

首佳观察

ShouJia Observation

政治局会议部署经济工作：“财政杠杆”提振经济，释放积极信号 P04.

一手抓疫情，一手看经济：武汉房地产市场深度观察 P10.

首佳观点：疫情下的嘉兴市住宅市场 P14.

2019，作为一个亲历者，我眼中的“首佳式”融合与发展 P42.

中国领先的不动产价值服务商



2020年第1期 总第1期



扫码关注



主编 赵蓓

责任编辑 宋辉 李杭

美术设计 王斯琪

总部 地址:北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层
电话:010-58930818

上海 地址:上海市虹口区四川北路859号中信广场3303A
电话:021-66988556

武汉 地址:湖北省武汉市中央商务区淮海中段泛海国际SOHO城2号楼14层
电话:027-85755666

苏州 地址:苏州市工业园区星海街200号星海国际广场1505室
电话:0512-62569281

嘉兴 地址:浙江省嘉兴市文桥路505号融通商务中心3幢16楼
电话:0573-82086022

服务热线 400-106-0166

网址 www.bjshoujia.com.cn



首佳顾问
SHOU JIA CONSULTING

我们是中国领先的不动产价值服务商

致力于成为中国不动产价值管理的领导者

围绕和满足客户需求, 统一标准、统一交付质量, 提供不动产综合解决方案

以保证我们的客户取得市场竞争优势

品牌化、平台化、数据化、全国化



首佳顾问官方微信



刊首语	刊首语	03
行业分析	政治局会议部署经济工作：“财政杠杆”提振经济，释放积极信号	04
	估价师眼中的房地产市场方向如何？首佳顾问估价精英年终论道	06
	“疫情”后：住宅价格差异化发展或成趋势	08
	一手抓疫情，一手看经济：武汉房地产市场深度观察	10
	火神山速度：“中国奇迹”背后的BIM技术	12
	首佳观点：疫情下的嘉兴市住宅市场	14
	疫情“黑天鹅”事件之后，2020全国土地市场低迷开局	17
经典案例	大宗物业成交案例分析 LG双子座	20
专业报告	COVID-19疫情对房地产市场的影响	22
	北京市房地产市场分析报告（2020年第1期）	24
	北京市房地产市场分析报告（2020年第2期）	30
季度新闻	首佳顾问向宣化区捐赠抗疫物资	38
	首佳评估入围多家金融机构	38
	浙江和诚获评工程造价信用AAA级	38
	河子西村整体改造项目复工忙	38
	苏州公司个贷业务全面线上化作业	39
	华中资产评估公司入围湖北交投旗下企业	39
	和诚海盐分公司被选为百尺路改造项目征收评估机构	39
首佳记忆	直击武汉 万烛照江城，你们是最可爱的人	40
	2019，作为一个亲历者，我眼中的“首佳式”融合与发展	42

首佳观察刊首语

■ 首佳顾问董事长 高喜善

步入2020年，外部环境的一系列变化，不断提醒我们，只有积极应变、勇于创新，才能更好地适应形势的发展。首佳顾问正在走向新的发展阶段，对于市场、对于客户、对于我们自己，深刻认识这种变化，十分重要。

这要求我们从变化中来寻求机遇。机遇在哪里？

一方面，房地产市场受多因素影响，正在发生复杂深刻的变化，市场需要真正专业的估价顾问服务。房地产估价机构的业务结构，业务模式，服务方式及服务能力，都在随客户需求的变化而改变。把握趋势主动求变，解决客户痛点需求，发展前景依然广阔。

另一方面，随着政策、市场环境的变化，咨询顾问类业务机会不断增加，业务要求高、挑战大，但需求旺盛，是房地产估价机构业务延伸发展的蓝海。结合自身优势，围绕房地产全生命周期中的相关环节，积极为各类客户提供综合解决方案和落地服务，将是我们的价值所在。

正是在这样的认识之下，我们决定打造《首佳观察》这样一份专业刊物。

在这里，我们希望能够汇聚首佳顾问全国各地专业人员的智慧，让这份刊物成为呈现我们思考和行动成果的平台，让首佳人告诉我们的客户，让广大客户从这里看到不断精进的首佳。

同时我也希望，作为国内居于前列的不动产价值综合服务机构，我们的刊物能够紧跟行业和市场发展，以专业和深度来反映首佳顾问正在发生的诸多变化。

在这里，希望我们的客户能够真实地看到：“诚信为首，业精为佳”是首佳人不变的价值追求，而“心高命厚，行稳致远”是首佳人稳步前行的注解。

政治局会议部署经济工作：“财政杠杆”提振经济，释放积极信号

文/首佳顾问市场品牌中心供稿

3月27日,中共中央政治局召开会议,分析国内外新冠肺炎疫情防控和经济运行形势,研究部署进一步统筹推进疫情防控和经济社会发展工作,审议《关于2019年脱贫攻坚成效考核等情况的汇报》和《关于中央脱贫攻坚专项巡视“回头看”情况的综合报告》。在密集的五项议题内,疫情防控和经济工作无疑是重量级的内容。今天,首佳顾问和您一起回顾本次政治局会议的相关信息。

No.1 对于局面的判断

会议认为,经过全国上下两个月以来的高强度防控工作,疫情防控取得阶段性重要成效,经济社会秩序加快恢复。当前,国内外疫情防控和经济形势正在发生新的重大变化,境外疫情呈加速扩散蔓延态势,世界经济贸易增长受到严重冲击,我国疫情输入压力持续加大,经济发展特别是产业链恢复面临新的挑战。应国内外疫情防控新形势,要及时完善我国疫情防控策略和应对举措,把重点放在外防输入、内防反弹上来,保持我国疫情防控形势持续向好态势。

首佳观点:

- ▶ “外防输入、内防反弹”的策略是目前疫情防控的中之重。
- ▶ 随着疫情的全球化加速蔓延,世界经济贸易正在面临巨大的挑战,“全球经济衰退”成为大概率预期,并“有可能达到创纪录的规模。”
- ▶ 国内不少疫情轻微地方,复产复工工作情况态势良好。但是人口规模和流动人口规模较大的国内重点城市,全面复产复工的节奏仍然缓慢。此类城市通常也

是区域经济、金融中心,对于周边区域经济的增长和资源融通均发挥着重要的作用。放缓全面复产复工节奏意味着相关城市的经济和金融功能仍不能全面发挥,进而影响相关产业链的正常运行,这对于保障经济增长无疑是不确定因素。

- ▶ 国际经济受疫情冲击,外部需求减弱,外部订单减少,国内相关产业链也会受到巨大影响,从而形成外部因素对我国经济增长形成负面影响。

No.2关于重点区域抗疫

“.....要进一步加强北京等其他重点地区防控。要健全低风险地区及时发现、快速处置、精准管控、有效救治的常态化防控机制,落实早发现、早报告、早隔离、早治疗要求,完善并及时启动相关防控预案,坚决防止疫情反弹。”

首佳观点:

- ▶ 北京等重点城市依然不会放松。中央将防疫工作分为重点地区和低风险区两类。重点区域仍需加强防控工作。而低风险区则要求地方建立“常态化防控机制”,完善预案,防止反弹。

No.3 关于经济恢复工作

会议强调:“要在疫情防控常态化条件下加快恢复生产生活秩序。各地区各部门要坚定信心、迎难而上、主动作为,统筹推进疫情防控和经济社会发展工作,坚定不移贯彻新发展理念,深化供给侧结构性改革,坚决打好三大攻坚战,加大宏观政策对冲力度,有效扩大内需,全面做好‘六稳’工作,动态优化完善复工复产疫情防控措施指南,力争把疫情造成的损失降到最低限度,努力完成全年经济社会发展目标任务,确保实现决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚目标任务。”

首佳观点:

- ▶ 从现实情况来看,疫情之下,国内及全球经济受到普遍冲击。本次政治局会议明确提出力求把损失降到最低,整体社会经济目标未作调整。
- ▶ 通过“努力、确保、决战”等词语,可见政府在保经济方面,无论复工复产还是后续扶持政策上,都将会有持续动作。
- ▶ 在财政、金融、投资、内需等各个层面力求破局,目标直指“六稳”,即“稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期。”

No.4 重头戏:扶持政策的力度如何?

会议指出,“要加大宏观政策调节和实施力度。要抓紧研究提出积极应对的一揽子宏观政策措施,积极的财政政策要更加积极有为,稳健的货币政策要更加灵活适度,适当提高财政赤字率,发行特别国债,增加地方政府专项债券规模,引导贷款市场利率下行,保持流动性合理充裕。要落实好各项减税降费政策,加快地方政府专项债发行和使用,加紧做好重点项目前期准备和建设。要充分发挥再贷款再贴现、贷款延期还本付息等金融政策的牵引带动作用,疏通传导机制,缓解融资难融资贵,为疫情防控、复工复产和实体经济发展提供精准金融服务。对地方和企业反映的难点堵点问题,要抓紧梳理分析,及时加以解决,推动产业链协同复工复产达产。”

首佳观点:

- ▶ 中央首先明确要加大对冲政策的力度,并要求“抓紧研究提出积极应对的一揽子宏观政策措施”。这一要求,本身就是稳定各界预期的一个重磅信息,值得期待。

在政策工具方面,财政和金融两大政策杠杆的表述有明显差异,表现出“积极财政、稳健金融”的特征。

- ▶ 在“稳增长”的目标下,“更加积极的财政政策”出手刺激经济恢复:一方面,3月各地密集出台了‘好落地、见效快’的促消费政策,其中浙江等地更是派发“消费券”,范围大多集中在文旅、餐饮两大方面。另一方面,“新基建”风浪已经快速爬上潮头。在外需不振的情况下,宽松的财政政策,多管齐下的扩大内需,成为对冲风险,稳定经济最有效的路径之一。
- ▶ “适当提高财政赤字率,发行特别国债,增加地方政府专项债券规模”均属于财政政策。2019年度我国中央财政赤字率为2.8%,规模为2.76万亿元,低于国际上公认的3%警戒线。对比而言,我国在增加赤字率的财政政策方面,仍有相对较大的空间。而今年的具体情况,仍需待随后的具体政策尺度,但是“逆周期调节”的趋势已经清晰可见。
- ▶ “发行特别国债”和“增加地方政府专项债券规模”两项政策工具。此前,我国仅发行过两次特别国债:第一次是1998年发行2700亿特别国债,用于补充四大行资本金,应对亚洲金融危机;第二次是在2007年,发行1.55万亿特别国债成立中投公司。今年的特别国债将以何种方式发行,发行规模如何,同样值得关注。有专家在之前的研究报告中表示,由于受多年来经济快速发展需求升高与通货膨胀的影响,必要时下可考虑发行2万亿左右特别国债。
- ▶ “增加地方政府专项债券规模”方面,中金公司首席经济学家梁红在3月9日发布的研报中认为在全球“抗疫”的特殊背景下,今年地方专项债的额度可能上升至3.5-4万亿元、甚或更高。地方政府专项债券的发行实行“自下而上申请,自上而下分配”的额度确认流程。一般由地方市县财政局根据项目融资需求,向省级财政厅申请额度,后者汇总全省情况后,向财政部申请全年发放额度。财政部则根据各省项目情况,综合地方财政、经济等因素,审批相关省份的全年额度。各省财政厅在该额度基础上,根据各市县情况,进行省内的额度分配。在这样的过程中,地方政府通常会雇佣社会中介、服务机构进行相关的专业操作和服务。中央的这项政策,无疑将对相关服务机构形成利好。
- ▶ 最后,值得注意的是,会议公告中“引导贷款市场利率下行,保持流动性合理充裕”的表述,依然显示出了政府对于金融杠杆的慎重。这一系列表述表明,未来,直接性的降息操作将被引导性的政策所代替,而对于流动性,也将坚持“合理充裕”。“大水漫灌”的方式,不会再出现,但整体信贷规模合理、稳健发展仍然可期。■

估价师眼中的房地产市场方向如何？ 最佳顾问估价精英年终论道

文/北京评估业务群业务管理部 周洁

2019年12月26日，最佳顾问集团北京评估业务群举行了2019年度“估价师眼中的房地产市场”主题分享会。本次分享会立足于估价师视角，分别从房地产政策、房地产市场变化、典型房地产开发企业等多个角度，通过大量数据及案例对2019年房地产整体变化情况及2020年趋势进行了分析研判。在专业的房地产估价师眼中，未来的房地产市场如何发展？今天与您共同分享。



1、北京评估业务群-业务管理部-审核经理 杨海娟

杨海娟进行了《房地产相关宏观政策》的主题发言，分别从货币政策、财政政策、土地政策、住房制度（含调控）、人口政策及地方政策六大方面对2019年度国家及地方层面发布的各种政策及公告进行分类汇总，分析政策动向。

“稳定、房住不炒将是下一阶段住房调控政策的主基调；我们将持续关注《土地管理法》的各项落地政策；集体经营性建设用地将是估价师关注的重点之一，出让合同的条款、不动产权证等将是判断其权益价值的主要依据。”



2、北京评估业务群-创新业务部-部门总经理 徐莉娜

在《典型房地产开发企业盈利状况、发展趋势》主题发言中，徐莉娜对房地产百强企业的盈利状况进行了深入分析比较：“2018年，排名50-100

房企收入增长率（18%）低于前10房企（23%），可以看出行业聚集效应明显；百强企业收入增长率（27%）与净利润增长率（28%）趋同，房企已由向收入增长要利润逐步转为向成本控制要利润；前10房企净利润率（14%）、ROE（19%）明显高于百强均值（11%、17%），表明前10房企经营能力、资本收益能力均较强；不同房企运营能力有较大差异，但行业巨头盈利能力有趋同趋势。”

