

# 北京市房地产市场 分析简报

2021年1月

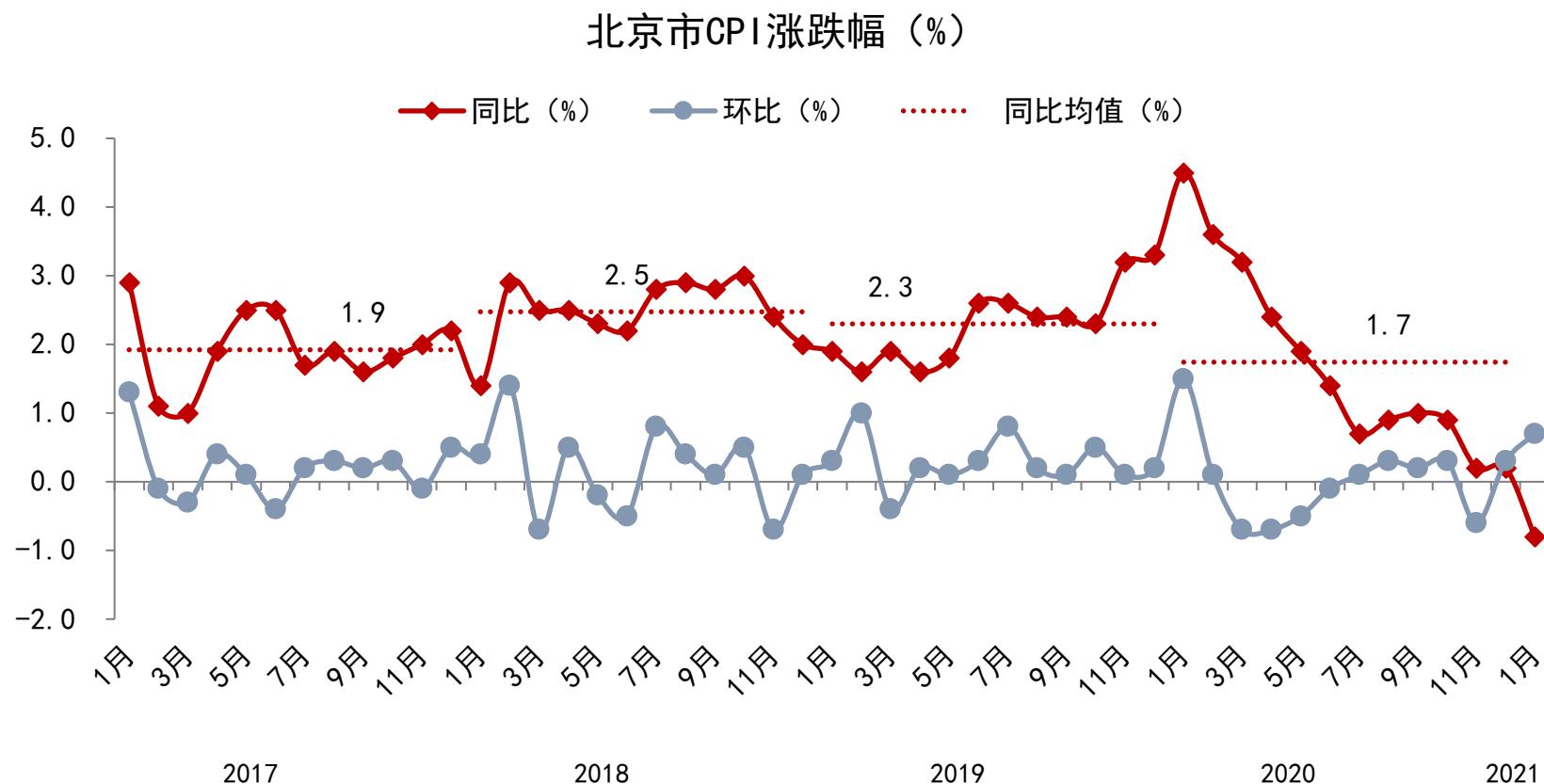
# PART I

## 政经跟踪

- 宏观经济
- 重点政策

■ 1月4日，**2021年中国人民银行工作会议**召开。对于2021年，会议强调**深化金融市场和金融机构改革**。落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，完善金融支持住房租赁政策体系。

