

北京新房 | 月报

疫情影响减弱 疫后市场复苏

2020/04/29



摘要:

政策方面: 随着疫情防控形势的好转, 相比一季度 4 月政策转向经济稳定、市场规范和城市规划方面。出台主要政策有: 扶持小微企业、提升租房补贴、优化预售办理手续以及城市规划相关政策。

住宅用地市场: 1-4 月累计成交 129.8 万 m^2 , 与去年同期相较降低了 20%, 较 1-3 月降幅收窄 30%。成交楼面价 22860 元/ m^2 , 同比上涨 18%, 环比下降 35%

商品住宅市场: 1-4 月累计供应面积 102 万 m^2 , 累计成交面积 125 万 m^2 。供求增速降幅双双收窄, 未来受 LPR 利率降低以及疫后需求量释放的影响, 预期成交量将保持回升。4 月成交均价为 45020 元/ m^2 , 与去年同期相较上涨 12%, 环比 3 月下降 11%。

新房市场库存: 截止 4 月底库存面积 1056 万 m^2 , 出清周期约 22 个月, 未来预计随着成交量的提升, 出清周期有望回落至相对稳定的状态。

01

北京政策



贝壳研究院

一、北京政策：优化预售办理，稳定房地产市场

随着疫情防控形势的好转，4月疫情相关政策减少，更多的是为了疫后经济的稳定出台了扶持小微企业、提升租房补贴、优化房地产预售办理以及规范市场的相关政策。同时在城市规划方面发布了《北京市推进全国文化中心建设中长期规划(2019年-2035年)》，要以全国文化中心建设的生动实践服务首都经济社会发展，推动社会主义文化强国建设。

1) 城市规划：优化首都功能建设，带动全国各对应领域发展的优化与提升

4月出台了四则有关城市规划的政策，其中两则有关土地规划管理、一则有关发展绿色建筑以及一则有关文化中心建设的政策，目标是优化首都功能建设，进而带动全国的发展的优化与提升。

发布时间	文件名称	政策特点
2020/4/9	《北京市推进全国文化中心建设中长期规划(2019年-2035年)》	在“一核一副、两轴多点一区”的城市空间结构中，发挥核心区和中心城区的承载作用，进一步优化全国文化中心建设的空间布局。
2020/4/10	关于印发《北京市战略留白用地管理办法》的通知(京政发〔2020〕10号)	加强战略留白用地管理，合理调节城乡建设用地总量、结构和空间布局，优化提升首都功能。
2020/4/20	《关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》	1.本市以城市总体规划为依据、分区规划为基础，构建国土空间规划“一张图”。 2.发展目标为2020年，基本建立本市国土空间规划体系。到2025年，健全本市国土空间规划法规政策、管理制度和技术标准。到2035年，建立本市国土空间治理体系，实现国土空间治理能力现代化。
2020/4/24	关于印发《北京市装配式建筑、绿色建筑、绿色生态示范区项目市级奖励资金管理暂行办法》的通知(京	以奖金制度鼓励发展绿色建筑，装配式建筑。

2) 市场规范：简化办事流程，加强公有住房管理

为了规范房地产市场，简化办事流程，4月出台了关于公有住房管理以及公积金贷款简化办理的政策。

发布时间	文件名称	政策特点
2020/4/3	关于进一步规范房改售房款及售后公有住房住宅专项维修资金有关事项的通知（征求意见稿）	1.对按照房改政策出售的公有住房进行严格审核。 2.对房改售房款进行规范管理。
2020/4/9	关于《北京住房公积金管理中心关于启用新版合同单据及进一步精简贷款办事材料的通知》（征求意见	简化新版公积金贷款办事流程

