

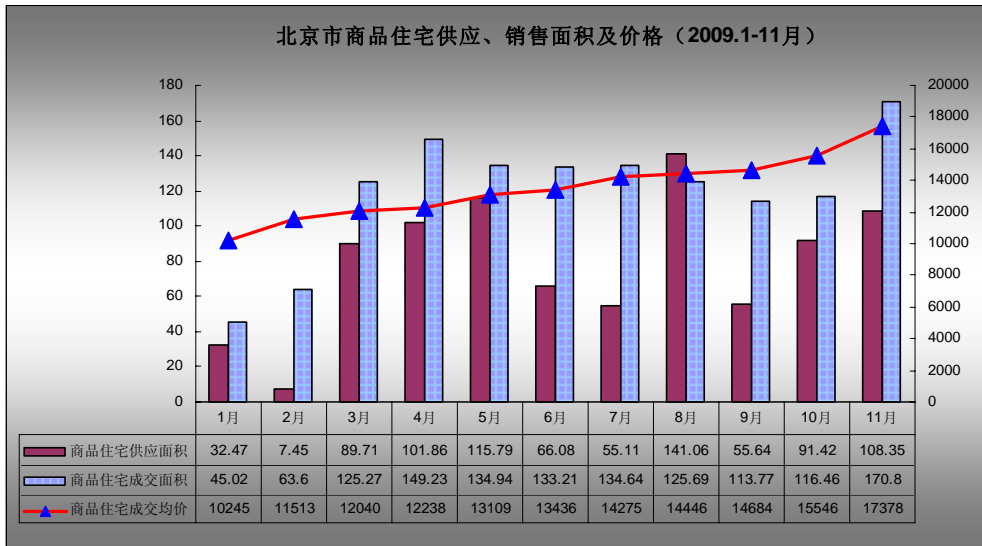
## 北京

2009年宏观政策对支持、激活房地产市场的作用非常明显，2010年宽松政策退出预期下，北京市房价过快上涨的态势有望得到遏制，“盘整”将是楼市的主基调。但中心区住宅，尤其是高端住宅受城市地位和配套建设提升仍有较大升值空间。

### 2010年北京房地产市场主基调：盘整

供应不足，存量房持续下降、新增供应增长缓慢

房价震荡走高，涨幅趋缓，中心区与外环线价差将进一步拉大



### 2009年房地产市场环境

北京市2009年前三季度GDP同比增长9.5%。随着工业生产稳步回升、投资增速迅速以及楼市和消费品市场的活跃，目前北京经济已经走出谷底，正处于“V”形运行轨迹的上行区间，经济上升的趋势基本形成。



由于受国际金融危机的影响，北京市09年年初经济出现大幅下滑，一季度地区生产总值增长6.1%，比去年同期下降了5.2个百分点，为1993年以来的最低水平。在一系列宏观调控政策作用下逐渐回升，回暖由局部向全面扩散，三季度增长12.8%。

### 2009年房地产市场回顾

北京房地产市场在经历了2008年的全面调整后，2009年呈现出回暖、井喷、高位盘整的空前繁荣景象。房地产领域各项经济指标全面回升：房地产开发投资高速增长，土地交易和房

屋交易市场持续火爆，交易价格持续走高，存量房市场活力十足。

#### 房地产开发投资增长近五成

2009年1-11月，全市完成房地产开发投资额（含土地一级开发）2230.9亿元，比上年同期增长47.7%。房地产开发完成投资中土地一级开发投资达873.4亿元，占全部房地产开发投资的39.1%。房地产开发建安工程完成投资743亿元，比上年同期增长6.5%。

截至11月底，全市商品房施工面积为9144.2万平方米，比上年同期下降3.1%。其中住宅施工面积为5239.5万平方米，同比下降1%。商品房新开工面积为1678.5万平方米，同比下降18.3%。其中，住宅新开工面积为1060.1万平方米，同比下降24.1%。

2009年1-11月，全市商品房竣工面积为1653.9万平方米，比上年同期增长5.2%。其中，住宅竣工面积为1084.3万平方米，同比增长26.3%。1-11月，全市商品房销售面积为1995.7万平方米，比上年同期增长1.1倍。

