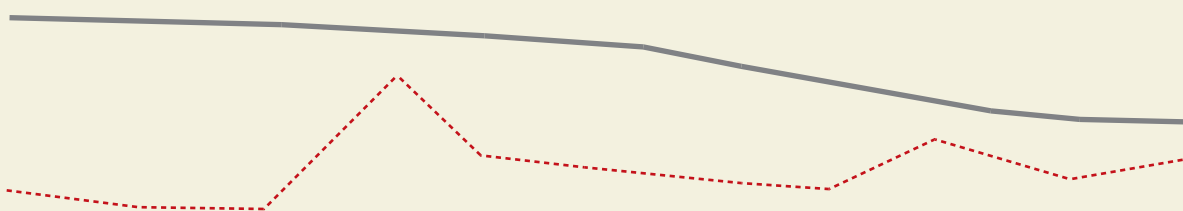


Beijing 北京

合富辉煌北京市场研究部

2008 年度房价走势

2008 年度销量走势



➔ 2008 年是北京房地产市场的转折年, 价格、供应、需求, 以及下半年接连出台的相关政策, 都显现出从一路高歌猛进转折向趋稳的发展。奥运会已过, 市场也逐步冷静; 800 万平米政策房年底前全面开工, 直接影响明年房地产市场走向。轨道交通、新城建设全面提速, 北京房地产也将走出“摊大饼”时代。

👉 2009 预测要点

- 1、刺激市场的政策将进一步出台
- 2、北京房价增速得以控制, 渐显下行走势
- 3、商品房住宅供应出现萎缩, 政策房供应加速

经济环境

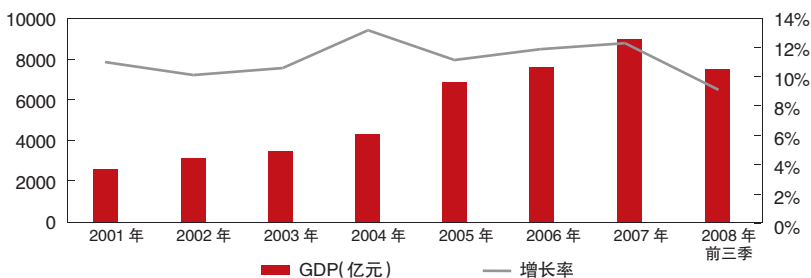
我国城镇居民“住房支出比重”平均投资仅占 10%左右,发达国家一般达到 25%。北京市居民恩格尔系数为 33%,住房支出比例仅为 8%;房地产发展未能跟上城市经济发展的水平;2007 年,北京城镇居民人均住房面积为 20.3 平方米,低于全国平均数据 27 平方米。

国民生产总值

北京市 GDP 保持 10%以上的加速增长态势,在全国大型城市中总量 9120 亿

元,仅次于上海排名全国第二,为房地产业的发展创造良好的经济环境;

近八年北京市 GDP(亿元)

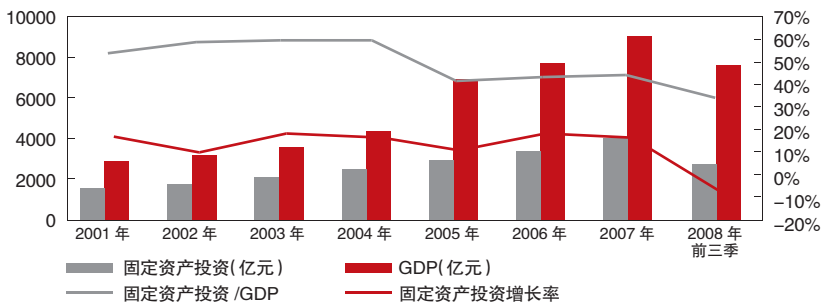


固定资产投资

2006 年以后固定资产投资增幅开始缩小,2008 年前三季度受国家宏观调控的影响,出现负增长;根据国家制订的中国经济避免出现过大起伏的经济调整政

策,预计这一现象仍将持续一至两年时间,北京固定资产投资总量 3966.6 亿元,与国民生产总值比值 43.49%。2007 年北京房地产投资出现了过热的局面。

近八年北京市固定资产投资与 GDP(亿元)