3) 疫情相关：优化预售办理程序，促进房地产市场恢复，维持经济稳定

4 月政策总基调依然是扶持小微企业、提升租房补贴以及优化预售办理程序，新申请办理预售许可的商品住房项目，可以申请办理两次预售许可，目标是促进房地产快速恢复。

发布时间	文件名称	政策特点
2020/4/3	关于优化商品住房预售许可办理事项的通知（征求意见稿）	1.符合条件的企业预售许可延期申请。 2.预售制调整：新申请办理预售许可的商品住房项目，可以申请办理两次预售许可。 3.优化办理流程。
2020/4/10	关于对《关于调整本市市场租房补贴申请条件及补贴标准的通知(征求意见稿)》公开征求意见的通知	拟放宽市场租房补贴申请条件，提高补贴标准，目前该政策处于意见征求期间。
2020/4/17	关于印发《进一步支持中小微企业应对疫情影响保持平稳发展若干措施》的通知（京政办发〔2020〕15号）	1.符合条件的中小微企业，免收 2020 年 3 月和 4 月房租；承租用于办公用房的，2020 年 3 月和 4 月给予租金 50%的减免。对承租其他经营用房的，鼓励业主(房东)2020 年 3 月和 4 月为租户减免租金； 2.对受疫情影响到期还款暂遇困难的企业延长还款期限，对小微企业减半收取融资担保、再担保费。 3.对符合条件的科技型企业给予企业贷款贴息支持，贴息比例由 40%提高到 50%。

02

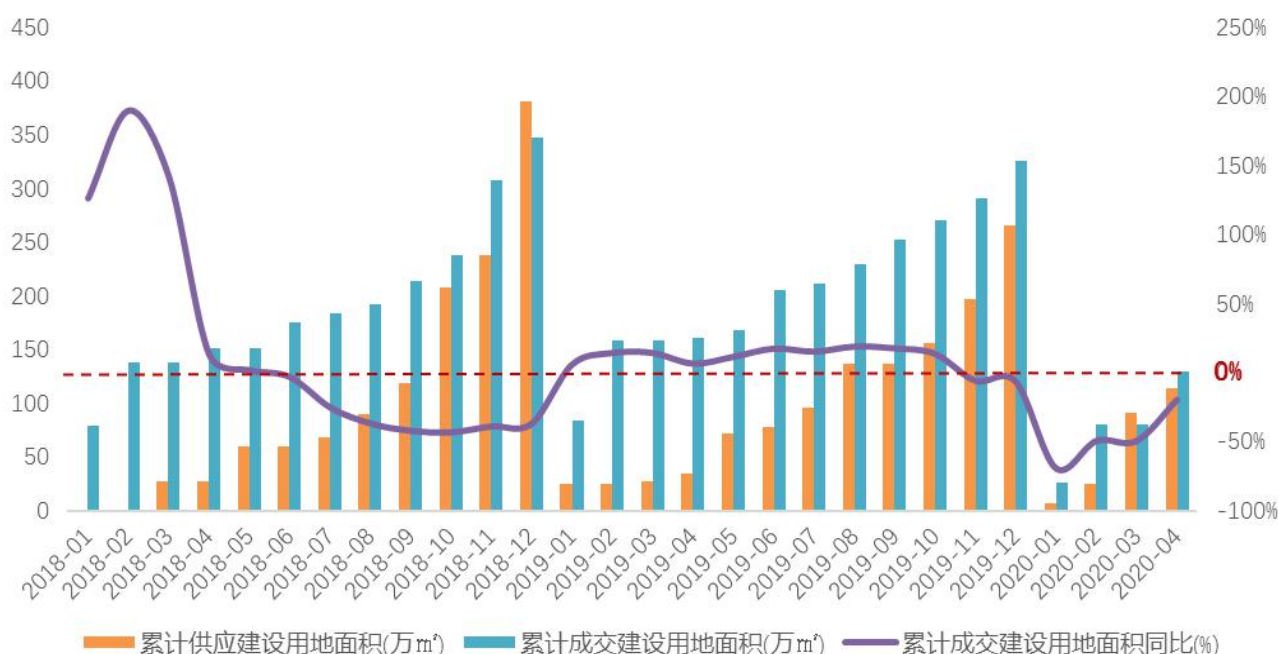
住宅用地市场

贝壳研究院

1.成交面积：1-4 月成交面积累计同比降幅持续收窄

2020 年 1-4 月北京住宅用地成交面积累计 129.8 万 m^2 ，与去年同期相较降低了 20%，较 1-3 月降幅收窄 30%。就 4 月单月来看，新增供应土地 5 宗，成交 7 宗，2 宗终止交易。未来随着疫情防控情况好转，土地市场也将逐渐回暖。

