

2019年三季度北京房地产市场回顾及展望

第一太平戴维斯华北区研究部负责人
助理董事 李想

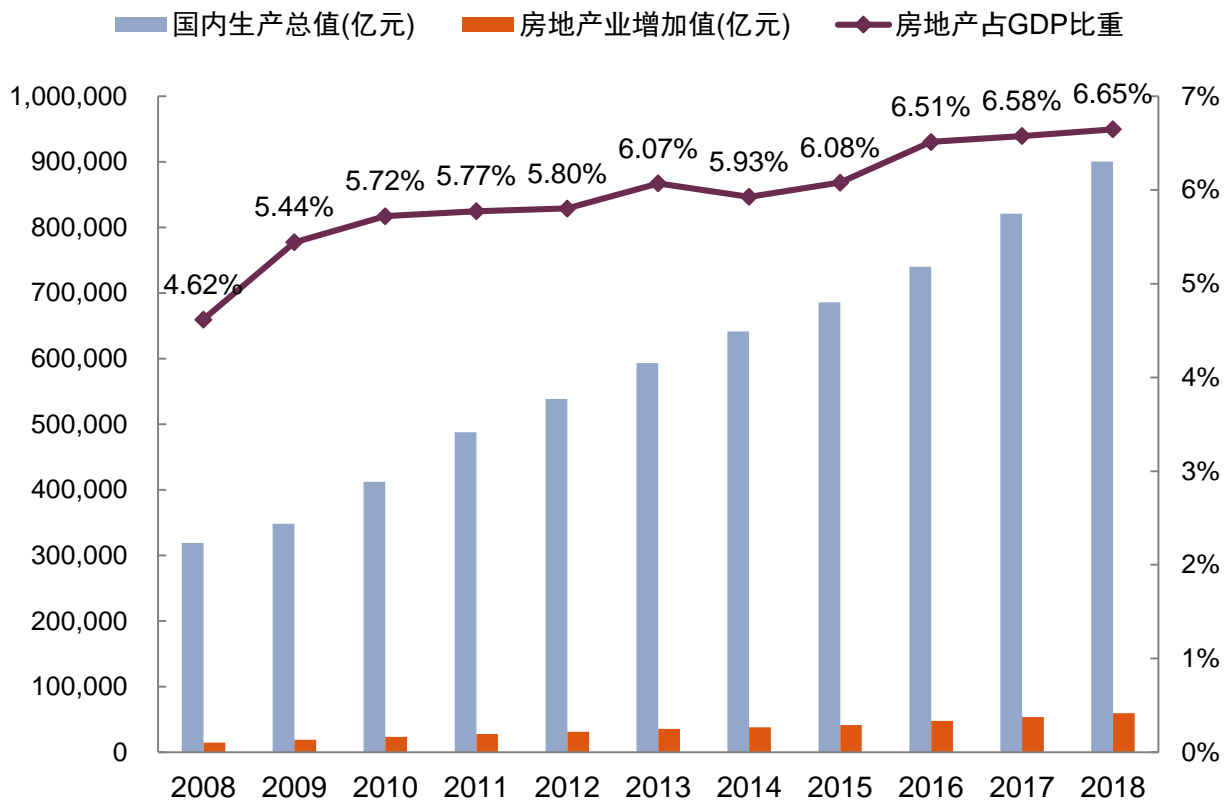
激荡发展三十年

——当前北京房地产市场发展探讨

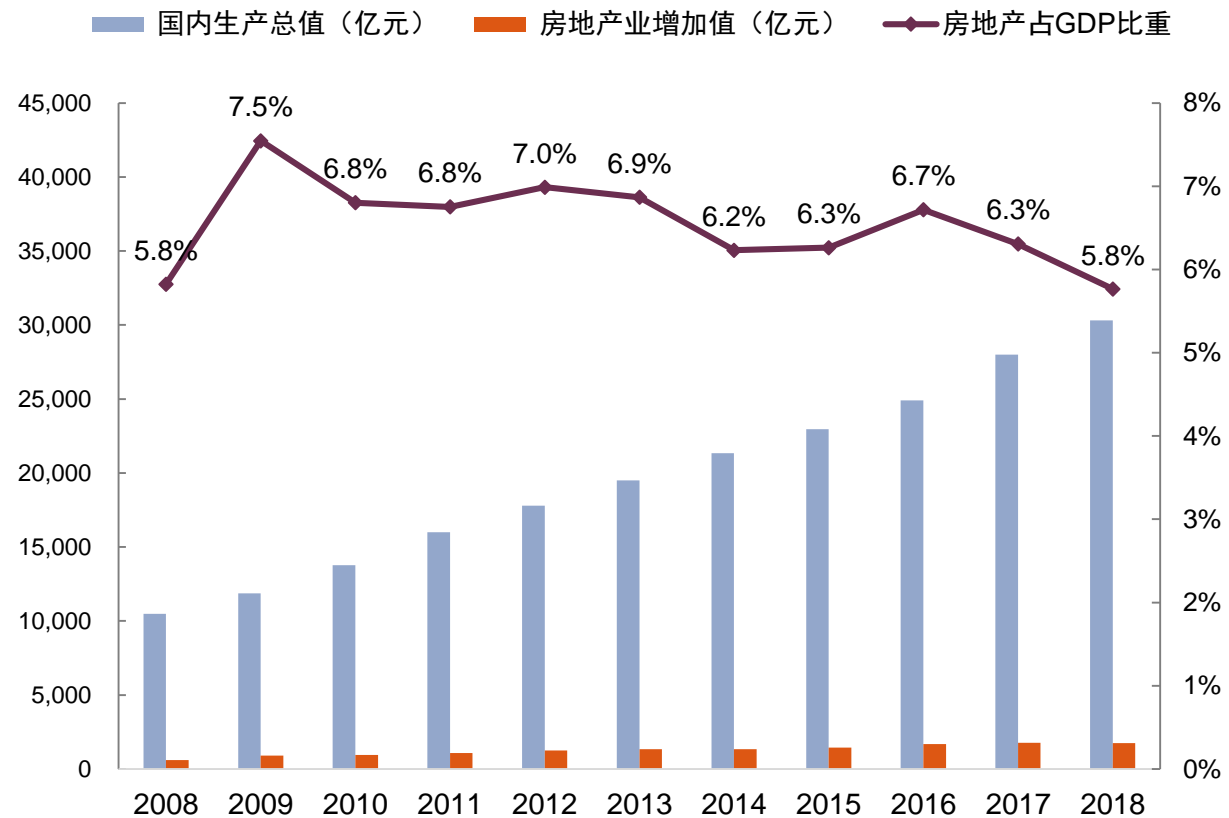


一手住宅市场——高端市场

全国房地产业增加值占GDP比重情况



北京市房地产业增加值占GDP比重情况



- 无论是全国还是北京，房地产业增加值占GDP比重一直稳定在某个区间内，但是全国的占比指标一直在稳步攀升。
- 房地产业增加值的增速并不高，一般来说会低于或接近同期中国整体GDP增速。
- 名义上GDP比重的提升更多的是因为房地产业的价格上涨而导致的。
- 经济过度依赖房地产、价格上涨的扩张模式并不健康：对实体经济有“抽血效应”，大量资本从实体经济涌入房地产业；对居民消费有“挤出效应”，过高的房价挤压居民的其他消费；对金融和经济运行有“风险效应”。

政策三十年：1980-2019年房地产重大政策一览

1980

中央首次正式提出住宅商品化概念

1988

国务院发布房改方案推动全国房改

1998

全国停止住房分配实行住房货币化

2003

国家确立房地产为支柱产业

2004

全国所有经营性土地公开竞价出让

2005

国八条颁布，增加普通商品住房、经济适用房和廉租住房供给

2007

央行规定二套住房贷款首付款比例不得低于40%

2008

国内经济受到金融危机冲击，4万亿刺激计划出台

2010

北京率先实施以户籍、纳税和社保为门槛的限购政策

2012

十八大强调加强保障性住房建设

2013

新国五条出台，中央表态坚决抑制投机性购房

2015

央行降息5次、降准备金3次刺激房地产市场交易

2016

中央提出“房子是用来住的、不是用来炒的”

2017

史上最严调控的一年。政府加快建立房地产长效机制

2018

调控最为频繁的一年。多重手段全面严格调控楼市

2019

中央提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”

房地产发展为北京带来的“首座”（一）



国际大厦

北京首个现代化写字楼