#### 土地交易市场火爆 建设面积负增长

在一级开发市场全面启动和去年基数较低背景下，2009年前3季度，北京市房地产开发投资实现56%的高速增长，增幅创2004年3月份以来的新高，占全社会固定资产投资的比重再度回升至50%以上。

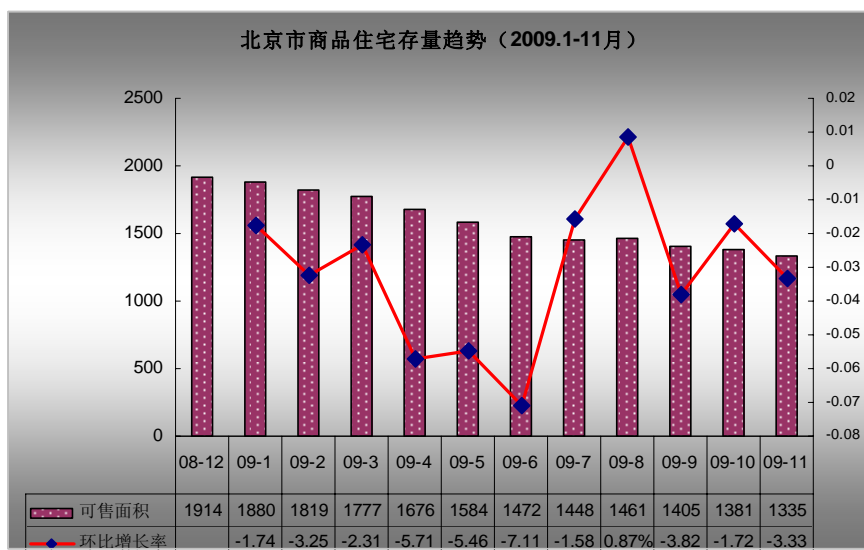
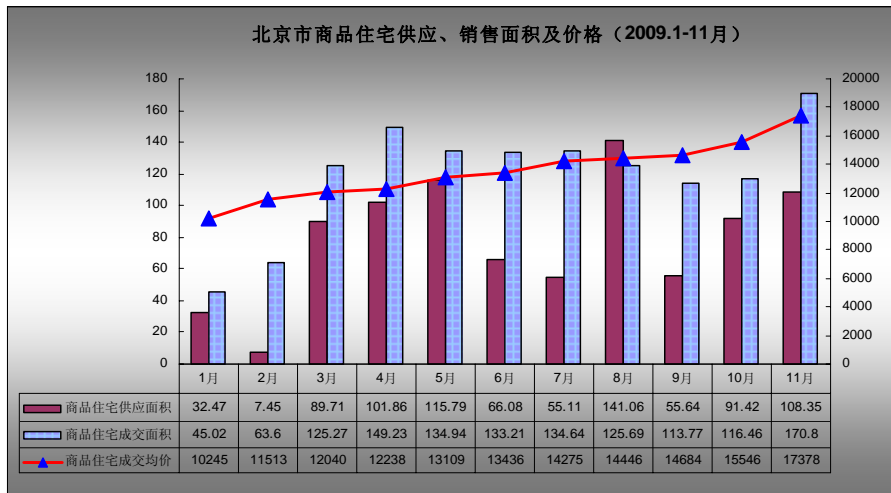
在全球流动性过剩的背景下，适度宽松的货币政策导向下，楼市销售火爆的带动下，北京市房地产市场资金运转良好，资金来源充裕。随着大量资金的流入和土地供给速度的加快，今年前三季度，北京市共成交土地面积、金额都大幅增长。随着土地交易市场的火爆，地价持续攀升，地王频现，与去年曾一度出现的流拍形成冰火两重天。

今年以来，房地产开发建设延续了去年的低迷走势，建设面积全部负增长，供给增加仍显不足；但随着销售量上升和银行信贷宽松，市场信心逐渐恢复，资金到位情况良好，建设面积降幅均逐渐收窄：施工面积小幅下跌，竣工面积先扬后抑，新开工面积降幅较大。