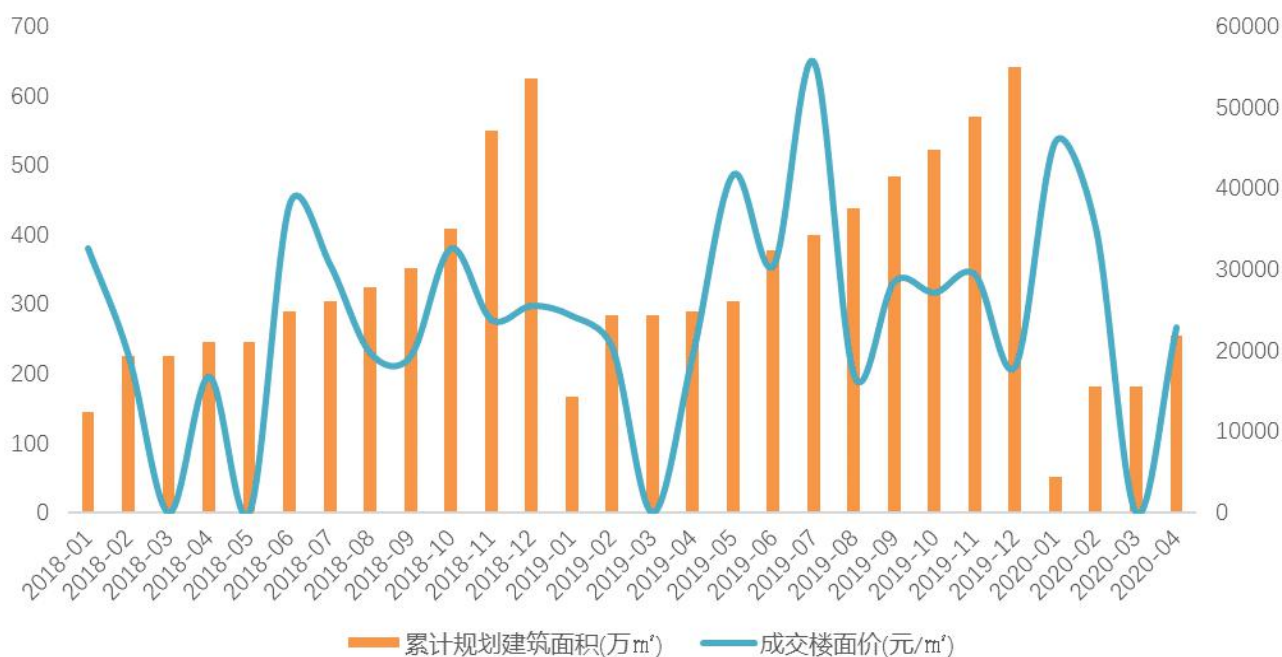
图：北京 2018 年 1 月-2020 年 4 月住宅用地供求面积及成交累计同比（单位：万 m^2 、%）



数据来源：北京市规划和自然资源委员会、贝壳研究院整理

2.成交楼面价：4 月受成交地块区位影响成交楼面价环比下降，同比上涨

2020 年 1-4 月住宅用地累计规划建筑面积为 254.7 万 m^2 ，同比下滑 12%。4 月成交楼面价为 22860 元/ m^2 ，同比上涨 18%，从今年楼面价走势来看，由于 3 月无成交，故与今年 2 月相较，成交楼面价降低了 35%。究其原因，4 月共成交了 7 宗住宅用地，除未公开价格的棚改地块外，其余 6 宗从区位上来看两宗位于密云，一宗位于房山，一宗位于朝阳，两宗位于大兴，因此与 2 月相比整体楼面价水平有所下降。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 4 月住宅用地规划建筑面积及楼面价（单位：万 m²、元/m²）

