



首佳顾问  
SHOU JIA  
CONSULTING

# 北京市房地产市场分析报告

2021年8月

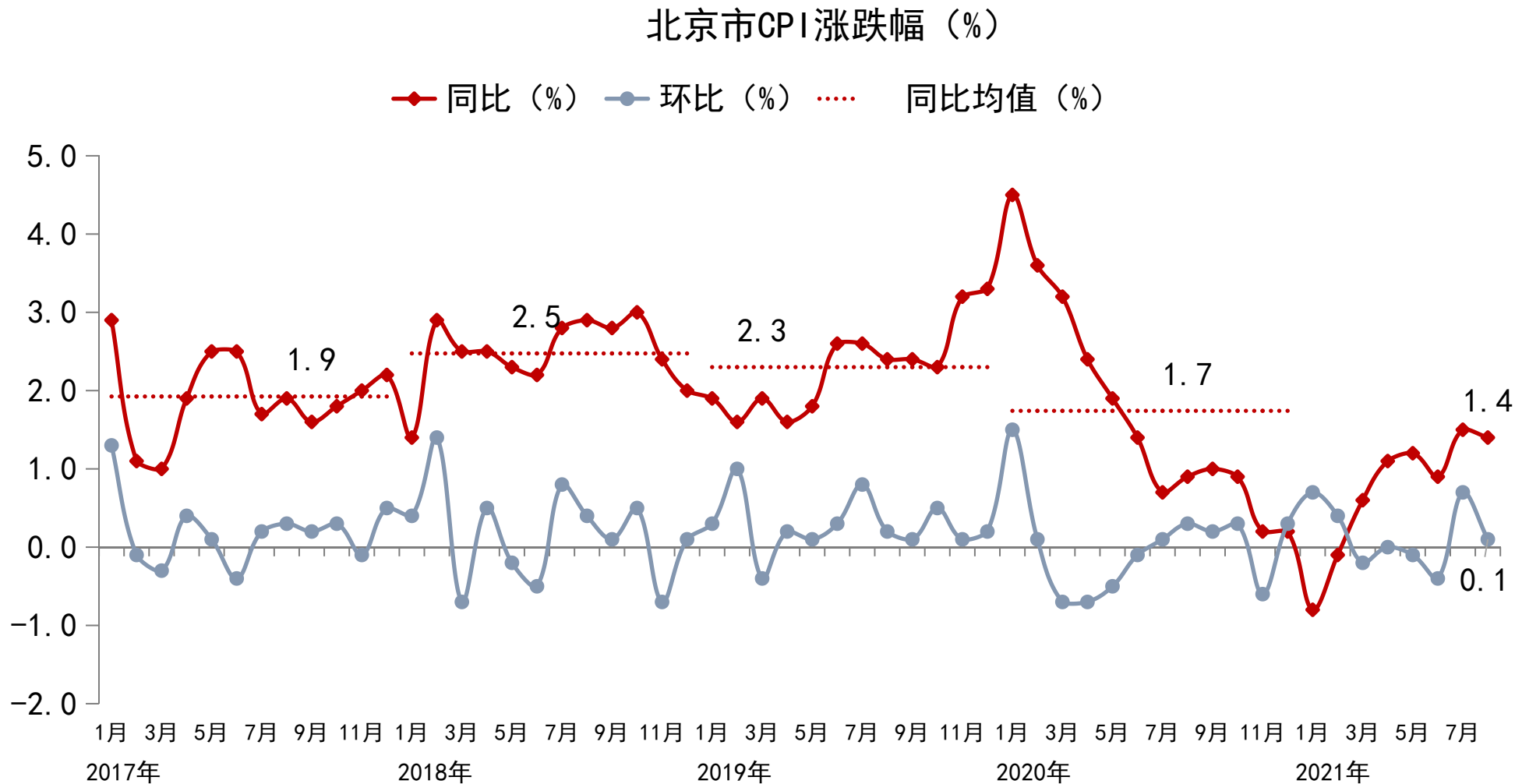
# PART I 宏观经济

- CPI、PPI、PMI
- 社会消费品零售额
- M2、LPR
- 固定资产投资 & 房地产开发投资



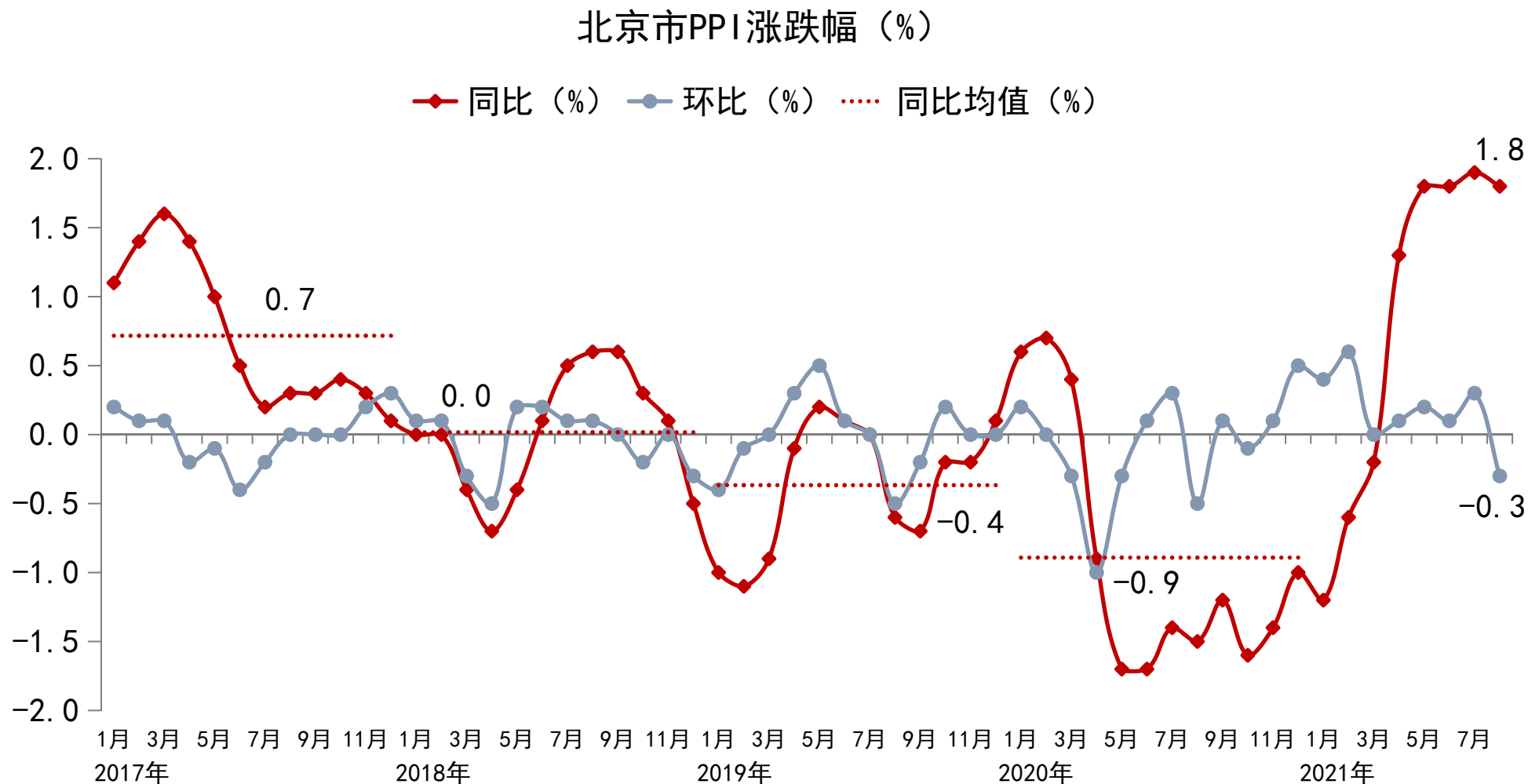
- 受上年同期基数抬升的因素，8月份主要的经济指标同比增速有所回落；
- 1-8月，全市经济运行延续了恢复态势，经济发展韧性持续显现；
- 8月，LPR已连续17个月未作调整，北京市房贷利率保持稳定；部分银行二手房贷款额度收紧，放款周期延长；
- 固定资产投资、房地产开发投资增速持续下滑。