项目建于1985年，位于朝阳区建国门外大街，是北京最早的拥有现代化设施 and 管理的甲级标准写字楼。



国贸大厦一期

北京首个达到国际水准的甲级写字楼

项目于1985年动工兴建，1990年完工，其软硬件已达到当时的国际甲级水准，成为当时北京的商务写字楼标杆之作。



北京市百货大楼

北京第一座大型百货商店

北京市百货大楼建成于1955年，被誉为“新中国第一店”。是由我国自行设计，自行投资建设，自主经营的第一座大型国营百货商店。



国贸商城

北京首家综合购物中心

1990年8月投入运营，是北京第一座真正符合购物中心定义的商业零售项目，也是北京首家引进品牌专卖店的综合购物中心。

房地产发展为北京带来的“首座”（二）



花园村华侨公寓

北京第一个商品住宅小区

建于1962年，位于海淀区甘家口街道花园村社区。当时国家为了更好地回笼外汇、帮助归国华侨住房问题，建造了北京最早的商品住宅楼——花园村华侨公寓。华侨公寓在当时也成立了北京最早的业主委员会。



方庄住宅区

北京第一个现代化住宅区

方庄住宅区于1986年开始建设，是北京市第一个带有试验性的现代化住宅区，反映出上世纪80年代国内的一流开发水平，建成时成为当时北京市最大的住宅区。



北京建国饭店

北京第一家合资酒店

1982年4月，建国饭店建成开业，开创了我国第一家合资酒店，是我国最早与国际饭店接轨的饭店。引进了外资和国际先进的饭店管理经验。



丽都假日饭店

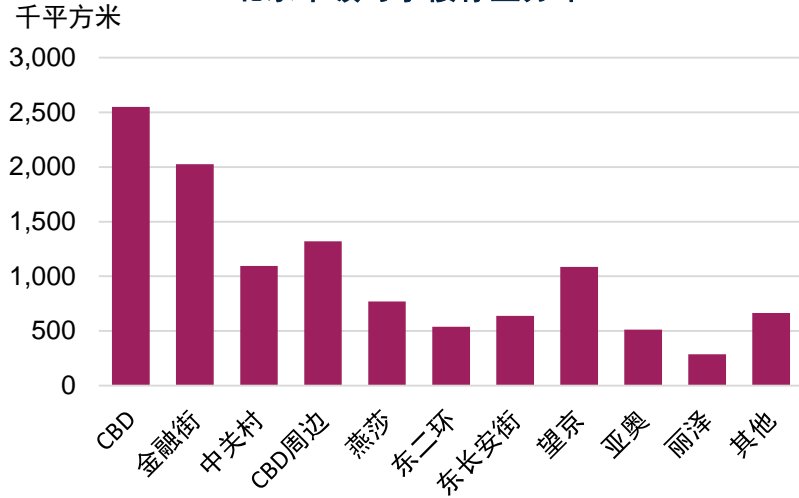
北京第一家服务式公寓

1984年开业，是中国第一家集酒店，公寓，商业楼，体育俱乐部等于一体的四星级酒店。同时也是北京较早可以提供服务式公寓的项目。

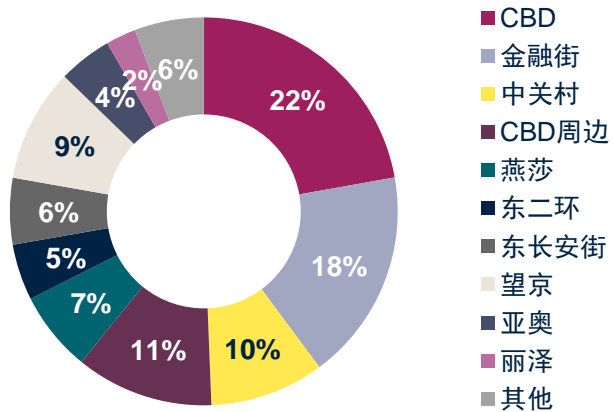
北京甲级写字楼商务区分布

北京甲级写字楼总存量：11,485,693平方米

北京甲级写字楼存量分布



北京甲级写字楼存量占比



写字楼市场基本面分析 – 2019Q3

第三季度新增供应：
180,000 平方米

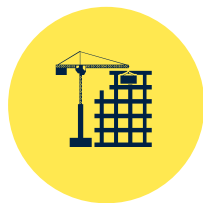
第三季度净吸纳量：
112,396平方米

第三季度空置率：
9.2%
(环比上涨0.5个百分点)

