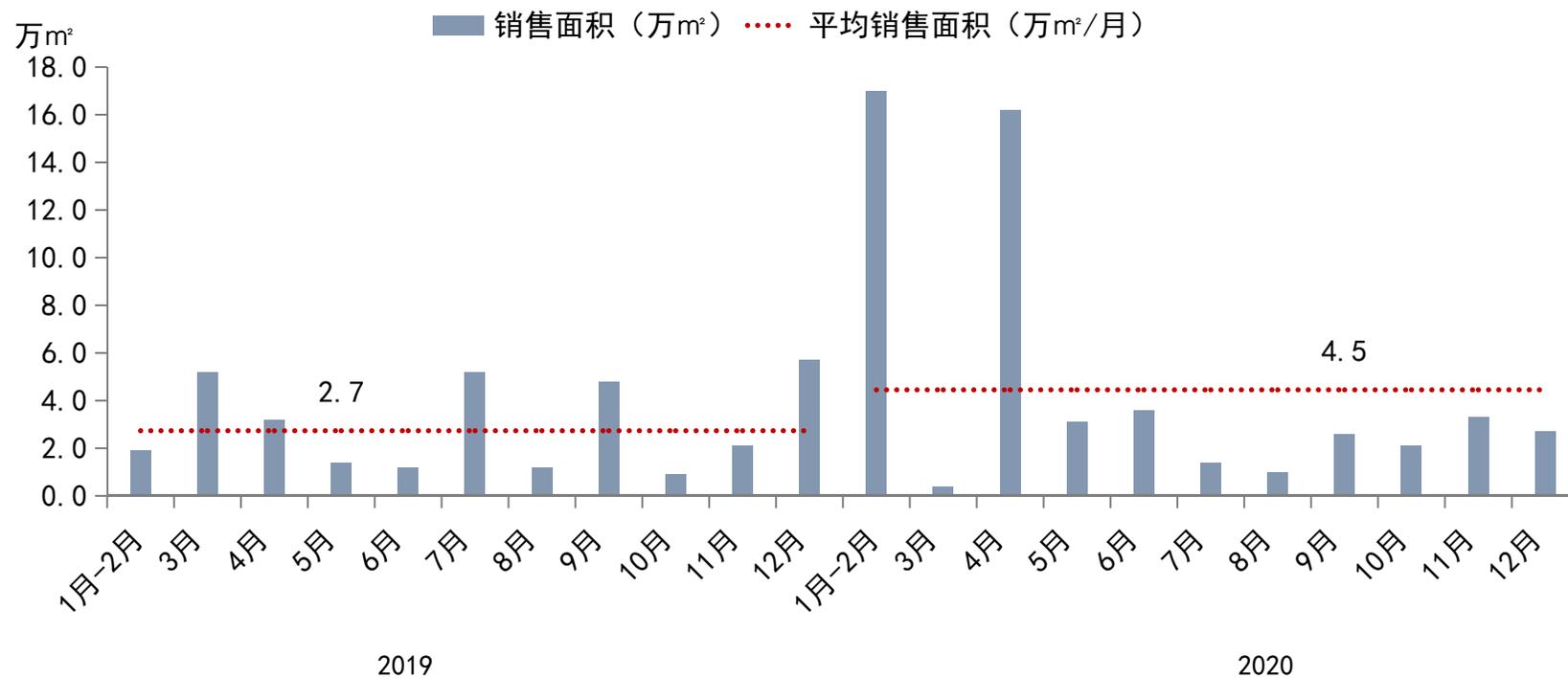


## 租赁市场

2020年四季度，全市甲级写字楼平均租金为349.2元/月·m<sup>2</sup>，平均租金指数环比下降1.1%，同比下降3.5%；平均空置率为15.8%，环比上升0.7个百分点，同比上升3.1个百分点。

