

北京新房 | 半年报

# 一二级市场冷热不均 市场下半年维持稳定

2020/07/02



## 摘要：

**政策方面：**上半年受疫情影响，出台的政策多与**疫情相关**，防控疫情，金融支持、企业扶持类政策频出。其次有关**市场规范**的政策，简化公积金办事流程、加强公有住房管理等。关于**城市规划**的政策，“发展城市副中心”在今年的规划政策中被多次提及，未来该区域价值将不断凸显。

**住宅用地市场：**贝壳研究院数据显示，上半年成交 166 万 $\text{m}^2$ ，与去年同期相较降低了 20%，土地出让金为 1132 亿元，与去年同期相较上涨了 30%。量跌价涨主要源自优质地块及不限价宅地的供应端加码，土地市场热度上升。

**商品住宅市场：**与土地市场热度不同，商品住宅市场在两波疫情冲击下，客户表现出较强的观望情绪，在加大供应的情况下仍保持冷静。上半年商品住宅供应面积 314 万 $\text{m}^2$ ，成交面积 231 万 $\text{m}^2$ ，供销比为 1.4，供大于求。成交面积同比下降 31.7%，在一线城市中降幅最大。成交均价为 47324 元/ $\text{m}^2$ ，同比上涨 4.1%。

**新房市场库存：**截止 6 月底，北京商品住宅库存面积为 1154 万 $\text{m}^2$ ，达 2018 年以来最高值，出清周期约为 25 个月，连续 9 个月保持上涨走势。预计未来随着疫情逐渐稳定，延后需求的释放，出清周期将小幅回落后保持稳定。



# 01

## 北京政策



贝壳研究院

## 1.主要政策：防控疫情风险，金融支持不断加码，重点发展城市副中心

上半年受疫情影响，出台的政策主要分为三个方面，一是与**疫情相关**，其中包括疫情防控、扶助企业、有序复工以及金融政策支持等。二是出台了有关**市场规范**的政策，包括简化新版公积金贷款办事流程等。三是出台了有关**城市规划**的政策，其中两次提及有关城市副中心的发展，未来随着该区域发展的不断完善，必将带来产业人口的转移，人口集聚将利好该区域房地产市场的发展。

### 1) 疫情相关政策：防控疫情风险，多举措支持企业健康有序发展，稳定经济发展

发布时间	所处阶段	文件名称	政策特点
1月29日	疫情防控	《关于施工现场新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》	针对施工现场进行防控，加强施工现场和生活区封闭式集中管理。
1月30日	疫情防控	《关于调整北京市海淀区……3宗国有建设用地使用权挂牌出让时间的补充公告》	调整土地挂牌出让时间。
1月30日	疫情防控	《关于物业服务企业做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》	社区内部防控
1月31日	疫情防控	《关于加强本市租赁中介行业疫情防控的通知》	各房地产经纪机构、住房租赁企业开展的各项疫情防控工作要纳入社区(村)防控工作体系。
2月2日	疫情防控	《关于疫情防控期间住房公积金业务办理相关事项的通告》	推行不见面服务
2月3日	扶助企业	《关于进一步支持打好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控阻击战若干措施》	1、进一步优化审批服务；
			2、加大对涉及疫情防控和民生领域的信贷支持力度；
			3、帮助各类企业稳定生产经营；
			4、妥善解决困难企业融资问题；
			5、延迟缴纳社会保险费。
2月6日	扶助企业	《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响促进中小微企业持续健康发展的若干措施》	1、符合条件的中小微企业免收2月份房租；承租用于办公用房的，给予2月份租金50%的减免；
			2、受疫情影响纳税申报困难的中小微企业，可依法办理延期缴纳税款，最长不超过3个月；
			3、加快和扩大LPR定价基准的运用，推动2020年全市普惠型小微企业贷款综合融资成本较2019年再下降0.5个百分点。
2月9日	有序复工	《关于进一步加强疫情防控保障建设工程安全有序复工的通知》	全市房屋建筑与市政基础设施建设工程在确保各项疫情防控措施落实到位，施工现场具备封闭集中管理条件，完成复工各项准备工作，报区住房城乡(市)建设委组织核查同意后，可以复工。
2月10日	有序复工	《关于疫情期间土地交易市场相关防控措施的通知》	每家竞买单位办事人员不得超过2人，其余竞买人员在市场公共区域分散等候。

