

## 5月北京二手住宅成交量放缓，临近毕业季租金涨幅明显

### 概述

5月份北京推介会集中推介了57宗经营性用地，随着经营性用地的陆续入市，将在很大程度上缓解北京土地市场的供需矛盾，提升房企对北京土地市场的热度。新房销售均价连续两周持续下降，原因在于限竞房市场去化情况并不乐观，开发商纷纷降价出售以价换量，使得销售均价持续下跌。5月份北京市二手住宅成交量为13764套，同比下跌23.94%，政策的收紧使得购房者心态发生改变，加之大量限竞房入市也吸引了部分购房需求，双重因素下使得二手房成交放缓。5月临近高校毕业季，部分租赁需求提前释放，租金价格上涨明显；随着租房高峰期的到来，预计未来北京租金仍会持续小幅上涨。

### 1.1 行业动态

#### 01 北京集中推出57宗经营性用地 住宅用地总面积321公顷

5月9日，北京市规划和自然资源委员会在通州举办“2019年上半年拟供经营性用地项目推介会”，吸引了130多家房地产企业参会。会上，委员会集中亮相了57宗经营性用地，土地总面积达383公顷。57宗经营性用地分布在北京除东城区、西城区以外的15个区，土地总面积约383公顷。其中，住宅用地有44宗、土地面积约321公顷；拟供应的商服用地有13宗，土地面积约62公顷。

#### 02 北京发布三个共有产权住房项目申购公告 共配售房源800套

5月23日，北京市东、西城区正式发布了共有产权住房项目申购公告。面向东城区符合条件家庭房源项目涉及2个，分别是四季盛景园和国瑞·瑞福园项目，面向西城区符合条件家庭房源有房山区金隅金林嘉苑项目。3个项目共有产权住房项目地上总建筑面积为45.2万平方米，本次配售的总套数达800套，申购登记截止时间为2019年6月10日。

#### 03 北京土拍揽金97亿 恒基兆业进孙河

5月28日，北京4宗地块入市出让，总出让面积157882.4㎡，起始总价为91.52亿元，总成交价97.23亿元，包括海淀区1宗租赁用地、1宗商办用地、朝阳区1宗住宅用地、大兴区1宗商办用地。其中，恒基兆业以30.2亿元竞得北京朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村2902-31地块，楼面价69541元/㎡，溢价率为23.3%。

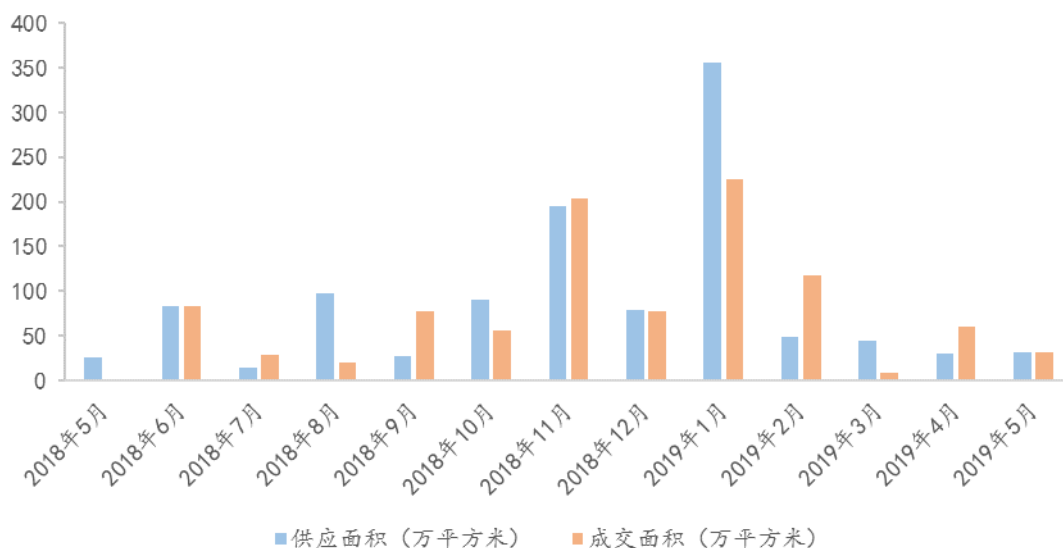
### 1.2 土地市场解读

#### 1.2.1 5月北京集中推介57宗经营性用地，房山、丰台各为8宗最多

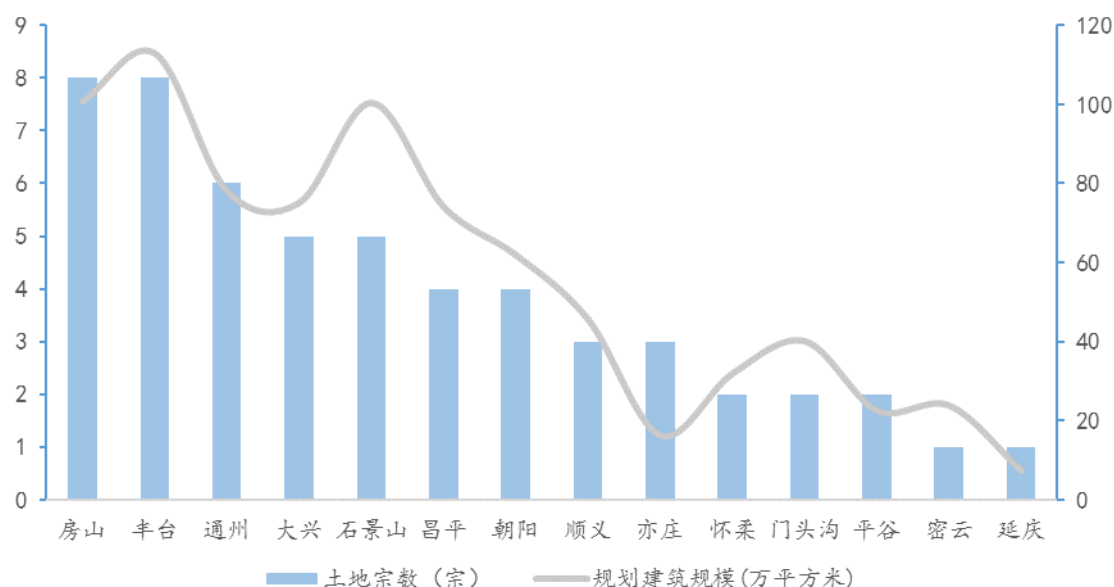
从近一年来的土地市场供应及成交面积上来看，供应面积环比小幅上涨，成交面积下滑明显。5月份北京供应面积31.58万平方米，环比上涨5.62%，同比上涨19.24%。5月份北京成交面积31.58万平方米，环比下跌47.28%。供应面积同环比双双上涨，涨幅较大，成交面积下滑明显。