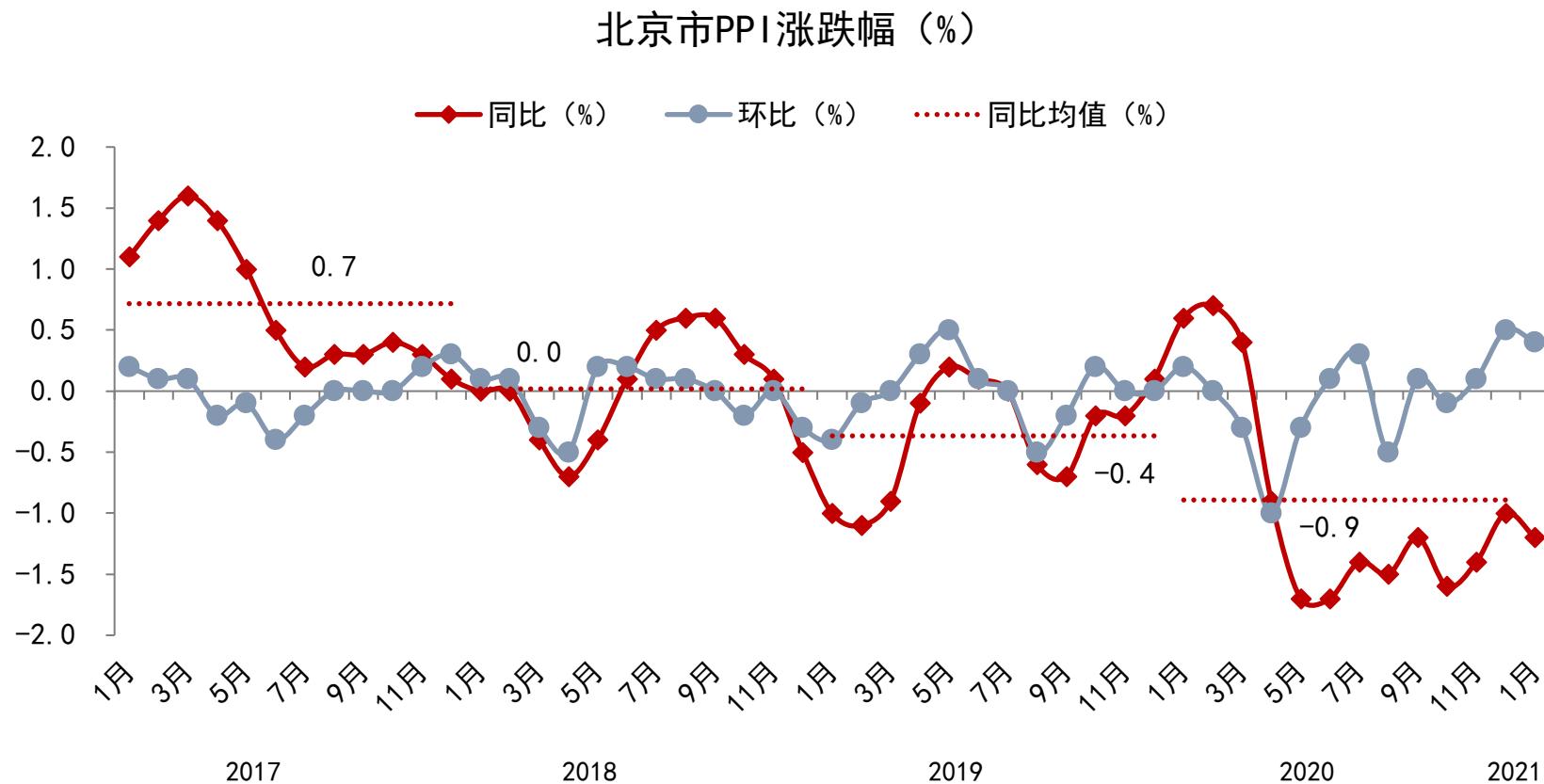
# 『一』宏观经济



## CPI

2021年1月，全市CPI环比上涨0.7%，涨幅比上月扩大0.4个百分点；同比下降0.8%，涨幅由正转负。

# 『一』宏观经济

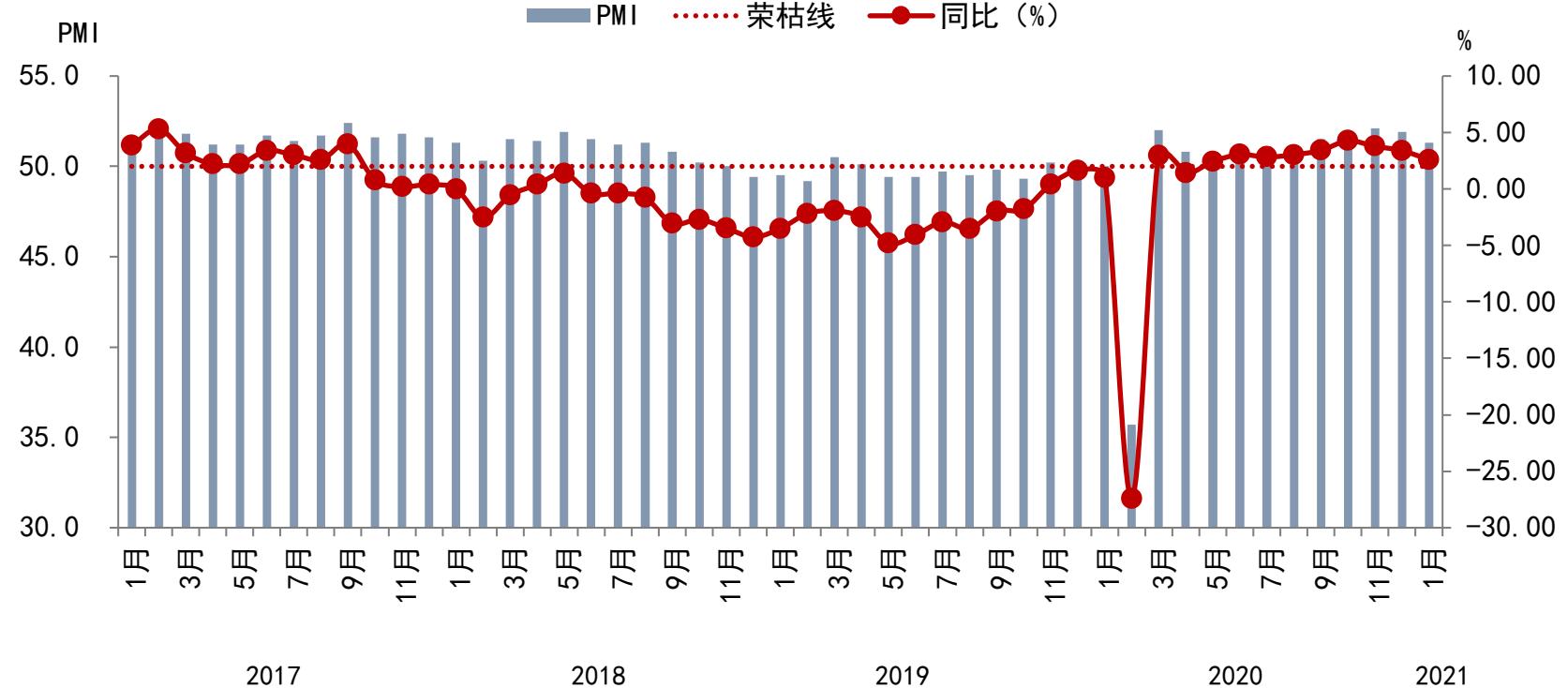


## PPI

2021年1月，全市PPI同比下降1.2%，环比上涨0.4%，增速较上月回落0.1个百分点。

# 『一』宏观经济

中国PMI涨跌幅 (%)