“房企的城市布局对其盈利能力有直接影响，1-2线城市的项目盈利能力明显高于3-4线城市；目前房企土储布局与销售布局相比，大多数下沉1个城市等级，既表明了房企扩大规模的冲动，又表明了1-2线城市土地获取难度提升，同时也说明了去化率和城市等级有一定程度的正相关。”她还认为，“传统专注1-2线城市的开发商开始增加3-4线城市土地储备，传统专注3-4线城市的开发商开始增加1-2线城市土地储备，上述情况表明房企如要实现全国布局、规模突破，最终土地储备也应有全国视野，殊途同归。”

此外，她还认为：“除开发业务外，房企的新业务布局多集中于存量物业运营（商业、物流、文旅、公寓）

以及健康养老产业，这也体现了从增量到存量时代的转变，也体现了从开发建设到精细化运营的趋势”。



3、中估联行研究院分析师 王浩淳

在《全国住宅房地产市场分析》分享中，王浩淳认为：

“今年新建住宅价格环比涨幅持续在低位区间，单月环比下跌城市数量明显增多，累计涨幅延续去年收窄趋势。其中一线城市在供需改善及低基数的影响下累计涨幅小幅提升，二、三、四线城市价格累计涨幅延续回落态势，尤其是前期价格上涨较快、人口支撑力弱的城市调整压力显现。”

“二手房市场方面，受热点城市新房供应规模增加的影响，二手房市场买方议价空间加大，部分城市二手房价格调整压力突出，且近几个月跌幅有所扩大。”对于广州、深圳出现的上涨趋势，他表示：“一线城市存量住宅价格指数预测显示，北京和上海呈下降趋势，广州和深圳表现为上涨。在调控不放松和存量房价下跌的

趋势下，深圳和广州存量价格逆势上涨，很大原因是得益于先行示范区和因区施策等新政策。”

“综合来说，2020年实际房价稳中存震荡压力，但考虑到三四线规模下行推动一二线市场占比提升，全国销售均价将会出现一定幅度的结构性上涨。”王浩淳认为。



4、北京评估业务群-不动产估价部-部门总经理肖欢欢

在《北京市商办房地产市场变化》中，肖欢欢认为：“宏观政策方面总体经济增长下行，货币宽松，但房地产行业仍未有放松政策；新建商办房地产市场，今年以来，成交量及成交价均呈现下降趋势；市场调查数据显示，二手商办房地产市场今年基本有价无市，报价下降幅度较大，部分核心区域的甲级写字楼的租金和售价抗跌性较好，设施设备落后的写字楼降价幅度较大；2019年写字楼供应量大幅增加，空置率将在2020年达到高点，之后需要1-2年的去化周期。”

“北京市土地市场商办用地供地较少，基本无溢价成交；如果不是在核心区域，基本与商改住项目一样，吸引力较小；与住宅地块一同出让的商办用地基本都带有一定的限制条件，如全部或部分自持一定时间，经批准后方可转让。”



5、北京评估业务群-金融地产部-业务三部经理 王萌

在《估价师视角的全国房地产市场变化》主题发言中，王萌认为“通过

2019年房地产市场情况的整体及个别案例情况，在‘因城施策’的方针下，全国整体房价增速收敛、趋于稳定。‘遏制房价大涨大跌’已基本收效。一线城市明显持稳，市场热点所在的二线城市则小有增长，部分高价城市涨势基本得到抑制；三四线城市分化持续，强市房价补涨的同时，一部分经济弱市房价隐忧，失去支撑。



6、北京评估业务群总经理助理兼个部门总经理 王陆浩

在《北京住宅二手房市场变化》的主题演讲中，王陆浩回顾了近年相关的金融、房地产调控政策，在近年多次调控政策中，影响最大就是“317新政”以及商办房地产的限购政策；2017年4月之前，成交套数连续25个月在单月12000套之上，其中11个月在20000套以上高位；317新政及商办限购政策效应体现后，2017年再未达到12000套，其中17年6月-11月从未达到9000套，17-19年成交套数在13-15万套徘徊，成交均价从约66000元/平方米降至不到60000元/平方米，调控可谓立竿见影。

根据V估价系统监测的北京市114个住宅板块，共计12813个存量住宅小区均价，北京市2019年1-11月共计成交146503套，同比下降4.55%，其中朝阳、海淀、丰台、昌平、大兴、西城6区成交占比达7成；成交面积11563088.66平方米，同比下降6.63%，其中100平米以下的刚需住房占比超7.5成；成交均价59794元/平方米，同比下降3.55%，较17年降幅9.4%；V估价系统监测的北京市114个住宅板块，2019年超过六成监

测板块均价下跌。

北京住宅市场仍为政策市，稳地价、稳房价、稳预期仍是房地产市场的工作重点。预测2020年北京住宅二手房市场价格会略降，但成交量会有小幅增长。从购房者的角度来看，2020年可能是未来几年来最好的置业机会。



7、最佳顾问集团总裁兼北京评估业务群总经理 熊光华

熊总对于分享会议进行了最后总结，并分享了自己对中央经济工作会议与房地产相关发展政策的思考：“加大城市特困群众住房保障工作依然是房地产政策与市场的一个重要内容，有关住房保障的规划、供应和建设仍将是大城市的重要课题。”熊总还认为：“加强城市更新存量改造，做好老旧小区改造，也许将是明年房地产市场的新风口，存量市场方面将会有新导向，老旧小区改造也将延续，并有可能会有更多的政策和动作，预计未来在这些方面将有大量的市场机会和企业关注度。”

“大力发展租赁住房，长租公寓等建设。未来继续发展住房租赁市场和体系成大势所趋，公共租赁平台的搭建也会出现在更多地方政府的工作内容之中。房住不炒是未来国策指挥棒，住宅投资基本已无机会，以前防涨未来防跌，促进交易活动拉动经济发展。”



一手抓疫情，一手看经济：武汉房地产市场深度观察

文/湖北评估业务群咨询顾问部 陈红宇博士

2019年12月新型冠状病毒肺炎疫情在武汉出现并逐渐扩散至全国。截至2020年4月10日，全国累计确诊新型冠状病毒肺炎83751例，累计治愈78450例，累计死亡3352例，其中武汉市累计确诊新型冠状病毒肺炎50008例，累计治愈47250例，累计死亡2579例，武汉累计确诊新型冠状病毒肺炎病例占全国比例为64%，累计治愈病例占全国比例为60%，累计死亡比例占全国比例为77%。

以上的数据可以说是触目惊心，新型冠状病毒肺炎疫情是我国继2003年非典疫情后最为严重的公共卫生事件，武汉、湖北甚至全国的各行各业都受到了严重的冲击。作为1400万武汉人的一份子，我们虽然不能像白衣天使战斗在抗击疫情第一线，但是也响应政府和首佳顾问集团的号召，在疫情防控的特殊时期，克服种种困难条件，采用居家办公的方式进行复工。作为全国领先的不动产价值服务商，复工的第一件事就应当及时地介绍新冠疫情对武汉房地产市场的影响，这是应有的责任和义务。通过分析新冠疫情对武汉房地产市场的影响，对后续武汉房地产市场的土地供应、投资、开发、融资、规划、营销、租房、二手房以及政策等各方面进行预判，为房地产投资者提供些许参考。

一、土地市场“一半是海水，一半是火焰”

武汉作为华中地区唯一的副省级城市，城市的活力依旧，城市基本面没有发生变化，预计土地市场在经历第一、二季度的萧条后，到第三季度、第四季度，确保城市发展资金快速到位，政府会加大供地力度。纵观2020年全年武汉土地市场，极有可能出现“一半是海水，一半是火焰”的情景，即上半年市场沉寂，下半年市场爆发，各大房地产开发商请准备好弹药，下半年的抢地大战将在召唤你们加入。

二、房地产投资开发“短期阵痛，长期健康”

武汉市宏观经济形势较好，随着军运会的成功举办，在世界舞台实力绽放，经济发展已呈蓄势待发的状态；武汉市房地产市场蓬勃发展，已成为实力房企深耕布局的重点城市。在当前疫情尚未完全控制的阶段，初步预判疫情短期内会对房地产企业在武汉市拿地拓展决策产生较大的阵痛；但随着疫情的有效控制和结束，武汉市房地产市场的回暖应该会较为迅速，长期的发展仍然会回到健康的轨道上来。

三、房地产融资“自力更生，政府扶助”

受疫情影响，全国的房地产企业都会承受到资金方面的压力，特别是重度疫情区武汉的房地产企业毫无疑问会面临资金链断裂的巨大风险，在房地产企业努力自救的同时，政府和相关金融机构也会出台一些纾困措施，金融政策将逐步宽松，房地产开发企业要把握好融资机会；同时，特别关注疫情最严重的武汉地区，把握疫区金融政策支持下的融资机会，以及各地政府在保证金、房企开发进度以及税收等方面会给予的政策支持。

四、房地产营销“快速恢复，推陈出新”

目前2月份为武汉新冠病毒的高危期，根据专家预测到4月份疫情能够得到相应的控制，按照2003年房地产市场恢复的时间来看，乐观估计今年从第2季度开始房地产市场应该可以逐步恢复正常，再加上房地产企业前期通过互联网+的模式累积的客户群体，在房地产营销方面应该能够快速恢复正轨。在营销模式上，未来线上营销的模式将会逐步兴盛，VR看房、直播看房、在线咨询、在线选房等多种互联网+营销工具将会蓬勃发展起来。

五、二手房销售“近期承压，远期繁荣”

由于疫情发展的不确定性，二手房市场遭遇前所未有的压力。从近期来看，此疫情将提升购房者的观望情绪，进而导致地产销售走低，预计一季度二手房交易量将出现显著性回落，楼市三四月份的“小阳春”难以出现。但是疫情并没有改变市场的供求关系，需求只是暂时放缓，随着疫情逐步被控制，武汉的社会经济秩序和人民生活将恢复正常，二手房需

求有望在二季度乃至下半年逐渐繁荣起来。

六、租赁市场“遭遇寒流，期待复苏”

疫情给武汉租赁市场带来了极大的负面影响，整体市场遭遇寒流，尤其是对于在武汉刚刚起步的中小公寓租赁企业而言，甚至面临企业存亡问题。但也不必过于悲观，武汉是周边省市人口的主要流入地，伴随疫情防控最终胜利的到来，庞大的住房租赁市场需求也将继续释放。现阶段，需要各方力量共同努力，共渡难关，并为疫情之后住房租赁市场复苏提供保障。

七、空间规划“增强规划韧性，建设健康城市”

在城市空间规划方面，首先要控制城市的人口密度，避免人群的过度集聚；还要借鉴国际大都市空间规划的先进经验和理念，增强城市空间规划的韧性，再就是要制定防控公共卫生安全的专项防灾减灾规划。除了通过空间规划的途径对抗疫情外，还应当从法制角度，出台相关法律，彻底杜绝野生动物的交易消费，此外还要通过多渠道媒体传播宣传，提升人们对传染病疫情防控的重视，建设美好健康城市！

八、政策措施“保障抗疫，帮扶企业”

截止2020年4月10日，国家、湖北省、武汉市密集出台了116项暖企惠企政策文件，主要针对对象为中小企业，旨在减轻企业负担、保障企业用工、强化金融支持、加大政策执行力度、优化提升服务等。

武汉市出台的中小企业扶持政策主要包括：1.加大资金支持力度，如建立中小微企业纾困专项资金、给予企业贴息支持和给予企业员工返汉上岗补贴等；2.着力降低企业成本，如阶段性减免税负、减免企业社会保险和降低住房公积金缴存比例等；3.强化金融支持力度，如稳定中小微企业的信贷供给、降低企业融资成本和优化融资应急资金等；4.提升服务企业水平，如优化审批服务等。

其中武汉市住建局针对房地产开发企业复工保障、确保房地产市场平稳健康发展出台了六条措施——1、分批有序开工复工；2、加强安全管理；3、优化审批服务；4、适当调整预售许可形象进度要求；5、提高预售监管资金使用效率；6、完善社保个税缴纳认定标准。■

火神山速度：“中国奇迹”背后的BIM技术

文/工程管理事业部浙江工程管理一部总经理 李莉

2020年的这场新冠病毒肺炎疫情,对医疗卫生领域提出了挑战,也是建筑工程领域的一次挑战。为了尽快提高患者收治能力,2月2日,武汉火神山医院仅用10天时间便建成,被海外媒体称之为“中国奇迹”。今天,首佳顾问就与您探讨这一建筑工程奇迹背后关于BIM技术(Building Information Modeling)的实际应用与功效。



在科技发达的今天,技术不是最难的,最难的在于资源调度和管理。火神山医院的高速建设,包括以下一些数据:

5小时出方案,24小时出施工图,边建设边修改方案;
72小时内完成病房BIM模型设计;
3.4万平米的建筑,500个房间,1000张床位,7500名建设者,24小时不间断作业;
从规划到完工,10天10夜,创造了中国奇迹。

而武汉雷神山医院也经历了类似的项目进度,在2月5日完工并交付使用,用时11天,总面积近8万平方米,提供1600张床位收治病人。

火神山奇迹背后的“硬核科技”,包括了BIM技术、云技术、5G技术等。而BIM技术的辅助应用作用重大,对今后我国在传染病医疗基础设施建设中如何快速显效有所启发,其积累的经验也是这一项目在工程建设领域的一大收获。

通过BIM建筑数字模型信息在设计、施工、运维等各个阶段进行模拟化、可视化、空间分析等应用,不仅能够提高设计精准度,减少施工失误,而且能够在过程中更为直观合理地进行传染路径阻断设计,从而助力火神山、雷神山医院以如期达标的标准完工。这无疑充分展现了BIM技术应用的優勢。

一、搭建BIM医疗单元模型,发挥空间功能分析优势

此次疫情暴露了我国传染病医院空间应对能力的缺陷,无法短时间提供短期传染爆发病人的诊疗和收治,从而错过初期防控良机,影响了疫情蔓延。

医院作为复杂的民用建筑,规范要求最多,标准最高。除了常用规范标准外,还要遵守或参考一系列建设标准、国家标准、行业标准和团体标准等等,这对传染病应急医疗设施高效率、高标准的设计建造是极大挑战。而BIM传染病医疗单元模型构建至关重要,可以形成符合各种要求的标准化的单元模型,为传染病医院建设和改造提供指导。

