2023年第4季度

北京市房地产市场形势分析

北京康正宏基房地产评估有限公司

2023年12月

[一、宏观经济与政策环境分析 1](#_Toc57364373)

[（一）宏观环境 1](#_Toc57364374)

[（二）经济背景 1](#_Toc57364375)

[（三）政策环境 1](#_Toc57364376)

[（四）小结 2](#_Toc57364377)

[二、市场分析 4](#_Toc57364378)

[（一）土地市场 4](#_Toc57364379)

[（二）房地产市场 10](#_Toc57364380)

[三、市场展望 18](#_Toc57364381)

# 一、宏观经济与政策环境分析

## （一）宏观环境

1-3季度，全市地区生产总值按不变价格计算，同比增长5.1%，增速比上半年回落0.4个百分点。经济延续恢复态势，但在国内外复杂形势下，回升向好基础仍需巩固。

10月，物价环比下跌0.3%，同比持平，主要受食品价格下降的影响。环比下降0.3%中，食品价格下降1.3%，非食品价格下降0.1%；消费品价格下降0.2%，服务价格下降0.3%。（各类价格均环比下降，一定程度反映了消费乏力的现状）。

1-10月，全社会固定资产投资同比增加4.9%，增速比1-9月下滑。其中，房地产开发投资同比增加2.6%，增速与1-9月持平；基础设施投资同比减少0.5%，降幅扩大。

1-10月，全市房地产开发企业到位资金同比增长3.7%，其中，定金及预收款增长7.7%，国内贷款下降20.7%。

（二）经济背景

10月，M2同比增速10.3%，M1增速1.9%，M0同比增长10.2%。当月净回笼现金688亿元。

1-10月，人民币贷款增加20.49万亿元，同比多增1.68万亿元。10月份人民币贷款增加7384亿元，同比多增1058亿元。住户贷款减少346亿元，其中，短期贷款减少1053亿元，中长期贷款增加707亿元。

1-10月，人民币存款增加23.13万亿元，同比多增5575亿元。10月份人民币存款增加6446亿元，同比多增8312亿元。其中，住户存款减少6369亿元。

10月20日，贷款市场报价利率（LPR）一年期为3.45%；五年期以上为4.2%，未变化。2023年1-3季度，GDP同比增长5.1%，增速比上半年回落0.4个百分点。

2023年1-10月，固定资产投资同比增加4.9%，房地产开发投资增加2.6%，基础设施投资减少0.5%。

2023年1-10月，全市实现社会消费品零售总额同比增长3.1%；其中，10月假期消费增长，同比增加8.2%。

2023年1-10月，房地产开发企业到位资金同比增长3.7%，增速比1-9月下滑；其中定金及预收款增长7.7%、增速大幅下滑，国内贷款下降20.7%、降幅扩大。

2023年10月，M2同比增速10.3%，M1同比增速1.9%，增速均处于近1年低位。

2023年10、11月，LPR保持不变。

## （三）政策环境

* 10月1日，自然资源部正式开通全国土地二级市场线上交易服务平台，网址为https://market.mnr.gov.cn。
* 10月7日，国家标准委、工业和信息化部、民政部、生态环境部、住房城乡建设部、应急管理部联合印发《城市标准化行动方案》：一方面，夯实城市高质量发展的标准基础，加快建设城市高质量发展标准体系；另一方面，加强标准在城市全域的实施推广应用，系统推进城市标准化工作。
* 10月8日，《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知(试行)》（自然资发〔2023〕193号）：要切实将党中央、国务院批准的“三区三线”划定成果作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。
* 10月10日，《自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知》（自然资发〔2023〕195号）。
* 10月12日，住房和城乡建设部在官网发布要闻：超大特大城市城中村改造将分三类实施。一类是符合条件的实施拆除新建，另一类是开展经常性整治提升，第三类是介于两者之间的实施拆整结合。
* 10月17日，媒体报导，自然资源部已给各省市自然资源主管部门下发文件，内容包含：建议取消地价上限、取消远郊区容积率1.0限制等。济南、合肥、厦门、成都、南京等城市土拍规则已有调整，部分待出让地块不再设地价上限。（11月7日，对于“北京拟在今年的第三批次供地中取消地价上限”的消息，北京市规划和自然资源委员会回应表示为不实消息）。
* 10月21日，中国人民银行行长潘功胜在第十四届全国人民代表大会常务委员会第六次会议上作国务院关于金融工作情况的报告。下一步，将继续实施稳健的货币政策，保持货币信贷总量适度，节奏平稳。对房地产市场风险，按照因城施策原则，指导各地精准实施差别化住房信贷政策，加大保交楼金融支持力度，一视同仁支持房地产企业合理融资需求，保持房地产融资平稳。积极做好城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设、规划建设保障性住房的金融支持工作。
* 10月24日，十四届全国人大常委会第六次会议审议通过了国务院关于增加发行国债支持灾后恢复重建和提升防灾减灾救灾能力的议案。在今年四季度增加发行2023年国债1万亿元，作为特别国债管理。
* 10月25日，北京市市场监督管理局等十部门发布《关于印发进一步促进广告业发展若干措施的通知》（京市监发〔2023〕81号）：有序盘活闲置土地和空间资源发展广告产业，对符合条件的改造利用老旧厂房、低效楼宇等存量空间建设广告产业园区的项目，给予政府固定资产投资补助资金支持。
* 10月30日至31日，中央金融工作会议在北京召开：促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。
* 10月31日，《北京住房公积金管理中心关于对随单位从北京疏解到雄安新区人员实施住房公积金支持政策的试行意见》（京房公积金发〔2023〕30号）：疏解人员在雄安新区租房以实际月租金作为每月提取限额；购房不受有无京内购房提取记录的限制。申请住房公积金个人住房贷款，首套住房首付比例不低于20%，二套住房首付比例不低于60%；首套住房最高贷款额度120万元，二套住房最高贷款额度60万元。
* 10月31日，《北京住房公积金管理中心关于优化住房公积金个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（京房公积金发〔2023〕31号）：借款申请人在北京市无住房且全国范围内无公积金贷款记录的，执行首套住房公积金贷款政策；借款申请人在北京市有1套住房的；或在北京市无住房但全国范围内有1笔公积金贷款记录的；或在北京市有1套住房且全国范围内有1笔公积金贷款记录的，执行二套住房公积金贷款政策。
* 10月31日，《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7号）印发，于2023年11月5日起施行。
* 11月8日，中国人民银行行长、国家外汇局局长潘功胜在2023金融街论坛年会上讲话，关于房地产金融风险，指出人民银行下一步将引导金融机构保持房地产信贷、债券等重点融资渠道稳定，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。为保障性住房等“三大工程”建设提供中长期低成本资金支持，完善住房租赁金融政策体系，推动构建房地产发展新模式。
* 11月17日，中国人民银行 金融监管总局 中国证监会联合召开金融机构座谈会，研究近期房地产金融、信贷投放、融资平台债务风险化解等重点工作。会议强调金融机构要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。加大保交楼金融支持，推动行业并购重组。要积极服务保障性住房等“三大工程”建设，加快房地产金融供给侧改革，推动构建房地产发展新模式。
* 11月21日，《自然资源部办公厅关于印发<支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）>的通知》（自然资办发〔2023〕47号）。
* 11月27日，中国人民银行 金融监管总局 中国证监会 国家外汇局 国家发展改革委 工业和信息化部财政部 全国工商联联合印发《关于强化金融支持举措 助力民营经济发展壮大的通知》（银发〔2023〕233号）：保持信贷、债券等重点融资渠道稳定，合理满足民营房地产企业金融需求。