2月13日	金融支持	《关于加强金融服务支持做好新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、落实好疫情防控重点保障企业贷款财政贴息政策；</li> <li>2、个人创业担保贷款的借款人患新型冠状病毒感染肺炎的，可向贷款银行申请展期还款，展期期限原则上不超过1年；</li> <li>3、对受疫情影响严重的中小微企业降低综合费率0.5个百分点等等。</li> </ol>
2月27日	金融支持	《关于妥善应对新冠肺炎疫情落实住房公积金阶段性支持政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、可按规定申请在2020年6月30日前缓缴住房公积金；</li> <li>2、6月30日前，提取额度调整为以缴存人实际支付的房租金额确定，不受缴存人月缴存额的限制；</li> <li>3、6月30日前，受疫情影响的，未能正常还款的，不作逾期处理。</li> </ol>
3月8日	金融支持	《关于做好北京市阶段性减免企业社会保险费工作的通知&关于阶段性减免三项社会保险费和办理缓缴有关事项的通知》	2020年2月至4月，养老保险单位缴费比例由16%调整为8%；失业保险单位缴费比例由0.8%调整为0.4%；工伤保险单位缴费按照现行费率的50%计算。同时规定2020年2月至6月，免征中小微企业(包括以单位形式参保按照企业缴费比例的个体工商户)和其他特殊类型单位三项社会保险单位缴费部分。另外规定了缓缴期限。
3月16日	有序复工	《关于进一步做好疫情防控期间住房租赁服务管理的通知》	对于进入社区的经纪行业从业人员来说，各住房租赁企业根据业务需求，筛选指定出符合疫情防控要求且已到社区报到的从业人员，将身份信息、房源信息(具体见附件)等上报市住房城乡建设委。原则上，每小区只能上报一名从业人员。房源推广带看尽量通过VR看房、微信视频等方式，未经社区允许不得擅自带客户进入社区。
3月25日	金融支持	《关于印发应对疫情影响加大对个体工商户扶持力度若干措施的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.加大资金支持力度。</li> <li>2.减免和缓缴社保缴费。</li> <li>3.实行税费减免。</li> <li>4.减免房屋租金。</li> </ol>
4月3日	扶持企业	《关于优化商品住房预售许可办理事项的通知(征求意见稿)》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.符合条件的企业预售许可延期申请。</li> <li>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。</li> <li>3.优化办理流程。</li> </ol>
4月10日	扶持企业	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。
4月17日	扶持企业	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)	<ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>2.对受疫情影响到期还款遭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。</li> </ol>

			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%。
5月20日	疫情防控	《关于进一步做好常态化疫情防控期间房地产开发项目售楼场所管理的通知》	为了统筹推进疫情防控和经济社会发展，加强售楼处现场管理、严控人员聚集以及加大科技应用等。