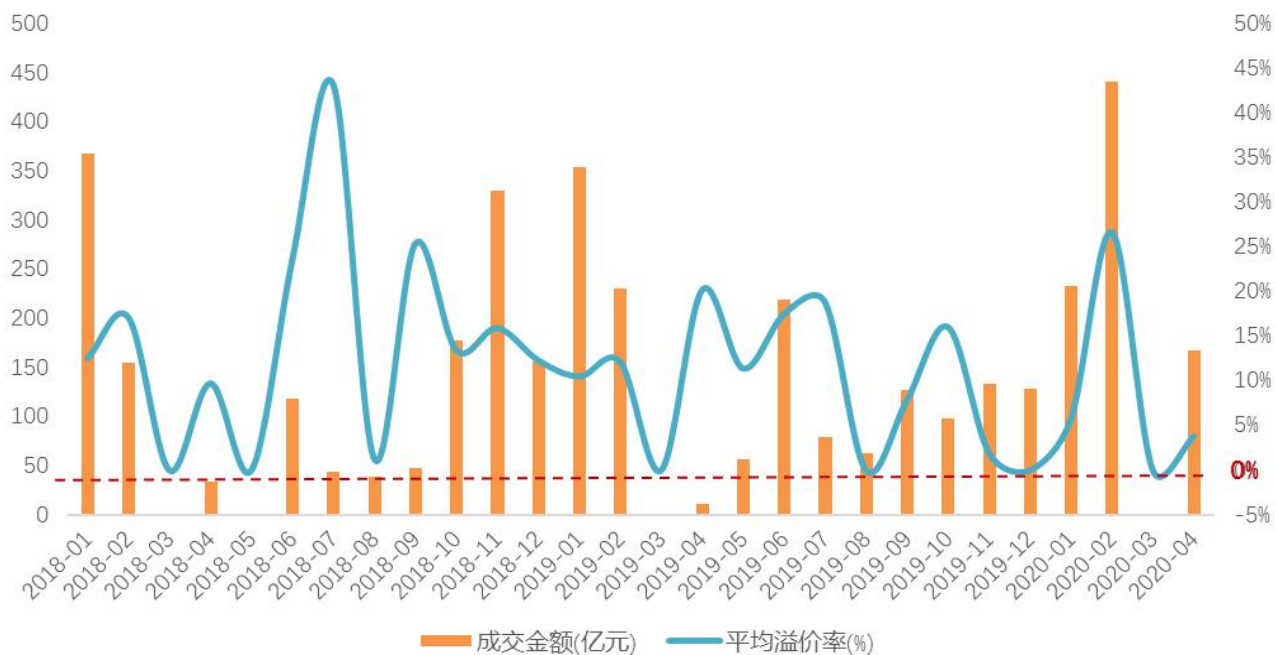
数据来源：北京市规划和自然资源委员会、贝壳研究院整理

3. 平均溢价率：本月受成交地块规划条件影响，溢价率同比下滑

4 月住宅用地成交金额为 168 亿元, 约为去年同期成交金额的 15 倍, 平均溢价率为 3.8%, 同比下降了 81%。

具体来看原因除了前文提到的位置较为偏远的地块属性, 还与限地价、配建等要求相关, 4 月成交的 7 宗地块中有 4 宗对于无偿建设的教育及配套面积有详细要求, 同时要求提报高标准住宅方案并要求装配式建筑, 对于开发商项目操作能力以及成本控制能力均提出较高要求, 三块底价成交, 因此 4 月溢价率同比降幅较大。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 4 月住宅用地成交总价及平均溢价率走势（单位：亿元、%）