（四）小结

* 1-3季度，地区GDP实现增速5.1%，比上半年略回落。
* 1-10月，固定资产投资增速比1-9月下降，房地产开发投资增速位于较低位。
* 1-10月，房地产开发企业到位资金同比增速下滑，定金及预收款增速下降，国内贷款降幅扩大。
* 10月，M2增速与上月持平，M1增速延续下滑；LPR稳定。
* 住建部推进超大特大城市城中村改造分类实施；央行继续实施稳健的货币政策，支持房地产合理融资；中央金融工作会议强调促进金融与房地产良性循环，构建房地产发展新模式。北京发布公积金贷款“认本地房、全国公积金贷款记录”的套数认定新标准。

# 二、市场分析

## 土地市场

1.2023年4季度宗地总体情况

（1）汇总表（土地招拍挂出让）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 月份 | 用途 | 宗地数 | 建设用地（公顷） | 建筑规模（万平方米） | 成交总价（亿元） | 楼面单价（元/平方米） |
| 10月 | 住宅 | 7 | 37.46 | 68.84 | 237.28 | 34465 |
| 商服 | 1 | 3.00 | 6.89 | 2.57 | 3729 |
| 工业 | 1 | 1.70 | 4.09 | 0.70 | 1721 |
| 小计 | 9 | 42.15 | 79.83 | 240.55 | 30134 |
| 11月（截至11月15日） | 住宅 | 1 | 13.36 | 14.62 | 24.10 | 16484 |
| 商服 | 0 | 0 | 0 | 0 | / |
| 工业 | 1 | 2.20 | 3.31 | 0.79 | 2398 |
| 小计 | 2 | 15.57 | 17.93 | 24.89 | 13886 |
| 2023年4季度 | 合计　 | 11 | 57.72 | 97.75 | 265.44 | 27154 |

4季度截至11月15日，土地招拍挂市场成交了11宗地，总金额265.44亿元。包括8宗住宅用地、1宗商服用地、2宗工业用地。

（2）季度间对比

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 季度 | 宗地数 | 建设用地（公顷） | 建筑规模（万平方米） | 成交总价（亿元） | 楼面单价（元/平方米） |
| 2021年1季度 | 18 | 154.46 | 208.54 | 283.24 | 13582  |
| 2021年2季度 | 45 | 294.03 | 555.29 | 1136.69 | 20470  |
| 2021年3季度 | 15 | 58.18 | 95.72 | 12.89 | 1346  |
| 2021年4季度 | 43 | 197.09 | 375.39 | 903.78 | 24076  |
| 2021年全年 | 121 | 703.76 | 1234.95 | 2336.6 | 18921 |
| 2022年1季度 | 27 | 115.95 | 228.04 | 513.78 | 22530  |
| 2022年2季度 | 27 | 201.96 | 300.37 | 553.76 | 18436  |
| 2022年3季度 | 34 | 120.13 | 221.74 | 536.59 | 24199  |
| 2022年4季度 | 15 | 64.00 | 115.91 | 175.08 | 15105  |
| 2022年全年 | 103 | 502.04 | 866.05 | 1780.71 | 20561 |
| 2023年1季度 | 29 | 201.97 | 440.06 | 304.45 | 6918  |
| 2023年2季度 | 33 | 151.34 | 285.44 | 772.25 | 27056 |
| 2023年3季度 | 27 | 119.98 | 218.81 | 434.64 | 19864 |
| 2023年4季度 | 已成交 | 11 | 57.72 | 97.75 | 265.44 | 27154 |
| 在交易 | 9 | 34.12 | 70.17 | 起始：97.81 | 起始：13940 |
| 2023年 | 已成交 | 100 | 531.01 | 1042.06 | 1776.81 | 17061 |

截止11月15日，本季度已成交土地11宗，已发布挂牌公告的在交易宗地9宗，已成交和在交易共约85公顷，低于上季度交易量；目前已成交量略低于去年4季度，季度内在交易宗地成功出让后，总成交量和成交金额将高于去年4季度。目前2023年已成交100宗，约531公顷，预计全年交易量将高于2022年，但低于2021年。