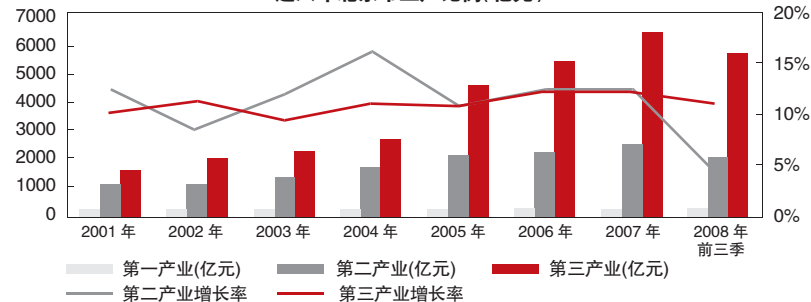


产业结构

环渤海区域内京、津一体化的实际行动已经开始,作为政治、文化、金融中心的北京,正逐步减少第二产业的增加

值,而将重心转向第三产业的投入,但身处宏观调控当中的房地产业直接影响了第三产业的发展,2008 年前三季度,第三产业发展呈现下滑的趋势;

近八年北京市三产比例(亿元)

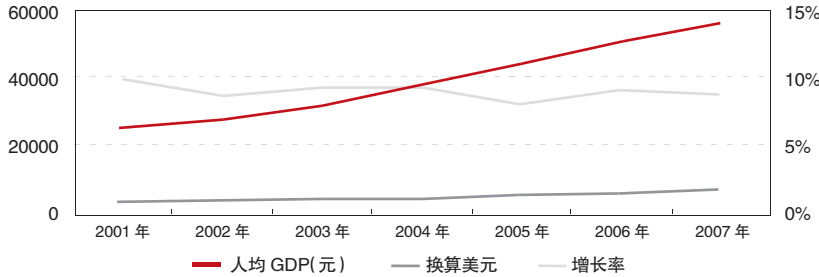


人均国民生产总值

2007 年北京人均 GDP 高达近 7400 美元，预计 2008 年将接近或突破人均

8000 美元的关口；根据国际经验，北京房地产业发展将由平稳发展期向减缓发展期过渡。

近八年北京市人均 GDP(美元)

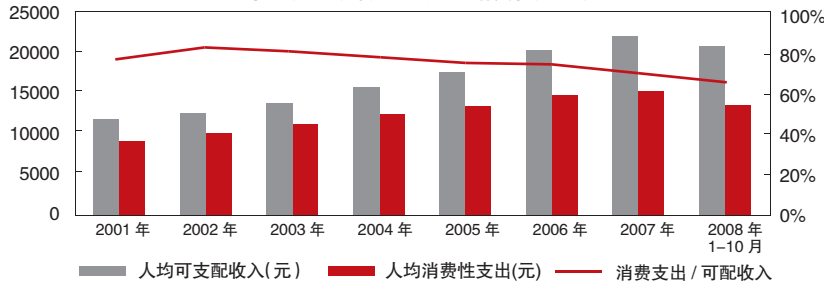


人均可支配收入与消费性支出、储蓄情况

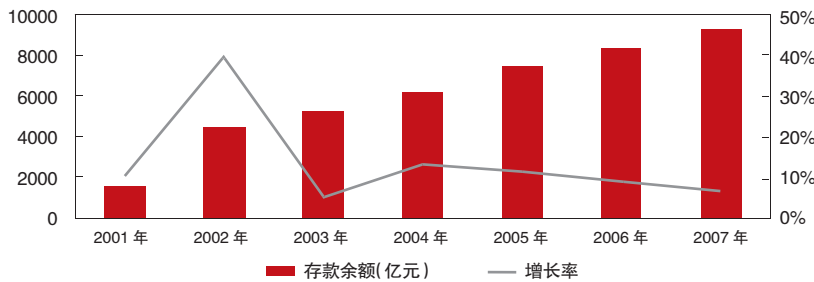
近年来人均可支配收入与消费性支出的比值呈现逐年递减的趋势，CPI 的影响对于抗风险力较强的国内一线城市北