5月份北京市规划和自然资源委员会举行了2019年上半年拟供应经营性用地项目推介会，此次推介会集中推介了57宗经营性用地，其中44幅为住宅用地，土地面积共计321公顷，其中包括9宗共有产权房用地，土地面积约57公顷，拟供应的商服用地有13宗，土地面积约62公顷，总体来看，计划出让面积较为充足。随着经营性用地的陆续入市，将在很大程度上缓解北京土地市场的供需矛盾，提升房企对北京土地市场的热度，共有产权房的大量供应也将在一定程度上满足刚需购房者的需求。

北京近一年土地供应、成交情况



各行政区土地分布情况



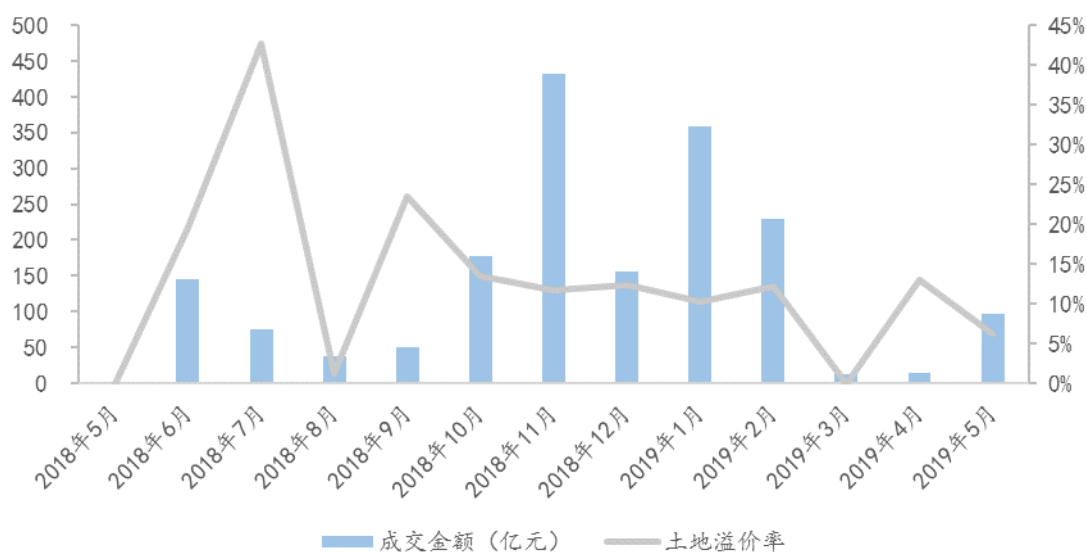
数据来源：北京国土局；整理：诸葛找房

### 1.2.2 5月北京土地成交额同环比大幅上涨，恒基以30.2亿元竞的孙河不限价地块

从近一年来的土地市场成交金额及溢价率上来看，5月北京土地成交面积下跌但成交金额上涨明显。5月土地成交金额97.23亿元，同环比均大幅上涨，环比大幅上涨552.05%，同比上涨192.83%。5月北京土地市场溢价率为6.24%，环比上月小幅下滑。

5月北京出让4宗经营性土地，规划建筑总面积约23万平方米，涉及朝阳、海淀、亦庄经济开发区等热门区域，包括两宗商业办公用地以及两宗住宅用地，最终，4宗土地总成交价为97.23亿元。其中3宗地块以底价成交，而朝阳孙河不限价地块由恒基竞得，成交价30.2亿元，溢价率为23.32%。

北京近一年土地成交金额及土地溢价率情况



► 5月出让地块概况：

地块名称	地块位置	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	出让年限	成交价 (亿元)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	成交单位	溢价率 (%)
经济技术开发区南海子郊野公园B片区地块	南海子郊野公园B片区	81600	F3其他类多功能用地	办公50年 商业40年	15	18382	北京国苑体育	0
海淀区"海淀北部地区整体开发"西北旺镇地块	海淀区西北旺镇	96477	B1商业用地	商业40年	26.38	27343	实创家居装饰集团	0
海淀区"海淀北部地区整体开发"苏家坨镇地块	海淀区苏家坨镇	94283	F1住宅混合公建用地、A33基础教育用地	住宅70年	25.645	27200	实创家居装饰集团	0
朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村地块	朝阳区孙河乡	43427	R2二类居住用地	住宅70年	30.2	69542	恒基	23.3

