

北京新房 | 月报

宅地市场准备收官 新房市场高点回落

2020/10/29



摘要:

住宅用地市场: 1-10 月累计成交 243 万 m^2 , 累计成交面积同比由正转负至 -6%, 10 月单月仅一宗宅地供应、无住宅用地成交, 年底北京住宅用地市场降温。

商品住宅市场: 1-10 月商品住宅累计供应面积 553 万 m^2 , 累计成交面积 526 万 m^2 , 供销比为 1, 供求均衡。10 月累计供应面积同比上升了 4%, 1-10 月累计成交面积同比下滑 5%, 降幅与上月持平。随着年底销售淡季的到来, 北京新房市场进入平稳发展期。10 月商品住宅累计成交均价为 47592 元/ m^2 , 累计同比上涨 2%。总体来看, 北京新房市场成交均价将保持稳定。

新房市场库存: 截止 10 月底, 北京商品住宅库存面积为 1136 万 m^2 , 出清周期为 21 个月, 与上月持平。预计年底之前将保持稳定。



01

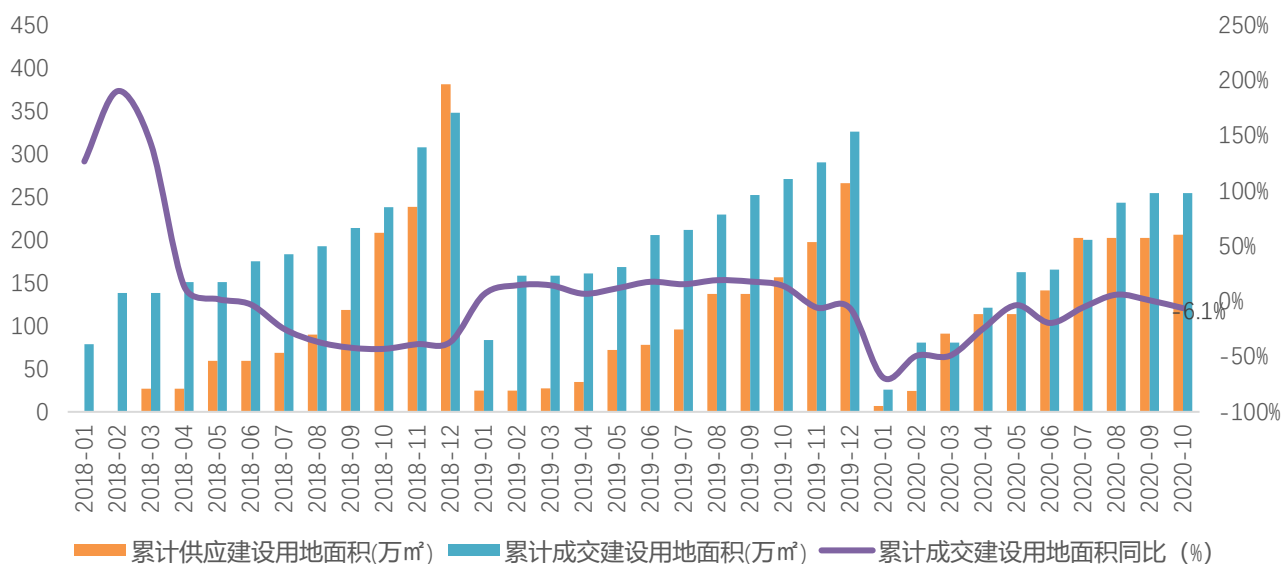
住宅用地市场

贝壳研究院

1. 成交面积：10 月土地市场无成交，年底住宅用地市场降温

2020 年 10 月宅地市场无成交，1-10 月北京住宅用地市场累计成交面积 514 万 m^2 ，同比由正转负至-6%，连续两个月下滑。宅地市场近期供应量减少，近三个月仅 10 月有一宗宅地供应。长期来看，与上半年土地市场优质地块频出以及宅地供应端放量的火热局面相较，近期土地成交量增速呈现回落态势。截止 10 月，北京住宅用地仅有一宗挂牌，计划 12 月初入市，预计年底北京宅地市场降温。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 10 月住宅用地累计供求面积及成交累计同比（单位：万 m^2 、%）