京来说所产生的效应远小于国内的中小城市；而为应对今后经济变化对家庭的影响，以家庭或个人为单位纷纷扩大投资渠道，储蓄余额增幅逐年呈下降的趋势。

近八年北京人均可支配收入与消费性支出(元)



近八年北京城市居民储蓄存款余额变化(亿元)

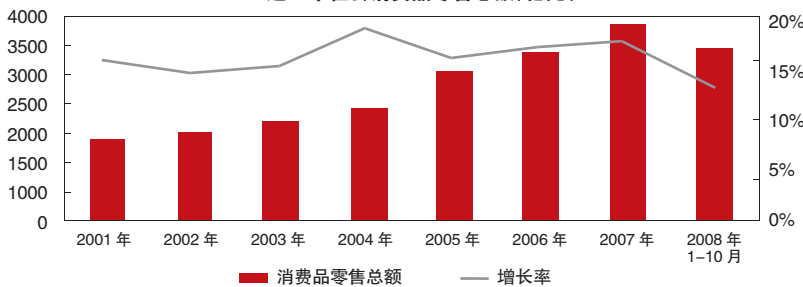


社会消费品零售总额

经过持续三年的高速增长，08 年前

10 个月出现了增幅趋缓的现象，应对金融危机，大宗消费品的购买力开始下降；

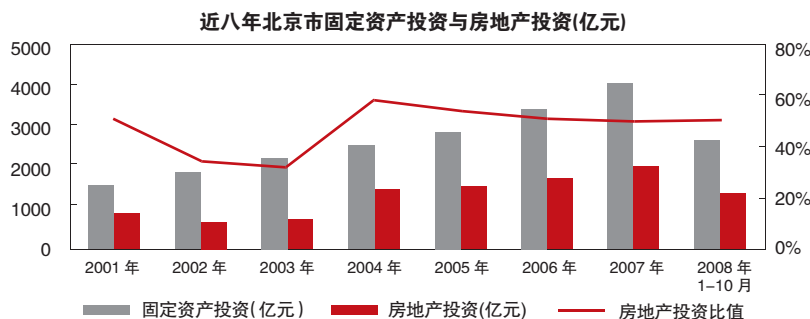
近八年社会消费品零售总额(亿元)



固定资产投资与房地产投资

2008 年受国家宏观调控的影响,房地
地产投资呈现负增长的局面,但同时反

观房地产投资比值,自 2004 年以来,投
资比值持续保持在 50%左右,房地产投资
过热的局面将在今后两年内趋于平稳。



政策环境

随着轨道交通的延伸,北京房地产的发展脉络将由同心圆发展结构变为线形发展结构。而北京在政策性住房上的推进力度逐步加大,将对所在区域及商品住宅市场价格、交易产生一定冲击。北京是目前全国公积金贷款额度最高的城市,公积金贷款相关优惠政策的出台,也将提高购房者的价格承受能力,刺激商品房交易。

住房保障政策

按北京市建委规划,2008 年北京完成 800 万平米保障房和限价房的开工建设,明年底争取竣工 200 万平方米保障房,完成保障房和限价房配售 5 万套。可实现销售额 200 亿元,占全市商品住宅销售额的比重将达到 20%左右。

按照规划,2009 年建设总规模力争达到 850 万平方米。2008 至 2010 年,北京市保障房及限价房规划总建设规模约 1800 万平方米。其中经济适用住房 480 万平方米,廉租住房 120 万平方米,限价房 1200 万平方米。

该政策为今后一段时期限价商品房的建设、销售和管理搭建了一个平台,构建包含商品房、限价商品房、经济适用房、廉租房在内完整的住房供给体系,满足高、中、低端人群的住房需求。

轨道交通

大力加强城市轨道交通建设,以每两年建成 100 公里、每年至少通车一条线路的进度向前推进,根据规划,2007 年至 2015 年,北京规划建设轨道交通项目 19 项,施工线路总长度为 447 公里。

目前,北京市轨道交通有 1 号线、2 号线、13 号线、八通线(1 号线延伸线)等线路运营,加上 5 号线投入试运营后,总

里程达到了 142 公里。2009 年,10 号线(含奥运支线)、机场线也将相继投入运营,总里程将达到 200 公里。到 2015 年,北京市会最终形成 19 条线路、总长 561 公里(不含市郊线)的轨道交通线网规模。