数据来源：北京国土局；整理：诸葛找房

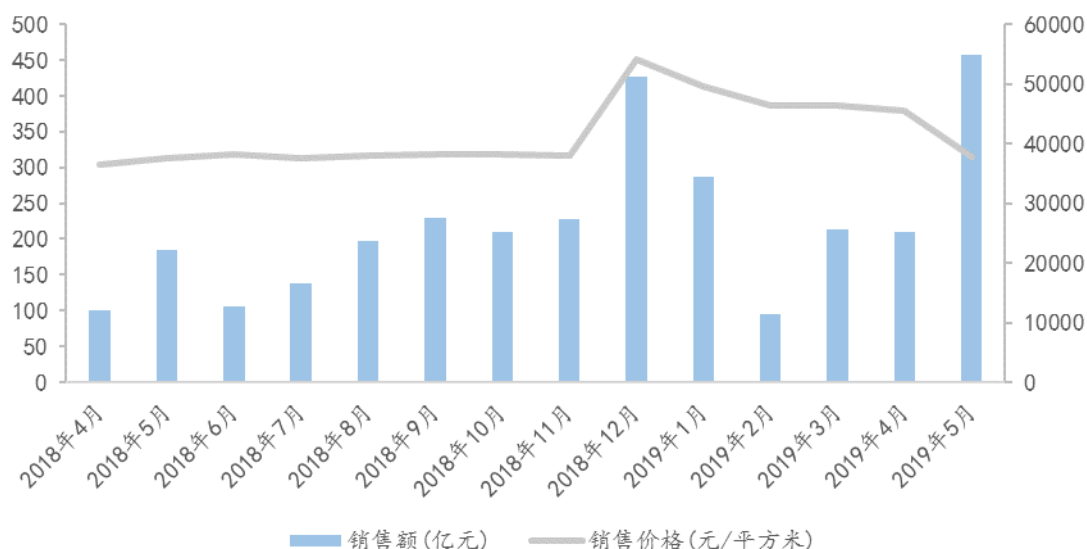
## 1.3 新房市场解读

### 1.3.1 5月新房市场成交额同环比双双上涨，以价换量使得均价持续回落

5月北京新建商品住宅总成交额457.6亿元，环比大幅上涨118.94%，同比大幅上涨148.75%，成交额同环比双双大幅上涨，房地产市场逐渐回升趋于稳定，5月份新房市场成交额远高于去年同期。5月商品住宅成交均价

37829 元/平方米，环比下跌 16.96%，同比微涨 0.72%。限竞房市场去化情况并不乐观，开发商纷纷降价出售以价换量，使得成交均价持续下跌。

北京近一年新房销售额及销售均价

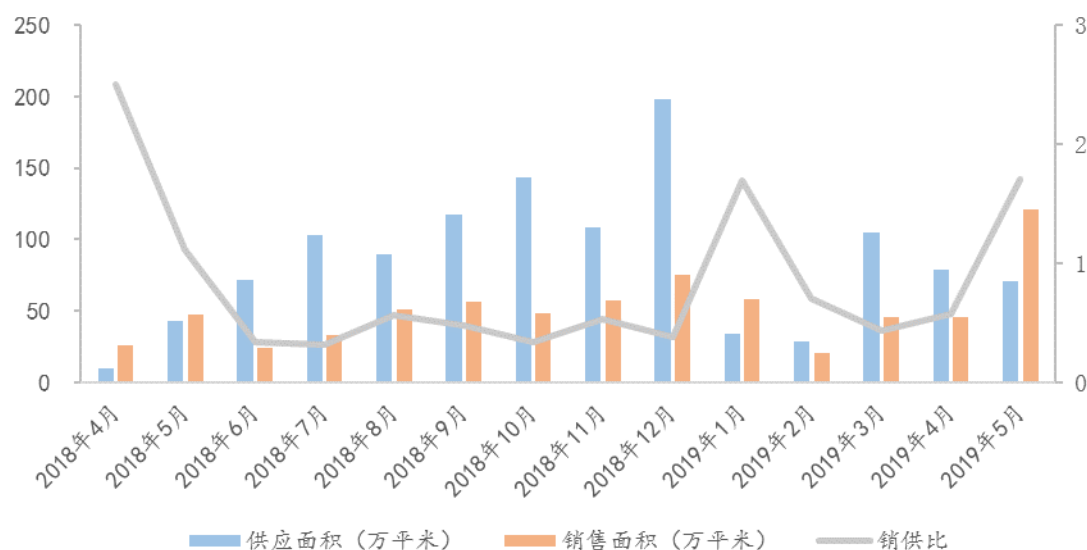


数据来源：北京住建委；整理：诸葛找房

### 1.3.2 5月销售面积同环比双双上涨；销供比上涨至 1.71

5月份新房供应面积环比下跌，销售面积同环比双双上涨，5月销供比上涨至 1.71。5月北京新房供应面积为 70.92 万平方米，环比下跌 10.57%，同比上涨 66.44%；销售面积 120.97 万平方米，环比上涨 163.67%，同比上涨 155.10%。

北京近一年新房市场供应面积、销售面积及销供比



数据来源：北京住建委；整理：诸葛找房

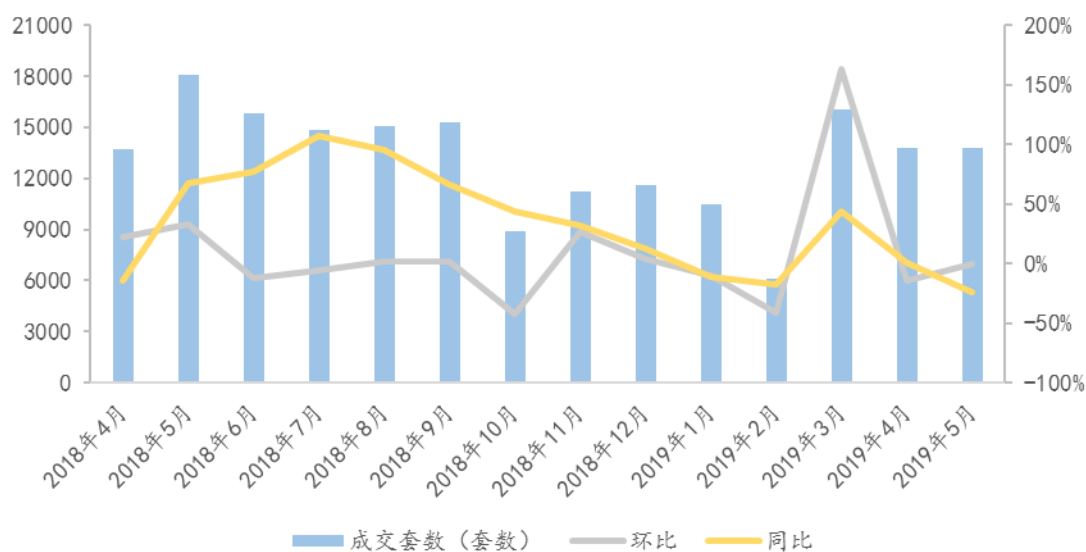
### 1.4 二手房市场解读

### 1.4.1 5月二手住宅成交量同比持续下跌，预期改变市场逐渐恢复理性趋于稳定

5月份二手住宅成交量与上月持平，成交13764套：5月份北京市二手住宅成交量为13764套，与上月持平，同比下跌23.94%。3月份北京二手房成交量创2018年6月以来新高，市场迎来“小阳春”；4月份并没有延续3月份热度的持续上升态势；5月份北京二手房市场活跃度进一步降低，二手住宅成交量与上月持平。