## CPI



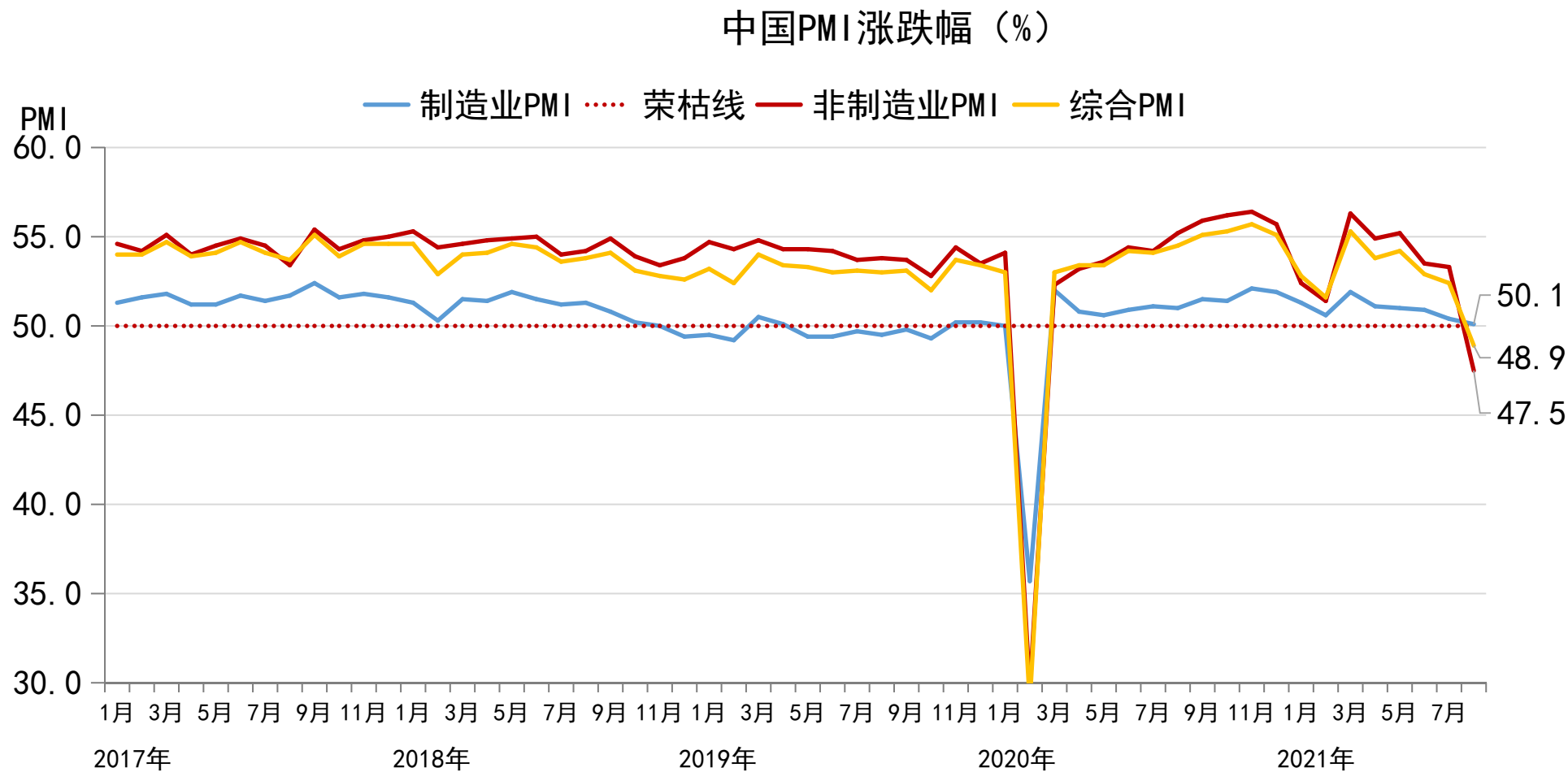
2021年8月，全市CPI环比上涨0.1%，同比上涨1.4%，涨幅比上月缩小0.1个百分点。其中，食品价格下降4.1%，非食品价格上涨2.3%；非食品分项中，交通工具用燃料涨幅较明显，租赁房房租上涨2.3%。

## PPI



2021年8月，全市PPI环比下降0.3%，同比上涨1.8%，涨幅较上月缩小0.1个百分点。PPI上行主要是受生产资料价格涨幅带动，其中煤炭、化工和钢铁行业拉动较大，这既跟需求扩大有关，也跟供给偏紧有关。

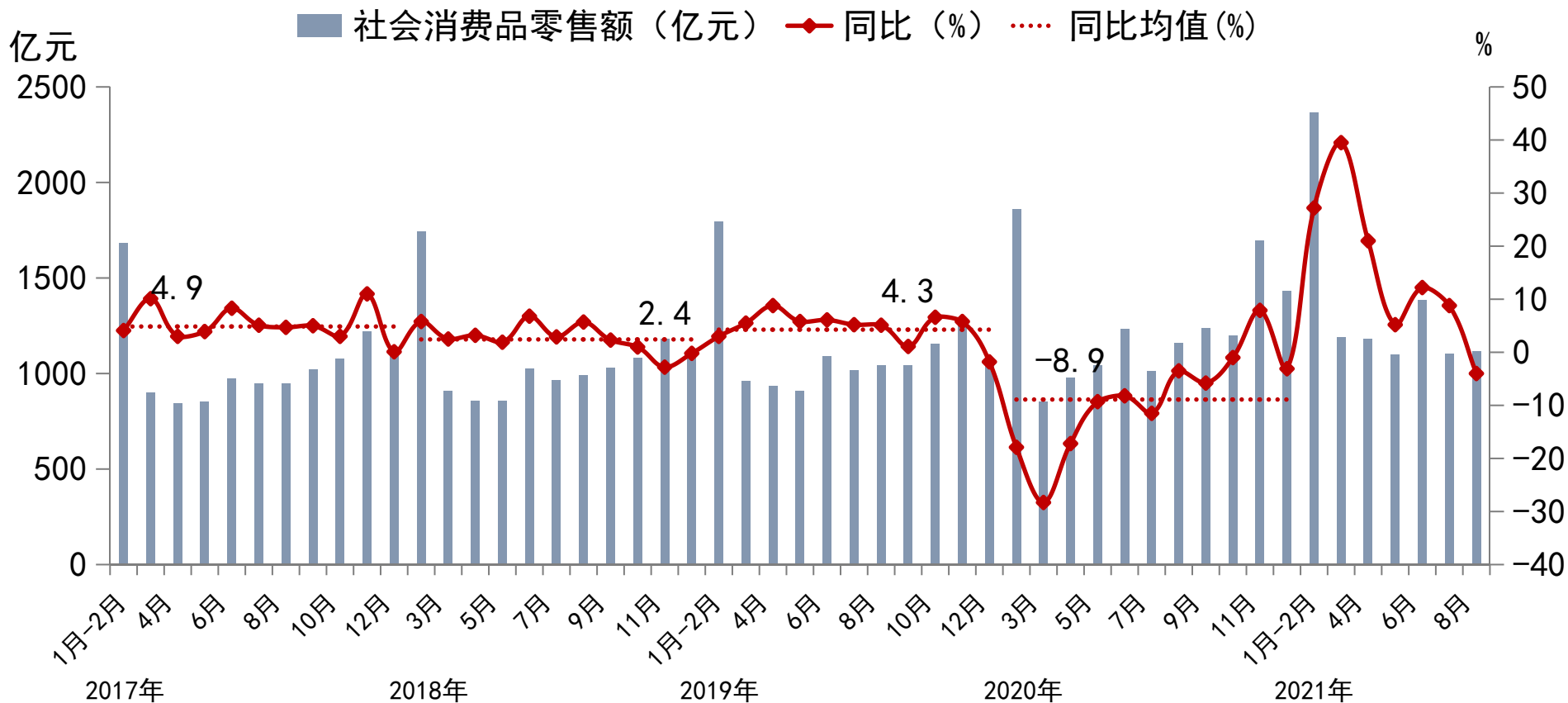
## PMI



2021年8月，中国制造业采购经理指数为50.1%，低于上月0.3个百分点，继续位于临界点以上，**表明制造业扩张力度有所减弱**；非制造业商务活动指数为47.5%，低于上月5.8个百分点，**表明非制造业景气度明显回落**；综合PMI产出指数为48.9%，低于上月3.5个百分点，**表明我国企业生产经营活动较上月明显放缓**。