2009 年随着 4 号线的建设和运营,沿线房地产开发将加温,物业价值进一步提升。

随着轨道交通的延伸,北京房地产的发展脉络将从原有的依托生活圈外扩的开发模式转变为依托轨道的指向性发展,即由同心圆发展结构转变为线形发展结构。

北京房地产开发建设将从早期的二环路、三环路、四环路、五环路,六环路的城市轮廓扩张,到通过多中心、分散组团布局的规划,最终发展为依托轨道交通,使整个城市以旧城为中心向外围轴向扩展。这样,被“分散”的各区域、各中心便通过轨道建设有机地联系起来。发展轨道交通构成综合交通运输网络,从而引导房地产的开发模式转变,使整个城市形成沿交通支线发展,在中心城和外围组团之间建立复合交通走廊。

公积金贷款

2008 年 11 月 6 日北京市住房公积金贷款最高额度由原来的 60 万调整为

80 万元。目前是全国公积金贷款额度最高的城市。

2008 年 11 月 16 日,继上调贷款额度至 80 万元后,北京市的公积金批贷放款也全面提速。相比于过去一个月的批贷、放款时间,现在递交申请后最快 5 天即可获得贷款。

北京公积金管理中心 2008 年 11 月 27 日发布降息细则,各档次公积金贷款

利率下调 0.54%,5 年以下(含)公积金贷款利率将从 4.05%下调到 3.51%;5 年以上贷款利率从 4.59%降至 4.05%,公积金贷款利率已下降到历史最低水平。

公积金贷款总量的增加、贷款利率的下调,提高了购房者的价格承受能力。随着公积金贷款相关优惠政策的出台,将不断刺激商品房市场的交易。

土地市场

2008 年北京一级土地市场供应量大增,尤其通州、昌平、顺义三个重点发展的新城。但受房地产市场整体低迷影响,开发商考虑更多的是利润率和生存问题,再加上资金链紧张,拿地越来越谨慎,2008 年 1 至 9 月拿地面积相比 07 年下降了 34%。

土地一级市场供应放大,工业用地增量

从土地成交来看,2008 年 1-11 月,北京土地市场共成交 115 幅,同比增长了 79.69%,土地成交面积 1207.05 万平方米,同比增长了 87.40%;扣除工业及仓储用地,2008 年 1-11 月,北京土地共成交 66 幅,同比去年仅增长了 3.13%,

土地成交面积 889.82 万平方米,同比增长 38.15%。总体来看,08 年 1-11 月的土地成交相比去年同期有较大涨幅,涨幅主要来自一季度,受 07 年底土地放量的影响,08 年一季度成交了约 530 万平方米的土地。

2007-2008 年 1-11 月北京土地成交情况对比

	2007 年 1-11 月	2008 年 1-11 月	2008 年 1-11 月 (扣除工业、仓储用地)
成交土地(幅)	64	115	66
增长率(%)	——	79.69%	3.13%
成交面积(万 m ²)	644.09	1207.05	889.82
增长率(%)	——	87.40%	38.15%

土地价格出现下降,底价成交地块剧增

2008 年 1-11 月共成交 115 宗土地,其中 62 宗以底价成交,占到整个交

易的近一半,而 07 年同期仅有 8 宗土地以底价出让;平均单幅土地的购置总价也下降了近 3000 万元。

2007-2008 年 1-11 月北京土地招拍挂起始价与成交价对比

	2007 年 1-11 月	2008 年 1-11 月
成交土地(幅)	64	115
以底价成交的地块(幅)	8	62
平均单幅土地的购置总价(万元)	41690.55	38729.15