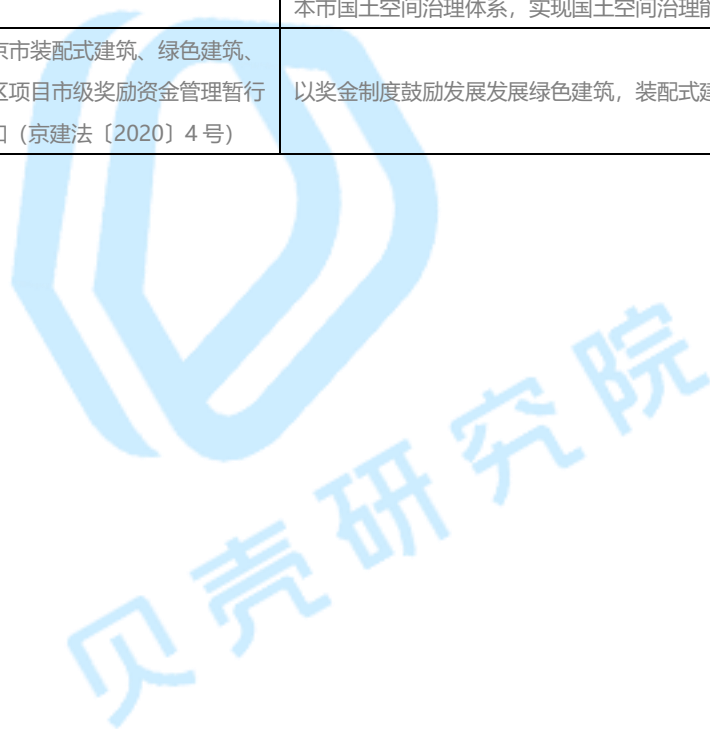
## 2) 市场规范：简化公积金办事流程，加强公有住房管理

发布时间	文件名称	政策特点
4月3日	《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。
4月9日	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》（征求意见稿）公开征求意见的公告	简化新版公积金贷款办事流程
5月13日	关于对《北京市积分落户管理办法》（征求意见稿）和《北京市积分落户操作管理细则》（征求意见稿）公开征求意见的通告	北京现运行的落户政策首次提出为2016年8月，落户细则的提出是在2018年4月，试行期截止时间为2019年12月31日。现对积分落户管理及细则对外公开征求意见。

## 3) 城市规划：首都功能核心区规划出炉，北京城市副中心的定位升级至国际示范区

发布时间	文件名称	政策特点
1月1日	《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年—2035年）》（草案）	1.发展目标：政务环境优良、文化魅力彰显、人居环境一流； 2.大幅提高公共空间规模和服务能力，公共空间面积占比由现状34.4%提高到38.9%。
1月12日	《2020年北京政府工作报告》	1.拆除违法建设腾退土地4000公顷以上； 2.更有力推动城市副中心高质量发展； 3.更好发挥“三城一区”主平台支撑引领作用。 4.高标准推进大兴国际机场临空经济区、自贸试验区、综合保税区“三区”建设； 5.保持房地产市场平稳健康发展。坚持“房住不炒”，进一步完善长效管理调控机制。完成商品住宅土地入库600公顷，建设筹集各类政策性住房4.5万套。
1月23日	《关于加快推进北京经济技术开发区和亦庄新城高质量发展的实施意见》	1.近期发展目标为：到2022年，地区生产总值2000亿元以上； 2.重点打造世界级先进制造业集群； 3.推动生活性服务业向高品质和多样化升级，鼓励发展医疗健康、社区服务、旅游休闲等业态。
3月17日	《北京市通州区与河北省三河、大厂、香河三县市协同发展规划》	1.该区域战略定位为国际一流和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区、京津冀区域协同发展示范区。

		<p>2.发展目标为 2025 年，非首都功能疏解和产业园区共建取得实质进展；2035 年，绿色城市、森林城市、海绵城市、智慧城市基本建成。空间结构为“一中心、一绿洲、四组团、四片区、多廊道、多节点”。</p> <p>3.高水平规划建设北京城市副中心，优化城市功能布局。</p>
4月9日	《北京市推进全国文化中心建设中长期规划(2019年-2035年)》	在“一核一主一副、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。
4月10日	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。
4月20日	《关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》	<p>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”。</p> <p>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。</p>
4月24日	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(京建法〔2020〕4号)	以奖金制度鼓励发展发展绿色建筑，装配式建筑。





