

北京市 2017 年地价状况分析报告

1 北京市地价水平及变化趋势

1.1 国家级监测范围地价水平及变化情况

1.1.1 整体地价水平与整体变化趋势

1、地价水平

根据北京市 2017 年地价动态监测结果，国家级监测范围各用途平均地面熟地价为 38673 元/平方米。

表 1: 2017 年各季度国家级监测范围平均地价水平值汇总表

单位: 元/㎡

季度	2017 年 1 季度	2017 年 2 季度	2017 年 3 季度	2017 年 4 季度
地价水平值	35707	36922	38022	38673

2、地价变化趋势

2017 年北京市国家级监测范围内平均地面熟地较 2016 年上涨约 12.05%，与 2016 年相比，涨幅减少 5.63 个百分点；与 2010 年的高点相比，涨幅减少 10.14%。

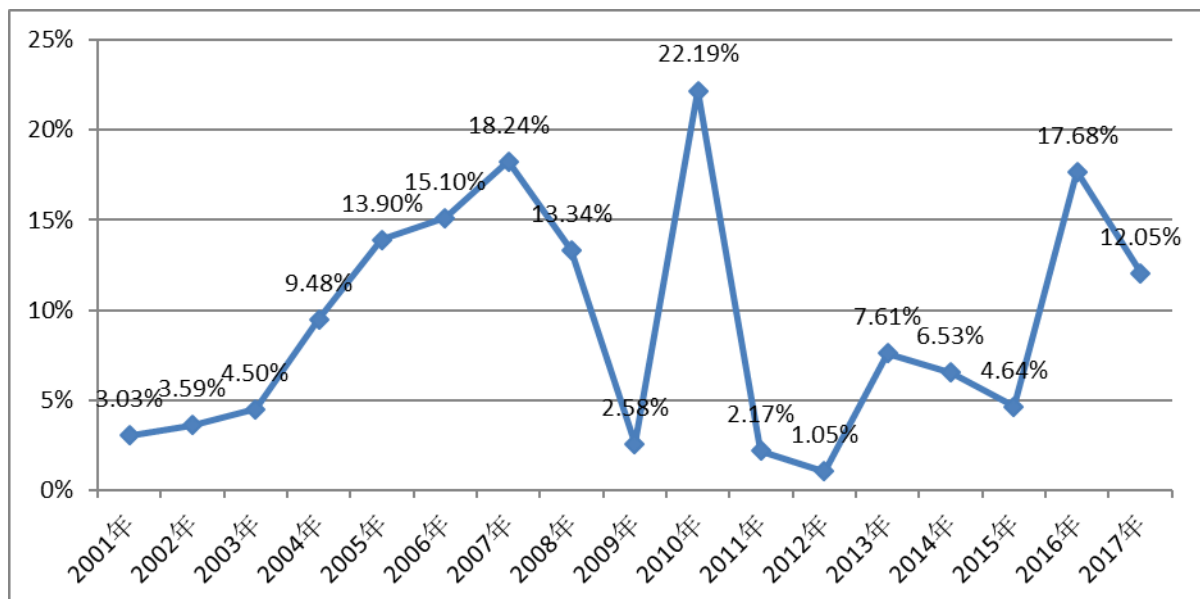


图 1 2001-2017 年北京市国家级监测范围平均地价变化率

国家级监测范围内平均地价在 2001 年以来一致保持持续上涨，但随着市场起伏，年度间涨幅波动很大。2001-2003 年涨幅小幅攀升；2004-2007 年地价则大幅上涨，涨幅突破 2 位数；2008-2009 年地价上涨速度放慢，尤其 2009 年，大幅下降至不足 3%；但进入 2010 年，地价急速上涨，涨幅达到近年来的顶点 22.19%；随后的 2011-2012 年涨幅出现急剧下滑，2012 年涨幅最低，仅略高于 1%，2012 年地价基本稳定；到 2013 年，地价上涨速度又出现一波小高峰，涨幅回升至 7.61%；随后 2014-2015 年涨幅出现持续缩窄；2016 年地价快速上涨，形成新的涨幅高峰，达到 17.68%；2017 年在多方调控下，地价上涨速度开始放缓，降低到 12.05%。

1.1.2 不同用途地价水平与变化趋势

1、地价水平

2017 年，国家级监测范围内，住宅、商服、工业用途地面熟地价分别为 66579 元/平方米、54840 元/平方米、2692 元/平方米。

表 2：2017 年各季度国家级监测范围各用途地价水平值汇总表

单位：元/m²

季度	商服	住宅	工业
2017 年 1 季度	51731	61072	2566
2017 年 2 季度	52767	63408	2609
2017 年 3 季度	53881	65462	2654
2017 年 4 季度	54840	66579	2692

2、地价变化趋势

2017 年住宅用途地面熟地价比 2016 年上涨 13.29%，商服用用途地面熟地价上涨 8.04%，工业用途地面熟地价上涨 6.57%，住宅、商服、工业用地价格涨幅相比去年均有减少，尤其住宅涨幅减少了 7.26 个百分点，住宅地价上涨速度大幅放缓。

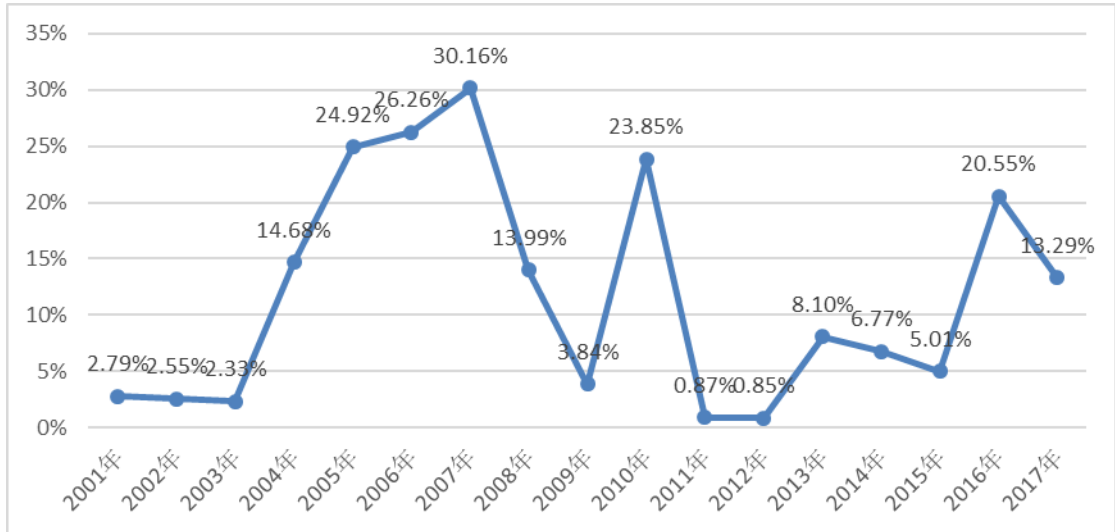


图2 2001-2017年北京市国家级监测范围住宅地价年变化率

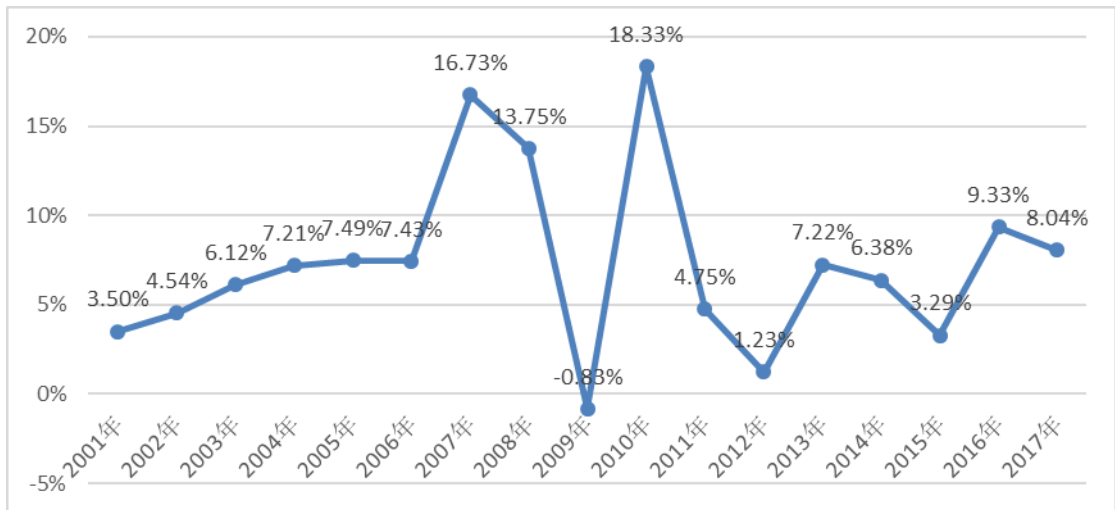


图3 2001-2017年北京市国家级监测范围商服地价年变化率

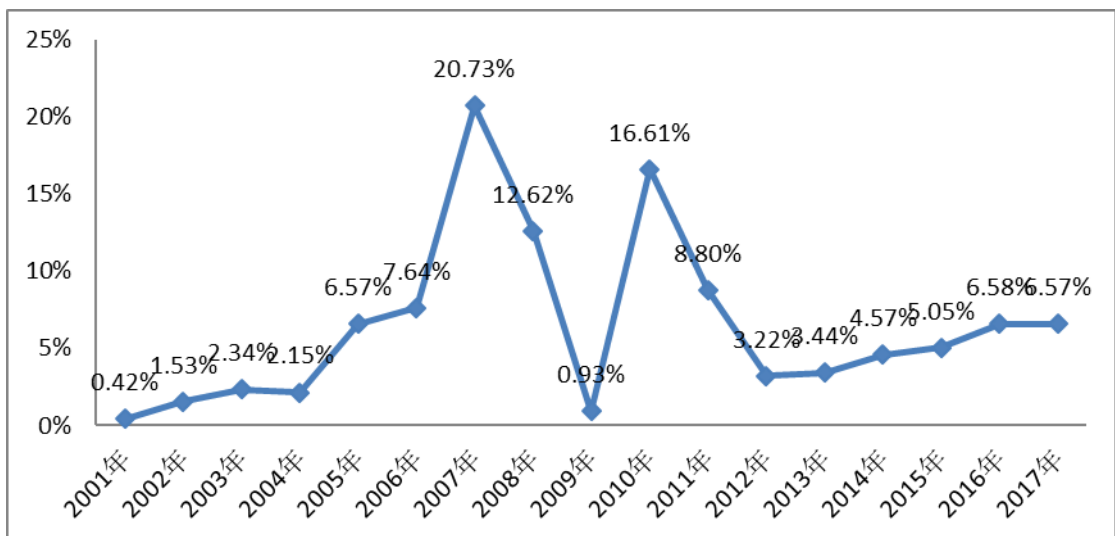


图4 2001-2017年北京市国家级监测范围工业地价年变化率

分季度看，2017 年住宅用地仍然保持上涨，但各季度涨幅相比去年同期均为减少，1 季度环比涨幅从 2016 年 4 季度的 5.32% 下滑为 3.92%，2 季度继续回落至 3.82%，3 季度持续保持继续减少至 3.24%，到 4 季度则进一步放缓至 1.71%。商服用地的环比涨幅则相对平稳，各季度均稳定在 2% 左右，4 季度略下滑至 1.78%。工业用地价格环比涨幅也较稳定，1-3 季度由 1.58% 小幅攀升至 1.72%，4 季度略回落至 1.43%。各用途中，前 3 个季度住宅的上涨速度快于其他用途，但一直处于涨幅下降状态，进入 4 季度，住宅与商服的涨幅趋于接近并略低于商服；工业用地上涨速度一直为各用途中最低。

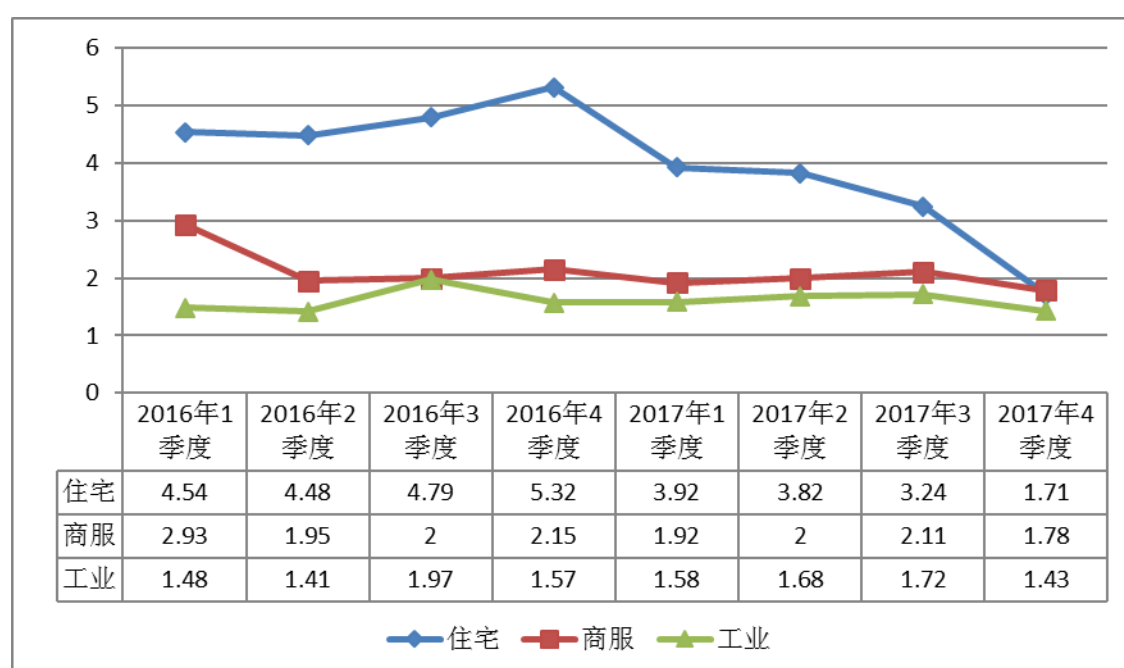


图 5 2016-2017 年北京市国家级监测范围各用途地价季度环比变化率

1.1.3 地价指数

以 2000 年地价指数 100 为基准，2017 年北京市平均定基地价指数为 439，较 2016 年上涨 47 点。住宅用途地价指数为 627，较 2016 年上涨 74 点；商服用途地价指数为 327，较 2016 年上涨 25 点；工业用途地价指数为 283，较 2016 年上涨 17 点。

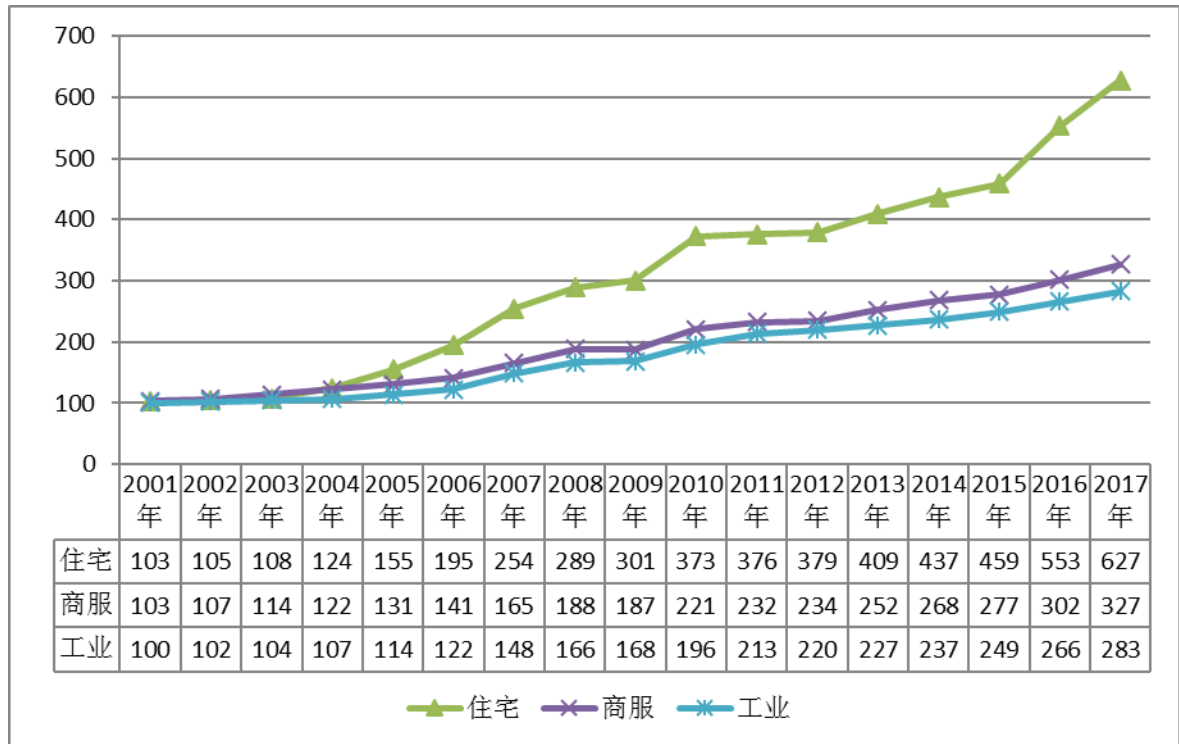


图6 2001-2017年北京市国家级监测范围各用途地价指数变化情况

由图可见，住宅地价指数一直高于其他用途，住宅地价上涨速度快于其他用途。与2016年地价指数增加幅度相比，平均指数2017年上涨47点，而2016年上涨59点；住宅用途地价上涨74点，而2016年上涨94点；商服用途地价指数上涨25点，2016年也是上涨25点；工业用途地价指数上涨17点，而2016年也是上涨17点。2017年地价虽然保持上涨，但整体涨幅相比2016年减少，尤其住宅减少幅度较大。

1.2 北京市级监测范围地价水平及变化情况

2017年北京市级监测范围各用途楼面熟地价分别为住宅（新城）14996元/平方米、商业（新城）11171元/平方米、办公（新城）9695元/平方米、办公（城区）18098元/平方米。

表3：2017年市级监测范围地价情况

季度	住宅（新城）		商业（新城）		办公（新城）		办公（城区）	
	地价水平值	环比变化率	地价水平值	环比变化率	地价水平值	环比变化率	地价水平值	环比变化率
2017年1季度	14010	4.88%	10435	2.09%	9062	2.49%	17033	1.58%

单位：元/建筑 m^2

季度	住宅（新城）		商业（新城）		办公（新城）		办公（城区）	
	地价水平值	环比变化率	地价水平值	环比变化率	地价水平值	环比变化率	地价水平值	环比变化率
2017年2季度	14580	4.07%	10733	2.86%	9385	3.56%	17533	2.94%
2017年3季度	14844	1.81%	10990	2.39%	9569	1.96%	17891	2.04%
2017年4季度	14996	1.02%	11171	1.65%	9695	1.32%	18098	1.16%

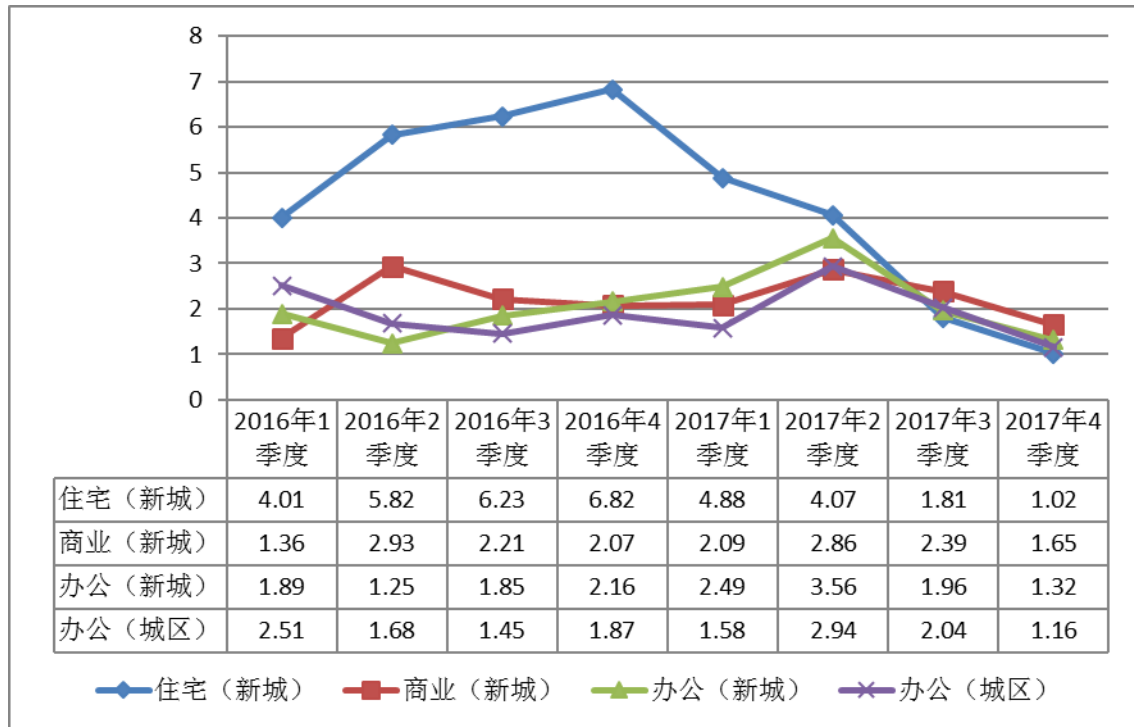


图 7：2016-2017 年市级监测范围各用途地价季度环比变化情况图

由图可以看出，2017 年北京市市级监测范围各用途地价环比也保持上涨，但涨幅在 3 季度后大幅回落。分用途看，住宅（新城）由 2016 年 4 季度 6.82%，连续下滑，2017 年 4 季度仅 1.02%，住宅地价上涨速度大幅放慢；商服（新城）地价涨幅则较平稳，并有起伏，2 季度涨幅比 1 季度更高，地价延续上涨，3 季度后开始放慢上涨速度，4 季度继续涨幅缩窄；办公（新城）地价涨幅变化走势与商服（新城）一致，且 1、2 季度涨幅高于商服，但 3、4 季度涨幅低于商服，新城的办公地价对于市场变化相对更敏感；办公（城区）与办公（新城）的涨幅变化方向也基本一致，除 3 季度略高外，其余季度涨幅城区低于新城。经过一年的变化，各用途地价涨幅在 4 季度趋于接近。

2 楼面地价与房价对比分析

2.1 楼面地价与房价的比值分析

2.1.1 住宅用地楼面地价与住宅房价比值

截至 2017 年 12 月 20 日，北京土地招拍挂市场成交以住宅用途为主的宗地 62 宗，建设用地面积 454.39 公顷，规划建筑规模 808.81 万平方米，总成交金额为 2116.03 亿元，平均楼面单价为 26162 元/平方米。

根据中国指数研究院的统计数据，截止 2017 年 12 月 17 日，北京新建住宅（不含保障房、回迁房）共成交 24763 套，销售面积 364.69 万平方米，销售金额 1737.51 亿元，平均销售单价为 47643/平方米。

2017 年土地招拍挂市场成交住宅用地整体地价占房价的比值为 55%。3 月份，调控政策出台，北京市房地产市场受到限贷限购严控，交易量急剧收缩。响应调控政策要求，2 季度后住宅用地供应量大幅增加，限房价竞自持比例的商品住宅用地和共有产权住宅用地为供应的主要类型，尤其 4 季度，共有产权住宅用地供应规模超过商品住宅，住宅地价快速上涨态势得到平抑。地价房价比从 1 季度的 42%，在 2 季度攀至 65%后，3 季度下滑至 55%，4 季度继续下滑至 44%。

2016 年土地招拍挂市场成交住宅用地整体地价占房价的比值达到 72%、2015 年该数据也达到为 71%。与前两年相比，2017 年住宅地价占房价的比例得到控制。

表 4:2017 年住宅用地楼面地价与房价比值情况

单位：元/㎡

季度	楼面地价	房屋均价	地价/房价
1 季度	17566	41954	42%
2 季度	29030	44837	65%
3 季度	28621	52409	55%
4 季度	24822	56556	44%
全年	26162	47643	55%

注：4 季度楼面地价截止 12 月 20 日；房屋均价截止 12 月 17 日

2.1.2 商服用地楼面地价与商服房价比值

截至 2017 年 12 月 20 日，北京土地招拍挂市场成交以商服用途为主的宗地 27 宗，建设用地面积 173.82 公顷，规划建筑规模 340.17 万平方米，总成交金额为 577.57 亿元，平均楼面单价为 16979 元/平方米。