三个重点发展新城土地出让面积猛增

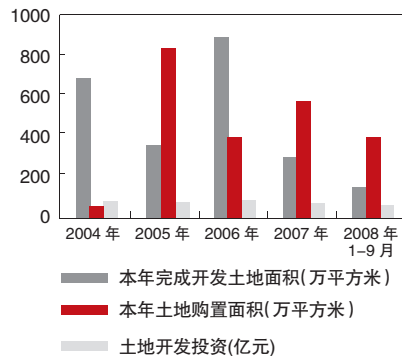
2008 年 1-11 月出让面积排前三的是顺义、昌平、通州,出让面积依次为 208 万平米、197 万平米、196 万平米,分别占 17%、16%、16%。远郊区仍然是土地供应的主体,这些区域放量较大的原因是北京新城建设的提速,如顺义新城、通州新城。随着配套设施的不断完善及轨道交

通的开通,这些区域的土地供应量将会进一步增多。

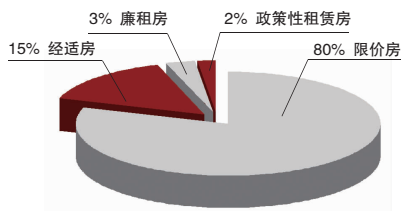
房地产开发企业购置土地面积再降

2004 年“831”大限后,房地产开发企业土地购置面积在 2005 年、2006 年连续 2 年出现下降,同比降幅分别为 -51%、-55%,这一现象在 2007 年得到抑

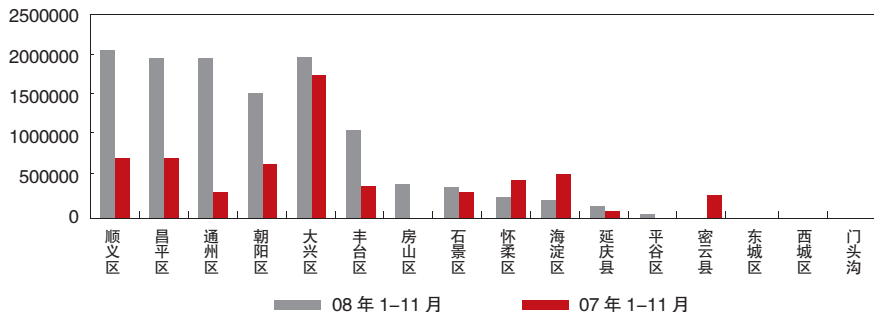
北京市房地产开发企业土地开发投资及购置



北京市 2008 年保障性住房用地供应分析
(单位:万平方米)



2007-08 年 1-11 月北京各区县土地出让面积比较(平米)



制,2007 年,北京房地产开发企业土地购置面积同比增长 50%。2008 年再现下降,2008 年 1-9 月,相比 07 年下降了 34%。与本年土地购置面积密切相关的是完成开发土地面积,在 2008 年出现了大幅下降,2008 年 1-9 月, 本年完成开发土地面积 95 万平米,相对 07 年下降了 62%。

保障性住房用地供应增量 市场反应冷淡

2008 年 1-10 月,北京共出让 23 宗保障性住房用地或配建保障性住房的宗地,规划建筑面积达到了 179.1 万平米, 占总出让面积的 19.4%。其中,将建设限价商品房 144.2 万平米、经济适用房 26.7 万平米、廉租房 5.2 万平米、政策性租赁房 3 万平米。

虽然 08 年政府对保障性住房建筑的关注度较高,但是由于受宏观政策调控、资本市场动荡及购房者观望气氛浓厚等多种因素的影响,08 年的开发商资金链高度紧张,能否活下来都是个问题,在此背景下,开发商的拿地意愿明显降低。尤其是对利润较少的保障性住房项目的开发,开发商更是缺乏热情。所以,导致了保障性住房用地成交缓慢。

2008 年以来,北京先后有近 10 块限价房地遭遇流标,不少地块在修改规划、增加商品房面积、调整付款进度后得以底价成交。由此可见,受房地产市场整体低迷影响,开发商考虑更多的是利润率和生存问题,再加上资金链紧张,拿地越来越谨慎。