#### 房地产交易同比量价齐升，价格涨幅近70%

在税费减免、贷款优惠等多项二手房交易刺激政策的激发下，累积了一年多的购房需求集中释放，一季度末起商品房销售进入快速上升通道。房地产市场交易出现了空前火爆，住宅销售价格持续走高。统计数据期间，成交均价上涨高达69.6%。成交量较去年同期上涨近80%。2009年的成交均价表现出一路攀升、月月递增的上涨强势，从年初的10245元到11月的17378元，涨幅近70%。成交量上半年的峰值在4月、下半年在11月，3、4月份成交量的大幅回升主要是受到高端住宅（包含别墅类物业）首先回暖，成交放大带动。11月在多项政策即将退市的预期下，市场成交再次大幅跃升，达到了三年来的最高峰。

从购房者性质看，本市居民和企业仍是北京市普通住宅的消费主体，平均占比始终保持在60%以上。随着二套房政策的松动，改善性需求得到释放，对较大面积住宅需求的比重增加。同时，公寓别墅的空置面积较年初下降较快，高端居住类产品的消费和投资也有较大涨幅。



### 2009 年房地产热点板块解析

#### 2900 亿 3 年打造新南城 按一轴一带造产业园

2009 年 11 月 5 日，北京市《促进城市南部地区加快发展行动计划》正式公布。按照北京城南发展新计划，南城将建成“一轴一带多园区”的产业发展格局，未来 5 年内开通 7 条轨道交通线，并着力发展金融、物流等产业。在未来 3 年内，政府投资带动社会投资总额将达 2900 亿元，着力改善南城基础设施和实施民生工程，推动南城快速崛起。

北京城南地区包括崇文、宣武、丰台、房山和大兴 5 个行政区，总面积 3367.1 平方公里，占全北京市的 20.5%；2008 年底常住人口 461.2 万，占到 27.2%；但是，5 个行政区的生产总值为 1400 亿元，只占全市的 13.4%，发展速度和北城差距较明显。

到 2010 年底，城南地区将力争开通亦庄线、大兴线和房山线等三条线路，2012 年底，力争建成地铁 10 号线二期及地铁 9 号线等两条线路，地铁 7 号线和 14 号线力争 2013、2014 年建成通车，以保证南城 5 年内建成通车 7 条轨道交通线。

随着各城区居住用地的饱和，住宅板块南扩已成必然趋势。在房山万科以 22 亿的总价拿下的“新地王”，地块楼面价达 6443 元/平方米。占据南郊大部分地块的大兴也必然要承载这一任务。今年以来，大兴房地产市场呈现开发商积极拿地、商品房量价齐升的火暴形势，大兴房地产正式步入“万元时代”。

### CBD 东扩 3 平方公里

2009 年 5 月 25 日，CBD 东扩方案规划审批获准。按照规划，东扩区面积约 3 平方公里，南至通惠河、北到朝阳北路、西起西大望路、东抵东四环，建成后将继续保持 CBD 的产业定位，着重发展总部经济、国际金融以及高端商务等产业。东扩区除保留项目外，还有约 40% 的用地可以进行改造建设，占地面积约 120-130 公顷。今后 10 年，朝阳区预计投入约 70 亿元用于东扩区的基础设施建设。

东扩区将延续 CBD 现有规划当中的比例：50% 是写字楼，25% 是住宅，还有 25% 是其他的商业和文化设施的配套。

CBD 东扩导致东五环的价格有涨到 2 万的趋势（例如：远洋一方项目从 2009 年 1 月 5 日开盘新单位的 10500 元/平方米上涨至年底的 16000-19000 元/平方米）。

### 亚奥板块稳中有升 辐射效应逐渐增强

奥运会，给亚奥区域提供了一个前所未有的发展机遇。鸟巢、奥运森林公园、轨道交通……政府在过去几年的投入使该区域的道路交通、市政基础设施、生态环境和相关配套得到了极大的改善，促成了亚奥区域价值的大幅提升。2009 年亚奥板块卸下奥运的光环，在市场表现出更稳健和长足的发展。