根据中国指数研究院的统计数据，截止 2017 年 12 月 17 日，北京新建商业、写字楼用房共成交 21184 套，销售面积 244.45 万平方米，销售金额为 777.84 亿元，平均销售单价为 31820 元/平方米。

2017 年土地交易市场成交商服用地整体地价占房价的比值约 53%。3 月份北京市场加强了对“商办改住”项目的闲置，从信贷政策、购买资格、再上市条件、设计等各方面严控非住宅拿地项目建成住宅公寓方式销售，政策出台后，商办类房地产项目的销量大幅下滑，均价也下降明显。今年推出的商服公建类用地，多附有要求竞得者自持 50%甚至 100%的建筑规模，经营至少 20 年，甚至在出让年限内均需自持，严苛的出让条件下，商服类用地的竞争激烈程度大降。由于商服类宗地规模、房地产销售规模相对住宅都小很多，使得单宗地或者单个项目的价格对季度均价影响幅度较大，导致季度间价格起伏较大，地价占房价的比例也变化较大。

表 5:2017 年商服用地楼面地价与房价比值情况

单位：元/ m²

季度	楼面地价	房屋均价	地价/房价
1 季度	22154	38720	57%
2 季度	16999	28929	59%
3 季度	12364	24422	51%
4 季度	21443	22548	95%
合计	16979	31820	53%

注：4 季度楼面地价截止 12 月 20 日；房屋均价截止 12 月 17 日。

2.2 楼面地价增长率与房价增长率比较

2.2.1 住宅用地楼面地价增长率与房价增长率比较

北京市国家级监测范围地价动态监测结果显示的各季度地价环比增长率为通过地价水平值计算得出，地价水平值为地价单价。北京市地价动态监测中，国家级监测范围内住宅用地设定条件下的容积率为 2.5，因此，按照容积率 2.5 折合计算后，楼面地价增长率等于监测结果中的地价增长率。

北京市市级监测范围地价动态监测结果显示的地价水平值为楼面地价，因此，市级监测范围各季度环比增长率即为楼面地价增长率。

国家统计局每月公布 70 个大中城市新房和二手房房价指数，通过月度指数折算北京市房价季度环比增长率。

表 6:2017 年住宅用地楼面地价增长率与房价增长率比较情况

季度	城中心区（国家级）	规划新城（市级）	新房价	二手房价
1 季度	3.92%	4.88%	0.30%	4.36%
2 季度	3.82%	4.07%	-0.20%	-1.99%
3 季度	3.24%	1.81%	-0.30%	-2.28%
4 季度	1.71%	1.02%	-0.2%	-0.7%

注：截至统计日，国家统计局尚未公布 12 月份的房价指数，因此 4 季度房价增长数据按 12 月份环比不变估算。

比较地价和房价涨幅可以看到，国家级和市级监测范围内住宅在 2017 年 4 个季度均保持增长，但涨幅在逐季度减少，减少幅度逐季度在增加。与之对应的房价指数则显示，房价在 1 季度经过上涨后，2、3、4 季度连续下跌，二手房价的下跌速度快于新房。在北京经济基本面保持平稳增长，各项指标表现良好的背景下，支撑了地价的不断上涨，但在政策调控和供应加量下，地价涨幅逐季度回落，地价涨幅得到控制。

2.2.1 商服用地楼面地价增长率与房价增长率比较

目前国家统计部门未公布商业房地产价格增长情况，本报告依据中国指数研

究院公布的北京市商业季度销售情况，通过计算销售均价环比变化情况，计算季度增长率，与地价动态监测的楼面地价增长率进行比较。

表 7:2017 年商服用地楼面地价增长率与房价增长率比较情况

季度	城中心区（国家级）	规划新城（市级）	房价
1 季度	1.92%	2.09%	-8.6%
2 季度	2.00%	2.86%	-9.7%
3 季度	2.11%	2.39%	-11.7%
4 季度	1.78%	1.65%	-18.6%

注：4 季度房价增长数据按截至 12 月 17 日的房价数据计算。

商服地价监测结果显示 2017 年各季度无论城中心区还是规划新城，商服地价均保持小幅稳步上涨。2 季度涨幅均比 1 季度略增；3 季度城中心区继续上涨且涨幅略加大，规划新城虽保持上涨，但涨幅减少；4 季度城中心和规划新城涨幅均缩窄。而 2017 年受调控政策中商办改住受到严格限制的政策影响，商办类房地产销量急剧下滑，使得房价受单个备案项目的影 响大，房价环比均出现较大幅度的下降。

2.3 小结

从楼面地价与房价的对比分析可见，2017 年各用途交易地价持续攀升，但 3 月份调控新政出台，限购限贷政策升级、商办改住受到严控，使得房地产市场销量受到极大影响，减少幅度大。住宅房地产市场趋于平稳，房价开始松动，而住宅用地的供应量从 2 季度开始大幅增加，土地市场竞争激烈程度下降，地价快速上涨态势被抑制，地价占房价的比例也相比 2015、2016 年出现下降。而商办类物业在 2 季度开始销量急剧减少后，受单个项目因还建或整售大规模销售备案的影响，对销售均价影响较大，使得季度间价格不断下滑，地价房价比也呈现波动，但总体上相比 2015、2016 年地价房价比仍为下降。

从监测的住宅楼面地价增长率与房价增长率比较看，地价与房价的走势基本一致，但地价抗跌性更强。房地产市场受政策、信贷的影响，3 月份调控政策升级后，2 季度开始房价松动，出现下降，但地价依然表现坚挺，在经济基本面支

撑和基础设施投入加大下，土地价值依然被看好，但受房地产市场预期影响，地价涨幅在逐季度回落。

监测范围的商服地价相对变化幅度较小，保持小幅增长，但涨幅季度间也略有变化。3月份后，政府加大了对商办改住项目的控制，大量以商服拿地的项目无法再通过设计为住宅公寓的方式上市，使得销量急剧下滑，在销量很小的情况下，单个项目对当月均价影响较大，交易量里一些回建、整售项目成了主角，商业类房地产的均价下降，地价涨幅也逐步回落。

3 北京市地价与土地市场协调状况分析

3.1 前 11 个月土地供应量完成计划的 60%，其中商品住宅用地完成 89%，商业、保障房、工业用地已超计划完成；2017 年土地供应完成情况好于去年同期，尤其住宅用地供应远超去年同期

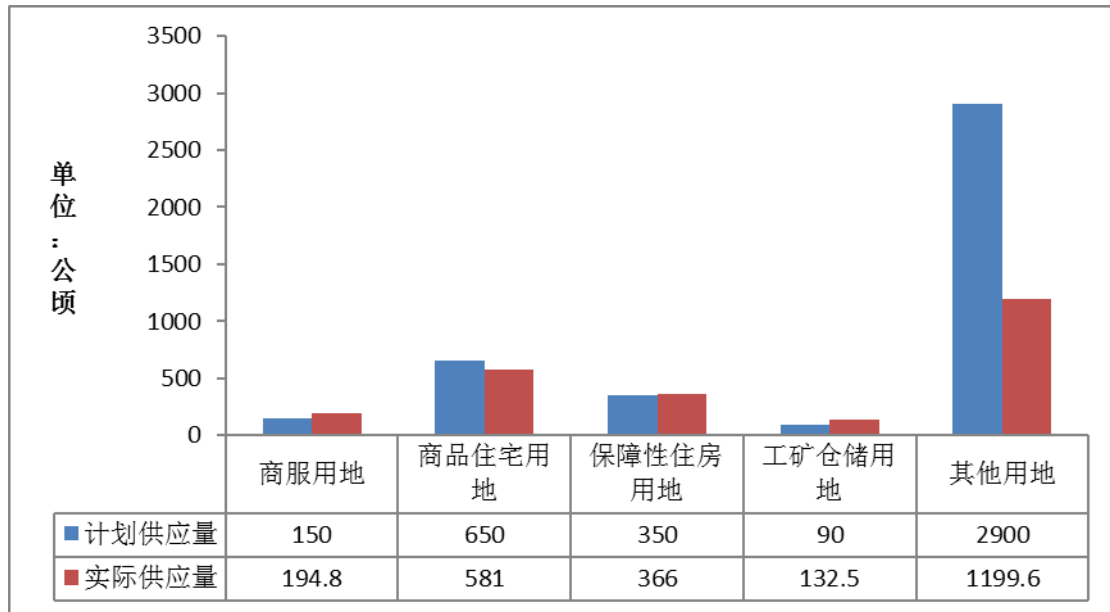
2017 年 4 月，北京市规划和国土资源管理委员会、北京市发展和改革委员会联合发布《关于印发北京市 2017 年度国有建设用地供应计划的通知》【京规划国土发[2017]112 号】，计划显示：2017 年全市国有建设用地计划供应总量 4140 公顷；其中新增建设用地控制在 1860 公顷以内，鼓励和引导利用存量建设用地 2280 公顷。用地结构中，住宅用地 1000 公顷，包括公租房用地 27 公顷，棚户区改造用地 132 公顷，定向安置房用地 121 公顷，其他（含中央军队）用地 70 公顷，商品住宅（含自住型商品房）用地 650 公顷；商服用地 150 公顷；工矿仓储用地 90 公顷；其余用地为交通运输用地、水域及水利设施用地、特殊用地、公共管理与公用设施用地。

2017 年住宅用地除国有建设用地 1000 公顷外，还计划安排集体建设用地建租赁住房 200 公顷，住宅用地合计计划安排 1200 公顷。国有建设用地中，安置房用地 323 公顷，保障 6 万套安置房建设任务；中小户型普通商品住房用地 33 公顷，保障 5 万套自住房和 4 万套中低价位中小套型普通商品房建设任务；改善型商品住宅用地 320 公顷，保障 5 万套改善类商品房建设任务。公租房用地 27 公顷和 200 公顷集体建设用地保障 10 万套租赁住房建设任务。

根据北京市规划和国土资源管理委员会统计数据，截至 2017 年 11 月底，北京市国有建设用地实际供应 2473.9 公顷，完成计划供应量的 60%，其中，商品住宅用地完成 89.38%，商业、保障性住房、工业用地已超额完成计划供应量。商业用地完成计划供应量的 1.3 倍，保障性住房用地完成计划供应量的 1.05 倍，工业用地完成计划供应量的 1.47 倍。

2016 年同期，土地供应完成量仅为计划供应量的 43%，其中商品住宅仅完成 6%，相比较，2017 年土地供应计划完成量好于去年，尤其住宅用地供应量，更

是远超去年同期。

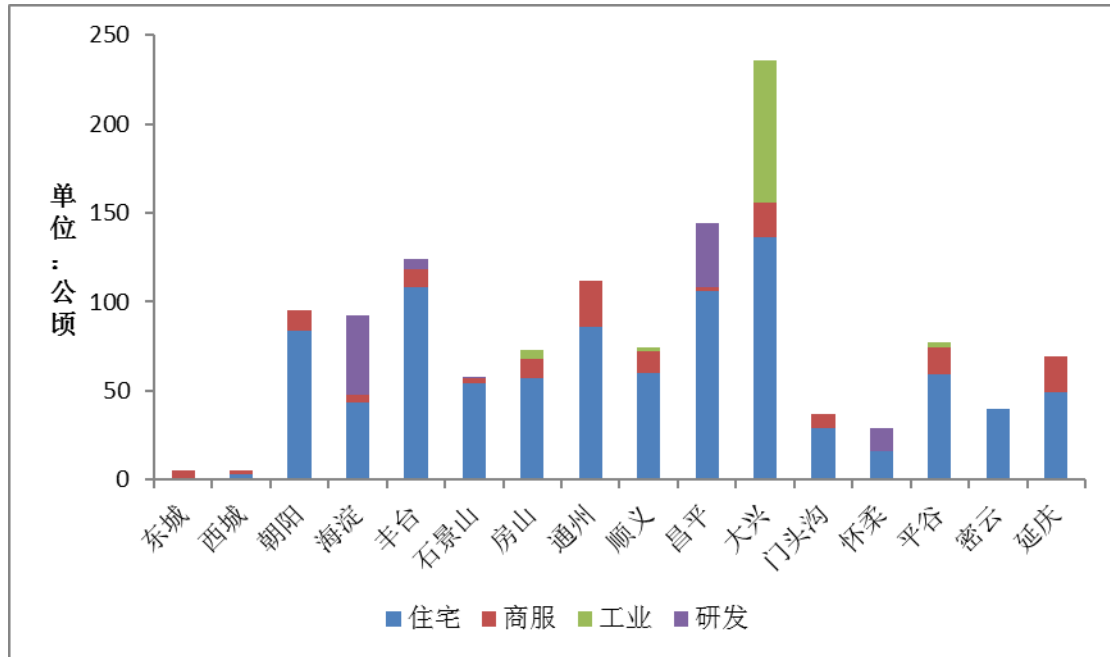


注：计划供应量为公开数据，实际供应量由北京市规划和国土资源管理委员会汇总

图 8 2017 年 1-11 月北京市国有建设用地供地计划和完成情况

2017 年供地计划要求：严格落实“中心城区、中心城区以外的平原地区、生态涵养区”的区域功能定位，中心城区的土地供应量不高于全市土地供应总量的 20%，中心城区以外的平原地区土地供应量不低于全市土地供应总量的 65%，生态涵养区土地供应量不高于 15%。城市副中心和新城范围内土地供应量占土地供应总量的 70%以上。

2017 年土地计划供应按区县分解指标看（包括住宅、商服、工矿仓储、研发用地），大兴区（含北京经济技术开发区）计划供应土地总量最多，达到 236 公顷；昌平区位于第二，计划供应土地总量 144 公顷；丰台区计划土地供应量 124 公顷。分用途比较，住宅用地供应量前三的区县分别为大兴、丰台、昌平；保障性住宅用地供应量前三的区县则分别为通州、大兴、丰台；商服用地通州区供应量最大，为 26 公顷，其次为门头沟和延庆，均为 20 公顷；工矿仓储用地大兴区供应量最大，达到 80 公顷，其余为房山 5 公顷、平谷 3 公顷、顺义 2 公顷；研发用地海淀供应量最大为 44 公顷，其次是昌平 36 公顷，怀柔为 13 公顷。



注：数据来源于公开的土地供应计划

图9 2017年北京市国有建设用地供地计划区县分解情况

2017年北京市土地供应计划完成率好于往年，前11个月商品住宅用地供应完成率达到89%，本年度还有1个月，预计住宅用地供应能够全部完成。响应调控政策要求，住宅用地供应量大幅增加，缓解了市场对于宅地的需求，同时房地产市场受到严格调控，预期影响下，开发商拿地也更加谨慎，地价得以受到控制。2017年出让宅地均为限定房价的商品住宅和共有产权住宅用地，预示未来住宅房价也得到控制，同时保障性住房用地的供应已超额完成，多管齐下调控下，房价上涨也受到抑制，促进房地产市场的健康发展，符合民生利益，利于社会稳定。

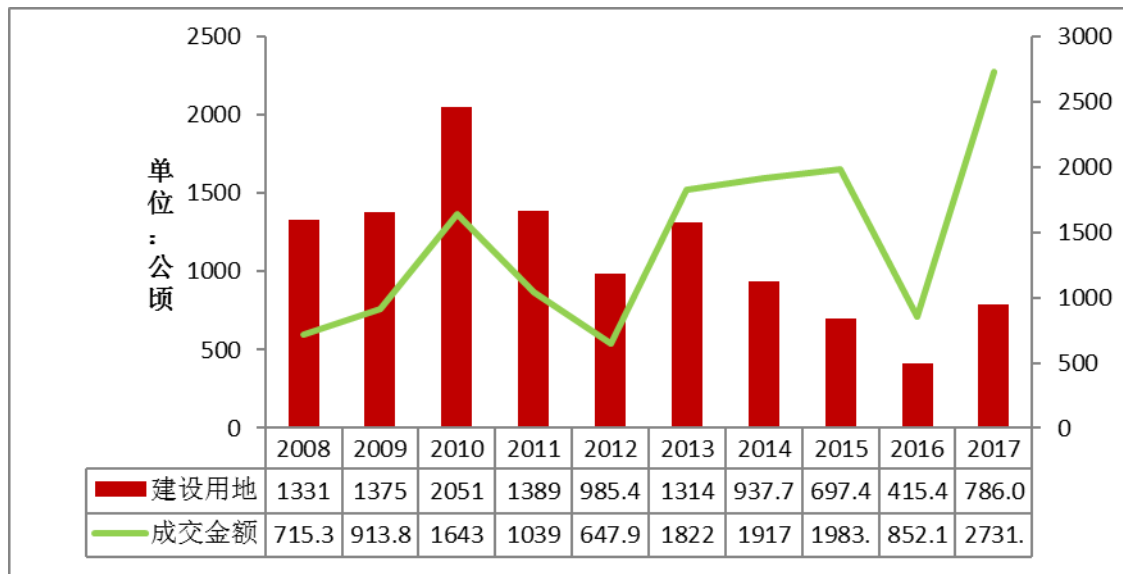
3.2 土地市场供应量同比大幅增加，成交金额创新高，楼面均价保持上涨

3.2.1 土地招拍挂市场成交量环比大幅增加，成交金额创下新高

根据北京市规划和国土资源管理委员会网站数据显示，截至2017年12月20日，北京市土地招拍挂市场共成交土地100宗，建设用地面积786.03公顷，是2016年成交建设用地面积的1.89倍；成交金额2731.15亿元，是2016年交

易金额的 3.21 倍。

2008-2009 年北京土地招拍挂市场供应均超过 1300 公顷，2010 年达到顶点，当年完成建设用地交易超过了 2000 公顷，但此后土地供应连续 2 年下滑，进入 2013 年，土地供应再次增加，完成交易量 1300 余公顷，但此后又持续下降。2013-2016 年，以每年 300 公顷左右的幅度减少，2016 年仅完成交易 408 公顷，2017 年土地供应量环比增加，回升至 786 公顷。



注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

图 10 2008-2017 年北京市土地招拍挂市场成交情况图

随着城市的开发建设，建成区内新增建设用地的量必然越来越少，土地储备整理的难度也越来越大，使得土地供应量越来越难以大幅增加。2017 年在政策要求下，北京加快了住宅用地的供应速度，商品住宅用地有望按计划完成，保障房用地已经超计划完成，但总量与 2008-2014 年每年 1000 公顷甚至 2000 公顷的交易量仍然无法相提并论，在土地供应不足的现实背景下，土地交易金额快速增加，大幅度超过往年。

3.2.2 成交楼面均价保持上涨，经营性用地和工业用地楼面价格均高于去年，尤其工业用地涨幅较大

2017 年土地招拍挂市场交易地价保持持续上涨，经营性用地和工业用地楼面价格均高于去年。

2017 年成交宗地平均楼面均价为 20040 元/平方米，比去年上涨 38.3%。其中，经营性用地上涨 41%，工业用地上涨 68%。2016 年由于成交了一宗建设用地面积达到 207 公顷的大规模的通州主题公园用地，楼面单价仅 5296 元/平方米，该宗地由于规划的特殊性，地价较低，如果扣除该宗地对地价的影响，2017 年成交宗地平均楼面单价环比上涨 11%，经营性用地环比上涨 6.4%。

表 8:2016-2017 年土地招拍挂市场成交情况

年度	用途	建设用地(公顷)	建筑规模(万平方米)	成交金额(亿元)	楼面均价(元/平方米)
2016 年	经营性用地	356.02	507.81	844.11	16623
	扣除主题公园	148.94	343.54	757.11	22038
	工业用地	59.42	80.38	8.41	1046
	合计	415.44	588.19	852.52	14494
	扣除主题公园	208.36	423.92	765.52	18058
2017 年	经营性用地	628.21	1148.98	2693.60	23443
	工业用地	157.81	213.90	37.55	1756
	合计	786.03	1362.88	2731.15	20040

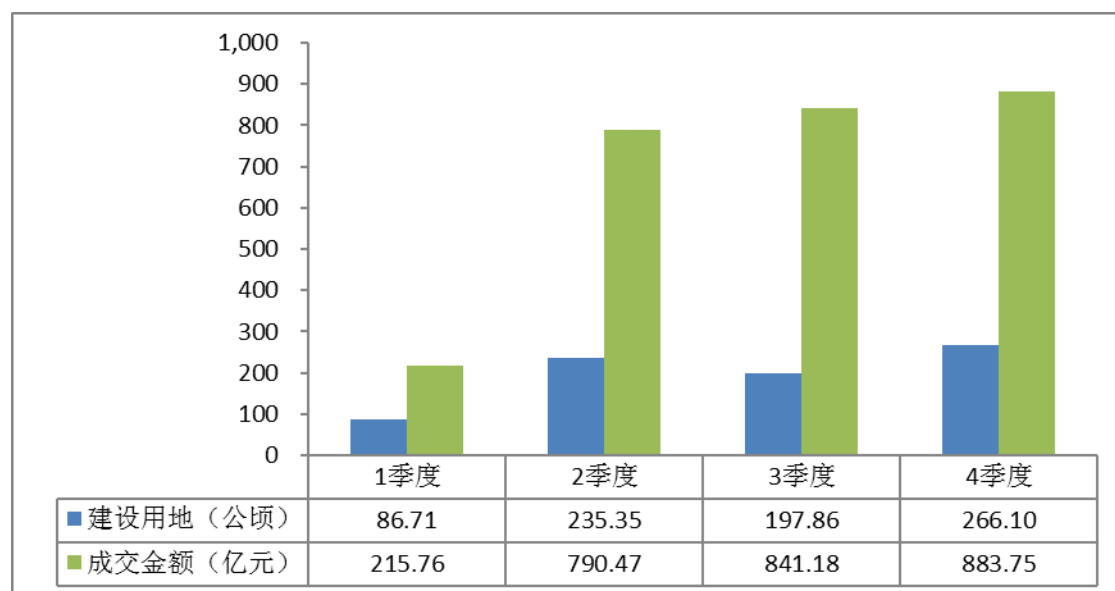
注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

市场表现显示，北京土地招拍挂市场交易地价保持上涨，但涨幅大幅度减少，上涨速度放慢。工业用地则由于土地开发成本增加、非首都功能转移、产业升级等因素的影响，平均地价上涨，由于基数相对较低，涨幅较大。

3.2.3 调控升级后，土地供应量剧增，带来土地交易金额的大幅增加，尤其 4 季度，土地交易量和交易金额创下高点

2017 年 1 季度土地交易量仅 86.71 公顷，但后 3 个季度交易量大幅增加，2 季度达到 235 公顷，3 季度略有减少，但也有 198 公顷，4 季度更是供应发力，达到高点 266 公顷。与去年同期相比，1、2、4 季度都远超去年同期，3 季度略少，但也相差不大。且 2016 年 3 季度是因为一宗 207 公顷的通州主题公园用地成交，使得当季土地规模剧增。

与土地规模增加对应，交易金额也是逐季度增加，1 季度约 215 亿元，2 季度土地交易量大幅增加，交易金额也攀升至 790 亿元，3 季度虽然土地交易量略降，但交易金额不降反增，达到 841 亿元，4 季度更是达到 884 亿元的高点。



注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

图 11 2017 年北京市土地招拍挂市场季度成交情况

分月份看，4、10 月份交易量均超过了 100 公顷，分别为 147.59、136.46 公顷；交易量最小的是 2 季度，受春节假日因素影响，仅交易 12.93 公顷。

成交金额来看，最高的是 11 月份，达到 480.4 亿元，4 月份交易金额也有 443.85 亿元；交易金额最低的是 2 月份，仅 41.35 亿元。

表 9:2017 年各月土地招拍挂市场成交情况

月份	建设用地（公顷）	建筑规模（万 m ² ）	成交金额（亿元）
1 月	38.24	48.65	85.04
2 月	12.93	23.49	41.35
3 月	35.54	68.42	89.37
4 月	147.59	216.21	443.85
5 月	55.34	111.64	191.42
6 月	32.41	45.41	155.20
7 月	64.20	129.72	313.83
8 月	68.47	139.86	320.13

月份	建设用地（公顷）	建筑规模（万 m ² ）	成交金额（亿元）
9月	65.19	86.49	207.22
10月	136.46	228.75	281.75
11月	89.57	186.77	480.40
12月	40.07	77.47	121.60
合计	786.02	1362.88	2731.15

