



首佳顾问  
SHOU JIA  
CONSULTING

# 北京市房地产市场分析报告

2021年年报

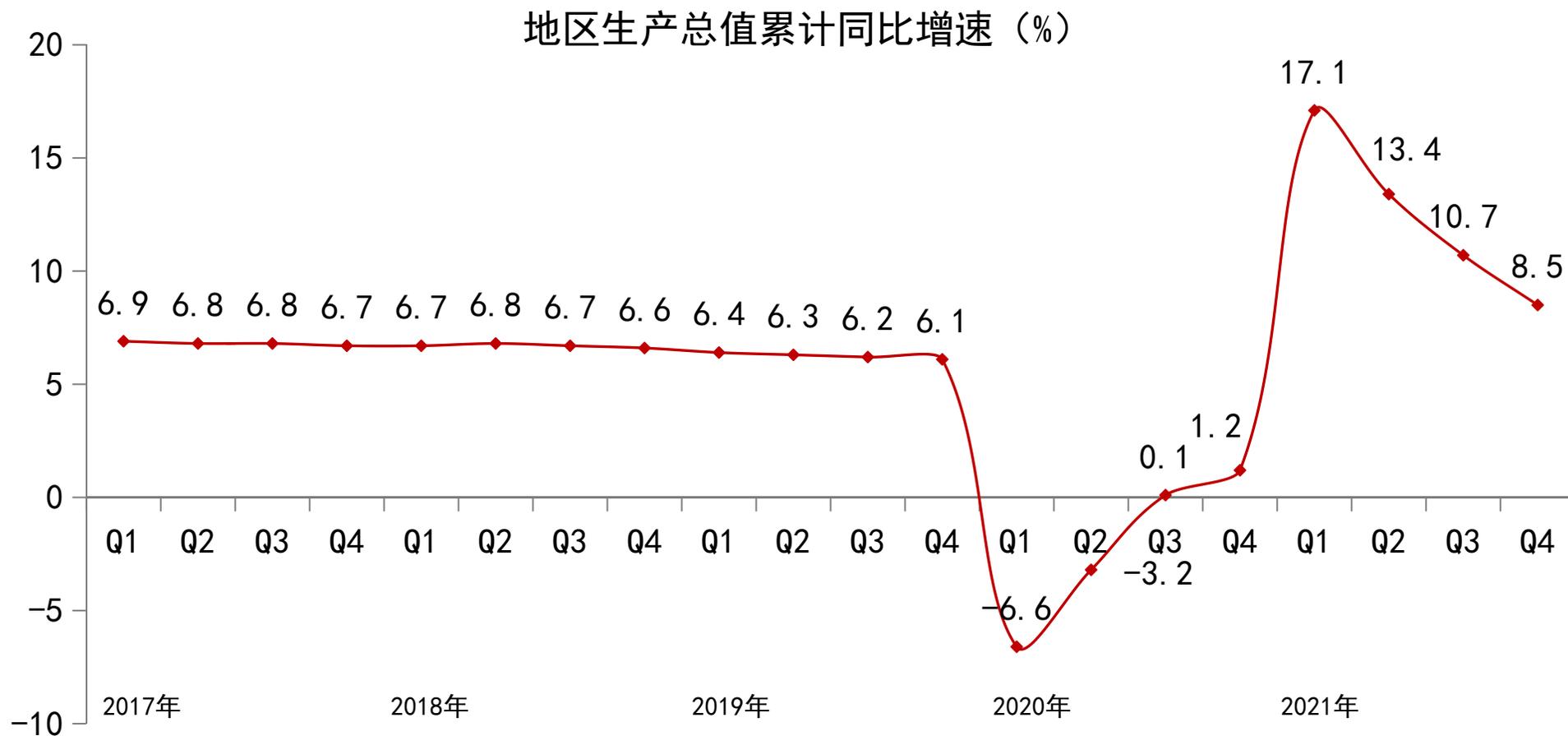
# PART I 宏观经济

- GDP、CPI、PPI、PMI
- 社会消费品零售额
- LPR 、 M2、人均可支配收入
- 固定资产投资 & 房地产开发投资



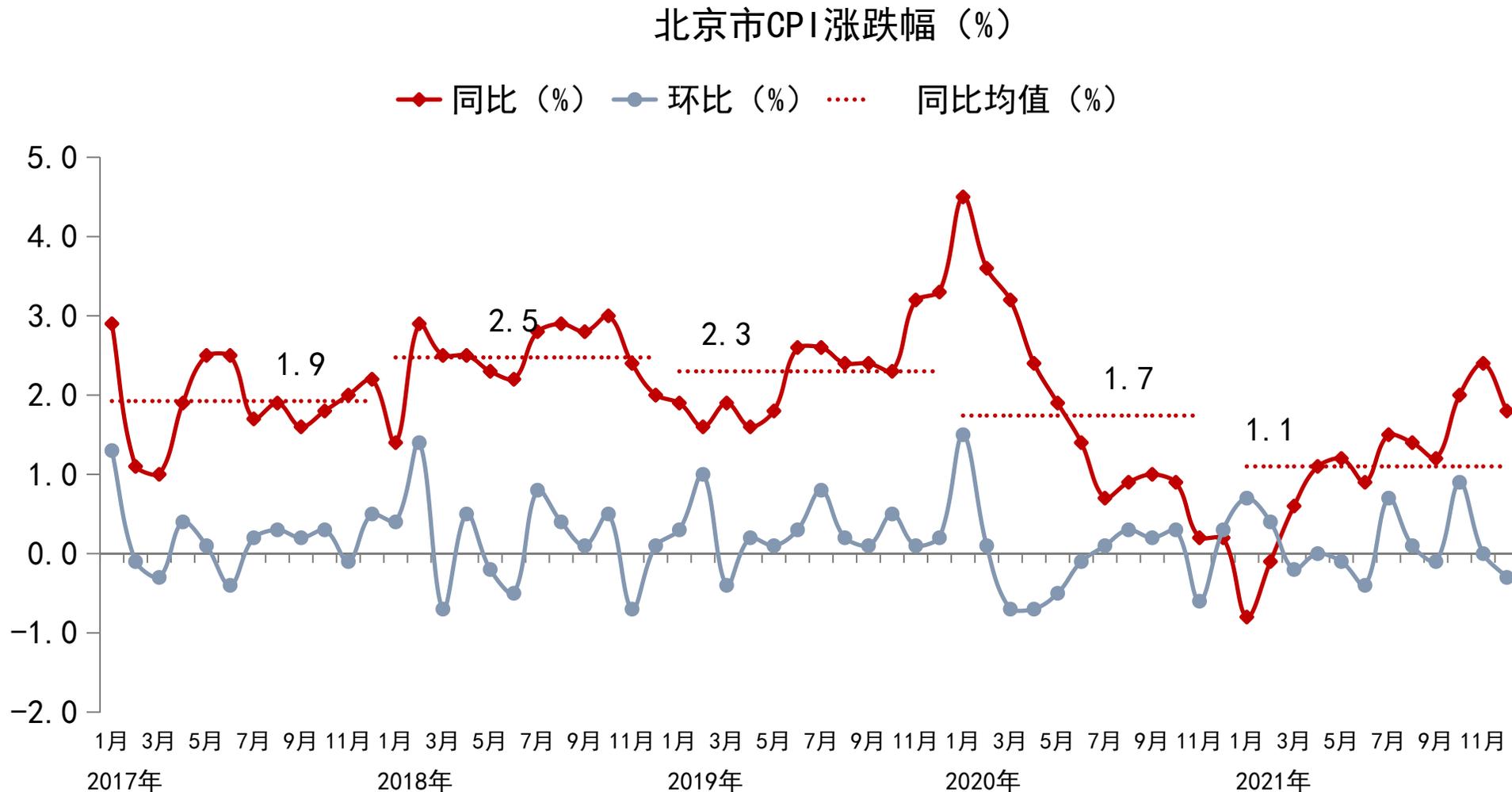
- 2021年，全市经济持续恢复发展，经济总量跃上4万亿元新台阶，人均地区生产总值保持全国各省区市领先水平。
- 12月，北京市房贷利率保持稳定，房地产信贷环境持续改善，放款等待期缩短。

## GDP



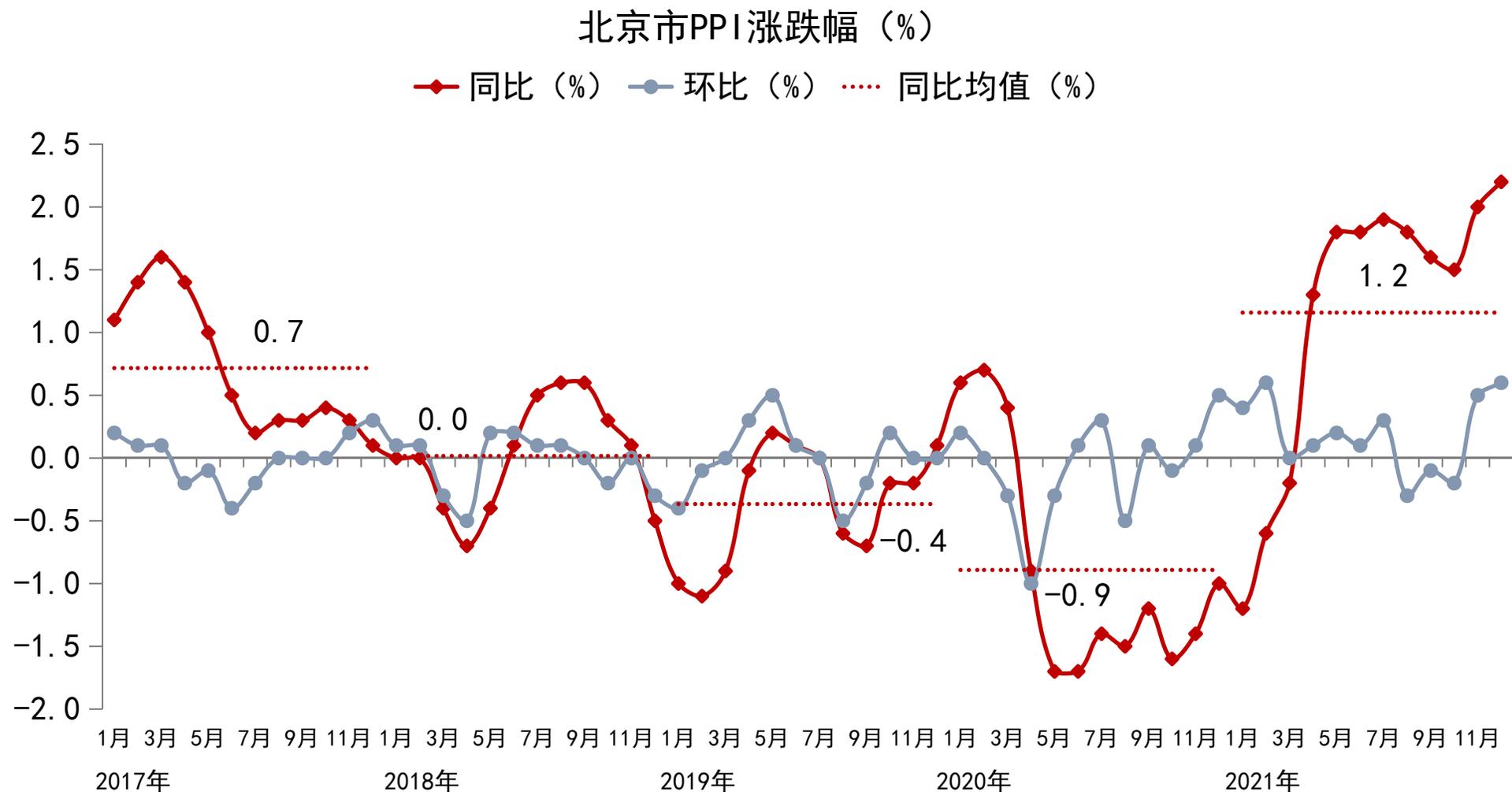
2021年1-4季度，全市实现地区生产总值40269.6亿元，按不变价格计算，比上年增长8.5%，与2019年相比，两年平均增长4.7%。分产业看，第一产业实现增加值111.3亿元，比上年增长2.7%；第二产业实现增加值7268.6亿元，增长23.2%；第三产业实现增加值32889.6亿元，增长5.7%。