## 『四』商业市场 — 销售市场

北京市商业物业成交面积趋势

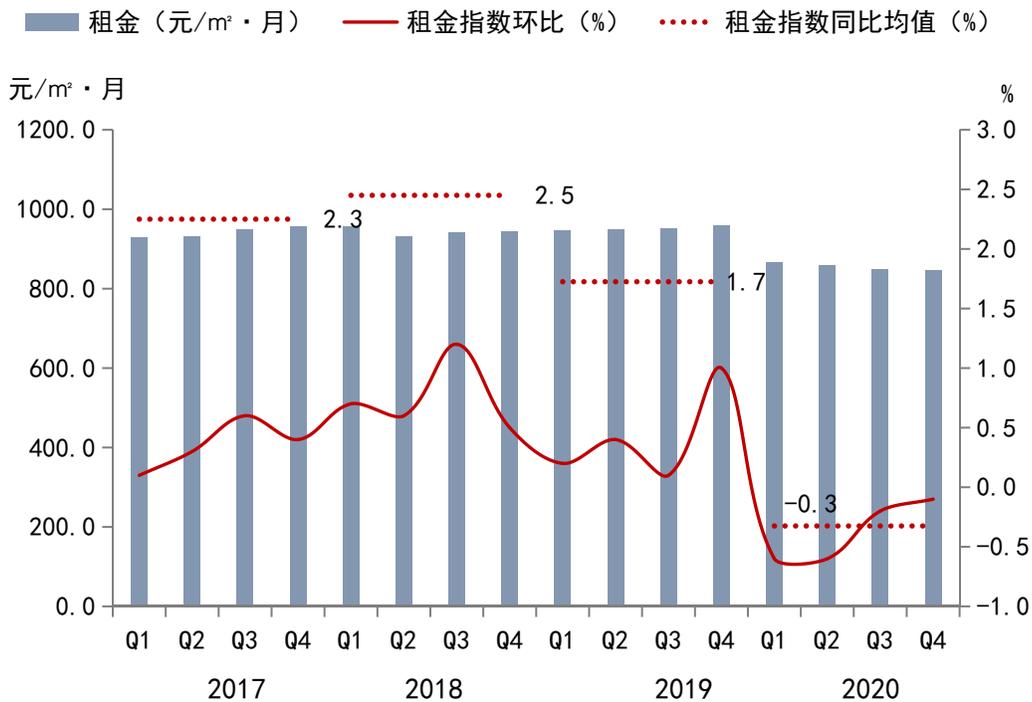


## 销售市场

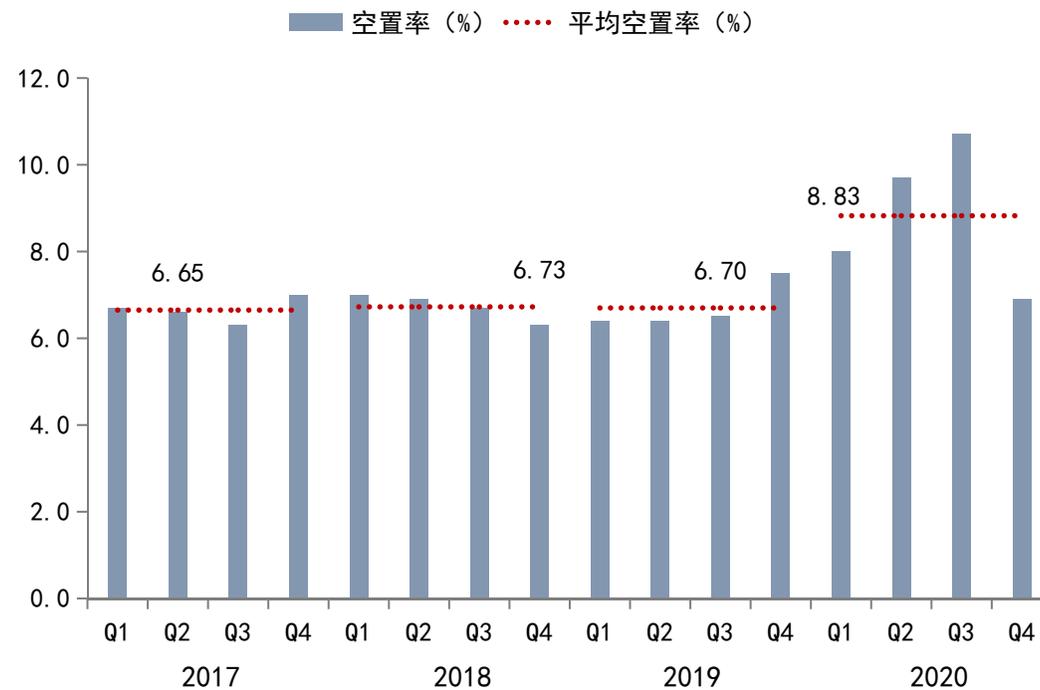
2020年，全市商业物业成交面积为53.4万m<sup>2</sup>，同比增长62.8%。其中，12月全市商业物业成交面积为2.7万m<sup>2</sup>，同比下降52.6%。