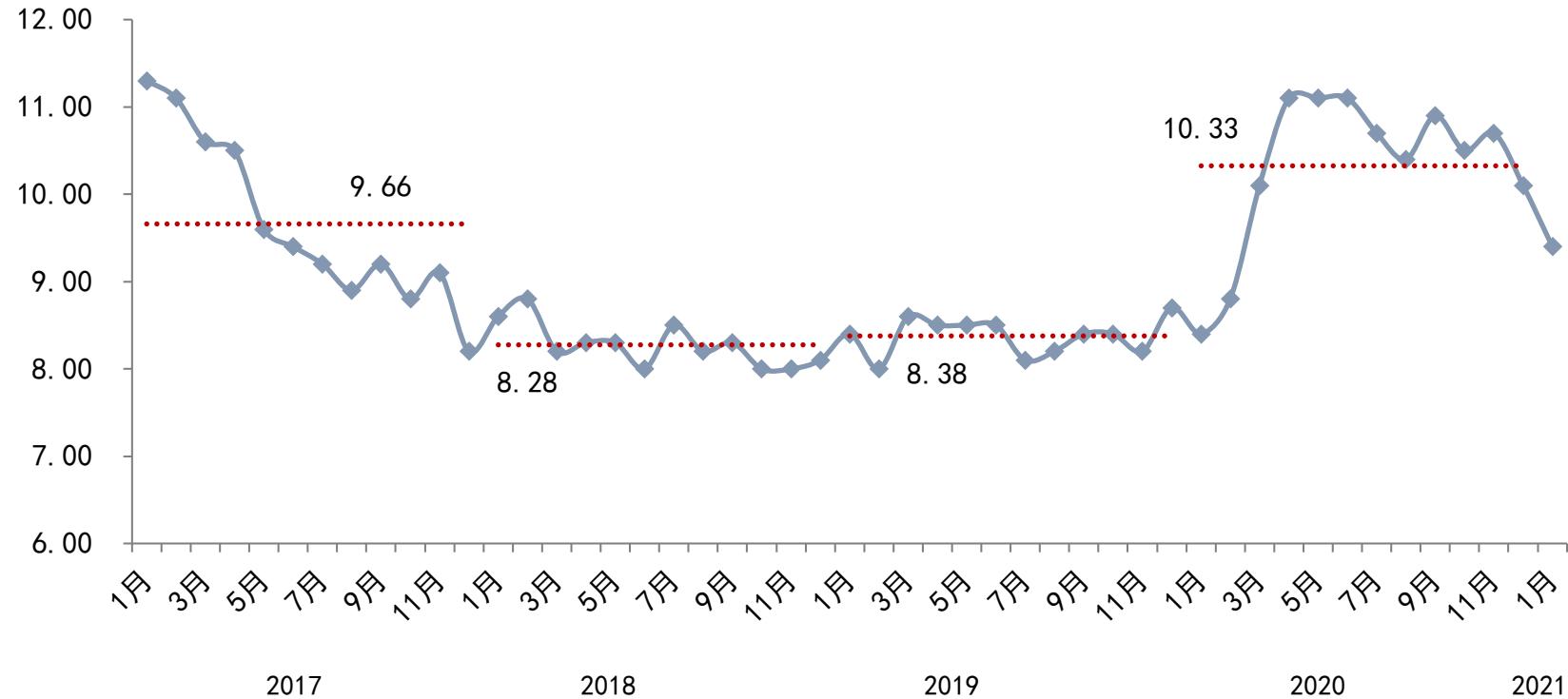


PMI

2021年1月，中国PMI为51.3，位于荣枯线以上，同比增长2.60%，涨幅较上月回落0.79个百分点。

# 『一』宏观经济

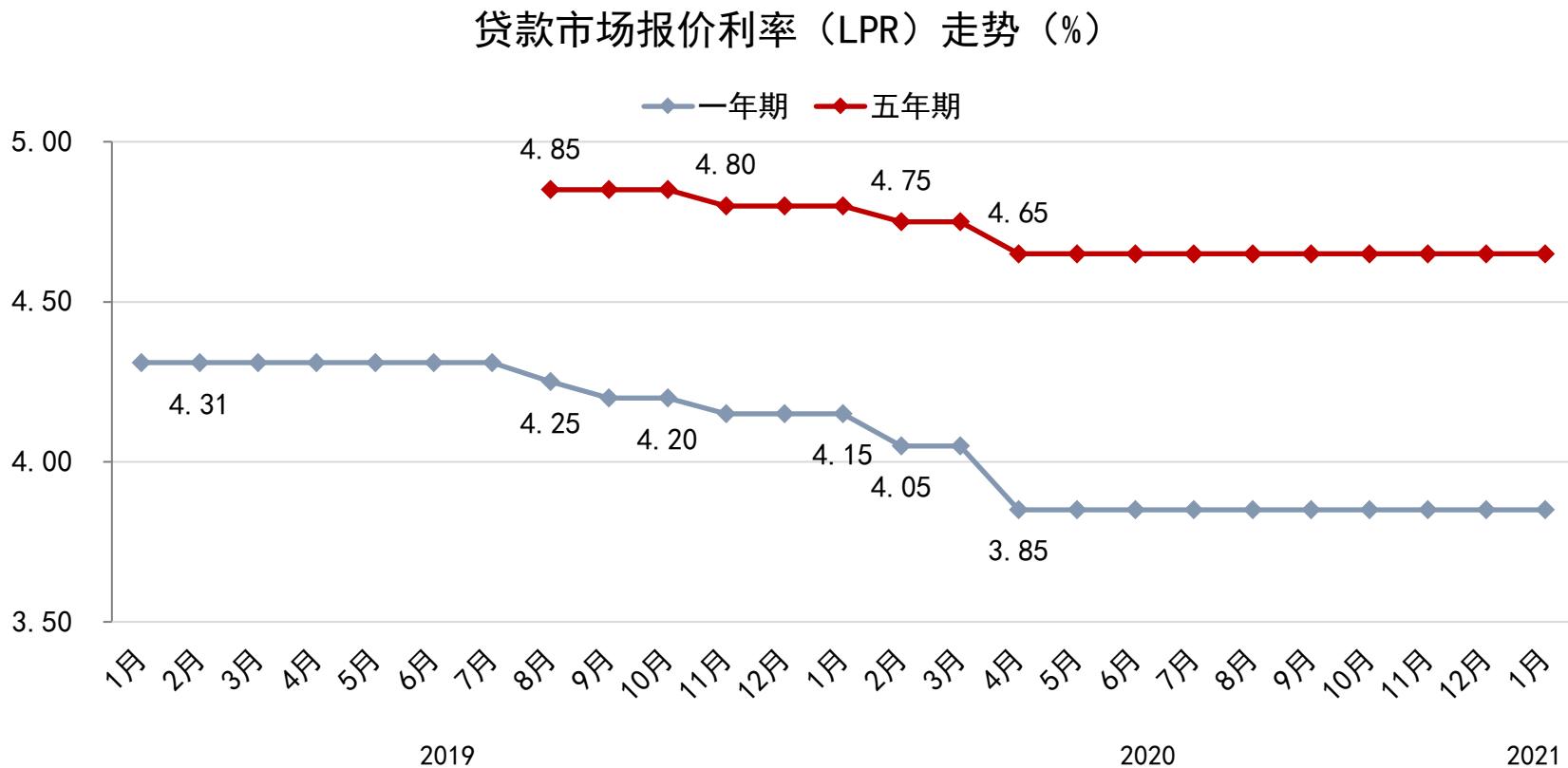
中国M2同比增速走势 (%)



M2

2021年1月，M2余额221.3万亿元，同比增长9.4%，增速比上月末低0.7个百分点，比上年同期高1个百分点。

# 『一』宏观经济



# LPR

2021年1月，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，至此，LPR已连续九个月未变。

## 『二』重点政策

### 国家政策

#### ◆ 1月4日，**2021年中国人民银行工作会议召开**

对于2021年，会议强调深化金融市场和金融机构改革。牵头制定债券市场发展规划，推动完善债券市场法制，促进基础设施互联互通。健全多渠道债券违约处置机制。推动完善债券市场统一执法框架，加大对债券市场逃废债、欺诈发行等违法违规行为查处力度。落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，完善金融支持住房租赁政策体系。引导大型银行下沉服务重心，推动中小银行完善公司治理，聚焦主责主业。