第三季度租金：
367.6元/平方米/月
(租金指数环比下降0.4%)

备注：租金为不含物业管理费的净有效租金，报告中提到的供给量、存量、吸纳量及空置率在计算时均包含自用面积。

供应



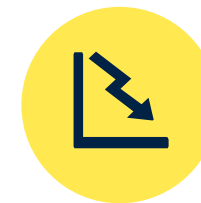
CBD中服地块第二个完工项目——正大中心正式交付。

需求



新项目去化情况良好，市场活跃度有所反弹。

租金



业主调整租金策略，全市平均租金继续环比下滑。

空置



新项目推动全市空置率小幅上升，并逼近10%水平。

吸纳



全市净吸纳量有所反弹，市场表现优于去年同期。

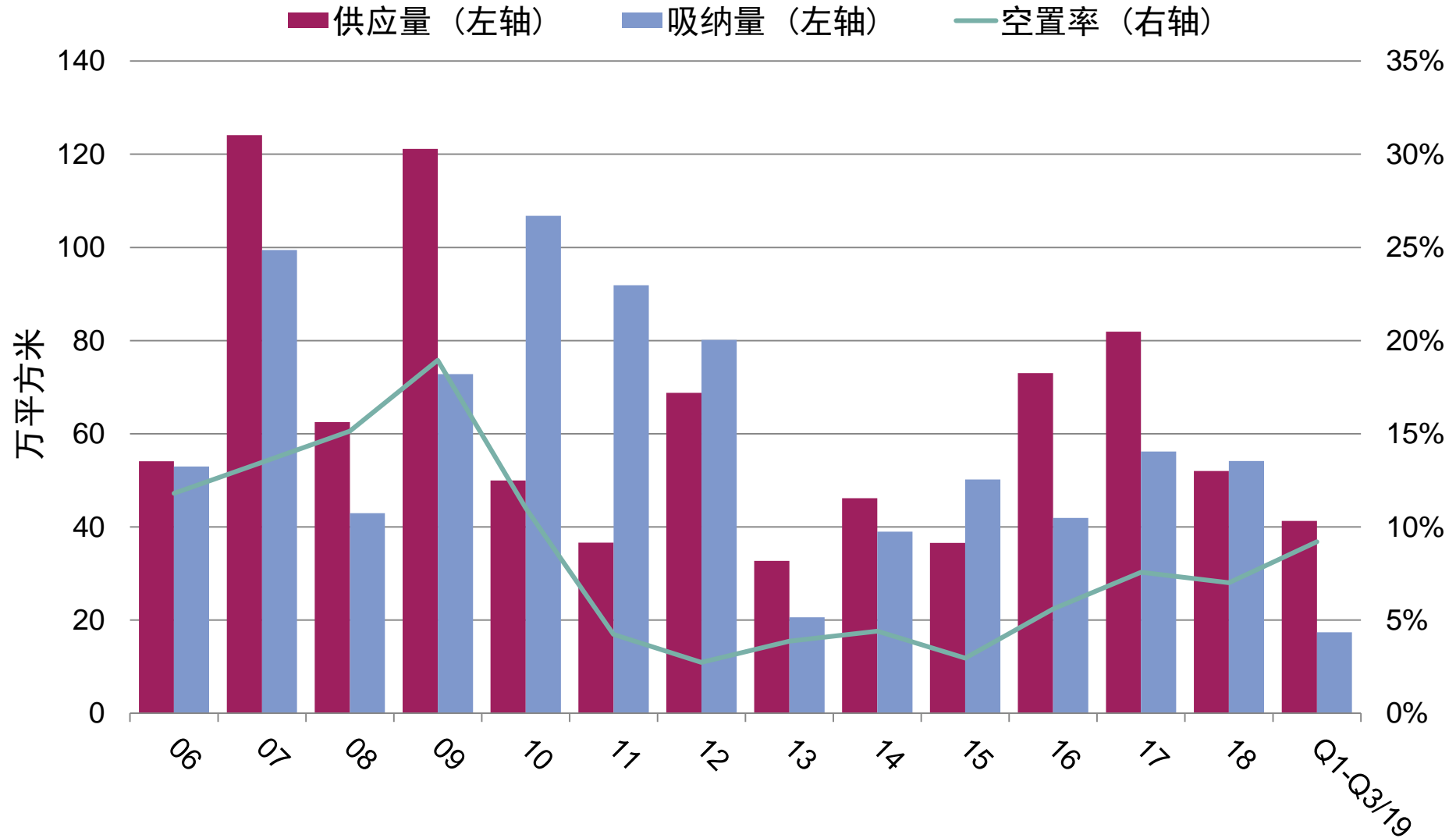
竞争格局



四季度多个商圈将迎来新项目交付，市场竞争愈发激烈。

