



# China Index Academy

## 北京商品住宅新开盘监测报告（第21周） (2020.5.18-2020.5.24)

中指研究院北京分院

2020年5月25日

## ● 土地推出

本周（5月18日-5月24日）北京推出2宗宅地，均位于门头沟，合计推出规划建面10.55万平。

2020年第21周（5月18日-5月24日）北京新推地块

区县	宗地名称	用地性质	建设用地面积 ( $m^2$ )	规划建筑面积 ( $m^2$ )	出让起始价 (万元)	推出楼面价 (元/ $m^2$ )	竞价截止日	土地类型
门头沟区	北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0086、MC00-0013-0087等地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、S4社会停车场用地	R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、S4社会停车场用地	62846	62861	169600	26980	2020-06-01	不限价地块
门头沟区	北京市门头沟区永定镇南区MC00-0015-6057、MC00-0015-0090等地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	29746	42689	125000	29282	2020-06-01	不限价地块

备注：统计口径为地块起始时间

# 土地交易动态

## ● 土地成交

本周（5月18日-5月24日）北京成交3宗宅地，分别位于房山区和丰台区，其中，丰台区2宗地块为不限价宅地，均被合生创展摘得，房山区地块为限竞房地块。

2020年第21周（5月18日-5月24日）北京成交地块

区县	宗地名称	用地性质	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	受让单位	土地类型
房山区	北京市房山区拱辰街道办事处FS00-LX05-0046、0056地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	87651	140242	265000	18896	31%	中建一局房山新城	限竞房地块
丰台区	北京市丰台区南苑乡分钟寺村L-41地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	29751	88484	654000	73912	38%	合生创展	不限价地块
丰台区	北京市丰台区南苑乡分钟寺村L-39地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	17832	55141	420000	76168	42%	合生创展	不限价地块

阳光股份董事长唐军辞职；保利首开联合在福州新增对外投资企业，注册资本22亿；宝能签约家居及装配式建筑产业园，总投资达21亿。

类型	房企	时间	内容
人员变动	保利	5月20日	保利发展聘任刘颖川为副总经理
	阳光股份	5月21日	阳光股份董事长唐军辞职，韩传模辞任阳光股份独董，刘建图辞任监事会主席
	泛海控股	5月21日	泛海控股董监高换阵 原总裁宋宏谋接任董事长
公司合作 (战略)	万科	5月19日	万科首进中山五桂山，投资8.4亿拟推出30万平项目
	融创	5月21日	融创系再度减持金科股份，持股降至5%以下
	保利	5月22日	保利首开联合在福州新增对外投资企业，注册资本22亿
	宝能	5月19日	宝能签约家居及装配式建筑产业园，总投资达21亿
	招商	5月21日	招商蛇口与招商证券合资发展北京亦庄项目，注册资本10.2亿
	新力	5月21日	新力控股与江西高速签署战略合作，将促进具体项目落地
	奥园	5月20日	奥园牵手河南国控集团拟补仓郑州土储，货值超百亿
	金科	5月21日	金科股份与凯德集团(中国)达成战略合作
	阳光城	5月18日	阳光城与第一创业证券签订战略合作，涉债权、股权等业务领域
	花样年	5月18日	花样年与合纵文化签约合作，拓展文娱市场

碧桂园发行5.44亿利率5.4%的美元票据，杨国强认购5000万美元；龙湖申请发行50亿公司债券，首期用于轻资产项目装修及偿债；荣盛发展计划发行购房尾款ABS等票据，融资不超过90亿。