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

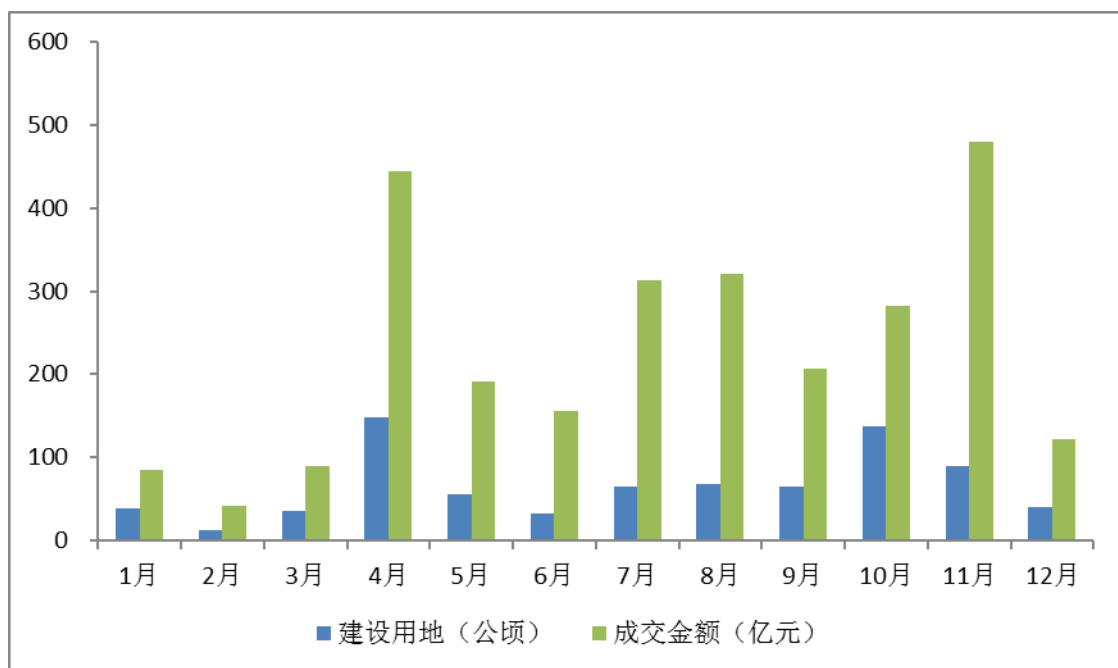


图 12 2017 年北京市土地招拍挂市场月度成交情况

3.3 经营性用地成交均价保持上涨，但涨幅相比去年大幅减少，溢价率也显示市场竞争度趋弱

3.3.1 经营性用地价格比上年度保持上涨但涨幅下滑，地价快速上涨态势受控

因 2016 年 3 季度成交的通州大规模主题公园用地的特殊性，为更客观反映地价变化，本报告在统计比较价格时扣除了该宗地。

2017 年度土地招拍挂市场经营性用地成交楼面均价为 23443 元/m²，与 2016 年均价相比，上涨 6.4%。而 2016 年度经营性用地楼面价格比 2015 年上涨幅度

达到 43.7%，2017 年度经营性用地价格涨幅相比 2016 年度大幅减少，地价上涨态势受控。

表 10:2016-2017 年土地招拍挂市场经营性用地成交情况

季度	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	楼面均价 (元/m ²)
2016 年 1 季度	37.16	100.25	221.18	22063
2016 年 2 季度	30.92	72.34	127.38	17609
2016 年 3 季度	0.85	2.12	4.2	19811
2016 年 4 季度	80.02	168.83	404.35	23950
2016 年	148.95	343.54	757.11	22038
2017 年 1 季度	68.43	114.80	212.73	18531
2017 年 2 季度	185.56	323.04	776.72	24044
2017 年 3 季度	195.53	352.58	840.66	23843
2017 年 4 季度	178.69	358.56	863.50	24082
2017 年	628.21	1148.98	2693.60	23443

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总；2016 年扣除了主题公园用地

2016-2017 年各季度间楼面均价呈现起伏，2017 年 1 季度经营性用地均价环比下降，2 季度回升至 2016 年底价格水平，此后的 3、4 季度基本保持平稳，地价稳定在去年年底的价格水平。

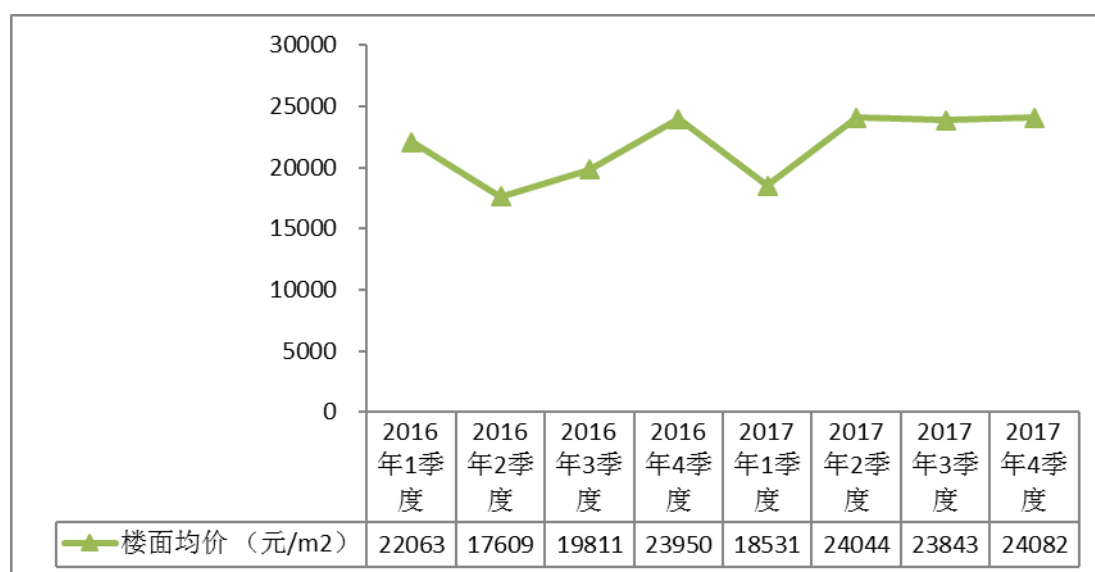


图 13 2016-2017 年经营性用地季度楼面均价情况

比较涨幅可见，2017 年地价变化比 2016 年更加平缓。2017 年各季度中，1 季度环比去年 4 季度价格下降，2 季度则环比上涨，但 3 季度略降，4 季度价格比 3 季度略涨。地价在后半年基本保持平稳，4 季度同比为 0.55%，2017 年底价格与去年底基本持平。2016 年各季度均价同比均上涨，1 季度涨幅达到 76.86%，；环比涨幅因当期交易宗地的差异性，并不均衡，2 季度环比下降，其他季度环比上涨。

表 11：2016-2017 年各季度土地招拍挂市场经营性用地成交均价涨幅情况

季度	2016 年		2017 年	
	同比涨幅	环比涨幅	同比涨幅	环比涨幅
1 季度	76.86%	33.14%	-16.01%	-22.63%
2 季度	27.49%	-20.19%	36.55%	29.75%
3 季度	9.85%	12.70%	20.35%	-0.84%
4 季度	44.53%	20.69%	0.55%	1.00%

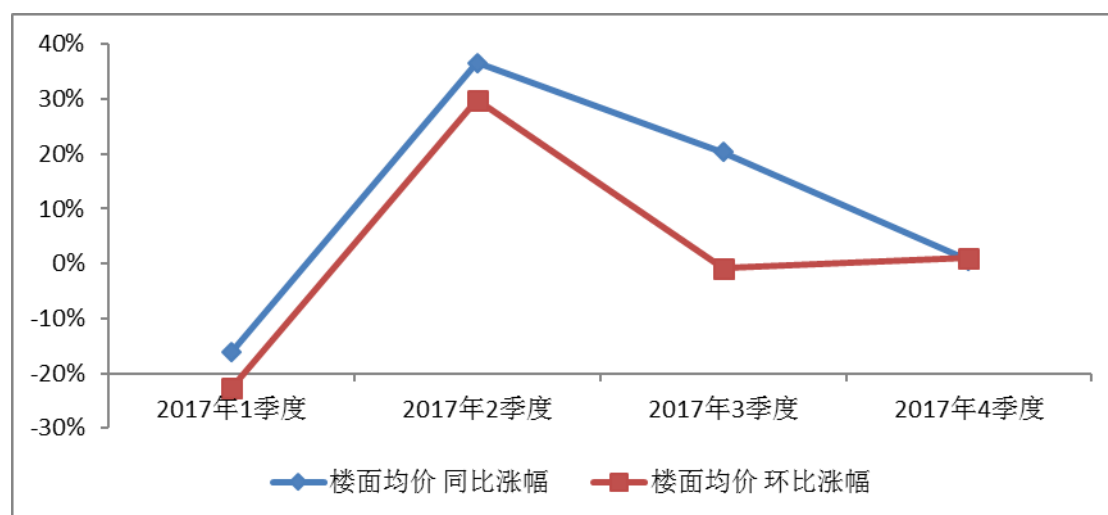


图 14 2017 年经营性用地季度均价涨幅情况

2017 年供应住宅用地均为限定房价的商品住宅用地或者共有产权住宅用地，商服用地则大多有“自持一定比例建筑规模并经营至少 20 年”等条件，在各项出让政策组合下，地价上涨态势得到控制。

3.3.2 经营性用地竞争趋弱，整体溢价率下降，商品住宅的竞报自持比例也降低

从土地招拍挂交易市场的溢价情况、商品住宅竞报自持比例来看，2017年土地市场的竞争激烈程度趋弱。

2017年共成交经营性用地89宗，其中1宗采用招标方式出让，其余88宗采用挂牌方式。该88宗地总起始价为2139.65亿元，总成交价2658.34亿元，整体溢价率为24%。2016年挂牌经营性用地起始价618.07亿元，成交价811.01亿元，整体溢价率31%。比较可见，2017年整体溢价率低于2016年，竞报激烈程度降低。

分季度比较，2017年1季度溢价率20%，2季度上升至32%，3季度则下降至27%，4季度进一步下降至17%，土地招拍挂市场竞争激烈程度后半年趋弱。

表 12：2017 土地招拍挂交易市场经营性用地溢价情况统计

单位：亿元

季度	用途	起始价	成交价	溢价率
2017年1季度	住宅	136.30	159.23	17%
	商服	40.40	53.50	32%
	合计	176.70	212.73	20%
2017年2季度	住宅	385.85	542.40	41%
	商服	176.44	199.05	13%
	合计	562.29	741.45	32%
2017年3季度	住宅	532.31	712.53	34%
	商服	127.60	128.13	0.4%
	合计	659.91	840.66	27%
2017年4季度	住宅	658.7	769.15	17%
	商服	82.05	94.35	15%
	合计	740.75	863.5	17%
2017年度合计		2139.65	2658.34	24%
2016年度		618.07	811.01	31%

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

汇总 2017 年成交的商品住宅用地，共规划商品住宅 426.24 万平方米，其中可售商品住宅 341.68 万平方米，自持商品住宅 84.55 万平方米，整体自持比例为 20%。而“限房价、竞自持”出让条件在 2016 年 4 季度首次推出，多宗住宅用地竞报自持比例达到 100%。与去年相比，2017 年竞报自持比大幅降低，开发商拿地更加谨慎和理性。

表 13：2017 年商品住宅用地平均自持比例对比表

单位：万 m²

季度	商品住宅规模	可售商品住宅	自持商品住宅	自持比例
2017 年 1 季度	47.90	36.09	11.81	25%
2017 年 2 季度	95.74	64.92	30.82	32%
2017 年 3 季度	162.03	128.69	33.35	21%
2017 年 4 季度	120.56	111.99	8.58	7%
合计	426.24	341.68	84.55	20%

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

3.4 工业用地供应量增加，整体均价继续上涨

2017 年度工业用地供应量比 2016 年大幅增加，共成交 11 宗，建设用地面积 157.81 公顷，成交金额 37.55 亿元。建设用地面积为 2016 年的 2.66 倍，成交金额为 4.47 倍，整体均价上涨。工业用地成交楼面均价为 1756 元/m²，地面均价 2380 元/m²，比 2016 年均价分别上涨 67.9%、68.2%。

表 14：2016-2017 年土地招拍挂市场工业用地成交情况

季度	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元/m ²)	地面单价 (元/m ²)
2016 年 1 季度	14.59	19.07	2.00	1051	1374
2016 年 2 季度	18.09	22.87	2.02	885	1119
2016 年 3 季度	6.11	12.22	1.32	1080	2160
2016 年 4 季度	20.62	26.23	3.06	1166	1482
2016 年	59.42	80.38	8.41	1046	1415
2017 年 1 季度	18.28	25.76	3.03	1176	1657

季度	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元/m ²)	地面单价 (元/m ²)
2017 年 2 季度	49.79	50.22	13.75	2738	2762
2017 年 3 季度	2.33	3.50	0.52	1500	2250
2017 年 4 季度	87.41	134.42	20.25	1506	2317
2017 年	157.81	213.90	37.55	1756	2380

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

2017 年成交工业用地包括北京经济技术开发区 5 宗，房山窦店高端制造业基地 1 宗，顺义 3 宗，大兴 2 宗。其中亦庄经济开发区是工业用地供应的主要区域，容积率均为 1.5，平均地价单价为 2268 元/平方米。顺义天竺保税区交易了 2 宗仓储用地，容积率为 0.8，地面单价 3329 元/平方米，由于规划具体用途不同，价格与其他工业用地差异较大。

表 15：2017 年工业用地成交情况汇总表

园区	宗地数	建设用地 (公顷)	成交金额 (亿元)	地面单价 (元/m ²)
北京经济技术开发区	5	94.22	21.37	2268
北京高端制造业（房山） 基地	1	5.53	0.96	1741
顺义天竺保税区	2	7.66	2.55	3329
顺义区赵全营镇兆丰产业 基地	1	40.16	10.94	2723
大兴黄村镇	2	10.23	1.73	1691
合计	11	157.81	37.55	2380

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

比较同一园区 2017 年成交地面单价和往年交易价格，可以看到园区价格持续调涨。

表 16：同一园区成交地价对比表

单位：元/m²

园区	2017 年成交地面价	2016 年成交地面价	涨幅
北京经济技术开发区	2268	1822	24.48%
房山窦店高端制造业基地	1741	1318	32.09%

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

3.5 住宅用地供应增加，成交量和交易金额远超其余用途，住宅用地价格上涨，而商服用地则受区县结构及附加条件差异影响，均价下滑

2017年市场成交土地以住宅用地为主，全年共成交住宅类用地454.39公顷，规划建筑规模808.81万平方米，成交金额2116.03亿元，为主要成交用途类型。商服类用地成交仅173.82公顷，规划建筑面积340.17万平方米，成交金额577.57亿元。

表 17: 2017 年各用途各季度土地招拍挂市场成交情况

季度	宗地数 (宗)	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)
1 季度	14	86.71	140.56	215.76
其中：住宅	7	57.08	90.65	159.23
商服	3	11.34	24.15	53.50
工业	4	18.28	25.76	3.03
2 季度	32	235.35	373.26	790.47
其中：住宅	16	115.56	189.16	549.13
商服	12	70.00	133.88	227.59
工业	4	49.79	50.22	13.75
3 季度	28	197.86	356.08	841.18
其中：住宅	21	133.30	248.95	712.53
商服	6	62.23	103.63	128.13
工业	1	2.33	3.50	0.52
4 季度	26	266.10	492.98	883.75
其中：住宅	18	148.45	280.05	695.15
商服	6	30.24	78.51	168.35
工业	2	87.41	134.42	20.25
总计	100	786.03	1362.88	2731.15

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

表 18:2017 年各用途土地招拍挂市场成交情况

用途	宗地数 (宗)	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)
住宅	62	454.39	808.81	2116.03
商服	27	173.82	340.17	577.57
工业	11	157.81	213.90	37.55
合计	100	786.03	1362.88	2731.15

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

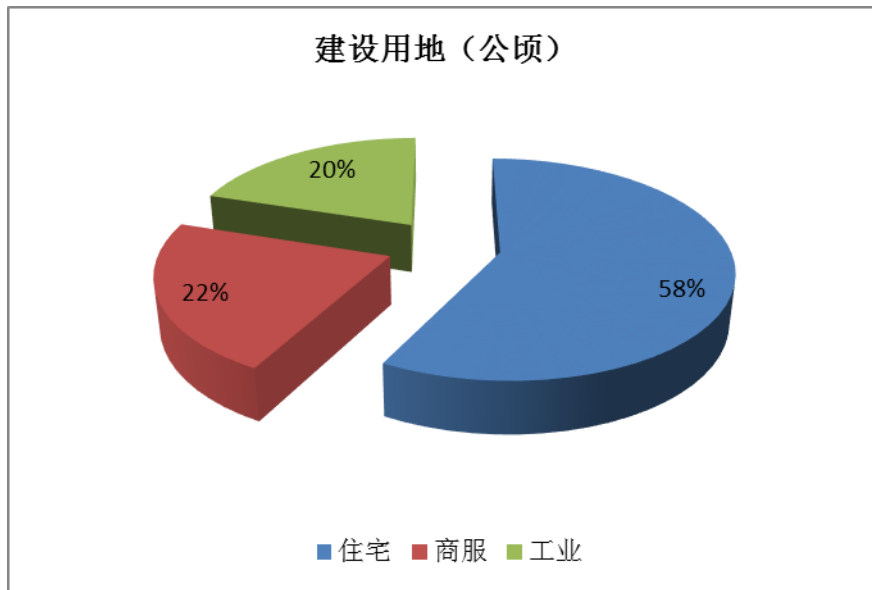


图 15 2017 年北京市土地招拍挂市场分用途成交建设用地情况

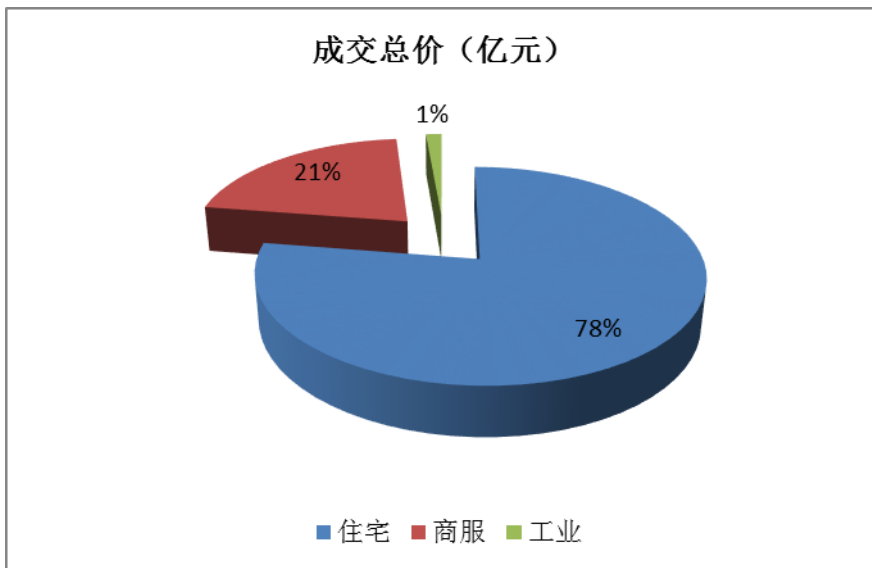


图 16 2017 年北京市土地招拍挂市场分用途成交金额情况

比较 2016-2017 年商服、住宅用地的成交均价，可以看到住宅用地的价格高于商服用地。住宅用地价格在上涨，但商服用地价格表现为下降，使得住宅和商服间价格差异率，2017 年比 2016 年更大。

表 19: 2016-2017 年住宅、商服用地成交均价情况

单位：元/建筑 m²

用途	2016 年	2017 年	涨幅
住宅	23886	26162	9.52%
商服	18752	16979	-9.45%
用途间差异率	21.49%	35%	/

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总，2016 年商服用地单价扣除了主题公园用地

比较 2016 年和 2017 年成交的商服用地，可以看到 2016 年成交商服用地（不包括通州主题公园用地）位于城中心区和近郊区，2017 年成交商服用地则有 7 宗位于远郊区，区县结构不同导致均价出现较大差异。即使同一区县，由于具体规划条件、出让附加条件、还建规模等不同，也会使得价格差异大。

表 20: 2016-2017 年商服用地成交区县情况

年度	区县	宗地数	建设用地(公顷)	建筑规模(万 m ²)	成交金额(亿元)	楼面单价(元/m ²)
2016	朝阳	1	1.83	11.94	41.50	34757
	海淀	1	1.33	4.66	14.10	30229
	石景山	2	13.59	25.83	35.50	13744
	大兴	4	17.71	46.18	74.80	16199
	房山	3	10.46	22.62	47.13	20831
	顺义	1	4.95	12.37	18.75	15158
	通州	1	207.08	164.27	87.00	5296
	合计	13	256.95	287.88	318.78	11074
	扣除通州地块	12	49.87	123.60	231.78	18752
2017	朝阳	4	21.61	37.98	100.64	26496
	海淀	1	1.52	8.68	24.25	27938

年度	区县	宗地数	建设用地(公顷)	建筑规模(万m ²)	成交金额(亿元)	楼面单价(元/m ²)
	丰台	3	11.68	42.90	120.40	28067
	石景山	1	1.69	8.79	21.10	23998
	房山	2	15.43	34.00	38.50	11325
	大兴	4	17.89	43.36	76.30	17597
	顺义	2	30.26	45.71	63.95	13991
	通州	1	3.52	8.81	6.20	7039
	亦庄	1	6.62	26.41	38.50	14580
	门头沟	1	0.52	1.05	1.37	13080
	怀柔	2	9.07	27.22	32.46	11924
	延庆	1	41.91	40.76	39.00	9569
	平谷	4	12.09	14.51	14.90	10269
	合计	27	173.82	340.17	577.57	16979

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

3.6 土地成交量主要集中于近郊区，远郊区本年度土地交易量大幅增加；各区域经营性用地价格相比去年上涨，尤其远郊区涨幅较大

3.6.1 近郊区成交量占比过半，各区域整体均价均为上涨

2017年，土地招拍挂市场上除西城没有土地供应外，其余区均有土地交易完成，其中亦庄经济开发区土地交易量最大，达到126公顷，其次为顺义，交易完成124公顷，供地规模最小的为东城，仅1宗地，约3公顷。朝阳、丰台、大兴、房山、延庆、平谷土地交易量均超过了50公顷。

表 21：2017 年各区县土地招拍挂市场成交情况

序号	区县	宗地数	建设用地(公顷)	建筑规模(万m ²)	成交金额(亿元)
1	东城	1	2.93	7.36	38.40
2	朝阳	9	54.97	95.10	306.99

序号	区县	宗地数	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)
3	海淀	6	35.30	74.92	246.64
4	丰台	8	53.87	116.30	377.70
5	石景山	5	48.84	89.70	218.10
6	大兴	14	74.96	163.37	392.68
7	亦庄	10	126.28	218.16	241.22
8	通州	4	21.53	44.19	58.50
9	昌平	4	24.30	46.76	104.50
10	顺义	10	123.88	164.33	279.04
11	房山	10	70.92	130.71	201.61
12	门头沟	3	21.87	30.67	74.97
13	延庆	2	51.86	62.61	60.40
14	密云	2	7.49	18.40	19.80
15	怀柔	2	9.07	27.22	32.46
16	平谷	10	57.95	73.09	78.15
合计		100	786.02	1362.88	2731.16

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

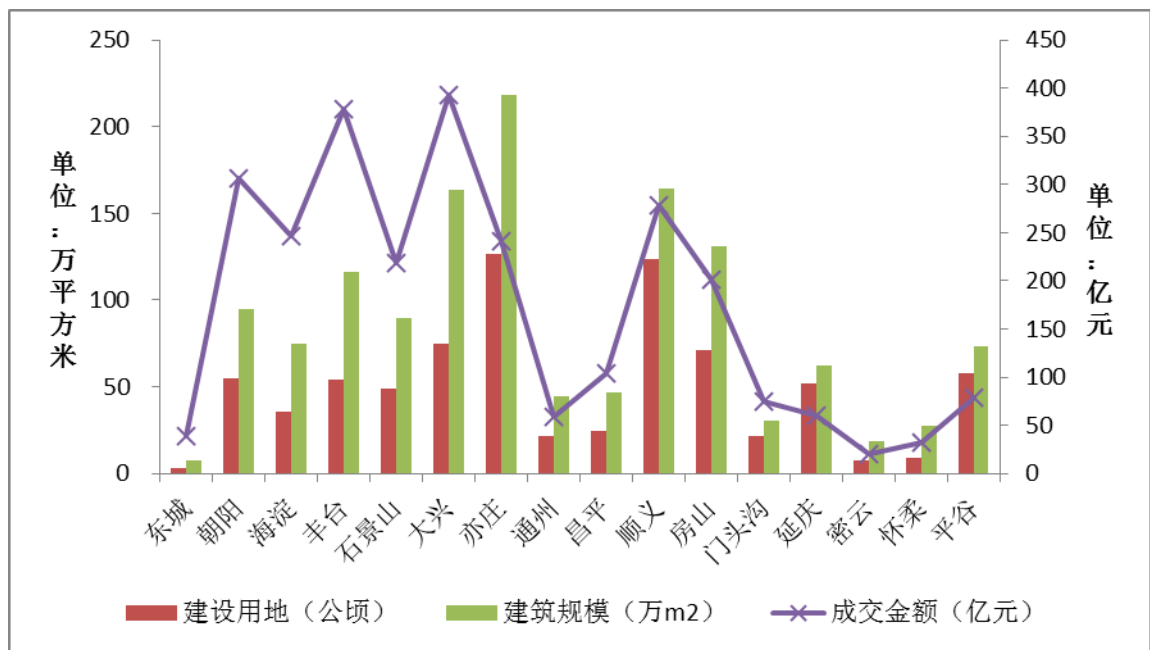


图 17 2017 年北京市土地招拍挂市场各区县成交情况

分区域比较，城六区成交建设用地面积占 25%，而成交金额占比却达到 43%；近郊区成交建设用地占比为 59%，成交金额占 50%，远郊区成交建设用地占 16%，成交金额仅占 7%。