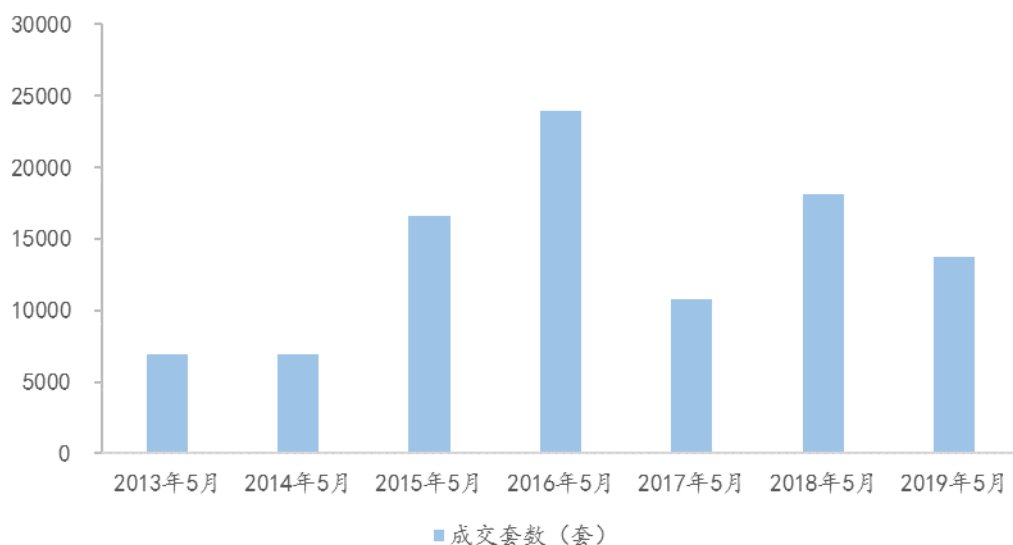
一方面4月下半月开始，部分城市政策再次收紧，加之北京公积金国管政策的收紧，购房者心态发生改变，市场也逐渐回归理性。另一方面，北京限竞房迎来井喷，吸引了部分购房者，使得二手房成交放缓。

近一年以来北京二手住宅成交量情况



数据来源：北京住建委；整理：诸葛找房

历年以来北京二手住宅成交量情况



数据来源：北京住建委；整理：诸葛找房

### 1.4.2 5月份TOP10经纪公司网签量占总成交量的68.11%，链家占比近半

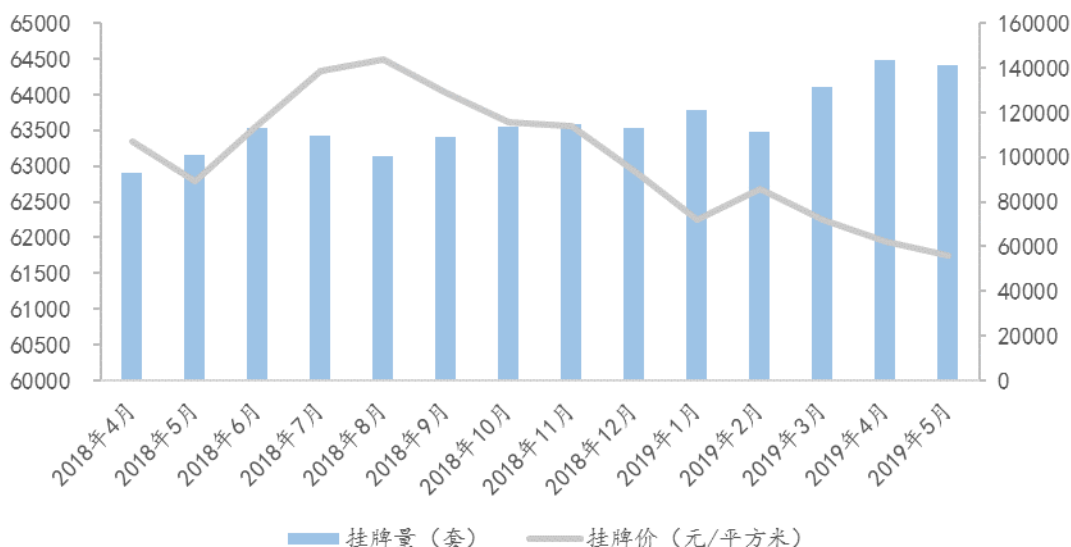
5月，排名前十房地产经纪公司二手房网签量为10492套，占总成交量的68.11%。其中，链家以网签量7200套遥遥领先，占总成交量的46.74%，占比近半；我爱我家以网签量1350套位居第二，剩余经纪公司网签量均不过千。

5月房地产经纪公司成交TOP10榜单					
序号	房地产经纪公司	网签量(套)	序号	房地产经纪公司	网签量(套)
1	链家	7200	6	兴商地产	196
2	我爱我家	1350	7	21世纪	138
3	麦田	729	8	易合房产	107
4	金色时光	370	9	中原地产	83
5	我爱我家华熙地产	251	10	汇鑫伟业	68

### 1.4.3 5月份二手住宅挂牌量价齐跌，预期改变下购房者回归理性

5月二手住宅挂牌量价齐跌，市场逐渐回归理性：5月份北京市二手房挂牌价为61746元/平方米，环比下跌0.33%，挂牌价连续3月下跌，跌幅逐渐收窄。挂牌量打破连续2月上涨趋势转而下跌，环比上月下跌1.43%，减少2045套。随着市场调控加码，市场预期有所改变，购房者逐渐回归理性。