BIM模型强大的数字化和可视化表达能力,包含的空间信息数据对空间资源管理提供了重要辅助。通过二维码、射

频识别等技术获取医院空间位置,在BIM模型上快速定位,查看医患房间通道和重要设备;利用BIM建立可视三维模型,所有数据和信息可以从模型获取调用;而通过BIM空间资源管理平台进行空间功能快速查找分析,对制定传染病诊疗空间改造和扩容方案,有效阻断传染源,具有重要的实际价值。

二、BIM在传染病医院医疗工艺方面的模拟与优化应用

传染病医院比其它专科医院或综合医院在感染控制、诊疗安全和服务效率方面要求更高。各种医疗工艺设计不合理可能引起路线交叉,可能造成局部医患过多。尤其在传染病爆发期间,普通病人、普通流感病人和新型病毒性流感病人混合,医患混合,极易引发交叉感染。此次疫情中医护人员感染人数达到了惊人的1千多人,多位院士、专家去世,损失不可谓不沉痛。

这就需要为传染病医院的医疗工艺进行精细化设计,包括院内一级工艺、各医疗单元的二级工艺以及功能房间内的三级医疗工艺等。在这种情况下,BIM的数字化、可视化和集成化特点就可以发挥很大作用,医生、护士、专家、设计人员、工艺咨询各领域专业人士可以在BIM平台上协同开展对传染病医院医疗工艺模拟与设计方案的优化。

利用BIM的参数化、性能化和可视化特征,开展中央空调空气流动、给排水流动分析,进行空气动力学可视化模拟,可以分析院内不同区域和空间的空气流动规律,进行空气动力学参数化和可视化模拟,为院内传染源隔离和传染路径的科学规避提供重要参考。

三、BIM在装配式医院快速建设中的应用

火神山和雷神山医院高速完工快速提升了传染病人收治能力,为疫情控制提供了重要帮助。火神山医院建设中,24小时实时向公众开放云视频监控,充分体现了建造者的自信。医院的快速建成也是受益于装配式建筑模式,这不仅是施工方法的改变,也是对设计、加工、运输、安装和验收等环节传统做法的全新挑战。借助BIM对应急医院各专业的集成设计、装配式模块设计与优化、造价分析、加工制作模拟、现场可视化交底、5D监控等应用提供帮助,利用BIM+物联网、云平台、GIS、二维码实现装配式构件现场校验和全过程跟踪,最终为项目高速如期完工提供了重要的技术保障。

四、BIM模型规范符合性自动检查,安全运行自动控制

随着人工智能技术的兴起,BIM的规范符合性自动检查成为可能。而形成传染病医院BIM模型的规范符合性自动检查平台也具有了可行性,这也为应急状态传染病医院的快速、准确和科学设计提供了技术基础。

运用BIM+物联网技术,参数化和可视化监控院内感染的运行状态,结合医院感染安全的防控要求,运用5G技术及相应设备,能够实现医院感染安全运行的监控、自动分析、预警与智能控制。而在传染病应急医院内实现人机结合,能够在最短时间内实现监控方案,这种方式同样对常规医院感染安全运行的监控、自动分析、预警与智能控制等同样具有实际意义。

五、BIM对传染病医院建筑数据集成和智慧医院建设的应用

火神山和雷神山医院快速建成,设计图纸的快速提供和相应材料、设备、设施的快速供应起了重大作用。设计图纸之所以能快速完成,受益于设计方2003年的小汤山医院方案,给我们的重要启示是要大力创建传染病医院和应急医院的数据管理系统。此次火神山和雷神山医院建设方也是向社会免费公开了设计资料。

BIM技术提供了医院建筑设计的重要数字化基础。BIM的数字化集成特征,可以构建传染病医院和应急医院的建筑数字模型,为医院的快速设计和自动化设计提供数据和知识积累,保证设计方案的科学性和高质量。

此次疫情在突发和应急的极限压力之下,我们医院建设与运营管理水平存在明显短板,也是对我们全人类传染病危机应对的警示。医院、城市、省份及地区的医疗资源情况,就是“家底”和“底数”,需要一个精细化的信息平台。通过这个信息平台建设,既能有效的统一管理数字资产,又能可视化的监控医院的实时运行状态,BIM作为建筑业的一项颠覆性创新技术,通过数字系统进行预测、调整和优化运行方案。

总结

可以预见,经历2003年SARS及此次新型冠状病毒肺炎两次疫情,面对日益严峻的全人类与病毒抗争的常态,痛定思痛,国家将会加强公共卫生、传染病防治领域的全面改革,必然加大该领域基础设施、设备、系统、传染病科研研究方面的投入,这将为BIM技术在该领域开启广阔的应用空间。■



首佳观点

疫情下的嘉兴市住宅市场

文/浙江评估业务群创新业务部 庄施颖

2020年伊始,一场“新型冠状病毒肺炎”席卷全国,“历史最长的春节假期”、“武汉封城”表明了此次疫情的非同一般。此次新型冠状病毒肺炎与2003年的非典型肺炎有一定的相似之处,故先回顾当年的住宅市场反应情况,再结合目前的疫情风险、相关政策等情况对嘉兴住宅市场的短期、长期走向进行分析。

一、回望2003年非典

根据世界卫生组织的数据,截至2003年8月7日,全球累计非典病例共8422例,涉及32个国家和地区;中国内地累计病例5327例,死亡349人;中国香港1755例,死亡300人。当年SARS冠状病毒波及全球,但因为地区受灾的程度、市场情况不同,房地产市场的反应也不尽相同。

(一)“主战场”——香港

香港由于人口密度高、存在超级传播者等原因,成为了非典重灾区,并且死亡率高达17%,居民有较强的恐慌心理。疫情重创了旅游、饮食、零售、交通运输等服务行业,就业情况恶化。当时市场对于未知病毒的恐惧与未来预期的降低,住宅市场呈现一片冷清。

根据香港差饷物业估价局的物业售价指数图显示,1997年受到金融危机影响,房价大幅下落,到1999年价格波动开始放缓。而2003年上半年由于非典,房价明显下行。面对房贷抵押物不足,银行要求提前还款,部分购房者不仅面临收入减少、甚至失业的局面,还需承担着沉重房贷压力,故无奈抛售房产,形成了房价下跌的恶性循环。直至下半年疫情得到控制,并且全球再无新增病例,房价才有所回升。

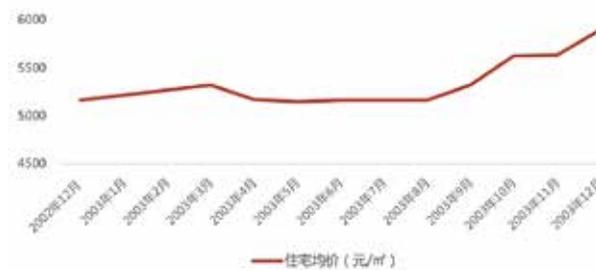


1997年-2019年香港物业售价指数图

(二)“安全区”——杭州住宅市场

当年“非典主战场”为香港、北京与广东,而浙江省仅有4例病例。根据杭州一家著名营销公司的数据,杭州非典疫情期间的房价整体波动较小,疫情过后价格快速上行,2003年12月的住宅均价同比上涨14.2%。

但需要注意的是当年大陆商品房市场处于快速推进的初期,并且经济发展迅速、货币宽松,并且当年国务院还发布了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》,将房地产业定位为拉动国家经济发展的支柱产业之一,故北京、广东的住宅市场在经历短暂的下跌后迅速回升并且上涨。



2002年12月-2003年12月杭州住宅均价走势图

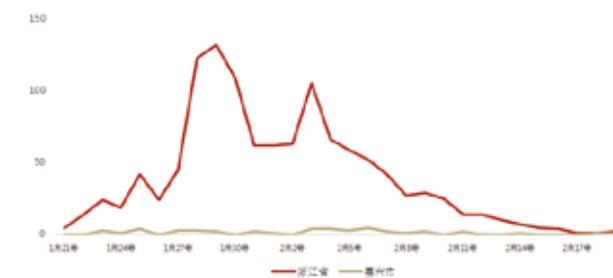
二、嘉兴市住宅市场未来走势分析

(一)嘉兴疫情风险目前较低

由于此次病毒具有潜伏期即可传播的特性,关于疫情趋势尚有一定的不确定性,上海市医疗救治专家组组长张文宏

表示疫情有三种可能的走向。

- 1、乐观情况下2~4周内所有病人治疗结束,2~3个月内全国疫情得到控制;
- 2、胶着状态下病例数在可控范围内增长,抗疫过程类似非典,可能长达半年至一年之久;
- 3、悲观情况下控制失败,病毒席卷全球。



2020年1月21日-2月20日浙江省、嘉兴市确诊病例每日新增数

从整个浙江省来看,截止到2月20日14时,累计报告确诊病例达到1175例,虽然病例数为全国第三,但仅占比全国的1.6%。嘉兴方面,累计确诊病例数为45,仅占比全省的3.8%,近两周更是每日保持低于3例的增长速度,表明目前疫情整体风险较低。

(二)短期供需量受控,市场价格小幅下跌

从供应来看,线下售楼处、房产中介按照规定进行关闭,众多住宅小区也采取了严格的封闭措施,阻断了住宅用房的成交。而严控措施何时停止目前也无法确认,需要静待疫情的进一步发展情况。

面对这种困境,对于房地产开发商来说,销售额大幅下落、项目建设期延长,导致现金回流困难以及存在相关违约风险。对于房企面临的问题,嘉兴政府于2月7日就发布了《关于做好疫情防控支持用地企业稳定发展的通知》,延缓缴纳土地款、适当延长交房时间等政策能够缓解房企压力。但在恢复正常生活营业后,新房集体上市,同质竞争变大,部分房企可能会利用促销活动来快速回笼资金。

二手住宅方面,近三年住宅市场火爆,甚至掀起了“全款抢房”的浪潮,加上近期政策严控、房贷收紧,“两年内不得转售”消除了投机客,故此次疫情下嘉兴住宅市场的金融风险

较低。此外，“买砖头”观念根深蒂固，并且嘉兴防控情况较好，市场难以有大跌预期，预计仅小部分急需资金的二手房业主会进行抛售。

另一方面，购房需求只是因疫情而暂时遏制，疫情过后将会得到释放，餐饮、旅游、娱乐等服务业也将会大幅反弹，经济发展将得到恢复。尤其是去年推出的宅地多有快速路、沪嘉城际铁路、高铁新城建设的利好背景，本身有较强的市场需求。

短期来看，疫情消除之后，供需被一瞬释放，部分房企、业主由于急需现金会降价出售。但嘉兴疫情风险较低，购房需求较强，难以出现大规模的大幅降价。

(三) 长期供需、价格回稳

1、疫情中的浙江速度

1月23日，浙江省启动重大公共卫生事件一级响应，是第一个采取此措施进行疫情防控的省份，并且出台十项措施应对。在各地争抢人才激烈、利好政策不断的情况下，这次浙江省的迅速反应与严控手段无疑是一个“形象广告”。



已启动一级响应的地区情况
(截至1月24日15时10分，按启动时间排序)

嘉兴也迅速对疫情做出反应，并且逐步完善了政策，大幅减少人员聚集与流动、缓解疫情中遭遇的困难。政府不仅有管控营业场所、封闭住宅小区、排查可疑情况等措施，还推出了线上预约、快递投放口罩，市民无需长时间排队购买。虽然考虑到返工返学潮会带来一定的人口流动，但持续的严控措施能够发挥维稳作用，这也是嘉兴疫情向积极情况发展的有力支撑。

2、长三角一体化的加速

2019年底，国务院印发了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，明确了长三角区域一体化发展的规划范围、战略定位、发展目标。到2025年，长三角地区将要基本形成城乡区域协调发展格局，基本建立科创产业融合发展体系，基本实现基础设施互联互通，显著提升生态环境共保联治能力，明显提高公共服务便利共享水平，建立更加有效一体化体制机制。

2020年1月，上海方面发布贯彻《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》实施方案，指出到2025年，上海“五个中心”核心功能和服务辐射能级显著增强，跨区域多领域深度合作达到较高水平，长三角一体化发展的体制机制全面建立，上海龙头带动作用更好发挥，努力形成长三角共性与个性相得益彰、合作与竞争相互促进、集聚与辐射相辅相成的高质量一体化发展格局。

作为国家战略的“长江三角洲区域一体化”，政策不断的推进与加速将助力长三角区域的发展，并且此次疫情的重灾区为湖北省，长三角区域的恢复速度较快。故在长三角城市群协同发展的过程中，嘉兴的未来发展可期，房地产市场也将步入可持续发展。

浙江省快速应对疫情的形象与长江三角洲一体化的加速能够吸引人才、资金的流入，是嘉兴住宅市场稳步发展的基石。■

疫情“黑天鹅”事件之后， 2020全国土地市场低迷开局

文/城市更新事业部 赵佳理 陈洁琼

随着新型冠状病毒肺炎疫情持续蔓延，全国各地陆续关闭售楼处、延迟开工时间。“停售令”和“停工令”的发布，使得当前房地产交易市场处于关闭状态，处于产业链上游的土地交易市场亦被波及。在此，首佳顾问就疫情对国内重点城市土地市场的一系列影响展开深度探讨。

一、土地一级市场挂牌出让时间延期

1月30日，北京市规划和自然资源委员会网站发布公告，根据当前新型冠状病毒肺炎疫情防控需要，将北京市海淀区西北旺镇HD00-0403-0043、0049地块、北京市昌平区东小口镇HC-022、HC-027地块和北京市昌平区东小口镇HC-031地块、HC-030地块挂牌竞价截止时间由2020年2月4日15:00时调整为2020年2月14日15:00时。延期上市地块土地总面积约19.38万平方米，起拍总价150.8亿元。根据该网站公布数据，除去已宣布延期的地块，北京市尚有7宗土地等待入市，截至2月7日，北京2月将有10宗居住用地及商服用地入市，涉及54.59万平方米土地供应，起拍价总金额347.33亿元。各地块参数详情见下表：