# 『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

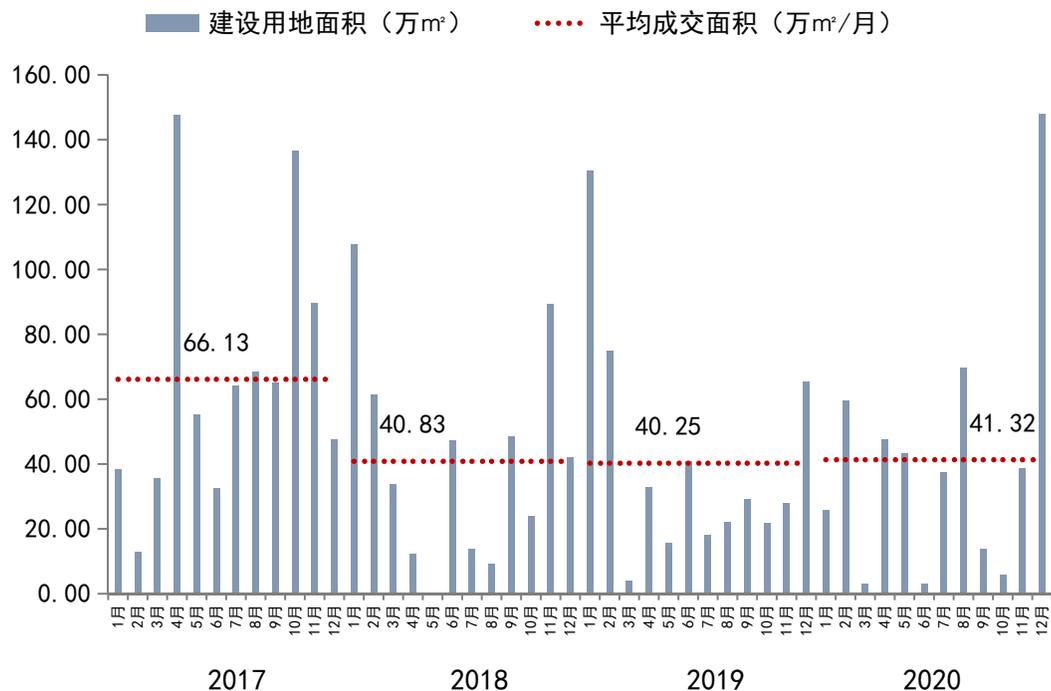


## 租赁市场

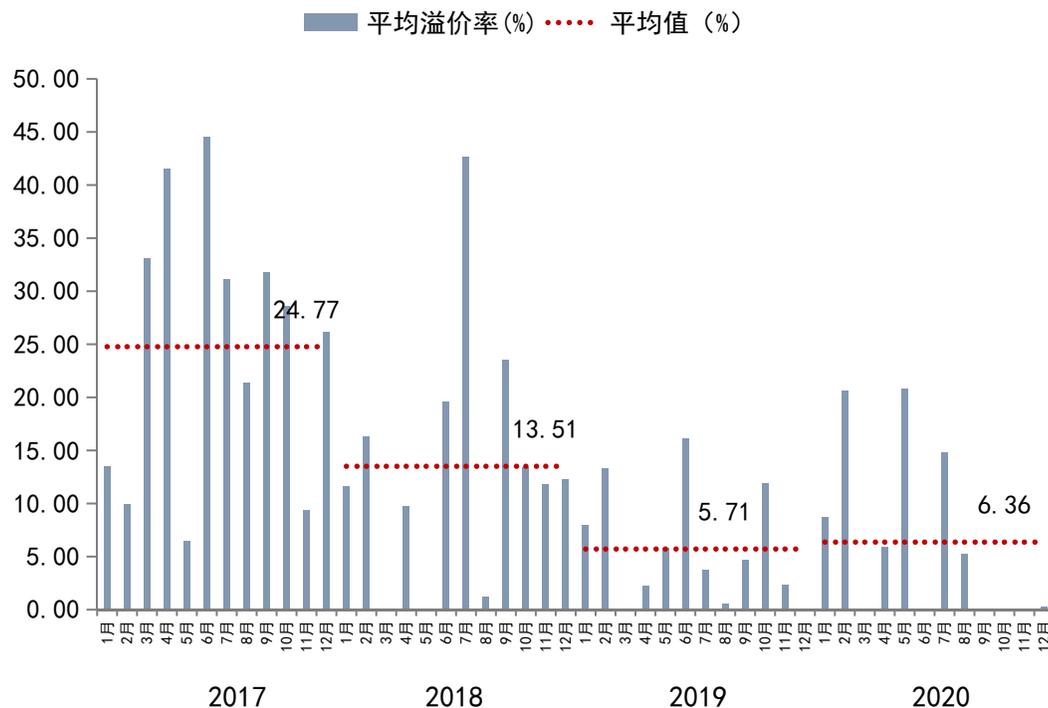
2020年四季度，全市购物中心首层847.1元/月·m<sup>2</sup>，租金指数环比下降0.1%，同比下降1.5%；平均空置率为6.9%，环比下降3.8个百分点，同比下降0.2个百分点。

# 『五』 土地市场

## 北京市土地市场成交面积趋势



## 北京市土地市场成交溢价率趋势



## 土地成交

2020年，全市土地（包括集体土地）成交面积共计495.85万m<sup>2</sup>（建设用地面积），同比增长2.66%；成交宗数为90宗。

其中，12月全市土地（包括集体土地）成交面积共计147.98万m<sup>2</sup>（建设用地面积），环比增长281.65%，同比增长126.50%；成交宗数为21宗。