商品房市场

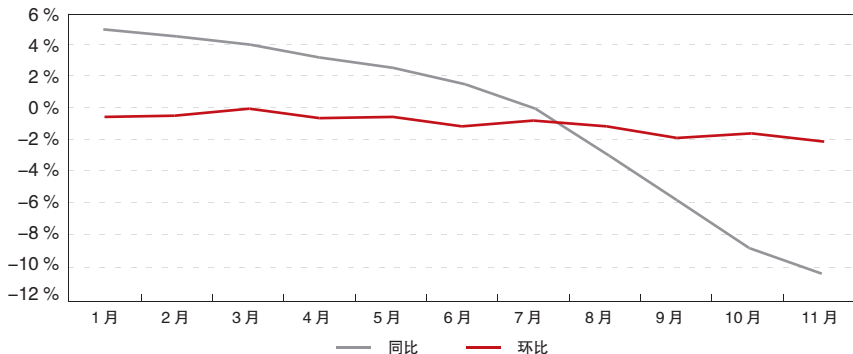
2008 年北京商品房市场发生了全面转变, 价格出现负增长且同比降幅较大,写字楼、新商品住宅和二手住宅均出现供大于求的现象,价格明显下滑,尤其保障型住宅周边商品住宅项目,成交下降幅度较大。

价格指数呈现负增长,同比降幅较大

2008 年前十一个月价值指数环比来看,除了三月出现小幅上升,其余均出现

负增长。同比来看,上半年延续了 07 年价格攀升的基数,而下半年则出现加速回落。

2008 年 1-11 月北京房屋销售价格总指数同比与环比

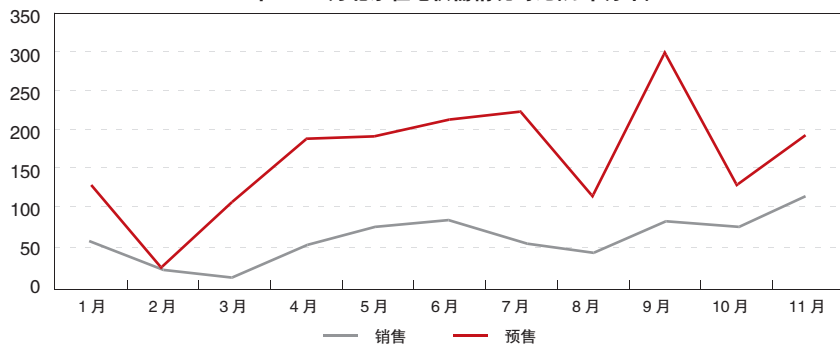


供需两旺形势转变，需求市场观望形势显现

2008年1-11月份住宅累计供需比为2.58:1,住宅供应量充分,而市场需求

不足。8月奥运会结束后成交量出现上扬,一部分源于签约滞后,一部分源于特价房成交。

2008年1-11月北京住宅供需情况对比(万平方米)

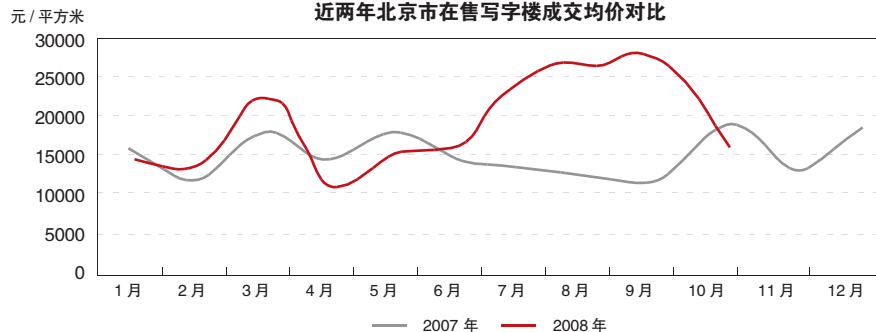


写字楼价格下滑,明年供应过剩

10月份北京写字楼销售市场成交惨淡,交易价格大幅下跌。(此前3个月成交均价持续高走,主要是受三里屯SOHO、世纪财富中心等个别优质项目热销的带动)