位置	交易编号	竞价截止时间	用地性质	土地面积 (m ²)	起始价 (亿)	出让方式
海淀区西北旺镇	京土整储挂(海)[2019]047号		R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	48727.09	43.1	限地价+竞自持; 上限未披露
昌平区东小口镇	京土整储挂(昌)[2019]048号	1月15日 9:00-2月14日 15:00	R2 二类居住用地	68008.749	49	限售价+限地价+竞自持; 销售均价不超过58858元/平方米, 且最高销售单价不得超过64744元/平方米。
昌平区东小口镇	京土整储挂(昌)[2019]049号		R2 二类居住用地、A33 基础教育	77022.152	58.7	限地价+竞自持; 上限未披露
石景山区西黄村	京土整储挂(石)[2019]050号	1月22日	F2 公建混合住宅用地	38379.373	29.75	限地价+竞自持; 上限未披露
通州区马驹桥镇	京土整储挂(通)[2019]051号	9:00-2月11日 15:00	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	99023.274	38	限地价+竞自持; 上限未披露
大兴区采育镇	京土整储挂(兴)[2019]052号		R2 二类居住用地	20796	2.88	限地价+竞自持; 上限未披露
通州区台湖镇	京土整储挂(通)[2019]053号		R2 二类居住用地、A334 托幼用地	27525.637	9	限地价+竞自持; 上限未披露
大兴区采育镇	京土整储挂(兴)[2019]054号	2月4日 9:00-2月18日 15:00	R2 二类居住用地	20403.857	6.56	限地价+竞自持; 上限未披露
大兴区旧宫镇	京土整储挂(兴)[2019]055号		二类居住用地、基础教育用地	78681.465	50	限地价+竞自持; 上限未披露
海淀区西北旺镇	京土整储挂(海)[2020]001号	2月11日 9:00-2月25日 15:00	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、A51 医院用地、A61 机构养老设施用地	67309.96	60.34	限地价+竞自持; 上限未披露
合计				545877.557	347.33	—

北京推迟拍地系为配合疫情管控要求、响应延期上班号召,并提倡线上业务办理、避免现场人群聚集。而北京市土拍延期并非个别现象,进入2月以来,重庆、武汉、上海、石家庄等多个城市均宣布推迟土地交易,特别是在2月3日,福州、福清、苏州、天津、南通在内的多座城市也发布通知,将数宗土地的出让时间推迟数日至十数日不等。

二、土地供应及成交情况

春节假期叠加疫情“黑天鹅事件”,使1月份的土地交易市场大幅受挫。中指数据统计,2020年1月1日至2月7日,全国一二线城市土地整体供应1158宗,同比下跌21.54%;供应建设用地面积4390.63万平方米,同比下跌33.73%;供应规划建设面积为9105.59万平方米,同比下跌29.02%;其中住宅类用地供应面积1664.82万平方米,同比下跌39.48%。成交方面,全国一二线城市土地共成交766宗,同比下跌42.32%;成交建设用地面积2856.41万平方米,同比下跌50.66%;成交规划建设面积6022.11万平方米,同比下跌46.79%;其中住宅用地成交面积1307.38万平方米,同比下跌45.85%。土地出让金收入2083.89亿元,同比下跌30.19%。整体来看,受疫情带来的停工、停售等连锁反应,2020年伊始,土地市场供应、成交数据同比大幅下跌。

三、原因分析

一方面,受疫情影响,全国号召延迟上班+灵活办公,休假时间在原有法定假期上得以延长,复工时间一再推迟,因此,节后复工节奏的放缓是影响土地市场的主要原因;另一方面,从往年供地节奏来看,城市供地时间集中于下半年,1、2月份无论是从数量还是地价上看,供地节奏偏慢,在全年供地计划中处于低点。

四、影响范围

房地产开发企业:“停售令”影响房企项目销售和去库存,导致资金回笼机制被破坏,进而降低房企后续购地能力和购地意愿。在高周转模式下,房企对于项目施工周期,从拿地、施工到主体封顶,再到单体竣工、整体交付,时间节点会排得很紧张。在这种情况下,“停工令”对它的影响就会大一些,会打乱房企2020年度投资计划,购地计划也将随之调整。

新房、二手房市场:竣工交付受影响,售楼处、中介门店关闭,营销受阻。不幸中的幸运是1、2月原本即为房地产市场

淡季,目前1月份数据来看暂未受到显著影响,但2月份很可能是最艰难的一个月。而从目前的情况来看,全国范围内,人口流入更多的重点城市受疫情影响,3月份也仍将大概率面临着包括复工进一步推迟、营销活动难以展开等一系列影响,年后“小阳春”已不可能出现。因此,在首佳顾问看来,今年一季度楼市的整体销售较往年出现大力度下滑已是不可避免。而房屋销售的下滑,将严重影响房企运营的资金链,在资金紧绷的情况下,无疑将直接影响房企购地的积极性。

五、何去何从

当前,全国正处于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控中,土拍延迟、复工延期、营销受阻等多重因素叠加,土地市场将何去何从?关键还得看2020年第一季度的疫情控制情况和宏观经济政策,以及房企的销售情况和投资意愿。目前基本上可以判断,随着房企资金面压力增大,2020年第一季度居住用地交易市场会十分冷清,土地投资会明显受到影响。若疫情控制得当,房地产销售市场在二季度或更早能够有所回升。土地市场回暖很大程度上取决于房企的资金状况,若资金回笼加速,那么土地市场将随之回暖;若是资金状况没有明显改善,那么土地市场的回暖会明显滞后于住宅销售市场,房企购地会趋于谨慎。最差的情况则是整个上半年都会受到波及。

尽一切可能减少公共活动、人员接触,是当前社会各界对疫情防控最大的支持。不过,在首佳顾问看来,短期房地产各环节受疫情影响或延迟或停滞,但房地产仍是一个重资产的行业,房企的拿地需求仍在,土地储备与开发周转或许暂停,但不会停步。■



首佳顾问
SHOU JIA CONSULTING

市场环境风云变幻,专业服务更显价值!

二十年房地产评估全牌照执业经验、数百万项目的阅历
让我们成为**更懂中国不动产**的顾问服务机构

聚焦“城市更新”

大型企业交流活动“游学首佳”

带您深度解读“城市更新”第一现场



首佳顾问官方微信



扫码预约交流

首佳顾问期待与您共进于时代,更创造时代!

热点交流议题(部分)

- 《房地产价值再剖析——城市更新如何重构不动产价值认知体系》
- 《100%征拆率是如何炼成的——北京征拆项目全过程纪实(部分)》
- 《“智慧拆迁”如何成就阳光征拆——首佳顾问“E征拆”信息系统演示》
- 《土地综合顾问如何优化“政策”落地效率》
- 《物业诊断——城市更新的起点在哪里》
- 《“三块地”改革的联动影响及政策导向分析》

本广告最终解释权归首佳顾问所有

中国领先的不动产价值服务商

大宗物业成交案例分析

LG双子座

文/首佳顾问北京评估业务群供稿

北京的大宗物业市场,从标的类型来看,写字楼及综合体较受青睐。2月7日,LG电子[066570]消息称以1.37万亿韩元(约合人民币80.46亿元)出售中国北京双子座大厦,买方为新加坡SWFs之一的新加坡政府投资公司(GIC)。

LG表示,为预防全球经济的不确定性,确保资金流动性,公司从去年着手出售双子座大厦。

GIC房地产首席投资官Mr. Lee Kok Sun表示,这一具有里程碑意义的发展将受益于北京市中心对写字楼的强劲需求,并在长期内产生可观的回报。

物业详情

LG双子座大厦为甲级写字楼,2002年6月26日正式动工,造型与LG设于韩国汉城的世界总部外型相仿。大厦由裙房、联楼及两幢主塔楼组成,地上30层,地下4层,裙房5层,高140米,包含写字楼和购物中心两种业态,单一业权。写字楼内部采用落地式玻璃窗设计,楼内采用了IBS智能楼宇系统。大厦建成后,该物业成为国贸CBD第一座由非中国籍企业建造的建筑,因此也是日韩企业进入中国市场后的一个重要标志性建筑。

名称	LG双子座大厦		
项目位置	北京市朝阳区建国门外大街乙12号		
建成年代	2005年	投资额	4亿美元(约合人民币32.28亿元)
占地面积(m ²)	13012	总建筑面积(m ²)	150407.72
标准层(m ²)	1720	停车位(个)	地上120,地下600
楼层	用途	楼层	建筑面积(m ²)
	办公	F6-F30	80085
	购物广场	B2-F5	35680

1.数据为2005年式样计算。

资料来源:LG双子座大厦公开资料

目前,双子座大厦有20%左右的空间被LG电子等LG子公司用作办公用途。优质物业资源吸引大批中国及跨国企业入驻,如耐克、OURHOME、阿联酋阿提哈德航空、三菱汽车(中国)有限公司等。

交易信息

·交易双方

韩国LG集团成立于1947年,旗下子公司有LG电子、LG Display、LG化学等。LG集团2019年四季度财报显示,LG智

能手机业务第四季度的收入为11.2亿美元,同比减少了2.9亿美元,移动部门2019年总亏损达8.45亿美元。

GIC是新加坡最大的政府投资机构,全称“Government of Singapore Investment Corp”。GIC成立于1981年,由副总理吴庆瑞创办,成立之初总理李光耀曾亲自担任董事会主席。GIC是当今世界上规模最大、最成熟的PE投资者之一,主要任务是管理新加坡的外汇储备。

·交易路径

根据LG电子公开资料,大厦由LG海外子公司LG控股公司(香港)持100%股份,LG电子持有LG控股(香港)49%股份,LG化学和LG商社持有其余51%股份。

2020年2月,在董事会会议上,LG电子决定以6688亿韩元(约合39.4亿元人民币)的价格将49%的股份出售,LG化学和LG商社也将出售其余51%股份,总售价1.37万亿韩元。

测算分析

·测算结果

通过查询LG双子座租赁信息,其写字楼出租面积在155-1700m²,租金报价为15.0元/天·m²。

资金(亿元)	投资额	32.28	价格(万元/m ²)	交易单价	6.95
	交易额	80.46			
测算指标	资产增值率	149%			
	年度复合增值率	6.61%			
	净资本化率	接近4%			

LG:双子座大厦资产增值率149%,年复合增值率为6.61%

2005年LG投资32.28亿元,折合单价仅为2.79万元/m²,15年后以80.46亿元售出,折合单价为6.95万元/m²,资产增值率149%,年复合增值率为6.61%。

GIC:投资双子座大厦,净资本化率接近4%

根据写字楼及商业的市场租金、空置率、年经营税费水平,测算双子座大厦年租金净收益,得出物业净资本化率接近4%。

市场分析

·租赁市场

在CBD商圈中,办公、商业集聚程度高,区位优势明显。但受新增供应的影响,写字楼空置率也在不断攀升。经了解,除英皇集团中心、国贸三期等较热门的写字楼以外,大部分写字楼基本都存在空置。虽然开发商和中介平台没有明确表示价格下调,但在一定程度上可以协商价格,因而租金浮动空间依旧存在。

区域内部分物业租金水平(元/月·m ²)		
SK大厦	390	LG双子座大厦为单一业权,而且可以从建筑本身、物业管理、租户准入等方面设定统一的标准,由于品质有所保障,租金自然较高,但这类物业依然是许多实力雄厚的内资企业的偏爱。
宝利大厦	318	
新华保险大厦	360	
中海广场	457	
IFC封源国际中心	465	

·大宗市场

2019年,北京投资市场大宗交易总额高达866亿元,其中,境外机构投资者的投资额占比达31%。从物业类型来看,写字楼始终是投资者关注的重点,商改办、酒改办项目投资额占比过半。

2019年北京市部分大宗物业成交情况			
	成交金额(亿元)	建筑面积(m ²)	成交单价(万元/m ²)
融科科技中心	78.34	131997	5.93
盘古大观	51.87	139356	3.72
北京海航航空大厦	17.40	39145	4.44
碧生源大厦	5.55	11628	4.77
酒时大厦	57.20	176976	3.23

LG双子座大厦成交单价明显高于去年大宗物业的均价。投资者看重优质区位物业的投资价值,收购后丰富自身资产组合,并借此获得租金收益和高回报率的资产价值。

结语

回顾新加坡在海外市场的投资轨迹,我们可以发现中国市场一直是新加坡政府和企业投资的重点:2019年,吉宝置业收购上地NEO、碧生源大厦;GIC收购丽泽汇亚大厦。根据金融市场历史走势,持有期较长的优质物业,尤其是核心或潜力商圈、单一业权、具备优良的硬件条件及优质的物业管理的物业,才有可能实现持续稳定的高额回报,进而获得各类不动产投资基金的青睐。■

(注:本文由首佳顾问原创发表,作者:首佳顾问北京评估王淑静、石利琴、徐莉娜,如需转载请联系首佳顾问。)

COVID-19 疫情对房地产市场的影响

文/北京评估业务群业务管理部供稿

突如其来的COVID-19疫情波及到中国社会经济的方方面面,房地产业同样也难以幸免。整体来看:

短期影响较为显著:控制人口流动导致各类经济活动受限,致使各类物业市场受到不同程度冲击;

中长期走势不会改变:基于宏观经济和产业转型,房地产市场依旧保持平稳。

>>>住宅市场:新建住宅在房住不炒的基调下,本年度交易量或低于2019年水平,成交价格小幅回落。存量住房在短期内成交全面下降或停滞,住房租赁影响不大。

>>>商业市场:本轮疫情期间受影响最大的物业类型。疫情将刺激商业模式重构,部分业态面临适度转型,可能致使经营能力较弱的商铺提前歇业或关闭;疫情后需逐步恢复。商业物业整体需求将减少,部分存量商业物业面临整体转型。