类型	房企	时间	内容
融资	碧桂园	5月20日	碧桂园发行5.44亿美元利率5.4%的票据，杨国强认购5000万美元
	万科	5月18日	万科拟发行25亿公司债，票面利率最低为2.56%
	保利	5月21日	保利发展拟发行15亿中期票据，用于偿还到期债券
	恒大	5月21日	恒大拟发行40亿公司债，用于偿还即将到期的两笔债务
	龙湖	5月20日	龙湖50亿公司债更新为已反馈，首期用于轻资产项目装修及偿债
	新城	5月19日	新城控股拟发行第三期超短期融资券，上限10亿元
	建发	5月18日	建发集团拟重新发行10亿中期票据，申购区间2.8%-4%
	阳光城	5月20日	阳光城为两家子公司共31.5亿元借款提供担保
	正荣	5月21日	正荣地产2亿美元债将于5月22日上市交易买卖，年息8.35%
	恒基兆业	5月20日	恒基兆业拟发行3亿美元高级无抵押票据，息票率2.375%
	葛洲坝	5月19日	葛洲坝发行年内第二笔超短期融资券，规模15亿利率1.4%
荣盛	5月18日	荣盛发展计划发行购房尾款ABS等票据，融资不超过90亿	

合生107亿摘得北京丰台不限价宅地；招商58.87亿元摘武汉TOD地块。

类型	房企	城市	内容
房企拿地	恒大	广州	5月18日，恒大以底价摘得广州增城2宗回炉地，须配建2万平安置房
		郑州	5月20日，恒大以底价5.88亿元摘得郑州两宗地块
	万科	上海	5月21日，万科联合体以底价8.79亿元摘得上海宝山杨行镇旧改地块，为年内第三宗
	保利	东莞	5月20日，保利底价5.95亿元摘得东莞商住地，楼面价8455元/平方米
	绿地	襄阳	5月18日，绿地摘得襄阳474亩土地，拟落地湖北省内第四座城际空间站
		杭州	5月19日，绿地香港以底价13.13亿元摘得杭州崇贤新城商住地，成交楼面价9500元/平方米
		昆明	5月21日，绿地香港以总价5.02亿元摘得昆明晋宁区6幅地块，总占地19.19万平
	世茂	东莞	5月19日，世茂以总价14.84亿元摘得东莞沙田回炉商住地，楼面价13022元/平方米，溢价率约20.26%
		福州	5月20日，世茂以总价61.5亿元摘得福州仓山区帝封江片区宅地，楼面价11832元/平方米，溢价17.23%
	金地	福州	5月19日，金地10.8亿摘闽侯县2宗商住地，金地首次进入福州
		大连	5月20日，金地以总价16.38亿元摘得大连甘井子区商住地，楼面价约9501元/平米
	金科	南京	5月20日，金科以总价8.1亿元摘得南京宅地，楼面价6122元/平方米，溢价率为2.53%
	龙湖	武汉	5月19日，龙湖联合体以总价46亿元摘得武汉两宗地块，需建28万平综合体
	招商	武汉	5月19日，招商以总价58.87亿元摘得武汉硚口宗关TOD地块
	合生	北京	5月19日，合生以总价107.4亿元摘得北京丰台区分钟寺2宗不限价宅地，其中分钟寺L-39地块成交价为42亿元，溢价率42.08%；分钟寺村L-41地块成交价为65.4亿元，溢价率37.86%
		广州	5月18日，奥园以总价22亿元摘得广州白云宅地，楼面价1.9万元/平米，溢价率20.87%