## CPI



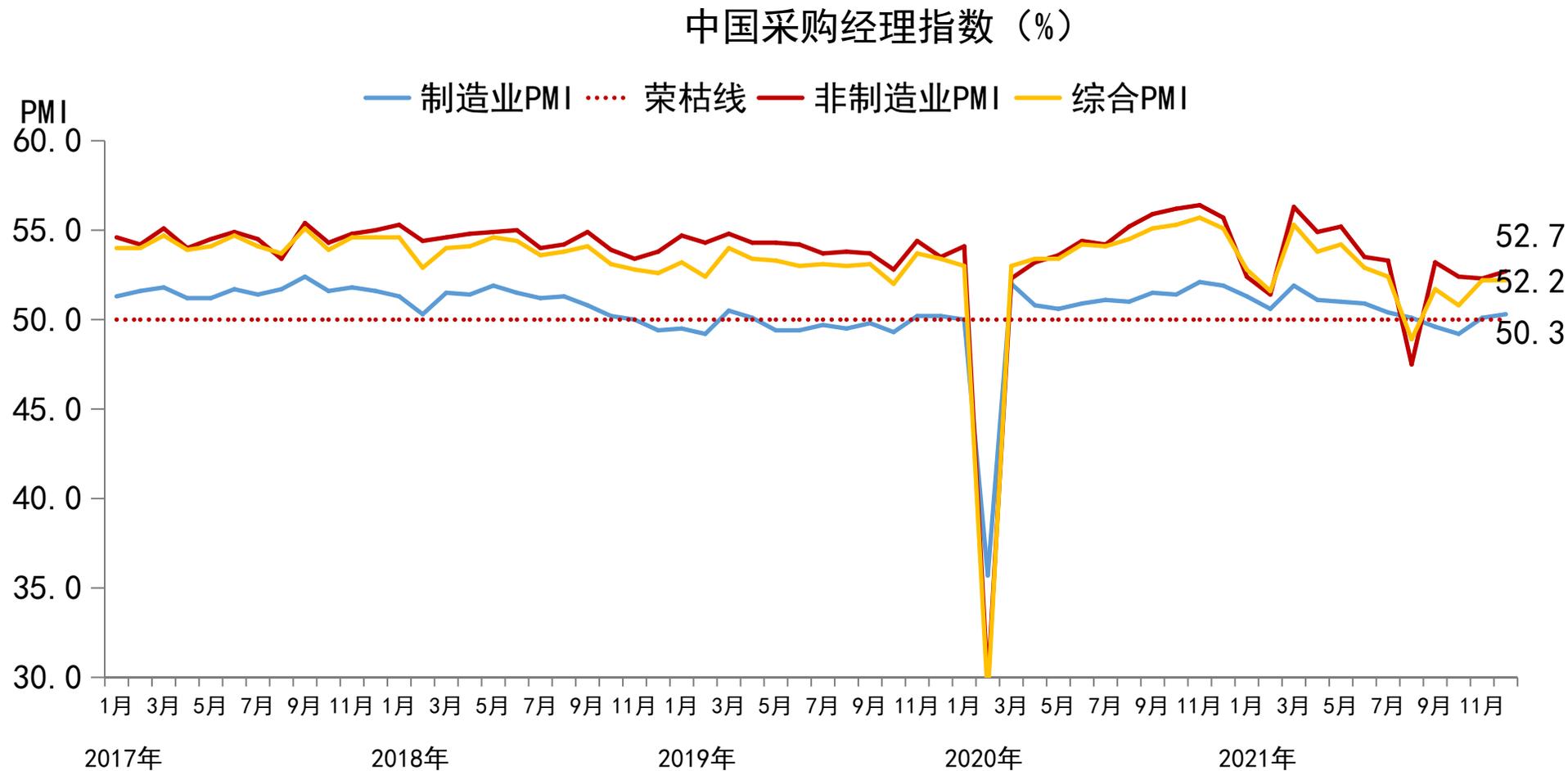
2021年12月，全市CPI环比下降0.3%，同比上涨1.8%，涨幅比上月缩小0.6个百分点。其中，食品价格上涨0.7%，非食品价格上涨1.9%；非食品分项中，交通工具用燃料涨幅较明显，租赁房房租上涨1.6%。

## PPI



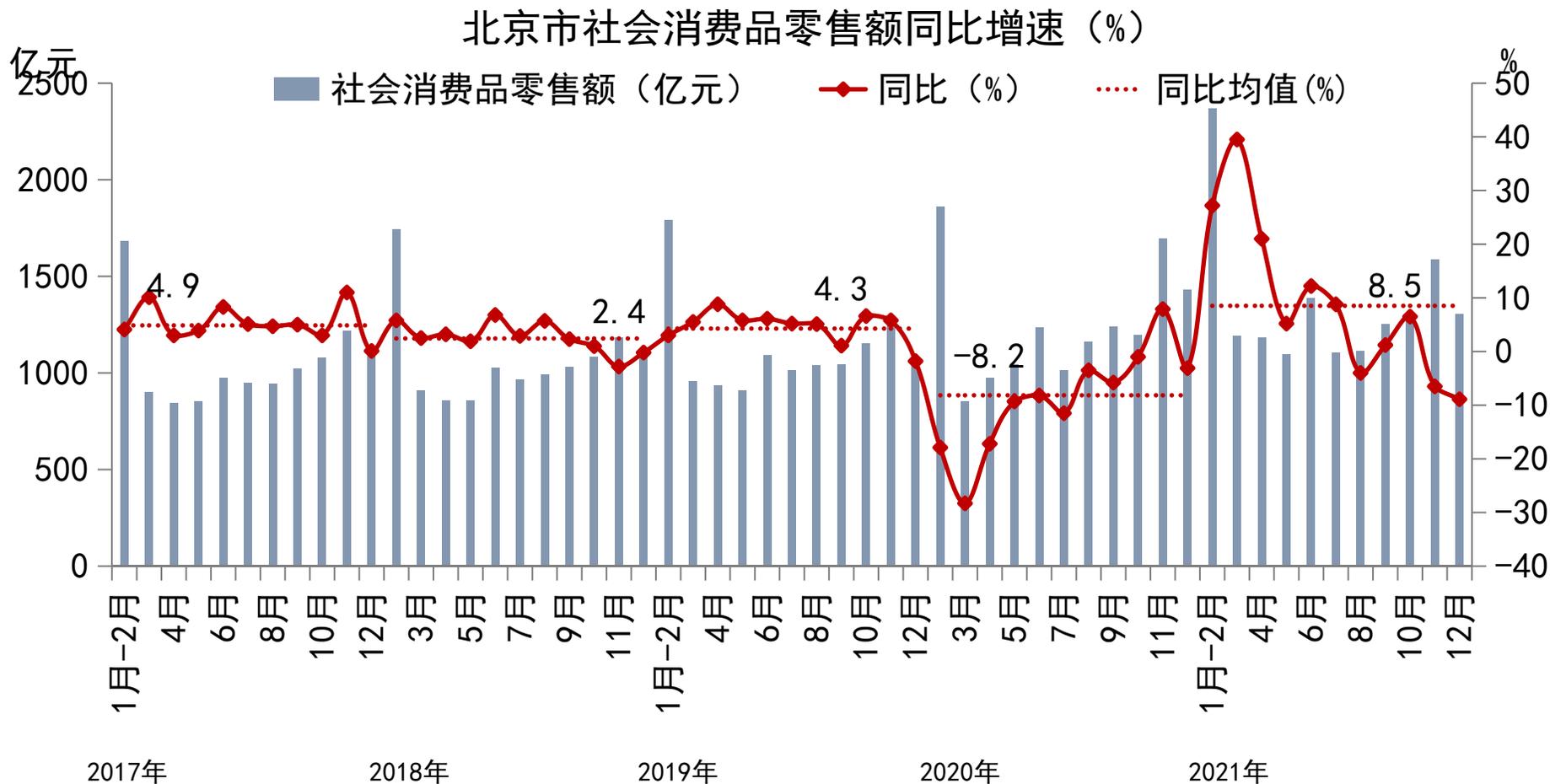
2021年12月，全市PPI环比**上涨0.6%**，**同比上涨2.2%**，涨幅较上月扩大0.2个百分点。本月，石油和天然气开采业、有色金属冶炼和压延加工业、黑色金属冶炼和压延加工业的价格环比上涨较为显著。

## PMI



2021年12月，中国制造业采购经理指数为50.3%，高于上月0.2个百分点、高于临界点，表明制造业景气水平继续回升；非制造业商务活动指数为52.7%，高于上月0.4个百分点、高于临界点，表明非制造业恢复步伐加快；综合PMI产出指数为52.2%，与上月持平，表明我国企业生产经营活动总体稳定扩张。

## 社会消费品零售额

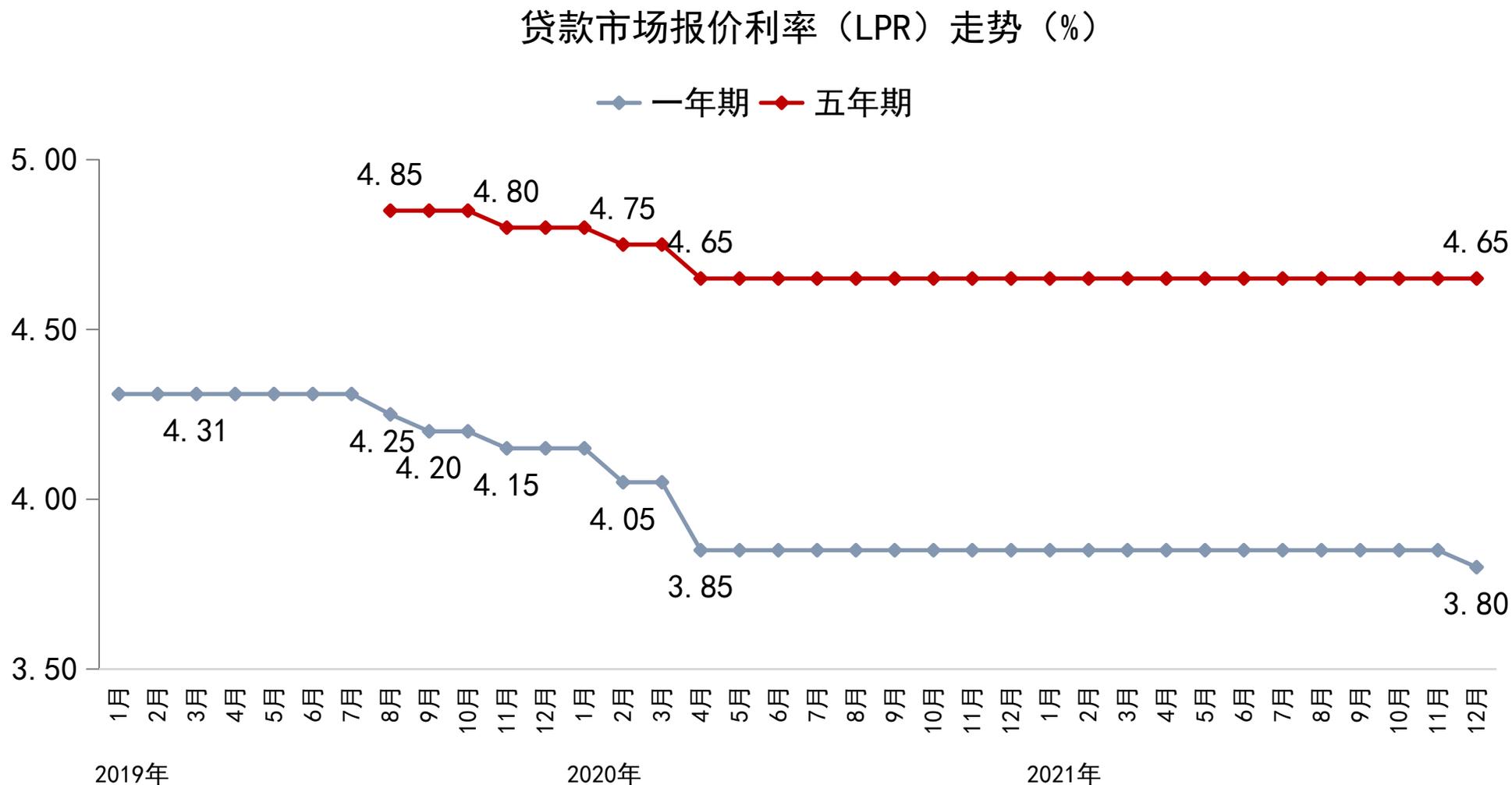


2021年，全市实现社会消费品零售总额14867.7亿元，**同比增长8.4%，两年平均下降0.7%**。其中，商品零售13733.1亿元，同比增长7.1%，两年平均下降0.2%；餐饮收入1134.6亿元，同比增长27.5%，两年平均降5.4%。12月，全市实现社会消费品零售总额1304亿元，**环比、同比分别下降17.8%和8.9%，两年平均下降6%**。