>>>办公市场:短期内扩租、新增租赁需求或将十分有限,中长期办公市场将逐步回稳,但部分楼宇面临升级换代。

毫无疑问,在经济下行压力较大的背景下,这次疫情对我国的房地产市场势必产生一定冲击。由于疫情消退时间难以评估,加之影响房地产市场因素众多,且现阶段的宏观经济和市场环境与2003年SARS期间存在巨大差异,本文适度借鉴历史经验,更多结合近几年房地产的市场表现,分析此次疫情对各物业市场带来的影响及预判。

PART 1 对住宅市场的影响

>>>疫情爆发以来,房地产开发企业停止开放售楼处,施工现场复工延后,成交基本停滞。

开发企业纷纷推出线上售楼处、VR看房,但近期达成交易的数量极低。

>>>乐观估计,COVID-19在二季度得到有效控制,“小阳春”已不在,二季度成交仍将缓慢,下半年随着开发商加大促销力度,市场回温。

疫情过后,市场需求将得到有效释放,新建商品住房交易量将在下半年回升,但全年难以恢复到2019年的水平。价格角度来看,基于目前开发商将面临成交延后、阶段性现金流吃紧的困局,疫情过后必将推出促销政策,以价换量。

以北京市为例,2019年新建商品住宅(不含保障房)供求比为1.38,短期市场供大于求。2020年在疫情的影响下,高周转房企,以及竞争优势不明显的房地产项目,将以价换量渡过危机;而本轮过后将倍受推崇的通风良好、物业服务优质的品牌开发商的项目,或将量价双收。



>>>存量住房:短期内交易停滞,疫情后恢复过程相较于一手住房市场略长。

>>>老旧小区,尤其不提供物业管理服务的住宅小区,在本轮疫情过后,难以快速回温。

板式住宅、物业管理规范的小区,将得到购房者的青睐。

PART 2 对商业市场的影响

>>>餐饮、零售、休闲娱乐与旅游服务等业态均遭到不同程度冲击,实体零售的线上渠道帮助缓解疫情带来的压力。

中国启动了重大突发公共卫生事件一级响应机制:包括取消或延期公共聚集性活动,延期复工,关闭影院、旅游景区等公共场所。

受此影响,部分商场业主和零售商主动缩短营业时间或暂停营业部分门店;部分运营商实施疫情期间免租或减租措施。消费端的突变促使运营商与零售商开展线上“自救”,以缓解线下零售中的损失。

>>>疫情过后,商业地产空置率会阶段性上升。

为稳定出租率,业主方会根据疫情期不同业态及商户的经营表现,主动进行招商政策的调整;部分业态面临适度转型,经营能力较弱的商户或关闭,新增需求放缓。

>>>中长期的商业市场缓慢回归经济基本面,但商业物业整体需求将减少,部分存量商业物业面临整体转型。

虽然产业结构的调整、消费格局的重塑,使得消费在一定时间内仍是我国经济增长的重要动力,但与此同时,远程办公、远程医疗、在线教育、电子商务、无人配送等也会因疫情影响而加速发展,商业物业整体需求减少,部分商业楼宇面临转型。

>>>受此次疫情影响,具有自动定期消毒设备、新风及回风系统模块、提供优质物业管理的商业物业或受到青睐。

PART 3 对办公市场的影响

>>>短期内写字楼市场需求端疲软,或将推升空置率,租金小幅下跌。

企业短期内置换、扩租需求减少,新增需求谨慎:因市场经济增长趋缓,需求减弱等不确定性,以及受WHO将疫情定义为国际关注的突发公共卫生事件的影响,投资信心减弱,企业会采取更加谨慎的租赁策略。

为了应对空置率的上升,业主方会提出更为灵活的租赁政策,包含适度的降价策略。目前,上海、深圳为租户市场,北京为业主市场向租户市场过渡期,广州为业主市场;二线绝大多数城市面临着需求放缓的压力,多数城市净吸纳量明显下降,因而多数城市租金进入下行通道。以北京市为例,2019年甲级写字楼全年净吸纳量同比下降32%,空置率从2018年底的6%增至11.3%,租金同比下降4%。

>>>中长期办公市场将逐步回稳,但部分楼宇面临着升

级换代。

办公市场受疫情冲击相对较小,在经济发展较好、第三产业为主的一二线城市,受新兴产业的需求带动,写字楼市场将实现平稳发展。

但在市场空置率上升的情况下,为了提升竞争力,部分办公楼宇需要进行改造升级,例如改善空调系统、提升物业服务水平等。

PART 4 对政策的预期

>>>近年来,国家坚持房住不炒,对房地产行业实行严控,且效果已充分显现,商品住宅月均销售面积基本持平,2018、2019年商品住宅价格指数同比涨幅月均不超过1%。



>>>疫情期间,房地产行业受到较大波及,房屋销售延后,商业物业租金回收困难,面临严重的现金流困境。

>>>中国经济需要房地产发挥压舱石作用,国家及地方将像对待其他行业一样,支持房地产企业渡过难关。

国家层面推出积极的金融、财政政策,各地将“因城施策”,在与国家“房住不炒”定位不冲突的前提下,推出相应的“现金流”支持政策。目前无锡、西安已经推出各自的支持性政策,包含分期缴纳土地出让价款、银行贷款续期、完成25%以上投资即可申请预售许可、减免房产税及城镇土地使用税等等。

最后

2020年是十三五规划的收官之年,是全面建成小康社会之年,未来货币政策、财政政策利好或许值得期待。

已经进入白银时代多年的房地产行业,在疫情期与大多数行业一样受到冲击,疫情过后,伴随着经济复苏,房地产也将逐步回暖。从2020年全年来看,市场很难达到2019年的交易量与成交价格,但下降量也相当有限。■

市场分析报告 2020年第1期

北京市房地产市场分析报告

文/北京评估业务群业务管理部供稿

报告要点——2020年1月

市场热点

2020年1月3日,银保监会发布《关于推动银行业和保险业高质量发展的指导意见》,强调银行保险机构要落实“房住不炒”的定位,严格执行房地产金融监管要求。

2020年1月17日,市住建委对按房改政策出售公有住房核准及备案工作进行统一和规范。

2020年1月29日,市住建委对施工现场新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作做出部署。

住宅市场

新房市场:2019年,新建商品住宅销售面积为789万 m^2 ,同比增长49.8%。2020年1月,新建商品住宅批准上市面积为34.6万 m^2 ,套数3922套;销售价格指数为104.1。

存量住宅市场:2020年1月,存量住宅网签面积为76.28万 m^2 ,同比下降16.89%;监测均价57716元/ m^2 ,环比上涨0.02%,同比下降0.27%;价格指数为165.5。

住宅租赁市场:2020年1月,北京住宅租赁市场月均租金为93.53元/ m^2 ·月,同比持平。

商业办公市场

办公市场:2019年,写字楼成交面积为53.4万 m^2 ,同比下降29.6%;2019年四季度,甲级写字楼平均租金为364.9元/ m^2 ·月,平均空置率为12.7%。

商业市场:2019年,商业物业成交面积为32.8万 m^2 ,同比下降6.3%;2019年四季度,购物中心首层平均租金为958.4元/ m^2 ·月,平均空置率为7.5%。

土地市场

2020年1月,北京市成交土地6宗,均为住宅用地,成交土地总面积为25.81万 m^2 ,同比下降80.22%。

市场走向

受疫情影响,房地产市场整体来看,短期影响较为显著:控制人口流动导致各类经济活动受限,致使各类物业市场受到不同程度冲击;中长期走势不会改变:基于宏观经济和产业转型,房地产市场依旧保持平稳。

一、政经跟踪

1. 宏观经济

>>>GDP:2019年,全市地区生产总值为35371.3亿元,按可比价格计算,同比增长6.1%。分产业看,第一产业实现增加值113.7亿元,同比下降2.5%;第二产业实现增加值5715.1亿元,同比增长4.5%;第三产业实现增加值29542.5亿元,同比增长6.4%。



>>>CPI:2020年1月,全市CPI环比上涨1.5%,涨幅比上月扩大1.3个百分点;同比上涨4.5%,涨幅比上月扩大1.2个百分点。



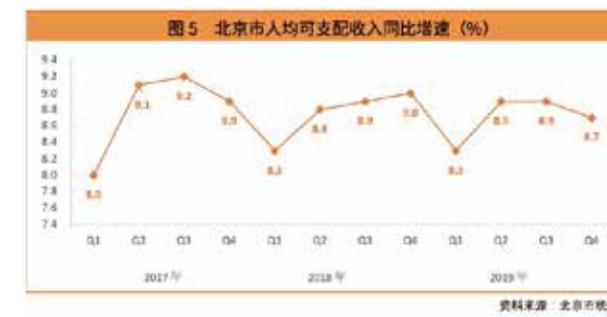
>>>PPI:2020年1月,全市PPI同比上涨0.6%,环比上涨0.2%。



>>>社会消费品零售额:2019年,全市实现社会消费品零售总额12270.1亿元,较上年增长4.4%。



>>>人均可支配收入:2019年,全市居民人均可支配收入67756元,同比增长8.7%。其中,城镇居民人均可支配收入73849元,同比增长8.6%。



>>>PMI:2020年1月,中国PMI为50.0,位于荣枯线,同比增长1.01%。



>>>固定资产投资(不含农户):2019年,全市固定资产投资(不含农户)同比下降2.4%。其中,房地产开发投资下降0.9%。



>>>房地产开发情况:2019年,全市房地产开发企业房屋新开工面积为2073.2万 m^2 ,同比下降10.7%;房屋竣工面积为1343.3万 m^2 ,同比下降13.8%。



2.重点政策

2.1 国家政策

>>>1月3日,银保监会发布《关于推动银行业和保险业高质量发展的指导意见》。《意见》强调银行保险机构要落实“房住不炒”的定位,严格执行房地产金融监管要求,防止资金违规流入房地产市场,抑制居民杠杆率过快增长,推动房地产市场健康稳定发展。

>>>1月17日,国务院办公厅发布《关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见》。《意见》强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实职住平衡要求,严禁大规模无序房地产开发,支持合理自住需求,坚决遏制投机炒房行为;坚决落实节约集约用地政策,强化开发强度、投资强度、产出强度、人均用地指标等要求。

>>>1月20日,财政部、税务总局发布《关于明确国有农用地出租等增值税政策的公告》。《公告》强调纳税人将国有农用地

出租给农业生产者用于农业生产,免征增值税;房地产开发企业中的一般纳税人购入未完工的房地产老项目继续开发后,以自己名义立项销售的不动产,属于房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计算缴纳增值税。

>>>1月20日,国资委发布《关于中央企业加强参股管理有关事项的通知》。《通知》强调不得为规避主业监管要求,通过参股等方式开展中央企业投资项目负面清单规定的商业性房地产等禁止类业务。

>>>1月30日,银保监会发布《关于加强银行业保险业金融服务配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》。《通知》强调对受疫情影响暂时失去收入来源的人群,要在信贷政策上予以适当倾斜,灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排,合理延后还款期限;鼓励通过适当下调贷款利率、完善续贷政策安排、增加信用贷款和中长期贷款等方式,支持相关企业战胜疫情灾害影响。

2.2 北京政策

>>>1月17日,市住建委发布《关于按房改政策出售公有住房核准及备案等有关问题的通知》、《北京市进一步明确按房改政策出售公有住房核准及备案相关政策》。《通知》对按房改政策出售公有住房核准及备案工作进行统一和规范:明确了按房改政策出售公有住房核准及备案职能权限;规范了办理房改售房方案核准材料(增加了公有住宅租赁合同,强化房改售房购房人身份认定);明确了售房单位因重组改制、名称变更等情况下办理房改售房的主体资格等问题。

>>>1月29日,市住建委发布《关于施工现场新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》。《通知》强调全市房屋建筑和市政基础设施项目不早于2月9日(正月十六)24时复工或新开工;施工现场和生活区必须实施封闭式集中管理;加强劳务人员服务管理;严格落实属地、行业监管责任;严格落实应急值守和信息报送。

二、房地产市场

1.新建商品房

>>>2019年,全市新建商品房销售面积为938.9万 m^2 ,同比增长34.9%。



2.住宅市场

>>>销售市场

(1)新建商品住宅

2019年,全市新建商品住宅销售面积为789万 m^2 ,同比增长49.8%。2020年1月,新建商品住宅批准上市面积为34.6万 m^2 ,套数3922套;销售价格指数为104.1。



2019年,全市新建商品住宅库存面积为893.1万 m^2 ,同比增长7.1%;去化周期(月)为13.6。



(2)存量住宅

2020年1月,全市存量住宅网签面积为76.28万 m^2 ,环比下降38.98%,同比下降16.89%;网签套数为8554套,环比下降39.62%,同比下降18.37%。



根据V估价系统对北京市114个住宅板块,共计8687个存量住宅小区的监测,本月存量住宅均价57716元/ m^2 ,环比上涨0.02%,同比下降0.27%;价格指数为165.5。

2020年1月,城六区中存量住宅均价最高的是西城区,监测均价为105039元/ m^2 ,环比下降0.17%;其次是东城区,监测均价为89604元/ m^2 ,环比下降0.07%;海淀区监测均价为76061元/ m^2 ,环比下降0.31%。

远郊区存量住宅均价最高的是经济技术开发区(亦庄开发区),监测均价为43950元/ m^2 ,环比上涨0.68%;其次,通州区监测均价为37612元/ m^2 ,环比上涨0.86%;远郊区县中均价最低的是延庆区,监测均价为19677元/ m^2 ,环比下降1.31%,其次是平谷区,监测均价为20151元/ m^2 ,环比上涨0.33%。