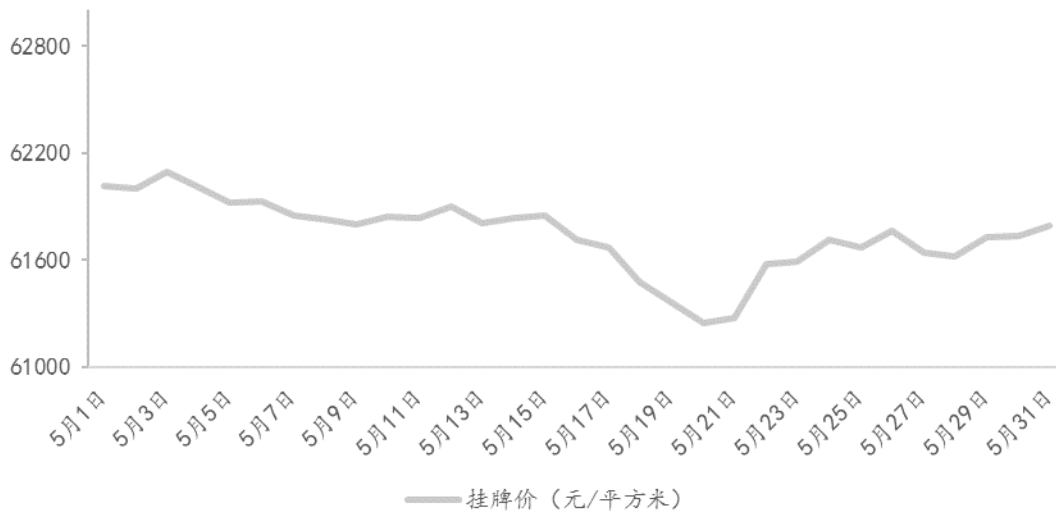
北京二手住宅挂牌价、挂牌量趋势



数据来源：诸葛找房

日度二手住宅挂牌价波动下跌，月中达到低点后小幅回升：从单月挂牌价趋势来看，5月北京挂牌价波动较小，截止5月中上旬挂牌价一直处于下跌趋势，在5月21日达到月内低点后回升。

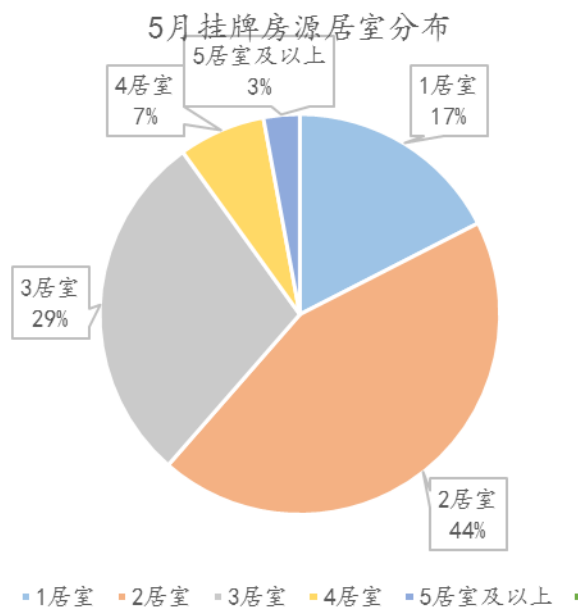
5月北京挂牌价日度走势



数据来源：诸葛找房

#### 1.4.4 5月北京二手住宅2居室、3居室挂牌房源占比超7成，以刚需及改善型需求为主

从二手住宅挂牌房源居室分布来看，2居室房源占比最多，高达44%，其次为3居室房源，占比29%，两者占比超7成。可见北京二手房市场仍以刚需及改善型需求为主。各居室分布占比无明显变化，市场较为稳定。



数据来源：诸葛找房

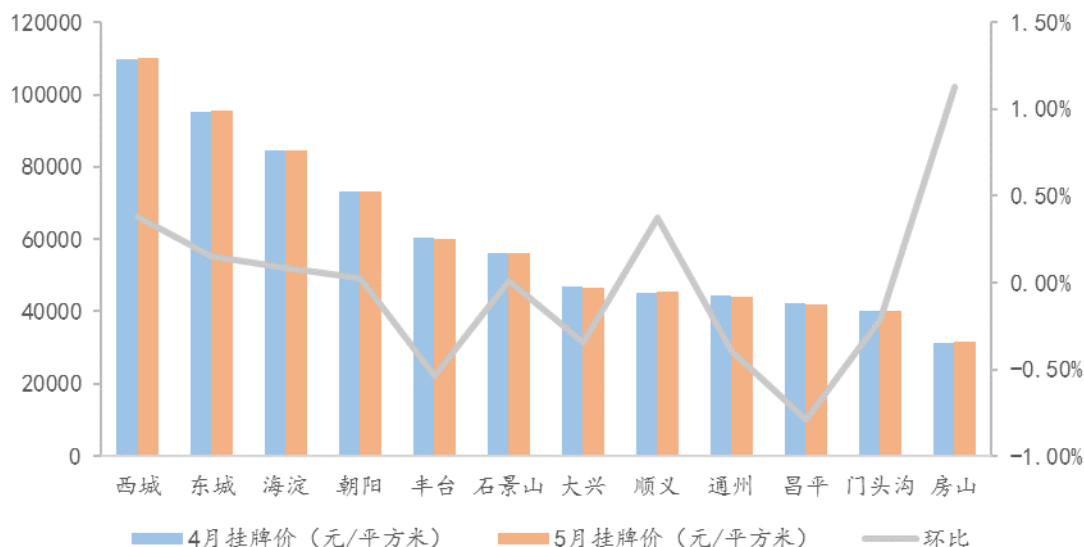
#### 1.4.5 房山二手住宅量跌价涨，挂牌价以涨幅1.12%居首

从各城区二手住宅挂牌均价来看，西城区挂牌价以110048元/平方米高居榜首，环比上涨0.38%。西城、东城、海淀、朝阳房价遥遥领先于其他城区且高于城市均价。房山挂牌均价最低，为31802元/平方米，环比上涨