#### ◆ 1月9日-10日，**中央政法工作会议召开**

会议强调，要高度警惕疫情影响下私募基金、网贷平台、长租公寓等经营风险，完善政法机关与金融机构、行业监管部门协同配合机制。

#### ◆ 1月21日，召开**农村乱占耕地建房问题专项整治工作会议**

韩正强调，要坚持“零容忍”，严格落实农村乱占耕地建房“八不准”要求，坚决遏制住增量。要坚持分类分步、依法有序整治存量，着力整治强占多占、非法出售等恶意占地建房行为，科学确定整治顺序，不搞“一刀切”，避免简单化。

## 『二』重点政策

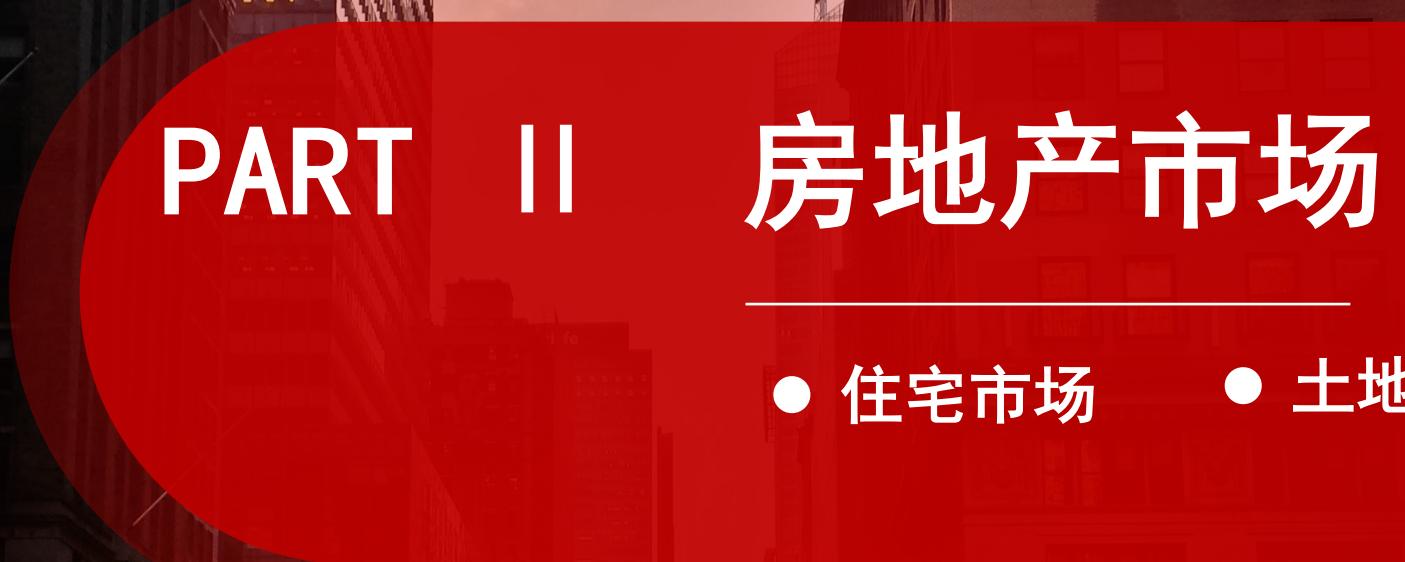
### 北京政策

#### ◆ 1月5日，市住建委、发改委、规自委联合发布《关于进一步加强全市集体土地租赁住房规划建设管理的意见》

《意见》指出，纳入全市公共租赁住房建设筹集计划的集体土地租赁住房项目，按照国家及本市公租房政策规定运营管理的，可享受税收优惠政策。集体土地租赁房租赁住户使用水、电、气、热执行居民价格。鼓励支持保险资金、住房公积金等长期资金参与集体土地租赁住房建设。同时，《意见》明确鼓励项目建设方将房源直接对接租赁住房需求集中的社会单位和企业，但只租不售，不得出让、转让，不得转租，不得改变土地用途。市区两级住建部门将落实监督责任，将集体土地租赁住房统一纳入全市租赁监管服务平台，加强租金监测和出租合同管理，严禁“以租代售”情形出现。

#### ◆ 1月13日，市住建委就《北京市租赁住房建设导则（试行）》（征求意见稿）公开征求意见

《导则》主要内容总则、规划设计、单体设计、室内环境、室内装修、应用技术共六章，适用于北京市行政区域内，新建、改建租赁住房的土地供应、规划、设计和建设活动。《导则》拟提出，住宅型租赁住房户型以90平方米以下中小户型为主；宿舍型租赁住房人均使用面积不得小于4平方米；公寓型租赁住房原则上适用1~2人居住，人均使用面积不得小于5平方米。