数据来源：天朗北京房地产信息网、贝壳研究院整理



02

商品住宅市场

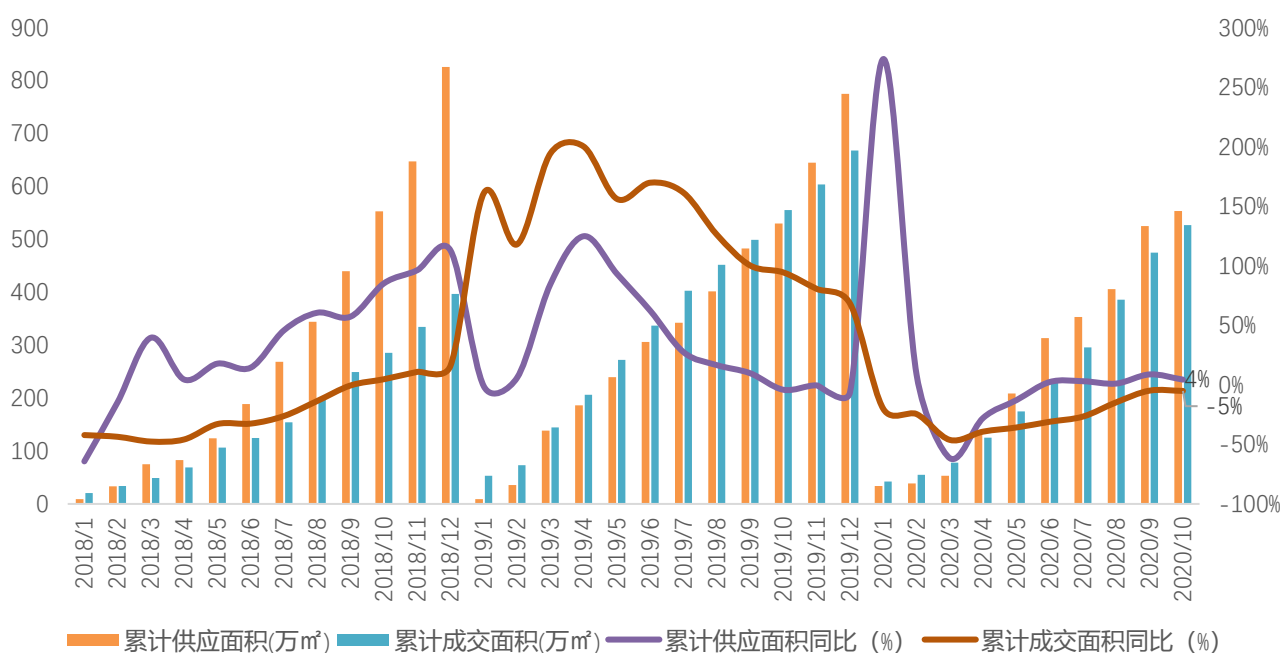


贝壳研究院

1. 成交情况：累计成交量级降幅稳定，10月成交量不及预期

1-10月商品住宅累计供应面积 553 万 m^2 ，累计成交面积 526 万 m^2 ，供销比为 1，供求均衡。10月累计供应面积同比上升了 4%，下半年以来累计增速趋于平稳。1-10月累计成交面积同比下降 5%，与上月持平，结束了 3月以来累计成交面积同比持续收窄的走势，市场逐渐进入稳定发展期。从单月成交情况来看，今年 8月、9月成交量达到年内峰值，单月成交量同比增长超过 80%，但 10月单月成交量环比下滑 42%，同比下滑 7.3%，市场热度快速回落。一方面今年十一黄金周市场表现低于预期，开发商促销手段失效，另一方面需求在二、三季度提前释放，10月以后北京新房市场购买热情逐渐降低，导致 10月整体表现低于预期。但年底房企融资压力增加，双十一各大房企联合电商平台或将加大促销力度进行推盘，预计 11月新房市场成交量或将有所回升，累计成交面积降幅或将有所收窄。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 10 月累计供应、成交面积及其累计同比（单位：万 m^2 、%）