在中心区可供开发土地日益减少的情况下，亚奥区域由原来北五环以南、北土城东路以北、京昌路以东、京承路以西的区域逐渐向北扩展。立水桥也被纳入区域的范畴，并在今年表现出强劲的销售态势，亚奥区域的辐射效应正逐渐增强。

由于中心区域在售项目逐渐稀缺的情况下，亚奥板块尤其是中心区域住宅产品正逐步走向高端化。大盘不断推陈出新，进行产品结构调整和提升，项目价值、价格提升的同时也加速了本区域价值增值的进程。例如远洋万和城项目，从 2008 年 5 月第一批单位成交均价 20206 元上涨到 2009 年 7 月第四批单位成交均价 31671 元，上涨幅度达 57%，而 10 月单月成交均价已达 37635 元/平方米。

### 高端楼盘成交井喷 价格持续走高

2009 年 4 月北京豪宅的供应量和销售量开始双双大幅增长，销售方面一改今年前 3 个月每月销售不足百套的窘境，4 月销售了近 300 套，5 月销量更高达 400 余套，目前每月销量稳定在 600 套左右，与去年同期月均 200 套的销量相比增长 200%。今年二季度后进入了豪宅销售的高峰期。

以高端公寓和别墅为主的豪宅成交占比逐月上升，从一季度不足 10% 市场占比攀升至三季度 25% 以上。据统计，目前北京实际成交单价超 25000 元的项目有 60 余个，占到了在售项目总量的 20% 左右。今年 3 月以来，北京每平方米单价 3 万元以上的楼盘单月总销售额从 5.61 亿元突破 40 亿元，3hX 总价 400 万元以上的新建和存量豪宅成交金额超过 1100 亿元。北京二环内楼市已经整体步入三万元时代，四至五环区域高端社区也量价劲涨，2010 年北京楼市高端化趋势将会进一步凸显。在这种市场大势下，目前高端客户的置业要求也进一步明确，更趋向于资产的保值增值以及居住条件的升级，在这种消费预期下，稀缺资源型产品以及稀缺地段型产品这两类高端住宅，便成为买房人关注的主力产品。

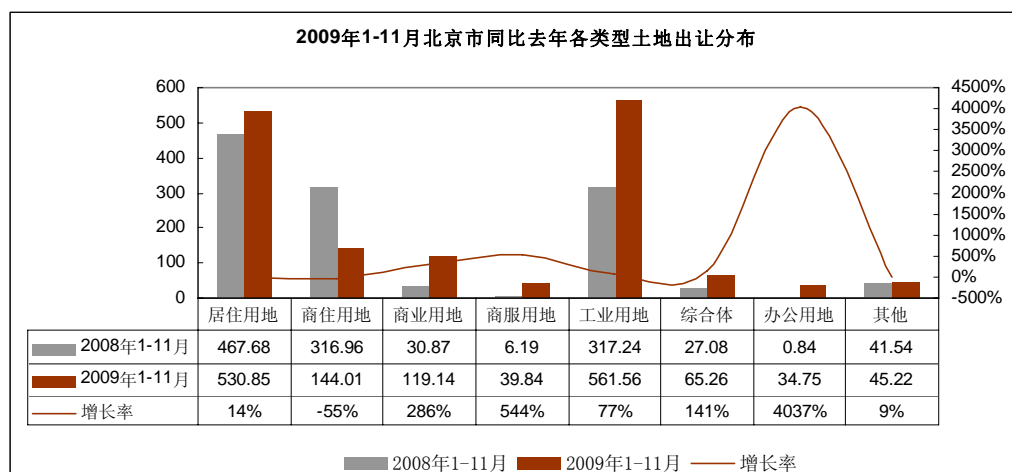
2009 年北京豪宅市场趋热，有多方面的原因：限外令的解除，释放了一大部分境外高端人士的购房需求；而信贷政策放松和通胀预期，也推动国内的富人纷纷入市购买房产。投资主导的需求大量释放，促进了京城豪宅市场的活跃。从购买客群看，豪宅投资的主力主要有两类：一是国内新贵阶层，包括企业家、金融高管、演艺明星、山西、内蒙古等资源型地区的企业主等。另一类则是“海归”及港澳人士。他们因工作需要在北京购买豪宅多侧重居住享受。