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。

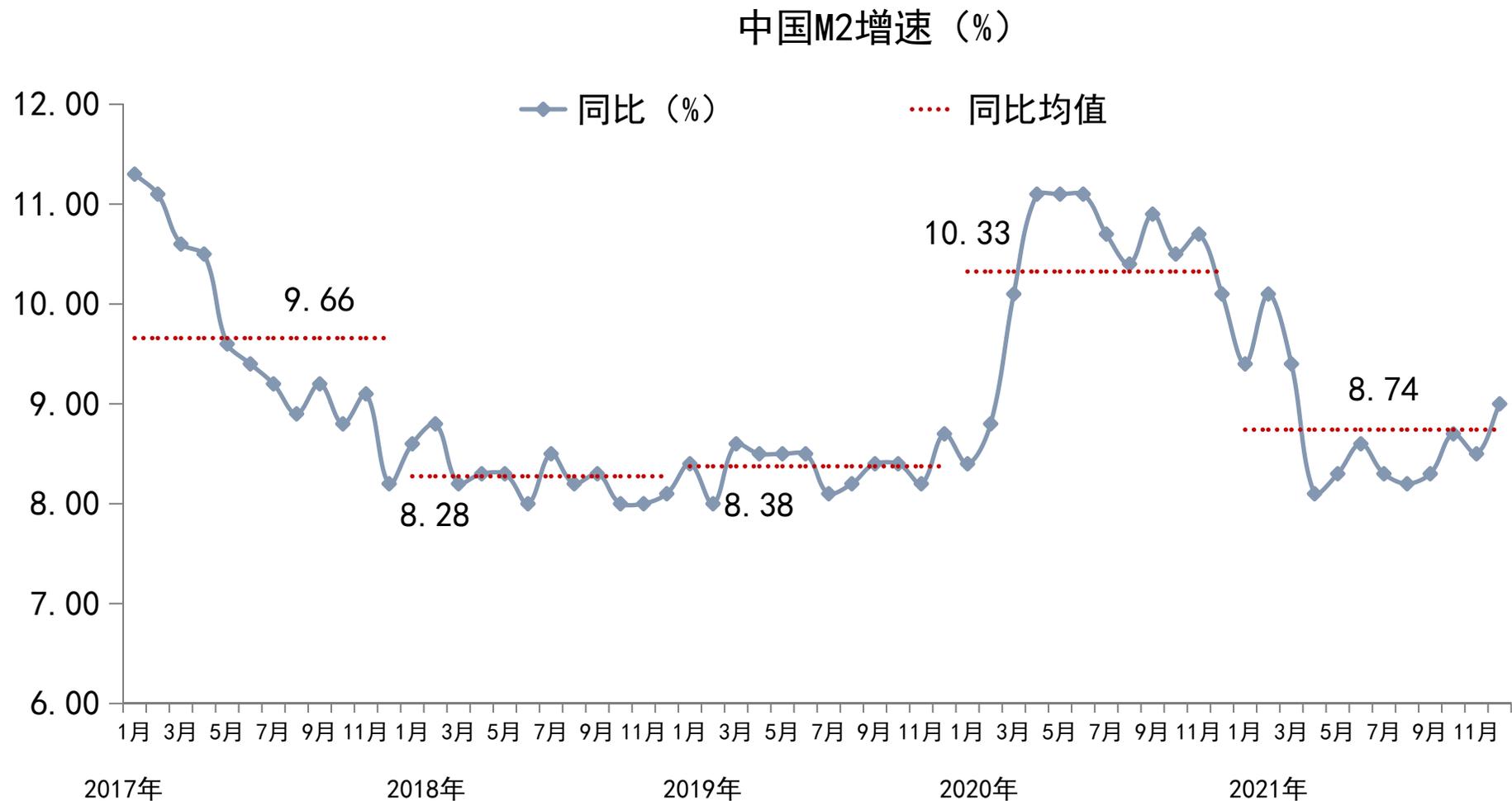
资料来源：北京市统计局

## LPR



2021年12月，1年期LPR为3.8%，5年期以上LPR为4.65%。1年期LPR结束连续20个月的横盘，下调5个基点，5年期LPR不变。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。4季度利率保持稳定，12月份放款等待期缩短。

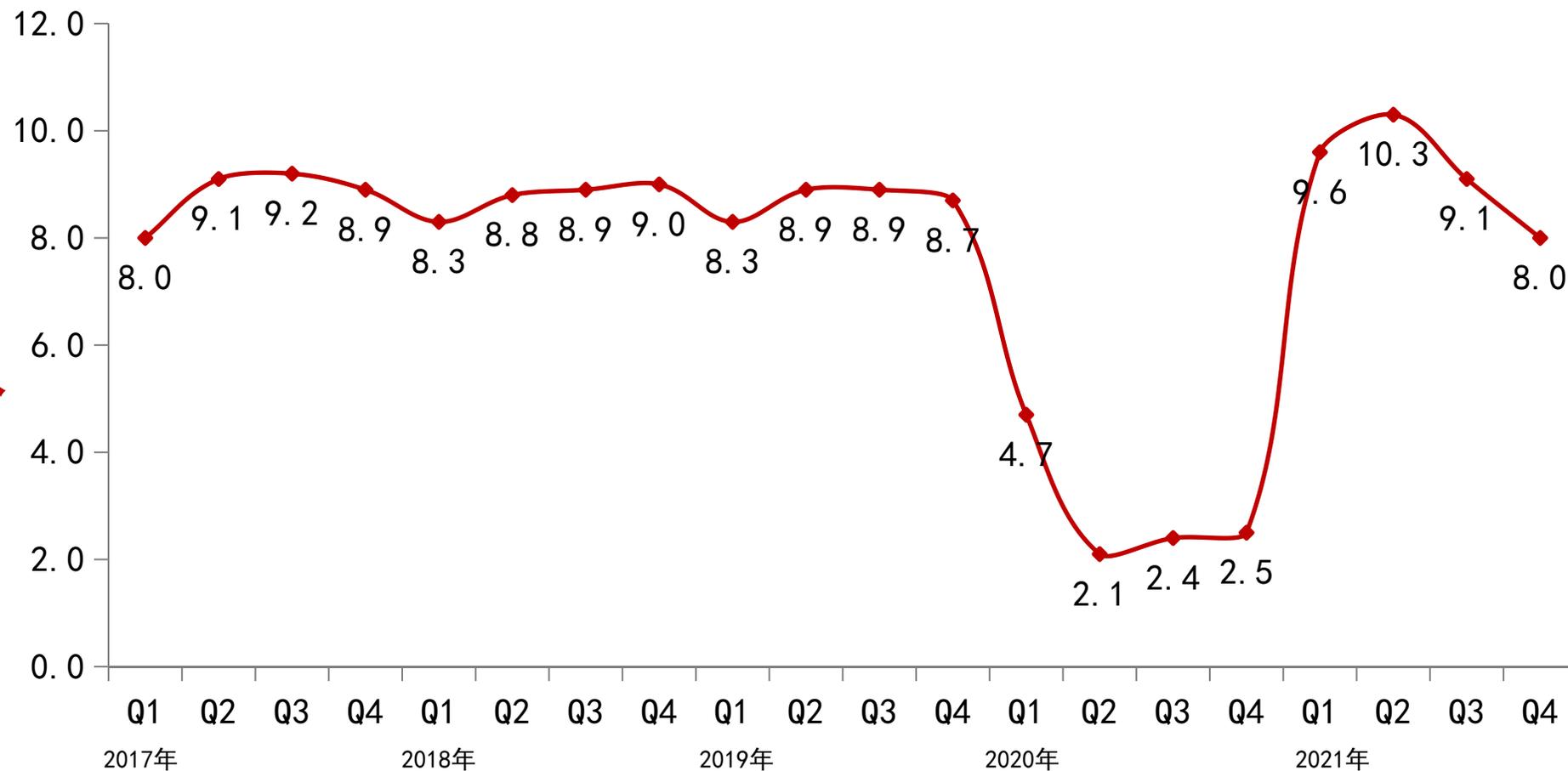
## M2



2021年12月末，广义货币(M2)余额238.29万亿元，同比增长9%，增速比上月末高0.5个百分点，比上年同期低1.1个百分点；全年净投放现金6510亿元。预计2022年1季度，货币政策仍将保持流动性合理宽裕，房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场平稳发展。