# 『五』 土地市场

## 2020年12月北京市土地成交信息

宗地名称	土地面积 (m <sup>2</sup> ) 规划面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> ) 溢价率 (%)	开发程度	受让单位
北京市朝阳区东坝北东南一期土地储备项目1104-611地块R2二类居住用地	26609.75 74507	R2二类居住用地	350244	47036 3.50	五通一平	北京宏远慧业科技有限公司、北京兴诺咨询服务有限公司和北京首都开发股份有限公司联合体
北京市石景山区中关村科技园石景山园北Ⅱ区西井地块土地一级开发项目1606-034地块B1商业用地	28676.628 114706.512	B1商业用地	175500	15335 0.00	临时 三通一平	中关村发展集团股份有限公司和北京石景山产业发展有限公司联合体
北京市海淀区西八里庄0711-652、640、641地块B4综合性商业金融服务业用地	51788.13 184800	B4综合性商业金融服务业用地	579500	31488 1.58	四通一平	中国电建地产集团有限公司
北京经济技术开发区0701街区N15M2地块M1一类工业用地国有建设用地使用权	39596.7 59395.05	M1工业用地	3486.489435	587 0.00	七通一平	北京屹唐半导体科技有限公司
北京经济技术开发区0606街区YZ00-0606-0025地块M1一类工业用地国有建设用地使用权	33256 49884	M1工业用地	2848.3764	571 0.00	七通一平	北京精测半导体装备有限公司
北京经济技术开发区0701街区N16M2地块M1一类工业用地国有建设用地使用权	66050.4 99075.6	M1工业用地	5815.73772	587 0.00	七通一平	北京智飞绿竹生物制药有限公司
北京经济技术开发区路东区0302街区B11M2地块M1一类工业用地国有建设用地使用权	12168 12168	M1工业用地	883.3968	726 0.00	六通一平	北京集电控股有限公司
北京经济技术开发区核心区34M3地块M1一类工业用地国有建设用地使用权	22695.8 40852.44	M1工业用地	4412.06352	1080 0.00	七通一平	北京屹唐科技有限公司
北京高端制造业基地01街区01-02(2)地块工业用地项目	47600.14 57120.17	M1工业用地	11020.3483	1929 0.00	临时 三通一平	北京高端制造业基地投资开发有限公司

接下页

# 『五』 土地市场

接上页

## 2020年12月北京市土地成交信息

宗地名称	土地面积 (m <sup>2</sup> ) 规划面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> ) 溢价率 (%)	开发程度	受让单位
北京高端制造业基地06街区03地块工业用地项目	63922.57 102276	M4工业研发用地	13766.3496	1346 0.00	三通一平	北京京东方生命科技有限公司
北京金桥科技产业基地C1-3-2-2地块M1一类工业用地国有建设用地使用权	20195.2 24234.24	M1工业用地	1614.000384	666 0.00	六通一平	北京江丰电子材料有限公司
亦庄新城0605街区C1-3-2-1地块M1一类工业用地国有建设用地使用权	14690.2 29380.4	M1工业用地	1956.73464	666 0.00	六通一平	北京凯芯新材料科技有限公司
亦庄新城0606街区YZ00-0606-0001地块M1一类工业用地国有建设用地使用权	471181.9 942363.8	M1工业用地	80100.923	850 0.00	七通一平	中芯京城集成电路制造(北京)有限公司
北京市房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发七片区项目FS10-0107-0005地块F3其他类多功能用地	25224.15 75672.45	F3其他类多功能用地	60800	8035 0.00	七通一平	北京北投新城开发建设有限公司和北京城市副中心投资基金合伙企业(有限合伙)联合体
北京市石景山区刘娘府综合改造A2地块土地一级开发项目1604-663、1604-667地块二类居住用地、1604-676、1604-678地块综合性商业金融服务业用地、1604-666地块基础教育用地	101127.802 155908	二类居住用地、综合性商业金融服务业用地、基础教育用地	555600	35821 0.00	六通一平	北京远景中安置业有限公司
北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目CP00-1804-0002地块R2二类居住用地、CP00-1804-0012地块F3其他类多功能用地	37445.056 142000	R2二类居住用地、F3其他类多功能用地	300500	21162 0.00	四通一平	北京中公未来教育科技有限公司
北京市怀柔区怀柔新城08街区HR00-0008-6029等地块R2二类居住用地、B1商业用地、F3其他类多功能用地、A334基础教育用地、S4社会停车场用地	212724.139 519225	R2二类居住用地、B1商业用地、F3其他类多功能用地、A334基础教育用地、S4社会停车场用地	449900	8678 0.00	六通一平	北京建工地产有限责任公司
北京市延庆区张山营镇西大庄村YQ06-0400-0016地块F3其他类多功能用地	26197.171 26500	F3其他类多功能用地	20986.8	7920 —	临时三通一平	北京北控智开实业发展有限公司