2.住宅用地情况

（1）季度间成交对比

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 季度 | 宗地数 | 建设用地（公顷） | 建筑规模（万平方米） | 成交总价（亿元） | 楼面单价（元/平方米） |
| 2021年1季度 | 6 | 42.15 | 84.23 | 211.63 | 25126 |
| 2021年2季度 | 30 | 168.97 | 344.98 | 1109.71 | 32167 |
| 2021年3季度 | 1 | 3.07 | 7.67 | 3.47 | 4526 |
| 2021年4季度 | 26 | 117.92 | 245.68 | 787.23 | 32043 |
| 2021年全年 | 63 | 332.11 | 682.56 | 2112.04 | 30943 |
| 2022年1季度 | 17 | 80.10 | 160.91 | 480.23 | 29845 |
| 2022年2季度 | 14 | 74.13 | 144.71 | 499.58 | 34523 |
| 2022年3季度 | 18 | 74.82 | 147.50 | 500.30 | 33918 |
| 2022年4季度 | 6 | 14.86 | 31.93 | 135.22 | 42354 |
| 2022年全年 | 55 | 243.91 | 485.04 | 1615.31 | 33302 |
| 2023年1季度 | 8 | 27.86 | 67.66 | 172.09 | 25433 |
| 2023年2季度 | 23 | 98.73 | 180.48 | 685.99 | 38009 |
| 2023年3季度 | 12 | 73.60 | 140.97 | 382.77 | 27153 |
| 2023年4季度 | 已成交 | 8 | 50.82 | 83.46 | 261.375 | 31316 |
| 在交易 | 5 | 19.32 | 45.86 | 起始：94.2 | 起始：20541 |
| 2023年 | 已成交 | 51 | 251.01 | 472.58 | 1502.22 | 31788 |

至11月15日，本季度已成交8宗住宅用地，尚有5宗在交易，另有3宗发布预申请公告；拟第三轮次供应的19宗宅地，有1宗已成交、5宗在交易、3宗预申请，其余10宗尚未发布预申请公告。2023年目前已成交住宅用地约251公顷，已高于去年全年。

（2）成交分布情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **圈层** | **宗地数** | **建设用地****（公顷）** | **建筑规模****（万平方米）** | **成交金额****（亿元）** | **楼面单价****（元/平方米）** | **区县** | **宗地数** | **建设用地****（公顷）** | **建筑规模****（万平方米）** | **成交金额****（亿元）** | **楼面单价****（元/平方米）** |
| 中心城区 | 4 | 26.34 | 48.58 | 204.24 | 42043 | 丰台 | 4 | 26.34 | 48.58 | 204.24 | 42043 |
| 副中心 | 1 | 3.35 | 5.72 | 13.04 | 22788 | 通州 | 1 | 3.35 | 5.72 | 13.04 | 22788 |
| 多点 | 1 | 4.69 | 8.99 | 15.10 | 16804 | 房山 | 1 | 4.69 | 8.99 | 15.10 | 16804 |
| 生态涵养区 | 2 | 16.45 | 20.18 | 29.00 | 14372 | 密云 | 1 | 3.09 | 5.56 | 4.90 | 8815 |
| 怀柔 | 1 | 13.36 | 14.62 | 24.10 | 16484 |
| **合计** | **8** | **50.82** | **83.46** | **261.38** | **31316** | **合计** | **8** | **50.82** | **83.46** | **261.38** | **31316** |

至11月15日，本季度成交住宅用地8宗，其中中心城区4宗，均位于丰台；副中心通州1宗；多点1宗，位于房山；生态涵养区2宗，分别位于密云和怀柔。

3.商服用地

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **季度** | **宗地数** | **建设用地****（公顷）** | **建筑规模****（万平方米）** | **成交总价****（亿元）** | **楼面单价****（元/平方米）** |
| 2021年1季度 | 7 | 83.29 | 84.63 | 68.38 | 8079  |
| 2021年2季度 | 1 | 1.71 | 5.32 | 6.92 | 13018  |
| 2021年3季度 | 0 | 0 | 0 | 0 | / |
| 2021年4季度 | 7 | 33.11 | 60.23 | 109.33 | 18154  |
| 2021年全年 | 15 | 118.11 | 150.17 | 184.63 | 12294 |
| 2022年1季度 | 5 | 10.50 | 27.39 | 29.92 | 10922  |
| 2022年2季度 | 3 | 11.88 | 31.89 | 42.75 | 13405  |
| 2022年3季度 | 4 | 4.43 | 15.92 | 29.84 | 18739  |
| 2022年4季度 | 2 | 6.22 | 13.69 | 28.4 | 20741  |
| 2022年全年 | 14 | 33.04 | 88.90 | 130.91 | 14725 |
| 2023年1季度 | 4 | 17.83 | 55.81 | 84.66 | 15169  |
| 2023年2季度 | 3 | 17.45 | 51.18 | 79.70 | 15573 |
| 2023年3季度 | 4 | 8.56 | 22.52 | 42.78 | 19000 |
| 2023年4季度 | 已成交 | 1 | 3.00 | 6.89 | 2.57 | 3729 |
| 在交易 | / | / | / | / | / |
| 2023年 | 已成交 | 12 | 46.83 | 136.40 | 209.71 | 15375 |

截止11月15日，本季度仅成交1宗商服用地，目前无在交易宗地，成交量低于上季度和去年4季度。目前2023年已成交商服用地12宗，建设用地约47公顷，高于2022年，但远低于2021年。