“慧博资讯”专业的投资研究大数据分享平台

三盛、越秀、佳兆业等房企集中布局广州；长三角及珠三角区域仍为房企重点拿地区域，重点城市地块受到房企追捧。

类型	房企	城市	内容
房企拿地	奥园	成都	5月20日，奥园以总价21.89亿元摘得成都天府新区商住地，楼面地价14779元/平方米，溢价率56.35%
	华侨城	深圳	5月20日，华侨城以底价35.39亿元摘得深圳宝安商住地
	德信	宁波	5月19日，德信以总价22.5亿元摘得宁波宅地，楼面价22140元/平方米，溢价率45.7%
	三盛	广州	5月18日，三盛以总价6.37亿元摘得广州汕头涉宅地，楼面价6268元/平方米，溢价率35.24%
	敏捷	广州	5月18日，敏捷以总价23.3亿元摘得广州增城石滩麻涌地块，溢价率14.22%，楼面价约9546.5元/平，溢价率11.86%
	佳兆业	广州	5月18日，佳兆业以总价29.2亿元摘得广州增城地块，楼面价约9546.5元/平，溢价率11.86%
	越秀	广州	5月18日，越秀以总价74.92亿元摘得广州番禺汉溪大道地块，折合楼面价约32405元/平方米，溢价率16%
	龙光	广州	5月18日，龙光以总价29.76亿元摘得广州白云江夏地块，楼面价43144元/平方米，溢价率32%
	深业泰然	成都	5月19日，深业泰然以总价11.49亿元摘得成都成华区宅地，楼面价16800元/㎡，溢价率30.23%，刷新成华区最高成交楼面价纪录
	隆基泰和	成都	5月19日，隆基泰和以总价13.3亿元摘得成都成华区宅地，楼面价14500元/㎡，溢价率达到57.61%
	中建一局	北京	5月19日，经过57轮竞价，中建一局联合体以总价26.5亿元摘得北京房山不限价地块，溢价率约31.45%
	瑞安房地产	上海	5月19日，瑞安房地产16.66亿竞得上海青浦区宅地，总建面7.4万平
	栖霞建设	南京	5月20日，南京栖霞建设以总价17.5亿元摘得南京宅地，溢价率40%
	大名城	上海	5月20日，大名城以总价15.87亿元摘得上海松江宅地，溢价8.55%
	大家	湖州	5月22日，大家5.05亿竞得湖州安吉县宅地，楼面价6014元/平方米，溢价率41.46%
	天恒	成都	5月21日，经过42轮举牌，天恒以15.78亿元竞得成都高新区宅地，楼面价17100元/平方米，溢价31.5%
南京高科	南京	5月20日，南京高科以总价20.4亿元摘南京宅地，溢价率36.9%	



房地产数据和报告  
尽在中国指数研究院官方微信

# 谢 谢!

详情请查询: <http://fdc.fang.com/>



## 政策动态

- 1) 北京严查虚假宣传“不限购”、炒作“学区房”等违法违规行为。
- 2) 北京出台加快养老发展方案，禁止养老服务用地开发房地产。
- 3) 北京住建委明确，老旧小区在实施改造前，要建立长效机制，确定改造整治内容，确定改造设计和实施方案。

## 新开盘监测

- 1) 1个项目新批入市，批准入市22套房源。
- 2) 1个新开盘项目，大兴区和悦春风推出552套，去化率为82%。

## 住宅市场

- 1) 北京住宅成交量为16.11万平，环比上升61.26%；成交均价为48749元/平，环比下降8.62%。
- 2) 北京TOP10项目累计成交947套，其中槐新雅筑项目累计销售477套，位居排行榜首位。

## 土地市场

- 1) 北京推出2宗宅地，均位于门头沟，合计推出规划建面10.55万平。
- 2) 北京成交3宗宅地，分别位于房山区和丰台区，其中，丰台区2宗地块为不限价宅地，房山区地块为限竞房地块。

## 企业动态

碧桂园发行5.44亿利率5.4%的美元票据，杨国强认购5000万美元；保利首开联合在福州新增对外投资企业，注册资本22亿；长三角及珠

“慧博资讯”专业的投资研究大数据分享平台

北京严查虚假宣传“不限购”、炒作“学区房”等违法违规行为；北京住建委明确，老旧小区在实施改造前，要建立长效机制，确定改造整治内容，确定改造设计和实施方案；北京出台加快养老发展方案，禁止养老服务用地开发房地产。