## 北京市人均可支配收入同比增速 (%)

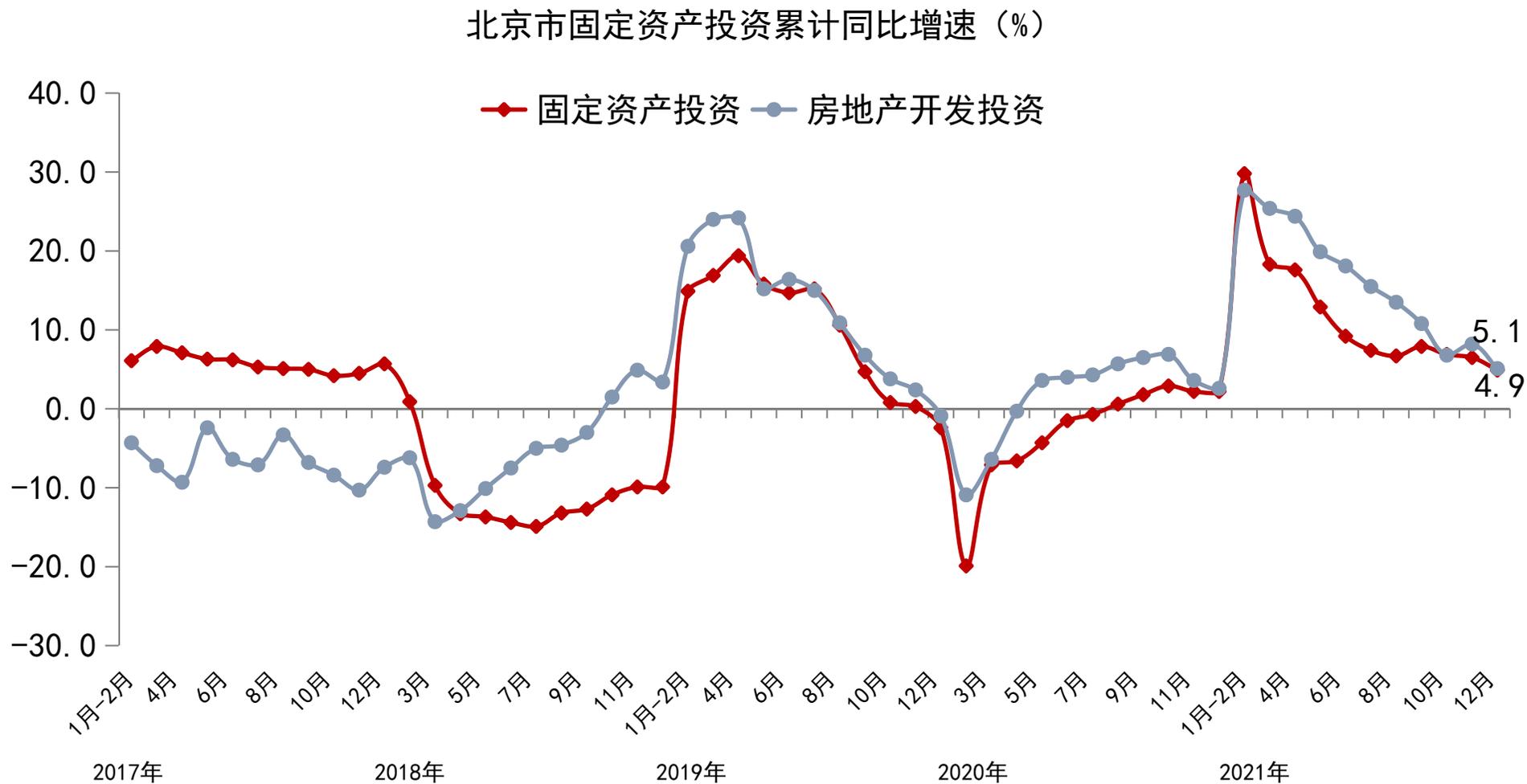
人均可支配收入



2021年，全市居民人均可支配收入75002元，同比增长8%。其中，城镇居民人均可支配收入81518元，同比增长7.8%。

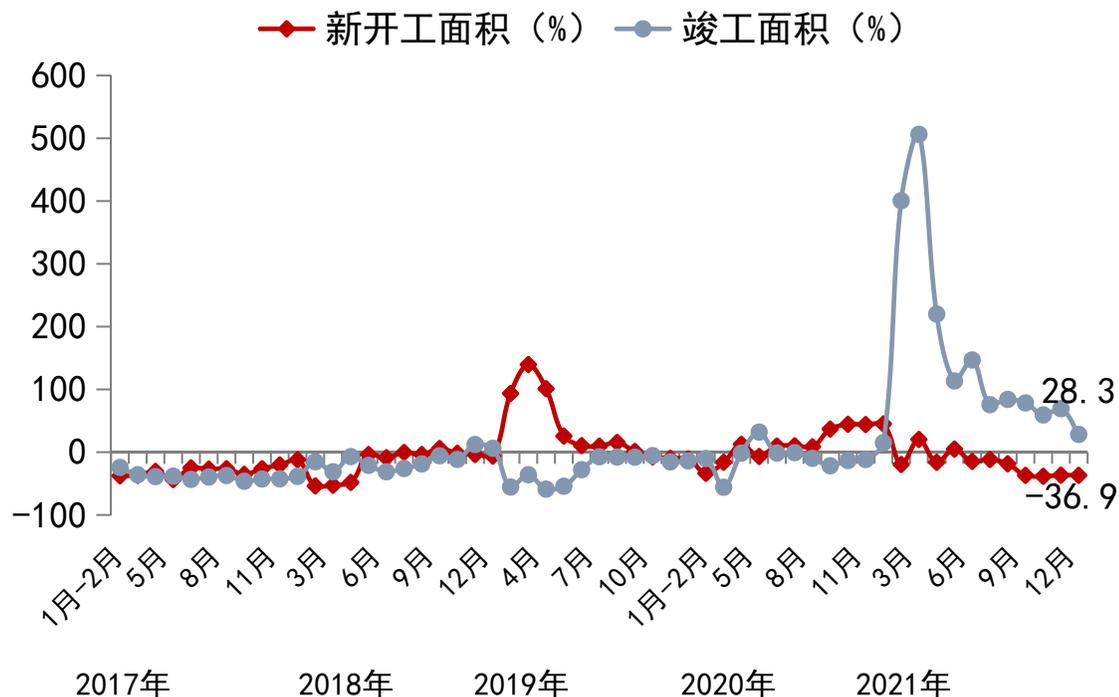
# 『一』 宏观经济

## 固定资产投资 & 房地产开发投资

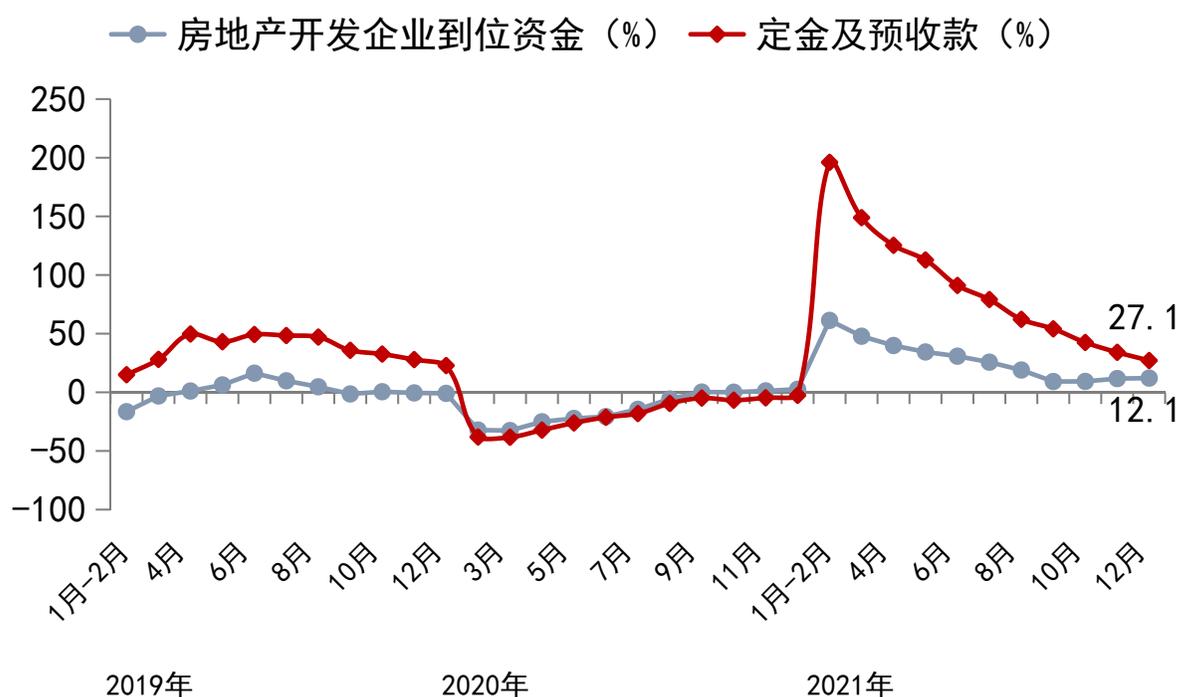


2021年,全市**固定资产投资(不含农户)**同比增长**4.9%**,较上月回落1.6个百分点,比2019年同期增长7.2%,**两年平均增速为3.5%**。其中,**房地产开发投资**同比增长**5.1%**,较上月回落3.1个百分点,比2019年同期增长7.8%,**两年平均增速为3.8%**。

## 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,全市开发企业房屋新开工面积为1895.9万m<sup>2</sup>,同比下降36.9%,两年平均下降4.4%;房屋竣工面积为1983.9万m<sup>2</sup>,同比增长28.3%,两年平均增长21.53%。开发企业到位资金为6524.2亿元,同比增长12.1%。其中,定金及预收款为3114.8亿元,同比增长27.1%;国内贷款为923.6亿元,同比下降35.1%;自筹资金为1715.6亿元,同比上涨22%;个人按揭贷款为495.3亿元,同比上涨47.2%。

# 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

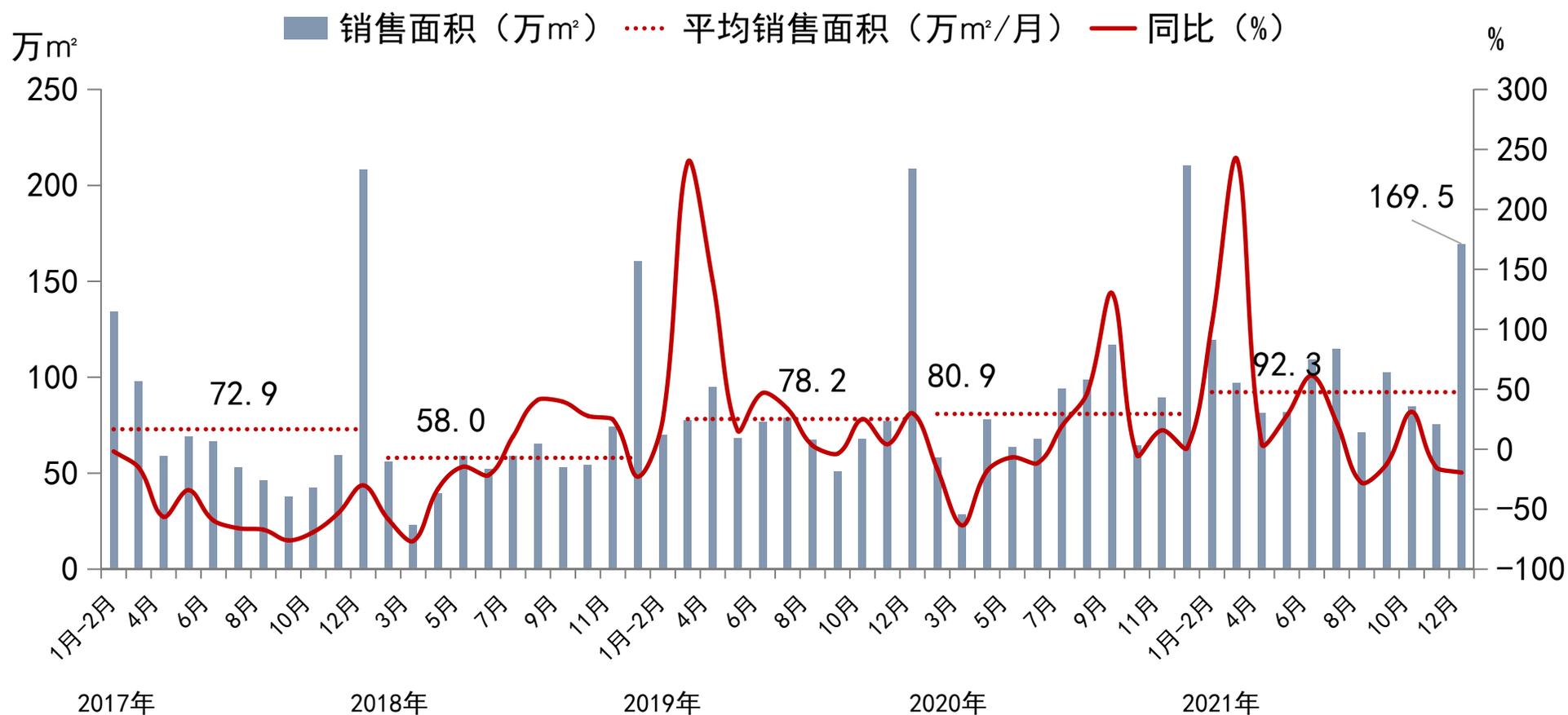


- 2021年，全市新建商品住宅销售面积877.1万 $m^2$ ，同比增加19.6%，比2019年同期增加11.2%；全市存量住宅网签面积1766.31万 $m^2$ ，同比增加16.5%，比2019年同期增加37.9%，成交量创近5年新高。
- 2021年，全市成交建设用地总面积732.7万 $m^2$ ，同比增长47.77%；成交地块数量129宗。