>>>租赁市场

2020年1月,北京住宅租赁市场月均租金为93.53元/ m^2 ·月,环比上升3.3%,同比持平;套均租金8393元/套·月,环比上升3.4%,同比下降2.4%。



资料来源：中指数据

3. 办公市场

>>> 销售市场

2019年，全市写字楼成交面积为53.4万 m^2 ，同比下降29.6%。



资料来源：北京市统计局

>>> 租赁市场

2019年四季度，全市甲级写字楼平均租金为364.9元/月 m^2 ，平均租金指数环比下降1.1%，同比下降1.6%；平均空置率为12.7%，环比上升3.6%，同比上升5.6%。



资料来源：第一太平戴维斯

4. 商业市场

>>> 销售市场

2019年，全市商业物业成交面积为32.8万 m^2 ，同比下降6.3%。



资料来源：北京市统计局

>>> 租赁市场

2019年四季度，全市购物中心首层平均租金为958.4元/月 m^2 ，环比上升1.0%，同比上升1.0%；平均空置率为7.5%，环比上升1.2%，同比上升1.5%。



资料来源：第一太平戴维斯

5. 土地市场

>>>2020年1月，全市成交土地面积共计25.81万 m^2 （建设用地面积），环比下降60.50%，同比下降80.22%；成交6宗土地均为住宅用地，平均溢价率为7.28%，同比下降8.45%。



资料来源：北京市规划和自然资源委员会

>>>各宗地出让信息详见表1，各类土地出让情况详见表2。

表1 2020年1月北京市土地成交信息一览表

宗地名称	土地面积 规划面积 (m^2)	规划用途	成交价格 (万元)	楼面均价 (元/ m^2) 溢价率 (%)	开发程度	受让单位
北京市石景山区古城南街东侧(首钢园东南区)1612-757地块R2二类居住用地	23302.84 65248	R2二类居住用地	340000	52108.88 25.93	六通一平	厦门建发房地产开发有限公司
北京市石景山区古城南街东侧(首钢园东南区)1612-799地块R2二类居住用地	26794.69 75025	R2二类居住用地	346000	48650.45 17.74	六通一平	深圳市海嘉投资有限公司
北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”水牛产业基地(新)H000-0403-013、122地块R2二类居住用地、A33基础教育用地	66039.11 132382.131	R2二类居住用地、 A33基础教育用地	329000	24922.72 0.00	五通一平	北京海拓房地产开发有限公司和北京建工地产有限责任公司联合体
北京市海淀区四季青镇中瑞堂点村资金平衡用地北地块R2二类居住用地	44607.257 66760	R2二类居住用地	467500	70026.96 0.00	五通一平	天津北方中茂置业有限公司
北京市海淀区四季青镇中瑞堂点村资金平衡用地南地块R2二类居住用地	51339.153 77009	R2二类居住用地	539600	70069.73 0.00	五通一平	北京海嘉和置业有限公司
北京市海淀区安宁庄东路1号1820-6188、1820-6198、1820-624A、1820-622地块R2二类居住用地、A33基础教育用地	101356.808 99866	R2二类居住用地、 A33基础教育用地	278800	28779.97 —	三通一平	北京金隅悦海地产开发有限公司

资料来源：北京市规划和自然资源委员会

表2 2020年1月北京市土地出让情况

用地性质	宗地数	土地面积 (m^2)	规划建筑面积 (m^2)	楼面均价 (元/ m^2)	溢价率 (%)
合计	6	312349.858	516289.131	49093.13	7.28
住宅用地	6	312349.858	516289.131	49093.13	7.28
商业/办公用地	0	0	0	0	0
工业用地	0	0	0	0	0
混合用地	0	0	0	0	0
其他用地	0	0	0	0	0

资料来源：北京市规划和自然资源委员会

三、市场走势

2月，突如其来的COVID-19疫情波及到中国社会经济的方方面面，房地产业同样也难以幸免。

整体来看，短期影响较为显著：控制人口流动导致各类经济活动受限，致使各类物业市场受到不同程度冲击；中长期走势不会改变：基于宏观经济和产业转型，房地产市场依旧保持平稳。

住宅市场：新建住宅在房住不炒的基调下，本年度交易量或低于2019年水平，成交价格小幅回落；存量住房在短期内成交全面下降或停滞，住房租赁影响不大。

办公市场：短期内扩租、新增租赁需求或将十分有限，中长期办公市场将逐步回稳，但部分楼宇面临升级换代。

商业市场：本轮疫情期间受影响最大的物业类型。疫情将刺激商业模式重构，部分业态面临适度转型，可能致使经营能力较弱的商铺提前歇业或关闭；疫情后需逐步恢复。商业物业整体需求将减少，部分存量商业物业面临整体转型。

土地市场：在财政压力之下，政府或将推出优势地块吸引市场热度，并将在一段时间之内不再限定土地出让时的房屋限价，出让金的支付进度也会有适度灵活的安排；而现金流相对宽裕的开发商，必将高度关注政府推出的优质住宅地块；基于积极的供求关系，住宅土地市场将呈现活跃成交状态。

报告说明

存量住房均价：根据V估价系统监测的北京市114个住宅板块，共计8350个存量住宅小区均价，采用定基权重的方式计算得出，以保证各期价格的可比性。V估价系统是由中估联行研发的在线批量评估系统。该系统充分集成信息技术与估价师经验，为房地产估价业务提供全新方式的在线评估数据支持。

免责声明

本报告中的意见和内容仅供参考，并不构成对所述市场交易的出价或评估。我司及其雇员对使用本报告内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

除非另有说明，所有本报告的版权属于首席顾问。未经首席顾问事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自发送、传播或复印本报告者承担。

市场分析报告 2020年第2期

北京市房地产市场分析报告

文/北京评估业务群业务管理部供稿

报告要点——2020年2月

市场热点

2020年2月20日,市规划和自然资源委、发展改革委发布《北京市2020年度建设用地供应计划》:2020年全市建设用地计划供应总量3710公顷。其中,产业用地410公顷(研发用地180公顷,工矿仓储用地130公顷,商服用地100公顷),住宅用地1000公顷(产权类住宅用地870公顷,租赁类住宅用地130公顷)。

住宅市场

新房市场:2020年1-2月,北京新建商品住宅销售面积为33.3万㎡,同比下降45%。2020年2月,新建商品住宅批准上市面积为8.6万㎡,套数634套;销售价格指数为104.4。

存量住宅市场:2020年2月,北京存量住宅网签面积32.6万㎡,环比下降57.27%,同比下降38.10%;网签套数为3629套,环比下降0.58%,同比下降40.42%。

住宅租赁市场:2020年2月,北京住宅租赁市场月均租金为96.67元/㎡·月,环比上涨3.4%,同比上涨1.9%。

商业办公市场

办公市场:2020年1-2月,全市写字楼成交面积为2.1万㎡,同比下降36.4%;2019年四季度,甲级写字楼平均租金为364.9元/月·㎡,平均空置率为12.7%。

商业市场:2020年1-2月,全市商业物业成交面积为17.0万㎡,同比上涨794.7%;2019年四季度,购物中心首层平均租金为958.4元/月·㎡,平均空置率为7.5%。

土地市场

2020年2月,全市成交土地面积共计59.54万㎡(建设用地面积),环比上涨130.71%,同比下降20.47%。

市场走向

目前,部分房企已经复工,但受疫情影响,新建商品住宅、二手住宅、办公物业成交量依旧下跌。因部分住宅用地无销售限价,住宅用地市场竞争激烈。整体来看,房地产市场恢复仍需时日。经济和产业转型,房地产市场依旧保持平稳。

一、政经跟踪

1. 宏观经济

>>>GDP:2019年,全市地区生产总值为35371.3亿元,按可比价格计算,同比增长6.1%。分产业看,第一产业实现增加值113.7亿元,同比下降2.5%;第二产业实现增加值5715.1亿元,同比增长4.5%;第三产业实现增加值29542.5亿元,同比增长6.4%。



>>>CPI:2020年2月,全市CPI北京居民消费价格环比上涨0.1%,涨幅比上月回落1.4个百分点;同比上涨3.6%,涨幅比上月回落0.9个百分点。



>>>PPI:2020年2月,全市PPI同比上涨0.7%,环比持平。



>>>社会消费品零售总额1861.9亿元,同比下降17.9%。



>>>人均可支配收入:2019年,全市居民人均可支配收入67756元,同比增长8.7%。其中,城镇居民人均可支配收入73849元,同比增长8.6%。



>>>PMI:2020年2月,中国PMI为35.7,位于荣枯线以下,同比下降27.44%。



>>>固定资产投资(不含农户):2020年1-2月,全市固定资产投资(不含农户)同比下降19.9%,其中,房地产开发投资下降10.9%。



>>>房地产开发情况:2020年1-2月,全市房地产开发企业房屋新开工面积为103.9万m²,同比下降33.7%;房屋竣工面积为51万m²,同比下降10.1%。



2.重点政策

2.1 国家政策

>>>2月2日,财政部发布《关于支持金融强化服务、做好新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作的通知》。《通知》强调对疫情防控重点保障企业贷款给予财政贴息支持,其中对2020年新增的疫情防控重点保障企业贷款,在人民银行专项再贷款支持金融机构提供优惠利率信贷的基础上,中央财政按人民银行再贷款利率的50%给予贴息,贴息期限不超过1年,贴息资金从普惠金融发展专项资金中安排;加大对受疫情影响个人和企业的创业担保贷款贴息支持力度;优化对受疫情影响企业的融资担保服务。

>>>2月3日,中央国家机关住房资金管理中心发布《关于配合做好疫情防控工作加强中央国家机关住房公积金服务保障的通知》。《通知》强调为疫情防控一线工作者和医疗机构提供服务保障;对受疫情影响的单位和职工给予政策支持,其中将新型冠状病毒感染的肺炎列入大病提取住房公积金

范围,患者可提取本人住房公积金用于医疗支出;加强住房公积金线上线下业务保障。

>>>2月5日,中共中央国务院发布《关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》。《意见》强调坚守耕地和永久基本农田保护红线。新编县乡级国土空间规划应安排不少于10%的建设用地指标,重点保障乡村产业发展用地。省级制定土地利用年度计划时,应安排至少5%新增建设用地指标保障乡村重点产业和项目用地。按照“放管服”改革要求,对农村集体建设用地审批进行全面梳理,简化审批审核程序,下放审批权限。制定农村集体经营性建设用地入市配套制度。严格农村宅基地管理,加强对乡镇审批宅基地监管,防止土地占用失控。

>>>2月11日,自然资源部发布《关于做好疫情防控建设项目用地保障工作的通知》。《通知》强调支持疫情防控建设项目先行使用土地。其中对于疫情防控急需使用的土地,可根据需要先行使用;对选址有特殊要求,确需占用永久基本农田和生态保护红线的,视作重大项目允许占用。使用期满后不需转为永久性建设用地的,使用结束后恢复原状,交还原土地使用者,不再补办用地手续。需要转为永久性建设用地的,待疫情结束后及时完善用地手续。同时,要做好被占地单位和群众的补偿安置;保障疫情防控建设项目用地计划指标。对疫情防控建设项目,新增建设用地计划指标应保尽保,计划指标挂账使用。地方计划指标不足的,疫情结束后由省级自然资源主管部门汇总形成项目用地批准清单,由国家统一核销计划指标。

>>>2月26日,住建部发布《关于加强新冠肺炎疫情防控有序推动企业开复工工作的通知》。《通知》强调分区分级推动企业和项目开复工。根据本地疫情防控要求,开展企业经营和工程项目建设整体情况摸排,加强分类指导,以县(市、区、旗)为单位,有序推动企业和项目开复工。低风险地区要全面推动企业和工程项目开复工,中风险地区要有序推动企业和工程项目分阶段、错时开复工,高风险地区要确保在疫情得到有效防控后再逐步有序扩大企业开复工范围。涉及疫情防控、民生保障及其他重要国计民生的工程项目应优先开复工,加快推动重大工程项目开工和建设,禁止搞“一刀切”。

2.2 北京政策

>>>2月10日,市规划和自然资源委发布《关于疫情期间土地交易市场相关防控措施的通知》。《通知》为有效减少人群聚集,防止交叉传染,保护所有竞买人员的生命和健康安全,针

对疫情期间的土地市场交易制定了相关工作措施。采用发号方式办理竞买手续,每家竞买单位办事人员不得超过2人,其余竞买人员在市场公共区域分散等候;每家竞买单位进入拍卖厅的人员不得超过2人。

>>>2月20日,市规划和自然资源委、发展改革委发布《关于印发北京市2020年度建设用地供应计划的通知》。《北京市2020年度建设用地供应计划》明确2020年全市建设用地计划供应总量3710公顷,其中,特交水建设用地1650公顷,城乡建设用地2060公顷。坚守建设用地规模底线,全市城乡建设用地减到2860平方公里。鼓励和引导利用存量建设用地,其规模比例不低于55%。

北京市2020年度建设用地供应计划用途结构表

单位:公顷

用途	建设用地									
	农用地	林地	草地	其他	住宅用地	工业用地	商业用地	公共管理与公共服务用地	绿地与广场用地	水域及水利设施用地
总计	3710	1600	30	20	690	410	180	130	100	1600
	100%	43.1%	0.8%	0.5%	17.5%	11.1%	4.9%	3.5%	2.7%	43.0%
住宅用地	870	600	300	210	60	130				
	23.5%	16.4%	0.8%	0.5%	1.6%	3.5%				

