

【北京新房市场年报】新房市场“稳”字当头，限价政策短期不会退出

摘要：

2020 年为对冲疫情影响，全国多地房地产调控政策在上半年都出现了短暂的适度宽松，而北京作为全国政策的风向标，房产政策并未现宽松迹象，而是延续“房住不炒”和“租售并举”的政策思路，稳扎稳打，简化办事流程、规范广告市场秩序，建设城市副中心等事项有序推进。这也为整体房地产市场的稳定发展奠定了坚实的基础。

2020 年北京住宅用地市场成交 603 万²，同比下滑 6%。成交楼面价为 28823 元/²，同比上涨 24%，为近四年最高值，这主要由于上半年在疫情影响下，为拉升土地市场热度，多宗优质地块频出，在房企竞价的同时也拉高了今年的宅地价格。

2020 年商品住宅供应面积 801 万²，同比上涨 3%，成交面积 702 万²，同比上涨 5%，供应端的稳定上涨带动需求端随之小幅上涨，整体市场供销比为 1.1，供求均衡，市场保持平稳上涨。商品住宅成交均价为 48147 元/²，同比上涨 3%，亦保持平稳增速。据统计，市场上仍有大于 6 成的限竞房等待入市，虽今年土地市场价格的上涨拉高了新房市场价格上涨的预期，但限竞房产品的供应将起到价格稳定器的作用，预计明年成交均价大幅上涨的可能性不大，且限竞房供应比例或将增加。

一、政策：防控疫情风险、简化办事流程、规范市场秩序

2020 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以及住房资金业务办事流程等。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"> 1、落实好疫情防控重点保障企业贷款财政贴息政策； 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； 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。
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"> 1、可按规定申请在2020年6月30日前缓缴住房公积金； 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； 3、6月30日前，受影响的，未能正常还款的，不作逾期处理。
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"> 1.加大资金支持力度。 2.减免和缓缴社保缴费。 3.实行税费减免。 4.减免房屋租金。
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"> 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。
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"> 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%。
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) 市场预计规范：简化公积金及住房资金业务办事流程，规范广告市场秩序

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）公开征求意见的公告	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。
7月8日	关于2020住房公积金年度住房公积金缴存有关问题的通知（京房公积金管委会办〔2020〕8号）	住房公积金继续执行5%至12%的缴存比例政策
7月16日	关于印发《北京市积分落户管理办法》的通知（京政办发〔2020〕9号）	积分落户管理办法
7月16日	关于印发《北京市积分落户操作管理细则》的通知（京人社开发发〔2020〕8号）	积分落户操作管理细则
8月11日	关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见（京政发〔2020〕15号）	落实村民户有所居，规范履行审批手续。加强建设管理
8月11日	关于进一步方便住房资金业务办理有关事项的通知（京房资金发〔2020〕3号）	增加住宅专项维修资金的交款途径、简化交易流程
8月24日	昌平区开展房地产广告专项整治行动	规范广告市场秩序
9月14日	关于印发《北京住房公积金行政处罚裁量基准》的通知（京房公积金发〔2020〕52号）	规范北京住房公积金执法领域内对违法行为的行政处罚自由裁量权

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
------	------	------

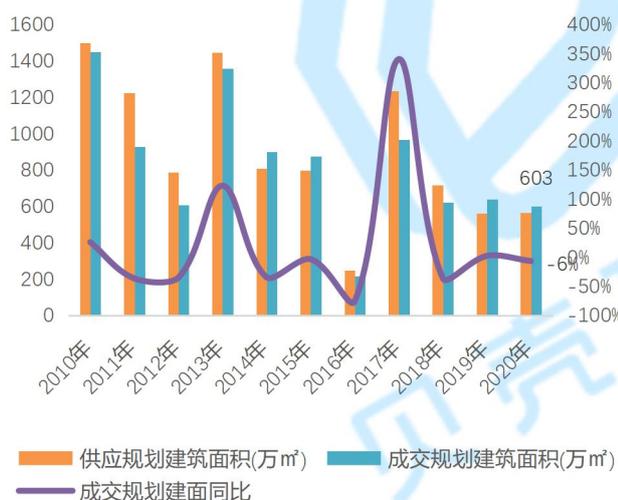
1月1日	《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)》(草案)	1.发展目标:政务环境优良、文化魅力彰显、人居环境一流; 2.大幅提高公共空间规模和服务能力,公共空间面积占比由现状34.4%提高到38.9%。
1月12日	《2020年北京政府工作报告》	1.拆除违法建设腾退土地4000公顷以上; 2.更有力推动城市副中心高质量发展; 3.更好发挥“三城一区”主平台支撑引领作用。 4.高标准推进大兴国际机场临空经济区、自贸试验区、综合保税区“三区”建设; 5.保持房地产市场平稳健康发展。坚持“房住不炒”,进一步完善长效管理调控机制。完成商品住宅土地入库600公顷,建设筹集各类政策性住房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。 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”。 3.高水平规划建设北京城市副中心,优化城市功能布局。
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》	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。
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绿色建筑,装配式建筑。
7月1日	关于开展危旧楼房改建试点工作的意见	危旧楼改造及试点相关内容
8月27日	关于对《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)》的批复	强化“两轴、一城、一环”的城市空间结构。坚定有序疏解非首都功能。加强老城整体保护等
8月30日	首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)	具体规划
12月7日	关于制定北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议	全面建成小康社会以及“十四五”时期北京经济社会发展的指导思想、基本要求和主要目标等