政策类型	日期	城市/部门	事件	主要内容
老旧改造	5月18日	北京住建委等五部门	印发《北京市老旧小区综合整治工作手册》	老旧小区在实施改造前，要建立长效机制，确定改造整治内容，确定改造设计和实施方案。北京市老旧小区综合整治项目按照自下而上的原则，采取基层组织、居民申请、社会参与、政府支持的方式，由街道办事处、乡镇政府上报，区政府审核，经市老旧小区综合整治联席会议审议通过后列入改造计划。
市场监管	5月20日	北京住建委	开展房地产市场检查	北京市住建委执法部门联合东城住建委、西城房管局等10个区住建房管执法部门开展房地产市场检查，严查发布委托手续不全、虚假宣传“不限购”、炒作“学区房”以及违法群租、违规租赁等扰乱市场秩序的违法违规行为。
			发布《关于进一步做好常态化疫情防控期间房地产开发项目售楼场所管理的通知》	强调房地产开发企业要进一步落实主体责任，建立售楼场所疫情防控工作机构，制定常态化疫情防控工作方案，确保售楼场所疫情防控不留死角。鼓励开发企业充分利用电话、互联网、虚拟现实技术（VR）、直播售楼等非直接接触方式，开展线上楼盘展示、宣传等营销活动。
土地监管	5月22日	北京市人民政府办公厅	印发《关于加快推进养老服务发展的实施方案》	强化养老服务设施用地监管。实行养老服务设施用地全生命周期管理，严禁利用养老服务设施用地变相进行房地产开发。建立主管部门及属地街道(乡镇)联合监管机制，养老服务机构用地情况纳入土地市场信用体系。

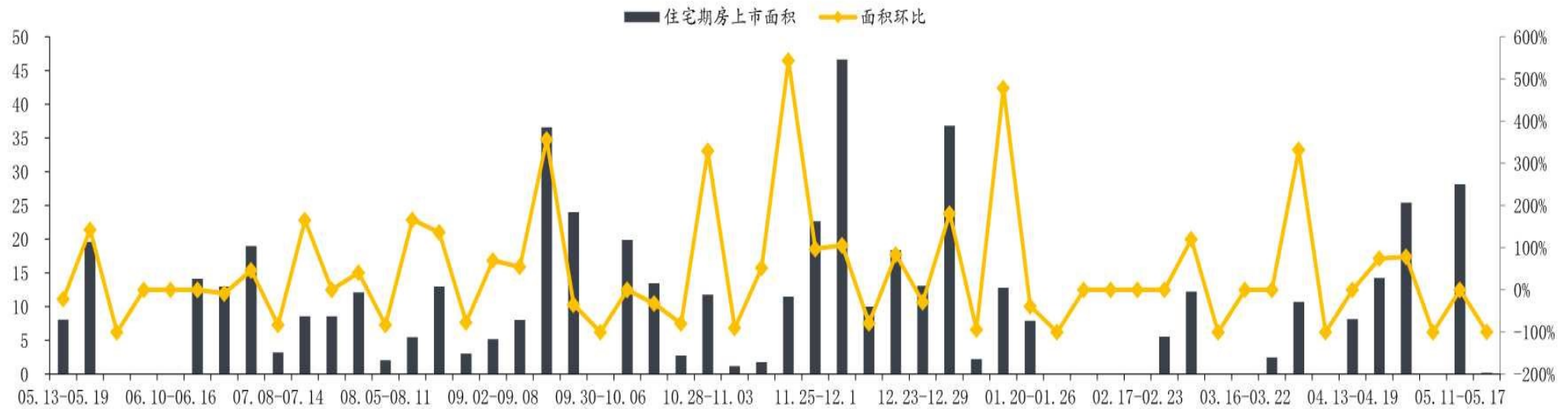
# 新开盘监测

## ● 新批入市项目

本周（5月18日-5月24日）1个项目新批入市，批准入市22套房源。

万 m<sup>2</sup>

近一年北京商品住宅（不含保障性住房）期房批准上市面积统计



表：2020年第21周（5月18日-5月24日）北京新批准预售项目

项目名称	具体位置	物业类型	批准面积 (m <sup>2</sup> )	批准套数	拟售均价 (元/m <sup>2</sup> )	企业
天汇青竹苑	顺义区顺义新城牛栏山组团一级开发项目17-11-07地块（南侧）R2二类居住用地	住宅	1861	22	40935	合景泰富

