

北京新房 | 月报

# 住宅市场恢复加快 出清周期首次回落

2020/08/31



## 摘要:

**住宅用地市场:** 贝壳研究院统计整理数据显示, 1-8 月北京住宅用地市场累计成交 243 万 $\square$ , 累计成交面积同比由负转正至 6%, 成交量恢复速度由快转稳。8 月成交楼面价为 24259 元/ $\square$ , 平均溢价率为 6.2%, 环比下降 14.6 个百分点。宅地市场热度有所回落, 年内成交楼面价及溢价率均呈下行走势。

**商品住宅市场:** 贝壳研究院统计整理数据显示, 1-8 月北京累计供应 391 万 $\square$ , 同比下降 3%; 累计成交 371 万 $\square$ , 同比下降 18%, 降速较上月收窄 9 个百分点, 收窄幅度较上月提升了 5 个百分点, 市场恢复速度加快。8 月商品住宅成交均价为 47156 元/ $\square$ , 与去年同期相较下降了 4%。长期来看, 处于平稳波动区间。

**新房市场库存:** 贝壳研究院统计整理数据显示, 截止 8 月底, 北京商品住宅库存面积为 1096 万 $\square$ , 出清周期为 22 个月, 年内首次回落。预计未来在市场供需均衡情况下, 出清周期或将保持稳定。

01

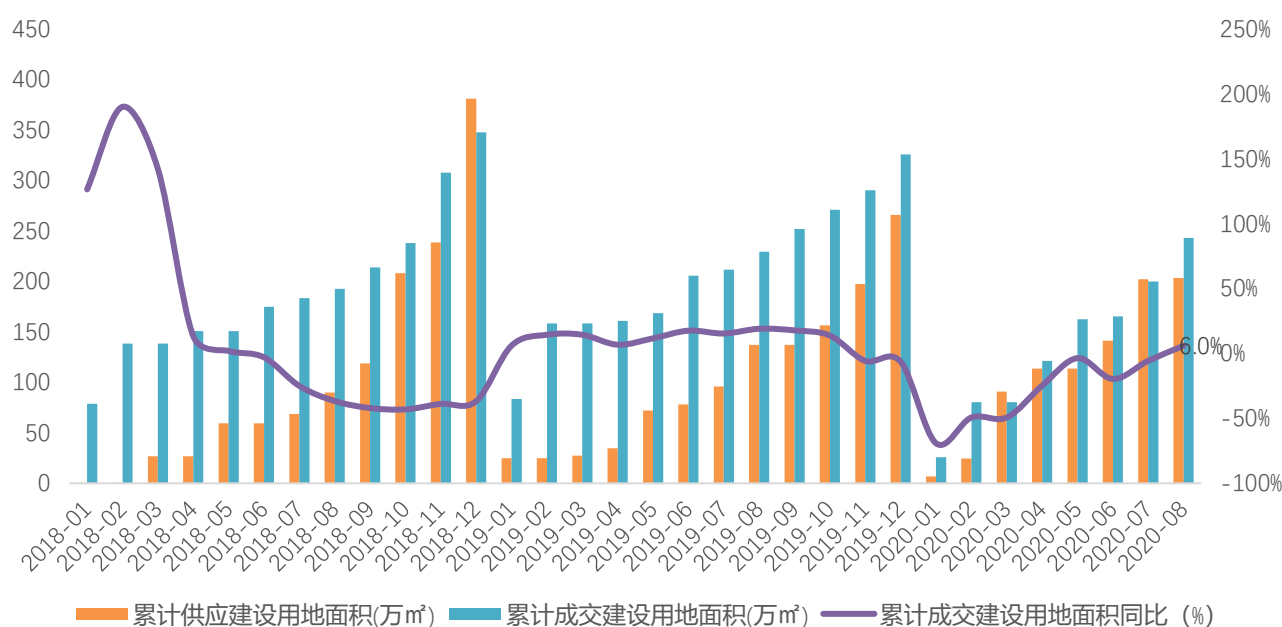
# 住宅用地市场

贝壳研究院

## 1. 成交面积：土地市场累计成交面积超过去年同期，市场热度下降

贝壳研究院统计整理数据显示，2020年1-8月北京住宅用地累计成交面积243万 $\square$ ，累计成交面积同比由负转正至6%，较1-7月提升了12个百分点，超过去年同期。今年以来，土地市场成交建设用地面积增速整体走高，持续恢复，其中6月受疫情反复影响小幅下滑，在疫情得以控制后，7、8月增速持续走高，但增速有所放缓，土地市场恢复速度由快转稳。