## 北京市社会消费品零售额同比增速 (%)

社会消费品零售额



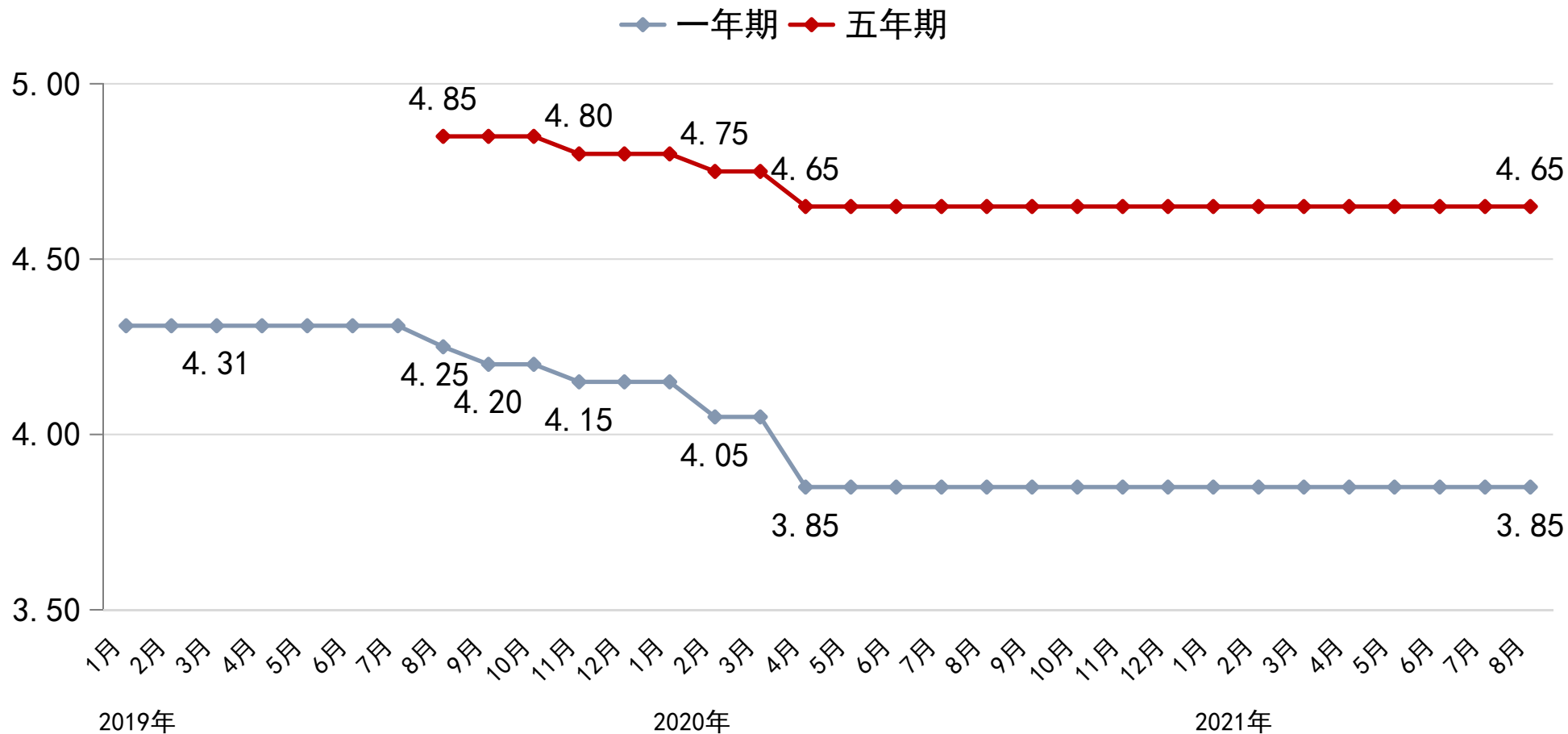
2021年1-8月，全市实现社会消费品零售总额9447.6亿元，**同比增长15.9%**，**两年平均增速比1-7月回落0.5个百分点**。其中，商品零售8687亿元，两年平均增长0.2%；餐饮收入760亿元，两年平均下降4.8%。8月，全市实现社会消费品零售总额1116亿元，**环比增长1%**，**同比下降4%**，**两年平均下降3.75%**。

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

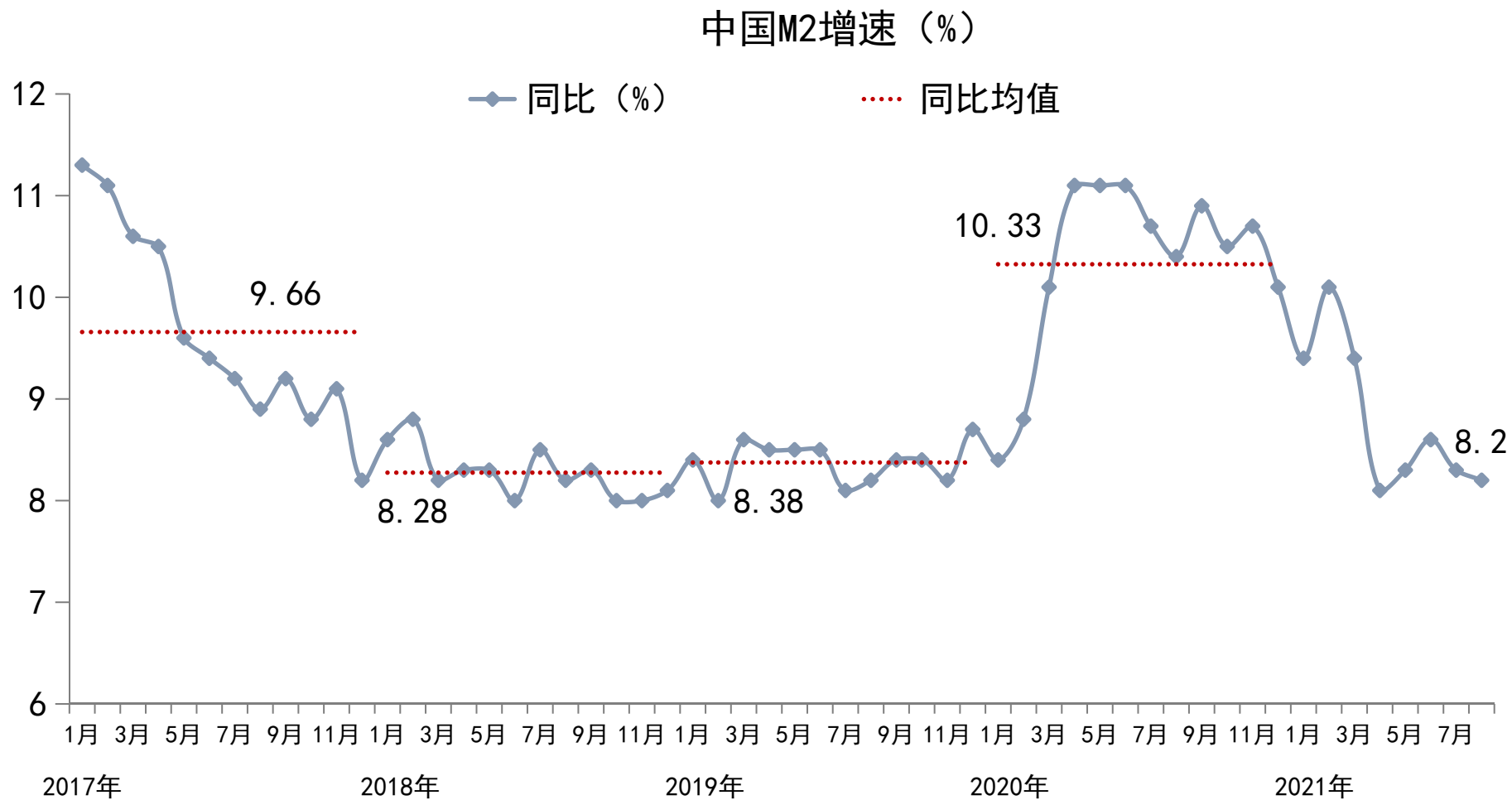
## LPR

### 贷款市场报价利率（LPR）走势（%）



2021年8月，1年期LPR为**3.85%**，5年期以上LPR为**4.65%**。至此，LPR已连续**17个月未作调整**，维持历史低位。北京市房贷市场水平为**首套房利率LPR+55个基点（5.2%）**、**二套房利率LPR+105个基点（5.7%）**标准。

## M2



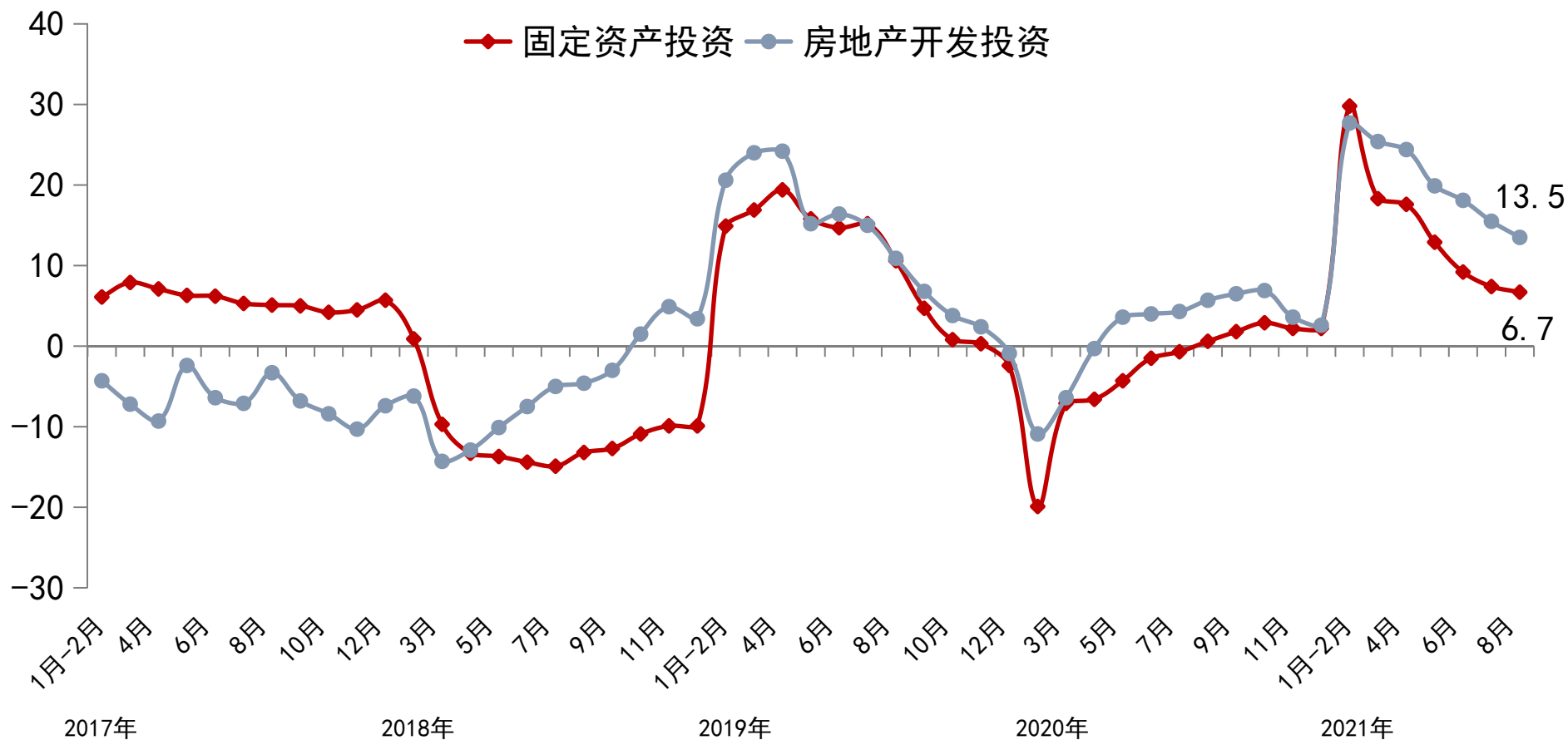
2021年8月，**广义货币(M2)**余额231.23万亿元，**同比增长8.2%**，增速分别比上月末和上年同期低0.1个和2.2个百分点；当月净投放现金342亿元。预计下半年，货币政策会保持合理宽裕，加大对中小企业、绿色经济、制造业等领域信用扩张的支持力度，同时延续对房地产领域结构性收紧。