# 『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

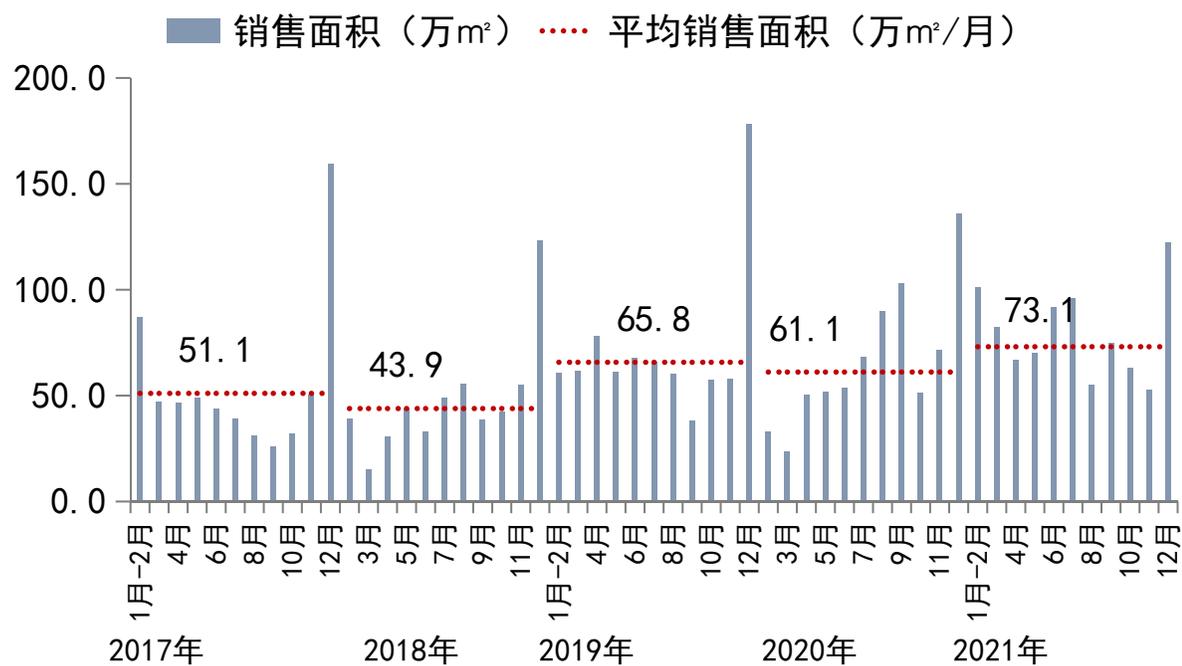


2021年，全市新建商品房销售面积为1107.1万平方米，同比增长14%，比2019年同期增长17.9%。其中12月，全市新建商品房销售面积为169.5万m<sup>2</sup>，同比减少19.5%，比2019年同期减少18.9%。

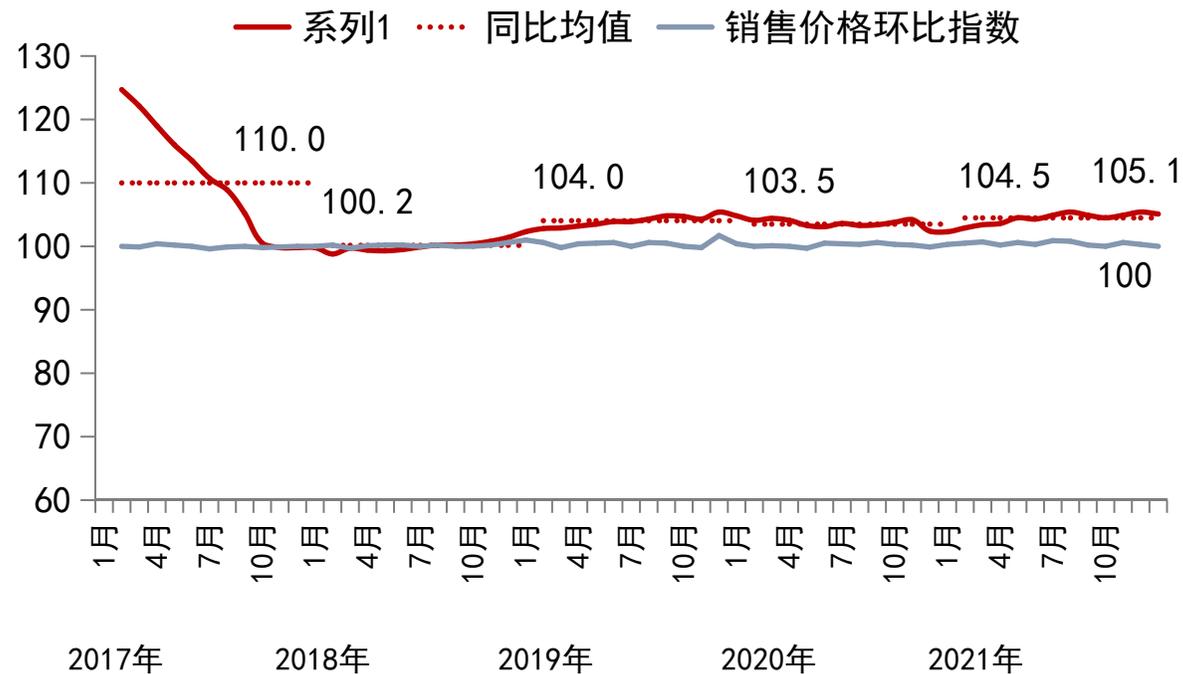
注：新建商品房包括住宅、办公楼、商业营业用房及其他房屋建筑物（如车库等）。

## 『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（%）

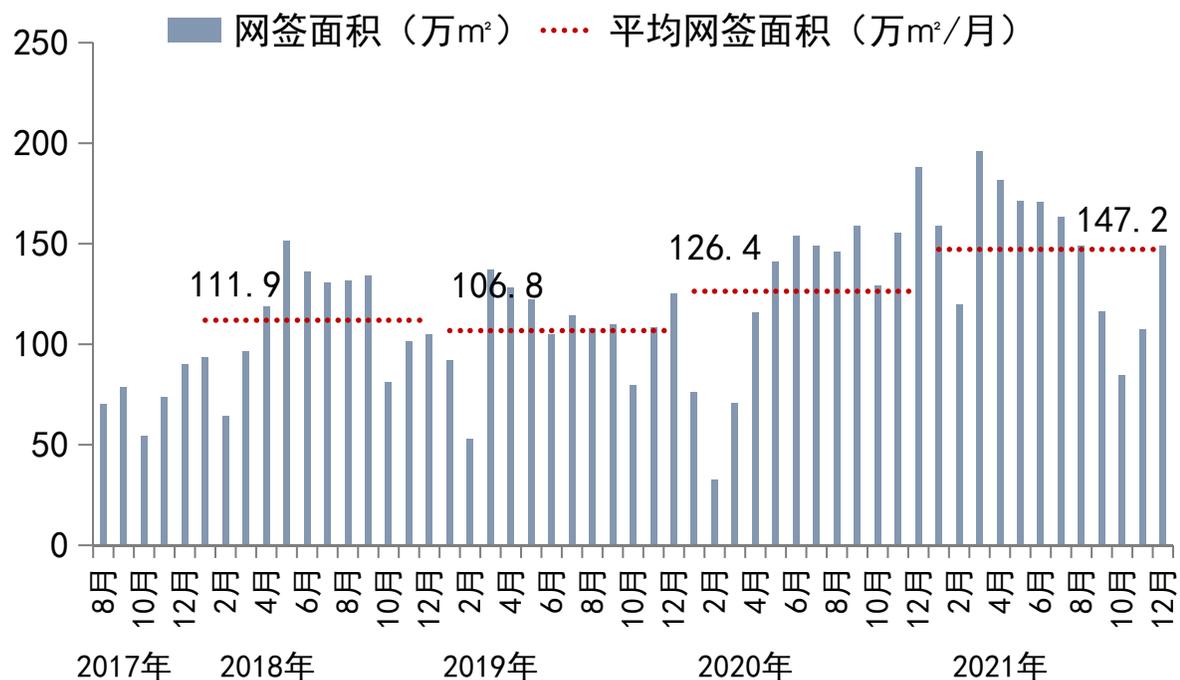


### 新建商品住宅

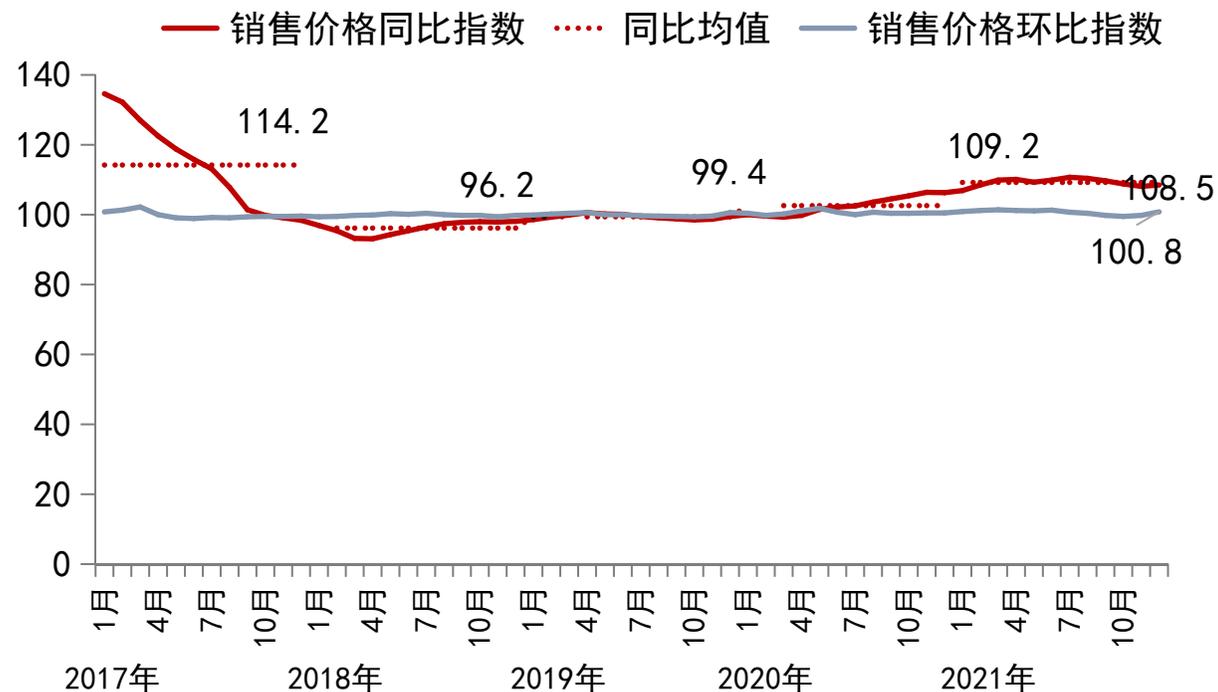
2021年，全市新建商品住宅销售面积为877.1万m<sup>2</sup>，同比增加19.6%，比2019年同期增加11.2%。其中，12月全市新建商品住宅成交122.4万m<sup>2</sup>，同比减少9.9%，比2019年同期减少31.3%。销售价格同比指数为105.1%，较上月下跌0.3个百分点；环比持平。截至2021年12月，新建商品住宅库存总量为830.8万m<sup>2</sup>，同比下降9.9%。去化周期为11.2个月，较上月增加1个月。