## PART II 房地产市场

---

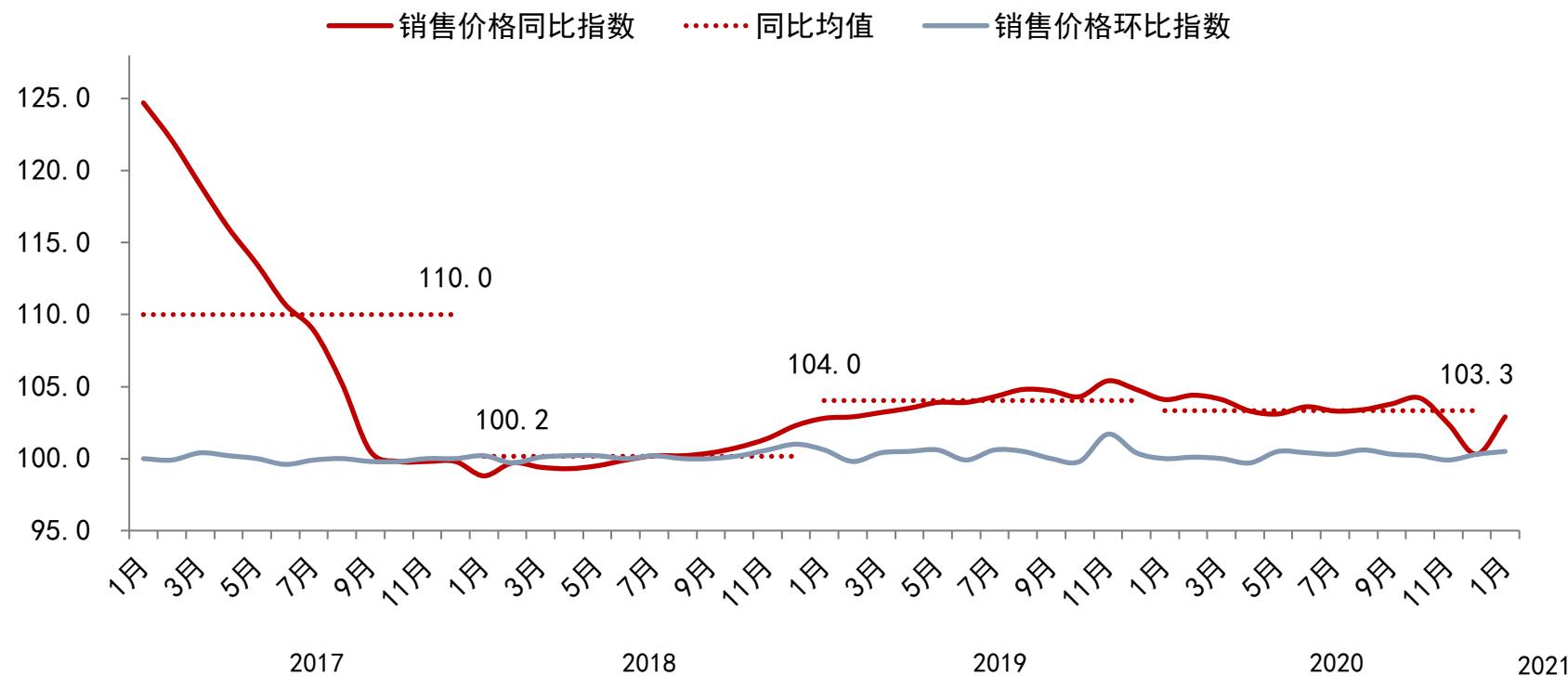
- 住宅市场
- 土地市场



- 2021年1月，北京新建商品住宅销售价格**同比上涨2.9%，环比上涨0.5%**；存量住宅网签面积为158.67万m<sup>2</sup>，**同比增长1倍**；销售价格**同比上涨6.9%，环比上涨0.9%**。
- 2021年1月，北京土地成交面积共计42.41万m<sup>2</sup>（建设用地面积），**同比增长64.32%**。

# 『一』住宅市场 — 销售市场

北京市新建商品住宅销售价格变动情况 (%)