# 『一』 宏观经济

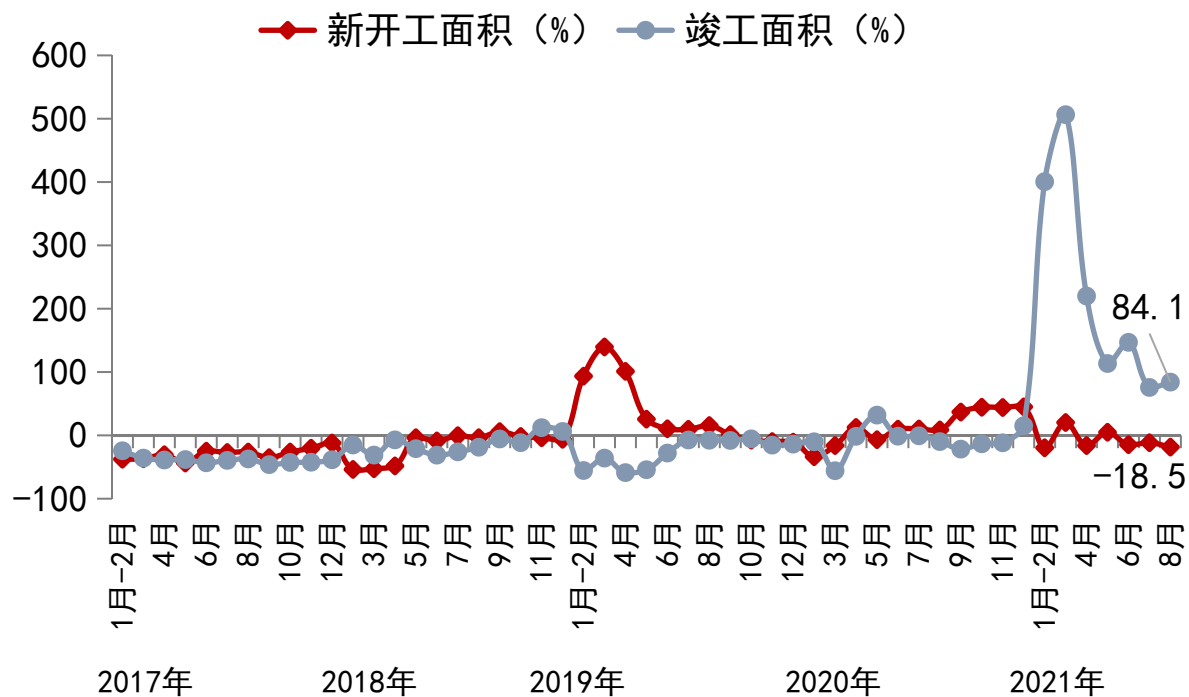
## 固定资产投资 & 房地产开发投资

北京市固定资产投资累计同比增速 (%)

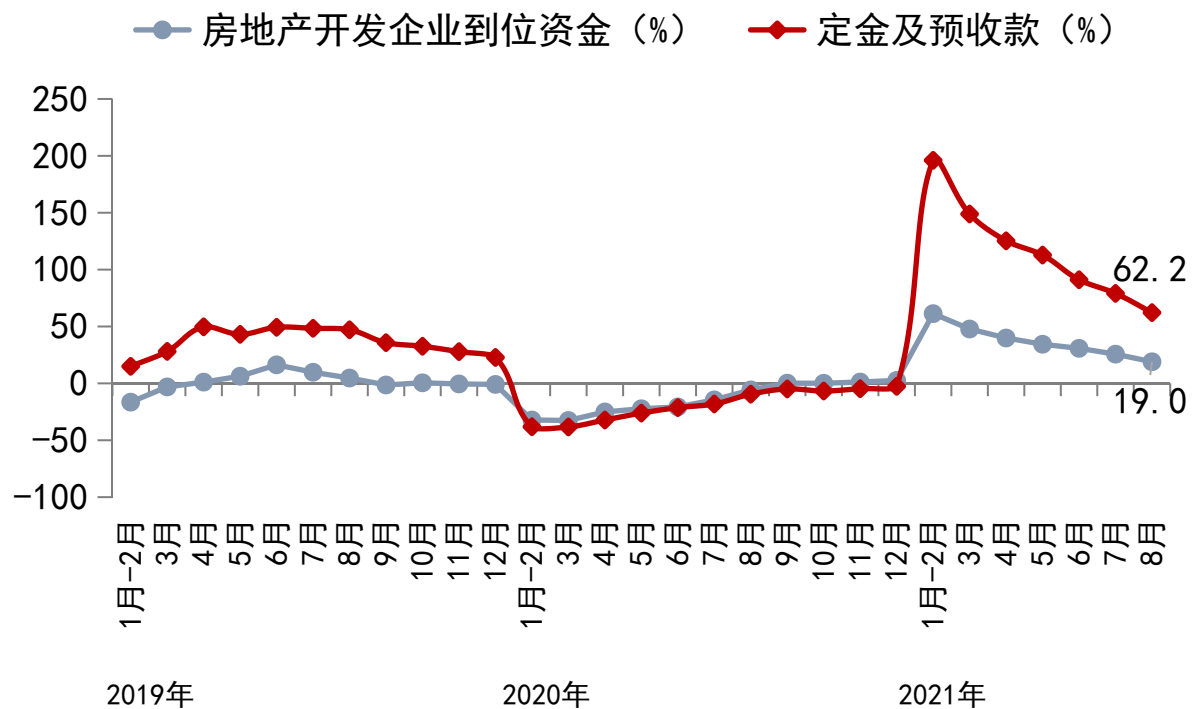


2021年1-8月, 全市**固定资产投资**同比增长**6.7 %**, 较上月回落0.7个百分点, 比2019年同期增长7.3%, **两年平均增速为3.6%**。其中, **房地产开发投资**同比增长**13.5%**, 较上月回落2个百分点, 比2019年同期增长20%, **两年平均增速为9.5%**。

### 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

2021年1-8月,全市开发企业房屋新开工面积为1227.3万m<sup>2</sup>,同比减少18.5%,两年平均下降5.92%;房屋竣工面积为747.8万m<sup>2</sup>,同比增长84.1%,两年平均增长28.9%。开发企业到位资金为3744.6亿元,同比增长19%。其中,定金及预收款为2147.6亿元,同比增长62.2%;国内贷款为630.4亿元,同比下降29.4%;自筹资金为593.2亿元,同比下降7.2%。