1.12%，涨幅居首且超 1%。昌平区挂牌价为 41892 元/平方米，环比下跌 0.79%，跌幅最大。

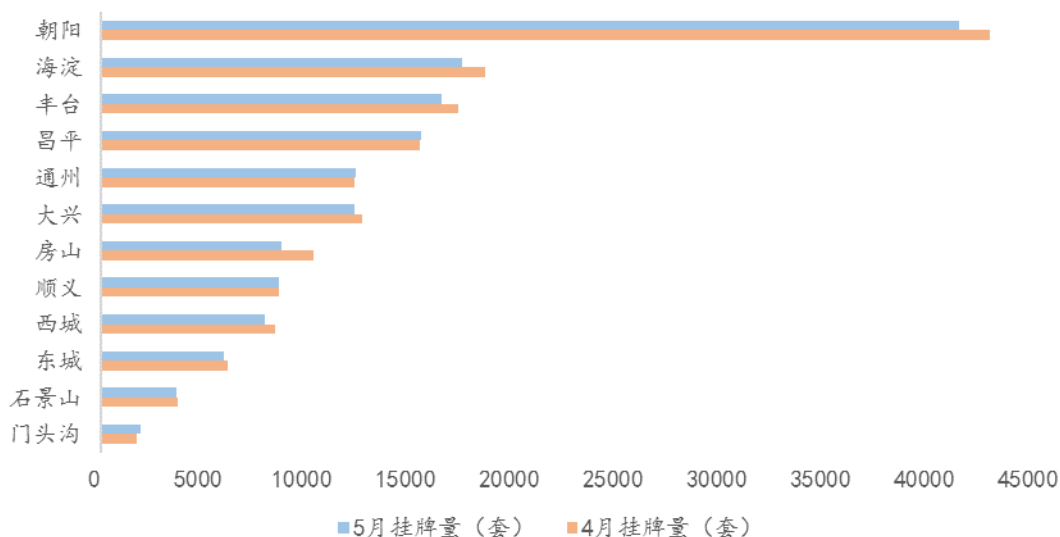
北京各城区挂牌价



数据来源：诸葛找房

从城区挂牌量上来看，朝阳区以 41390 套领先，环比下跌 3.38%，朝阳区因其城区范围较大因此房源量较多，二手房市场较为活跃；海淀区挂牌房源量 17437 套位居第二，环比下跌 5.93%。朝阳、海淀、丰台、昌平四区二手住宅挂牌量最多。挂牌量最多前三均为主城区，5 月份朝阳、海淀、丰台三城区挂牌房源量均有不同程度下滑，可见该三城区 5 月份成交上涨使得挂牌量下跌。

北京各城区挂牌量



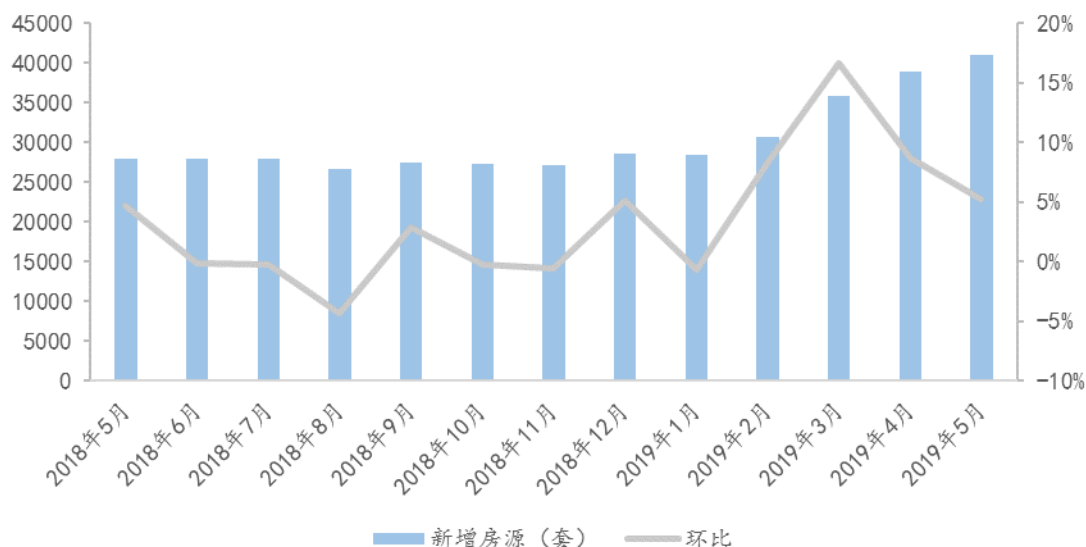
数据来源：诸葛找房



#### 1.4.6 5 月份二手住宅新增房源创 2018 年以来新高，调价房源中降价房源占比连续两月持续扩大

5 月二手住宅新增房源连续 4 月持续上涨，创 2018 年以来新高：5 月北京二手住宅新增房源量为 41005 套，环比上涨 5.22%，涨幅连续 2 月收窄。市场预期改变下，部分业主想在最后时刻将房源脱手，所以纷纷挂牌出售。

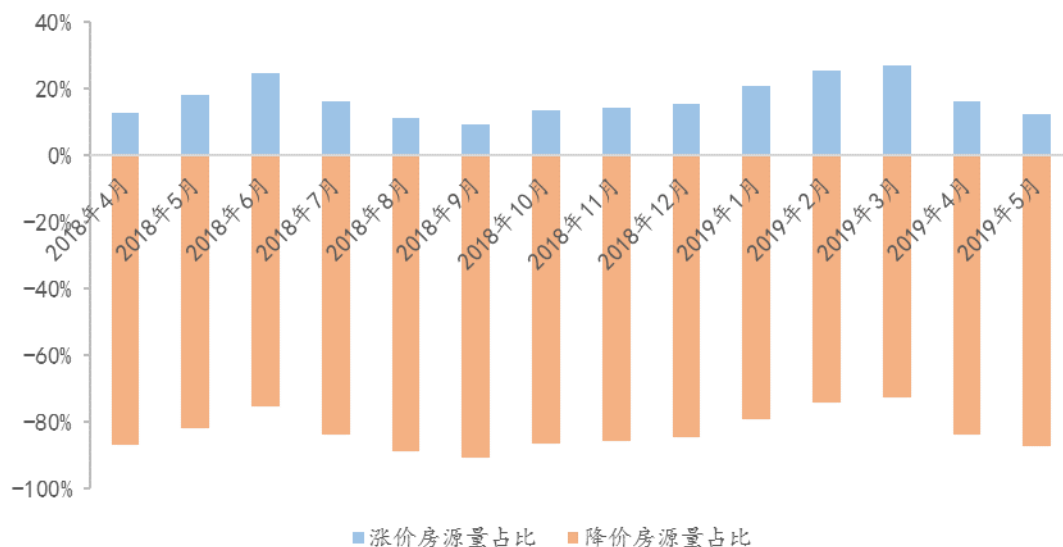
北京二手住宅新增挂牌房源及环比情况



数据来源：诸葛找房数据研究中心

5 月调价中涨价房源量占比连续 2 月缩小，5 月份占比为 12.52%：5 月北京二手住宅调价中涨价房源量占比连续 2 月缩小，5 月份占比为 12.52%，占比环比缩小 3.54 个百分点。随着市场预期改变，部分置换需求想在最后一波市场中尽快将手中房屋出售，纷纷下调价格。