## ● 新开盘项目

本周（5月18日-5月24日）1个新开盘项目，为位于大兴区的和悦春风，去化率82%，去化效果非常好。

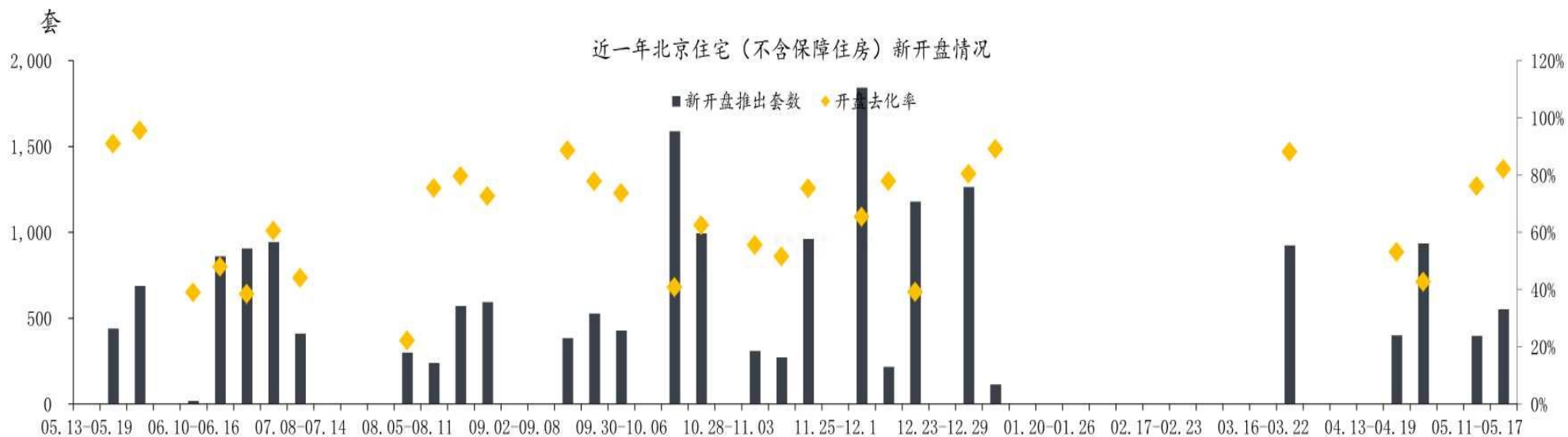


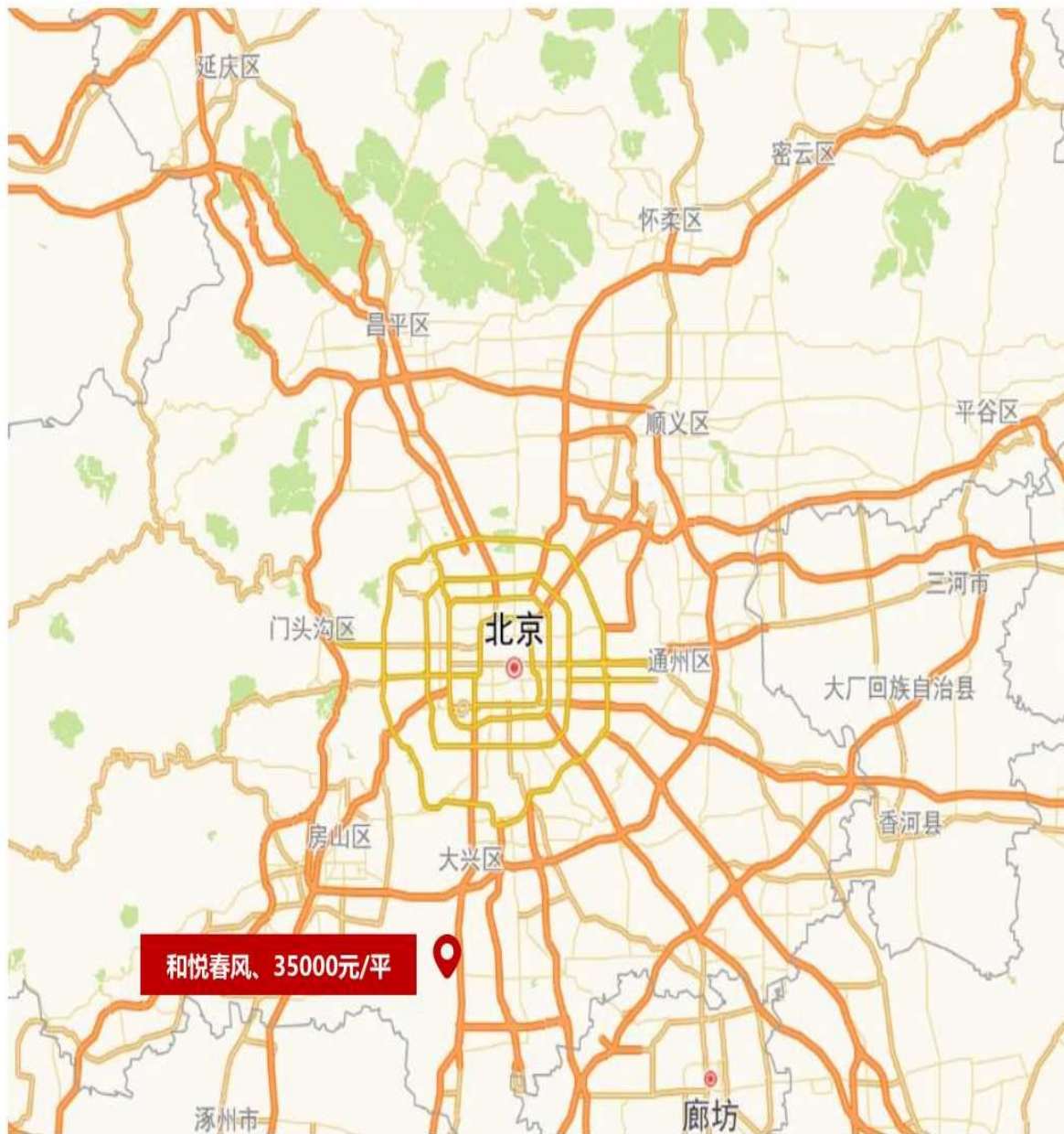
表: 2020年第21周（5月18日-5月24日）北京新开盘项目信息

项目名称	开盘时间	项目区域	开发商	主力户型	销售均价 (元/㎡)	较上期均价 变动	去化率	认购套 数	推出套数
和悦春风	20200520	大兴区	保利发展+北京建工	82、86、89平三居107平四居	35000	-	82%	451	552