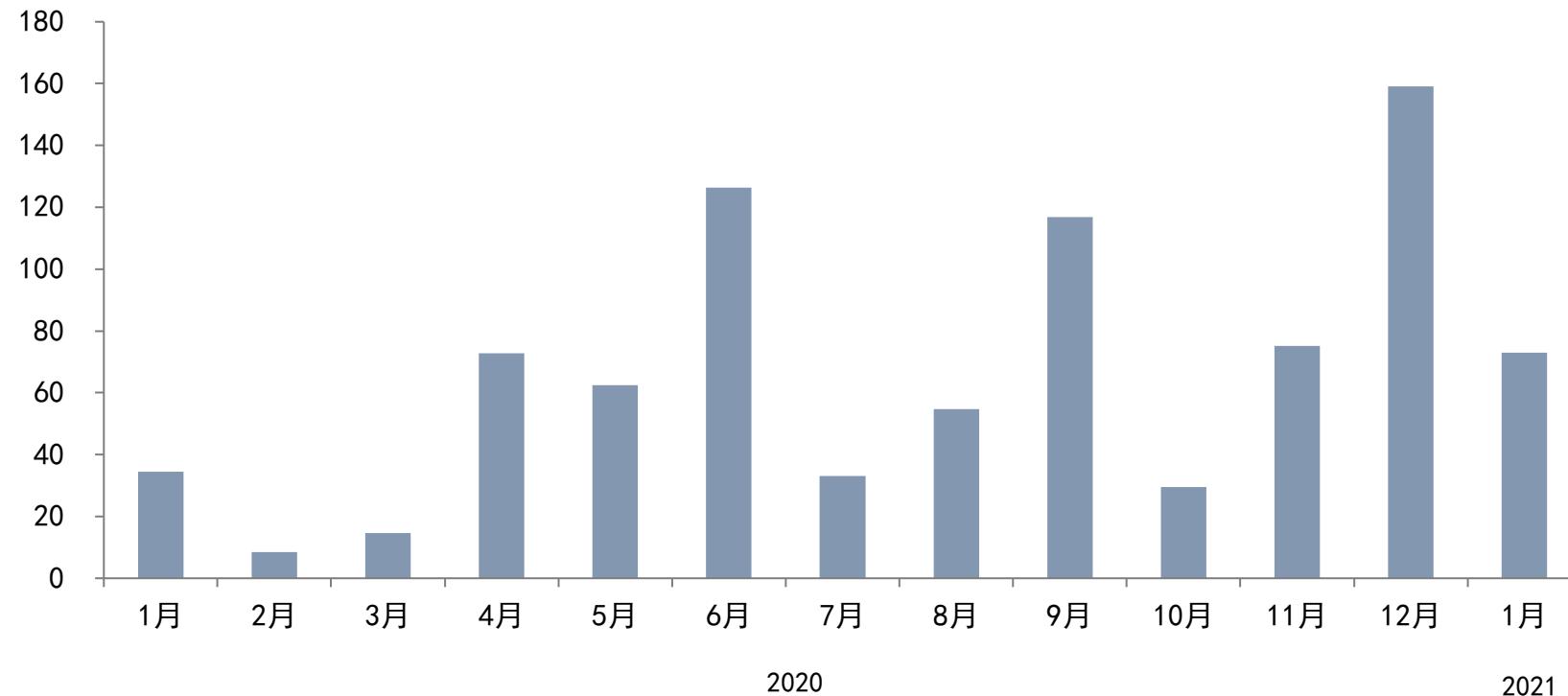


## 新建商品住宅

2021年1月，全市新建商品住宅销售价格同比上涨2.9%，涨幅较上月扩大2.6个百分点；销售价格环比上涨0.5%，涨幅较上月扩大0.2个百分点。

# 『一』住宅市场 — 销售市场

北京市住宅批准预售面积趋势（万m<sup>2</sup>）

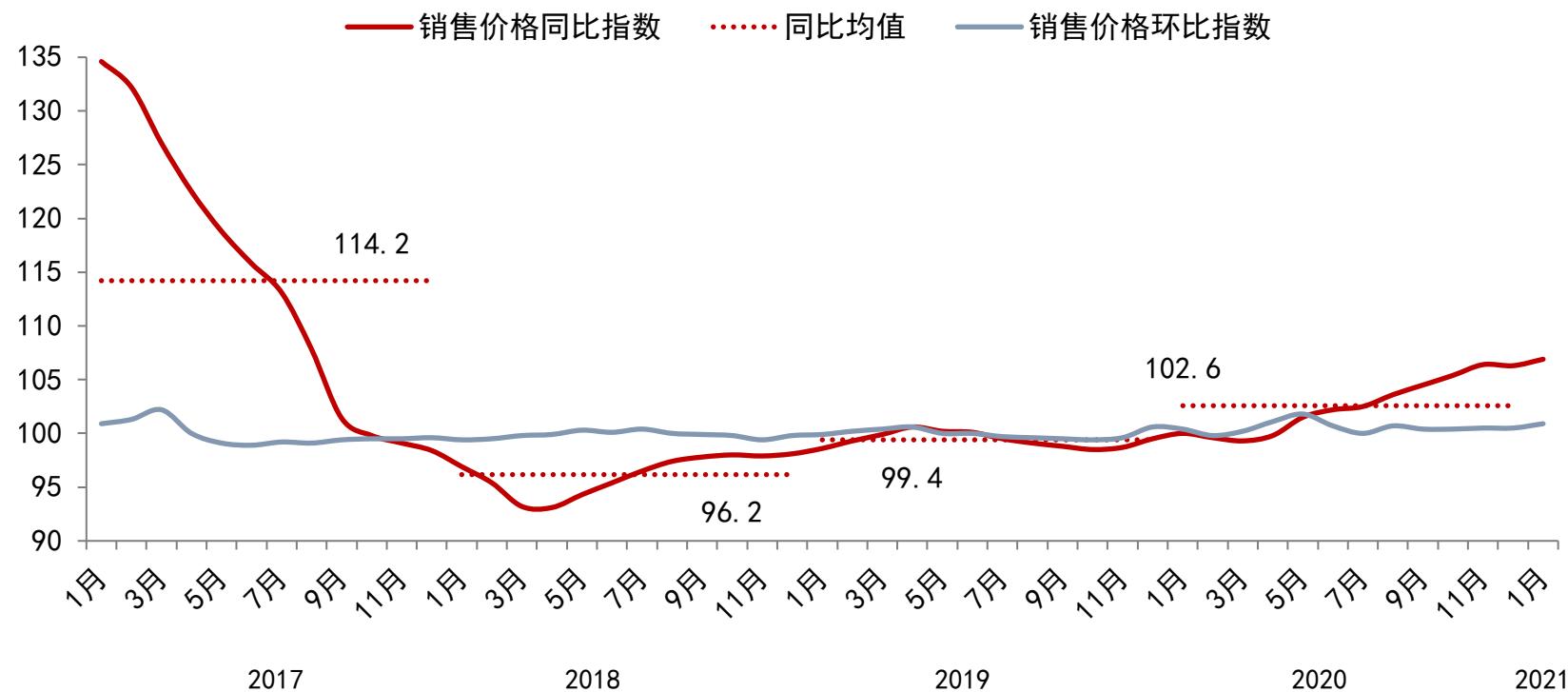


## 新建商品住宅

2021年1月，全市新建商品住宅批准上市面积为73万m<sup>2</sup>，套数6848套。

# 『一』住宅市场 — 销售市场

北京市存量住宅销售价格同比指数 (%)