（转下页）

4.工业用地

（1）工业用地情况-季度间对比

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **季度** | **宗地数** | **建设用地****（公顷）** | **建筑规模****（万平方米）** | **成交总价****（亿元）** | **楼面单价****（元/平方米）** | **地面单价****（元/平方米）** |
| 2021年1季度 | 5 | 29.02 | 39.68 | 3.23 | 814  | 1113  |
| 2021年2季度 | 14 | 123.34 | 204.99 | 20.06 | 979  | 1626 |
| 2021年3季度 | 14 | 55.11 | 88.05 | 9.42 | 1070  | 1709  |
| 2021年4季度 | 10 | 46.07 | 69.49 | 7.23 | 1040  | 1568  |
| 2021年全年 | 43 | 253.54 | 402.21 | 39.94 | 993 | 1575 |
| 2022年1季度 | 5 | 25.35 | 39.74 | 3.63 | 914  | 1433  |
| 2022年2季度 | 10 | 115.94 | 123.77 | 11.44 | 924  | 986  |
| 2022年3季度 | 12 | 40.89 | 58.31 | 6.45 | 1107 | 1578 |
| 2022年4季度 | 7 | 42.91 | 70.29 | 11.46 | 1631  | 2672  |
| 2022年全年 | 34 | 225.09 | 292.11 | 32.99 | 1129 | 1465 |
| 2023年1季度 | 17 | 156.29 | 316.59 | 47.70 | 1507  | 3052  |
| 2023年2季度 | 7 | 35.16 | 53.78 | 6.59 | 1226 | 1875 |
| 2023年3季度 | 11 | 37.82 | 55.32 | 9.09 | 1642 | 2402 |
| 2023年2季度 | 已成交 | 2 | 3.90 | 7.40 | 1.50 | 2024 | 3837 |
| 在交易 | 4 | 14.80 | 24.31 | 起始：3.61 | 起始：1486 | 起始：2441 |
| 2023年 | 已成交 | 37 | 233.17 | 433.09 | 64.88 | 1498 | 2782 |

截止11月15日，本季度成交2宗工业用地，建设用地规模远低于上季度和去年同期，另有4宗在交易。目前2023年已成交37宗，建设用地233公顷，稍高于2022年，低于2021年，总体上各年工业用地交易规模较平稳。

（2）在交易土地

| 序号 | 地块  | 建设用地 (公顷)  | 建筑面积 (万㎡ | 起始价 （亿）  | 起始楼面价 （元/平方米）  | 起始地面单价（元/平方米） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理（一期）一级开发项目北场区PG05-0001-B007地块W1物流用地 | 3.70 | 3.70 | 1.054 | 2851 | 2851 |
| 2 | 亦庄新城0702街区N44M2地块M1工业用地 | 1.04 | 1.04 | 0.086 | 830 | 830 |
| 3 | 亦庄新城YZ00-0106街区15M1地块M1工业用地 | 7.27 | 14.53 | 1.918 | 1320 | 2640 |
| 4 | 顺义区赵全营镇B1-01-1地块M1工业用地 | 2.80 | 5.04 | 0.555 | 1101 | 1981 |
| 合计  | 14.80 | 24.31 | 3.61 | 1481 | 2441 |

5.土地成交情况

（1）经营性用地成交情况

| 序号 | 宗地名称 | 宗地位置 | 规划用途 | 规划建筑面积(平方米) | 土地面积（平方米） | 起始价（元/平方米） | 成交价（元/平方米） | 溢价率 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 1 | 丰台区南苑棚户区改造一期项目A地块东区R2二类居住用地 | 丰台区南苑 | R2二类居住用地  | 82061 | 34192.126 | 42529 | 48909 | 15% |
| 2 | 丰台区北宫镇辛庄村II区棚户区改造土地开发项目A-05-1、A-06、A-06-1地块R2二类居住用地 | 丰台区北宫镇 | R2二类居住用地  | 110714 | 100648.766 | 30529 | 30529 | 0% |
| 3 | 丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目（三期）1518-614、L08地块R2二类居住用地、A61机构养老设施用地 |  丰台区花乡街道 | R2二类居住用地、A61机构养老设施用地 | 124684 | 58385.047 | 40903 | 43630 | 6.7% |
| 4 | 丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目（三期）1518-621、629、627地块R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、A334托幼用地 | 丰台区花乡街道 | R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、A334托幼用地 | 168318 | 70124.928 | 39211 | 45093 | 15% |
| 5 | 通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项目TZ03-0403-6023、6028 地块R2二类居住用地 | 通州区宋庄镇 | R2二类居住用地 | 57222.5936 | 33463.354 | 22544 | 22788 | 1.1% |
| 6 | 房山区拱辰街道FS00-0111-0005地块A33基础教育用地、FS00-0111-0006、0007地块R2二类居住用地 | 房山区拱辰街道 | R2二类居住用地、A33基础教育用地 | 89859.67 | 46884.93 | 15246 | 16804 | 10% |
| 7 | 密云区水源路南侧C-2地块土地一级开发项目MY00-0105-6038、6040地块R2二类居住用地 | 密云区水源路 | R2二类居住用地 | 55584.414 | 30880.23 | 8815 | 8815 | 0% |
| 8 | 怀柔区雁栖镇、怀北镇02-01、02-02、02-03、02-04、02-05、02-06、02-07、02-08、02-09地块F1住宅混合公建用地(怀柔雁栖小镇B区土地一级开发项目) | 怀柔区雁栖镇、怀北镇 | F1住宅混合公建用地 | 146200 | 133625.328 | 16484 | 16484 | 0% |
| 9 | 延庆区八达岭经济开发区光谷三街南侧YQ02-0102-6028-1-1地块F3其他类多功能用地 | 延庆区八达岭经济开发区 | 块F3其他类多功能用地 | 68916.5583 | 29963.721 | 3729 | 3729 | 0% |
| 合计（公顷、亿元）　 |  |  | —— | —— | —— |

（2）工业用地成交情况

| 序号 | 宗地名称 | 宗地位置 | 规划用途 | 规划建筑面积(万平方米) | 土地面积（公顷） | 成交价(亿元) | 楼面单价（元/平方米） | 地面单价（元/平方米） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 1 | 亦庄新城YZ00-0206街区X44M1地块M1/M4混合用地 | 亦庄新城0206街区 | M1/M4混合用地 | 4.09 | 1.70 | 0.704 | 1721 | 4150 |
| 2 | 城市副中心1104街区FZX-1104-6004地块M4工业研发用地 | 城市副中心1104街区 | M4工业研发用地 | 3.31 | 2.20 | 0.793 | 2398 | 3597 |
| 合计（公顷、亿元）　 | 7.40 | 3.90 | 1.50 | 2024 | 3837 |