# 新开盘监测

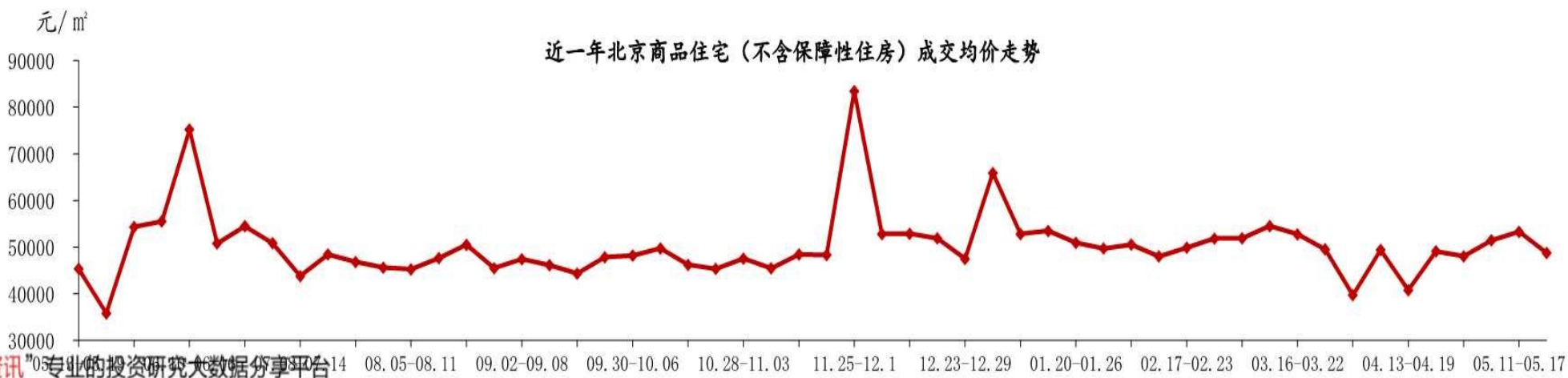
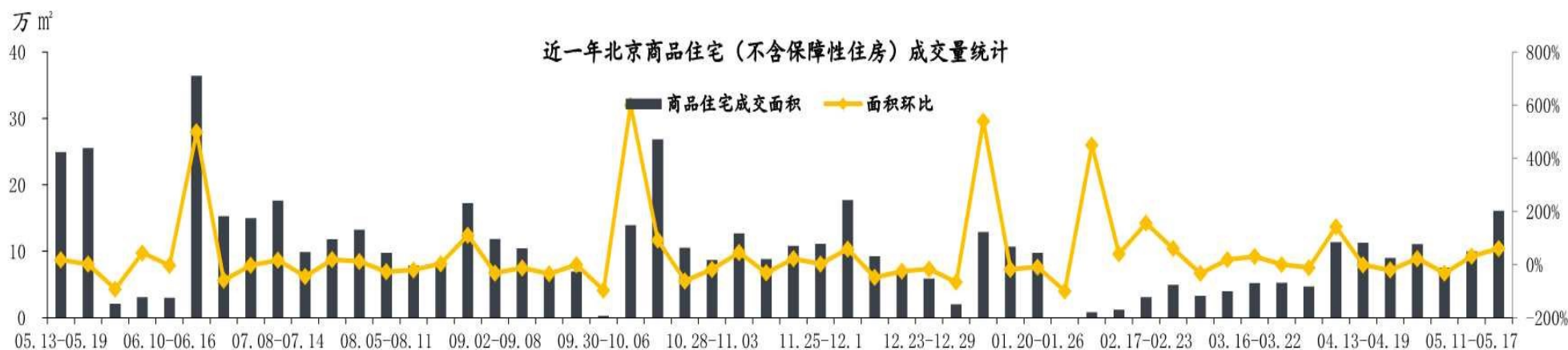
## ● 新开盘项目位置

和悦春风为限竞房，由保利发展联合北京建工开发。项目位于大兴区庞各庄，南六环外，距大兴国际机场大约18公里，临近京开高速庞各庄出口，自驾出行方便，但距离地铁站较远，位置较为偏远，周边配套有待提升。