# 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

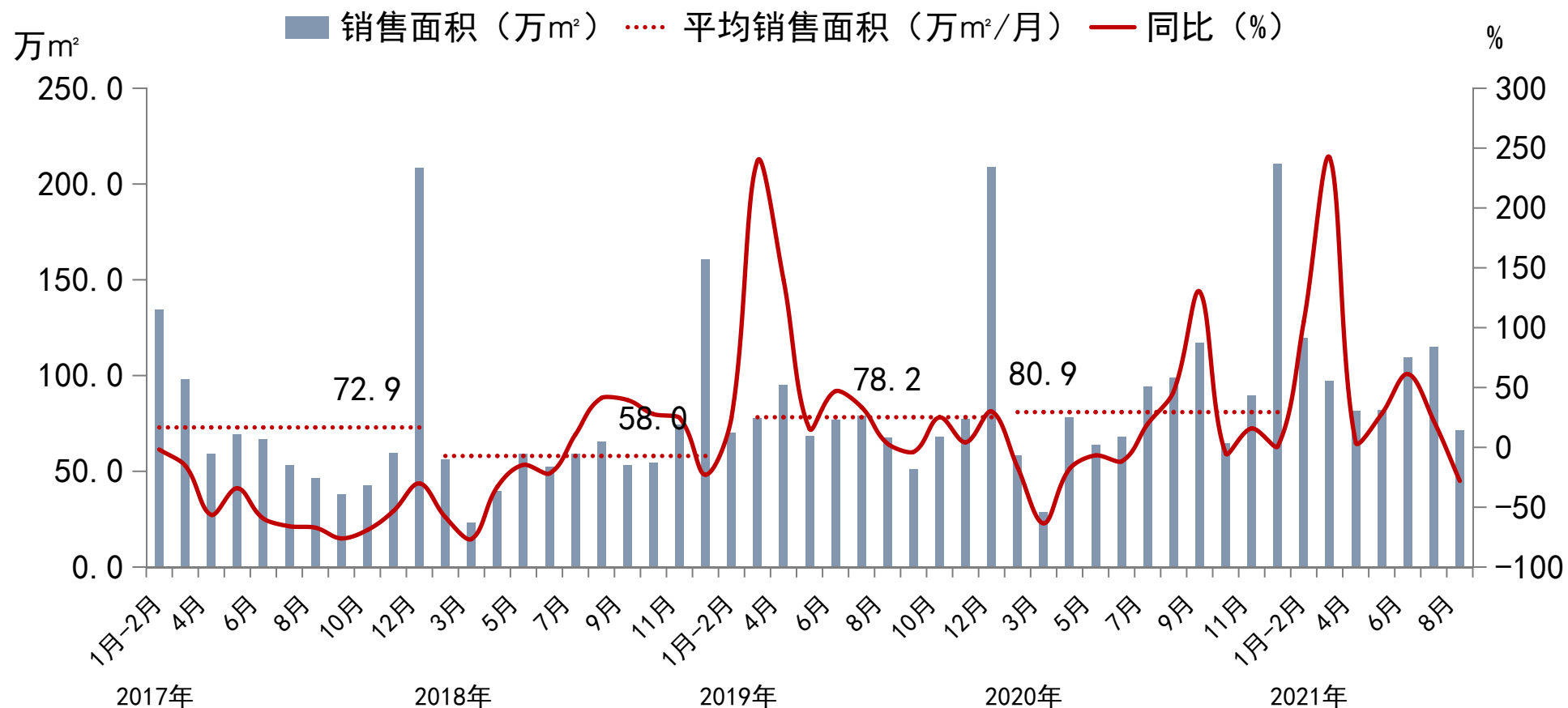


- 2021年8月，全市**新建商品住宅销售面积**为55.4万m<sup>2</sup>，环比减少42.4%，同比减少38.38%，**比2019年同期减少8.4%**；全市**存量住宅网签面积**158.22万m<sup>2</sup>，环比减少3.11%，同比增加8.27%，**比2019年同期增加46.9%**。
- 2021年8月，全市共**成交1宗**绿隔产业用地（集体），**6宗**工业用地（M1），土地成交面积共计38.8万m<sup>2</sup>，**环比增加近13倍**，**同比减少44.4%**。