二、住宅用地市场

成交量较去年小幅下滑，限价宅地大幅减少

2020 年宅地市场成交宅地 48 宗，规划建筑面积 603 万，同比下滑 6%。其中，限价宅地 8 宗，规划建面 95 万，不限价住宅用地 36 宗，规划建面 450 万，共有产权房用地 4 宗，规划建面 58 万。近三年来限价宅地成交面积占比逐年下降，今年限价宅地成交量仅为整体市场的 16%，这主要由于限竞房存量较为充足，据统计自限价宅地 2016 年入市以来，共成交 1634 万²，而限竞房成交面积为 592 万²，仍有

图：北京2010年-2020年住宅用地供求面积及成交同比（单位：万²、%）



图：北京2016年-2020年限价宅地成交量占比



64%的限竞房产品等待去化。

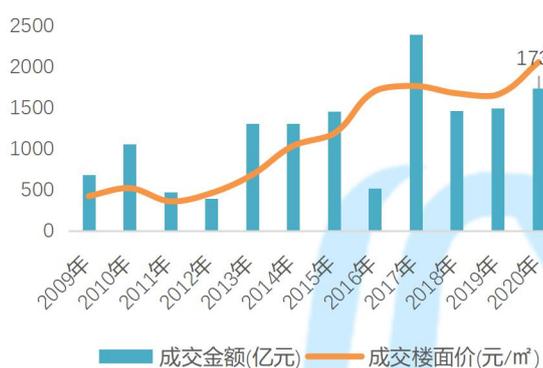
数据来源：天朗北京房地产信息网、贝壳研究院整理

成交楼面价为近四年最高值，供地结构变化为主因

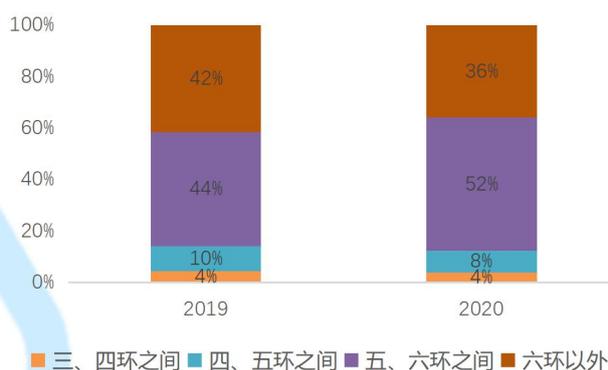
2020 年住宅用地成交金额为 1738 亿元，同比上涨 16%，成交楼面价为 28823 元/，同比上涨 24%。这主要受成交结构影响，一方面，2020 年宅地成交区位向城中靠拢，拉动整体土地出让金上涨。据统计，

2020 年六环以外宅地成交规划建面占总体成交规划建面的比例为 36%，较去年下降了 6 个百分点，而这部分房源 2020 年的成交均价为 17293 元/，低于整体市场成交均价 40%，六环外成交量占比的减少成为导致土地出让金上涨的因素之一。另一方面，今年成交多宗鲜少供地的优质区位地块，例如上半年成交了 2