# 02

## 住宅用地市场

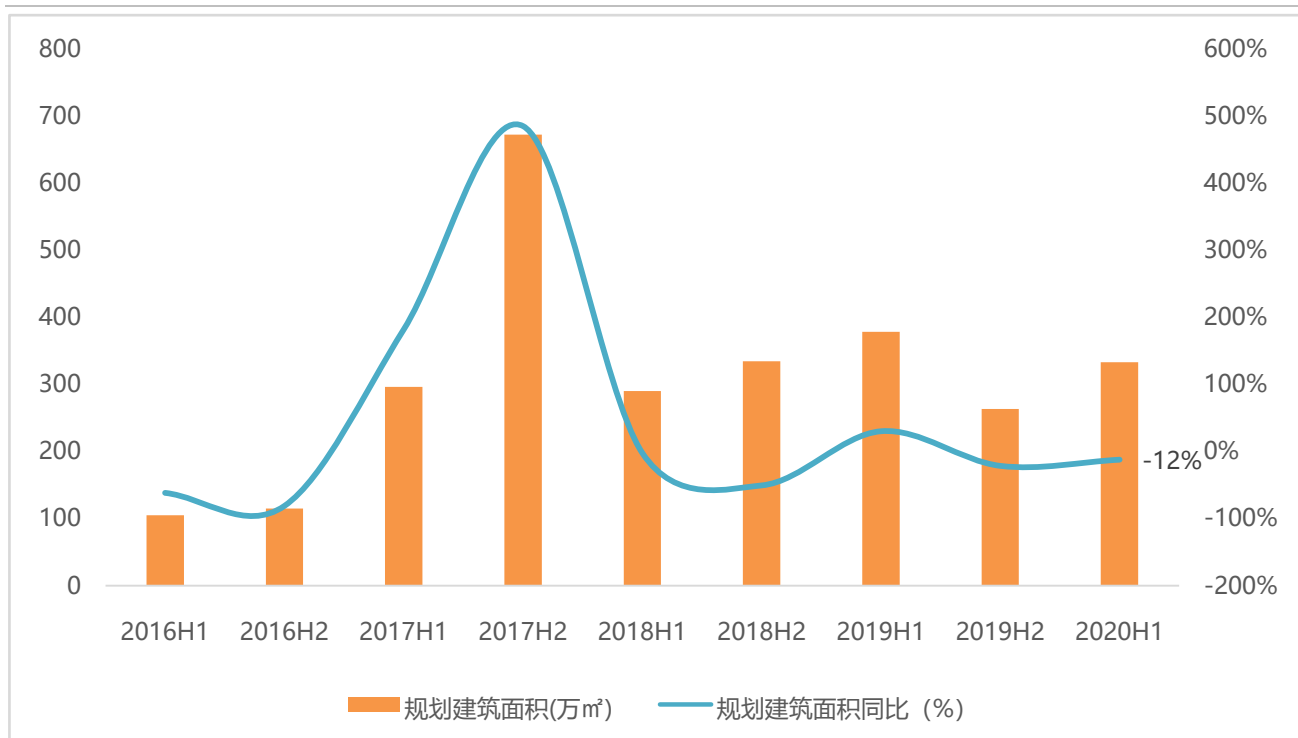




## 1. 成交面积：受疫情影响，上半年宅地成交面积同比下降 12%，但恢复速度较快

2020 年上半年北京住宅用地成交规划建筑面积 333 万 $\text{m}^2$ ，与去年同期相比降低了 12%，疫情影响为主要原因。疫情稳定后，3 月起供应端持续加码，房企拿地热情高涨，推动土地成交量显著回升。同时，上半年多宗优质不限价宅地的供应，使得北京土地市场出现小高峰，例如丰台分钟寺三宗地，其中两宗楼板价已经超 7 万元/平方米，土地市场热度较高。