表 22:2017 年分区域土地招拍挂市场成交情况

序号	区域	宗地数	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)
1	城六区	29	195.90	383.37	1187.83
2	近郊区	55	463.75	798.19	1352.52
3	远郊区	16	126.37	181.31	190.81
合计		100	786.02	1362.88	2731.16

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

比较各区域成交价格，远郊区涨幅最高，达到 160.74%，近郊区涨幅为 21.41%，城六区涨幅为 7.66%。比较年度间成交区县差异，可以看到，远郊区县中，2016 年仅成交 2 宗，分别为延庆 1 宗住宅用地，平谷 1 宗工业用地。而 2017 年远郊区成交了 16 宗，均为经营性用地，因工业用地价格相比经营性用地偏低，成交用途结构的差异，使得远郊区县均价大幅上涨。而城六区均为经营性用地，受出让附加条件复杂多样以及共有产权住宅用地供应加量的影响，地价上涨幅度相对较低。近郊区成交规模较大，并均以经营性用地为主，交易的工业用地对均价的影响有限。

表 23: 2016-2017 年分区域成交均价情况

单位：元/建筑 m²

用途	2016 年	2017 年	涨幅
城六区	28779	30983	7.66%
近郊区	13957	16945	21.41%
远郊区	4036	10524	160.74%

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总，2016 年扣除主题公园用地

3.6.2 经营性用地供应量近郊区占比高，各区域价格均上涨，远郊区地价上涨速度加快，而城六区、近郊区地价涨幅则下降

2017 年经营性用地交易规模以顺义最高，达到 76.06 公顷，房山、大兴、朝阳、丰台、延庆、平谷经营性用地交易规模均超过了 50 公顷。成交金额则以大兴最高，为 390.94 亿元，占比达到 14.5%。楼面单价比较，东城区最高，为 52175 元/平方米。

表 24：2017 年经营性用地各区县成交情况

序号	区县	宗地数	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元/m ²)
1	东城	1	2.93	7.36	38.40	52175
2	朝阳	9	54.97	95.10	306.99	32282
3	海淀	6	35.30	74.92	246.64	32918
4	丰台	8	53.87	116.30	377.70	32477
5	石景山	5	48.84	89.70	218.10	24315
6	大兴	12	64.73	143.73	390.95	27201
7	亦庄	5	32.06	76.83	219.85	28615
8	通州	4	21.53	44.19	58.50	13238
9	昌平	4	24.30	46.76	104.50	22350
10	顺义	7	76.06	118.04	265.55	22497
11	房山	9	65.39	124.07	200.65	16172
12	门头沟	3	21.87	30.67	74.97	24442
13	延庆	2	51.86	62.61	60.40	9648
14	密云	2	7.49	18.40	19.80	10762
15	怀柔	2	9.07	27.22	32.46	11924
16	平谷	10	57.95	73.09	78.15	10692
合计		89	628.21	1148.98	2693.60	23443

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

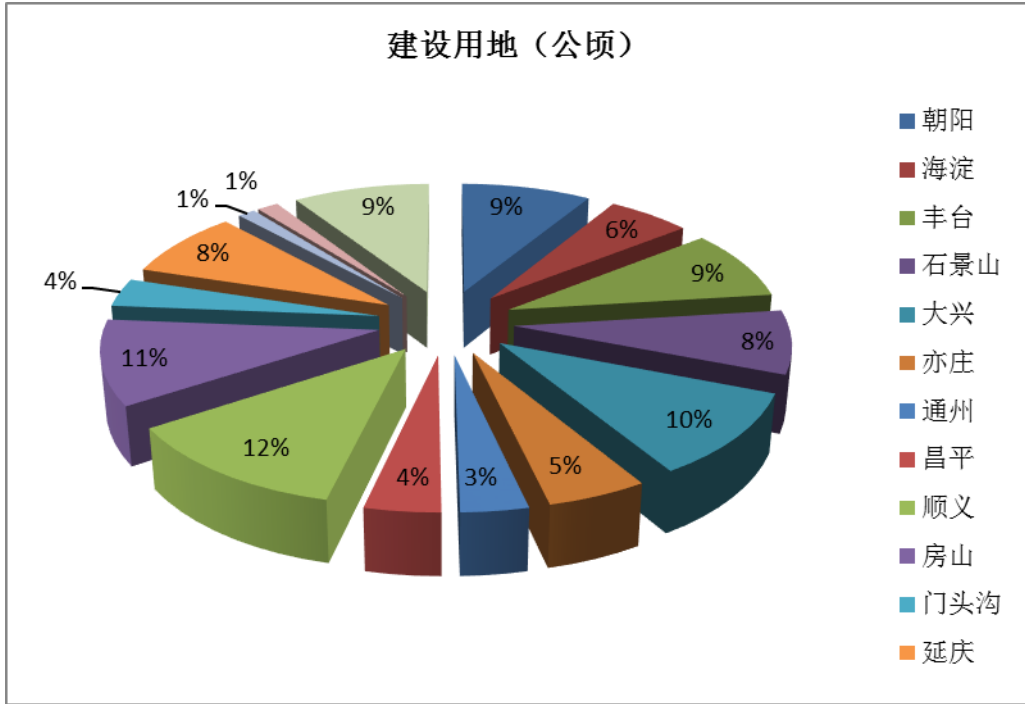


图 18 2017 年北京市经营性用地分区县成交用地规模

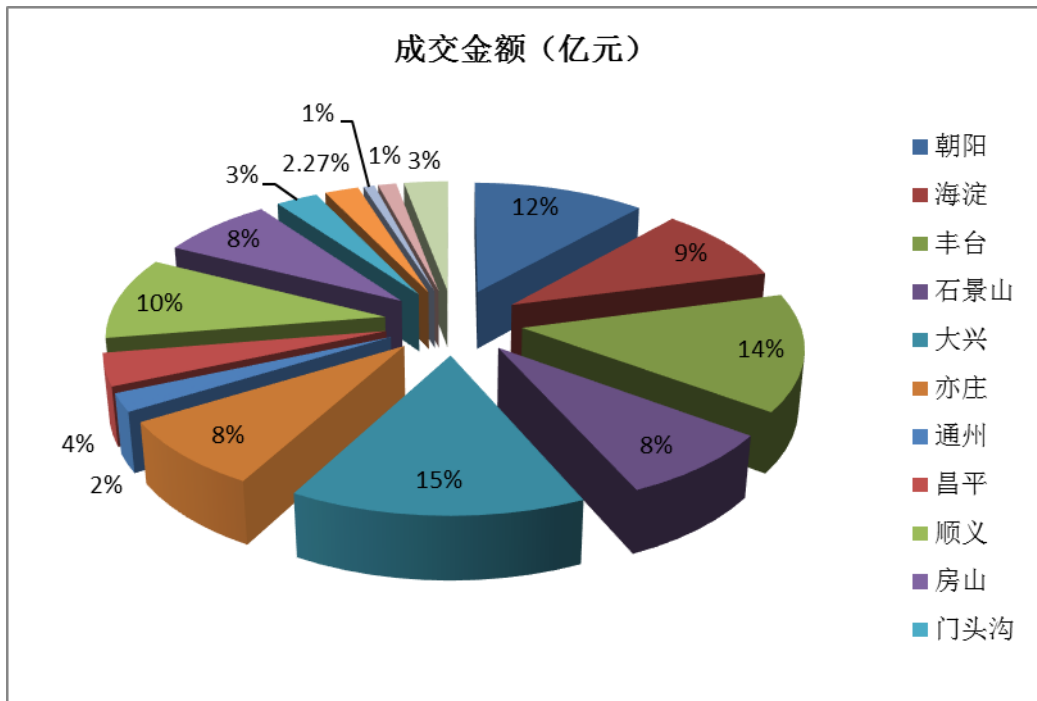


图 19 2017 年北京市经营性用地分区县成交金额

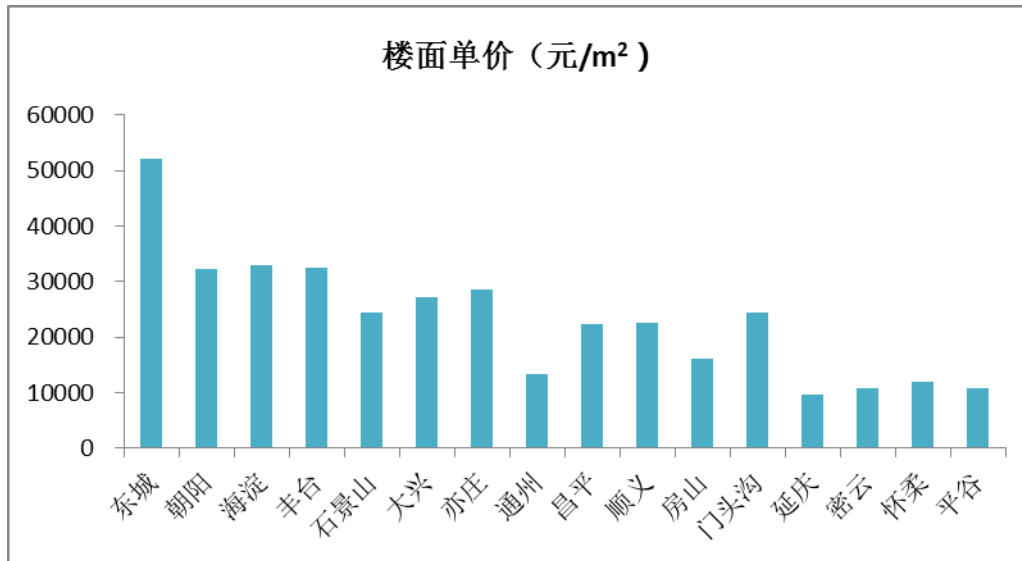


图 20 2017 年北京市经营性用地分区县成交楼面单价

分区域比较，城六区、近郊区、远郊区均比 2016 年价格上涨，城六区涨幅为 7.66%，近郊区涨幅为 21.6%，远郊区上涨 58.51%。比较而言，远郊区地价上涨幅度最大。而 2016 年分区域看，城六区涨幅为 22.96%、近郊区为 53.32%、远郊区仅 5.91%。可以看到，2017 年土地市场上，远郊区成为地价上涨的主力，本年度远郊四区交易了 16 宗经营性用地，2016 年仅交易 1 宗延庆地块，远郊区以其生态优势，土地价值也逐步凸显，地价攀升速度较快。城六区、近郊区的涨幅均低于 2016 年，主要是因为土地供应增加了共有产权住房用地，且今年在政策严控下，出让条件愈加复杂严苛，开发商也更谨慎理性，使得地价涨幅相比 2016 年大幅下降。

表 25：2016-2017 年经营性用地分区域成交均价情况

单位：元/建筑 m²

用途	2016 年	2017 年	涨幅
城六区	28779	30983	7.66%
近郊区	18508	22505	21.6%
远郊区	6639	10524	58.51%

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总，2016 年扣除主题公园用地

3.6.3 亦庄工业用地交易量最大，但地价以顺义更高

工业用地共成交 11 宗，分布于亦庄、房山、大兴和顺义，其中亦庄为主要

成交区域，成交量占 59.7%，成交金额占总量的 56.9%。从地面单价比较看则以顺义地价最高。分析可见，顺义本年度交易了 3 宗地，包括 1 宗工业，2 宗仓储用地，其中赵全营镇的工业用地容积率为 1，地面价 2723 元/平方米，2 宗仓储用地均位于天竺保税区，容积率为 0.8，地面价分别为 3083 元/平方米、3679 元/平方米；宗地交易地价相对较高。亦庄开发区交易了 5 宗工业用地，容积率均为 1.5，地面价为 1620-2373 元/平方米，各宗地均对入驻企业产业方向和投资有要求。比较可见，顺义工业地价高于亦庄。

表 26： 2017 年工业用地各区县成交均价情况

序号	区县	宗地数	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	地面单价 (元/m ²)
1	亦庄	5	94.22	141.33	21.37	2268
2	房山	1	5.53	6.64	0.96	1741
3	顺义	3	47.82	46.29	13.49	2820
4	大兴	2	10.23	19.64	1.73	1693
合计		11	157.81	213.9	37.55	2380

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

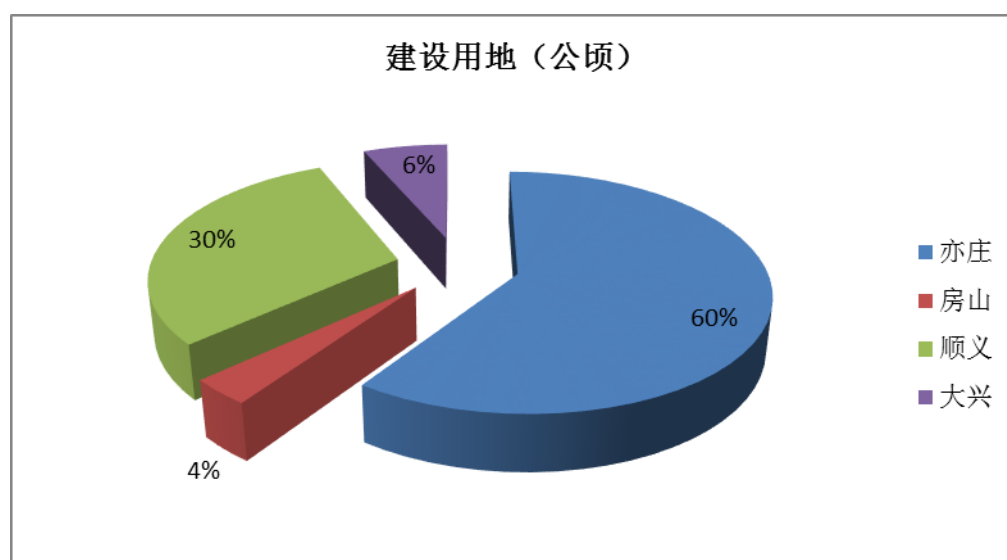


图 21 2017 年北京市工业用地分区县成交用地规模

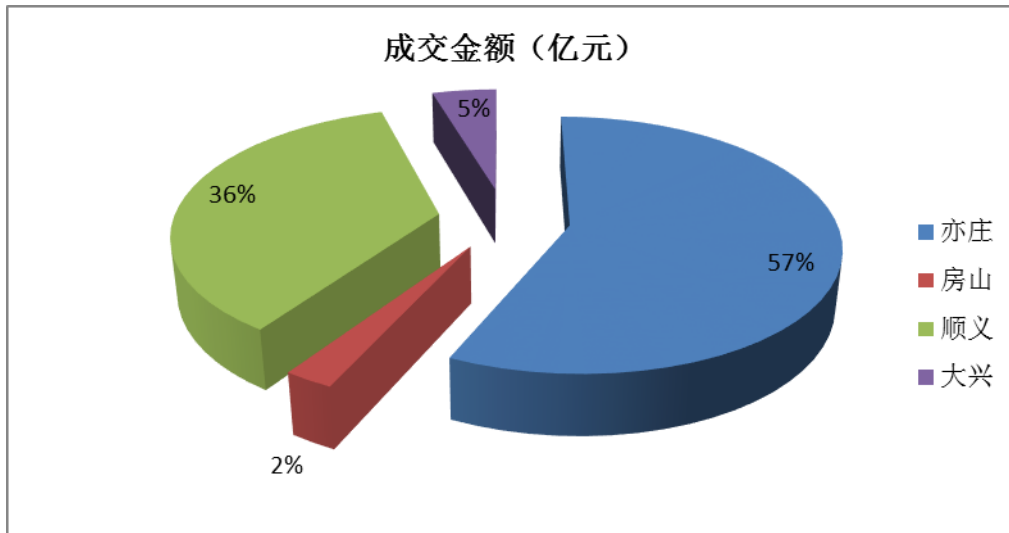


图 22 2017 年北京市工业用地分区县成交金额

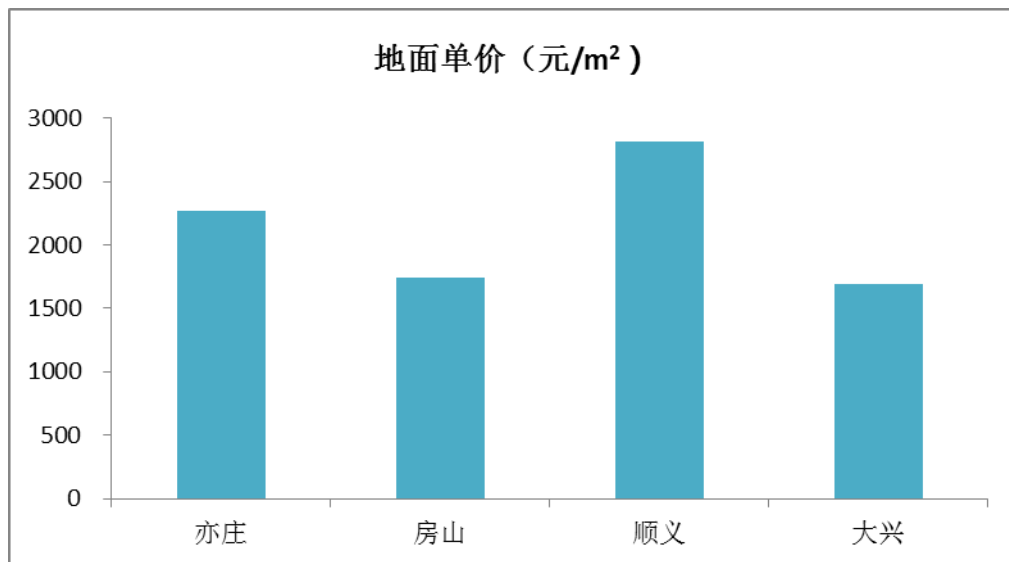


图 23 2017 年北京市工业用地分区县成交地面单价

3.7 成交用地规划类型以住宅为主，住宅规模中以商品住宅为主，但共有产权住房规划量也大幅增加

3.7.1 成交用地规划类型中住宅占比超过一半，远超去年，成为土地供应的主要规划类型

2017 年成交宗地规划总建筑面积 1362.88 万平方米，分用途分别统计可以看到，住宅共规划有 738.72 万平方米，占比达到 54.2%，成为 2017 年土地供应

的主要规划类型。

表 27： 2016-2017 年成交土地规划情况统计

单位：万 m²

用途	2016 年		2017 年	
	建筑规模	占比	建筑规模	占比
住宅	183.67	31.2%	738.72	54.2%
商服	320.83	54.5%	374.72	27.5%
工业	80.38	13.7%	213.90	15.7%
营利性养老设施	0	0%	22.16	1.6%
其他非盈利公建	3.31	0.6%	13.37	1.0%
合计	588.19	100%	1362.88	100%

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息和相关信息汇总

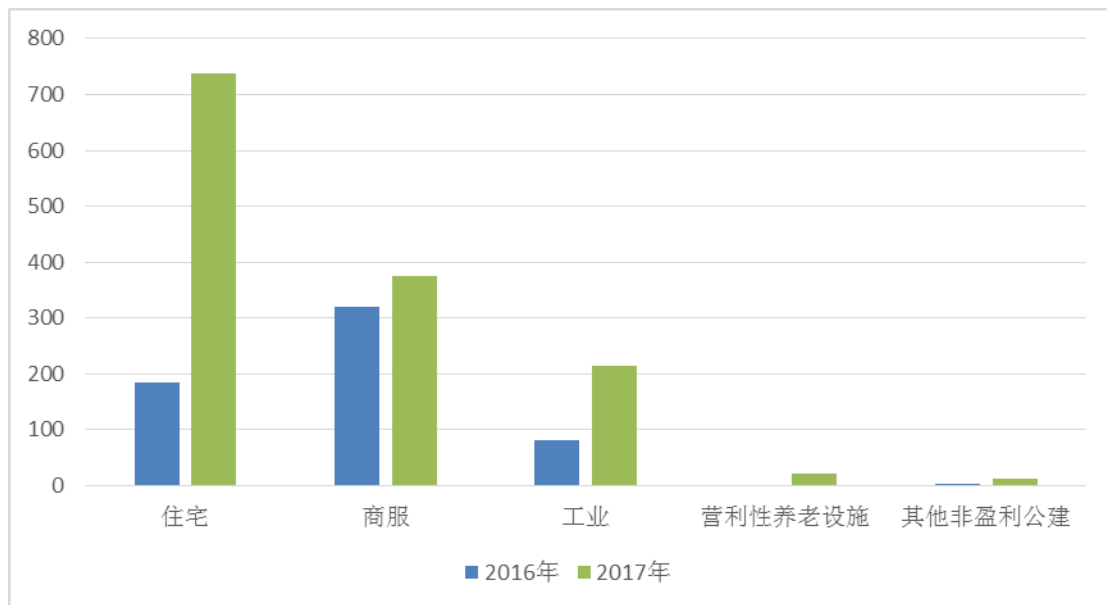


图 24 2016-2017 年土地规划类型规模对比图

2016 年成交宗地规划住宅建筑规模为 183.67 万平方米，2017 年住宅规划规模的大幅增加，为 2016 年规模的 4 倍，在响应政策要求下，2017 年住宅用地供应加量。商服用地在 2016-2017 年间规模变化相对不大，2017 年规模也超过 2016 年，但因为住宅规模的大幅增加，商服占比下降。

2017 年分季度比较，住宅规模逐季度增加，尤其 2 季度后增加幅度大，商服规模在 2 季度规划最多，3、4 季度则连续减少。3 月新政后，住宅用地供应力度加大，尤其后半年，供地节奏大幅加快。

表 28：2017 年各季度成交土地规划情况统计

单位：万 m²

用途	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	合计
住宅	71.33	166.43	238.29	262.67	738.72
商服	42.67	134.98	103.34	93.73	374.72
工业	25.76	50.22	3.50	134.42	213.90
营利性养老设施	0	17.43	4.73	0	22.16
其他非盈利公建	0.80	4.19	6.22	2.16	13.37
合计	140.56	373.26	356.08	492.98	1362.88

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息和相关信息汇总

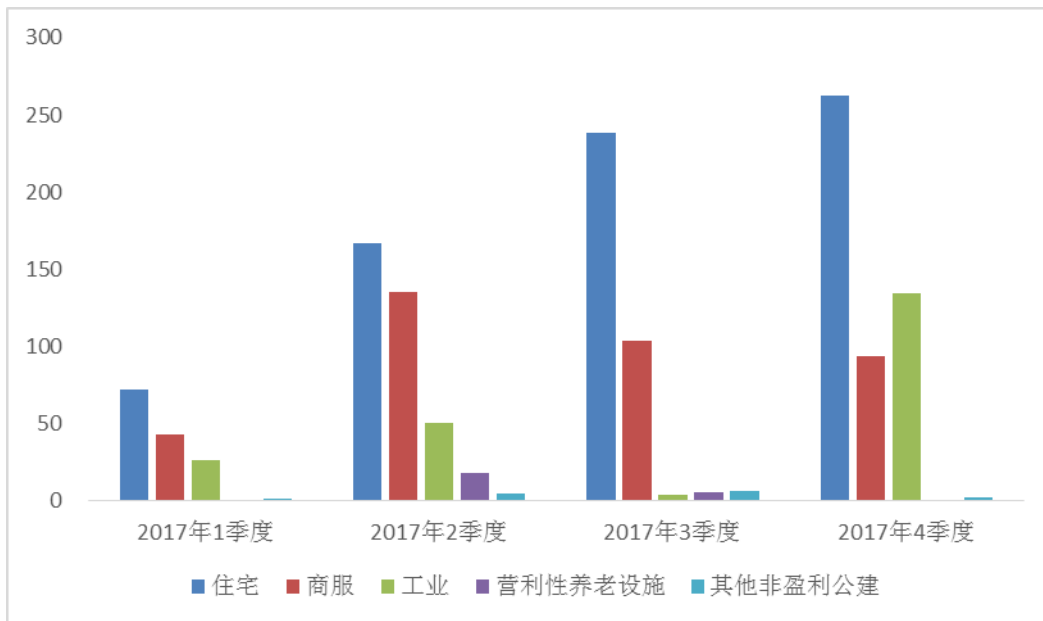


图 25 2017 年各季度土地规划类型规模对比图

3.7.2 规划住宅规模中以商品住宅为主，但共有产权房占比也大幅增加

2017 年交易土地共规划住宅 738.72 万平方米，其中商品住宅 426.24 万平方米，占 57.7%，成为主要规划类型，共有产权住房 303.55 万平方米，占比也达到了 41.1%。比较季度间共有产权住房的供应规模，4 季度大幅增加，达到年度近一半的比例，全年规划共有产权住房约 303.55 万平方米。对比同期成交的商品住宅规模，年底政府加大了共有产权住宅用地的供应力度。