现在上海单价超 10 万元的公寓豪宅项目已经超过 15 个，但北京目前最贵的公寓豪宅单价也仅 7 万元 / 平方米左右，未来的几年仍然是北京城市化进程发展的高峰时期，无论是经济环境、政治地位还是全球吸引力，城市规划日趋成熟，轨道交通不断改善，配套设施水平和品质随人们生活水平的提升而不断提升，都预示着城市高端住宅的巨大升值前景。

### 2009 年土地市场回顾

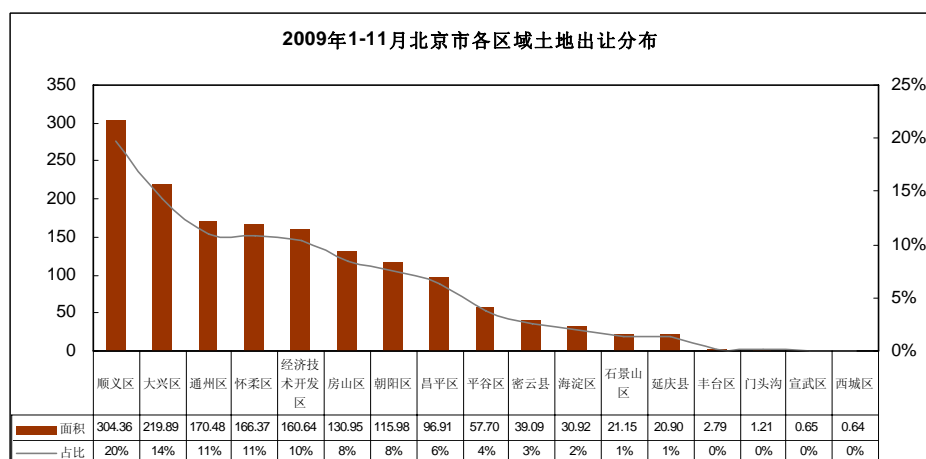
2009 年北京土地市场经历了比商品房市场波动更大的一次转折，5 月成为市场气氛转变的重要节点，而国有开发企业在本次市场转折中扮演了领导者和做市出让用地 1541 万平方米，各类用地均有大幅增长

截止到 2009 年 11 月底，北京市共出让土地 1541 万平方米，同比增加了 28%，其中住宅用地成交 531 万平方米，占比 34%，同比增加了 14%；工业用地成交 523 万平方米，占比 36%，同比增加了 77%；商住用地成交 144 万平方米，占比 9%，同比减少了 55%；商业用地成交 119 万平方米，占比 8%，同比增加了近三倍，增长较为明显。