图：北京 2016 年上半年-2020 年上半年住宅用地规划建筑面积及其增速（单位：万 $\text{m}^2$ 、%）



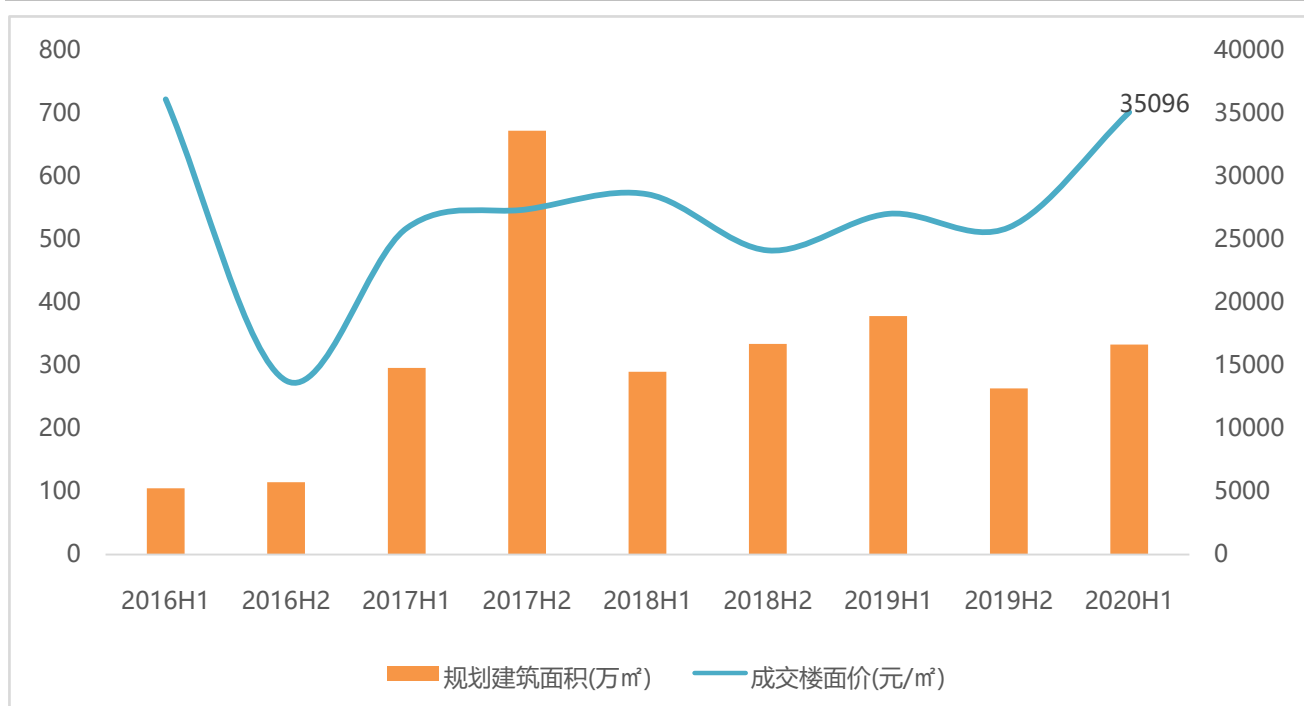
数据来源：北京市规划和自然资源委员会、贝壳研究院整理

## 2. 成交楼面价：优质地块及不限房价的宅地属性，推动上半年成交楼面价创近三年新高

贝壳研究院数据显示，上半年平均成交楼面价为 35096 元/ $\text{m}^2$ ，环比 2019 年下半年上涨 35%，创近三年来新高。主要原因有两方面，一是为了缓解疫情冲击，土地市场加大了优质地块的供应，具体来看，两宗位于近年来鲜少供地的海淀区，地成交楼面价均超过 7 万元/平方米，两宗位于丰台分钟寺的宅地，楼面价分别

达到 76168 元/㎡和 73912 元/㎡，为今年成交楼面价最高的两宗地块，拉动宅地楼面价提升；二是不限房价地块比例增加，上半年成交的宅地中，不限房价地块占比 73%，约为去年同期 2.4 倍。