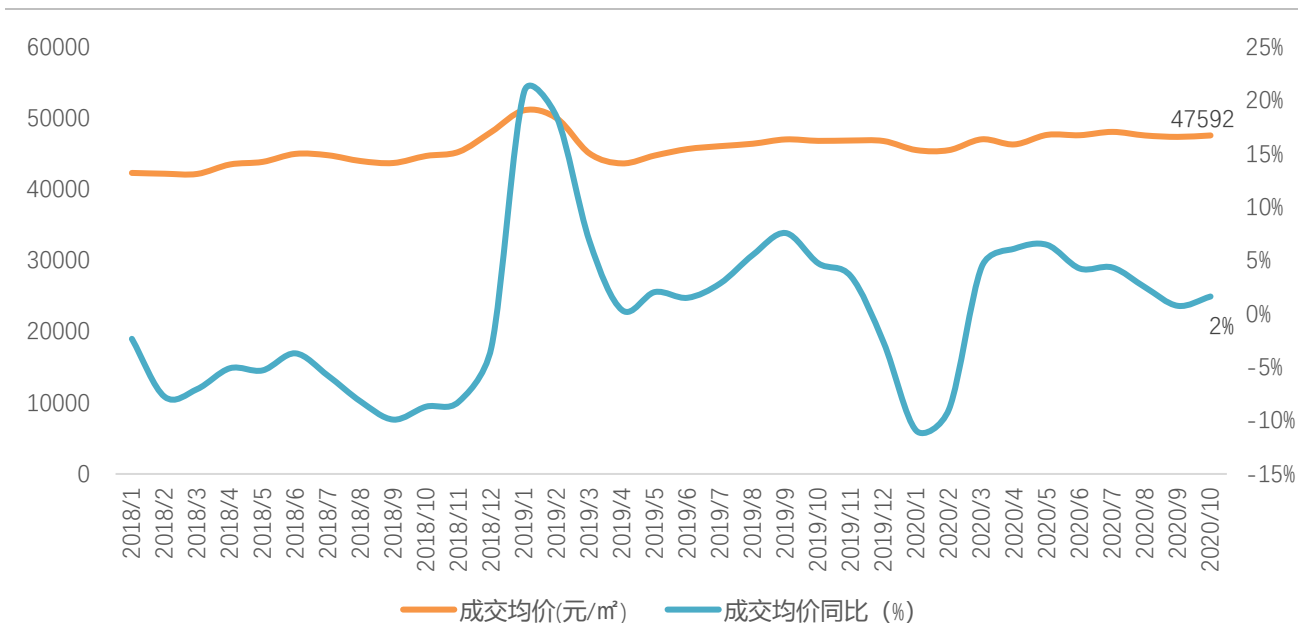


数据来源：天朗北京房地产信息网、贝壳研究院整理

10月商品住宅累计成交均价为 47592 元/ m^2 ，累计同比上涨 2%。长期来看，处于平稳波动区间。这主要由于目前市场上限竞房产品占比较高，2020年 1-10月限竞房成交面积为 240 万 m^2 ，占整体商品住宅成交面积的 46%，其价格限制属性对市场价格起到较好的稳定器作用。据贝壳研究院统计，自 2018 年限竞房入

市以来，截止今年 10 月，限竞房商品住宅成交了 512 万 m^2 ，未来仍有近 7 成的限竞房项目等待入市，因此长期来看，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^2 、%）

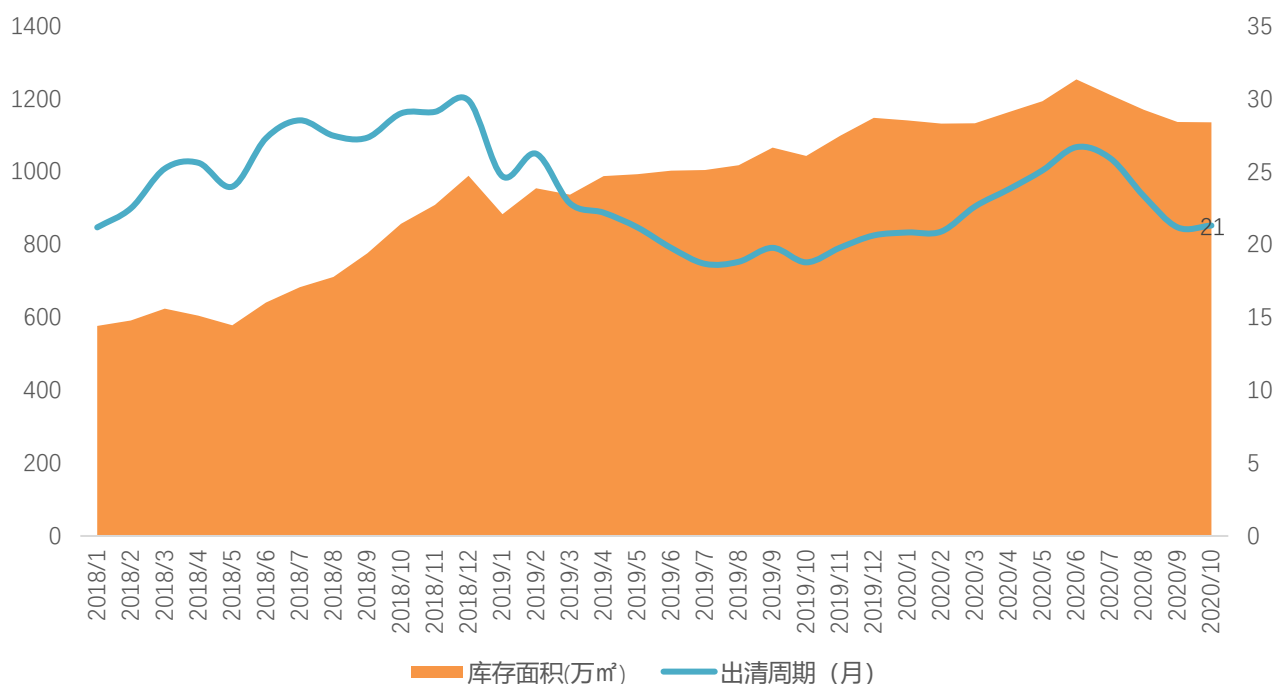


数据来源：天朗北京房地产信息网、贝壳研究院整理

2. 新房库存面积：市场出清周期与上月持平，未来或将在供需平衡情况下保持稳定

截止 10 月底，北京商品住宅库存面积为 1136 万 m^2 ，出清周期为 21 个月，与上月持平。主要原因在于供求端几乎同比例的回落，10 月新增供应面积为 4 月疫情恢复以来的月度最低值，前期为了冲刺十一黄金周，新增供应主要集中在 9 月，达到年内最高值 119 万 m^2 ；同时 10 月成交面积回落。供求端几乎同比例的回落使得出清周期与上月持平。年底将近，市场供需两端或将进入平稳发展期，出清周期或将在当前水平保持稳定。

图：北京 2018 年 1 月-2020 年 10 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

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 10 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。