表 29： 2017 年交易宗地规划住宅情况汇总表

单位：万 m²

季度	商品住宅	共有产权住宅	回迁房	合计
2017 年 1 季度	47.90	22.01	1.42	71.33
2017 年 2 季度	95.74	68.82	1.88	166.43
2017 年 3 季度	162.03	70.75	5.50	238.29
2017 年 4 季度	120.56	141.97	0.14	262.67
合计	426.24	303.55	8.94	738.72
占比	57.7%	41.1%	1.2%	100%

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息和土地招拍挂文件汇总

2016 年度交易土地共规划住宅 184 万平方米，其中商品住宅 94 万平方米，共有产权住房 32.15 万平方米，另有回迁安置房 35.03 万平方米，公租房 22.18 万平方米。2017 年与 2016 年比较，共有产权住房占比大幅增加。

表 30： 2016-2017 年交易宗地规划住宅情况对比表

单位：万 m²

序号	类型	2017 年		2016 年	
		规划建筑规模	占比	规划建筑规模	占比
1	可售商品住宅	341.68	46.3%	43.91	23.9%
2	自持租赁商品住宅	84.55	11.4%	50.39	27.4%
3	共有产权住房	303.55	41.1%	32.15	17.5%
4	回迁安置房	8.94	1.2%	35.03	19.1%
5	公租房	0	0%	22.18	12.1%
合计		738.7	100%	183.7	100%

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息和土地招拍挂文件汇总

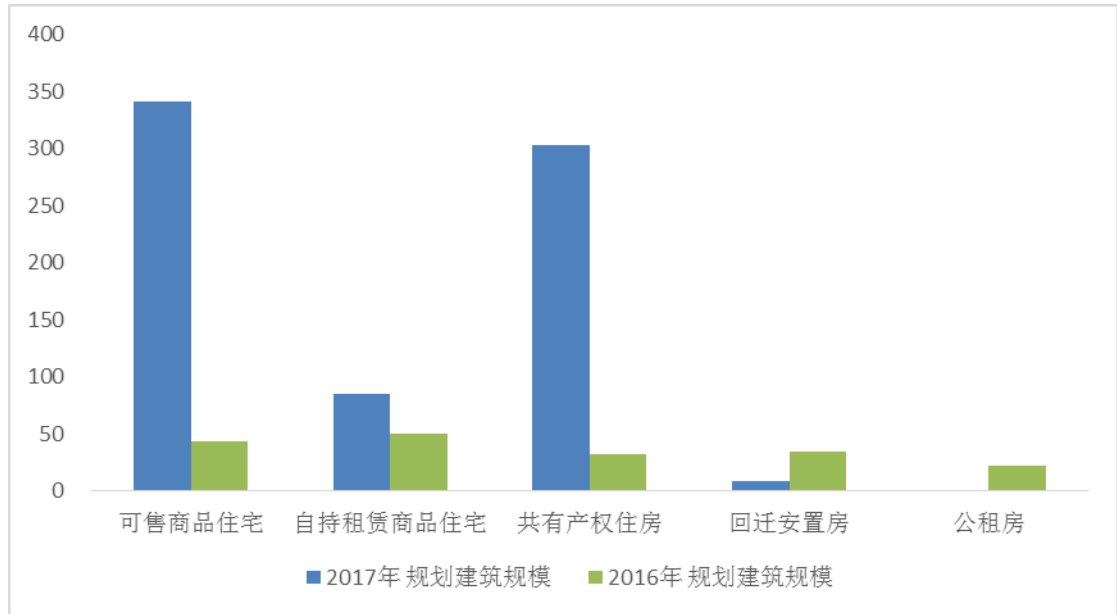


图 26 2016-2017 年住宅规划类型规模对比图

3.7.3 商品住宅主要分布于近郊区，各区县自持租赁商品住宅比例差异大，限定房价的差距也较大

2017 年交易土地规划商品住宅 426.24 万平方米，其中可售商品住宅 341.68 万平方米，自持租赁商品住宅 84.55 万平方米，整体自持比例为 20%。

分区县统计，东城、门头沟、延庆、密云、怀柔均未竞报自持比例；大兴竞报自持比例最高，为 42%，其次为通州 41%，朝阳、海淀、丰台竞报自持比例分别为 22%、23%、20%。

表 31： 2017 年规划商品住宅区县分布情况对比表

单位：万 m²

区县	商品住宅规模	可售商品住宅	自持商品住宅	自持比例
东城	3.77	3.77	0	0%
朝阳	15.98	12.47	3.50	22%
海淀	35.07	27.16	7.91	23%
丰台	40.11	32.16	7.96	20%
石景山	45.68	40.65	5.03	11%
顺义	35.12	29.48	5.64	16%
昌平	15.58	14.56	1.02	7%

区县	商品住宅规模	可售商品住宅	自持商品住宅	自持比例
门头沟	12.18	12.18	0	0%
大兴	62.71	36.60	26.10	42%
亦庄	36.98	35.19	1.79	5%
房山	55.72	46.78	8.94	16%
平谷	40.50	23.84	16.67	41%
延庆	14.55	14.55	0	0%
密云	3.83	3.83	0	0%
怀柔	8.45	8.45	0	0%
合计	426.24	341.68	84.55	20%

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息和土地招拍挂文件汇总

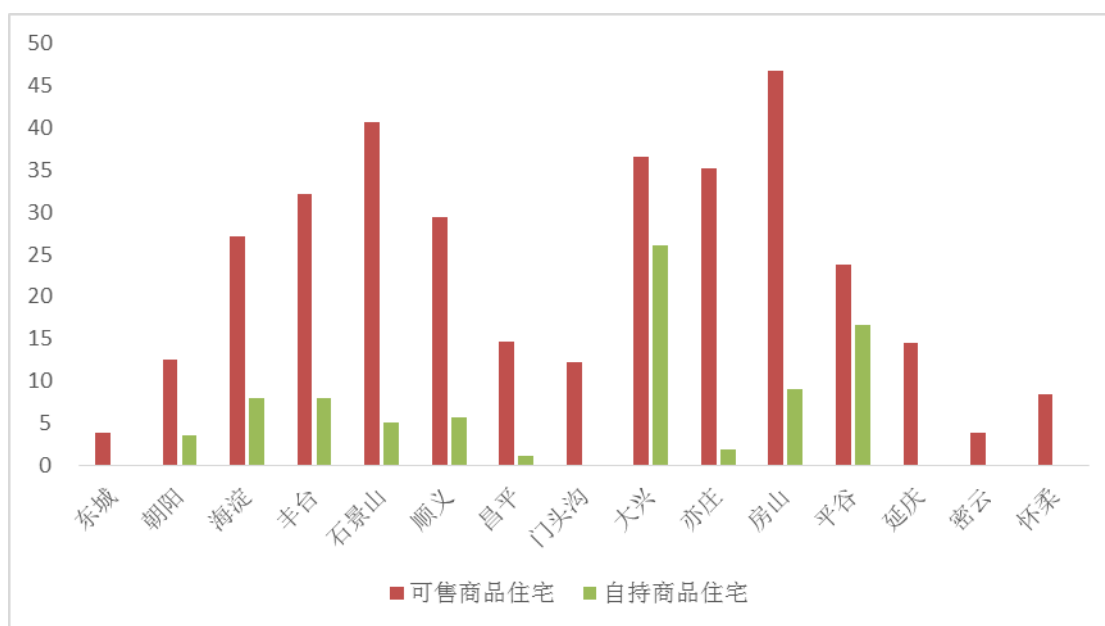


图 27 2017 年规划商品住宅区县分布情况图

2017 年交易土地规划商品住宅均已限定房屋销售均价，成交宗地中，限定房价最高的为东城永外大街地块，限定房屋销售均价为 89068 元/平方米；最低为密云新城地块，限定房屋销售均价为 21144 元/平方米。限定最高房价为最低房价的 4.2 倍。

同一区县，地块限定房价差异也较大，海淀四道口地块超过了 8.5 万元/平方米，海淀翠湖科技园则仅为 5.3 万元；丰台西铁营地块接近 8 万元/平方米，

丰台王佐镇青龙湖地块仅为4.1万元/平方米;朝阳孙河地块约6.8万元/平方米。城六区中的石景山五里坨地块房价较低,为5.2万元/平方米,而近郊区的顺义高丽营地块,超过了6万元/平方米。远郊区中,怀柔张各长庄的房价已经接近3万元/平方米,平谷也达到了2.6万元/平方米,密云最低,也超过了2.1万元/平方米。

表 32: 2017 年各商品住宅地块限定房价汇总表

序号	地块位置	限定房价(元/平方米)
1	东城永外大街	89068
2	海淀四道口	85373
3	丰台西铁营	79459
4	丰台西局	77800
5	朝阳孙河	68245
6	朝阳孙河西甸村	67516
7	丰台卢沟桥	66555
8	顺义高丽营	60508
9	海淀西北旺	58622
10	顺义后沙峪、牛栏山	55583
11	大兴黄村	55016
12	海淀翠湖科技园	53000
13	亦庄开发区	52695
14	大兴瀛海镇	52449
15	大兴旧宫	52315
16	石景山五里坨	52024
17	昌平北七家东三旗	49877
18	昌平北七家	49520
19	门头沟潭柘寺	44849
20	丰台王佐镇青龙湖	41230
21	房山西潞街道	40837
22	房山良乡	38994

序号	地块位置	限定房价（元/平方米）
23	房山青龙湖	37245
24	怀柔张各长存	29438
25	延庆新城	28380
26	平谷夏各庄	26014
27	平谷金海湖	25515
28	房山周口店	22434
29	密云檀营乡	21215
30	密云新城	21144

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

3.7.4 共有产权住房主要集中于近郊区，占比超过一半，其中顺义规模最大；地块间限定房价的差异率小于商品住宅

2017 年交易土地共规划共有产权住房 303.55 万平方米，其中城六区 77 万平方米，近郊区 172.59 万平方米，远郊区 54 万平方米。各区县中，以顺义规模最大，为 41.48 万平方米，其余超过 30 万平方米的区县还有大兴、通州、朝阳。

表 33： 2017 年规划共有产权住房区县分布情况对比表

单位：万 m²

区县	住宅规模	合计	占比
朝阳	34.21	77.04	25.4%
海淀	18.65		
丰台	13.20		
石景山	10.99		
顺义	41.48	172.59	56.9%
通州	34.64		
昌平	19.73		
门头沟	5.42		
大兴	36.63		
亦庄	8.73		

区县	住宅规模	合计	占比
房山	25.97	53.91	17.8%
平谷	17.21		
延庆	21.46		
密云	12.80		
怀柔	2.44		
合计	303.55		100%

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

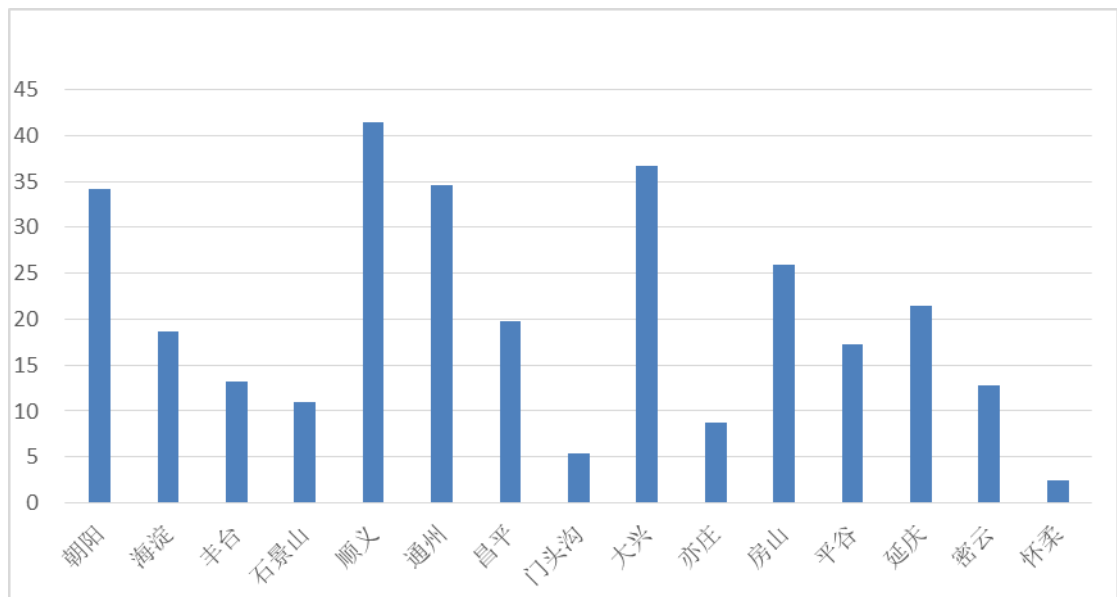


图 28 2017 年规划共有产权住房区县分布情况图

共有产权限定房屋售价中，海淀西北旺地块房价最高，为 3.8 万元/平方米；平谷山东庄镇房价最低，为 1.45 万元/平方米，最高价是最低价的 2.61 倍，共有产权住房房价间的差异度远低于商品住宅。同一区县中，朝阳东坝地块限定房价为 3.7 万元/平方米，朝阳管庄地块房价则为 2.9 万元/平方米；顺义仁和镇房价为 2.4 万元/平方米，顺义天竺为 2.2 万元/平方米；昌平未来科技城房价为 3 万元/平方米，不远处的北七家房价则为 2.7 万元/平方米。

表 34： 2017 年各共有产权住房地块限定房价汇总表

序号	地块位置	限定房价（元/平方米）
1	海淀西北旺	37800
2	朝阳东坝	37000
3	朝阳豆各庄	36000

序号	地块位置	限定房价（元/平方米）
4	丰台槐房村	35000
5	石景山东下庄	35000
6	石景山玉泉西一路	35000
7	亦庄开发区河西区	30000
8	昌平未来科技城	30000
9	朝阳管庄	29000
10	大兴瀛海	29000
11	大兴魏善庄	29000
12	大兴黄村	29000
13	昌平北七家	27000
14	房山良乡	26000
15	房山阎村	26000
16	顺义仁和镇	24000
17	顺义后沙峪镇	23000
18	门头沟永定镇	23000
19	顺义天竺镇	22000
20	通州新城	21000
21	通州台湖镇	20000
22	通州西集	20000
23	怀柔新城	20000
24	延庆新城	18000
25	平谷马坊镇	15500
26	密云檀营乡	15000
27	平谷山东庄镇	14500
30	密云新城	21144

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

3.7.5 临近位置的共有产权住房约为商品住宅房价的 50-60%，共有产权住房价格低于市场价，未来房价将得到平抑

比较 2017 年交易宗地中，临近位置的共有产权住房与商品住宅限定的房价，可以看到共有产权住房房价主要分布于商品住宅房价的 50%-60%；占比最高的密云檀营乡则达到了 71%，占比最低的顺义后沙峪为 41%。由此可见，共有产权住房比同位置的商品住宅房价起码低 30%，大多低 40-50%，最多能低到近 60%。大量共有产权住房用地供应，未来房地产市场该类型的住宅逐步占据市场重要份额，房价将得到抑制。

表 35： 2017 年同一位置共有产权住房价与商品住宅房价对比表

单位：元/m²

序号	地块位置	商品房价	共有产权住宅房价	共有产权/商品房
1	海淀西北旺	58622	37800	64%
2	石景山东下庄	52024	35000	67%
3	亦庄开发区河西区	52695	30000	57%
4	昌平未来科技城	49699	30000	60%
5	大兴瀛海	52449	29000	55%
6	大兴黄村	55016	29000	53%
7	昌平北七家	49699	27000	54%
8	房山良乡	38994	26000	67%
9	顺义后沙峪镇	55583	23000	41%
10	延庆新城	28380	18000	55%
11	密云檀营乡	21215	15000	71%

注：根据北京市规划和国土资源管理委员会公开信息汇总

3.8 集体建设用地建设租赁住房加快，推动构建租购并举的市场

早在 2011 年，国土资源部批准北京市开展利用集体土地建设公共租赁住房的试点，截至 2016 年底，北京已经启动海淀唐家岭、温泉镇太舟坞村，朝阳平房乡平房村，海淀西北旺镇皇后店村和昌平北七家镇海鹈落村共 5 个试点项目。

2017 年 4 月份发布的《北京市 2017-2021 年及 2017 年度住宅用地供应计划》明确每年供应 200 公顷的集体建设用地用于建设租赁住房。根据各区县发布的信息，目前已经有海淀、石景山、昌平、顺义、大兴、门头沟公布了多个集体土地建设租赁住房项目的初步规划条件，共 16 个项目，用地面积 60.34 公顷，规划地上建筑规模 132.3 万平方米。

表 36： 2017 年公布的利用集体土地建设租赁住房项目详细信息汇总表

单位：万 m²

序号	区县	位置	用地面积	容积率	地上建筑规模
1	海淀	苏家坨镇	3.96	2.0	7.9
2		东升科技园区	3.29	2.2	7.12
3	石景山	五里坨	2	1.6	3.2
4		古城	1.2	2.8	3.36
5		八宝山	1.38	2.8	3.86
6	昌平	沙河镇东一村、南一村	11.12	2.3	25.37
7		沙河镇松兰堡村	3.52	2.5	8.8
8		回龙观镇三合庄村	3.26	2.1	6.85
9		北七家镇海鹈落南侧	2.56	2.5	6.4
10		北七家镇海鹈落南侧	5.98	2.04	12.2
11	顺义	木林镇东沿头村居民楼南侧	0.9	2.2	1.98
12		木林镇东沿头村居民楼北侧	3.15	2	6.3
13	大兴	旧宫镇电商谷	4.69	2.2	10.32
14		西红门镇寿保庄村、老三余村	4.39	2.0	8.78
15		黄村镇狼垡村	4.71	2.5	11.78
16	门头沟	永定镇	4.23	1.9	8.08
合计			60.34	2.2	132.30

注：数据来源于各区县政府网站及相关媒体报道，仅供参考

除以上规划条件初步确定的项目外，还有一些项目已经进入前期初步阶段，未来也将形成供应。丰台区完成了第一批张郭庄、张仪村、小屯郭庄子、葆台、果园、成寿寺集体租赁保障房土地权属审查工作，第二批项目正在积极推进过程中。房山区主要涉及3个地块，分别是琉璃河镇兴礼村，项目总用地面积约10.5公顷；窦店镇窦店村A地块，项目总用地面积约8.9公顷；窦店镇下坡店，地块总用地面积约2.4公顷。房山规划分局已完成上述3个地块建设工程规划用地测量条件工作。

集体土地上建设租赁住房，是响应发展住房租赁市场政策要求，通过各种方式增加租赁住房供应，引导和分流市场需求，以维护房地产市场稳定健康。

3.9 小结

2017年北京市土地供应大幅加量，前11个月实际供应量已完成计划的60%，其中商品住宅用地完成89%，商业、保障房、工业用地已超计划完成。2017年土地供应完成情况好于去年同期，尤其住宅用地供应远超去年同期。全年土地市场供应量同比大幅增加，成交金额创新高，楼面均价保持上涨。经营性用地成交均价保持上涨，但涨幅相比去年大幅减少，溢价率和商品住宅竞报自持比例也显示市场竞争度趋弱，地价快速上涨态势受控。土地成交量主要集中于近郊区，远郊区本年度土地交易量大幅增加；各区域经营性用地价格相比去年上涨，尤其远郊区地价上涨速度加快，而城六区、近郊区地价涨幅则下降。住宅类用地供应增加，成交量和交易金额远超其余用途，住宅用地价格上涨。成交用地规划类型以住宅为主，住宅规模中以商品住宅为主，但共有产权住房规划量也大幅增加。工业用地供应量增加，整体均价继续上涨。

集体建设用地建设租赁住房加快，推动构建租购并举的市场，租赁市场供应量将大幅增加，有利于房地产市场的稳定健康。地价动态监测结果显示各用途地价均保持上涨，但涨幅逐季度开始回落，指标结果与北京市土地市场实际运行情况基本一致。

4 北京市地价与房屋市场协调状况分析

4.1 房地产开发投资持续下降，住宅投资下滑幅度更大

根据北京市统计信息网的公开数据，2017年1-11月，北京市完成房地产开发投资3251.66亿元，比上年同期减少10.3%。其中，住宅完成投资1481.59亿元，同比减少16.5%；写字楼完成投资655.31亿元，同比增加3%；商业、非公益用房及其他完成投资1114.76亿元，同比下降8.4%。按统计数据可见，2017年前11个月，北京房地产开发投资同比大幅下降，房地产业投资持续在收缩。尤其住宅投资额同比大幅下降，占比也在不断减少。写字楼投资同比增加，占比有所上升。

表 37：各用途房地产开发投资增速及占比情况表

时间	住宅投资同比增速 (%)	住宅投资占比	写字楼投资同比增速 (%)	写字楼投资占比	商业等投资同比增速 (%)	商业等投资占比
2016年1-12月	-0.6	48.2%	-22.9	17.3%	2.8	34.5%
2017年1-2月	9.3	50.25%	-50.1	14.4%	19.2	35.3%
2017年1-3月	0.9	50.0%	-37.5	15.8%	3.9	34.2%
2017年1-4月	-1.3	48.0%	-21	18.5%	-12.3	33.5%
2017年1-5月	4.4	48.1%	-7.1	19.3%	-8.4	32.6%
2017年1-6月	-7.2	46.3%	-2.1	20.4%	-7.7	33.3%
2017年1-7月	-8.7	46.7%	-4.4	20.1%	-6.4	33.2%
2017年1-8月	-6.5	47.4%	4.7	19.9%	-3.1	32.7%
2017年1-9月	-10.6	47.1%	5.9	20.4%	-8.1	32.5%
2017年1-10月	-14.9	45.9%	5.6	20.0%	-6.1	34.2%
2017年1-11月	-16.5	45.6%	3	20.2%	-8.4	34.3%

注：数据来源于北京统计信息网。商业、非公益用房及其他包括：厂房、仓库、商业营业用房、服务业用房、教育用房、文化体育用房、医疗用房、科研用房及其他用房，下同。

今年以来房地产开发投资一直保持同比下降，在固定资产投资中的占比由年初的49.23%降至42.6%，房地产行业在经济领域的地位有所下降。

表 38：固定资产投资与房地产开发投资增速及占比情况表

时间	固定资产投资 同比增速	房地产开发投资 同比增速	房地产开发投资 占比
2016 年 1-12 月	5.9%	-4.3%	48%
2017 年 1-2 月	6.1%	-4.3%	49.2%
2017 年 1-3 月	7.9%	-7.2%	47.2%
2017 年 1-4 月	7.1%	-9.3%	45.2%
2017 年 1-5 月	6.3%	-2.4%	45.2%
2017 年 1-6 月	6.2%	-6.4%	43.8%
2017 年 1-7 月	5.3%	-7.1%	43.4%
2017 年 1-8 月	5.1%	-3.3%	43.9%
2017 年 1-9 月	5.0%	-6.8%	43.4%
2017 年 1-10 月	4.2%	-8.4%	42.6%
2017 年 1-11 月	4.5%	-10.3%	41.3%

注：数据来源于北京统计信息网。

4.2 房地产市场销供不振，办公用房库存压力更大

1-11 月，商品房供应和销售面积同比均为下降，尤其销量下降幅度大，市场整体依然不振。分用途比较，住宅、写字楼、商业等新开工面积均高于同期销售量，销售持续低迷下，各用途房地产库存均可能会增加。在当前鼓励发展住房租赁市场、商办用地出让时要求自持经营的情况下，可能大量新增市场供应量将转向租赁市场，在销售市场受到调控政策限制下，无论住宅还是商办物业的租赁市场有望迎来更大的供应量。

表 39：2017 年 1-11 月房地产供销面积数据对比表

项目	新开工面积 (万 m ²)	同比增幅	销售面积 (万 m ²)	同比增幅
房地产开发	2091.9	-20.3%	666.7	-51.6%
其中：住宅	1012.3	-6.9%	453.3	-43.7%
写字楼	334.6	-28.1%	89.5	-75.8%