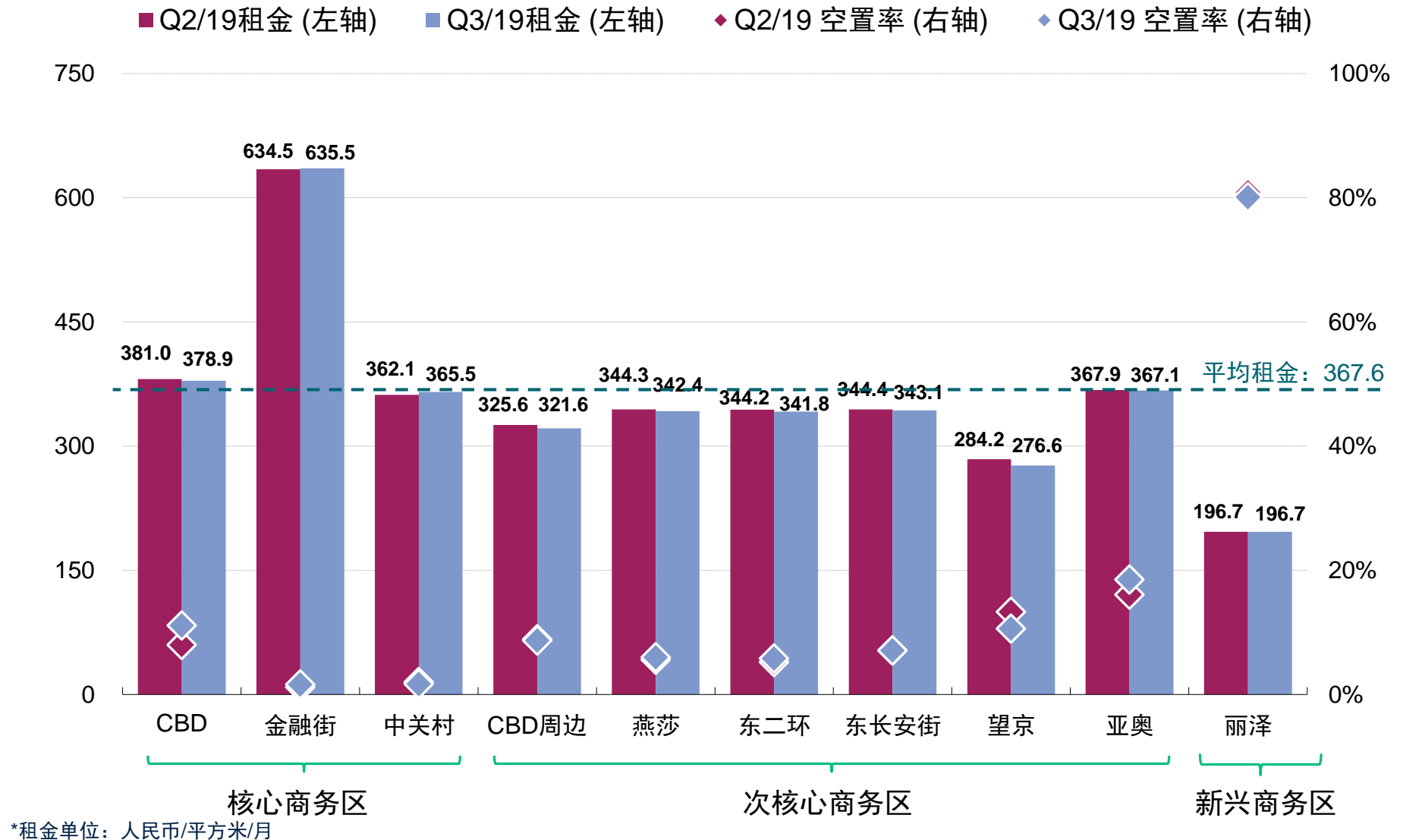
北京甲级写字楼供应、吸纳与空置率

- 2019年第三季度，北京甲级写字楼市场迎来一座新项目入市，即CBD核心区的第二个交付项目——正大中心，北京甲级写字楼市场存量达到1,148.6万平方米。
- 本季度，全市写字楼市场净吸纳量达11.24万平方米，环比、同比均有所反弹。
- 受新项目入市影响，全市空置率上涨0.5个百分点至9.2%。



各商务区租金*、空置环比变化 – Q3/2019

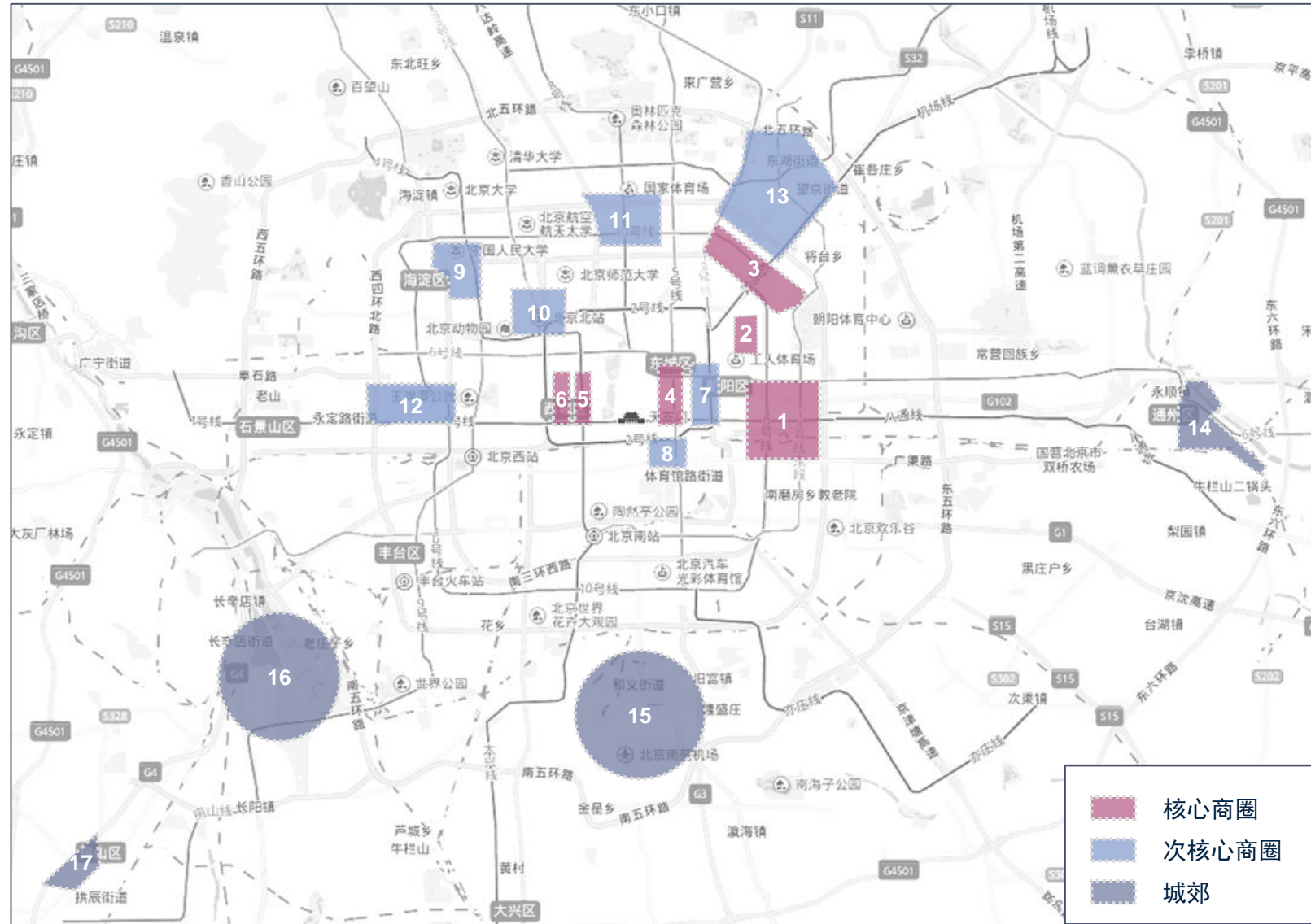
- 受新形目入市、市场需求疲软等因素的影响，大部分商圈空置率环比出现上涨。
- 大部分商务区的平均租金水平环比出现下调。