图：北京2018年1月-2020年8月住宅用地累计供求面积及成交累计同比（单位：万 $\text{m}^2$ 、%）



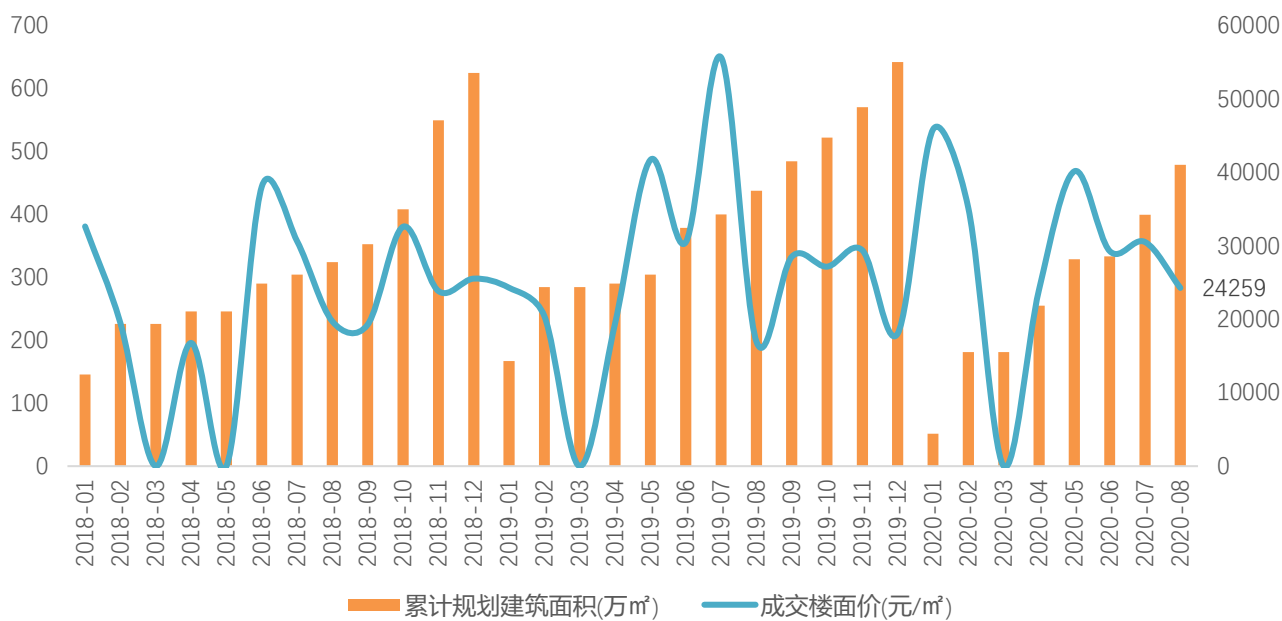
数据来源：天朗

## 2. 成交楼面价及溢价率：8月北京宅地市场热度有所回落，供应结构调整，高溢价地块明显减少

8月成交楼面价为24259元/ $\square$ ，平均溢价率为6.2%，环比上月下降14.6个百分点，受地块区位影响，有三宗仅一家房企参与竞拍并以底价成交，拉低了8月整体楼面价及溢价率。具体来看，8月成交5宗宅地中，有三宗受地块区位影响溢价率为零。另外两宗分别位于开发区及顺义区，其中，位于开发区的地块为不限价宅地，凭借其位于南海子公园及地铁8号线距离较近的区位优势，吸引6家房企参与竞拍，最终经过66