北京二手住宅调价房源占比情况



数据来源：诸葛找房数据研究中心

#### 1.4.7 降价房源量 TOP20 小区中主要集中在朝阳、昌平、通州三城区，套均降幅均不超 5 万元/套

排名	城区	小区名称	降价房源量 (套)	降价幅度 (套/万元)	小区均价 (元/m²)
1	石景山	远洋山水	143	3.05	71792
2	昌平	天通苑北一区	86	2.96	38530
3	昌平	新龙城	82	2.82	54544
4	朝阳	翠成馨园	77	2.29	49974
5	朝阳	望京新城	77	2.94	62735
6	朝阳	首城国际中心	76	2.15	94114
7	西城	荣丰2008	75	2.16	115089
8	朝阳	炫特嘉园	74	2.85	65701
9	昌平	天通苑东一区	70	2.53	34906
10	房山	加州水郡三期	69	3.2	33173
11	昌平	天通西苑二区	68	2.45	36716
12	大兴	首邑溪谷	66	3.95	70981
13	昌平	流星花园三区	66	3	54826
14	海淀	橡树湾	66	2.18	95968
15	朝阳	北京华贸城	65	2.98	78677
16	朝阳	北苑家园绣菊园	63	2.46	49901
17	朝阳	北苑家园茉藜园	60	2.75	54661
18	通州	京贸国际城西区	60	2.32	61528
19	通州	珠江逸景家园	59	2.5	32116
20	顺义	石园北区	58	3.38	36280

数据来源：诸葛找房

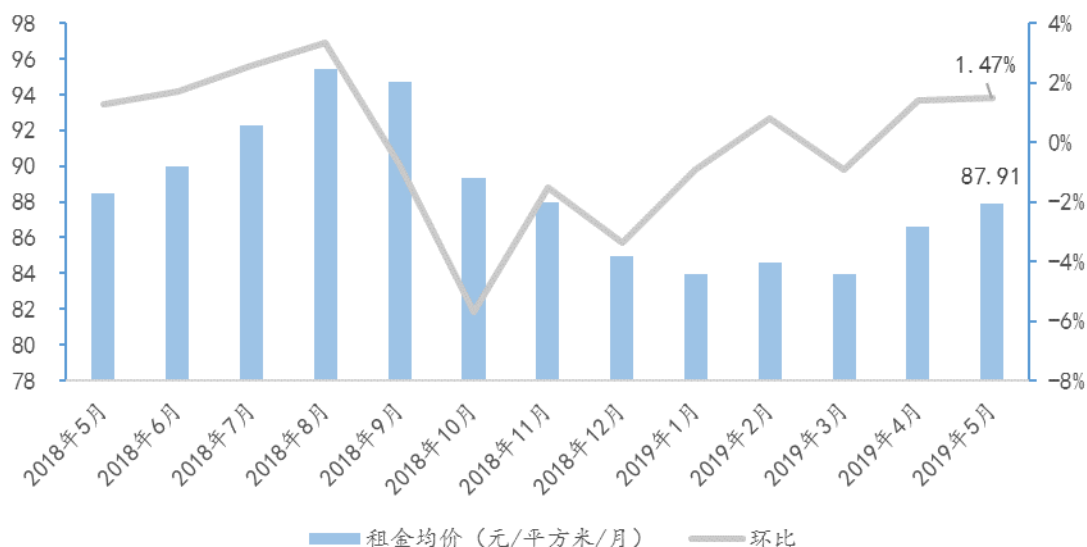
### 1.5 租赁市场解读

#### 1.5.1 5 月北京平均租金 87.91 元/平方米/月，环比上涨明显

5 月份北京平均租金 87.91 元/平方米/月，环比上涨 1.47%，涨幅扩大。北京租金在 1 月份春节前夕降至年内最低水平，节后随着租赁小高峰的来临，2 月份租金环比上涨。但短期上涨后快速恢复，3 月租金小幅回落，4 月后，北京租金持续上涨。5 月临近高校毕业季，部分租赁需求提前释放，租金价格上涨明显。随着租房高峰期的到来，预计未来北京租金仍会持续小幅上涨。

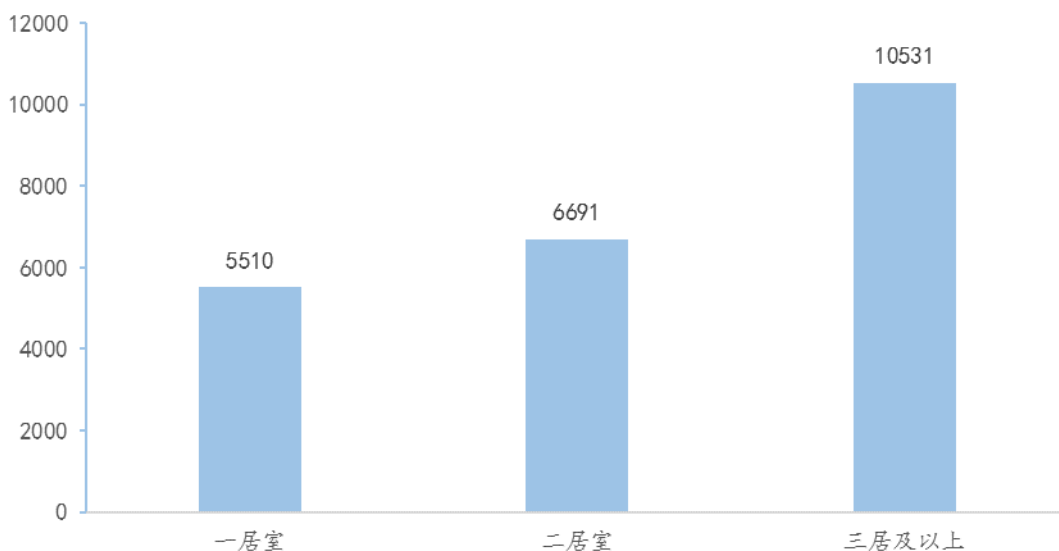
居室租金方面，北京一居室租金均价超 5000 元/月，二居室最“实惠”，各居室环比均小幅下跌，相同户型中，大面积的房源出手更快。