商圈分布-主城区

北京主城区商圈于五环内呈多中心分布

核心商圈	次核心商圈	城郊
1-中央商务区	7-东二环	14-通州
2-三里屯	8-崇文门	15-大兴
3-燕莎	9-中关村	16-丰台
4-王府井	10-西直门	17-房山
5-西单	11-亚奥	
6-金融街	12-公主坟/五棵松	
	13-望京	

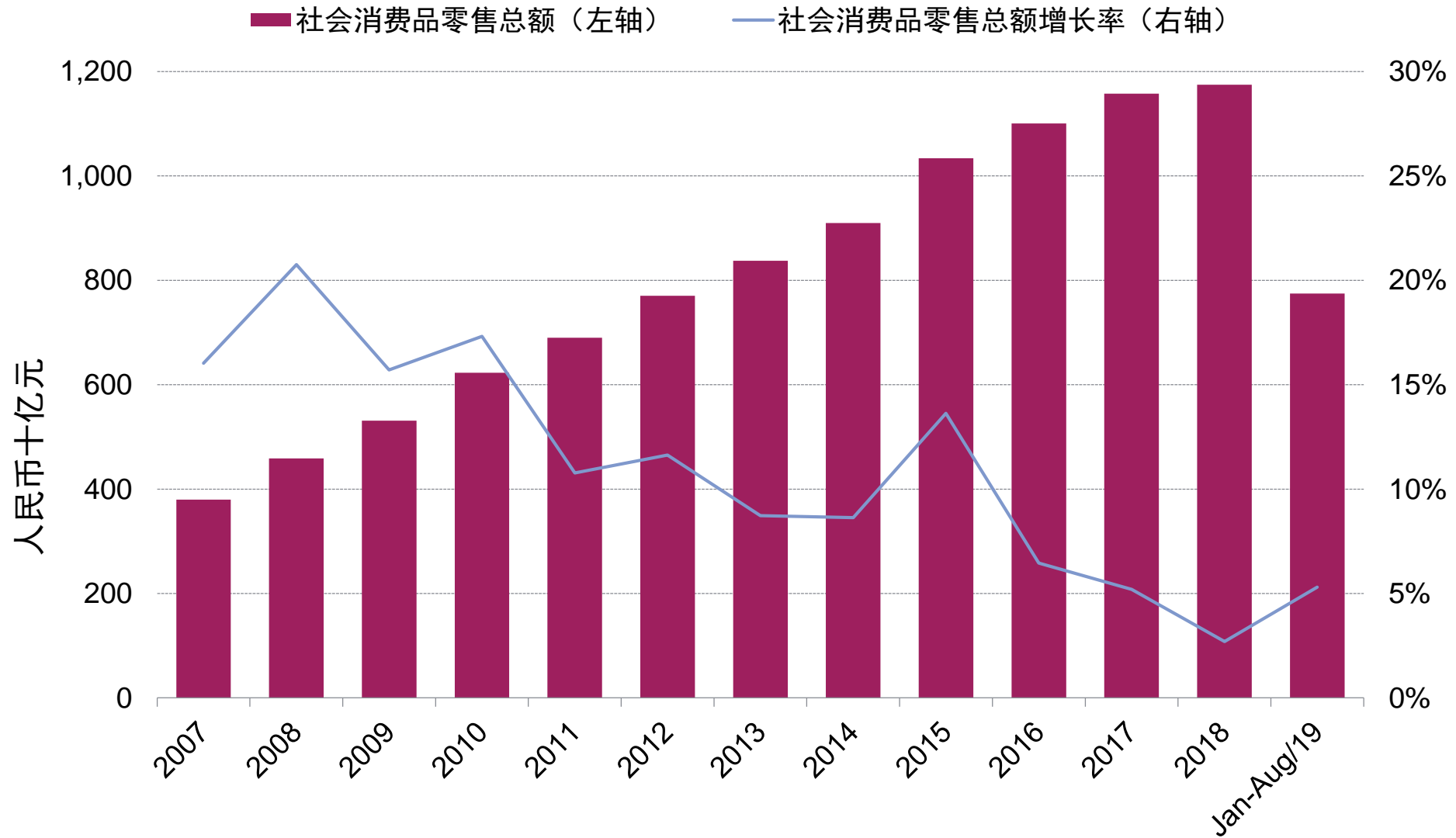


全市总存量: 1,234.8万平方米*

	总体 (平方米)	购物中心 (平方米)	百货 (平方米)
主城区 (核心商圈)	272万	186万	86万
主城区 (次核心商圈)	599万	496万	103万
城郊	357万	338万	19万