## 『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 (%)

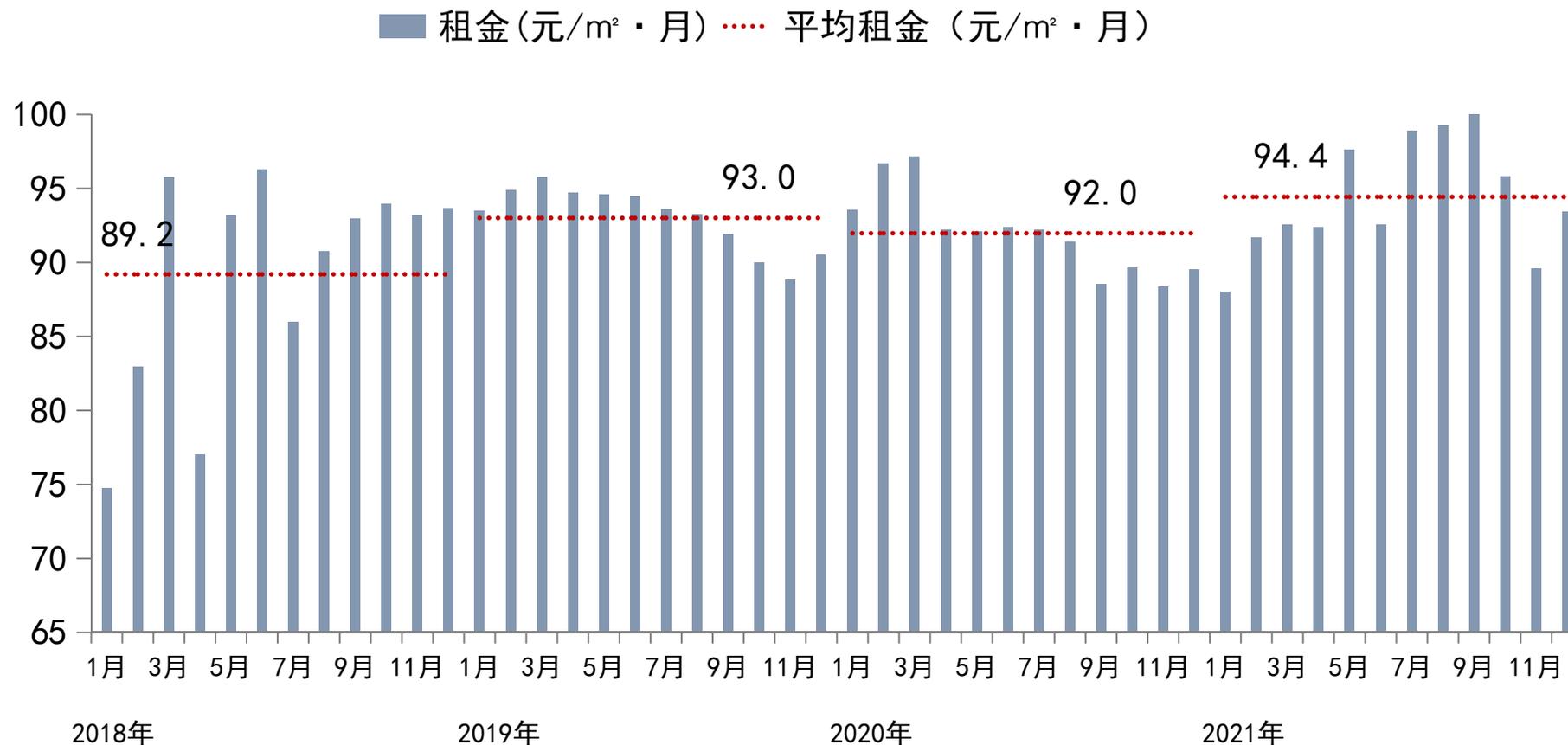


### 存量住宅

2021年，全市存量住宅网签面积1766.31万m<sup>2</sup>，同比增加16.5%，比2019年同期增加37.9%；网签套数196132套，同比增加16.2%，比2019年同期增长35.2%。其中，12月全市存量住宅网签面积148.72万m<sup>2</sup>，环比增加38.7%，同比减少21%，比2019年同期增加19%；网签套数17322套，环比增加46.2%，同比减少17.3%，比2019年同期增长22.3%。销售价格同比指数为108.5%，较上月上涨0.4个百分点；环比指数为100.8%，较上月上涨1个百分点。

## 住宅租赁

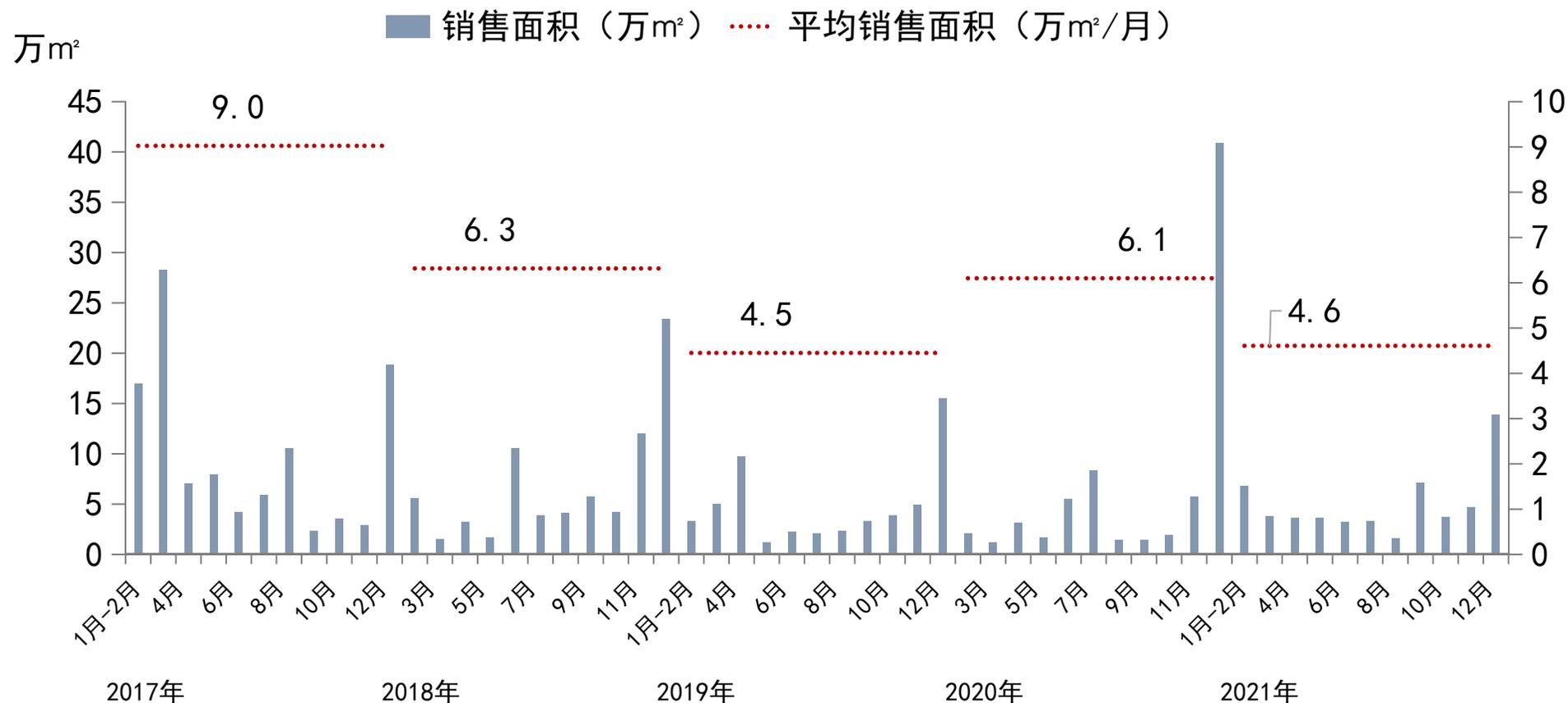
### 北京市住宅租金变化趋势



2021年12月，北京住宅租赁市场平米租金为**93.43元/m<sup>2</sup>·月**，环比、同比涨幅均为**4.3%**；套均租金8460元/套·月，环比上涨0.3%，同比上涨1.7%。2021年，北京住宅租金1月探底后上扬；7-9月高校毕业生租赁需求集中释放，带动租金上涨并创新高；随后，市场租赁需求减弱，租金水平有所回落。

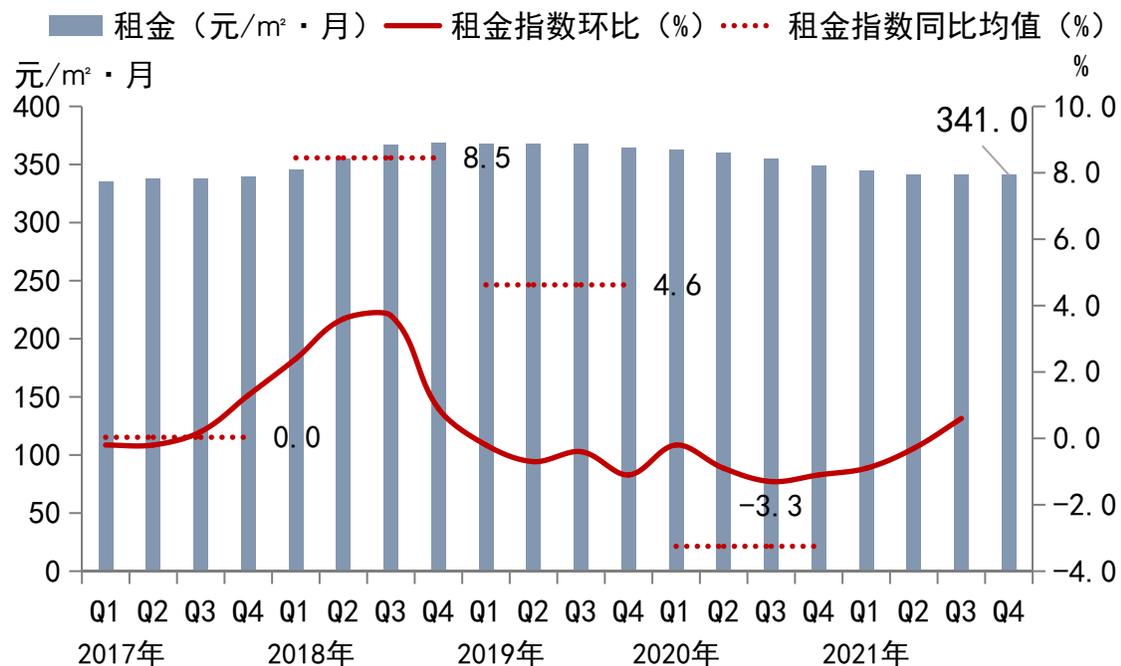
## 北京市写字楼成交面积趋势

办公销售

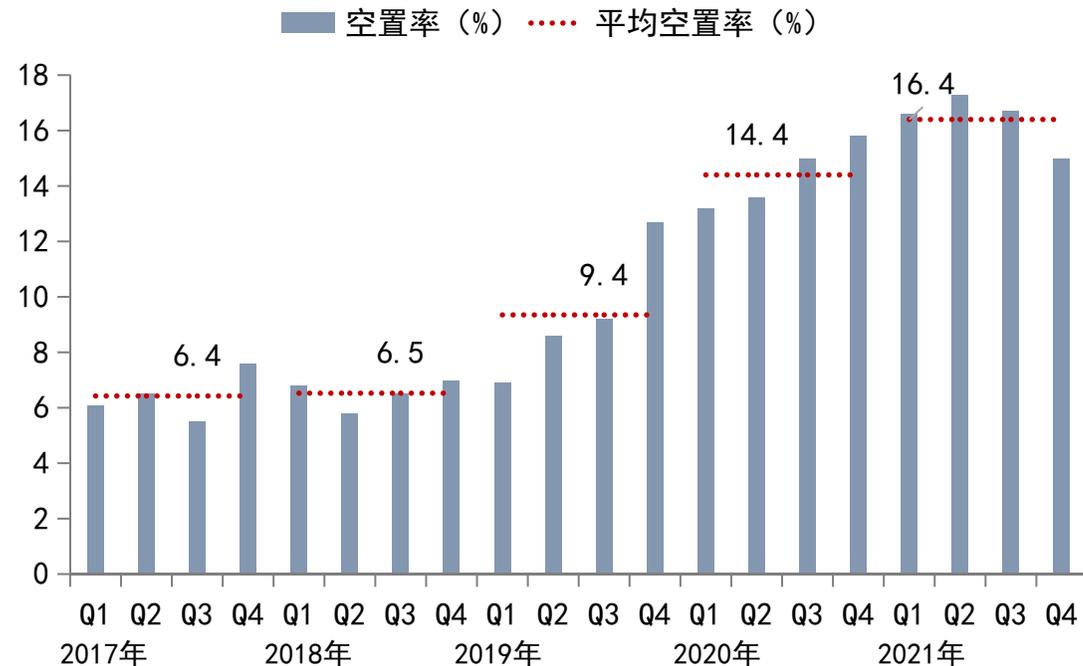


2021年，全市写字楼成交面积55.3万m<sup>2</sup>，同比减少24.5%。其中，12月全市写字楼成交面积为13.9万m<sup>2</sup>，同比减少66%。