## ● 整体成交情况

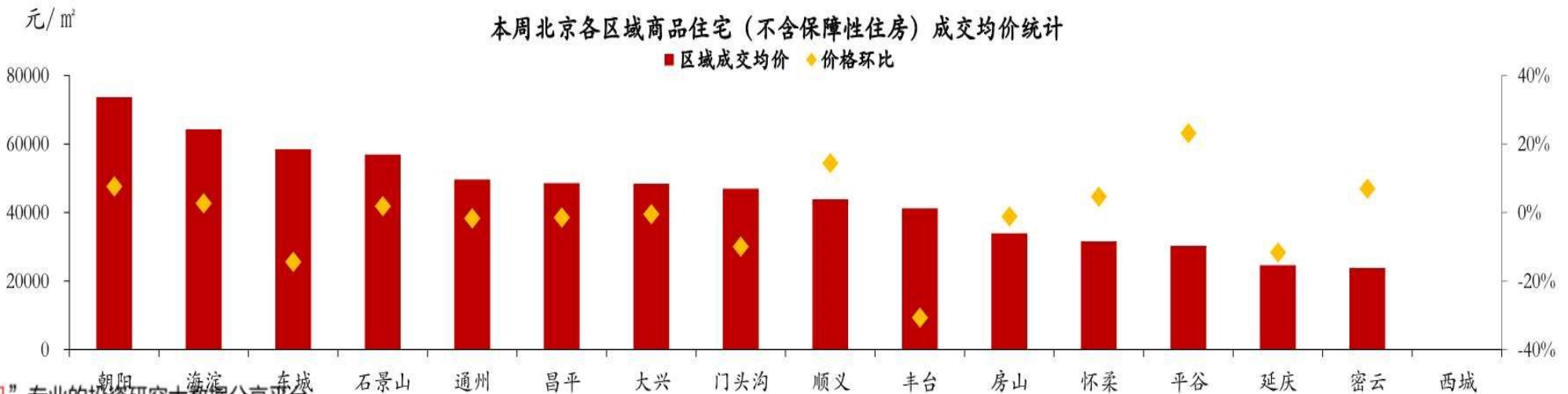
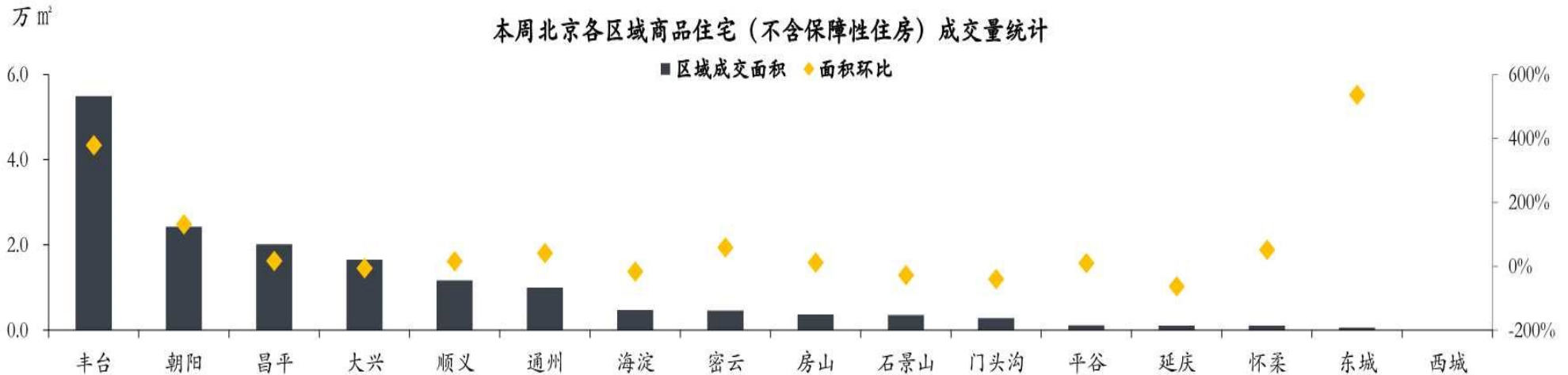
本周（5月18日-5月24日）北京住宅成交量为16.11万平，环比上升61.26%；成交均价为48749元/平，环比下降8.62%。



# 市场交易动态

## ● 区域成交情况

本周（5月18日-5月24日）丰台、朝阳、昌平住宅成交量位列前三甲，东城和丰台环比涨幅较大；成交均价方面，朝阳、海淀和东城成交均价处于高位，平谷和顺义成交均价环比涨幅明显，丰台和东城环比跌幅较大。



## ● 项目销售榜

本周（5月18日-5月24日）北京TOP10项目累计成交947套，其中槐新雅筑项目累计销售477套，位居排行榜首位；丰台区四个项目位居销售前十。

2020年第21周（5月18日-5月24日）北京项目销售套数排行情况

排序	项目名称	区域	套数	面积 (m <sup>2</sup> )	均价(元/m <sup>2</sup> )	销售金额 (万元)
1	槐新雅筑	丰台	477	41028	35000	143598
2	华樾北京	朝阳	164	15617	75614	118086
3	萬橡悦府	昌平	103	9420	52257	49227
4	金茂·北京国际社区	顺义	44	3311	31044	10279
5	中海寰宇时代	大兴	37	2828	51922	14684
6	中海丽春湖墅	昌平	31	2831	54410	15404
7	翡翠西湖	丰台	24	2401	37967	9116
8	西山锦绣府	海淀	24	2144	59386	12732
9	中国中铁·诺德春风和院	丰台	23	2294	67463	15476
10	诺德逸府	丰台	20	1739	66818	11620