困惑一：社会消费品零售总额增速放缓

- 2019年1-8月，全市实现社会消费品零售总额7,746.1亿元，同比增长5.3%，增速较去年同期有明显好转。



困惑二：商业零售供应的去中心化

- 基于目前的城市规划，北京中心城区原则上不再新增总商业规模，因此未来商业供应更多依托于远郊区域的新建项目以及现有存量的升级改造翻新。
- 顶级购物中心改造扩建案例包括：国贸展厅改建为国贸商场南区；北京SKP整租佳兆业广场商业裙楼并扩为SKP南扩区；三里屯太古里整租三里屯雅秀大厦并整体改造为太古里西区。
- 其他待入市的购物中心多集中于次核心及近郊区域，以区域型购物中心为主，满足当地居民以及年轻家庭的购物需求。



鼓励政策（一）：发展夜经济

- 政府出台繁荣夜间经济、促进消费政策，鼓励零售业适当延长营业时间；
- 除了零售消费之外，夜间文化消费、文旅消费需求正在快速增长。



鼓励政策（二）：首店品牌

时尚服饰



珠宝箱包



餐饮

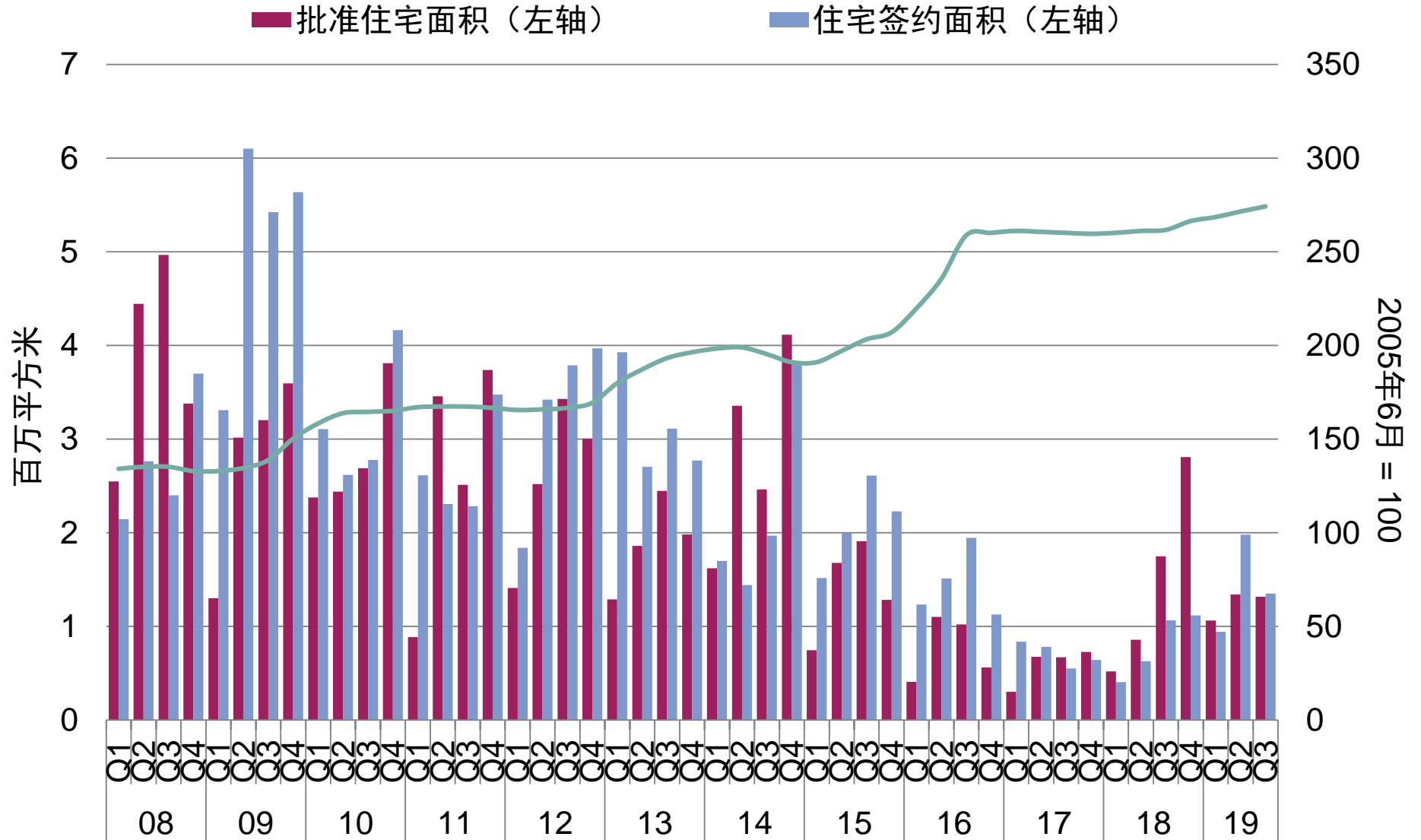


儿童/家居/体验



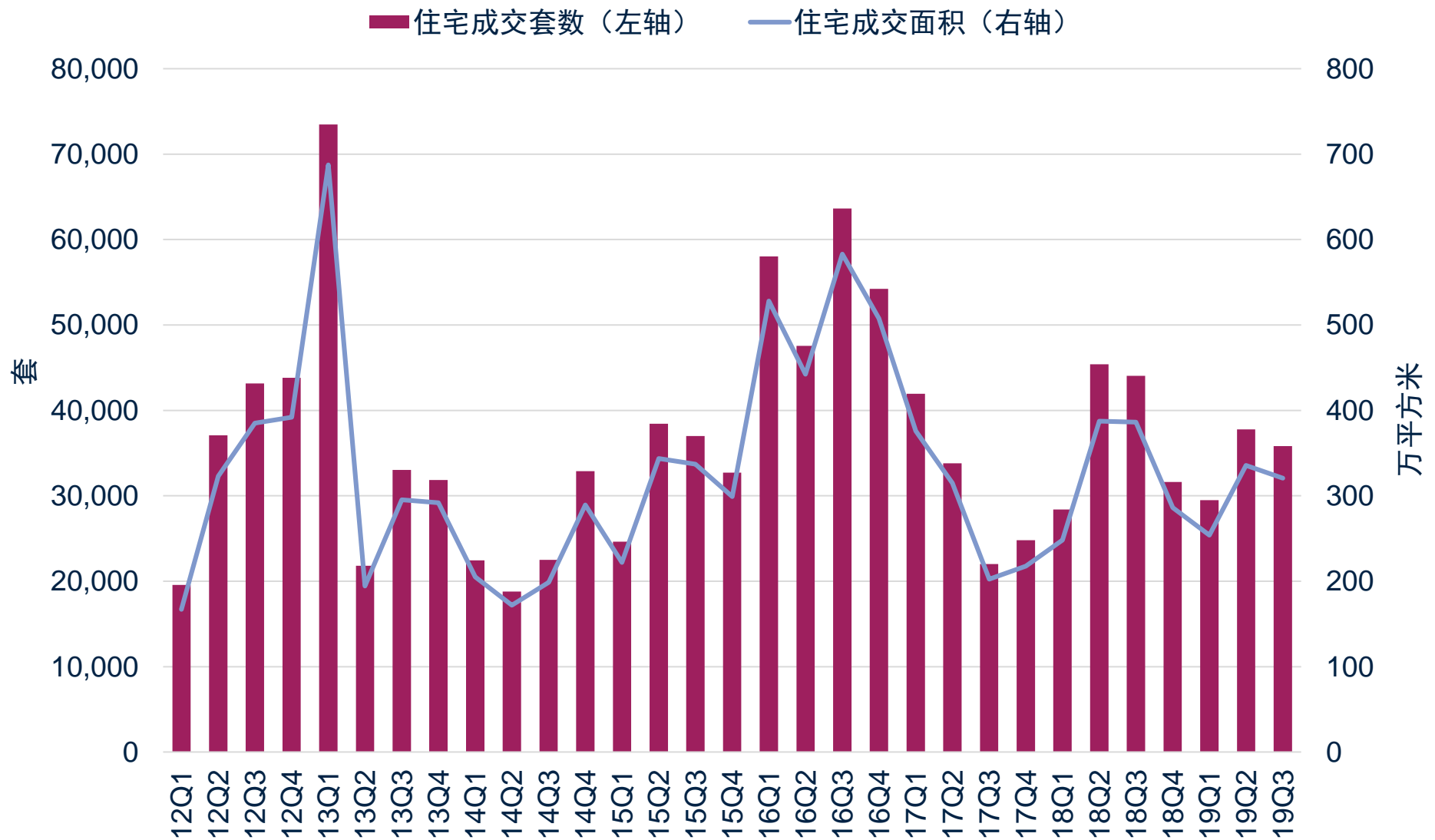
一手普通住宅市场：“金九银十”销售难旺

- 三季度正逢“金九银十”楼市传统销售旺季，但北京市一手普通住宅市场并未因旺季的到来而出现销售额暴涨的情况。
- 本季度，一手普通住宅市场供应端基本保持稳定，新增供应面积为131.54万平方米，环比、同比分别下降1.7%、24.8%；同期成交面积为134.99万平方米，环比下降31.8%、同比上升26.9%。
- 目前，北京住宅市场的调控仍然保持趋严态势，尤其是中央明确表态“不将房地产作为短期刺激经济的手段”后，无论是开发商还是潜在购房者对当前楼市的心理预期已开始调整。