图：北京2009年-2020年住宅用地出让金及成交楼面价（单位：万m²、%）



图：北京2019年-2020年住宅用地成交规划建面环线占比



宗海淀区地块，以及两宗地理位置较好的丰台分钟寺地块，其对整体成交价格起到一定的拉升作用。总体来看，供地结构的变化为拉动今年土地出让金上涨的主因。

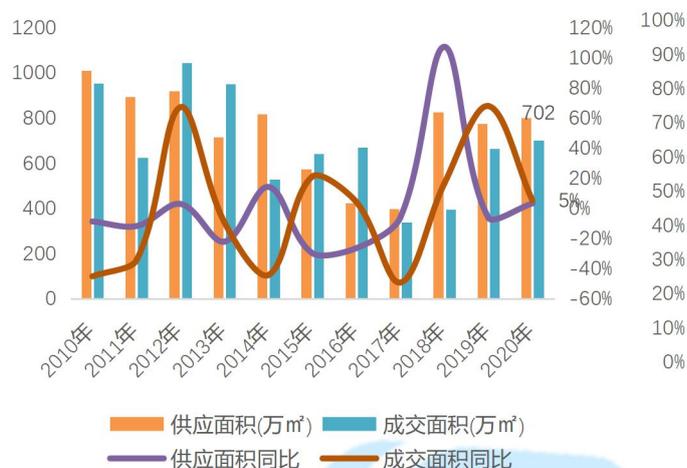
数据来源：天朗北京房地产信息网、贝壳研究院整理

三、新房市场

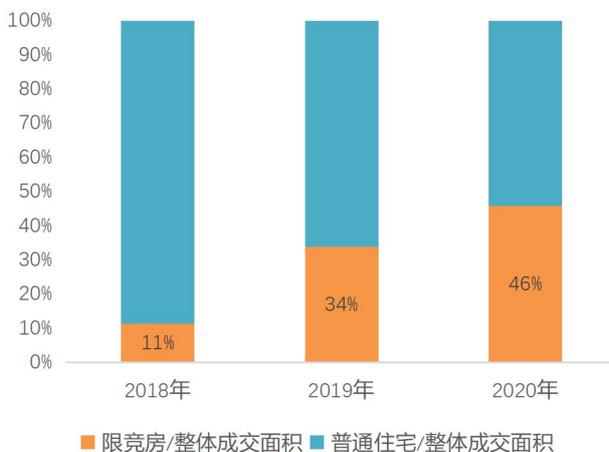
新房成交面积先抑后扬，全年同比上涨 5%

2020 年商品住宅供应面积 801 万，成交面积 702 万，供销比为 1.1，供求平衡。2020 年商品住宅成交量呈现先抑后扬的走势，上半年受疫情影响成交量同比下滑近 3 成，下半年逐渐恢复，全年成交量同比上涨 5%，其中限竞房成交量逐年提升，成为拉动整体成交量上涨的因素之一。限竞房自 2018 年开始入市，且近三年限竞房成交量占整体市场成交量的比例逐年上升，2020 年成交占比接近五成。如前文所述，未来仍有充足的限竞房产品补充市场，预计明年限竞房仍将对整体市场成交量起到较好的支撑作用。

图：北京2010年-2020年供应、成交面积及其同比（单位：万㎡、%）



图：北京2018年-2020年限竞房占整体市场成交面积占比



数据来源：天朗北京房地产信息网、贝壳研究院整理

成交均价保持稳定，预计明年大幅上涨的可能性不大

2020年商品住宅成交均价为48147元/㎡，同比上涨3%，与去年基本持平。由于今年不限价地块成交比例由去年的48%提升至今年的84%，这对明年房价走高预期起到支撑作用，但据前文所述，未来仍有充足的限竞房产品补充市场，价格稳定器作用将持续，预计明年商品住宅成交均价大幅上涨的可能性不大。