接下页

## 2020年12月北京市土地成交信息（集体经营性建设用地）

宗地名称	土地面积 (m <sup>2</sup> ) 规划面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> ) 溢价率 (%)	开发程度	受让单位
区级统筹大兴区瀛海镇YZ00-0803-2003、2004、2005A、2005B、2008地块使用权出让	62136.675 147241	F81绿隔产业用地 (建设共有产权房)	206138	14000 0.00	临时三通一平	北京北投如郡房地产开发有限公司
北京市大兴区黄村镇狼垡地区集体产业用地2号地DX00-1002-L06地块F81绿隔产业用地使用权挂牌出让	43870.098 109675.245	F81绿隔产业用地	148061.58	13500 0.00	临时三通一平	北京兴业恒盛置业有限公司
北京市大兴区西红门镇集体经营性建设用地2号地D地块使用权出让	72673.488 159882	F81绿隔产业用地	252613.56	15800 0.00	临时三通一平	中节能首座(北京)建设有限公司

A photograph of a city street at sunset. The sky is a deep orange and red, with the sun low on the horizon. Tall buildings line both sides of the street, and traffic is visible. A large red semi-circle is overlaid on the left side of the image, containing the text 'PART III 市场走势'.

# PART III 市场走势

- 未来，在疫情常态化的背景下，北京市房地产市场将呈现**稳中向好态势**。新建商品住宅成交量或有小幅上升，去化速度加快；存量住宅成交量或持续向好，但难以回到317新政前的水平；在一城一策、强化城市主体责任的背景下，存量住宅价格将继续平稳。商办市场短期内或将表现为承压下行，但下降幅度进一步收窄。土地市场中，不限价土地或将占主导地位，但基于政策调控，同样条件下成交价格或仍将保持平稳。

# 市场走势

## ■ 整体市场稳中向好

12月，北京市经济持续恢复向好。住宅市场中，新建商品住宅成交135.9万m<sup>2</sup>，再攀新高，去化速度加快；存量住宅市场火热，单月成交量为近三年最高水平。写字楼销售市场持续向好，但租赁市场依旧低迷，租金持续下行，空置率升至15.8%；商业物业销售成交量同比下降超50%，租金指数同比下降1.5%。土地市场以工业用地为主，成交量同比增长1.3倍。

全年来看，2020年北京房地产市场在疫情影响中韧性恢复，各业态表现不一。新建商品住宅成交量高于前三年平均水平，新建商品住宅库存总量同比下降1.3%，去化周期缩短至13.6个月；存量住宅市场成交量创2017年以来新高，超过前三年平均成交量的20%，与2019年同比增加18%，但平均价格微降。商办市场成交量虽高于去年，但租赁市场在疫情后持续下行，租金下降，空置率攀升。土地市场供需两旺，不限价用地增多，集体经营性建设用地在土地管理法修订后陆续入市。

未来，在疫情常态化的背景下，**北京市房地产市场将呈现稳中向好态势**。新建商品住宅成交量或有小幅上升，去化速度加快；存量住宅成交量或持续向好，但难以回到317新政前的水平；在一城一策、强化城市主体责任的背景下，存量住宅价格将继续平稳。商办市场短期内或将表现为承压下行，但下降幅度进一步收窄。土地市场中，不限价土地或将占主导地位，但基于政策调控，同样条件下成交价格或仍将保持平稳。

## ■ 保持房地产市场的平稳健康发展

12月，中央多次强调房住不炒定位，坚持因城施策、租购并举，促进房地产市场平稳健康发展；北京市明确坚持“房住不炒”定位，有效增加保障性住房供给，完善住房保障体系，努力实现“住有所居”目标。纵观全年，住建部、央行等中央部委多次召开会议要求紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，坚持因城施策、一城一策，加快建立房地产金融审慎管理制度，严防资金违规流入房地产。

未来，房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性，基于“三道红线”，房地产金融监管将持续加强，**以保持房地产市场的平稳健康发展**。

## 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](mailto:yuanyuan@bjshoujia.com.cn)