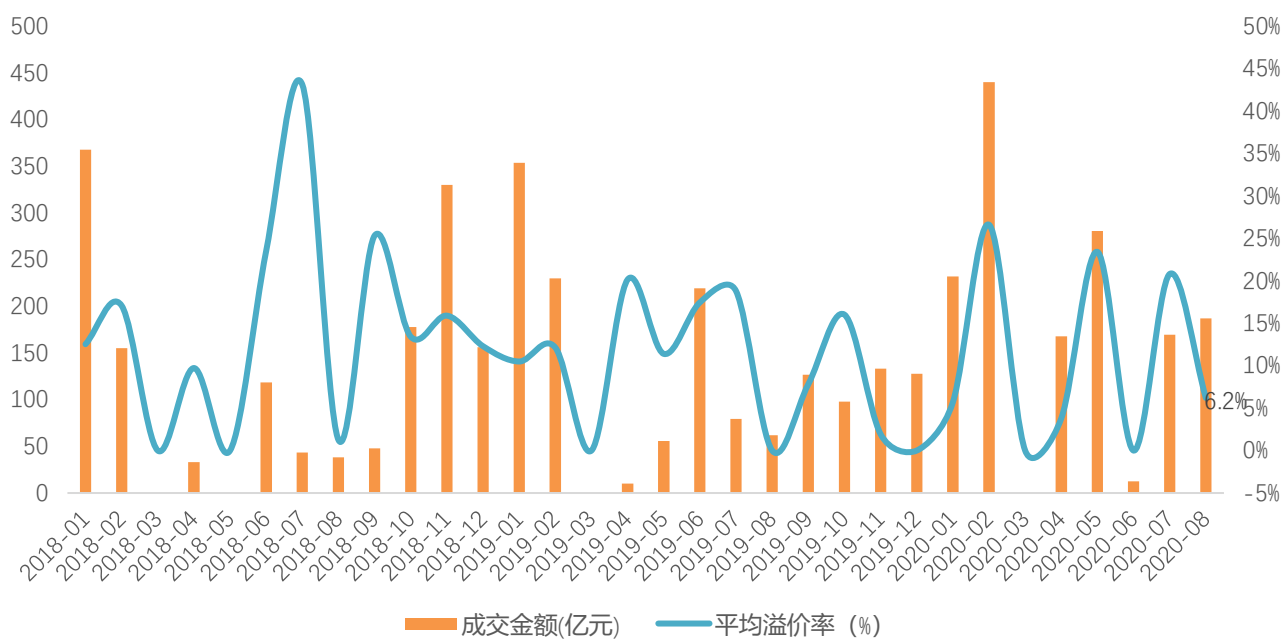
轮争夺，被中海以 79 亿拿下，溢价率达到 23.44%；位于顺义区的地块吸引了 4 家房企，经过 10 次竞拍，最终由路劲以较低溢价率 7.8% 竞得。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 8 月住宅用地规划建筑面积及楼面价（单位：万㎡、元/㎡）



数据来源：天朗

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 8 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：天朗