数据来源：北京市规划和自然资源委员会、贝壳研究院整理



03

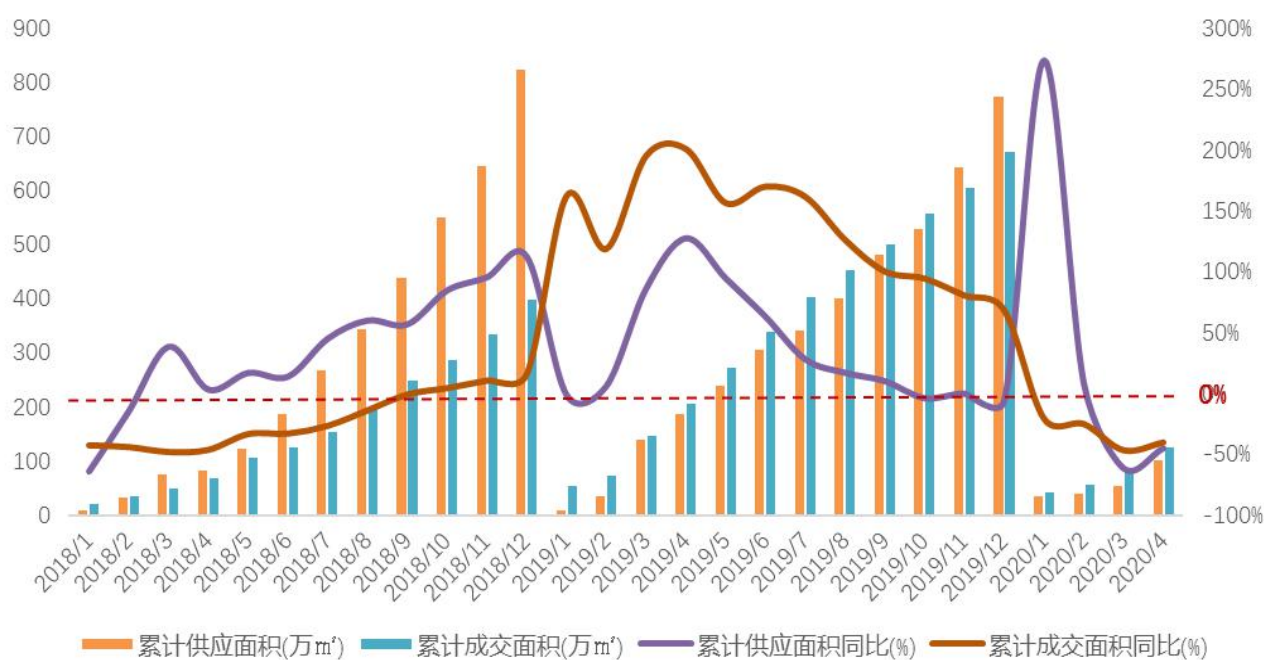
商品住宅市场

贝壳研究院

1. 成交情况：供求增速降幅收窄，受 LPR 利率降低及疫后需求量释放影响，预期成交量将保持回升

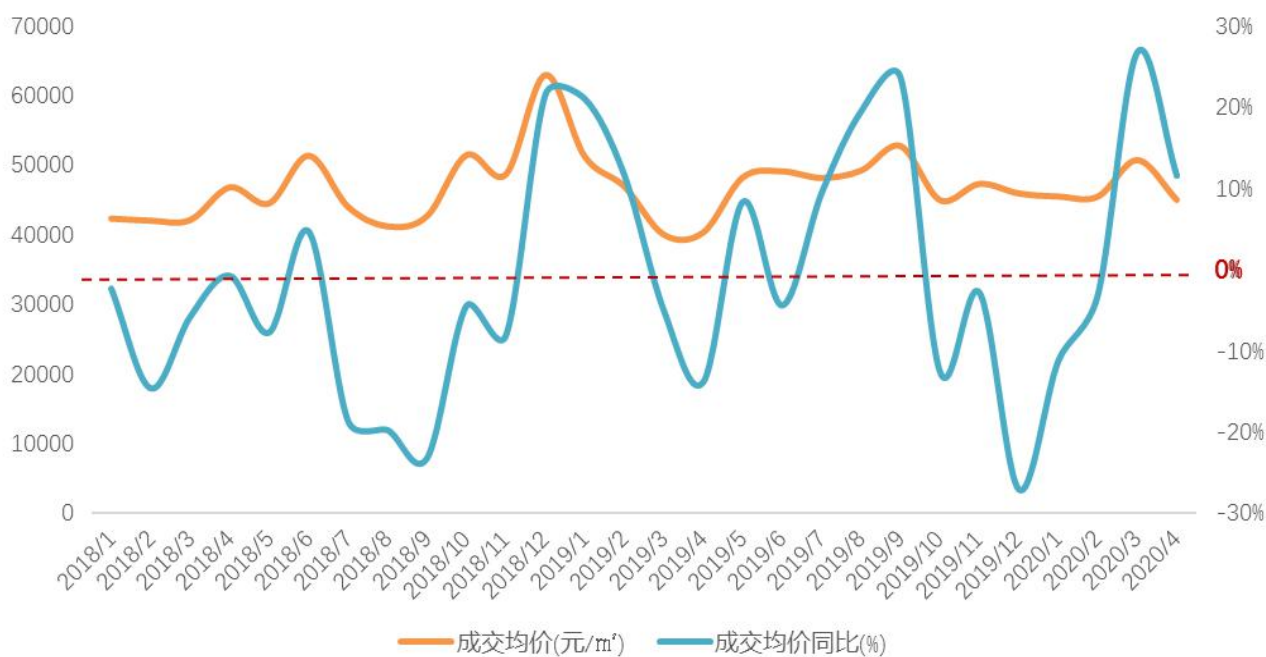
受疫情影响 1-4 月商品住宅累计供应面积 102 万 m^2 、同比下降 45%，累计成交面积 125 万 m^2 、同比下降 40%，但三月起供求两端降幅均有所收窄。从供求关系来看，2019 年以来成交增速整体高于供应增速，只有今年 1、2 月成交增速受疫情影响短暂低于供应增速，而这种状况也在疫情的逐渐稳定以及 2 月央行 LPR 报价利率“双降”对于稳定市场的积极影响下，从 3 月开始重回常态需求继续释放。4 月央行的 LPR 利率再次降低，伴随疫后需求量的释放，成交增速仍将继续回升。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 4 月累计供应、成交面积及其累计同比（单位：万 m^2 、%）