## 北京市写字楼租金趋势



## 北京市写字楼空置率趋势

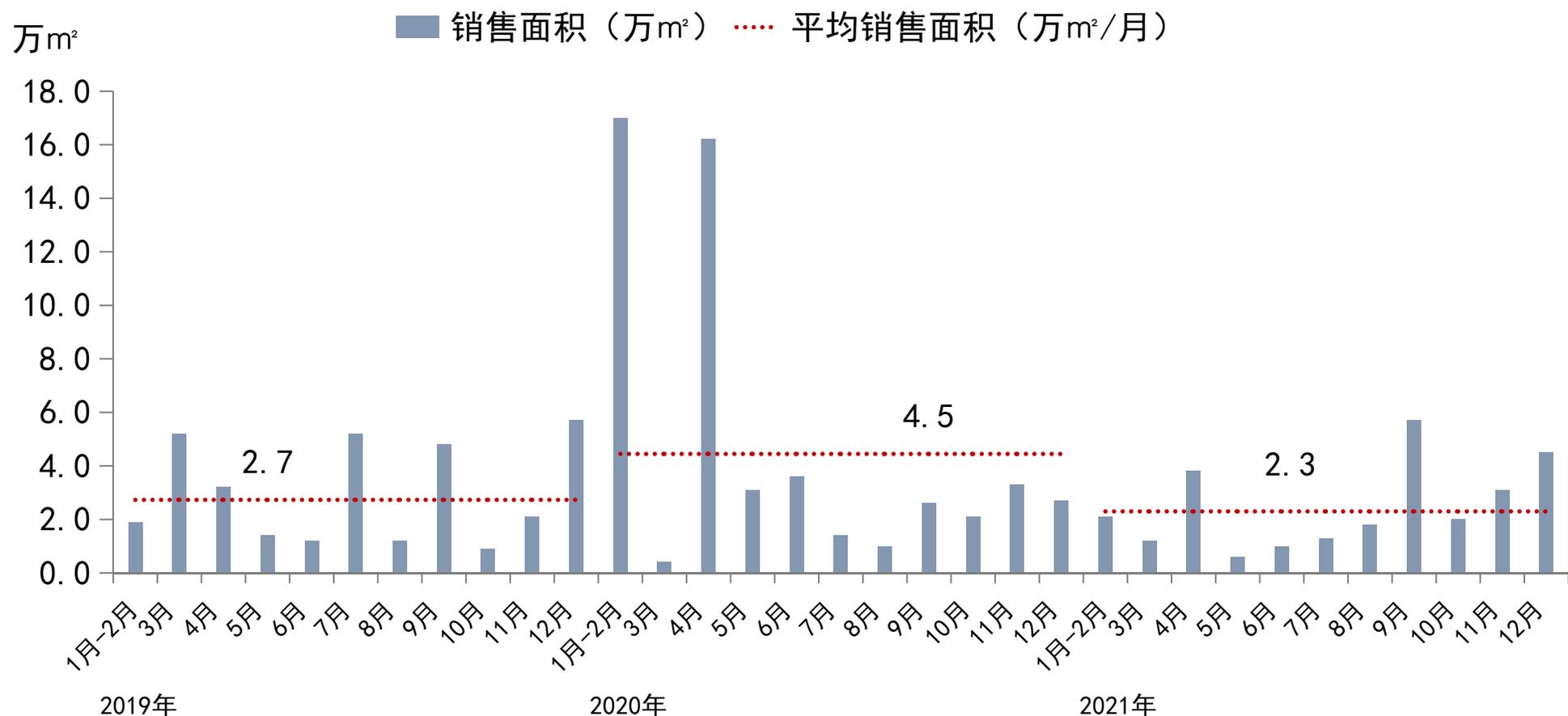


## 租赁市场

2021年，全市甲级写字楼供应131.2万平方米，同比增加1倍；吸纳101.9万平方米，同比增加4.7倍；年平均空置率16.4%，同比上升2%。其中，4季度全市甲级写字楼平均租金为341元/月·㎡，环比下降0.7元/月·㎡；空置率为15%，环比下降1.7个百分点。

## 北京市商业物业成交面积趋势

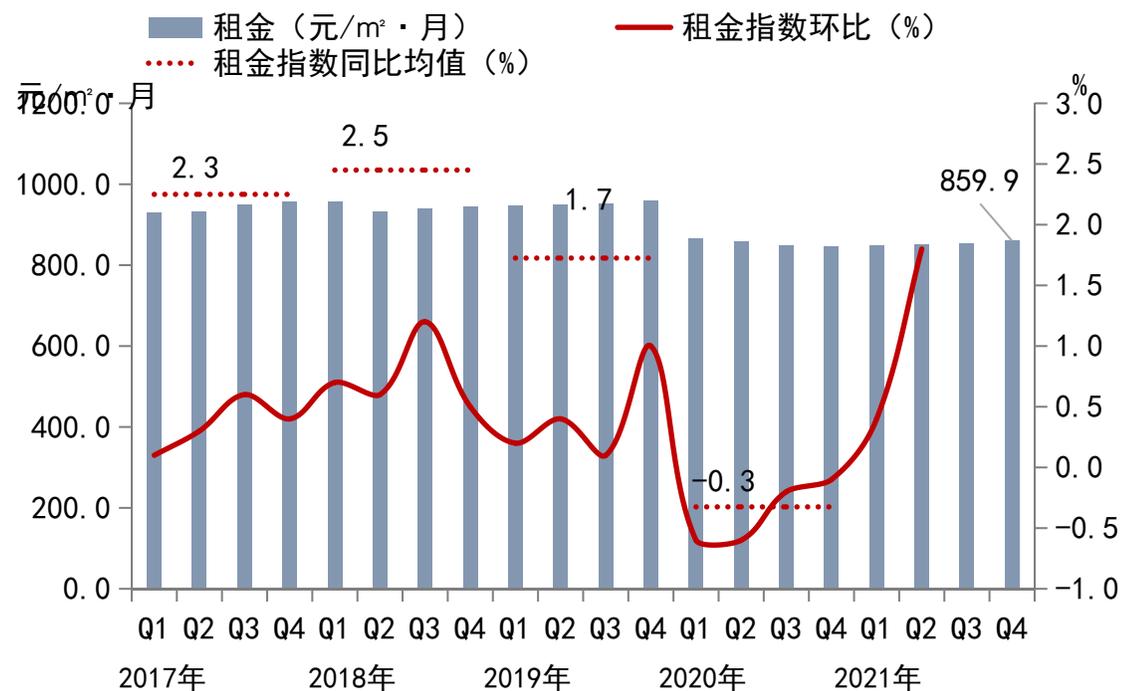
商业销售



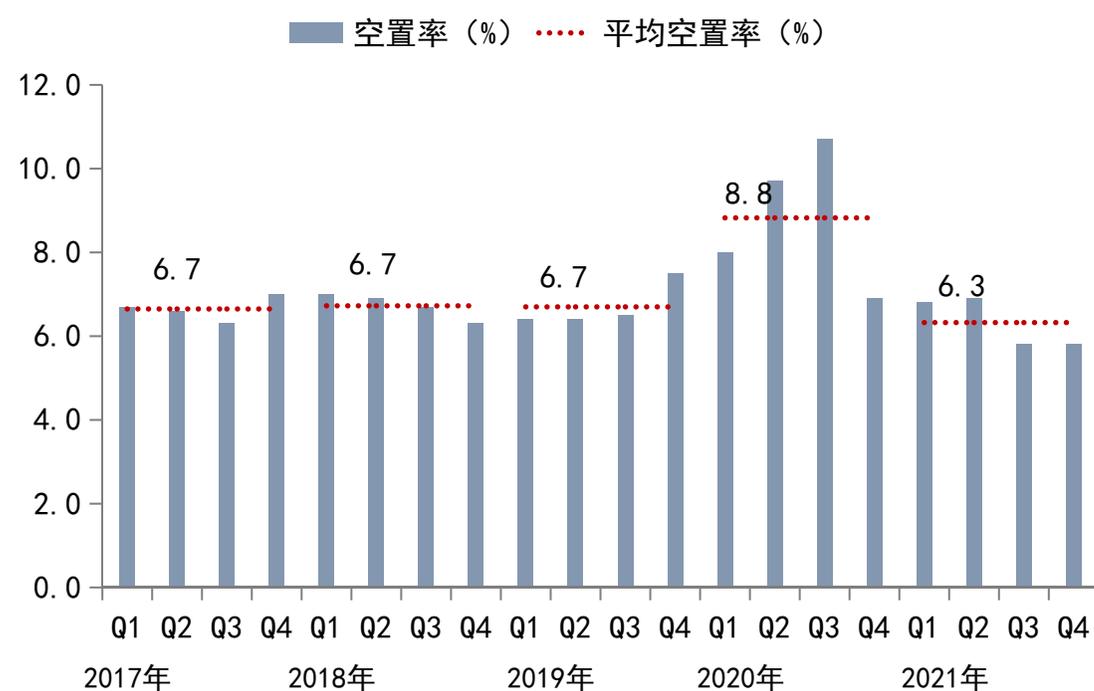
2021年，全市商业物业成交面积为27.1万m<sup>2</sup>，**同比下降49.2%**。其中，**12月**全市商业物业成交面积为4.5万m<sup>2</sup>，**同比增加66.7%**。