02

商品住宅市场

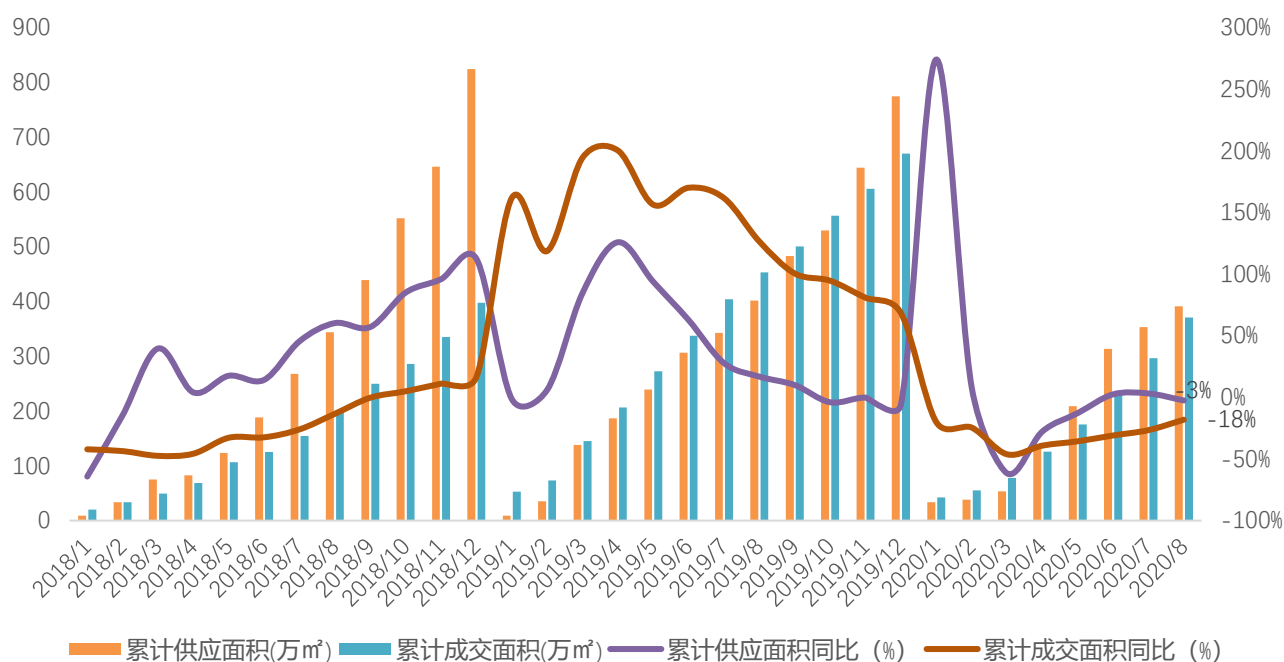


贝壳研究院

## 1. 成交情况：疫情复发影响逐渐消失，8月市场恢复速度加快

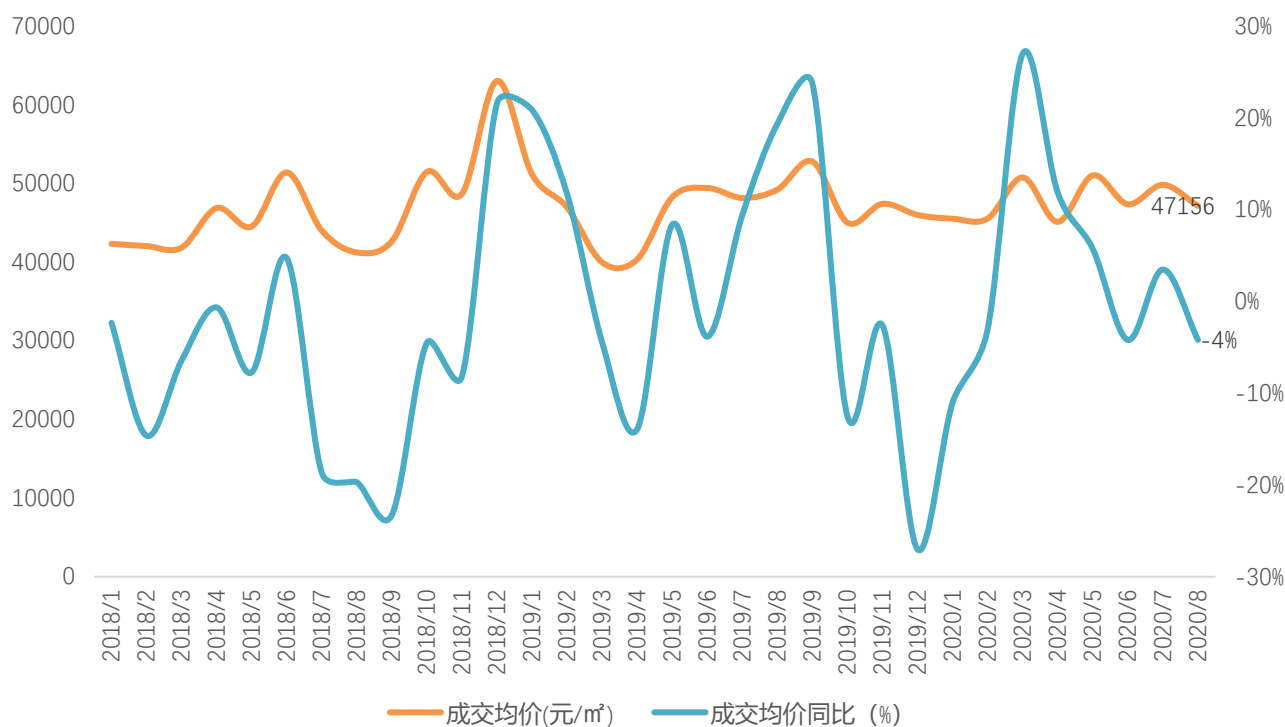
贝壳研究院统计整理数据显示，1-8月北京商品住宅累计供应面积 391 万 $\square$ ，累计成交面积 371 万 $\square$ ，供销比为 1.1，供求保持平衡。8月累计供应面积与去年同期相比较降低了 3%，累计增速持续下行，就单月值来看，**8月新增供应面积为 38 万 $\square$ ，为 4月疫情恢复以来的月度最低值，供应节奏有所放缓。**1-8月累计成交面积同比下降 18%，收窄幅度较上月提升了 5 个百分点，这主要由于 6、7 月受疫情反复影响，累计成交量恢复速度放缓，8月市场恢复速度再次提速，预计随着年底的临近以及疫情稳定后观望情绪的进一步淡化，供求两端或将提速，未来市场仍将保持当前增速。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 8 月累计供应、成交面积及其累计同比（单位：万 $\text{m}^2$ 、%）