图：北京2010年-2020年成交均价及其同比（单位：元/㎡、%）

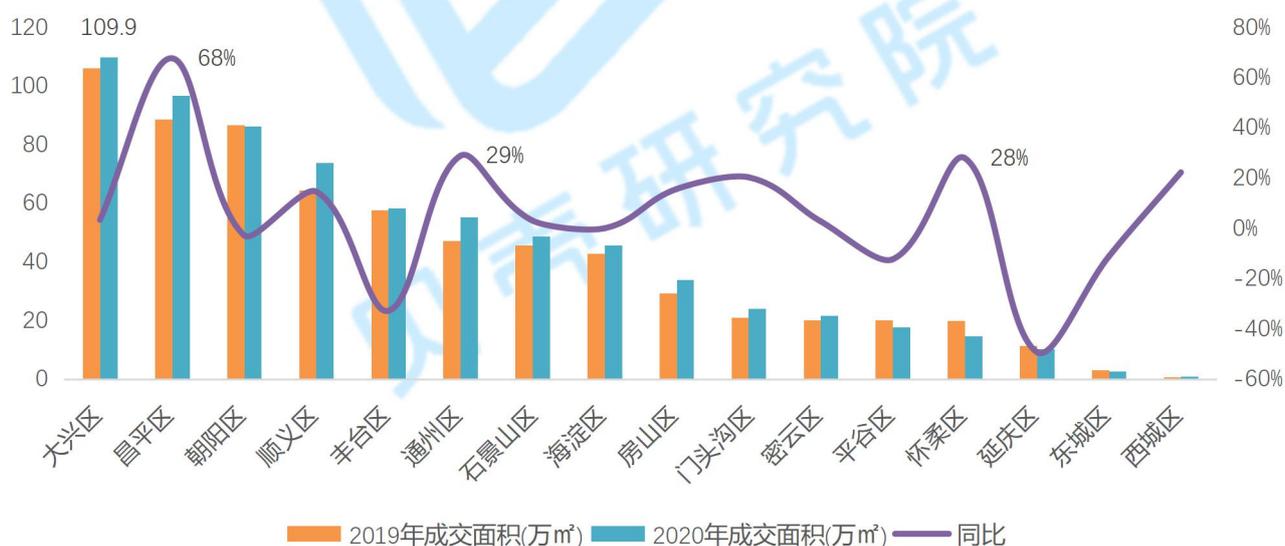
数据来源：天朗北京房地产信息网、贝壳研究院整理

副中心规划拉动下通州区量价涨幅均处高位

分区域来看，成交量排名前三的区域为大兴区、昌平区及朝阳区，成交量分别为 110 万 m^2 、97 万 m^2 及 86 万 m^2 。2020 年成交面积同比涨幅较大的区域为昌平区、通州区及怀柔区，分别同比上涨 68%、29% 及 28%。其中昌平区成交量上涨主要受萬橡悦府限竞房项目集中供应影响，其成交量在昌平区排名第一，占整个区域成交量 21%，叠加未来金茂府项目年内持续发力，共同推高昌平区成交量和成交价格。

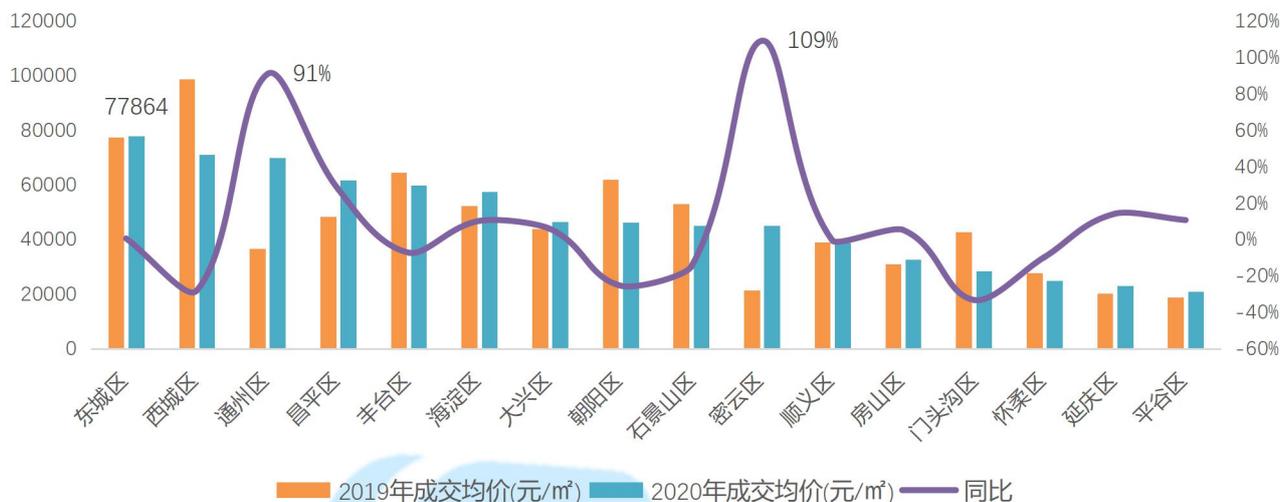
成交价格排名前三的区域为东城区、西城区及通州区，成交均价分别为 77864 元/ m^2 、71122 元/ m^2 以及 69934 元/ m^2 。同时，密云区及通州区成交均价同比涨幅较大，分别为 109% 和 91%，其中密云区主要受成交结构以及基数较低影响导致价格在上涨幅度较大，通州区则主要受副中心规划利好影响，区域价值被拉升，成交量价均出现明显上涨。