6.小结

## 住宅用地：

## 本季度8宗地成交，丰台区成交4宗，通州、房山、怀柔和密云各交易1宗；

## 本季度成交均价高于上季度，年度交易均价基本平稳；

## 平均溢价率8.32%，优质地块竞争激烈，丰台南苑、郭公庄（含商服）达到地价上限，摇号确定竞得人；

## 目前有5宗已挂牌入市，3宗发布了预申请公告，第三轮次尚有10宗未供应。

## 商服用地：

## 仅延庆1宗多功能用地完成交易，无在交易宗地。

## 工业用地：

## 亦庄新城成交1宗M1M4混合用地，副中心成交1宗M4用地，工业研发用地为本季度已成交主要类型；

## 目前有1宗物流用地、3宗M1工业用地在交易。

## （二）房地产市场

1. 新建住宅市场

（1）销售规模

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 时间 | 销售面积（万平方米） | 同比增速 | 月度 | 销售面积（万平方米） |
| 2022年1-9月 | 540.1 | -15.5% | 9月 | 90.1 |
| 2022年1-10月 | 603.7 | -14.0% | 10月 | 63.6 |
| 2022年1-11月 | 650.9 | -13.8% | 11月 | 47.2 |
| 2022年1-12月 | 741.9 | 15.4% | 12月 | 91.0 |
| 2023年1-2月 | 72.4 | 4.0% | 1-2月平均 | 36.2 |
| 2023年1-3月 | 147.3 | 7.1% | 3月 | 74.9 |
| 2023年1-4月 | 246.6 | 33% | 4月 | 99.3 |
| 2023年1-5月 | 313.7 | 35.1% | 5月 | 67.7 |
| 2023年1-6月 | 378.6 | 14.8% | 6月 | 64.9 |
| 2023年1-7月 | 447.2 | 11.6% | 7月 | 68.6 |
| 2023年1-8月 | 511.2 | 13.6% | 8月 | 64.0 |
| 2023年1-9月 | 573.8 | 6.2% | 9月 | 62.6 |
| 2023年1-10月 | 634.3 | 5.1% | 10月 | 60.5 |

1-10月，全市房地产开发企业住宅销售面积为634.3万平方米，同比增加5.1%；其中，10月销量60.5万平方米，环比减少3%，同比减少5%。

（2）批准销售规模



10月，全市批准预售许可证10个，其中住宅批准预售1590套，批准预售面积18.48万平方米，环比减少75%，同比减少59%。

2023年1-10月，累计批准预售许可证131个，其中住宅34688套、面积401.5万平方米；2022年1-10月，累计批准192个，其中住宅55309套、面积605.3万平方米。2023年1-10月住宅批准预售面积同比减少34%。

（3）新建商品住宅价格指数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | **2022/7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **2023/1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| 环比 | 100.5 | 100.4 | 100.2 | 100.4 | 100.1 | 100.2 | 100.4 | 100.2 | 100.3 | 100.6 | 100.2 | 100.1 | 100.4 | 99.8 | 100.4 | 99.6 |
| 同比 | 105.5 | 105.8 | 106.1 | 105.9 | 105.7 | 105.8 | 105.2 | 104.7 | 104.6 | 104.5 | 104.3 | 103.5 | 103.5 | 102.8 | 102.9 | 102.1 |



10月，住宅新房价格环比下跌0.4%，在9月扭转了8月的跌势后，10月再次下跌；同比上涨2.1%，涨幅为近2年来最低。

（4）新建住宅销售规模（不含保障房、回迁房，含共有产权房）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 时间 | 销售套数 | 销售面积(万㎡) | 销售价格(元/㎡) | 均价(元/㎡) | 涨幅 |
| 2022-7 | 4096 | 53.73 | 61902 | 55431 | -4.4% |
| 8 | 4487 | 56.09 | 55387 |
| 9 | 6120 | 71.33 | 50591 |
| 10 | 7505 | 84.06 | 49733 | 52395 | -5.5% |
| 11 | 4622 | 55.49 | 53761 |
| 12 | 5150 | 59.97 | 54864 |
| 2023-1 | 3249 | 40.41 | 58585 | 57545 | 9.8% |
| 2 | 3517 | 43.02 | 58942 |
| 3 | 6224 | 71.21 | 56111 |
| 4 | 7273 | 82.03 | 60748 | 58962 | 2.5% |
| 5 | 4927 | 60.07 | 60657 |
| 6 | 5285 | 62.07 | 54963 |
| 7 | 4859 | 57.76 | 55814 | 60328 | 2.3% |
| 8 | 3805 | 45.34 | 60863 |
| 9 | 4381 | 54.46 | 64670 |
| 10 | 4472 | 53.51 | 60281 | / | -0.1% |

根据中国指数研究院数据，10月，新建住宅（含共有产权房）销售4472套，销售面积53.51万平方米，比上月减少1.7%，比去年同期减少36.3%，均价60281元/平方米，比上季度均价微跌0.1%。

（5）共有产权房

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 时间 | 销售面积(万㎡) | 共有产权房销量/新建住宅销量 | 共有产权房销售价格(元/㎡) |
| 2022-7 | 2.11 | 3.9% | 26649 |
| 8 | 3.51 | 6.3% | 33467 |
| 9 | 18.50 | 25.9% | 29119 |
| 10 | 30.50 | 36.3% | 26464 |
| 11 | 7.68 | 13.8% | 28746 |
| 12 | 6.85 | 11.4% | 31497 |
| 2023-1 | 3.11 | 7.7% | 28261 |
| 2 | 1.33 | 3.1% | 29381 |
| 3 | 4.95 | 7.0% | 26768 |
| 4 | 8.55 | 10.4% | 23740 |
| 5 | 0.33 | 0.5% | 26621 |
| 6 | 3.63 | 5.8% | 29648 |
| 7 | 6.77 | 11.7% | 29767 |
| 8 | 1.74 | 3.8% | 27345 |
| 9 | 0.43 | 0.8% | 20700 |
| 10 | 0.79 | 1.5% | 17478 |