二、房地产市场

1.新建商品房

>>>2020年1-2月,全市商品房销售面积为58.3万m²,同比下降16.7%。



2.住宅市场

>>>销售市场

(1)新建商品住宅

2020年1-2月,全市新建商品住宅销售面积为33.3万m²,

同比下降45%。2020年2月,新建商品住宅批准上市面积为8.6万m²,套数634套;销售价格指数为104.4。



2020年2月,全市新建商品住宅库存面积为920.3万m²,同比增长9.2%。



(2)存量住宅

2020年2月,全市存量住宅网签面积32.6万m²,环比下降57.27%,同比下降38.10%;网签套数为3629套,环比下降0.58%,同比下降40.42%。



根据V估价系统对北京市114个住宅板块,共计8687个存量住宅小区的监测,2020年2月全市存量住宅监测均价为57828元/m²,环比上涨0.19%,同比上涨0.12%;价格指数为165.8。

2020年2月,城六区中存量住宅均价最高的是西城区,监测均价为105259元/m²,环比上涨0.21%;其次是东城区,监测均价为89740元/m²,环比上涨0.15%;海淀区监测均价为76176元/平方米,环比上涨0.15%。

远郊区存量住宅均价最高的是经济技术开发区(亦庄开发区),监测均价为43447元/m²,环比下降1.15%;其次,通州区监测均价为37651元/m²,环比上涨0.10%;远郊区县中均价最低的是延庆区,监测均价为19529元/m²,环比下降0.75%,其次是平谷区,监测均价为19814元/m²,环比下降1.67%。



>>>租赁市场

2020年2月,北京住宅租赁市场月均租金为96.67元/m²·月,环比上涨3.4%,同比上涨1.9%;套均租金8737元/套·月,环比上升4.1%,同比上升2.9%。



3.办公市场

>>> 销售市场

2020年1-2月,全市写字楼成交面积为2.1万m²,同比下降36.4%。



>>>租赁市场

2019年四季度,全市甲级写字楼平均租金为364.9元/月·m²,平均租金指数环比下降1.1%,同比下降1.6%;平均空置率为12.7%,环比上升3.6%,同比上升5.6%。



4.商业市场

>>>销售市场

2020年1-2月,全市商业物业成交面积为17.0万m²,同比上涨794.7%。



>>>租赁市场

2019年四季度,全市购物中心首层平均租金为958.4元/月·m²,环比上升1.0%,同比上升1.0%;平均空置率为7.5%,环比上升1.2%,同比上升1.5%。



5.土地市场

>>>2020年2月,全市成交土地面积共计59.54万m²(建设用地面积),环比上涨130.71%,同比下降20.47%;成交12宗土地,其中8宗住宅用地,2宗工业用地,2宗混合用地;平均溢价率为20.66%,同比上涨55.55%。



>>>各宗地出让信息详见表1,各类土地出让情况详见表2。

表1 2020年2月北京市土地成交信息一览表

宗地名称	土地面积 规划面积 (m ²)	规划用途	成交总价 (万元)	楼面均价 (元/ m ²) 溢价率 (%)	开发程度	受让单位
北京市通州区马驹桥镇中街新城0500街区Y200-0500-6007号地块R2二类居住用地、A334托幼用地	99023.274 220184.507	R2二类居住用地、A334托幼用地	467000	21395.11 22.89	五通一平	北京润置商业运营管理有限公司和润置置业有限公司联合体
北京市石景山区西黄村1608-645地块F2公建混合住宅用地	38379.373 117825	F2公建混合住宅用地	297500	25249.31 0.00	六通一平	首金富志(天津)置业发展有限公司
北京市大兴区采育镇01-0042地块R2二类居住用地	20796 21836	R2二类居住用地	36000	16486.54 25.00	四通一平	京粮置业股份有限公司
北京市平谷区新城北部产业用地F05-05地块M2工业用地	30231.139 30231.139	M2工业用地	2817.03	931.83 0.00	七通一平	北京中富泰科硅开发有限公司

表2 2020年2月北京市土地出让情况

用地性质	宗地数	土地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	楼面均价 (元/m ²)	溢价率 (%)
合计	12	599098.91	1361849.36	25486.40	20.66
住宅用地	8	440188.23	1016136.22	28827.85	27.74
商业/办公用地	0	0	0	0	0
工业用地	2	53221.35	65043.14	1293.92	0.00
混合用地	2	105489.33	286670.60	36313.08	12.98
其他用地	0	0	0	0	0

资料来源:北京市规划和自然资源委员会

宗地名称	土地面积 规划面积 (m ²)	规划用途	成交总价 (万元)	楼面均价 (元/ m ²) 溢价率 (%)	开发程度	受让单位
北京市昌平区东小口镇HO-031地块R2二类居住用地、HO-030地块A33基础教育用地	77022.152 207262	R2二类居住用地、A33基础教育用地	788000	26351.26 34.24	六通一平	北京首都开发股份有限公司、北京建工地产有限责任公司和北京佳信房地产开发有限公司联合体
北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”西北组团H00-0403-0049地块二类居住用地、基础教育用地	48727.09 107538	R2二类居住用地、A33基础教育用地	544000	51766.24 26.22	五通一平	北京润置商业运营管理有限公司、北京首都开发股份有限公司、北京佳信房地产开发有限公司和润置置业有限公司联合体
北京市通州区台湖镇亦庄新城站前街Y200-0401-0056、Y200-0401-0055-02地块R2二类居住用地、A334托幼用地	27525.637 90281	R2二类居住用地、A334托幼用地	134800	27887.05 49.78	五通一平	北京绿城投资有限公司
北京市大兴区旧宫镇Y200-0801-0018、0019、0024、0025、0026地块二类居住用地、基础教育用地	75681.465 188033.66	二类居住用地、基础教育用地	670000	36529.17 34.00	五通一平	北京星源房地产开发有限公司
北京市大兴区采育镇DX10-0001-6004地块R2二类居住用地	20403.857 51009	R2二类居住用地	65600	12860.48 0.00	四通一平	北京佳信房地产开发有限公司和北京兴创置地房地产开发有限公司联合体
顺义区赵全营镇S104-0100-6006-2地块M1工业研发用地	22990.21 34812	M1工业研发用地	5764.87	1656.00 0.00	七通一平	北京科和源科技发展有限公司
北京市昌平区东小口镇HO-022、HO-027地块R2二类居住用地	58008.749 170022	R2二类居住用地	636000	37466.92 29.80	六通一平	北京佳信房地产开发有限公司
北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”西北组团H00-0403-0061、0060、0061、0040、0046地块二类居住、其他类多用途、医院用地、A61机构养老设施用地	67309.96 162845	R2二类居住用地、F3其他类多用途用地、A61医院用地、A61机构养老设施用地	760000	47376.85 25.95	五通一平	北京润置商业运营管理有限公司、北京科建建设(集团)股份有限公司和润置置业有限公司联合体

资料来源:北京市规划和自然资源委员会

三、市场走势

>>>市场恢复尚需时间

2月,部分房企复工,售楼处陆续恢复开放。但受疫情影响,到访看房仍具备较大抗性,部分开发商线上开盘,实际开盘去化效果一般。新建商品住宅、二手住宅、办公物业成交量位于低位,同比下降均超30%,仅商业物业成交面积增长7.9倍;土地供应及成交绝对值逐渐回温。同时,越来越多的业主、租户开始更加注重物业的体验和健康,商办物业面临升级改造。此外,全球疫情蔓延,北京作为首都防控压力显著,全面复工复产受到影响。因此,整体来看,房地产市场趋势难有较大改变,全面恢复仍尚需时间。

>>>调控基调仍然保持趋严态势

2月,中央政治局会议明确提出全年完成GDP增速5.6%的目标,同时央行下调1年期MLF利率至3.15%,调整贷款市场报价利率(LPR)报价,金融政策趋松。但由于中央政策坚持“房住不炒”、“因城施策”以及房地产长效机制,央行提出当前宏观杠杆率处于高位,因而政策宽松环境可能维持在上半年,但调控基调较之前并未发生改变,总体趋严。■

报告说明

存量住房均价:根据V估价系统监测的北京市114个住宅板块,共计8350个存量住宅小区均价,采用定基定权重的方式计算得出,以保证各期价格的可比性。V估价系统是由中估联行研发的在线批量评估系统。该系统充分集成信息技术与估价师经验,为房地产估价业务提供全新方式的在线评估数据支持。

免责声明

本报告中的意见和内容仅供参考,并不构成对所述市场交易的出价或评估。我司及其雇员对使用本报告内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

除非另有说明,所有本报告的版权属于首佳顾问。未经首佳顾问事先书面授权许可,任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告,否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自发送、传播或复印本报告者承担。

诚信为首 业精为佳



3.15 | 首佳顾问服务承诺

专业: 房地产顾问咨询服务领域高等资质 评估全牌照经营
高效: 线下线上业务有机整合 线下服务高效响应 线上询值零时差
责任: 1.5亿执业保险 深度诠释「责任价值」用机构担当保障客户利益
开放: 阳光执业 透明管理 有机融合 资源联动
(业务需求请联系: 400-106-0166)

估价咨询服务

- 做精做专
- 打造中国估价界高端品牌

征收拆迁全过程管理服务

- 深入打磨首佳战略业务
- 产品持续迭代优化
- 区域深耕与全国化发展并举

工程全过程管理业务

- 强强联合
- 打造特色生态下的高端服务
- 推动传统业务提质升级

资产投后管理服务

- 围绕传统客户需求升级
- 精准把握客户痛点
- 提供平台一站式解决方案

数据与信息化服务

- 数字化运营
- 系统化作业
- 智能管理与智库服务深度融合

首佳顾问向宣化区捐赠抗疫物资

■ 通讯员：城市更新事业部 陆景全

2月19日,首佳联盟投资顾问有限公司主动担当,积极履行社会责任,向宣化区人民政府捐赠抗疫物资,为抗击疫情贡献自身力量。

据悉,当前宣化区新型冠状病毒防疫工作形势严峻,首佳公司积极响应属地政府号召,捐赠了包含民用N95口罩、防护服、额温枪等共计20余万元的物资,希望能为宣化区防疫工作贡献一点微薄之力,为宣化人民助力,为中国助力。

宣化区房屋征收办公室物品负责人说:“首佳公司作为征收拆迁项目全过程管理的创始机构,不仅在高铁新城项目与河子西村改造项目中为全区带来了全新的理念和先进做法,还在我区防疫工作进行的关键时期伸出援助之手,充分体现了贵公司‘一方有难,八方支援’的大爱精神,有了广大社会企业的支持与鼓励,宣化区抗疫工作一定能够早日成功。”2月19日下午,该批物资由宣化区房屋征收办公室分别发放给春光乡人民政府、河子西乡人民政府、大北街道办事处、宣钢医院、区综合执法局等部门单位。



首佳评估入围多家金融机构

■ 通讯员：市场品牌中心 宋辉

2020年一季度,首佳顾问旗下北京首佳房地产评估有限公司在市场拓展方面取得一系列进展。北京评估业务群在集团市场品牌中心、运营管理中心等部门的协作、配合下,先后入围了中关村银行、光大银行北京分行、大地保险北京分公司等金融机构。

未来,首佳评估将为上述新增入围机构提供包括正式评估、预估等服务在内的相关专业估价服务。

浙江和诚获评工程造价信用AAA级

■ 通讯员：浙江工程管理部 周婷

2020年1月1日,中国建设工程造价管理协会举行的工程造价信用评级——2019年度浙江省工程造价咨询企业信用评价结果公布。首佳顾问浙江和诚房地产估价有限公司信用评价等级为AAA级。

河子西村整体改造项目复工忙

■ 通讯员：城市更新事业部 陆景全

3月16日一早,在结束长达两个星期的隔离期后,宣化区河子西村整体改造项目全体工作人员第一时间就奔赴项目指挥部,投入到紧张的工作状态中。项目管理团队所有人员各司其职,在做好百姓情绪安抚、整理放款资料的同时,与供电、银行、属地乡政府、区征收办就

放款前各项手续办理工作进行对接,确保已交房被征拆人早日领取补偿款,早日顺利完成项目工作。截至目前,项目交房放款前准备工作已整体完成。



苏州公司个贷业务全面线上化作业

■ 通讯员：苏州公司 来芸

全面复工以来,进入3月,首佳顾问苏州公司个贷业务部工作繁忙。随着V估价智能评估系统在苏州各家银行的不断落地,每天通过专线、接口、APP等方式接到来自中国银行、农业银行等金融机构的个贷类、经营类业务委托。苏州公司个贷业务部的同事通过V估价作业系统,与各家银行的客户经理进行业务的沟通、处理,真正实现了金融业务全流程线上化估价操作。

个贷业务部也快速制定了《视频查勘操作方案》,通过建立三方沟通群组,进行三方群视频连线,专业估价人员对收集到的材料进行核对、保存归档,有效完成整个在线视频查勘工作。不仅保证了业务的正常运行,同时也保障了对客户服务一刻也不“打烊”。

华中资产评估公司入围湖北交投旗下企业

■ 通讯员：武汉评估业务群 张颖

2020年1月14日,首佳顾问湖北华中资产评估公司成功入围湖北交投大别山投资开发有限公司(简称“交投大别山公司”)2020-2021年第2季度资产评估机构比选项目,服务期限为1年。

和诚海盐分公司被选为百尺路改造项目征收评估机构

■ 供稿：浙江评估业务群

2020年1月19日上午10点,浙江省海盐县住房和城乡建设局工作现场,举行“百尺路改造项目国有土地上房屋征收项目”评估机构投票开箱仪式。该项目涉及到被告征收户500多户,共有3家评估机构参选。首佳顾问浙江和诚房地产估价有限公司海盐分公司高票被选为此项目的评估机构,成为2020年第一个项目,实现了开门红。



直击武汉 | 万烛照江城，你们是最可爱的人

文/湖北评估业务群人事行政部 雷依楠

首佳顾问武汉国佳评估公司抗疫日记

“天下兴亡，匹夫有责；抗敌必胜，妇孺皆知。”

这则著名的对联，据说是文艺家丰子恺在抗战时写给一位武汉房东（一说赠桂林房东谢四嫂）的。经历了70年的风雨变迁，今天，在武汉这座九省通衢的千年古城遭遇这场突如其来的肺炎疫情时，我们仍然能感受到这幅对联中所蕴藏的气魄与力量。这大概也是神州大地上，人们的共同心愿。