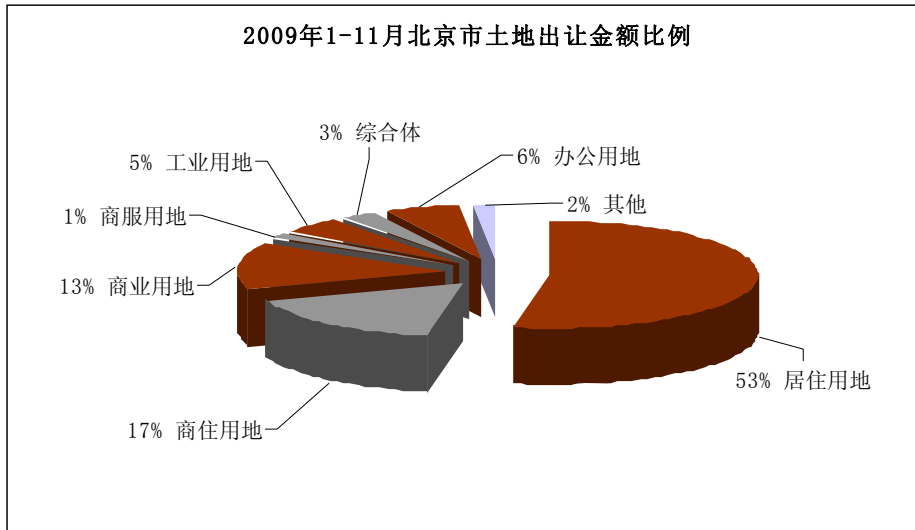
### 大兴渐成土地成交热点区域，城市发展战略南移

2009 年 1-11 月出让面积排前三的是大兴区（包括经济技术开发区）、顺义区和通州区，出让面积分别为 381 万、304 万、170 万平方米，其中大兴区和顺义区的土地出让同比去年分别增长了 100%和 46%，随着地铁 4 号线的开通，绿地、保利相继在大兴拿地，金地、旭辉加入战团，宜家进场中标商业物业，加上在此深耕已久的华润、鸿坤以及路劲，大兴逐渐成为北京房地产开发的热点区域。而像远郊的怀柔区和房山区，均出现大放量的现象，出让面积都呈几何倍数的增长。



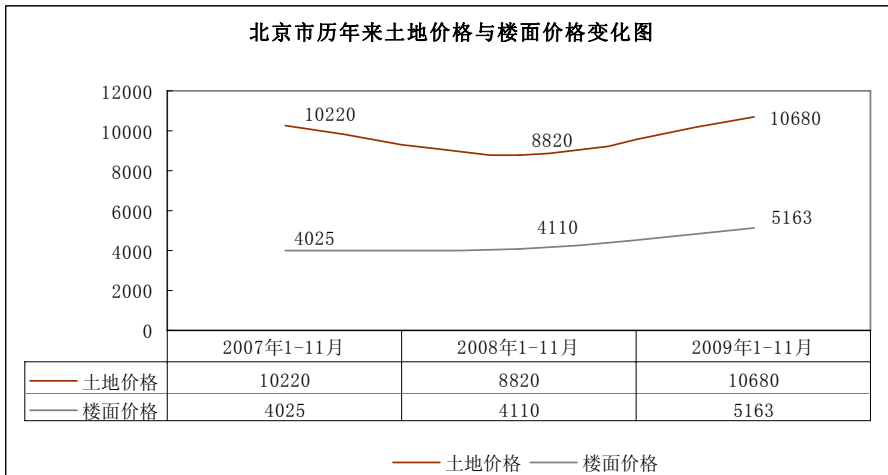
土地财政收入激增 46%，居住用地金额占一半

2009 年 1-11 月出让土地财政收入的账面金额 652 亿元，比 2008 年同期的 446 亿元大幅增长了 46%，其中居住用地 345 亿，占一半以上，同比增加了 51%；商住用地为 110 亿，占比 17%，同比减少了三成；商业用地为 88 亿，占比 13%，同比增加了近 7 倍，其中朝阳区望京 B29 商业项目被 SOHO 中国竞得，地价 40 亿。



优质地块异常抢手，地王纪录屡次刷新

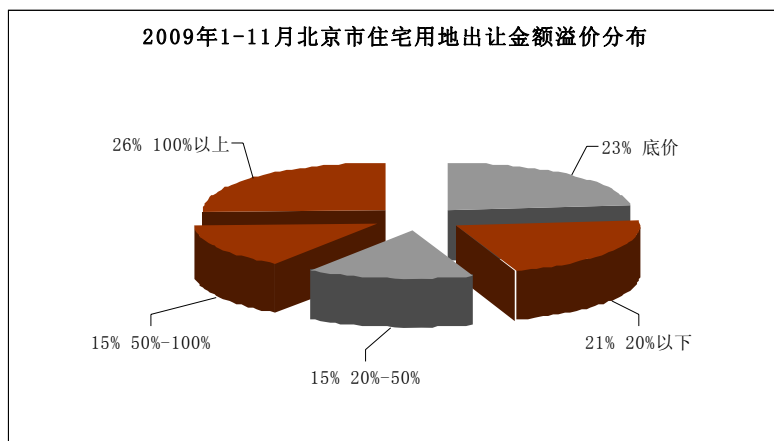
2009 年 1-11 月北京市住宅用地出让价格为 10680 元/平方米，楼面地价为 5163 元/平方米，同比分别增长了 21%、26%，房价的上涨带动地价的上涨，其中 5 月份成交的“广渠门 10 号地”，6 月份成交的“奥运村乡居住用地 1”、“广渠门 15 号地”，8、9 月成交的“六里桥居住地块”、“奥运村乡居住用地 2”楼面价均突破 13000 元/平方米，而 11 月底成交的“天竺别墅地块”，楼面单价达到近 30000 元/平方米，成为目前的“单价地王”。