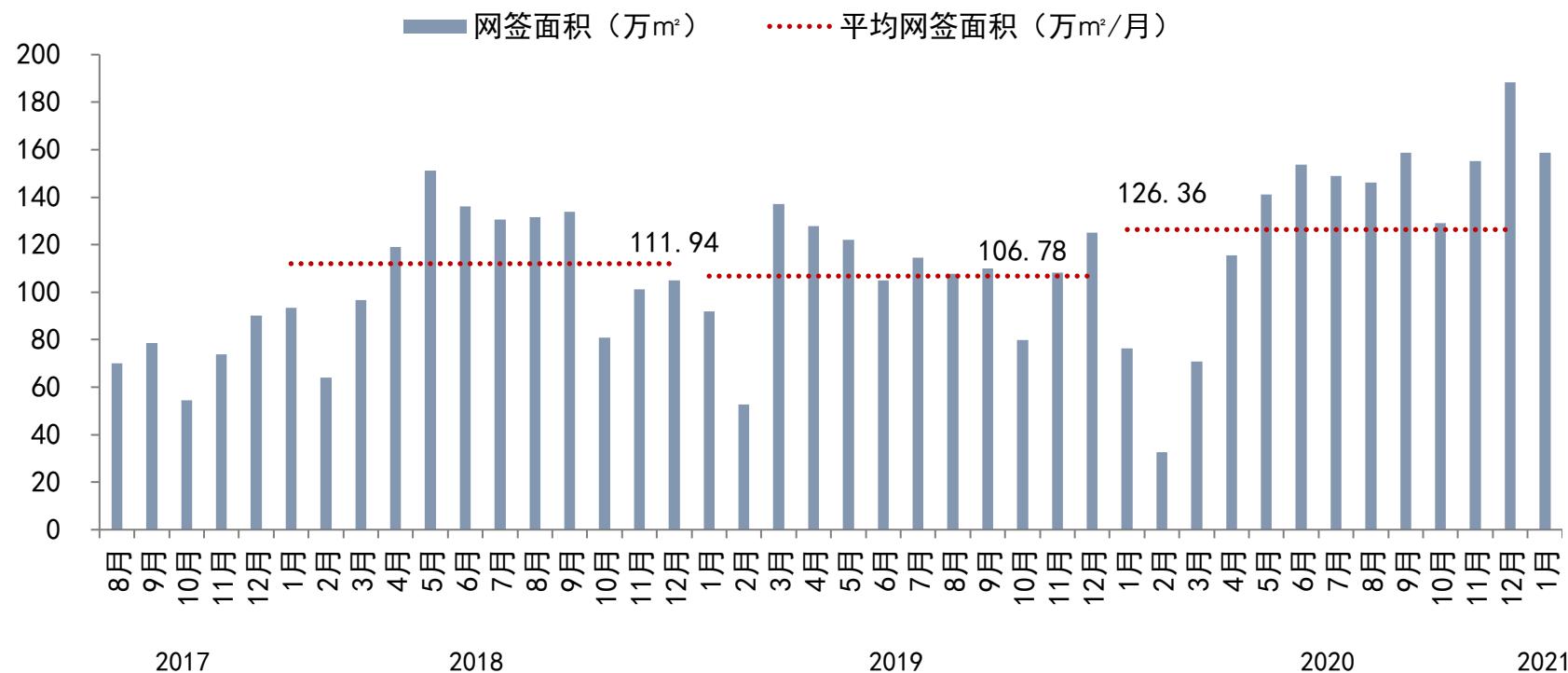


## 存量住宅

2021年1月，全市存量住宅销售价格同比上涨6.9%，涨幅较上月扩大0.6个百分点；销售价格环比上涨0.9%，涨幅较上月扩大0.4个百分点。

# 『一』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>）

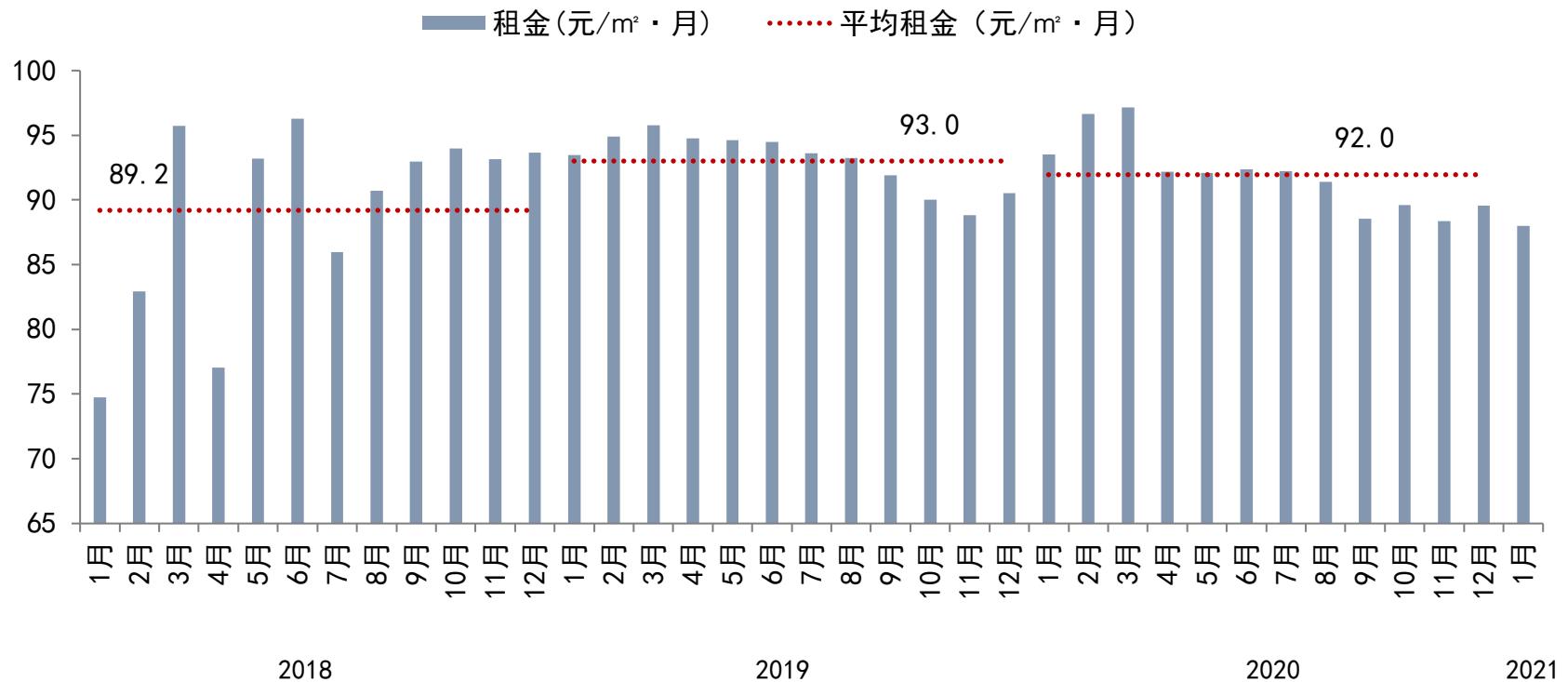


## 存量住宅

2021年1月，全市存量住宅网签面积为158.67万m<sup>2</sup>，同比增长108.02%，环比下降15.72%；网签套数17513套，同比增长104.73%，环比下降16.38%。

# 『一』住宅市场 —租赁市场

北京市住宅租金变化趋势

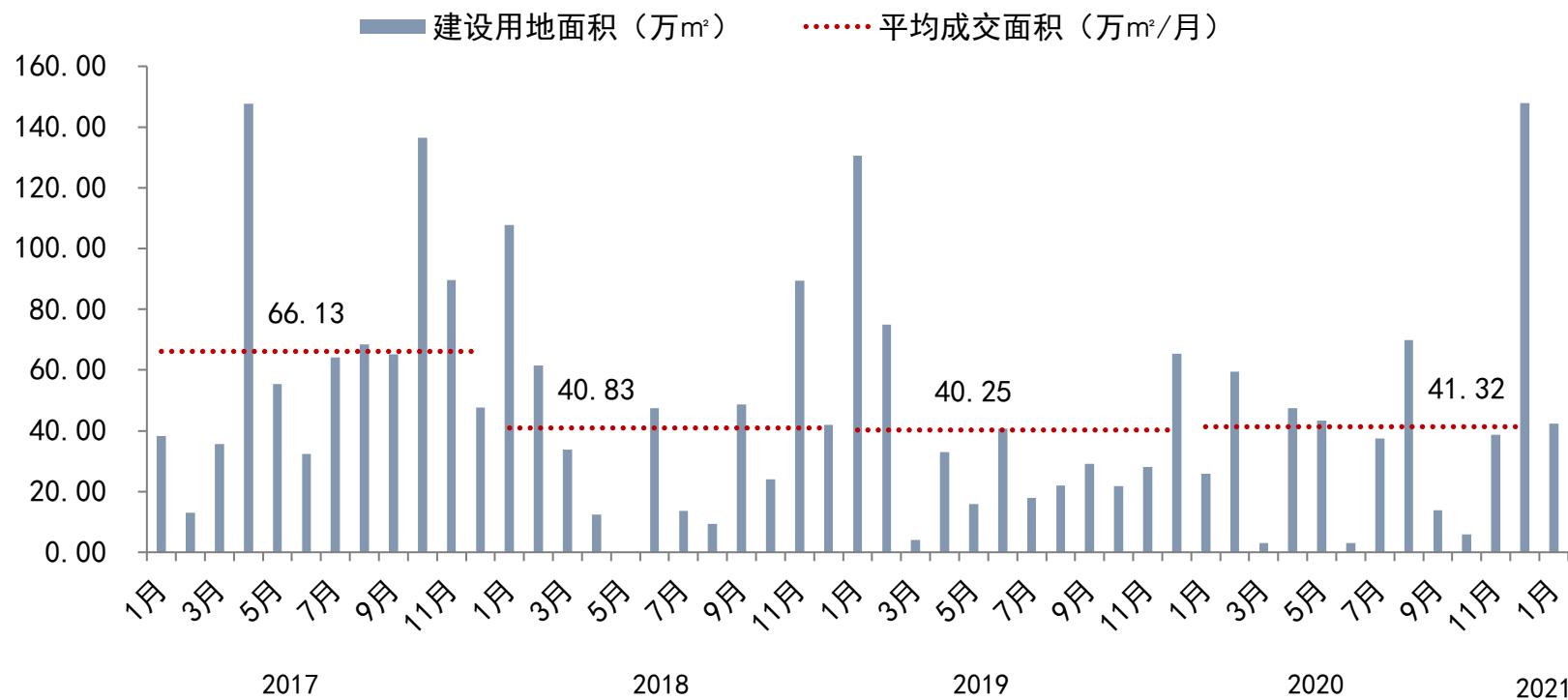


## 住宅租赁

2021年1月，北京住宅租赁市场平米租金为88.0元/m<sup>2</sup> · 月，环比下降1.7%，同比下降5.9%；套均租金8068元/套·月，环比下降3.0%，同比下降3.9%。