2020年的这场疫情，打破了武汉人原有的普通生活。幸运的是，危急时刻，我们有着众多的普通人站了出来，承担起关系抗疫成败的“匹夫之责”。他们是医务人员、是公安干警、是社区工作人员、是奋战在抗疫一线的志愿者。这其中，就包括了首佳顾问武汉国佳的家人们。

1. 闻令出征——党员代表冲锋在前

1月23日，武汉封城。这是新中国历史上第一次对一个千万人口的省会城市采取如此严厉的防疫措施。医生、护士、公务员、军人……当越来越多的人力投入这场“战斗”之后，来自企业的抗疫人员，也随之进入了战斗岗位。首佳顾问武汉国佳华中拆迁管理部的李琛，就是其中的一员。

“为响应区委、区政府统一部署，区直机关企事业单位干

部下沉到街道、社区开展疫情防控工作。驻点单位区城区改造更新局安排我2月初下沉至江中社区、岱山社区开展疫情防控工作。”身为党员的李琛第一时间响应、奔赴社区开展工作，承担着分配辖区社区街道小区家庭人员进出体温检测、区域消毒、发热疑似疫情统计及人员登记联系等工作。

怕吗？谁不怕？但是能从点滴小事助力疫情全面管理工作、换来家人和这座城市的守护安康，他觉得值。

2. 坚强后盾——家人亲属勇赴前线

在这场没有硝烟的战斗里，武汉国佳的很多佳人作为医生、警察等抗疫一线人员的家属，见证了亲人们不同寻常的可爱与魅力。

“两个人牵手托起一个家，我们大家牵手托起这座城。”90后小伙、工程管理部夏松的妻子是汉阳某医院的医护工作者（图左人员），从年三十开始便开始了这场战斗，他也打好辅助做好妻子上下班接送工作。

“我做你坚强的后盾”，夏松对妻子说。

无独有偶，房地产创新部夏寐书从医三十载、主要负责肺部CT的医生叔叔（图右人员），自封城攻坚开始便暂住医



院附近酒店全面连轴开展一线工作，家属每时每刻都在为其加油。

“和平年代的高危职业，城市的坚强守护者”——人民警察的家属也见证了为民为大义、无畏前行的感人时刻：穿着防护服上门救援久久无法拨通120、焦灼等待救援休克老人的动人事迹。

在此，我们向放下小家、为大家筑起生命防线的首佳职工家属们表达诚挚敬意！祈福一线医护人员们平安无恙！感谢你们的无私付出，战“疫”必胜，团圆有期！

3. 心念慈悲——爱心善款鼎力支援

在“一罩难求”的防疫特殊期，医用防护服是稀缺资源。“绝不能让为众人抱薪者冻毙于风雪，我们要成为在疫情第一线勇士们的坚强后盾”。多年信佛的夏寐书通过向熟悉、有信誉的佛寺捐款、统一向医院捐赠防护服的方式第一时间表达了对一线抗疫工作的鼎力支持。

一方有难八方支援，自新型冠状病毒感染肺炎疫情爆发以来，像夏寐书一样的很多佳人也纷纷伸出援助之手、献出爱心。很多无名英雄虽未发声，但我们相信，善举之下，自有回音。



4. 众志成城，抗疫必胜

疫情之中，更多的是坚持隔离防疫、怀着“疫情不散、配合到底”信念的首佳顾问华中区域佳人们的身影。

作为职场人，我们坚定信念，紧跟集团及区域工作部署，开展线上办公，争取将疫情对公司业务影响降到最低。

作为社会人，我们互相鼓舞，时刻关注着社会动态，保护着家人安全，信息汇聚、协同转发着求援及物资转接信息，与更多有能之士携手形成了无形的战疫统一战线。星星之火，可以燎原，信息烽火台由我们每一个人合力点燃。众志成城，共克时艰，让我们共同为战胜这场疫情贡献自己的力量。

我们的爱人、亲人、朋友、各地同胞，我们愿与你并肩战斗，因为我们明白：“天下兴亡，匹夫有责；抗疫必胜，妇孺皆知。”

2019, 作为一个亲历者, 我眼中的“首佳式”融合与发展

文/首佳顾问市场品牌中心 赵蓓

2019年, 12月14日, 苏州。

随着闪光灯的声音, 当首佳顾问董事长兼总裁高喜善与苏州永联行土地房地产评估有限公司高级合伙人孙彦飞的双手紧紧相握, 首佳顾问并购苏州永联行的协议也正式签字生效。

“首佳顾问将立足于估价, 以做精做专为导向, 为客户提供务实而有效的咨询顾问服务业务, 同时整合集团各专业优势, 为解决客户痛点提供全过程解决方案。随着我们的平台优势和苏州地区的有机结合, 首佳顾问华北、华中、华东三大区域的战略布局将更加完善, 并探索形成江、浙、沪三地的业务协同发展。”

董事长高喜善在签约仪式的致辞中, 清晰地表明了集团的整体战略。

路在何方? 路在脚下!

过去二十余年, 伴随中国房地产从“黄金十年”到“白银十年”的深入转型, 房地产估价行业也在蓬勃的改革浪潮中快速发展。然而, 行业性的焦虑在过去十年中, 成为了曾经拥有高知背景、“清心寡欲”的创业者非常普遍的心态。焦虑从何而来?

市场驱动下, 去形式主义的深层次用户痛点如何解决?

从“评估服务”到“价值服务”的产品演变, 高附加值、差异化竞争力如何塑造?

市场与风险的双重挤压, 行业利润率持续走低, 如何破解?

行业性的人才老龄化如何应对企业升级之困?

如此种种... 困扰是忧心者的退路, 也是创新者的出路。

2019年, 全新整合后的首佳顾问开行业之先河, 在小众领域、区域化特点突出的行业, 操盘大制作! 全国化、平台化、数据化、品牌化的战略思路, 直指行业“小散乱”所造成的产品迭代滞后、竞争力弱、企业后劲不足等问题。

不谋万世者, 不足谋一时; 不谋全局者, 不足谋一域

2019年首佳顾问在华东区域先后落子上海、苏州, 结合嘉兴的战略布局, 以江浙沪为支点的长三角区域, 赫然在目。

诚然, 罗马不是一天建成的。首佳顾问在外拓疆土的路上, 并不追求地域的简单扩大、组织的粗放扩编。应该说, 长三角的竞争力打磨, 是基于区域综合价值的判断以及行业方向的深度思考。

无论从地理位置、资源禀赋、产业机遇上来说, 长三角可谓得天独厚。江浙两省GDP排名稳居全国第二、三位, 而上海则是“全国城市GDP排名”的头把交椅。区域活力, 可见一斑。而“长三角一体化”、区域自贸区和城市群建设, 乃至长江经济带的战略规划和未来, 未来仍将为“长三角”注入持续动能。



华东的率先成军, 除了其区位优势必然性, 在业务占位上, 浙江、上海、江苏的定位也形成了强大的互补效应。

首佳浙江, 坐镇嘉兴。和诚估价, 从“评估”到“征收拆迁全过程管理”、再到“工程全过程管理”, 嘉兴的业务布局在首佳集团内, 其均衡性可圈可点。这背后, 是二十余年深耕区域客户的价值选择, 也是在房地产产业链上的深度探索。依托浙江省活跃的“县域经济”、二十余年深耕区域的“客户理解”、均衡的产业布局; 加之集团“品牌化”的差异化驱动、以及“首佳学院”等“内升力”打造..... 如此种种, 从内在的升维, 到外在的升华, 首佳浙江团队, 表现出了独具一格的管理智慧。不仅如此, 首佳顾问一南一北, 在“征收拆迁全过程管理服务”的“求同存异”, 形成了多样化、可落地、可互补的业务模式; 这种同一产品在不同区域、细分政策背景下的有益尝试, 为首佳提升整体服务能力, 提供了宝贵的经验, 这种经验的价值, 未来, 或有可能为首佳带来螺旋式成长的空间。

首佳上海以“投后业务”为驱动的大资管板块, 自2011年以来, 形成了扎实的客户基础与稳健卓越的服务能力, 过去九年以来累计服务项目规模已逾千亿。同时, 投后团队通过扎实的“项目流程管控理念”结合移动互联网技术, 整合财务、工程、评估等各类专业于一身, 借助数字化管理、系统化运营的一整套“房地产投资项目方案”。因其安全、稳健的管理风格, 在大资管行业备受好评; 此次落地上海滩, 预借“金融中心”这一行业高地, 持续深挖客户痛点, 集中对标行业高

端用户。这一尝试, 是对新首佳战略理念的一次深度检验。我们有理由相信, 未来, 这里将孕育出更多的首佳亮点。

首佳江苏, 坐镇苏州。应该说, 苏州永联行是评估届新锐力量的代表; 其宝贵的价值内核, 在于传统业务与创新业务之间的碰撞欲望, 形成并推动了永联行的自我打破, 其谋其勇, 可歌可赞; 年轻的团队、富有朝气的蓬勃张力、敢于突破的狼性气场..... 这些要素, 某种意义上, 难能可贵、不可多得!

全国一盘棋

华东灵动、华中温润, 华北之价值, 在于视野。

如果说, 华东如冠上明珠, 欣欣向荣; 那么华中可谓温润厚重, 二十余年以来, 国佳评估深耕湖北这一经济重镇。举重若轻之间, 构建了丰富的客户资源、碰撞出了多元的产品灵感, 在以“评估业务”为基础的“顾问业务”发展上, 呈现出勃勃生机; 不仅如此, 作为首佳顾问镇守华中的管理团队, 其思路之清晰、执行力之稳健, 可谓楷模。在首佳顾问一体化整合的过程中, 如果说, 财务数字直观的体现了业务整合的价值; 那么也可以说, 管理思想的碰撞、沟通与融合, 才真正触达了我们整合的初心: 构建与“中国不动产价值管理领导者”这一定位相匹配的永续动能。于此, 小众行业的涅槃之路, 才真正开始。

华北区域, 依托集团所在地——北京, 领先、创模式、结天下、通四方! 以匠心之力, 打磨“平台”之冠。从服务, 到赋



能,再到驱动,集团平台之价值,在于分层次的“需求”与“功能”动态校准、影响力的不断迭代提升,从而塑造出平台的不可替代性。这将是未来,任何行业里最稀缺的价值!

除此之外,华北区域,无论在传统估价业务突围,还是战略业务“征收拆迁全过程管理服务”的打造上,都具备了顶尖的管理团队及行业经验。这一点,客观的说,首佳战略业务的形成,对于集团在组织层面的扩大,起到了强有力的助推作用。

纵观三大区域:做精做专,做中国估价界“高端品牌”,深度打磨首佳顾问旗下子品牌“首佳评估”、“国佳评估”、“和诚估价”、“永联行评估”;围绕集团战略业务“征收拆迁全过程管理服务”,做实区域联动,下好全国一盘棋;强强联合,探索特色生态下的“工程全过程管理服务”,推动传统业务提质升级;同时,围绕传统客户需求变化,提供平台化一站式资产解决方案。

至此,“首佳式”融合发展之路,跃然纸上!

尽管如此,2019的深度融合,决不仅仅是业务层面的,更多的是立足行业的大格局视角、求同存异之间的管理价值最大化、攸关时刻的相互扶持,我们体会到了的“伙伴”的内在含义,这不仅仅是业务扩张可以带来的简单利益增加,更是为首佳打下了持续深化发展的根基。

未来已来

所有的盛宴,都不是偶然。评估机构在过去二十年间体会过的高光时刻,对于很多经历过行业变迁的人来说,可能仍然意犹未尽。但是,未来已来,这是不争的事实,简单的加法,已经无法带来一个行业的质变。

首佳,选择了一条在别人看来艰难的路。

回到文章的开始,全国化、平台化、数据化、品牌化,哪个不难?

全国化很难,我们举集团之力拓上海,通苏州;

平台化很难,我们构建“首佳学院”、推动“人才流动”、实行“精英计划”;

数据化很难,我们推动五大业务全部线上化、扩展智慧管理与智库服务融合发展;

品牌化很难,我们“请进来、走出去”,推动首佳业务生态的纵横联合。

这些,其实还远远不够.....

因为难,这一切才有意义;因为难,成功才不可复制!因为难,存在才变得不可替代!

2019年,作为首佳战略落地的亲历者,我们深度体验着集团在践行战略过程中的种种“不易”与“改变”。但是,当2019已然成为历史,回头看,理智的光辉足以掩盖感性的迷茫。我们真的往前迈了一大步,这一大步,放在历史的长河,可能仍然是无以至千里的“跬步”,但是,今天我们所尝试的、构建的,也许就是未来十年、二十年首佳起飞的跑道。

尾声

人一生最大的确定,就是有着太多不可确定;

企业发展过程中最大的变化,就是必将长期处于不断的变化之中。

面对逝去的2019年,面对群疑不定的外部环境,首佳顾问有斟酌而无踟蹰,有胆略而无迟滞,走在了前列,也走在了行业变革的风口。

2020年1月2日,董事长高喜善在内部高管会上的两句祝辞意味深长,“心高命厚、行稳致远”。

2020年的中国不动产价值服务领域,风会吹向何方?

从首佳顾问的身上,您可以找到答案。■

总部 地址:北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层
电话:010-58930818

上海 地址:上海市虹口区四川北路859号中信广场3303A
电话:021-66988556

武汉 地址:湖北省武汉市中央商务区淮海中段泛海国际SOHO城2号楼14层
电话:027-85755666

苏州 地址:苏州市工业园区星海街200号星海国际广场1505室
电话:0512-62569281

嘉兴 地址:浙江省嘉兴市文桥路505号融通商务中心3幢16楼
电话:0573-82086022

服务热线 400-106-0166

网址 www.bjshoujia.com.cn