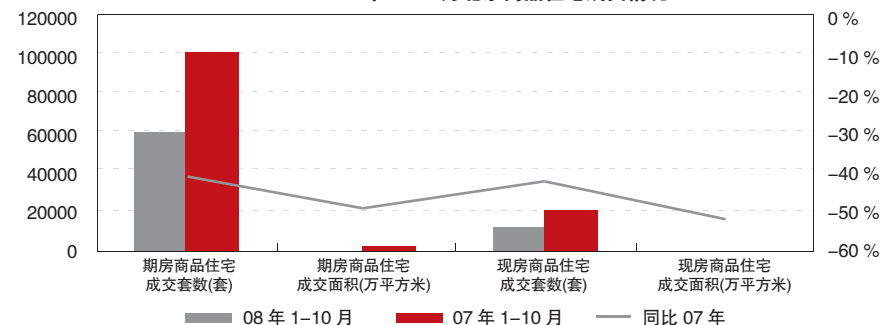
今年奥运期间对施工的限制,让多个写字楼项目延期至2009年开盘,预计明年上半年,北京写字楼供应较大而需求疲软,且投资需求下滑,空置或将进一步推高,市场竞争不断加剧。

近两年北京市在售写字楼成交均价对比



商品住宅成交大幅下降

2008年1-10月北京商品住宅成交情况



08年的交易量同比去年出现了较大幅度的下降,降幅接近5成。这主要受到以下几个方面因素的影响:首先,在经历了2007年房价高速上涨期之后,京城的

房价已经涨到令多数购房者难以接受的程度。楼市的泡沫进一步加大。高涨的房价让购房者望而却步,从根本上加剧了销售的潜在风险。

其次,2007 年政府为了整顿房地产市场,使其健康发展,从根本上调整了发展思路,提出了大力发展保障性住房的发展模式,楼市的大方向发生了改变。

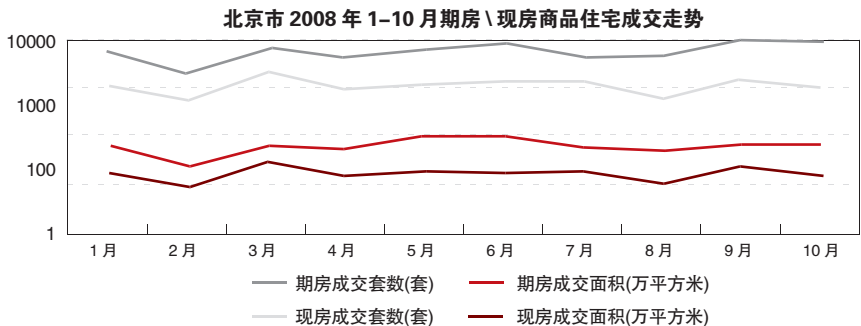
再次,在政府对房地产市场发展思路有了清晰的规划之后,一些先知先觉

的知名房地产企业顺应了市场大势,率先调整了发展思路,如万科集团早在 07 年冬天就发表了震惊业界的“拐点论”,并率先在珠三角地区公开大幅降价销售自己的产品。此后,万科的“降价风”越刮越大,迅速从珠三角地区蔓延至全国。

北京期房、现房成交低迷

对于 2008 年 2 月及 8 月出现的明显的成交低谷期以及波峰波谷交易面积的巨大反差,是由于 08 年 2 月份正值春节、元宵等传统的节假日,每年的这个时候都是交易的淡季,08 年由于京城楼市

受多种因素影响步入了低迷期,因而更加冷清。而 08 年 8 月份正值奥运会召开之际,京城消费者的注意力被奥运赛事所转移,加之市政府的管制措施,抑制了相当一部分的消费需求,因此出现了交易量大幅下滑的态势。

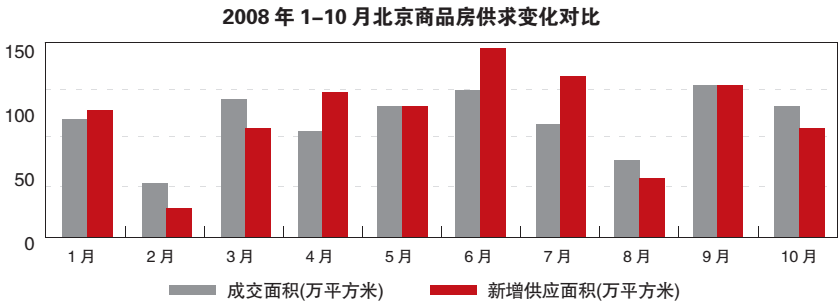
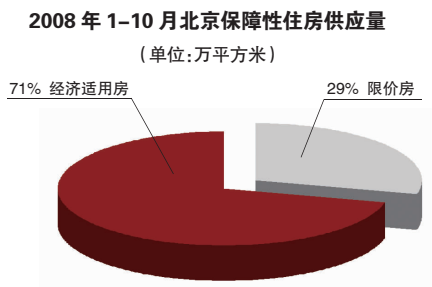