10月，共有产权房销售0.79万平方米，仅占总量的1.5%。9、10月共有产权房销量比去年同期大幅减少。

根据北京市住房和城乡建设委员会公开信息，目前正在申购的项目仅1个，位于大兴的“亦生悦”小区，约1800套。

（6）新建住宅销售规模（不含保障房、回迁房、共有产权房）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 时间 | 均价(元/㎡) | 涨幅 |
| 2021年1季度 | 51442 | 0.4% |
| 2021年2季度 | 53605 | 4.2% |
| 2021年3季度 | 52606 | -1.9% |
| 2021年4季度 | 53065 | 0.9% |
| 2022年1季度 | 55255 | 4.1% |
| 2022年2季度 | 60643 | 9.8% |
| 2022年3季度 | 59410 | -2.0% |
| 2022年4季度 | 59617 | 0.3% |
| 2023年1季度 | 59480 | -0.2% |
| 2023年2季度 | 61145 | 2.8% |
| 2023年3季度 | 62222 | 1.8% |
| 2023年10月 | 60920 | -2.1% |

季度均价近期整体走势较平稳，前3季度整体小幅向上，10月有所回落。

（7）住宅分圈层销售情况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域 | 2023年1月 | 2023年2月 | 2023年3月 | 2023年4月 | 2023年5月 |
| 销量(万㎡) | 占比 | 销量(万㎡) | 占比 | 销量(万㎡) | 占比 | 销量(万㎡) | 占比 | 销量(万㎡) | 占比 |
| 核心区 | 2.77 | 7.4% | 1.86 | 4.5% | 2.35 | 3.5% | 8.41 | 11.5% | 1.84 | 3.1% |
| 中心城区（不含核心区） | 11.87 | 31.8% | 14.32 | 34.3% | 21.37 | 32.3% | 23.19 | 31.6% | 23.75 | 39.8% |
| 副中心 | 3.28 | 8.8% | 3.58 | 8.6% | 6.28 | 9.5% | 6.0 | 8.2% | 4.65 | 7.8% |
| 多点 | 16.84 | 45.1% | 17.89 | 42.9% | 31.45 | 47.5% | 31.26 | 42.5% | 25.48 | 42.7% |
| 生态涵养区 | 2.54 | 6.8% | 4.04 | 9.7% | 4.81 | 7.3% | 4.58 | 6.2% | 4.02 | 6.7% |
| 合计 | 37.30 | 100% | 41.69 | 100% | 66.26 | 100% | 73.47 | 100% | 59.74 | 100% |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域 | 2023年6月 | 2023年7月 | 2023年8月 | 2023年9月 | 2023年10月 |
| 销量(万㎡) | 占比 | 销量(万㎡) | 占比 | 销量(万㎡) | 占比 | 销量(万㎡) | 占比 | 销量(万㎡) | 占比 |
| 核心区 | 0.38 | 0.7% | 1.89 | 3.7% | 4.1 | 9.4% | 5.93 | 11% | 2.0 | 3.8% |
| 中心城区（不含核心区） | 20.17 | 34.5% | 20.39 | 40.0% | 16.01 | 36.7% | 18.79 | 34.8% | 19.14 | 36.3% |
| 副中心 | 4.14 | 7.1% | 4.41 | 8.6% | 3.42 | 7.8% | 4.08 | 7.6% | 3.66 | 6.9% |
| 多点 | 28.82 | 49.3% | 21.09 | 41.4% | 17.18 | 39.4 | 21.02 | 38.9% | 25.72 | 48.8% |
| 生态涵养区 | 4.94 | 8.5% | 3.21 | 6.3% | 2.88 | 6.6% | 4.21 | 7.8% | 2.20 | 4.2% |
| 合计 | 58.45 | 100% | 50.99 | 100% | 43.60 | 100% | 54.03 | 100% | 52.73 | 100% |

10月，多点区域销量占48.8%，中心城区占比36.3%，为新房销售的主要区域；核心区占比仅3.8%；副中心占6.9%、生态涵养区占4.2%。与上季度各月相比，多点区域销量占比提升幅度较大。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域销售均价 | 核心区 | 中心城区（不含核心区） | 副中心 | 多点 | 生态涵养区 | 全市 |
| 2023年1月 | 118826 | 74716 | 49891 | 48030 | 35838 | 61117 |
| 2023年2月 | 119933 | 79407 | 51182 | 45449 | 34690 | 59883 |
| 2023年3月 | 115201 | 758556 | 49184 | 47657 | 35378 | 58304 |
| 2023年4月 | 147649 | 73577 | 50740 | 43331 | 37457 | 65057 |
| 2023年5月 | 129475 | 77749 | 50280 | 46321 | 33775 | 60844 |
| 2023年6月 | 114391 | 74127 | 52766 | 48005 | 33223 | 56535 |
| 2023年7月 | 145368 | 71195 | 54757 | 44742 | 34510 | 59272 |
| 2023年8月 | 150319 | 64533 | 53634 | 45147 | 35609 | 62204 |
| 2023年9月 | 129388 | 77049 | 55109 | 44571 | 32384 | 65020 |
| 2023年10月 | 127784 | 79076 | 53678 | 45590 | 33576 | 60920 |

与上季度各月相比，10月，核心区均价下降；中心城区、多点区域有所上升；副中心和生态涵养区相对较平稳。

2.存量商品房市场

（1）住宅存量房签约情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022/7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 2023/1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 套数 | 12338 | 13920 | 14329 | 11209 | 10750 | 8773 | 8308 | 15316 | 22192 | 13928 | 12982 | 11607 | 9718 | 10690 | 14262 | 10653 |

10月，存量房签约10653套，比上月减少25%，比去年同期减少5%。9月住宅套数认定标准新政下，二手房市场需求释放，签约套数快速增加，但利好未能持续，10月回落。