数据来源：天朗

8月商品住宅成交均价为 47156 元/ $\square$ ，与去年同期相比较下降了 4%。长期来看，处于平稳波动区间。据贝壳研究院统计，已成交的限竞房地块仍有五成以上等待入市。因此长期来看，北京新房市场价格将保持稳定。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 8 月成交均价及其同比（单位：元/m<sup>2</sup>、%）

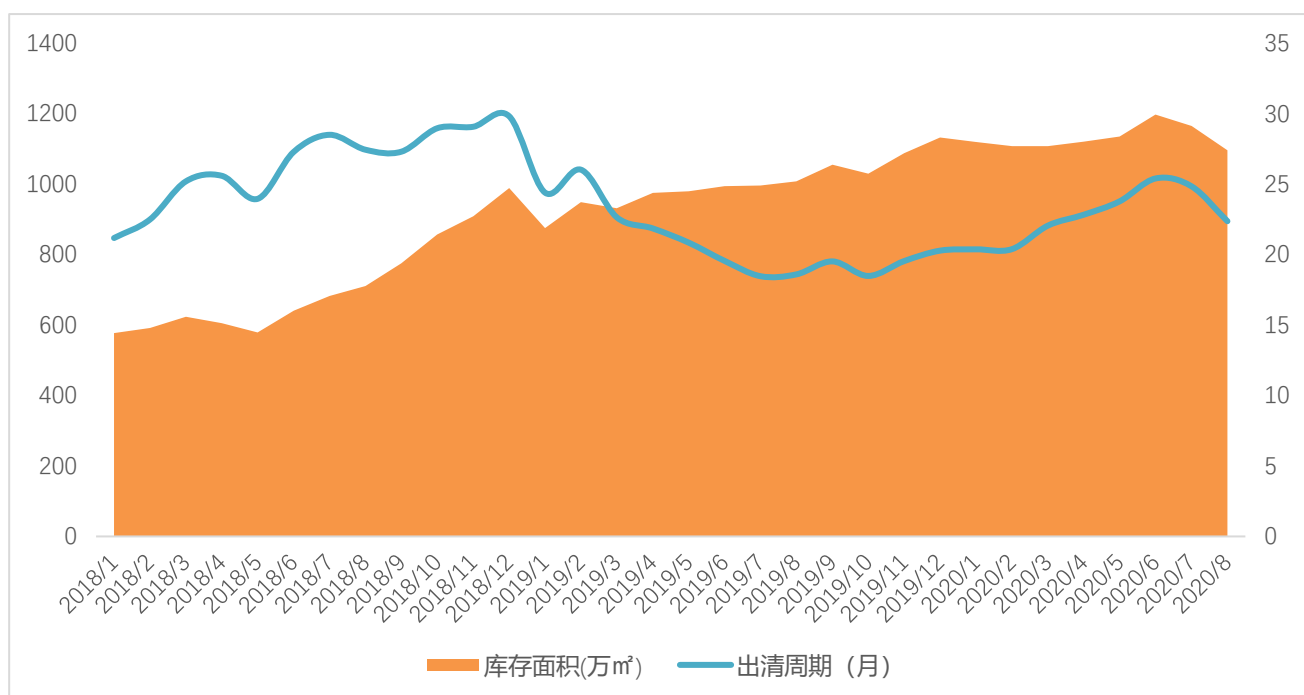
数据来源：天朗

## 2. 新房库存面积：市场出清周期年内首次回落，未来或将在供需平衡情况下保持稳定

截止 8 月底，北京商品住宅库存面积为 1096 万<sup>2</sup>，出清周期为 22 个月，年内首次回落，一方面源自供应端增速的放缓；另一方面源自疫情反复结束后，成交速度的加快。未来供求两端持续发力的情况下，市场供需平衡，出清周期或将在当前水平保持稳定。



图：北京 2018 年 1 月-2020 年 8 月库存面积及出清周期 (单位：万㎡、月)



数据来源：天朗

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 8 月 27 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。