# 『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

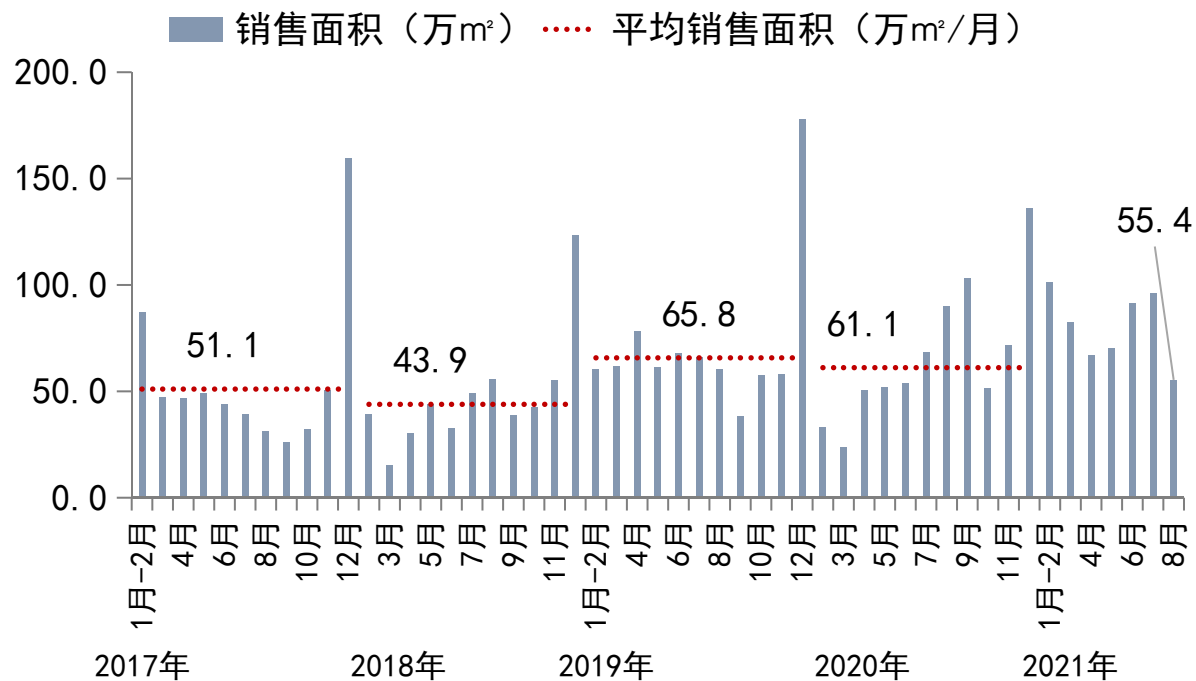


2021年8月，全市新建商品房销售面积为71.2万m<sup>2</sup>，同比减少28%，比2019年同期增长5.6%。

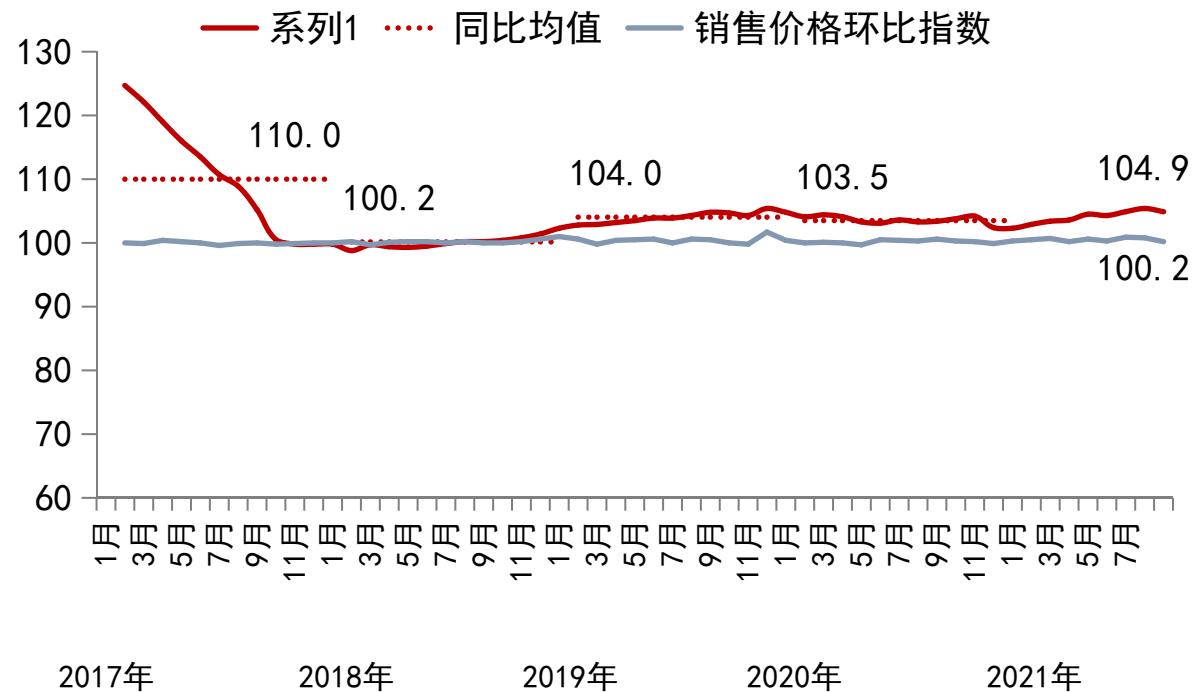
注：新建商品房包括住宅、办公楼、商业营业用房及其他房屋建筑物（如车库等）。

## 『二』住宅市场 —销售市场

北京市新建商品住宅销售面积趋势（万m<sup>2</sup>）



北京市新建商品住宅销售价格同比指数（%）

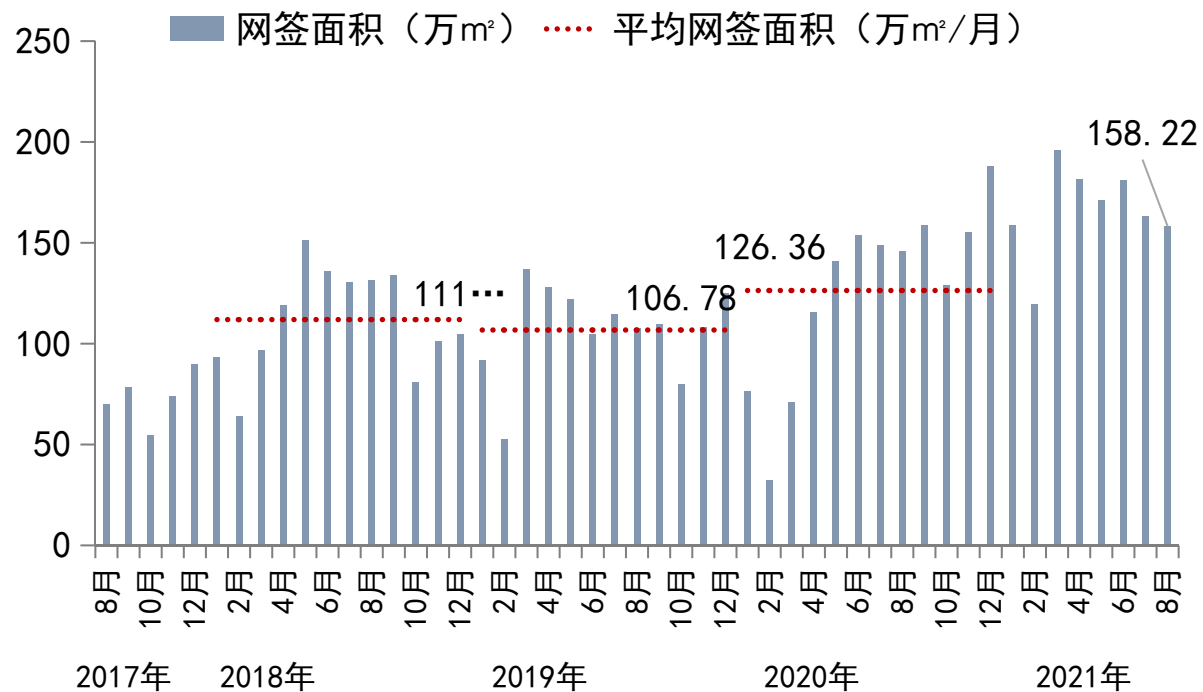


### 新建商品住宅

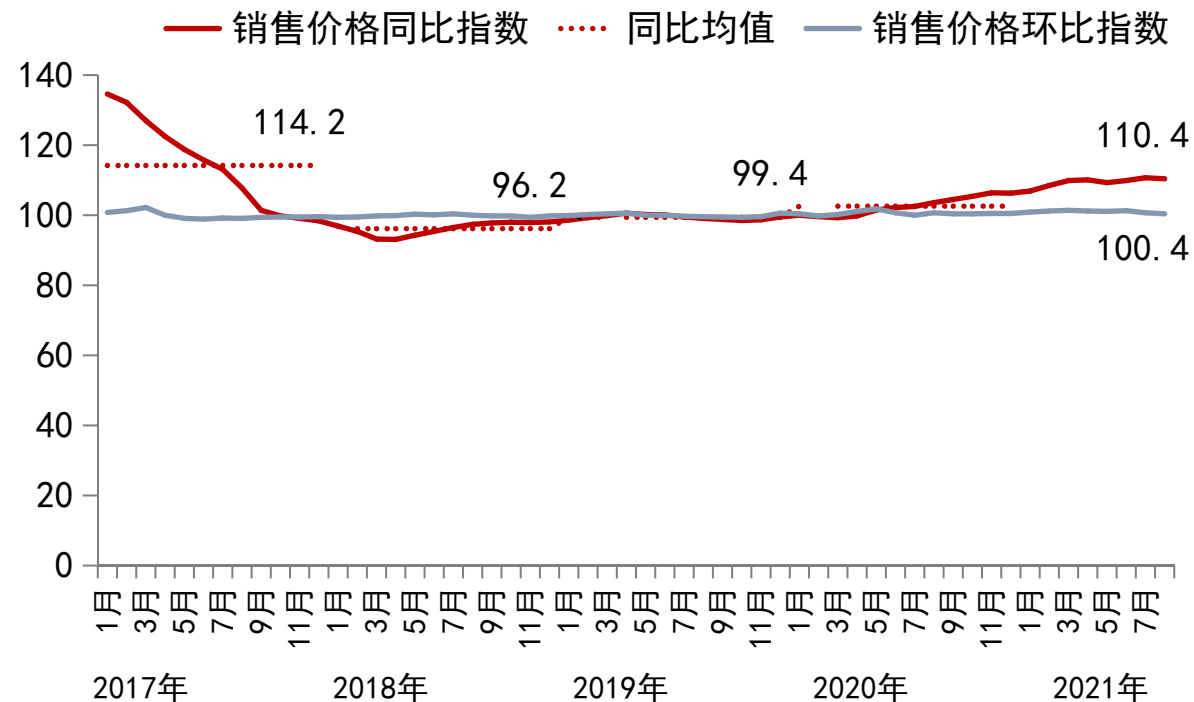
2021年8月，全市新建商品住宅销售面积为55.4万m<sup>2</sup>，环比减少42.4%，同比减少38.38%，比2019年同期减少8.4%。销售价格同比指数为104.9%，涨幅较上月下降0.5个百分点；环比指数为100.2%，涨幅较上月减少0.6个百分点。截至2021年8月，新建商品住宅库存总量为806.3万m<sup>2</sup>，同比减少11.3%，已连续8个月呈减少趋势。去化周期为10.1个月，较上月减少0.2个月。

## 『二』住宅市场 — 销售市场

北京市存量住宅成交面积趋势 (万m<sup>2</sup>)



北京市存量住宅销售价格同比指数 (%)

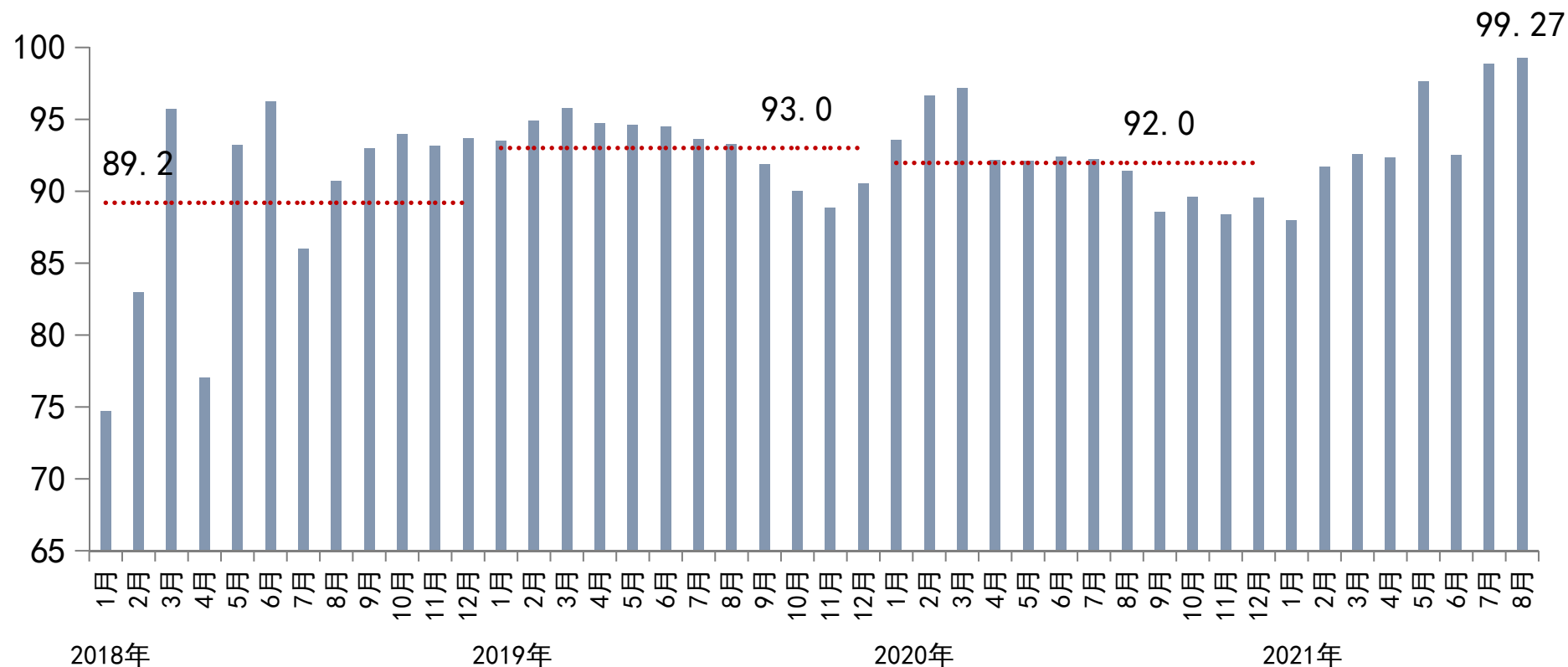


### 存量住宅

2021年8月，全市存量住宅网签面积158.22万m<sup>2</sup>，环比减少3.11%，同比增加8.27%，比2019年同期增加46.9%；网签套数17702套，环比减少0.86%，同比增加10.24%，比2019年同期增加46.9%。成交价格同比指数为110.4%，涨幅较上月缩小0.3个百分点；环比指数为100.4%，涨幅较上月缩小0.3个百分点。

## 北京市住宅租金变化趋势

■ 租金 (元/m<sup>2</sup>·月)    ····· 平均租金 (元/m<sup>2</sup>·月)