图：北京 2016 年上半年-2020 年上半年住宅用地规划建筑面积及楼面价（单位：万㎡、元/㎡）

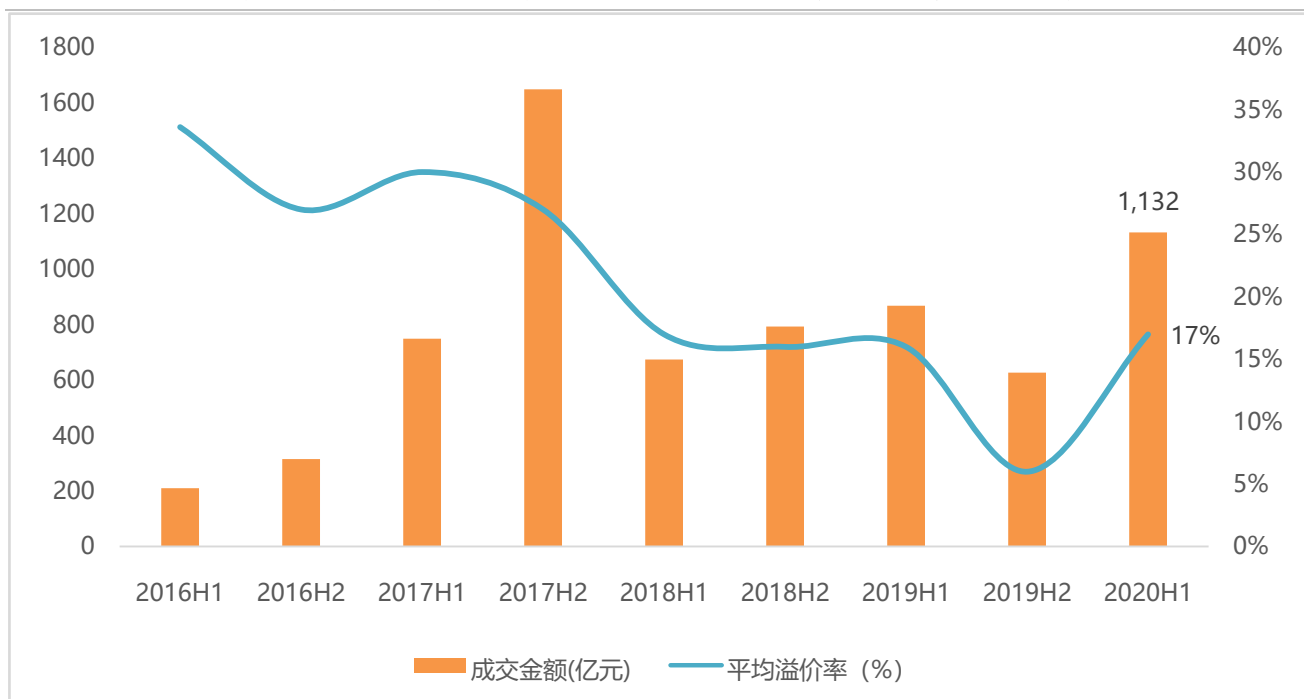


数据来源：北京市规划和自然资源委员会、贝壳研究院整理

### 3. 平均溢价率：不限房价的宅地供应比例提升，激发房企竞拍热情，推动上半年溢价率回升

贝壳研究院数据显示，上半年住宅用地成交金额为 1132 亿元，与去年同期相较上涨了 30%，为 2018 年以来半年度最高值。上半年不限价地块供应增多，且体量较大，推动成交金额攀升。2020 年上半年平均溢价率为 17%，比去年同期提升了 1 个百分点。长期来看，2016 年以来平均溢价率整体呈下行走势，这是由于 2016 年的“930 新政”中规定的“限房价、控地价”的竞价形式，改变了土地市场交易规则，大量“限房价”地块的供应，一定程度上压缩了开发商的盈利空间，使其竞价意愿减弱，从而拉动溢价率下行。从下图可见今年上半年平均溢价率明显回升，这是由于优质地块供应加大、不限房价的宅地属性，使得开发商有机会获得更大利润空间，激发开发商竞拍热情。