（2）销售价格指数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022/7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 2023/1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 环比 | 100.2 | 100.2 | 100.4 | 100.1 | 99.8 | 99.6 | 100.9 | 100.8 | 100.7 | 100.1 | 99.4 | 99.3 | 99.4 | 100.4 | 100.7 | 98.9 |
| 同比 | 104.1 | 103.9 | 104.6 | 105.2 | 105.2 | 103.9 | 104.3 | 104.4 | 103.8 | 103.3 | 102.8 | 101.5 | 100.6 | 100.8 | 101.1 | 99.8 |

10月，二手房价环比下跌1.1%、同比下跌0.2%。环比跌幅为近2年来最低，同比也首次出现下跌。



（3）租赁价格指数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指数 | 2022/7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 2023/1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 环比 | 100.6 | 100.6 | 99.6 | 99.9 | 99.7 | 99.8 | 100 | 100.2 | 100.1 | 100 | 100 | 100.1 | 100.2 | 100.1 | 99.9 | 99.9 |
| 同比 | 100 | 100.5 | 100.3 | 100.5 | 100.6 | 100.5 | 100.5 | 100.6 | 100.4 | 100.5 | 100.6 | 100.6 | 100.2 | 99.7 | 99.9 | 99.9 |

10月，住房租金环比、同比均下跌0.1%，与上月一致，租赁市场走向淡季。

3.商业用房市场

（1）销售规模

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **时间** | **销售面积（万平方米）** | **同比增速** | **月度** | **销售面积（万平方米）** |
| 2022年1-7月 | 25.9 | 160% | 7月 | 4.4 |
| 2022年1-8月 | 35.9 | 210% | 8月 | 10 |
| 2022年1-9月 | 42.1 | 140% | 9月 | 6.2 |
| 2022年1-10月 | 43.6 | 120% | 10月 | 1.5 |
| 2022年1-11月 | 44.2 | 95.6% | 11月 | 0.6 |
| 2022年1-12月 | 64.5 | 140% | 12月 | 20.3 |
| 2023年1-2月 | 8.0 | 280% | 1-2月平均 | 4.0 |
| 2023年1-3月 | 23.6 | 69.4% | 3月 | 15.6 |
| 2023年1-4月 | 25.6 | 78.4% | 4月 | 2.0 |
| 2023年1-5月 | 27.3 | 53.5% | 5月 | 1.7 |
| 2023年1-6月 | 30.3 | 41% | 6月 | 3.0 |
| 2023年1-7月 | 32.3 | 24.8% | 7月 | 2.0 |
| 2023年1-8月 | 35.4 | -1.5% | 8月 | 3.1 |
| 2023年1-9月 | 40.2 | -4.5% | 9月 | 4.8 |
| 2023年1-10月 | 42.3 | -2.9% | 10月 | 2.1 |

1-10月，新建商业营业用房销售面积同比减少2.9%；其中，10月销量2.1万平方米。

（2）销售均价

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 时间 | 销售套数 | 销售面积(万㎡) | 销售价格(元/㎡) | 均价(元/㎡) | 涨幅 |
| 2022-7 | 149 | 4.86 | 25049 | 14695 | -43.38% |
| 8 | 308 | 17.96 | 10696 |
| 9 | 157 | 3.39 | 21023 |
| 10 | 175 | 2.82 | 28585 | 22214 | 51.2% |
| 11 | 139 | 5.27 | 20651 |
| 12 | 161 | 10.20 | 21262 |
| 2023-1 | 82 | 1.35 | 24334 | 15066 | -32.2% |
| 2 | 88 | 8.79 | 19587 |
| 3 | 192 | 18.10 | 12177 |
| 4 | 161 | 5.16 | 22952 | 20926 | 38.9% |
| 5 | 153 | 3.63 | 19632 |
| 6 | 217 | 6.15 | 19988 |
| 7 | 257 | 12.15 | 10656 | 14230 | -32.0% |
| 8 | 106 | 2.55 | 20439 |
| 9 | 146 | 3.34 | 22483 |
| 10 | 154 | 2.93 | 27791 | / | 95.3% |

10月，新建商业房地产销售154套、2.93万平方米；上季度因7月昌平“万橡悦府”项目备案商业房规模大、均价低，10月均价比上季度均价上涨95.3%。

（3）分圈层销售情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域 | 2023年7月 | 2023年8月 | 2023年9月 | 2023年10月 |
| 销量(万㎡) | 占比 | 均价（元/㎡） | 销量(万㎡) | 占比 | 均价（元/㎡） | 销量(万㎡) | 占比 | 均价（元/㎡） | 销量(万㎡) | 占比 | 均价（元/㎡） |
| 核心区 | 0.52 | 4.3% | 17859 | 0.04 | 1.5% | 57544 | 0.02 | 0.7% | 62298 | 0.61 | 2.09% | 41980 |
| 中心城区（不含核心区） | 1.26 | 10.4% | 26395 | 0.61 | 24.0% | 31191 | 1.07 | 32.0% | 16646 | 0.29 | 9.8% | 33844 |
| 副中心 | 0.76 | 6.3% | 29960 | 1.16 | 45.6% | 13490 | 0.83 | 24.8% | 35548 | 0.83 | 28.4% | 25777 |
| 多点 | 9.33 | 76.8% | 6454 | 0.66 | 26.0% | 20101 | 1.34 | 40.2% | 17627 | 0.94 | 32.1% | 21224 |
| 生态涵养区 | 0.27 | 2.3% | 13686 | 0.07 | 2.8% | 24246 | 0.08 | 2.4% | 35320 | 0.26 | 8.8% | 17863 |
| 合计 | 12.15 | 100% | 10656 | 2.55 | 100% | 20439 | 3.34 | 100% | 22483 | 2.93 | 100% | 27791 |