# 『四』商业市场 — 租赁

## 北京市商铺租金趋势



## 北京市商铺空置率趋势

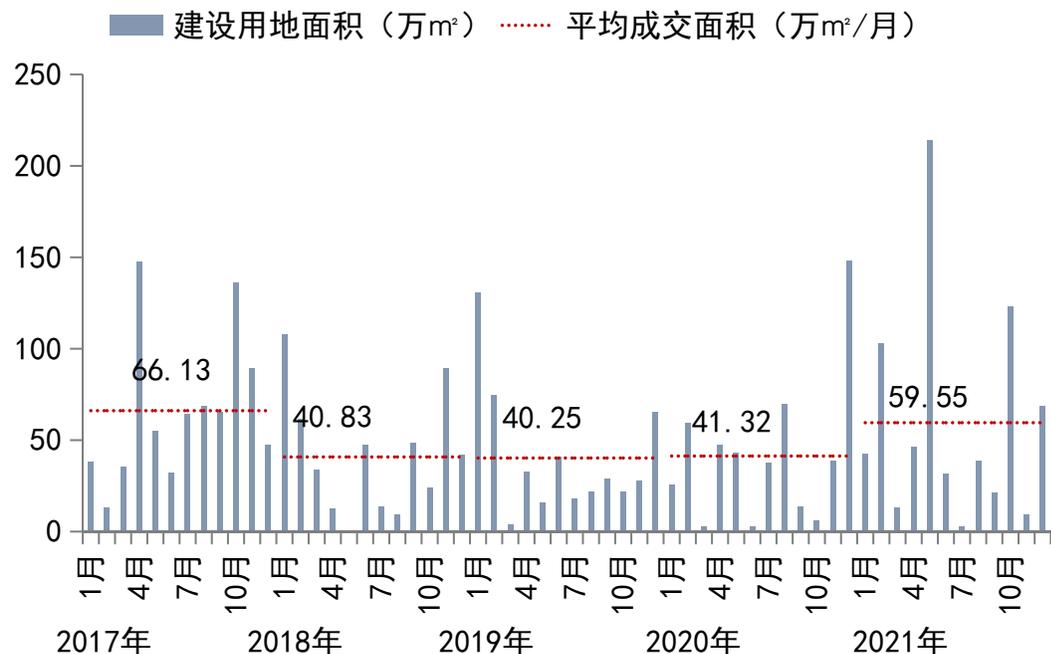


## 租赁市场

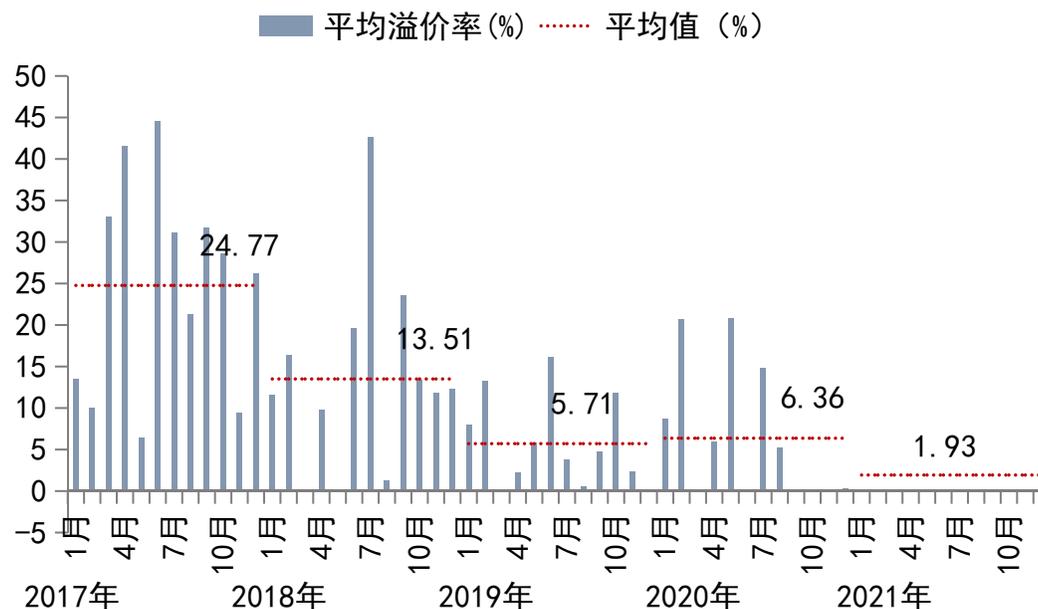
2021年4季度，全市购物中心首层平均租金为859.9元/月·m<sup>2</sup>，环比上涨0.66%，同比上涨1.51%；平均空置率为5.8%，环比持平，同比下降1.1个百分点。

# 『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

2021年，全市土地（包括集体土地）成交面积共计732.7万m<sup>2</sup>（建设用地面积），**同比增长47.77%**；成交地块数量129宗。其中，**12月全市成交建设用地总面积68.6万m<sup>2</sup>**，环比增加6.2倍，同比减少53.65%；成交宗数为15宗（含1宗集体经营性建设用地），包括9宗居住用地，3宗工业用地，以及混合用地、旅馆用地、集体经营性建设用地（F81）各1宗；平均成交溢价率为1.21%。

# 『五』土地市场

## 表1 2021年12月北京市土地成交信息

宗地名称	建设用地/规划 建筑面积 (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
北京市房山区拱辰街道FS00-0111-0017、0019地块 (R2二类居住用地)	45510 113774	186300	16375 15%	四通一平	中建智地	触及地价上限成交, 配建11400m <sup>2</sup> 保障性租赁住房
北京市门头沟区永定镇MC00-0605-0001、0003等地块 (R2二类居住用地)	26791 53582	116800	21798 1.57%	三通一平	金茂	未触及地价上限成交, 配建5400m <sup>2</sup> 保障性租赁住房
北京市门头沟区永定镇MC00-0605-0002、0005等地块 (R2二类居住用地)	25036 67598	148400	21953 1.64%	三通一平	金地	未触及地价上限成交, 配建6800m <sup>2</sup> 保障性租赁住房
北京市密云区水源路南侧MY00-0104-6016等地块 (R2二类居住用地)	103326 200222	207000	10339 0%	五通一平	首开+住总+旭辉+密云城投	底价成交
北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目YQ00-0006-0029地块 (R2二类居住用地)	13180 23720	39000	16442 0%	四通一平	中建方程	底价成交
北京市朝阳区东坝车辆基地综合利用项目1101-A002-1、1101-A003-1 地块 (R2二类居住用地)	57220 132000	561000	42500 0%	五通一平	京投	底价成交
北京市朝阳区东坝车辆基地综合利用项目1101-A002-2、1101-A003-2 地块 (R2二类居住用地)	63960 94000	485000	51596 0%	五通一平	京投	底价成交
北京市朝阳区东坝车辆基地综合利用项目1101-A002-3地块 (R2二类居住用地)	76682 137000	707000	51606 0%	五通一平	京投	底价成交
北京市朝阳区管庄乡棚户区改造和环境整治项目(一期)GZGJC-03地 块 (R2二类居住用地)	21711 47764	208000	43547 0%	五通一平	京能+龙湖	底价成交
北京市朝阳区劲松街道0408-646地块 (F2公建混合住宅用地)	12534 40108	114000	28423 0%	七通一平	葛洲坝	底价成交; 1.2万平住宅全部现房销售
北京市大兴区黄村镇DX00-0201-6001地块 (B14旅馆用地)	15198 30395	42600	14015 0%	三通一平	北京大兴宾馆有限公司	——
北京市昌平区回龙观信息产业基地二期(一)项目CP01-0801-0007、 0009、0010地块 (M1工业用地)	70382 107447	15861	1476 0%	五通一平	北京天诚医药科技有限公司	工业50年; 产业方向为医药健康方向, 且项目主体需为上市公司, 市值 200 亿人民币以上, 项目整体达产后在昌平区实现年收入 不低于 20 亿元人民币。
大兴新城东南片区0605-015E地块 (M2工业用地)	19333 38667	3477	899 0%	四通一平	北京海德利森科技有限公司	工业20年; 产业引进氢能设备生产相关项目, 项目的 所有指标均要符合高精尖数据指数标准。
北京经济技术开发区0606街区YZ00-0606-0051地块 (M1工业用地)	95015 180529	10308	571 0%	七通一平	北京华封集芯电子有限公司	工业20年; “先租后让, 达产出让”。项目总固定 资产投资不低于 29 亿元。项目达产后产值不低于 29.5 亿元, 达产纳税额不低于 2 亿元。
北京市大兴区瀛海镇YZ00-0803-0012 地块 (F81绿隔产业用地)	40082 60123	81924	13626 0%	临时“三通一 平”	北京博大新元房地产开发 有限公司	出让年限为50年, 建设人才公寓

资料来源: 北京市规划和自然资源委员会

表2 2021年12月北京市土地出让情况

用地性质	宗地数	建设用地面积 (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	15	68.60	132.69	—	—
住宅用地	9	43.34	86.97	30684	2.02%
工业用地	3	18.47	32.66	982	0%
混合用地	1	1.25	4.01	28423	0%
旅馆用地	1	1.52	3.04	14015	0%
集体建设用地	1	4.01	6.01	13626	0%

# PART III 市场走势



- 2021年，全市新建、存量商品住宅成交量均创2017年以来新高；受调控政策、房地产信贷等因素影响，年内成交量呈前高后低之势。
- 随着货币政策宽松预期增强，预计2022年，市场有望经历修复阶段重回稳定状态，进而向“良性循环”过度。

## ■ 2021年，全市经济持续恢复，发展优势积蓄拓展

2021年，全市经济总量跃上4万亿元新台阶，比上年增长8.5%；居民收入保持增长，全市居民人均可支配收入75002元，比上年增长8.0%；就业保持稳定，全年城镇新增就业26万人，各季度城镇调查失业率均控制在调控目标5%以内。全市固定资产投资（不含农户）比上年增长4.9%，两年平均增长3.5%。分领域看，基础设施投资下降8.9%，房地产开发投资增长5.1%，民间投资增长6.4%。

## ■ 2021年，全市新建、存量商品住宅成交量均创2017年以来新高；受调控政策、房地产信贷等因素影响，整体呈前高后低之势

上半年，受“学区热”、“经营贷流入房地产市场”、“集中供地项目限售价格走高”等因素影响，房地产市场整体热度较高，房价持续上涨，严查经营贷、严控学区房炒作、整治规范房地产市场秩序等监管、调控政策随之落地；进入下半年，在信贷规模总量限制下，银行调整信贷投放规模，部分购房者置业需求被抑制，加之个别房地产企业暴雷，市场观望情绪加重，降温明显，二手住宅房价由涨转跌。全年交易量呈前高后低之势。12月，在“良性循环”的指引下，房地产信贷环境持续改善，触发了一轮购房需求释放，出现年底翘尾行情，价格有企稳的迹象。

**新建商品住宅**：全年成交877.1万m<sup>2</sup>，较2017-2020年分别增加43.1%、66.5%、11.2%和19.6%；12月，新建商品住宅成交122.4万m<sup>2</sup>，同比减少9.9%，比2019年同期减少31.3%。销售价格同比指数为105.1%，较上月下跌0.3个百分点；环比持平。

**存量商品住宅**：全年成交1766.31万m<sup>2</sup>，较2017-2020年分别增加45.7%、31.5%、37.9%和16.5%；12月，存量商品住宅网签面积148.72万m<sup>2</sup>，环比增加38.7%，同比减少21%，比2019年同期增加19%。销售价格同比指数为108.5%，较上月上涨0.4个百分点；环比指数为100.8%，较上月上涨1个百分点。

## ■ 2021年，全市甲级写字楼、商业零售市场回暖向好

2021年，全市甲级写字楼供应131.2万平方米，同比增加1倍；吸纳101.9万平方米，同比增加4.7倍，供应、吸纳双双破“百万量级”；年平均空置率16.4%，同比上升2%。4季度，全市甲级写字楼平均租金为341元/月·m<sup>2</sup>，空置率为15%。

2021年，全市商业物业成交27.1万m<sup>2</sup>，同比下降49.2%，年平均空置率6.3%，同比降2.5%。4季度，全市购物中心首层平均租金为859.9元/月·m<sup>2</sup>，空置率为5.8%。

## ■ 2021年，住宅用地分三批次集中供应，超额完成供地任务

2021年，北京全年共挂出住宅用地85宗，467公顷，起拍金额2731亿元，供地数量同比增加六成，供地面积增幅近五成；全年共成交住宅用地57宗，涉及土地面积292公顷，规划建筑面积598万m<sup>2</sup>，成交金额1900亿元，平均溢价率5.58%，成交率67%。

## ■ 2022年市场走势

2022年，**政策方面**，中央坚持“房住不炒”定位和实现“三稳”目标的政策主基调不变，短期政策底已现；随着降准、降息的落地，货币政策宽松预期增强，对刚需和改善性合理住房需求的信贷支持将更加充分。**市场方面**，新一年信贷额度释放、房地产开发商风险处置逐渐清晰，前期被抑制的购房需求开始释放，带动二手房市场成交回升，换房需求也进一步推动新房市场成交恢复。预计2022年，市场有望经历修复阶段重回稳定状态，进而向“良性循环”过度。

此外，2022年应当密切关注房地产税试点的执行情况，试点落地后，短期内将对试点城市的房地产市场形成一定冲击。

## 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其他方式发送、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)