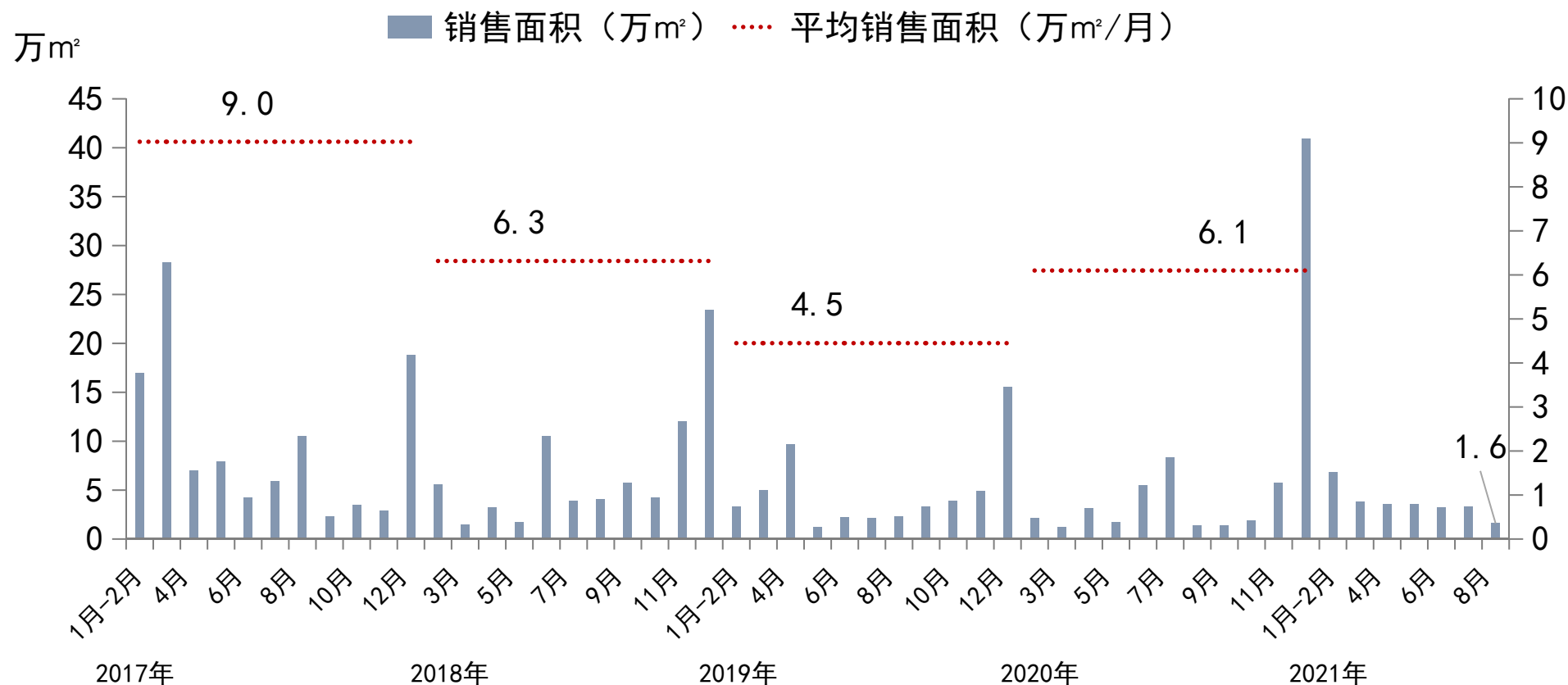


### 住宅租赁

2021年8月，北京住宅租赁市场平米租金为**99.27元/m<sup>2</sup>·月**，环比微涨**0.4%**，同比上涨**8.6%**；套均租金**9911元/套·月**，环比下跌**0.8%**，同比上涨**16.9%**。北京住宅租金自2月起止跌上扬，7月受毕业季影响，市场需求增多带动租金价格快速上涨，8月租金水平小幅微涨、维持高位。