## 『二』土地市场

北京市土地市场成交面积趋势

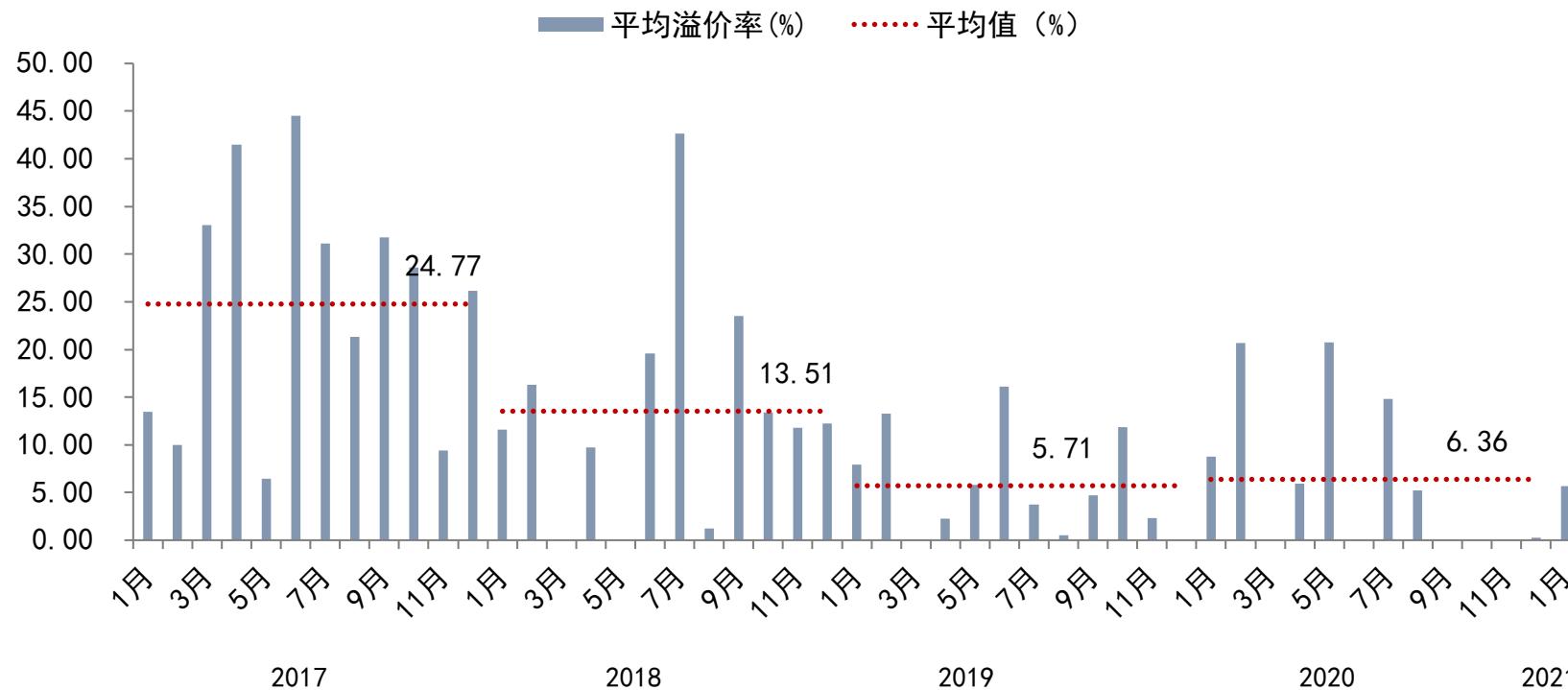


### 土地成交

2021年1月，全市土地（包括集体土地）成交面积共计42.41万m<sup>2</sup>（建设用地面积），环比下降71.34%，同比增长64.32%。

## 『二』土地市场

北京市土地市场成交溢价率趋势



## 土地成交

2021年1月，全市土地成交宗数为7宗，其中住宅用地3宗，商办用地1宗，工业用地1宗，混合用地2宗；平均溢价率为5.66%。

## 『二』土地市场

### 2021年1月北京市土地成交信息

宗地名称	建设用地面积 (m <sup>2</sup> ) 规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	成交总价 (亿元)	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> ) 溢价率 (%)	受让单位	备注
石景山区北辛安棚户区改造B区土地开发项目1608-673-A地块	13681.365 38307.822	R2居住	17.90	46727 3.17	中国海外发展	限地价
大兴区旧宫镇南郊农场棚户区改造项目DX05-0200-0037、0038、6002等地块	56860.731 133065.75	R2居住	46.57	34998 10.88	合生创展	限地价,自持比例21% (成交)
顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6055、6056地块	57208.8 91534.08	R2居住	20.50	22396 15.82	保利、金地	限地价
顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6060、6066、6067、6058、6063、6065地块	125102.17 219262.228	居住、商业、综合性商业金融服务业、托幼	40.61	18521 0.52	中建一局	限地价
房山区拱辰街道FS00-LX04-0087、0093、0092、0085地块	63474.94 97252.05	R2居住、B1商业、A33基础教育	18.28	18797 9.26	金地	限地价
怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块	1676.219 753.4	B1商业	0.06	7300 0.00	雁柏山庄	
通州区漷县镇中心区西区产业用地TZ05-0101-6100、6104地块	106100 127300	M1工业	0.95	744 0.00	北京福元医药	出让年限20年

## 『二』土地市场

### 2021年1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	42.41	70.75	21355	5.66
住宅用地	3	12.77	26.29	34707	9.96
商业/办公用地	1	0.17	0.08	7300	0
工业用地	1	10.61	12.73	744	0
混合用地	2	18.86	31.65	18659	4.89

# PART III

## 市场走势

- 由于房地产市场在2020年初受疫情影响，同比表现不具有参考性，但整体来看北京市房地产市场将呈现平稳态势。

# 市场走势

## ■ 市场趋于稳定

1月，受疫情及春节因素影响，留京人数增多，北京市经济持续向好。由于房地产市场在2020年初受疫情影响，同比表现不具有参考性，但整体来看北京市房地产市场将呈现平稳态势。

## ■ 严格落实“房住不炒”

1月，中央多次通过会议强调房地产宏观调控与金融监管继续从严，落实房地产长效机制，实施房地产金融审慎管理制度，完善金融支持住房租赁政策体系；北京银保监局严查个人信贷资金违规流入房地产市场，维护北京地区房地产市场平稳健康发展。未来，房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性。