高额溢价频出，京城土地价格全面走高

伴随商品房价格的持续走高，金融信贷政策的宽松，土地交易成本的下降以及资本市场融资功能的全面恢复，开发企业再次将战略的焦点放在了土地储备之上。京城逢地必争的态势重新出现。保利、万科、绿地等全国一线开发商成为本阶段推升土地溢价的“最大庄家”。

大体量地块、保障性住房地块、远郊地块等前期不受关注的土地也成为开发企业必争之地，2009 年 1-11 月，住宅用地的平均溢价率接近 60%，近三成地块溢价超过 100%，京城土地市场再次迈进全面火热阶段，土地溢价水平基本恢复到 08 年初的历史最高阶段。



### 2010 年房地产市场预测

2009 年年末多项政策即将退市的预期下，享受优惠力度较大的高端二手房市场出现了交易量居高不下、集中签约的行情，显然政策的基调和延续性将对北京市房地产市场需求产生显著影响。在政策逐渐收紧的预期下，2010 年房价过快上涨的态势有望得到遏制，“盘整”将是楼市的主基调。

#### 经济环境继续回暖 政策将逐渐收紧

2010 年世界经济将止跌回升，有望实现 3% 左右的增长。全球房地产市场的回暖，将有助于国家及北京市房地产开发企业和购房者信心的持续恢复。

2009 年 12 月 14 日召开的国务院常务会议强调，在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。市场需求对政策的敏感度明显增强，在年末多项政策即将退市的预期下，享受优惠力度较大的高端二手房市场出现了交易量居高不下、集中签约的行情，政策的基调和延续性将对北京市房地产市场需求产生显著影响。

在政策趋稳的预期下，明年房价过快上涨的态势有望得到遏制，“盘整”将是楼市的主基调。

#### 新增供应继续减少 保障性住房供应增加

北京商品住宅 2010 年新增供应将继续减少，且仍以新城为主。住宅类用地供给增长缓慢，难以缓解北京市商品住房市场供给不足的矛盾，商品住宅供给缺口将持续。

2007 年以来政策性住房供应量持续增长：2007 年政策性住房 530 万平方米、2008 年 800 万平方米、2009 年 1230 万平方米（其中新建廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、限价房 850 万平方米，其他政策性住房 380 万平方米）。预计 2010 年政策性住房供应量将保持小幅上升的态势，同时会随着市场变化有一定结构调整。

#### 新城区价格增幅趋缓 中心区价格将再次攀升

在适度宽松的政策环境下，随着经济企稳回升，投资性需求将会有所回升。但由于房价涨幅持续高位运行，投资性需求的涨幅将放缓。首次置业者的购买力和购买信心不足，但改善型置业需求将有所放大，成为高端楼市的重要支撑。整体来讲供不应求将是 2010 年房地产市场交易的主要特点，整体房价将震荡走高。

新城和南城价格预测：随着轨道交通的快速发展，新城和南城建设步伐的加快，提高了相关地段的附加值和投资潜力，势必将带动相关地段房价走高。其中要特别说明的是，由于前期价格上涨幅度较大，已部分透支后期价格，所以这些区域 2010 年价格增幅趋缓。

中心区价格预测：中心区开发升级，居住升级，四环内住宅已经全面高档化。在投资性和改

善型需求的带动下，价格将再次攀升。