数据来源：北京市规划和自然资源委员会、贝壳研究院整理

4 月商品住宅成交均价为 45020 元/ m^2 ，与去年同期相较上涨 12%，环比 3 月下降 11%，长期来看保持稳定。偿债高峰叠加疫情影响，适当的以价换量、促回款有助于房企度过难关，因此预计未来成交价格亦不会大幅上涨，这也与“三稳”的调控政策相一致。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 4 月成交均价及其同比（单位：元/m²、%）

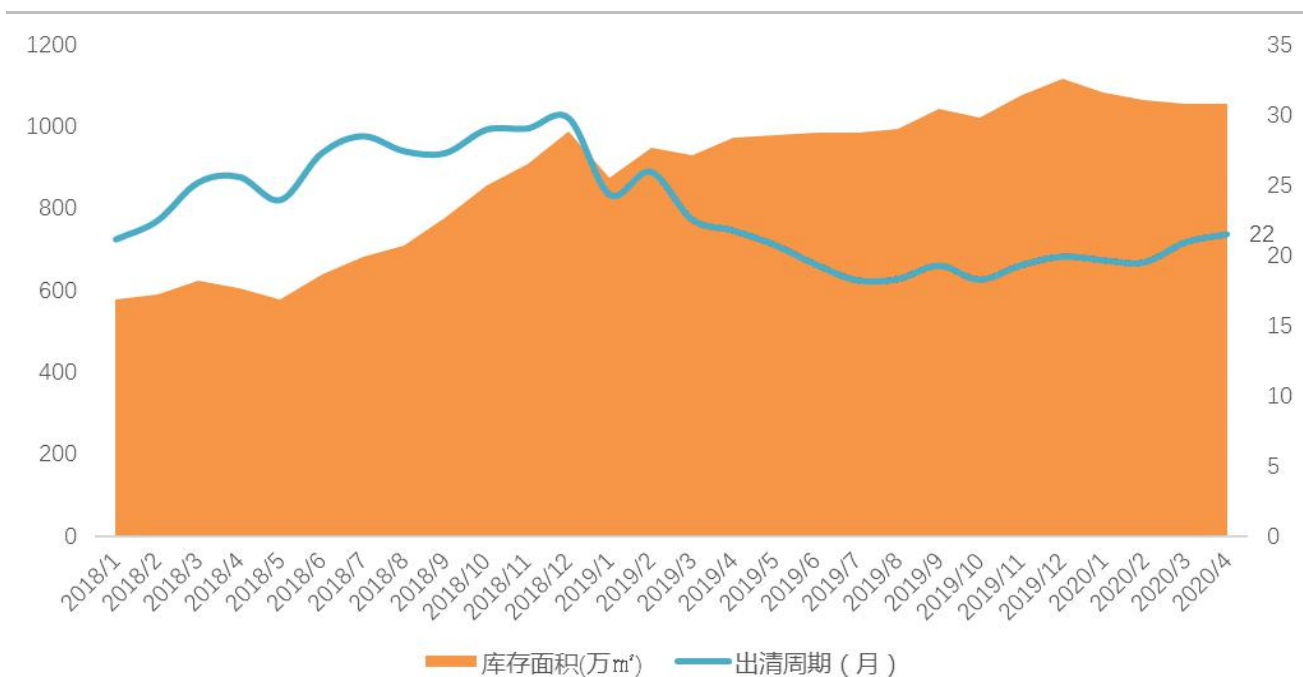
数据来源：北京市规划和自然资源委员会、贝壳研究院整理

2. 新房库存面积：未来随着成交量的提升，出清周期将小幅回落后保持稳定

截止 4 月底，北京商品住宅库存面积为 1056 万 m²，出清周期为 22 个月。2019 年因成交面积表现良好，出清周期回落，但 2020 年受疫情影响，出清周期在年初再次小幅加长。

北京 2020 年土地供应计划规模与 2019 年保持一致，预计北京商品住宅市场供应量将长期保持稳定，在新房市场销售持续复苏的情况下，出清周期将有所缩短后保持稳定。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 4 月库存面积及出清周期 (单位：万㎡、月)



数据来源：北京市住房和城乡建设委员会、贝壳研究院整理

备注 1：出清周期=库存面积÷连续 12 个月成交面积平均值

备注 2：全文数据截止时间为 4 月 28 日



作者：秦博 审阅修改：刘婧姝

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。