10月，核心区销售备案量占比增加，中心城区销量占比减少，副中心和多点区域仍是销售的主要区域。

（转下页）

4.办公用房市场

（1）销售规模

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **时间** | **销售面积（万平方米）** | **同比增速** | **月度** | **销售面积（万平方米）** |
| 2022年1-7月 | 30.3 | 24.5% | 7月 | 0.7 |
| 2022年1-8月 | 38.6 | 49.5% | 8月 | 8.3 |
| 2022年1-9月 | 45.5 | 38.0% | 9月 | 6.9 |
| 2022年1-10月 | 59.7 | 62.7% | 10月 | 14.2 |
| 2022年1-11月 | 61 | 47.3% | 11月 | 1.3 |
| 2022年1-12月 | 74.8 | 35.2% | 12月 | 13.8 |
| 2023年1-2月 | 7.4 | 35.9% | 1-2月平均 | 3.7 |
| 2023年1-3月 | 18.7 | 56.1% | 3月 | 11.3 |
| 2023年1-4月 | 25.8 | 65.3% | 4月 | 2.0 |
| 2022年1-5月 | 30.3 | 76.9% | 5月 | 4.5 |
| 2022年1-6月 | 33.0 | 11.4% | 6月 | 2.7 |
| 2022年1-7月 | 40.2 | 32.6% | 7月 | 6.8 |
| 2022年1-8月 | 43.9 | 13.5% | 8月 | 3.7 |
| 2022年1-9月 | 52.8 | 15.9% | 9月 | 8.9 |
| 2022年1-10月 | 57.2 | -4.3% | 10月 | 4.4 |

1-10月，新建办公楼销量同比减少4.3%；其中，10月销售4.4万平方米，销量环比、同比大幅减少。

（2）销售均价

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 时间 | 销售套数 | 销售面积(万㎡) | 销售价格(元/㎡) | 均价(元/㎡) | 涨幅 |
| 2022-7 | 225 | 8.28 | 26084 | 26253 | 1.0% |
| 8 | 288 | 3.48 | 28771 |
| 9 | 309 | 12.92 | 25684 |
| 10 | 473 | 7.92 | 34914 | 30030 | 14.4% |
| 11 | 247 | 4.22 | 32922 |
| 12 | 393 | 10.39 | 25128 |
| 2023-1 | 301 | 4.08 | 16738 | 20464 | -31.9% |
| 2 | 102 | 2.45 | 29280 |
| 3 | 516 | 15.34 | 20048 |
| 4 | 396 | 10.34 | 17109 | 20760 | 1.5% |
| 5 | 434 | 6.59 | 21036 |
| 6 | 612 | 13.93 | 23339 |
| 7 | 262 | 6.92 | 11545 | 23005 | 10.8% |
| 8 | 194 | 4.03 | 32654 |
| 9 | 156 | 4.56 | 31849 |
| 10 | 361 | 6.41 | 20228 | / | -12% |

10月，写字楼销售6.41万平方米，均价20228元/平方米，比上季度均价下跌12%，与上半年均价较一致。

（3）分圈层销售情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域 | 2023年7月 | 2023年8月 | 2023年9月 | 2023年10月 |
| 销量(万㎡) | 占比 | 均价（元/㎡） | 销量(万㎡) | 占比 | 均价（元/㎡） | 销量(万㎡) | 占比 | 均价（元/㎡） | 销量(万㎡) | 占比 | 均价（元/㎡） |
| 核心区 | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| 中心城区（不含核心区） | 0.78 | 11.3% | 35057 | 0.91 | 22.7% | 60476 | 3.32 | 72.8% | 36014 | 0.74 | 11.5% | 24904 |
| 副中心 | 0.51 | 7.3% | 24513 | 1.13 | 28.1% | 29616 | 0.2 | 4.5% | 19877 | 0.17 | 2.7% | 20608 |
| 多点 | 5.18 | 74.9% | 5879 | 1.58 | 39.3% | 22415 | 0.65 | 14.3% | 20379 | 4.26 | 66.5% | 20465 |
| 生态涵养区 | 0.45 | 6.5% | 21436 | 0.40 | 10.0% | 18354 | 0.38 | 8.4% | 21715 | 1.23 | 19.2% | 16553 |
| 合计 | 6.92 | 100% | 11545 | 1.03 | 100% | 32654 | 4.56 | 100% | 31849 | 6.41 | 100% | 20228 |

10月，多点区域销量占比大，中心城区销量占比减少；各区域均价因当期备案项目差异波动，尤其中心城区月度间差异较大。

5.小结

##  1-10月新建住宅累计销量同比增幅放缓，10月销量环比减少，新政对新房市场刺激效果有限，房价环比微跌、同比涨幅继续减少。

## 二手房签约量在9月大幅增加后，10月回落，新政效果未能延续，二手房价格10月环比、同比均为下跌。

## 1-10月新建商业房地产销量同比减少，竣工量同比增加，社会消费品零售总额增速尚未恢复，消费复苏乏力，市场短期仍面临较大的压力。

## 1-10月新建写字楼销量、竣工量同比减少，累积新建供应量较大以及存量项目改造入市，经济尚在恢复下需求不振，市场短期也处于供过于求的状况。。

# 三、市场展望

新建商品住宅累计销量增速持续放缓，二手房签约量在9月快速攀升后10月回落，住宅套数“认房不认贷”的新政对新房市场效果有限，对二手房市场的刺激未能持续，10月房价小幅下跌，房地产市场观望情绪浓厚。本季度成交8宗住宅用地，整体溢价率8.32%，市场热度较好。目前在交易5宗、预申请3宗，后续第三轮次剩余10宗地陆续入市，多宗优质地块将在年内供应，带动市场热度，住宅地价预计保持平稳。

社会消费尚在复苏，需求乏力，商业房地产市场短期仍面临较大压力；经济仍在恢复，需求不振，新建竣工累积以及存量房改造增加供应，办公房地产短期也面临供大于求的状况。本季度商办土地仅交易1宗，市场供应放缓，预计商办地价延续徘徊态势。

随着对高精尖产业推动扶持，M4工业研发用地供应逐步增加，土地利用效能提升，预计工业地价整体保持平稳向上，研发供地加大的产业园区将带动地价小幅攀升。