图：北京 2016 年上半年-2020 年上半年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

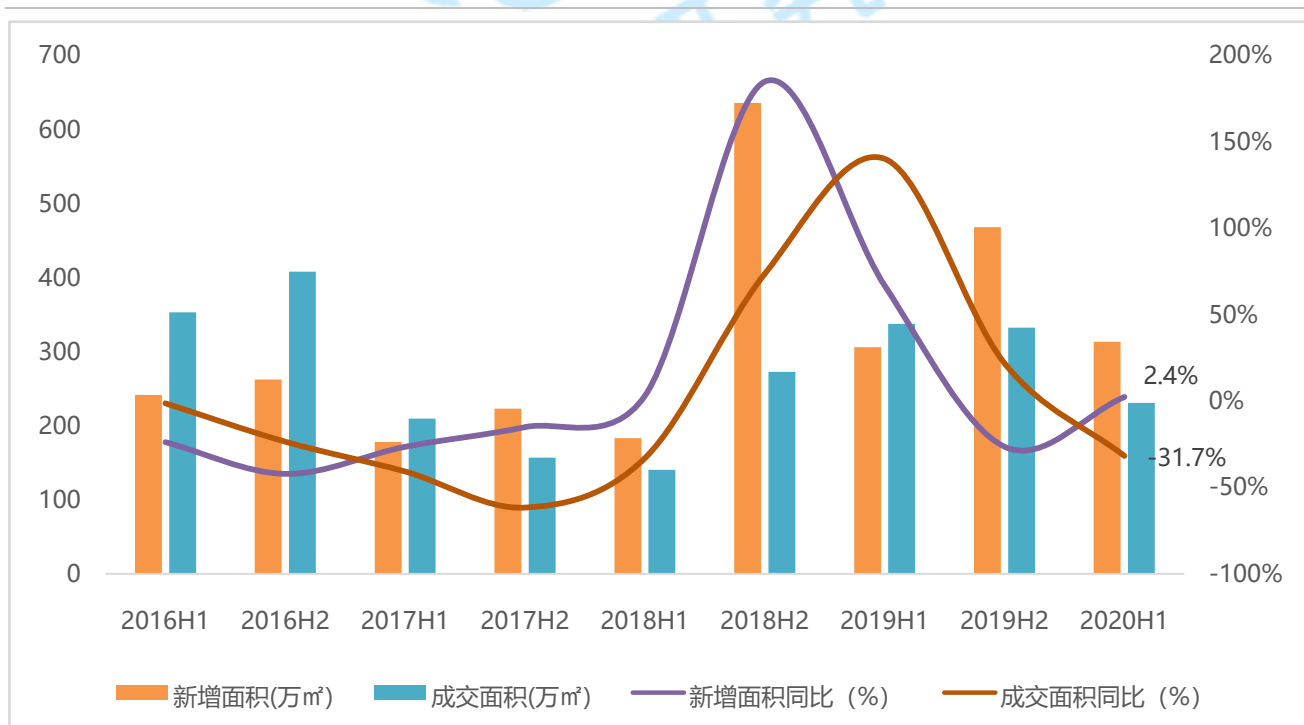


## 1. 成交情况：上半年量跌价稳，预计短期内成交增速仍将低位运行

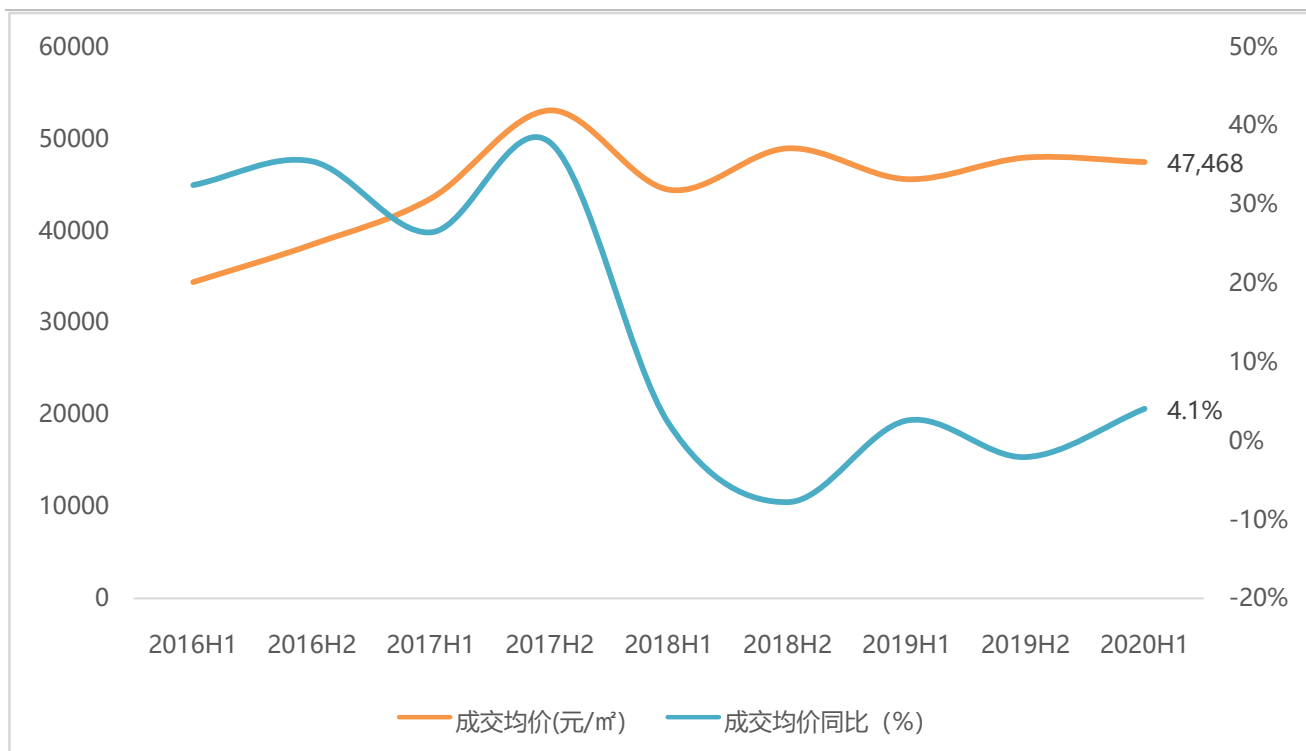
上半年商品住宅供应面积 314 万 $m^2$ ，成交面积 231 万 $m^2$ ，供销比为 1.4，供大于求。长期来看，为确保房地产市场平稳发展，扭转前期供不应求的市场局面，2018 年起加大住宅供应，其中包括限竞房项目的入市，2019 年需求端释放后，供求相对平衡，2019 年末为稳定市场供求关系，再次加大供应，但今年上半年受疫情影响，成交面积增速不及去年同期，同比下降 31.7%。近期疫情再度复发，尤其前期集中供应产品的大兴区和丰台区均属于高风险区，出行受限严重影响认购客户转签约的速度，预计未来短期内成交增速仍将低位运行。