项目	新开工面积 (万 m ²)	同比增幅	销售面积 (万 m ²)	同比增幅
商业、非公益用房及其他	745	-30.6%	123.9	-38.5%

注：数据来源于北京统计信息网。

目前住宅仍有约 360 万平方米可售期房、270 万平方米未签约现房，按前 11 个月月均 41.2 万平方米的销售速度计算，预计 15 个月售完。办公用房目前仍有约 66 万可售期房、140 万平方米未签约现房，按月均 8.1 万平方米的销售速度，需要 25 个月售完。办公用房的库存去化压力相比住宅更大。

1-11 月份，北京市住房和城乡建设委员会共批准 180 个预售许可证，其中住宅 395.49 万平方米，办公 113.91 万平方米，商业 35.24 万平方米。住宅批准预售面积小于同期销售面积，可见市场消化了较大规模的现房。办公用房则批准预售面积高于同期销售面积，库存可能还在逐步加大。与去年 4 季度相比，10-11 月份批准上市规模大幅降低。比较 2017 年以来各季度数据，预售许可规模 1-3 逐季度在增加，12 月份市场预售供应可能加快。

表 40：2017 年批准预售面积汇总表

单位：万 m²

时间	批准预售许可证	住宅面积	商业面积	办公面积
2017 年 1 季度	36	97.45	2.62	16.48
2017 年 2 季度	52	106.33	13.38	36.81
2017 年 3 季度	61	124.45	10.31	41.18
2017 年 10 月	7	17.07	2.89	1.78
2017 年 11 月	24	50.19	6.05	17.66
2017 年 1-11 月	180	395.49	35.24	113.91

注：数据来源于北京统计信息网。

4.3 新建商品住宅价格年底稳定至去年底水平，市场销量探底趋稳

4.3.1 价格指数显示新建商品住宅价格各月间环比较平稳，而同比指数则显示同比房价持续下降，4季度更是同比略降，价格保持去年底水平

根据国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格指数，2017年以来，北京市新建商品住宅市场价格环比指数围绕100上下略有波动，房价基本保持平稳，未出现去年大幅上涨的状态。

比较可见，1月份价格环比持平，2月略降，3、4月略涨，5月又出现持平，6、7月连续环比略降，8月再次持平，9、10月环比略降，11月持平。前11个月内，略涨的仅2个月，持平的4个月，其余5个月为略降。

同比指数则显示，1月份同比涨幅为27%，但此后逐月下降，到9月份同比指数仅100.5，价格已与去年同期持平，尤其进入10、11月，同比指数首次出现下降，且连续两个月下降。今年房价经过一年政策调控，保持稳定未出现大幅上涨，价格水平与去年底基本持平。

表 41：2017 年北京新建商品住宅（不含保障房）价格指数情况

月份	2017/1	2017/2	2017/3	2017/4	2017/5	2017/6
环比	100	99.9	100.4	100.2	100	99.6
同比	127	124.1	120.6	117.4	114.6	110.7
月份	2017/7	2017/8	2017/9	2017/10	2017/11	2017/12
环比	99.9	100	99.8	99.8	100	尚未公布
同比	109.6	105.6	100.5	99.8	99.7	

注：数据来源于国家统计局公开信息

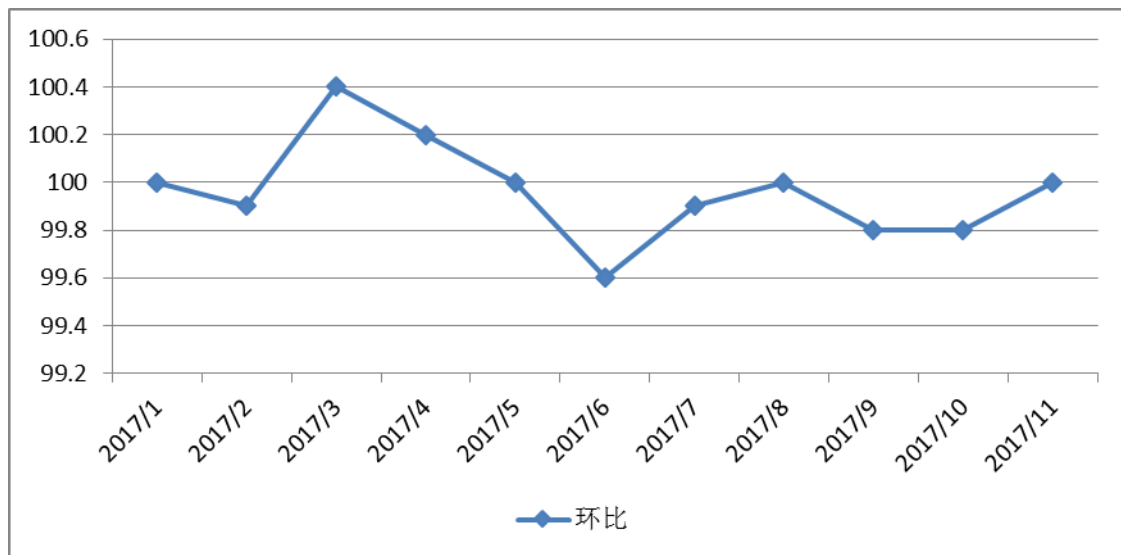


图 29 2017 年 1-11 月新建商品住宅（不含保障房）月度价格指数

4.3.2 新建商品住宅销量自 3 月新政后持续下滑，4 季度略有回升，市场交易可能出现探底趋稳

根据中国指数研究院的统计数据，截至 2017 年 12 月 17 日，北京新建商品住宅（不含保障房、回迁房）共销售新建商品住宅 24763 套，销售面积 364.69 万平方米；而 2016 年全市共销售了 55143 套，销售面积 782.48 万平方米。2017 年销售面积比 2016 年下滑 53%。

从销售面积比较，自 3 月份调控新政出台后，销量逐月下滑，直至 9 月份降至最低为 20.36 万平方米，仅为年初月度销量的 50%。但进入 10、11 月份，销量开始回升，11 月达到近 28 万平方米。经过大半年的政策消化，买卖双方可能经过逐步试探，在能接受的价格水平下，部分购房者开始结束观望，推动市场销量探底回弹。

表 42：2017 年新建商品住宅（不含保障房、回迁房）销售情况

时间	销售套数(套)	销售面积(万m ²)	环比变化率
2017 年 1 月	2741	41.21	-31.9%
2017 年 2 月	2390	31.65	-23.2%
2017 年 3 月	2826	41.61	31.5%
2017 年 4 月	2731	38.96	-6.4%

时间	销售套数(套)	销售面积(万m ²)	环比变化率
2017年5月	2808	38.77	-0.5%
2017年6月	2259	32.09	-17.2%
2017年7月	1996	27.96	-12.9%
2017年8月	1446	22.14	-20.8%
2017年9月	1280	20.36	-8.0%
2017年10月	1391	23.18	13.8%
2017年11月	1767	27.85	20.2%
至2017年12月17日	1128	18.94	/
合计	24763	364.69	与2016年相比 -53%

注：数据来源于中国指数研究院

4.3.3 纯商品住宅月度间价格起伏大，整体保持上涨；销量同样持续下降，年底有所回升

根据中国指数研究院的数据，不考虑共有产权住房的影响，可以看到10月份纯商品住宅的价格环比9月下跌2.9%，11月份价格有所回升，环比10月上涨0.8%，但仍低于9月份价格，12月份前半个月价格回升。4季度均价相比上季度均价涨幅约3.4%，相比2、3季度涨幅大幅回落。

表 43：2017 年新建纯商品住宅销售价格情况

时间	销售价格 (元/m ²)	月度 变化率	季度均价 (元/ m ²)	季度 变化率
2017年1月	44040	-6.7%	45572	1.8%
2017年2月	49630	12.7%		
2017年3月	44398	-10.5%		
2017年4月	47856	7.8%	48957	7.4%
2017年5月	49345	3.1%		
2017年6月	49854	1.0%		

时间	销售价格 (元/㎡)	月度 变化率	季度均价 (元/ ㎡)	季度 变化率
2017年7月	54436	9.2%	54761	11.9%
2017年8月	53348	-2.0%		
2017年9月	56617	6.1%		
2017年10月	54960	-2.9%	56598	3.4%
2017年11月	55383	0.8%		
至2017年12月17日	60384	9.0%		

注：数据来源于中国指数研究院

从销量比较可以看到，截至2017年12月17日，全市销售纯商品住宅20618套，销售面积329.39万平方米，与2016年销量比较，下滑约51.8%。1、2月销售面积均环比下降，由于2月份受春节假期影响，销量较低，在3月份市场交易量回升至略超过1月份的销量。3月份新城出台，市场交易冷却，从4月份开始，连续6个月销量环比逐步下降，10、11月份销量环比开始回升，11月份销量回至6月份水平，12月份前半个月已销售近19万平方米，超过11月份的一半，12月份尚有2周交易期，预计销量继续回升，市场趋于探底回稳。

表 44：2017 年新建纯商品住宅销售面积情况

时间	销售套数(套)	销售面积(万㎡)	月度变化率
2017年1月	2214	36.68	-23.1%
2017年2月	1646	24.81	-32.3%
2017年3月	2441	37.92	52.8%
2017年4月	2096	34.06	-10.2%
2017年5月	2082	32.58	-4.3%
2017年6月	1725	27.77	-14.8%
2017年7月	1566	24.39	-12.1%
2017年8月	1300	21.01	-13.9%
2017年9月	1271	20.28	-3.5%
2017年10月	1385	23.13	14.0%

时间	销售套数(套)	销售面积(万m ²)	月度变化率
2017年11月	1764	27.82	20.3%
至2017年12月17日	1128	18.94	/
合计	20618	329.39	与2016年相比 -51.8%

注：数据来源于中国指数研究院

4.3.4 新建纯商品住宅销售量集中于近郊区，近郊区涨幅最高，近郊规划新城与城中心区的价格差距在缩短

截至2017年12月17日，新建纯商品住宅中，54%的销售面积集中于近郊区（大兴、房山、通州、昌平、顺义、门头沟、亦庄），28%的销售面积来源于城六区（东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山），仅18%的销售面积为远郊区县（延庆、平谷、怀柔、密云）。从销售金额看，近郊区占51%，城六区占40%，远郊区县8%。比较销售均价可见，城六区的价格为近郊区的1.5倍，而远郊区县为近郊区的约49%。2016年，城六区的价格为近郊区的1.85倍，远郊区县为近郊区的约53%。比较可见，城六区与近郊区的价格差距在缩短，远郊区与近郊区的价格差距则有所扩大，近郊区价格上涨速度高于其他其余。

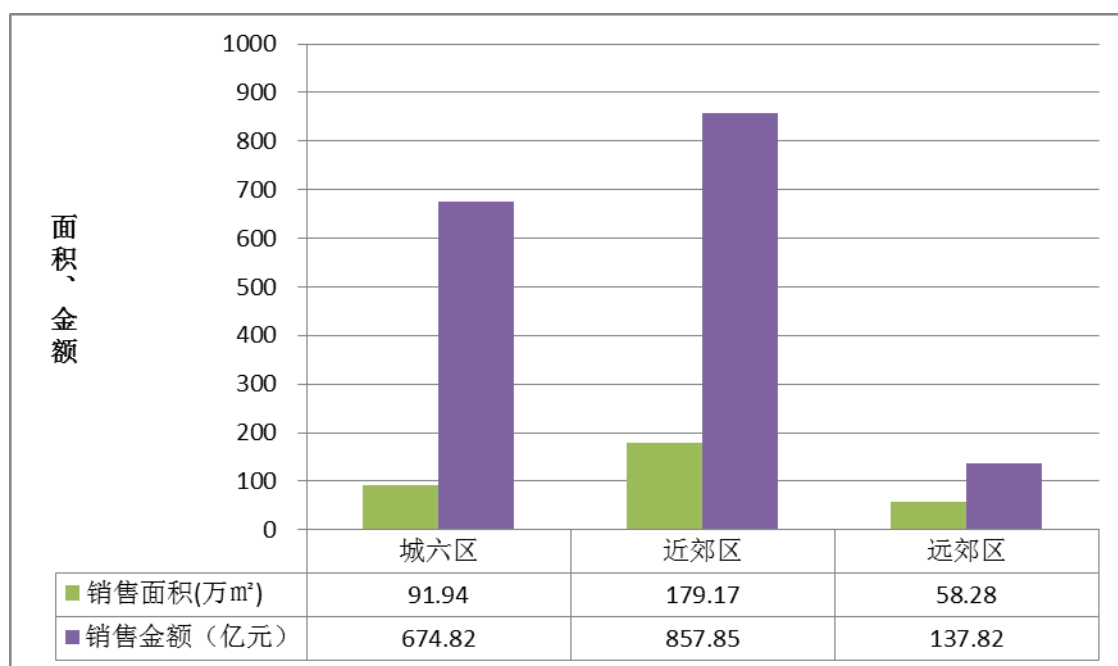


图 30 2017 年新建商品住宅分区域销售情况表

比较 2015 年-2017 年新建纯商品住宅各区域的销售均价，城六区价格涨幅为 16%，涨幅低于去年的 20%，而近郊区、远郊区涨幅则高于去年，各规划新城纯商品住宅价格上涨速度依然较快。

表 45： 2014-2017 新建纯商品住宅分区域销售均价对比

单位：元/㎡²

时间	城六区	近郊区	远郊区
2015 年	52828	25691	15991
2016 年	63149	34055	18204
2016 年涨幅	20%	33%	14%
2017 年至 12 月 17 日	73395	47880	23647
2017 年涨幅	16%	41%	30%

注：根据中国指数研究院数据汇总计算

4.4 存量住宅市场价格自 5 月份开始持续下降，略低于去年年底；交易量同样从 4 月份开始大幅减少，年底出现回升态势

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格统计数据，2017 年 1-3 月，价格环比上涨，且涨幅不断增加，3 月份二手房价环比上涨 2.2%，同比上涨 27%；新政出台，扭转了二手房价不断上涨的势头，4 月价格保持环比持平，5 月之后，价格一直环比下跌，自 11 月份，同比指数为 99.1，价格已回落至略低于去年年底。

表 46： 2017 年北京二手住宅价格指数情况

月份	2017/1	2017/2	2017/3	2017/4	2017/5	2017/6
环比	100.8	101.3	102.2	100	99.1	98.9
同比	134.6	132.2	127	122.5	118.8	115.8
月份	2017/7	2017/8	2017/9	2017/10	2017/11	2017/12
环比	99.2	99.1	99.4	99.5	99.5	尚未公布
同比	113.1	107.8	101.4	99.8	99.1	

注：数据来源于国家统计局公开信息

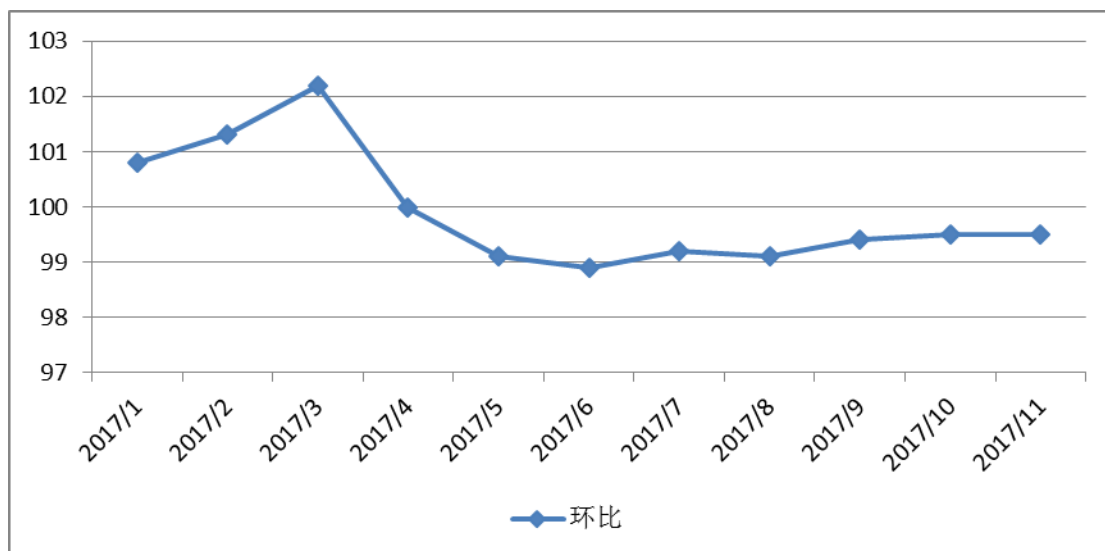


图 31 2017 年 1-11 月存量住宅月度价格指数

根据北京市住房和城乡建设委员会存量房签约月度数据，2016 年，存量住宅签约套数为 272429 套，而 2017 年 1-11 月，签约套数为 125986 套，仅为去年交易量的 46%。

分月份看，1、2 月份均为约 1.2 万套，新政出台前，为规避政策限制，大量消费提前入市，3 月交易量大幅增加至近 2.6 万套，4 月份新政出台，交易量下滑至约 1.7 万套，之后持续减少，7 月份仅 7158 套，但进入 8、9 月份逐月回升，9 月已经升至 8877 套，10 月份可能受黄金周假期影响，备案销量大幅降至 6162 套的新低，进入 11 月份，备案数量回至 8 千套以上。

存量房市场同样经过大半年的调控政策消化，市场观望情绪有所削减，随着价格的不断下降，部分刚需购房者在价格达到心理价位后入市交易，市场可能逐步筑底。

表 47：2017 年存量住宅签约情况汇总表

月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
套数	12860	12168	25945	16902	10801	8918
月份	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
套数	7158	7712	8877	6162	8483	尚未统计

注：数据来源于北京市住房和城乡建设委员会公开信息

4.5 住宅租金大部分月份为上涨，在调控政策下，部分需求转向租赁市场促进租赁价格不断上涨

根据北京统计信息网的公开数据，居民消费价格指数中，住房租金价格环比从2017年1月环比略下降，2-9月保持上涨，10月环比指数略降，但11月又出现回升；同比指数一直呈上涨状态，但涨幅有所起伏。

表 48：2017 年住宅租金价格指数情况汇总表

月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月
环比	99.9	101.7	100.9	100.3	100.3	100.3
同比	104	104.4	103.9	104	104.1	103.8
月份	7月	8月	9月	10月	11月	12月
环比	100.4	100.2	100.1	99.9	100.2	尚未统计
同比	103.2	103.2	103.2	103.2	104.1	

注：数据来源于北京统计信息网公开信息

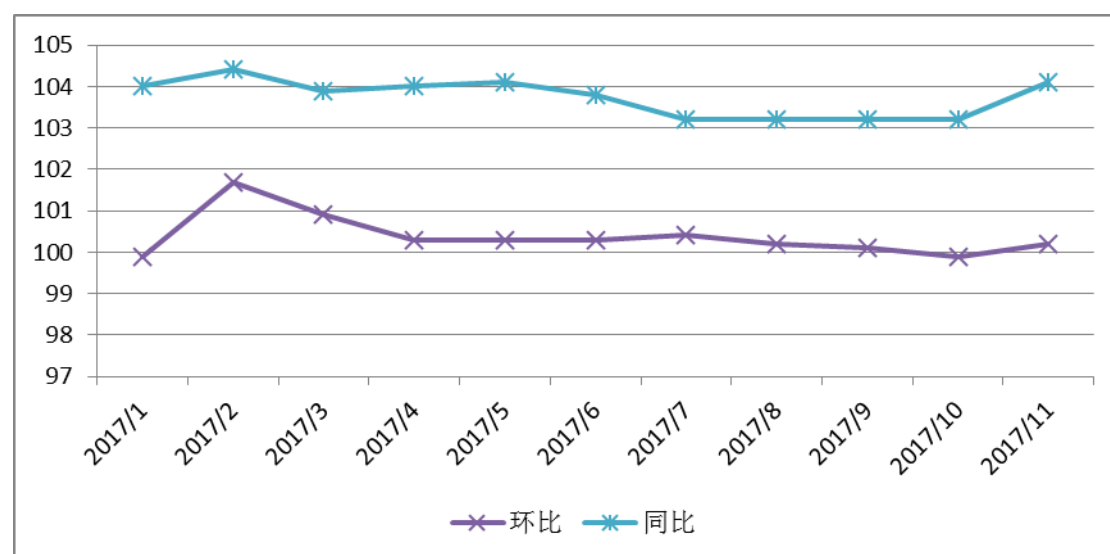


图 32 2017 年 1-11 月住宅租金价格指数

比较2014-2017年4季度的住房租赁价格指数，可见往年4季度各月租赁价格均环比下降，租赁市场进入淡季，租金略有松动，但今年在10月份略降后，11月份却出现环比上涨，可能由于北京近期加大非首都功能转移力度，加快群租房、地下室等不规范住房的安全整治，带动正规住宅租赁市场需求增加，推动租金上涨。

表 49：2014-2017 年 4 季度住宅租金价格指数情况对比表

年度	月份	环比	同比
2014 年	10 月	99.9	100.5
	11 月	99.7	100.6
	12 月	99.8	101.3
2015 年	10 月	99.6	105
	11 月	99.6	104.9
	12 月	99.4	104.4
2016 年	10 月	99.9	103.6
	11 月	99.3	103.4
	12 月	99.9	104
2017 年	10 月	99.9	103.2
	11 月	100.2	104.1

注：数据来源于北京统计信息网公开信息

4.6 新建商业房地产销量在新政后大幅减少，月度间价格波动幅度大，整体均价下跌

根据中国指数研究院的统计数据，截至 2017 年 12 月 17 日，全市共销售新建商业房地产 5020 套，销售面积 82.71 万平方米；而 2016 年全市共销售新建商业房地产 14075 套，销售面积 173.62 万平方米。2017 年销量仅为 2016 年的 47.6%。2017 年 1、2 月商业房地产销量较低，但 3 月份，市场因“商办改住”项目销售政策将发生变化的预期，销量大幅增加，达到近 21 万平方米，4 月份后，销量大幅减少，6-8 月份均未超过 5 万平方米，9 月份销量回升至 6 万平方米，10 月再增加至约 12 万平方米，11 月降至 7.5 万平方米，12 月前半月仅不到 2 万平方米，新建商业房地产市场销售整体不振，销量萎缩。2016 年“商改住”项目为商业贡献了大部分销量，而 2017 年受政策调控限制，这类型的项目在市场急剧降温，是导致商业房地产销售下滑的重要原因。

表 50： 2017 年新建商业房地产销售情况

时间	销售套数(套)	销售面积(万㎡)	销售额(亿元)
2017 年 1 月	390	6.11	18.90
2017 年 2 月	594	4.97	19.43
2017 年 3 月	1612	20.86	63.97
2017 年 4 月	189	5.58	20.21
2017 年 5 月	151	8.4	17.23
2017 年 6 月	353	3.26	12.40
2017 年 7 月	199	4.02	8.77
2017 年 8 月	178	2.27	5.28
2017 年 9 月	432	6.26	17.98
2017 年 10 月	187	11.65	18.68
2017 年 11 月	582	7.46	16.95
至 2017 年 12 月 17 日	153	1.87	7.97
合计	5020	82.71	227.77

注：根据中国指数研究院数据汇总计算

2017 年新建商业房地产销售均价为 27538 元/平方米，2016 年销售均价为 31238 元/平方米，2017 年比 2016 年下跌约 11.8%。比较月度价格，可以看到由于销量较少，单个项目的价格对均价影响很大，使得月度间价格起伏波动大，而拉长到季度，均价显示 2017 年商业房地产价格在逐季度下降，降幅逐季度在增加。通过查找中国指数研究院的项目数据，可以看到不同时期均有一些特殊项目的备案，对均价影响很大，这些项目可能由于以较低的回购价还建商业公建、整售商业房地产、现房房地产关联交易等种种因素影响，均价偏低，导致商业房地产整体均价较低。

5 月份销量占比较大的朝阳、丰台备案项目均价较低，包括朝阳“明天中心”项目备案价 10160 元/平方米、“保利东郡”项目备案价 5375 元/平方米；丰台“晓月苑”项目备案价 10500 元/平方米。另有海淀“上林溪”项目备案价 10000 元/平方米；石景山“金顶阳光”项目备案价 4200 元/平方米；门头沟“中国铁建梧