过半月份出现商品房供大于求

2008 年京城楼市不仅成交量同比降幅巨大,而且出现了明显的供大于求的现象,京城楼市已经从卖方市场转入了买方市场。

08 年 1 月、4 月、6 月、7 月、9 月均出现了供大于求的现象,其中,6 月份的供需差最大,达到了 31.5 万平米。08 年 1-10 月中有 5 个月出现了供大于求的现象,一方面是由于 07 年政府对房地产市场调控力度颇大,尤其是二套房贷政策及银根紧缩政策,一头一尾卡住了开

发商的资金来源,加上 08 年全球金融市场动荡,开发商资本市场融资的难度非常巨大。这些不利的因素使得开发商的资金链高度紧张,许多的开发商不得不加速推出新盘、加速销售,以期快速回笼资金渡过难关。这使得供应量大幅增加。另外一方面,由于政府调控、万科等大型房地产企业的大幅降价而蔓延至全国,使得消费者对未来楼市的预期发生了转变。观望等待成了楼市的主流。消费者持币观望。导致了交易量大幅萎缩,造成了供大于求的现象发生。



保障性住房增加 周边商品房受到冲击

2008 年 1-10 月,北京包括经济适用房、限价房在内的保障性住房供应面

积达到了 309.6 万平米,占商品住宅销量的 37.4%,分布在昌平、海淀、朝阳、丰台、通州、石景山六城区。其中经济适用房供

应面积为 90.2 万平米，限价房供应面积为 219.5 万平米。
从分布情况来看，朝阳区无论是经济适用房，还是限价房，供应量均位于首位，朝阳区常营乡在 07 年出让的三宗保障

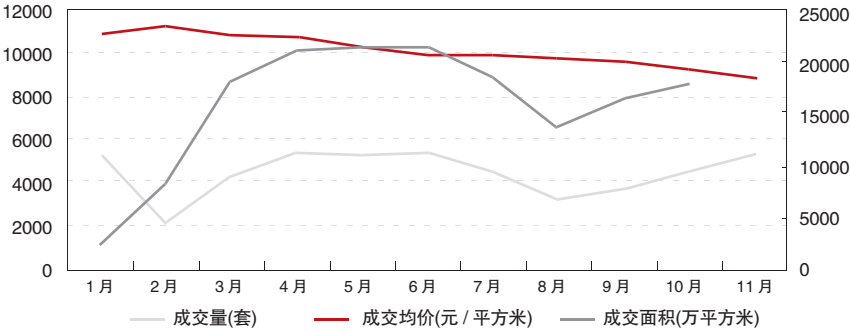
性住房用地的规划总建筑面积为 101 万平米，08 年已全部实现供应，限价房 5900 元 / 平米的均价给周边商品房项目的销售带来了不小的冲击，带动商品房售价平均下降了三成。

2008 年北京存量房交易情况

2004 年 -08 年北京存量房(二手房)市场交易情况

	交易套数(套)	逐年涨幅比重	交易均价(元 /m²)	逐年涨幅比
2004 年	56500	66.70%	4288	12.20%
2005 年	70180	24.20%	5450	27.15
2006 年	76000	8.20%	6843	25.60%
2007 年	89000	17.10%	10850	58.60%
2008 年 1-11 月	49300	-38.80%	8850	-18.40%

08 年北京存量房月成交分析



观望、奥运会、降价、新政四个词可概括 2008 年北京二手房市场发展过程。已持续几年的卖方市场转变成买方市场。浓郁的观望情绪更是使今年 1-11

月的二手房成交量维持在 49300 套，成交价格更是第一次出现了大幅度下降，实际成交均价为 8850 元，这一价格比 2007 年成交均价 10850 下降 18.4%。