近一年以来北京租金变化情况



数据来源：诸葛找房

5月北京居室月租金 (元/月)

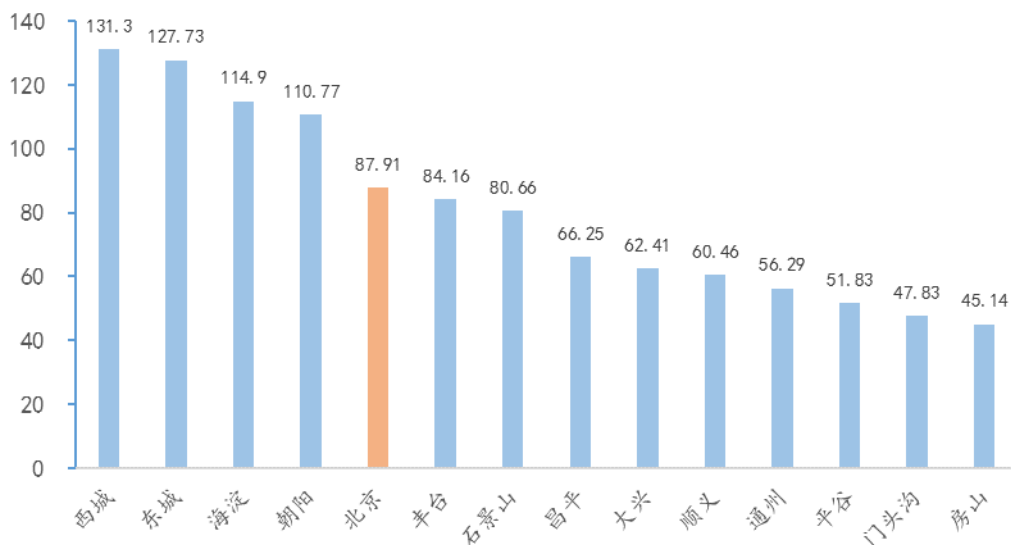


数据来源：诸葛找房

### 1.5.2 城区城郊租金分化明显，西城区最高，昌平区领跑近郊

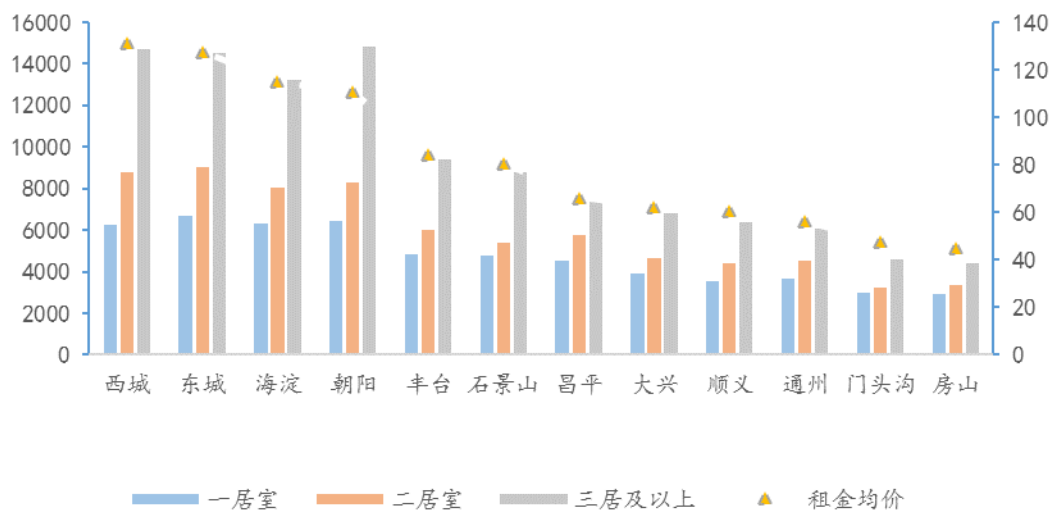
城区城郊租金分化明显，西城区最高，昌平区领跑近郊。北京各城区租金差异显著，西城区以 131.3 元/平方米/月的租金价格高居首位，东城区其次，租金为 127.73 元/平方米/月。海淀、朝阳分列第三、四位，租金均过百且高于全市平均租金水平。各城区租金价格分布梯度较为明显。近郊方面，昌平受益于西二旗互联网产业工作人员旺盛的租房需求，以 66.25 元/平方米/月的租金领跑郊区租金。

分居室租金方面，西城、东城、海淀、朝阳四个区域的一居室租金均价均超 6000 元/月。二居室普遍价格涨幅不是很大。三居室以朝阳平均价格最高，区域内三居室相对大面积豪宅租赁较多

5月各城区租金均价情况（元/m<sup>2</sup>/月）

数据来源：诸葛找房

5月分城区各居室情况



数据来源：诸葛找房

### 1.5.3 东城、西城、朝阳区包揽商圈租金 TOP20，西城区大栅栏租金均价居首

东城、西城、朝阳包揽商圈租金 TOP20，西城区大栅栏居首：商圈租金 TOP20 由东城、西城、朝阳区全部包揽，其中租金均价前四的商圈中，全部为西城区。

西城由金融街、复兴门、西单，东城由东四、交道口、北新桥等著名高端商圈带动高端租赁房源发展，朝阳由于有国贸、三里屯等高端住宅及商业区，高端出租房源较多，带动商圈均价较高。

## 商圈租金 TOP20

5月北京商圈租金TOP20			
排名	城区	商圈	租金 (元/㎡/月)
1	西城	大栅栏	213.27
2	西城	金融街	191.49
3	西城	复兴门	187.78
4	西城	西单	167.35
5	东城	王府井	156.39
6	西城	官园	156.13
7	东城	交道口	154.62
8	东城	东单	154.3
9	西城	西四	153.59
10	东城	东四十条	153.58
11	东城	东四	152.91
12	朝阳	三里屯	152.05
13	西城	鼓楼大街	151.69
14	西城	什刹海	150.76
15	东城	东直门	149.94
16	朝阳	国贸	149.39
17	西城	阜成门	147.53
18	西城	月坛	147.08
19	西城	地安门	146.22
20	东城	北新桥	146.04

数据来源：诸葛找房

均价以市场租房及品牌公寓等所有整租房源参与计算：商圈租金排名选取房源量大于 20 的商圈