## 北京市写字楼成交面积趋势

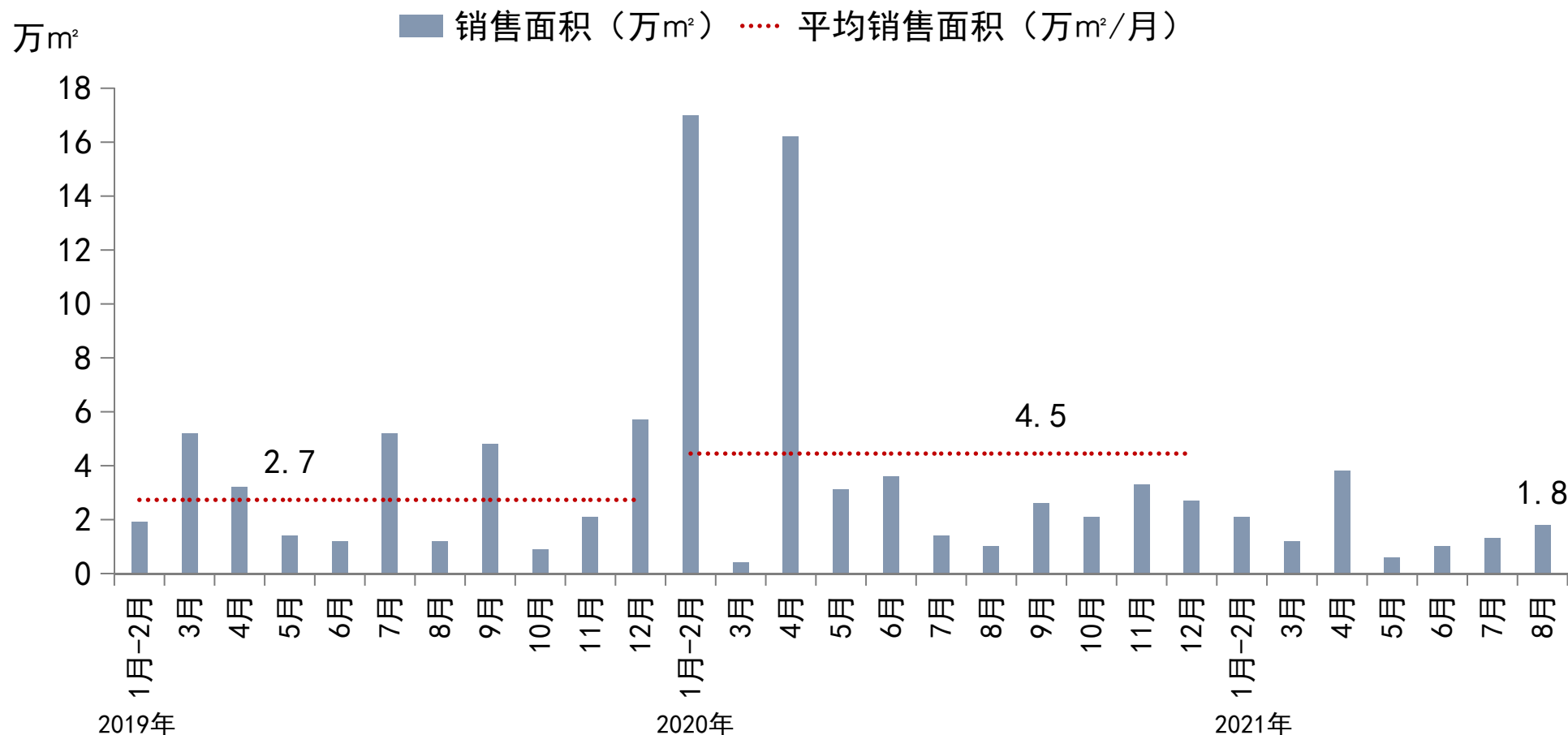
办公销售



2021年8月，全市写字楼成交面积为1.6万m<sup>2</sup>，环比减少51.5%，同比增加14.3%，比2019年同期减少30.4%。



## 北京市商业物业成交面积趋势

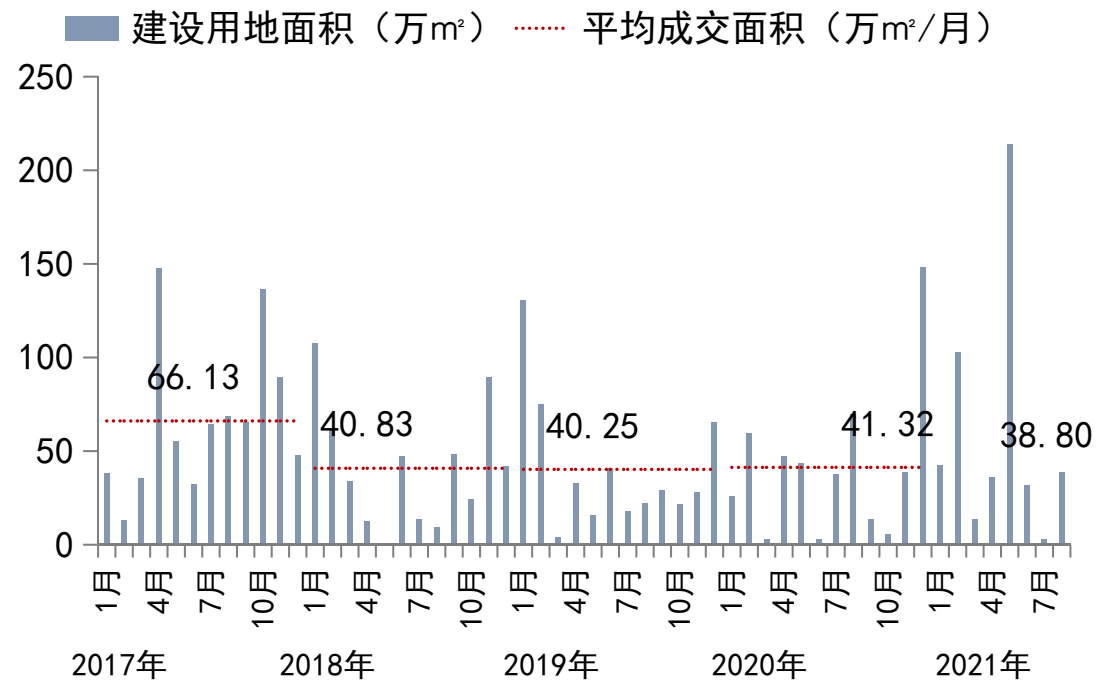


商业销售

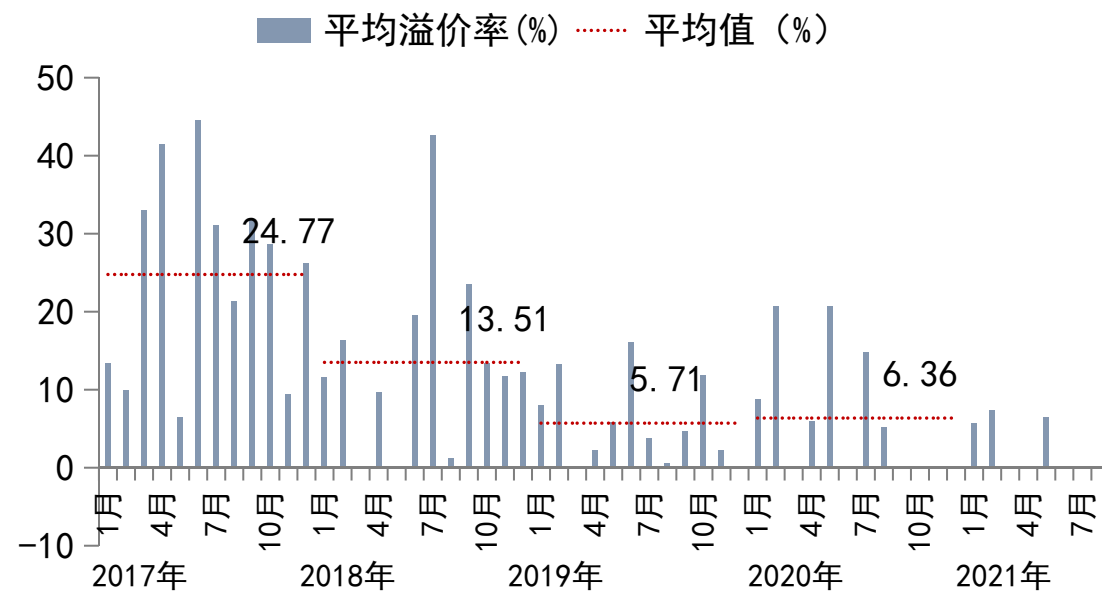
2021年8月，全市商业物业成交面积为1.8万m<sup>2</sup>，环比增加38.5%，同比增加80%，比2019年同期增加50%。

# 『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

2021年8月，全市共成交7宗地，含6宗工业用地，1宗绿隔产业用地（集体）；建设用地成交面积共计38.8万m<sup>2</sup>，环比增加近13倍，同比减少44.4%；总成交金额为14.6亿元，均为底价成交。

# 『五』 土地市场

## 表1 2021年8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> )	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	备注
北京市大兴区魏善庄镇集体经营性建设用地(北部组团)项目DX07-0303-0009地块(绿隔产业用地)	47892 105361	91664	8700 0%	临时三通一平	北京兴瑞众信	出让年限为50年;项目投资强度不低于2亿元/公顷;年纳税额不低于1500万元/公顷。
北京市昌平区南口镇工业用地(三期)土地一级开发项目2-2、3-1地块(M1工业用地)	60115 120229	11672	971 0%	临时三通一平	北京市三一重机	工业20年;产业方向为智能制造产业(机器视觉方向);地均投资强度达到1.66亿元/万平方米。
北京市平谷新城北部产业用地D02-01地块(M1工业用地)	7328 8060	759	942 0%	六通一平	北京同生科技	工业20年;产业引进智能制造项目的企业,并要求入驻企业固定资产投资不小于667万元/亩。
北京市平谷新城北部产业用地F01地块(M1工业用地)	99236 99236	9975	1005 0%	六通一平	北京二十二城	工业20年;产业引进中央厨房项目的企业,并要求入驻企业固定资产投资不小于667万元/亩。
亦庄新城0104街区42M1地块(M1工业用地)	106038 212076	21377	1008 0%	七通一平	北京盛迪医药	工业20年;拟建项目符合产业定位,项目总投资不低于25亿元(固定资产投资额不低于12亿元)。
北京石化新材料科技产业基地核心区东区B7-13、B7-18地块(M1工业用地)	60632 60632	9621	1587 0%	临时三通一平	北京燕和盛	工业20年;承接高精尖项目的产业方向为新材料产业,投资强度要求≥15000万元/公顷。
大兴生物医药产业基地DX00-0502-0029地块(M1工业用地)	6783 10174	768	755 0%	四通一平	北京药康生物	工业20年;项目投资强度不低于人民币4亿元/公顷,建成达产后地均产出不低于人民币2.4亿元/公顷。

## 表2 2021年8月北京市土地出让情况

用地性质	宗地数	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	楼面均价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率 (%)
合计	7	38.8	61.58	——	——
绿隔产业用地	1	4.79	10.54	8700	0%
工业用地	6	34.01	51.04	1045	0%

### 土地供应

8月30日，北京市规自委发布2021年度第二批商品住宅用地集中出让公告。第二批集中供应43宗商品住宅用地，总供地规模约245公顷；规划建筑面积约496万平方米；起始价总额为1359亿元人民币，最高限价为1494亿元人民币，平均挂牌溢价率10%。除1宗共有产权房地块在9月24日以招标方式出让外，其余42宗挂牌出让地块挂牌竞价起始时间9月23日、截止时间10月12日，具体现场竞价时间待定。

本次“集中供地”规则在首批供地基础上再度革新，首次设置竞报“现房销售”条件；增加“现场摇号”方式确定竞得人；保障性住房由“竞建”改“配建”；“政府持有商品住宅产权份额”上限变为10%、20%两档；要求竞买保证金及全部地价款均为竞买人合规自有资金；37宗地设置竞高标准商品住宅条件。除上述规则变化外，本次供地继续实施“90/70”户型限制，在公布的43宗商品住宅用地中，有18宗地进行了“90/70”户型限制。

备注：公告地块详细信息见首佳顾问公众号9月1日《北京市第二批商品住宅用地集中出让规则变化》文章内容

# PART III 市场走势



- 8月，新房、二手房**成交量环比双双回落**，**房价涨幅有所收窄**；
- 预计**9月**，进入传统销售旺季，**新房成交量有望小幅反弹**；二手房市场释放平稳信号，成交或将高位回落；房价涨幅趋于平缓。

# 市场走势

## ■ 全市经济稳步恢复，发展质量持续提升；货币政策宽实体紧楼市，投资增速持续下滑

1-8月，全市经济运行延续了恢复态势，经济发展韧性持续显现。LPR连续17个月未作调整，北京市房贷利率保持稳定；部分银行二手房贷款额度收紧，放款周期延长。M2增速稳定，货币政策保持合理宽裕，对实体经济的结构性宽松和对房地产的结构性收紧并存。固定资产投资增速、房地产开发投资增速连续6个月下滑。受银行贷款集中管理影响，8月国内贷款增速降幅持续扩大，房企到位资金持续承压。

## ■ 住宅新房、二手房成交量环比双双回落，房价涨幅有所收窄；第二批集中供地公告43宗商品住宅用地；住宅租金环比小幅微涨

8月，北京市新房、二手房成交量环比双双回落。新房市场，受新项目入市减少影响，成交量大幅减少，同比、环比分别减少38%和42%，比2019年同期减少8%；销售价格同比增长4.9%，涨幅较上月收窄0.5个百分点，环比增长0.2%，涨幅较上月下降0.6个百分点。二手房市场，受调控政策不断收紧影响，成交量连续2月下行，但依旧维持在高位，成交量环比减少3.11%，同比增加8.27%，比2019年同期增加46.9%；成交价格同比增长10.4%，涨幅较上月下跌0.3个百分点；环比增长0.4%，涨幅较上月下跌0.3个百分点。8月，全市共成交1宗绿隔产业用地（集体）、6宗工业用地（M1）；第二批集中供地公告43宗商品住宅用地，总供地规模约245公顷；规划建筑面积约496万平方米。住宅租金环比上月小幅微涨。

## ■ 北京房地产政策持续高压态势，首批集中供地项目陆续入市；预计9月新房成交量有望小幅反弹，二手房成交或将高位回落；房价涨幅趋于平缓

8月，房地产金融监管持续从严，北京楼市调控不断收紧，房地产市场整体呈现回落态势。9月进入传统销售旺季，随着首批集中供地项目陆续入市，新房供给一定程度上能够促进市场交易活跃度，成交量有望小幅反弹；二手房市场成交连续2月下行，价格涨幅收窄，释放出平稳信号，预计后市成交量或将高位回落，房价涨幅趋于平缓。

## 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.shoujia.cn>

E-mail：[yuan yuan@bjshoujia.com.cn](mailto:yuan yuan@bjshoujia.com.cn)