桐苑”项目备案价 5000 元/平方米。7 月份销量占比较大的石景山、东城、大兴备案项目均价较低，包括石景山“融科创意产业中心”项目备案价 2914 元/平方米；东城“朝阳首府”项目备案价 3000 元/平方米；大兴“火神庙国际商业中心”项目备案价 12000 元/平方米。另有顺义“炫立方”项目备案价 7000 元/平方米。8 月份销量占比较大的朝阳、顺义备案项目均价较低，包括朝阳“东山墅”项目备案价 14420 元/平方米；顺义“炫立方”项目备案价 7000 元/平方米。另有大兴“金色漫香林”项目备案价 5357 元/平方米。9 月，朝阳“朝来绿色家园”销售备案均价 7900 元/平方米；丰台“恒泰中心”销售备案均价 16000 元/平方米；大兴“火神庙国际商业中心”销售备案均价 12000 元/平方米。10 月，房山“中粮万科长阳半岛”销售备案均价仅 12275 元/平方米；大兴“珺悦中心”销售备案均价 18448 元/平方米。11 月，大兴“枣园小区”销售备案均价仅 9178 元/平方米；朝阳“成馨园”销售备案均价仅 7632 元/平方米；昌平“滟澜新宸”销售备案均价 16617 元/平方米。

表 51：2017 年新建商业房地产销售价格情况

时间	销售价格 (元/m ²)	月度 变化率	季度均价 (元/ m ²)	季度 变化率
2017 年 1 月	30937	-9.7%	32028	-8.6%
2017 年 2 月	39091	26.4%		
2017 年 3 月	30665	-21.6%		
2017 年 4 月	36217	18.1%	28913	-9.7%
2017 年 5 月	20515	-43.4%		
2017 年 6 月	38048	85.5%		
2017 年 7 月	21820	-42.7%	25521	-11.7%
2017 年 8 月	23238	6.5%		
2017 年 9 月	28725	23.6%		
2017 年 10 月	16035	-44.2%	20799	-18.6%
2017 年 11 月	22718	41.7%		
至 2017 年 12 月 17 日	42601	87.5%		

注：数据来源于中国指数研究院

截至 2017 年 12 月 17 日的新建商业房地产销售面积中，59%集中于近郊区，37%的销售面积来源于城六区，仅 4%的销售面积为远郊区县。但从销售金额看，近郊区占 57%，城六区占 40%，远郊区县 3%。比较销售均价可见，城六区的价格为近郊区的 1.1 倍，而远郊区县为近郊区的约 83%。

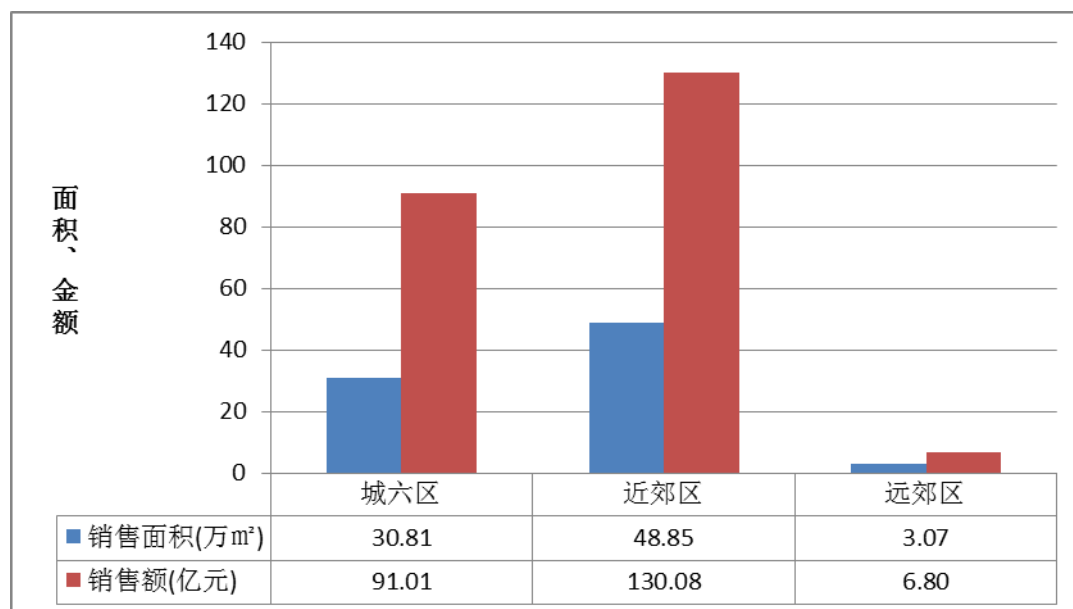


图 33 2017 年商业房地产分区域销售情况表

比较 2015 年-2017 年新建商业各区域的销售均价，远郊区价格涨幅最高，而城六区、近郊区价在 2016 年上涨，但 2017 年出现下降。远郊区连续两年均价大幅上涨，而城六区、近郊区在 2016 年价格上涨后，2017 年价格出现回落。主要原因在于，“商办改住”项目主要分布于城六区和近郊区，在调控政策出台后，这部分销量大幅减少，使得均价更体现纯商业房地产交易价格，而新建商业类房地产受回购还建、现房整售等价格影响较大，导致均价下降。

表 52： 2015-2017 新建商业分区域销售均价对比

单位：元/m²

时间	城六区	近郊区	远郊区
2015 年	30044	21237	8585
2016 年	32999	31281	14918
2016 年涨幅	10%	47%	74%
2017 年截至 12 月 17 日	29540	26628	22135
2017 年涨幅	-10%	-15%	48%

注：根据中国指数研究院数据汇总计算

4.7 写字楼销量也大幅减少，整体均价上涨

根据中国指数研究院的统计数据，截至 2017 年 12 月 17 日，全市共销售写字楼 16164 套，销售面积 161.74 万平方米；而 2016 年全市共销售 73934 套，销售面积 589.12 万平方米，与去年相比，销售面积大幅下滑，2017 年销量仅为 2016 年的 27%。2017 年 3 月份，同样市场因“商办改住”项目销售政策将发生变化的预期，销量大幅增加至 43 万平方米，4 月份销量大幅减少，仅为 12.55 万平方米，7 月份仅 3 万平方米，9 月份销量回升至 10 万平方米，10 月再减少至约 7 万平方米，但 11 月回升至 15 万平方米，12 月前半月仅 1 万平方米，新建写字楼房地产市场销量萎缩。2016 年写字楼销量中，商办改住项目占了绝大比例，而 2017 年受政策调控限制，这类型的项目在市场急剧降温，是导致写字楼房地产销售下滑的重要原因。

表 53： 2017 年新建写字楼房地产销售情况

时间	销售套数(套)	销售面积(万m ²)	销售额(亿元)
2017 年 1 月	1968	14.72	63.49
2017 年 2 月	3341	26.05	103.54
2017 年 3 月	4982	43.21	179.52
2017 年 4 月	1132	12.55	56.62
2017 年 5 月	444	9.82	21.71
2017 年 6 月	1362	12.52	22.64
2017 年 7 月	208	3.2	9.39
2017 年 8 月	539	5.92	10.94
2017 年 9 月	626	9.9	24.74
2017 年 10 月	324	7.44	16.98
2017 年 11 月	1094	15.33	40.51
至 2017 年 12 月 17 日	144	1.08	2.70
合计	16164	161.74	552.77

注：根据中国指数研究院数据汇总计算

2017 年新建写字楼房地产销售均价为 34177 元/平方米，2016 年销售均价为 29955 元/平方米，2017 年比 2016 年上涨约 14%。比较月度价格，可以看到由于销量较少，单个项目的价格对均价影响很大，使得月度间价格起伏波动大，而拉长到季度，均价显示 2017 年写字楼房地产价格在 1 季度达到最高为 41265 元/平方米，可见商办改住项目对写字楼类房地产价格的巨大影响；2-3 季度均价为下降，但降幅在减少，进入 4 季度，均价环比上涨。

同样由于销量相对较低，单个项目价格对均价影响较大，使得月度间价格波动幅度大。经查询中国指数研究院数据，5 月份销量占比较大的朝阳、大兴、亦庄开发区备案项目均价较低，包括亦庄“国锐金嶺”项目备案价 20000 元/平方米、“经开壹中心”项目备案价 15542 元/平方米；朝阳“光华路 SOHO”项目备案价 24592 元/平方米；大兴“金第万科朗润园”项目备案价 20356 元/平方米。6 月份销量占比较大的平谷、亦庄、大兴备案项目均价较低，包括平谷“YOYO 悦城”项目备案价 14673 元/平方米；亦庄“经开壹中心”项目备案价 15633 元/平方米；大兴“金第万科朗润园”项目备案价 20345 元/平方米。7 月份销量占比较大的海淀、顺义备案项目均价较低，包括海淀“云中心”项目备案价 31210 元/平方米；顺义“高顺云港新能科技园”项目备案价 15333 元/平方米。8 月份销量占比较大的密云、海淀、亦庄备案项目均价较低，包括密云“华润五彩城”项目备案价 10169 元/平方米；海淀“云中心”项目备案价 29655 元/平方米；亦庄“经开壹中心”项目备案价 15827 元/平方米。10 月，丰台“恒泰中心”备案了 4.33 万平方米写字楼销售量，均价 16000 元/平方米。11 月，石景山“金融街（长安）中心”备案了 1.52 万平方米办公用房，均价仅 2970 元/平方米。

表 54：2017 年新建写字楼房地产销售价格情况

时间	销售价格 (元/㎡)	月度 变化率	季度均价 (元/㎡)	季度 变化率
2017 年 1 月	43131	19.1%	41265	22.4%
2017 年 2 月	39746	-7.8%		
2017 年 3 月	41546	4.5%		
2017 年 4 月	45112	8.6%	28938	-29.9%

时间	销售价格 (元/m ²)	月度 变化率	季度均价 (元/ m ²)	季度 变化率
2017年5月	22109	-51.0%		
2017年6月	18081	-18.2%		
2017年7月	29335	62.2%	23697	-18.1%
2017年8月	18485	-37.0%		
2017年9月	24991	35.2%		
2017年10月	22818	-8.7%	25236	6.5%
2017年11月	26425	15.8%		
至2017年12月17日	25023	-5.3%		

注：数据来源于中国指数研究院

截至2017年12月17日的写字楼销售面积中，64%集中于近郊区，25%的销售面积来源于城六区，仅11%的销售面积为远郊区县。而从销售金额看，城六区占30%，近郊区占65%，远郊区县4%，可见写字楼交易集中于近郊区。比较销售均价可见，城六区的价格为近郊区的1.18倍，而远郊区县为近郊区的约45%。

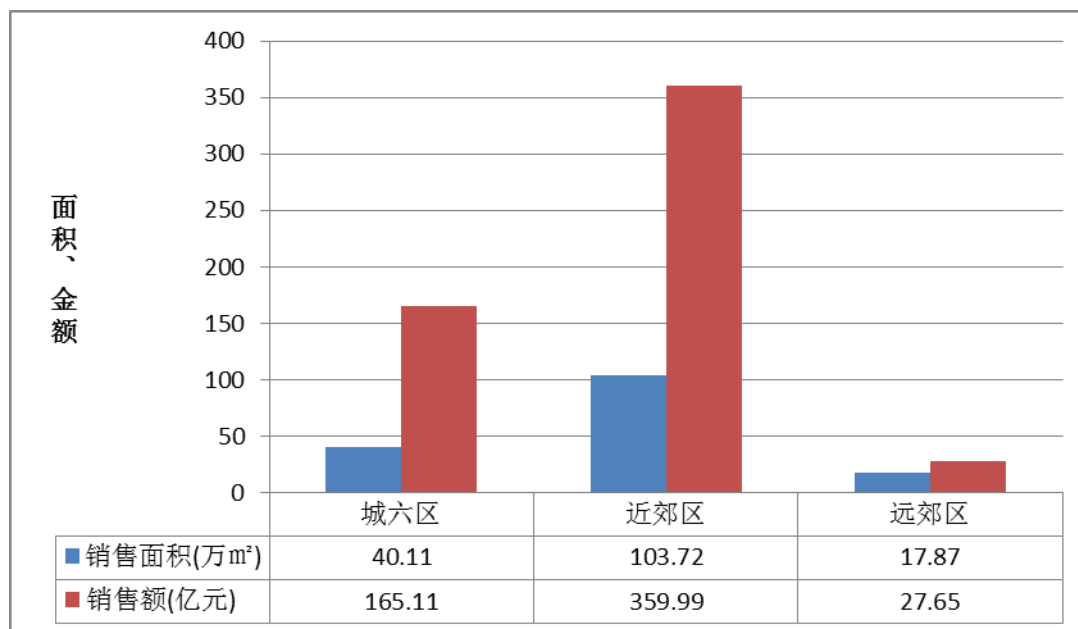


图 34 2017 年写字楼分区域销售情况表

比较2015-2017年新建写字楼各区域的销售均价，2017年近郊区价格涨幅最高，达到25%，涨幅高于2016年；而城六区价格比2016年下跌，跌幅约2.1%；远郊区涨幅仅0.1%，远低于去年25%的涨幅。

表 55：2015-2016 新建写字楼分区域销售均价对比

单位：元/㎡²

时间	城六区	近郊区	远郊区
2015 年	38771	23462	12360
2016 年	42051	27667	15466
2016 年涨幅	8.5%	17.9%	25.1%
截至 2017 年 12 月 17 日	41164	34708	15474
2017 年涨幅	-2.1%	25.4%	0.1%

注：根据中国指数研究院数据汇总计算

4.8 小结

2017 年，房地产开发投资持续下降，住宅投资下滑幅度更大。房地产市场销供不振，租赁市场可能迎来供应增加；住宅批准预售面积低于同期销量，办公用房则库存压力更大。新建商业房地产销量在新政后大幅减少，月度间价格波动幅度大，整体均价下跌；写字楼销量也大幅减少，整体均价上涨。

新建商品住宅价格年底稳定至去年底水平；市场销量逐月下滑，年底有所回升，市场销量探底趋稳；存量住宅市场价格指数显示自 5 月份开始持续下降，进入 4 季度价格已降至略低于去年年底；交易量同样从 4 月份开始大幅减少，年底出现回升态势；住宅租金大部分月份为上涨，在调控政策下，部分需求转向租赁市场促进租赁价格不断上涨。

2017 年，在房地产市场销量下滑，交易不振的情况下，开发商拿地也更加谨慎。地价动态监测结果显示住宅、商服类用地价格涨幅减少，监测指标结果与北京市房地产市场实际运行情况基本吻合。

5 北京市地价与社会经济环境协调状况

5.1 地区生产总值保持增长，经济运行稳中向好

据北京市统计信息网公布数据显示，2017年1-3季度北京市实现地区生产总值19569.8亿元，按可比价格计算，同比增长6.8%，增速略高于去年同期。

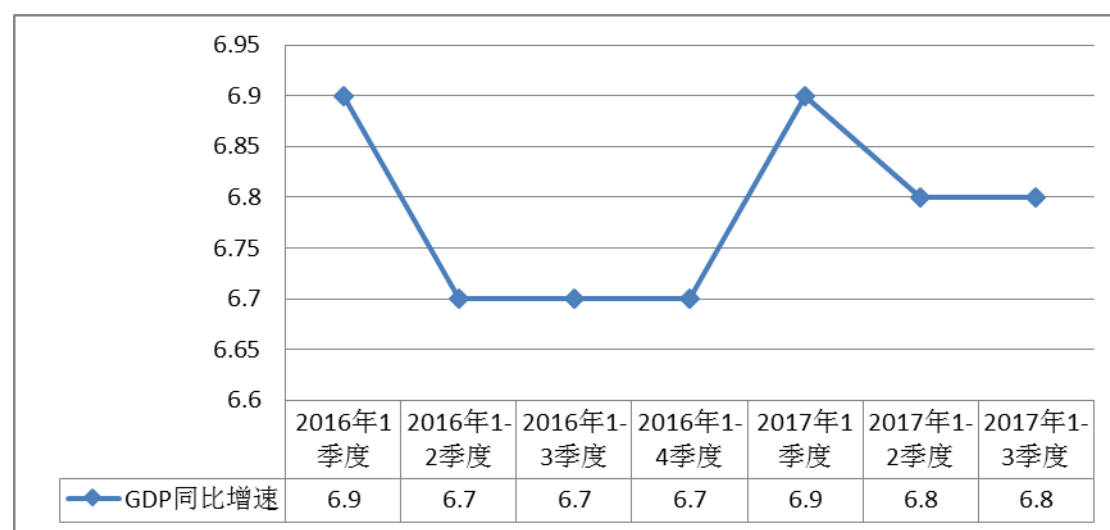


图 35 2016-2017 年北京市地区生产总值情况

上半年宏观经济各项指标显示经济平稳运行，固定资产投资保持增长，人均可支配收入增速略增，城镇登记失业率处于较低水平，城镇新增就业人数增加，居民消费价格保持温和上涨。

表 56: 2017 年 1-3 季度经济指标汇总表

序号	指标	数据	同比增速
1	GDP	19569.8 亿元	6.8%
2	固定资产投资	6093.7 亿元	5%
3	人均可支配收入	42641 元	9.2%
4	人均消费支出	27448	6.6%
5	社会消费品零售总额	8174.9 亿元	5.4%
6	城镇登记失业率	1.49%	/
7	城镇新增就业人数	36.7 万人	同比增加 0.1 万人
8	居民消费价格同比涨幅	1.9%	/

数据来源：北京统计信息网

5.2 PPI、CPI 指数向好，居民消费需求较稳定，制造业形势好转

根据北京市统计信息网公布的数据，2017年1-11月份北京市居民消费价格指数（CPI）中，环比指数保持在100左右，其中4个月低于100；同比指数均高于100，且涨幅在3%以内。居民消费价格保持温和上涨，消费需求较稳定。

工业生产者出厂价格指数（PPI）中4-7月环比指数低于100，8-10月均为100，11月为100.2，同比指数则均高于100，制造业面临的形势好转。

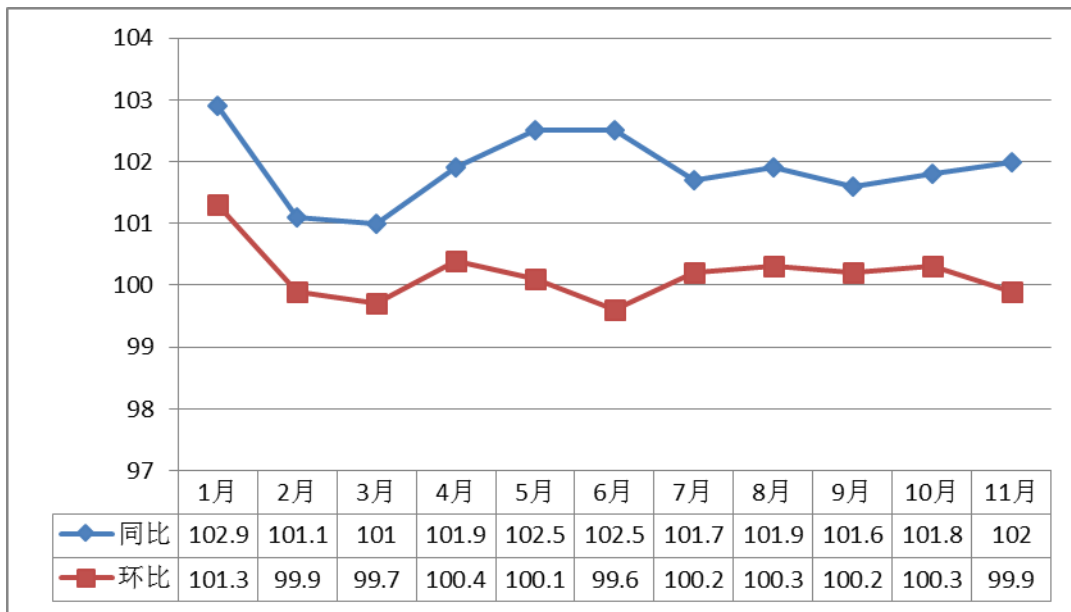


图 36 2017 年 1-11 月北京市 CPI 指数走势图

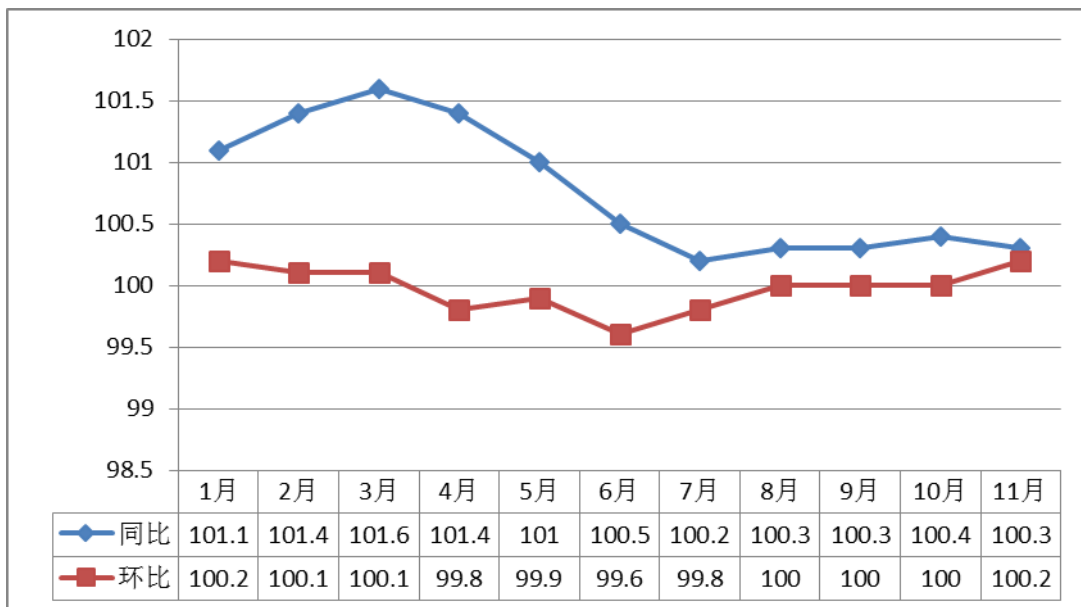


图 37 2017 年 1-11 月北京市 PPI 指数走势图

5.3 固定资产投资增长，基础设施投资比重扩大

北京市统计信息网公布数据显示，2017年1-11月北京市完成全社会固定资产投资7866.6亿元，比上年同期增长4.5%。其中基础设施投资完成2638.8亿元，同比增长27.4%，占全市投资的比重为33.5%。房地产开发投资完成3251.66亿元，同比下降10.3%，占比为41.3%。

表 57：固定资产投资情况比较表

时间	固定资产投资 增速	房地产投资 增速	房地产投资 占比	基础设施投资 增速	基础设施投资 占比
2016年1-11月	5.8%	-6.4%	48.1%	14.8%	27.5%
2017年1-2月	6.1%	-4.30%	49.23%	71.5%	27.4%
2017年1-3月	7.9%	-7.20%	47.2%	36.5%	29.6%
2017年1-4月	7.1%	-9.30%	45.2%	36.1%	31.1%
2017年1-5月	6.3%	-2.40%	45.2%	10.3%	30.6%
2017年1-6月	6.2%	-6.40%	43.8%	21.8%	31.2%
2017年1-7月	5.3%	-7.10%	43.4%	24.3%	30.7%
2017年1-8月	5.1%	-3.30%	43.9%	20.8%	30.5%
2017年1-9月	5.0%	-6.80%	43.4%	26.9%	32.2%
2017年1-10月	4.2%	-8.40%	42.6%	25.9%	32.0%
2017年1-11月	4.5%	-10.3%	41.3%	27.4%	33.5%

数据来源：根据北京统计信息网数据整理计算

固定资产投资保持增加，受房地产开发投资持续下滑的影响，增速略低于去年同期。房地产开发投资持续下滑，且下滑速度加快，占固定资产投资比重由去年同期的48.1%下降至41.3%。基础设施投资则保持2位数的增速，远高于去年同期，占固定资产投资比重达到33.5%。

5.4 货币供应持续增长，增速下降，流动性趋于收紧

根据中国人民银行的统计数据，11月末，广义货币(M2)余额167万亿元，同比增长9.1%，狭义货币(M1)余额53.56万亿元，同比增长12.65%。

M2增速整体趋势为下降，10月增速为创新低的8.8%，11月份反弹至9.1%，但仍低于去年11月的11.39%。M1的增速则进一步下滑，11月份增速12.65%为今年来最低，相比去年同期的22.65%更是大幅下降。整体货币供应趋紧，流动性也在收紧，M2与M1的剪刀差进一步收窄，资金持续脱虚向实。