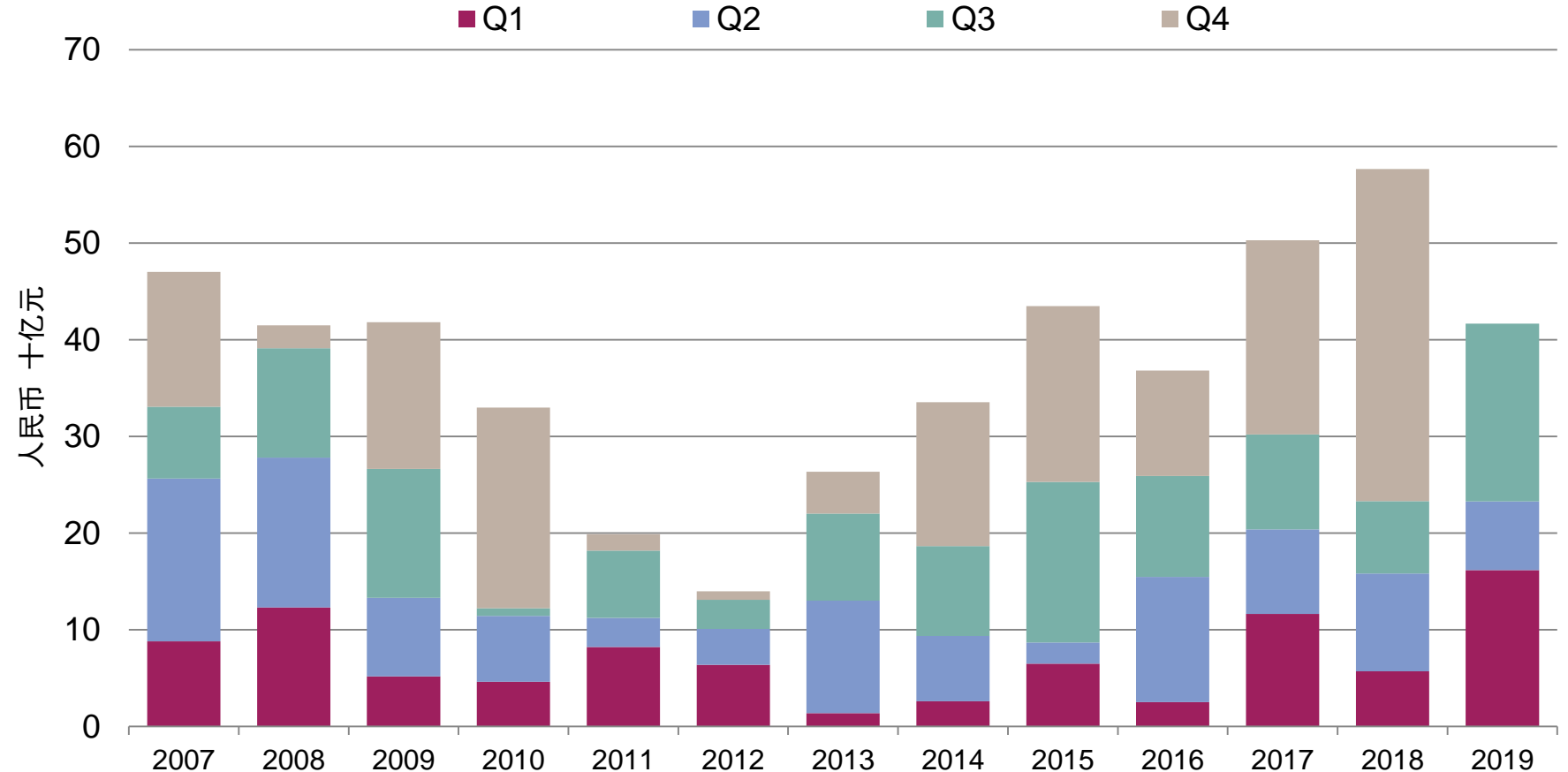
二手住宅成交：热度不再，成交平淡

- 北京市住建委数据显示，2019年三季度，北京网签二手商品住宅成交套数35,831套，合计签约面积320.68万平方米，环比分别下降5.2%、4.4%，同比分别下降18.6%、16.9%。
- 与同期的一手房市场类似，北京二手房市场开始出现下行趋势，市场保持“低温”态势。



北京投资市场成交：市场持续保持火热

北京整售投资市场成交金额，2007年第一季度 – 2019年第三季度



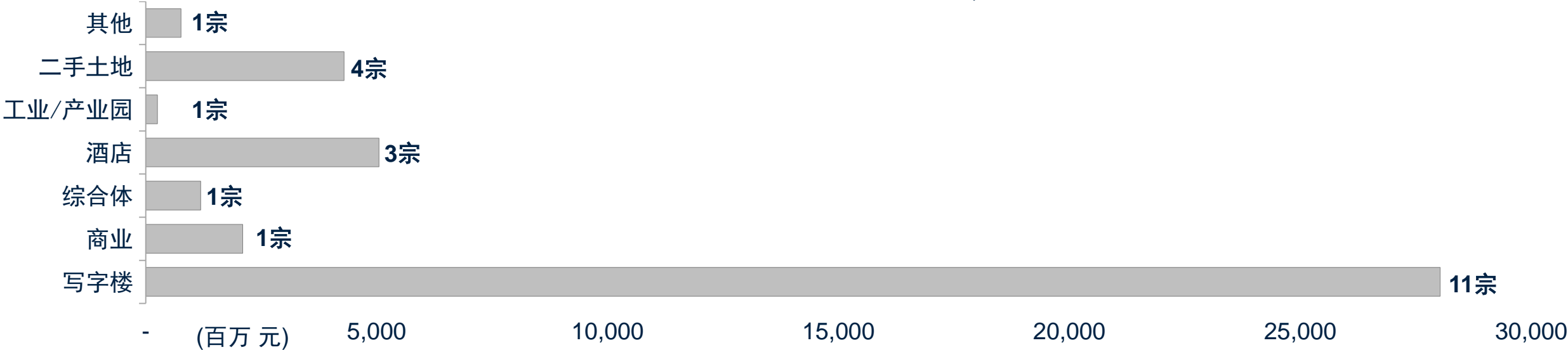
年份	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019YTD
成交金额 (十亿元)	47.0	41.5	41.8	33.0	19.9	14.0	26.3	33.5	43.5	36.8	52.8	57.7	41.67

- 2019年三季度，北京大宗投资市场继续保持活跃态势，季度内共录得9宗成交，成交金额合计达人民币184亿元，环比大涨158%。
- 2019年前三季度，北京大宗投资市场合计录得22宗成交，成交金额合计达人民币416.74亿元，同比大涨78.8%。

备注：统计大宗成交物业类型包括：写字楼、商业、住宅、服务式公寓、酒店、工业/产业园及二手土地交易

收购物业类型分析 – 2019Q1-Q3

北京全市大宗成交金额（按物业类型），2019年Q1-Q3



写字楼 办公物业仍受到机构投资者追捧，三季度完成多宗重大成交。

酒店 具备升值或改造潜质的酒店物业受到机构投资者的青睐。

商业 成交物业为购物中心并进行商改办。

工业/产业园 产业园的独栋办公楼以较低的成交价吸引自用买家和投资型客户的关注。

综合体 拥有多种业态的综合体是投资市场的稀缺产品。

二手土地 土地供应稀缺和高昂的拿地成本，令投资者转向二级市场通过股权交易获取土地。

讨论：房地产在中国经济中定位是否发生改变

Savills观点：

- 近期中央提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”表明了态度，中国已经告别了经济增速过度依赖房地产的时代；
- 房价永远快速上涨不符合经济和社会规律，中央的宏观调控政策更多的是确保房地产市场健康平稳的发展；
- 随着长效机制逐步确立，房地产市场将逐步回归理性，其角色也将调整为“为全社会创造良好的置业、工作及生活环境”。

正方

房地产行业仍然是经济的压舱石

- 房地产开发投资在固定资产投资中比重很高，2019年1-8月，房地产投资增速均超过10%以上；
- 短期内难以找到相当体量的替代性产业，长期行业将会实现稳定发展；
- 除了住宅销售外，其他业态仍在国民经济扮演不可忽视的角色。

反方

房地产行业的经济支柱作用在减弱

- 房地产未来的规模、销售交易量会下降；
- 从各地实践来看，过度依赖房地产拉动经济基本上难以持久；
- 房地产业固然是国民经济重要产业，但其重要性已在逐渐减弱。

谢谢

第一太平戴维斯研究部