上半年商品住宅成交均价为 47468 元/ $m^2$ ，与去年同期相较上涨 4.1%。从长期来看，当前北京市场上在售项目九成为限竞房，其价格限制对北京新房市场总体价格起到极大的稳定作用，并且截止目前已经成交的竞限房地块，仅有三成左右入市，未来仍有大量限竞房项目等待入市，因此长期来看，价格仍将保持稳定。

图：北京 2016 年上半年-2020 年上半年供求面积及其同比（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

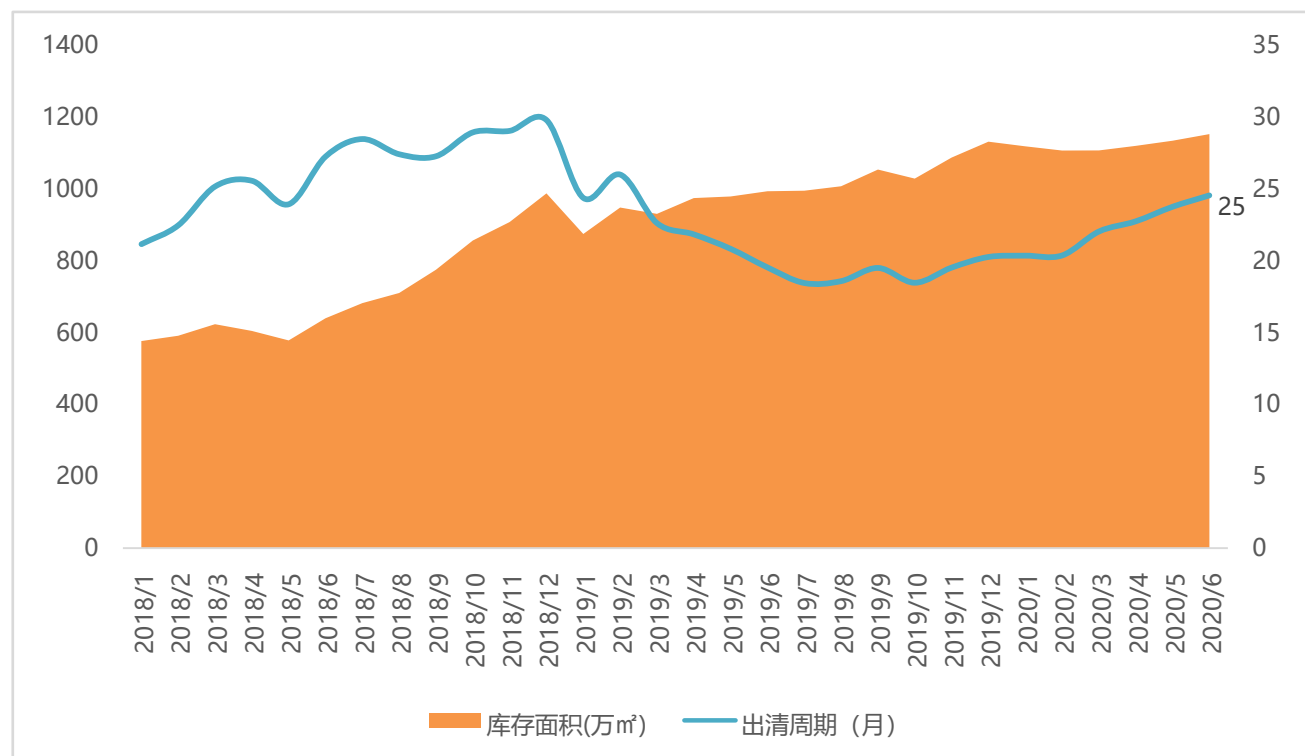
图：北京 2016 年上半年-2020 年上半年成交均价及其同比（单位：元/m<sup>2</sup>、%）

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：库存面积创 2018 年以来新高，出清周期连续 9 个月走高

截止 6 月底，北京商品住宅库存面积为 1154 万 m<sup>2</sup>，达 2018 年以来最高值，出清周期约 25 个月，连续 9 个月保持上涨走势。受疫情影响，今年以来去化速度不及去年同期，使得出清周期持续加长。而近期疫情复发，签约受阻，预计短期内出清周期仍将维持稳定，但未来随着疫情控制情况的好转，需求的延后释放，出清周期有望小幅回落后保持稳定。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 6 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 6 月 29 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。