图：北京 2019 年-2020 年分区域成交面积及其同比



数据来源：天朗北京房地产信息网、贝壳研究院整理

图：北京 2019 年-2020 年分区域成交均价及其同比



数据来源：天朗北京房地产信息网、贝壳研究院整理

北京新房市场供需平衡，库存量稳定在 1200 万 m²

截止 2020 年底，北京商品住宅库存面积为 1173 万 m²，出清周期持续回落至 20 个月。主要原因在于 12 月成交量为 97 万 m²，同比增长 52%，拉动出清周期小幅回落。预计未来北京新房市场在“稳定”调控基调下，将保持供需平衡状态，库存量亦将保持稳定。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 12 月库存面积及出清周期（单位：万 m²、月）



数据来源：天朗北京房地产信息网、贝壳研究院整理

四、房企排名：首开保持成交量领先，金茂坚持高端形象

从房企端来看，TOP10 房企基本保持稳定，其中 2020 年销售额排名前三的房企为首开、中海及保利，成交金额分别为 442 亿元、275 亿元及 245 亿元。2020 年销售面积排名前三的房企为首开、万科及中海，成交面积分别为 103 万 m^2 、75 万 m^2 及 58 万 m^2 。首开在成交均价略低于全市均价的情况下，保持成交金额和面积排名第一，且分别超越第二名 61%和 37%，在北京市场保持绝对的领先位置。成交均价方面，建工、电建以及金茂保持 5 万元以上单价。其中仅金茂年内仍在北京积极取地，且从取地情况来看，金茂无论独立取地，还是合作项目均达到 7 万元以上楼面价，未来其在北京新房市场将保持高端项目开发商形象。

2020 年北京销售额 TOP20 房企

排名	企业名称	在售项目	销售套数(套)	销售面积(万)	销售金额(亿元)	销售均价 (元/)
1	首开	67	11403	103	442	42878
2	中海	21	6941	58	275	46992
3	保利	32	5671	51	245	47868
4	金茂	14	4898	47	238	50862
5	万科	32	9118	75	229	30417
6	金地	18	5502	44	216	49544
7	华润	21	5471	42	189	44768
8	远洋	24	4540	44	166	37485
9	绿城	9	3458	37	163	43996
10	北京城建	23	4412	42	140	33678
11	京投	8	2244	25	123	49388
12	首创	27	2609	33	115	35323
13	新城	5	3369	28	113	39982
14	旭辉	16	2993	27	102	38249
15	大悦城	9	1585	21	99	47892
16	北京建工	2	2051	19	97	51821
17	龙湖	16	2231	26	94	35949
18	世茂	8	1499	18	92	49850
19	北京天恒	15	2797	24	91	38433
20	中国电建	9	2234	17	88	51197

2020 年北京销售面积 TOP20 房企

排名	企业名称	在售项目	销售套数(套)	销售面积(万)	销售金额(亿元)	销售均价 (元/)
1	首开	67	11403	103	442	42878
2	万科	32	9118	75	229	30417
3	中海	21	6941	58	275	46992

4	保利	32	5671	51	245	47868
5	金茂	14	4898	47	238	50862
6	远洋	24	4540	44	166	37485
7	金地	18	5502	44	216	49544
8	华润	21	5471	42	189	44768
9	北京城建	23	4412	42	140	33678
10	绿城	9	3458	37	163	43996
11	首创	27	2609	33	115	35323
12	新城	5	3369	28	113	39982
13	旭辉	16	2993	27	102	38249
14	龙湖	16	2231	26	94	35949
15	中国铁建	18	3379	26	85	33224
16	北京住总	22	3089	25	79	31488
17	京投	8	2244	25	123	49388
18	北京天恒	15	2797	24	91	38433
19	北京金隅	21	2323	23	82	35488
20	金融街	14	1939	22	63	28148

2020 年北京销售均价 TOP20 房企

排名	企业名称	在售项目	销售套数(套)	销售面积(万)	销售金额(亿元)	销售均价 (元/)
1	建工	2	2051	19	97	51821
2	电建	9	2234	17	88	51197
3	金茂	14	4898	47	238	50862
4	世茂	8	1499	18	92	49850
5	金地	18	5502	44	216	49544
6	京投	8	2244	25	123	49388
7	大悦城	9	1585	21	99	47892
8	保利	32	5671	51	245	47868
9	海	21	6941	58	275	46992
10	华润	21	5471	42	189	44768
11	中铁	6	2052	17	77	44731
12	未来科学城	5	1361	15	67	44300
13	绿城	9	3458	37	163	43996
14	融创	15	1620	15	66	43918
15	首开	67	11403	103	442	42878
16	北京紫光	1	3712	21	87	41430
17	招商蛇口	8	2191	19	76	40788
18	新城	5	3369	28	113	39982
19	天恒	15	2797	24	91	38433
20	旭辉	16	2993	27	102	38249

数据来源：贝壳研究院整理