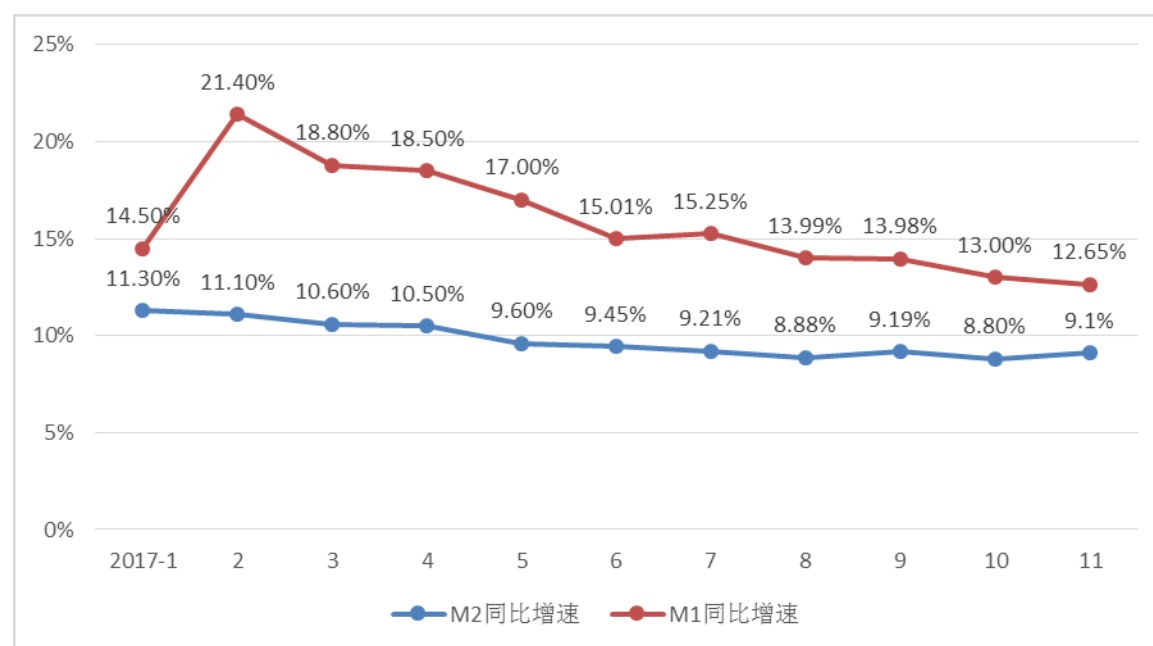


图 38 2017 年 M2 和 M1 增速图

5.5 房地产贷款增速继续下降，开发企业资金到位量收缩

根据中国人民银行营业管理部(北京)公布的北京市货币信贷运行情况数据，11月末，北京市金融机构人民币房地产贷款(包括房地产开发贷款和个人购房贷款等)余额16233.3亿元，同比增长13.8%。其中，房地产开发贷款余额5066.9亿元，比年初增加317.5亿元；个人购房贷款余额9646.5亿元，比年初增加1348.2亿元，比上年同期少增989.8亿元，余额同比增长17.7%，增幅比上年同期低25.3个百分点。无论是房地产开发贷款还是个人购房贷款余额同比增幅都在减少，调控下，房地产贷款增速继续下降。

1-11月房地产开发企业项目到位资金5691.9亿元，同比减少19.4%。其中，贷款1474亿元，下降20%；自筹资金为1423亿元，下降21.4%；定金及预收款为1962亿元，下降8.7%。相比去年同期，信贷资金、销售回款均在减少，开发资金投入量收缩。

表 58：房地产开发企业项目到位资金情况表

时间	到位资金增速	贷款增速	定金及预收款增速	自筹资金增速
2016年1-11月	14.9%	5.4%	42.5%	-3.3%
2017年1-2月	7.8%	38.8%	47.7%	-48.0%
2017年1-3月	-0.5%	8.1%	46.4%	-48.2%
2017年1-4月	11.6%	4.9%	26.9%	-41.7%
2017年1-5月	-5.8%	3.2%	17.2%	-35.5%
2017年1-6月	-3.8%	-4.7%	6.9%	-25.1%
2017年1-7月	-10.2%	-10.0%	7.0%	-23.8%
2017年1-8月	-12.8%	-17.1%	4.3%	-22.9%
2017年1-9月	-14.7%	-18.3%	-2.5%	-19.6%
2017年1-10月	-18.5%	-19.1%	-8.6%	-21.0%
2017年1-11月	-19.4%	-20%	-8.7%	-21.4%

数据来源：根据北京统计信息网数据整理计算

5.6 小结

从宏观经济环境来看，北京地区经济稳中向好，固定资产投资持续增长，基础设施投资占比不断增加。地区经济稳中向好，支撑地价水平继续上涨。同期房地产开发投资减少且减少幅度加大，货币流动性趋紧，房地产信贷资金同比减少，与监测地价结果显示的地价涨幅减少一致。

6 相关政策对北京市地价的影响

6.1 政府多次强调住宅房地产的居住属性，加快建立长效机制，构建租购并举的住房制度，目的均为促进房地产市场平稳健康发展

2月28日，中央财经领导小组第十五次会议召开，习近平主持并发表重要讲话：建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。充分考虑到房地产市场的特点，紧紧把握“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。完善一揽子政策组合，引导投资行为，合理引导预期，保持房地产市场稳定。调整和优化中长期供给体系，实现房地产市场动态均衡。

3月5日，十二届全国人大五次会议在北京开幕，国务院总理李克强作政府工作报告：坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。

10月，中国共产党第十九次全国代表大会召开，习近平代表第十八届中央委员会向大会作了题为《决胜全面建成小康社会 夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利》的报告。报告关于“深化供给侧结构性改革”明确指出：“建设现代化经济体系，必须把发展经济的着力点放在实体经济上。”“坚持去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板，优化存量资源配置，扩大优质增量供给，实现供需动态平衡。”报告肯定了实体经济对于经济发展的基础性地位，明确了经济“脱虚向实”的总方向。实体经济将成为政策扶持的核心，房地产不再是国民经济的支柱产业。报告强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”延续了2016年中央经济工作会议对房地产市场所作出的“房子是用来住的，不是用来炒的”定位。

12月，中央经济工作会议也再次指出，加快建立多主体供应、多渠道保障、

租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

1月14日，北京市代市长蔡奇在北京市第十四届人民代表大会第五次会议上做的报告：把握住房的居住属性，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求，金融、财税、土地、市场监管等多措并举，探索建立符合国情市情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。加大中低价位、中小套型普通商品住房供应比例，培育和规范发展住房租赁市场。

6.2 北京强化调控措施，多项调控细化政策密集出台，各项措施均着力稳定房地产市场

3月17日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京住房公积金管理中心发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》（京建法[2017]3号），强化差别化信贷政策，实施“认房又认贷”，进一步提高了二套房贷最低首付比例，普通自住房提高到60%，非普通自住房提高到80%，同时降低住房贷款期限，将原来最高可贷30年的贷款期限降至25年。此外，也明确了企业购买的商品住房再次上市交易，需满3年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行，以打击企图以企业名义购房钻限购政策空子、投机炒房。此次“317”新政实施后，商品住宅限购限贷措施更加严格。

3月22日，北京市地方税务局、北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策执行标准的公告》：“连续5年(含)以上在本市缴纳个人所得税”，是指按“工资、薪金所得”缴税的纳税人，从申请月的上一个月开始往前推算60个月在本市连续缴纳个人所得税；按“个体工商户生产、经营所得”缴税的纳税人，根据其适用的计税期间，从申请月的上一

个月（或上一季度）开始往前推算 60 个月（或 20 个季度）在本市连续缴纳个人所得税。

3 月 20 日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会发布《关于加强国有土地上住宅平房测绘、交易及不动产登记管理的通知》（京建法〔2017〕4 号）：住宅平房办理房源核验时，属地房管部门或其委托机构应进行实地核验，将具有院落居民通行、应急救援功能的部位，在《存量房房源核验信息表》中标注为“通道”。

3 月 22 日，北京市地方税务局、北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策执行标准的公告》：“连续 5 年(含)以上在本市缴纳个人所得税”，是指按“工资、薪金所得”缴税的纳税人，从申请月的上一个月开始往前推算 60 个月在本市连续缴纳个人所得税。

3 月 24 日，北京市规划和国土资源管理委员会、北京市住房和城乡建设委员会、北京市教育委员会、北京市公安局联合发布：不具备居住条件的过道、车库、廊道等异形房，将执行“三不政策”：在不动产登记中一律不能单独办理过户等转移登记；在公安机关户口登记环节一律不能办理落户；在子女就学环节一律不能作为入学资格条件。

3 月 24 日，中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心发布《关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知》（银管发〔2017〕68 号）：对于离婚一年以内的房贷申请人，各商业银行应参照二套房信贷政策执行；申请住房公积金贷款的，按二套住房公积金贷款政策执行。

4 月 3 日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于加强国有土地上住宅平房销售管理的通知》（京建发〔2017〕118 号）：住宅平房纳入限购范围，套数以不动产权证个数计。

4 月 27 日，北京市住房和城乡建设委员会对外发布：法院竞拍房产纳入本市限购范围，如果竞拍人没有购房资格，将无法办理产权登记。

5 月 16 日，通州区宣布，将与天津市武清区、河北省廊坊市建立“通武廊房地产治理工作组”。三地将从哄抬房价、操纵市场价格，虚假宣传、误导市场

预期，垄断房源、扰乱市场秩序等方面，打击投机炒房炒地行为。

7月，市住房城乡建设委网站对外发布了《北京住房和城乡建设发展白皮书(2017)》，正式披露了北京2017年在“住”和“建”上的发展思路。在备受关注的房地产市场调控方面，白皮书介绍，北京住房需求持续旺盛，加上宏观经济、金融等影响房价上涨的因素并未根本消除，2017年将继续坚定不移加强和完善房地产市场调控，确保2017年房价环比不增长。将严格商品住房预售、现售的价格引导，对于申报价格明显高于前期或周边在售项目价格的，一律暂缓批准预售许可或办理现房销售备案，确保2017年房价环比不增长；在土地供应上，会同相关部门进一步调整用地供应结构，提高住宅用地比例，完善“限房价、控地价”土地供应工作机制，加大自住房用地供应和中小套型住房供应比例。

6.3 “商办改住”、“产改住”、“借特色小镇搞房地产开发”受到严控，有利于房地产市场规范有序发展

3月26日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会、北京市工商行政管理局、人民银行营业管理部、银监会北京监管局联合发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》(京建发[2017]第112号)，对商业办公类项目的销售做了严格规定。包括不得擅自改变为居住等用途；新报建项目最小分割单元不得低于500平方米；在建在售项目销售对象为企事业单位、社会组织，再次出售应出售给企事业单位、社会组织；已销售项目再次上市，可出售给个人，但需满足购房条件；商业银行暂停商办类项目个人购房贷款。

4月18日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会发布《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》：对112号文的规定进一步明确了实施细则。

4月19日，北京市规划和国土资源管理委员会、北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市地方税务局、北京市工商行政管理局联合发布《关于进一步加强产业项目管理的通知》(市规划国土发[2017]121号)：产业项目应当严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让

和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。

4月28日，北京市发展和改革委员会、北京市农村工作委员会、北京市规划和国土资源管理委员会、北京市住房和城乡建设委员会联合发布《关于进一步促进和规范功能性特色小镇发展有关问题的通知》（京发改[2017]549号）：以功能、产业和人口合理确定建设规模，严禁打着特色小镇名义违法违规搞圈地开发，严禁整体镇域开发，严禁搞大规模的商品住宅开发。

5月23日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步加强商业、办公项目管理的公告》的最新说明：在政策执行前，已取得预售许可证、有实际成交并完成网签的商办类项目，开发商可保持现有设施；已购买的商办类房屋，购房者可保持现有设施。已购买的商办类房屋，可出租，且不限定出租对象；也可销售，但购房人应符合政策要求。

6.4 开发区改革创新发展意见出台，存量工业房地产用地性质转变可实现；建设土地使用权二级市场试点方案公布，存量土地资源配资效率将提高

1月19日，《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7号）印发，提出优化开发区土地利用政策。对发展较好、用地集约的开发区，在安排年度新增建设用地指标时给予适度倾斜。适应开发区转型升级需要，加强开发区公共配套服务、基础设施建设等用地保障，提高生产性服务业用地比例，适当增加生活性服务业用地供给。利用存量工业房产发展生产性服务业以及兴办创客空间、创新工场等众创空间的，可在5年内继续按原用途和土地权利类型使用土地，5年期满或涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。允许工业土地使用权人按照有关规定经批准后进行再开发，涉及原划拨土地使用权转让需补办出让手续的，可采取规定方式办理并按照市场价缴纳土地出让价款。

1月22日，国土资源部网站公布《国土资源部印发〈关于完善建设土地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案〉的通知》（国土资发〔2017〕12号）：完

善建设用地使用权转让、出租、抵押机制。完善土地分割转让政策。探索土地分割转让措施，明确分割条件，规范分割流程，促进存量土地盘活利用。北京市房山区列入开展国有土地二级市场试点的 28 个试点地区名单。

6.5 住房用地管控通知出台，消化周期快的城市要加快供地节奏；北京住宅用地供应计划调增，多次强调要推动商品住宅入市供应

4 月 1 日，住房城乡建设部、国土资源部发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房[2017]80 号）：住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模。各地要建立购地资金审查制度，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地。加强商品住房项目预售价格管理，督促房地产开发企业合理定价。

5 月，《北京市 2017-2021 年及 2017 年度住宅用地供应计划》和《北京市 2017 年度国有建设用地供应计划》发布，明确未来 5 年北京市计划供应住宅用地 6000 公顷，以保障 150 万套住房建设需求。其中产权类住房 100 万套，租赁住房 50 万套。2017 年全市计划供应住宅用地调整为 1200 公顷，这一数字比原计划将近翻了一倍。

6 月 25 日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于办理商品住宅项目预售许可有关事项的通知》（京建发〔2017〕243 号），累出了本市 161 项拿地未开工项目和 228 项开工未入市项目的清单，允许企业取得一个施工许可后，可以对应办理两次预售许可。

10 月，市住房城乡建设委发布《关于加快推进 2017 年政策性住房、商品房及配套设施投资任务落实的通知》（京建发〔2017〕428 号），加快推进由市、区住建部门承担的政策性住房、商品房及配套设施投资任务落地，确保全年 2500 亿元投资任务顺利完成。全力推进本辖区政策性住房、商品房及配套设施的开工和建设进度，加快完成投资任务。

6.6 监管部门严控房地产领域金融风险，房地产金融调控不放松，货币政策保持稳健中性

2月13日，中国基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号-私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》：对私募资产管理计划投资于房地产价格上涨过快的16个热点城市普通住宅地产项目、向房地产开发企业提供融资，用于支付土地出让价款或补充流动资金等行为进行了规范。北京为这16个城市之一。

4月7日，中国银监会发布《关于银行业风险防控工作的指导意见》（银监发〔2017〕6号）：坚持分类调控、因城施策，防范房地产领域风险。严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫。将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试。加强房地产业务合规性管理，严禁资金违规流入房地产领域。

4月20日，中国人民银行营业管理部、北京市住房和城乡建设委员会、中国银行业监督管理委员会北京监管局联合发布《关于房地产开发企业房地产经纪机构履行反洗钱义务的通知》：房屋交易当事人购房款以银行转账的方式支付，且必须使用出卖人和买受人的银行账户，通过预售资金、存量房交易资金监管专用账户进行资金支付。

8月初，中国人民银行发布《中国区域金融运行报告（2017）》，报告指出：全国房地产市场可能呈现“成交回落、价格平稳略降”的发展态势。但是房价上涨预期仍然存在；土地供应不足，部分城市甚至出现“面粉比面包贵”的情况；部分热点城市库存处于低位，短期内市场供应紧张；居民投资渠道有限且回报不高。报告提出：加强住房金融宏观审慎管理，继续做好房地产金融调控，在支持居民合理自住购房同时，严格限制信贷资金流向投资投机性购房。

8月中，中国人民银行发布《2017年第二季度中国货币政策执行报告》：下一阶段，围绕服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革三项任务，继续实施稳健中性的货币政策，处理好稳增长、调结构、控总量的关系，为供给侧结构改

革营造中性适度的货币金融环境。保持总量稳定；着力防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。

6.7 住房租赁市场加快发展,推动企业自持商品住宅租赁和集体建设用地建设租赁住房规范开发管理,构建租售并举的住房体系

4月14日,北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会联合发布《关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知》(京建发〔2017〕145号):企业自持商品住房应全部用于对外租赁,不得销售。企业持有年限与土地出让年限一致,对外出租单次租期不得超过10年。

5月19日,首部针对住房租赁和销售的法规——《住房租赁和销售管理条例》(征求意见稿)开始向社会公开征求意见。

7月,住房城乡建设部等九部委联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》(建房〔2017〕153号),要求多措并举加快发展住房租赁市场。主要措施包括:建设政府住房租赁交易服务平台、多渠道增加新建租赁住房供应、加大对住房租赁企业的金融支持力度等。

8月21日,国土资源部、住房城乡建设部《关于印发〈利用集体建设用地建设租赁住房试点方案〉的通知》(国土资发〔2017〕100号),确定北京等13城试点集体建设用地建设租赁住房。

8月17日,北京市住房和城乡建设委员会联合发改、教委、公安等多部门公开《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知(征求意见稿)》。意见稿在租赁住房供应、金融支持、平台服务、当事人权益保障等多方面予以规定,为承租人在子女教育等公共服务事项方面提供了一定条件下的“租购同权”。

9月28日,北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市教育委员会、北京市公安局、北京市规划和国土资源管理委员会、北京市卫生和计划生育委员会、北京市工商行政管理局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》(京建法〔2017〕21号)。提出多渠道增加租赁住房供应,承租人在一定条件下可申请子女在所在地义务教

育，明确了租赁行为规范，对房地产经纪服务提出规范要求。从10月31日起正式实施，北京市住房租赁监管平台和服务平台同步上线运行。

11月16日，北京市规划国土委、市住建委联合印发《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》，确定了未来五年北京集体用地建设租赁住房的供应计划，并明确了此类市场租赁住房的建设标准、租金和租期情况。

根据北京市供地计划，2017-2021年计划供应集体建设用地1000公顷，其中2017年200公顷用于租赁住房建设。

集体租赁住房的租金水平参考周边市场物业水平，与房屋租赁市场接轨。在租期上，鼓励签订长期住房租赁合同，但单次租期不得超过10年。除承租人另有要求外，单次租赁期限不低于3年。但如果承租人要求承租3年或以内的，出租机构不得拒绝。

6.8 《北京市共有产权住房管理暂行办法》出台，并进行系列政策解读，共有产权住房定位为支持中端需求

8月3日，北京市住房和城乡建设委员会公开征求意见，“共有产权住房”成为市场热议点。“共有产权住房”是指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

8月14日，北京市住房和城乡建设委员会回复征求意见的情况反馈，明确共有产权住房可办理落户、入学；控制套型总建筑面积在60平方米以下的套型比例，最大不超过120平方米。

9月20日，北京出台《北京市共有产权住房管理暂行办法》，对共有产权住房规划、建设、销售、使用、退出以及监督管理等各方面均做了相应规定。要求合理安排共有产权住房用地，用于满足本区符合条件的居民家庭及重点人才居住需求。其中，满足在本区工作的非本市户籍家庭住房需求的房源应不少于30%。规定了申请购买共有产权住房的家庭条件。共有产权住房项目的销售均价，应低于同地段、同品质普通商品住房的价格，购房人产权份额，参照项目销售均价占

同地段、同品质普通商品住房价格的比例确定。共有产权住房购房人取得不动产权证满 5 年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。

9 月，住房和城乡建设部印发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》（以下简称《意见》），支持北京市、上海市深化发展共有产权住房试点工作，鼓励两市以制度创新为核心，结合本地实际，在共有产权住房建设模式、产权划分、使用管理、产权转让等方面进行大胆探索，力争形成可复制、可推广的试点经验。

10 日，北京市住房和城乡建设委员会在网站发布系列政策解读，对“规范管理”、“建设品质”、“审核分配”、“制度设计”均做了解读。强调深化住房制度改革，建立租购并举的住房制度，共有产权住房主要面向夹心层的住房困难群体，作为中端支持的重要方式。

6.9 北京城市总体规划获批，打造以首都为核心的世界级城市群；非首都功能继续疏解，住房需求端管控加强，住宅供地力度将加大

9 月底，《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》发布，落实“全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心”的城市战略定位。规划提出了‘一核一主一副、两轴多点一区’的城市空间结构，明确了核心区功能重组、中心城区疏解提升、北京城市副中心和河北雄安新区形成北京新的两翼、平原地区疏解承接、新城多点支撑、山区生态涵养的规划任务。

北京将坚定不移疏解非首都功能。严格控制城市规模，到 2020 年，常住人口规模控制在 2300 万人以内，2020 年以后长期稳定在这一水平；城乡建设用地规模减少到 2860 平方公里左右，2035 年减少到 2760 平方公里左右。压缩生产空间规模，提高产业用地利用效率，适度提高居住用地及其配套用地比重，形成城乡职住用地合理比例。加强需求端管控，加大住宅供地力度，完善购租并举的住房体系，建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，努力实现人民群众住有所居。高水平规划建设北京城市副中心，深入推进京津冀协同发展。

6.10 小结

2017年,中央和北京政府在多次会议均强调“房子是用来住的,不是用来炒的”,推动构建租购并举的住房制度,以推动房地产市场健康稳定发展。北京3月升级调控政策,各项细化措施密集出台,“商办改住”项目受到严控,以稳定房价,规范市场。响应政策要求,北京土地供应计划加大住宅用地供应,同时增加租赁住宅用地,利用集体建设用地建设租赁住房,推动多渠道增加住宅供应。共有产权住宅各项管理政策细则也出台,成为未来供应主力,以支持中端需求。住房租赁市场也得到大力推动,规范化管理细则出台,致力于构建租购并举的市场。北京城市总体规划也明确非首都功能继续疏解,住房需求端管控加强,住宅供地力度将加大。各项政策多管齐下,北京房地产市场投资投机需求被抑制,房价快速上涨缓解。土地市场也响应政策要求,住宅用地尤其共有产权住宅用地供应量大幅增加,规划住宅均限定房价,开发商更加理性谨慎,市场竞争激烈度减弱,地价上涨速度也大幅回落。

7 背景情况与未来趋势分析

7.1 北京市地价变化的背景及存在的问题

7.1.1 北京市地价变化的背景

(1) 2017 年前 3 季度北京经济稳中向好，固定资产投资增加，基础设施投资力度加大，提升城市土地价值，支撑地价上涨。

(2) 全年货币供应量保持增长，但货币流动性趋弱；信贷调控下，资金流入房地产速度放慢，开发企业到位资金减少，企业在土地市场更加谨慎。

(3) 北京升级调控政策，各项细则出台，房地产市场更加规范化，房价过快上涨被抑制。

(4) 大力发展租赁市场，企业自持租赁商品住宅和集体土地建设租赁住房共同发力，构建租购并举的住房市场。

(5) 土地市场供应量住宅用地大幅增加，尤其共有产权住房用地占比重，土地市场响应政策要求，增加供给，并通过限定房价的出让条件，平抑房地产市场价格。

(6) 工业用地供应量增加，园区价格稳步上涨。

7.1.2 存在的问题及建议

2017 年土地市场和地价变化中发现以下问题并提出建议：

(1) 提高存量土地利用效率，促进集约节约利用土地。2017 年北京市土地招拍挂市场加快了供地节奏，加大了供地力度。通过供给端发力，为抑制地价过快上涨，改变房地产市场预期，促进房地产市场稳定发挥了重要的作用。但新增建设用地必将日益稀缺，提高存量土地利用效率成为集约节约用地的重要方式。通过制定措施，鼓励存量土地的盘活，调动原土地使用权人的积极性，保障各方利益，在现有法律政策体系下，改革创新，充分发挥土地价值。

(2) 建立土地全生命周期数据库。土地从征收、整理、收储、出让、建设、转让、抵押、出租等各项活动中形成全生命周期，整个过程涉及多个管理部门，

土地主管部门对于出让及之前的环节均有所把控，对于出让后涉及转移、抵押等登记要求的也可追踪。在不动产统一登记制度下，对于土地在各个环节的变化可通过建立全周期数据库进行跟踪分析，为政策制定提供参考依据。

7.2 未来趋势分析

7.2.1 土地供应加速，地价上涨速度进一步放缓

土地市场供应量加大的背景下，开发商有更多选择，未来房地产市场供应量也预期增加，土地市场竞争程度将再弱化，地价上涨速度会进一步放缓。“天价地王”、“面粉贵过面包”的现象将难以出现。地价得到控制，也有利于房价的稳定，促进房地产市场的健康。

7.2.2 基于良好的生态环境，远郊区的土地价值将进一步凸显

2017 年土地市场交易结果显示远郊区的经营性用地涨幅超过了城六区和近郊区。远郊区生态环境优良，土地供应潜力相对更大，在城市交通设施不断发展下，远郊区的吸引力会越来越强，土地价值将进一步凸显。

执笔单位：北京房地产估价师和土地估价师及土地登记代理人协会

二〇一七年十二月