

# China Index Academy



## 北京商品住宅新开盘监测报告 (第03周) (2021.01.11-2021.01.17)

中指研究院北京分院

2020年01月18日

## 政策动态

2021年稳健的货币政策会更加灵活精准、合理适度，继续保持对经济恢复必要的支持力度，人民银行坚持稳字当头，不急转弯；德清县高校毕业生人才补贴政策细则正式出台；南京市开展企业信用体系建设，将房地产开发全过程相关行为纳入评价标准。

## 新开盘监测

- 1) 本周北京新批入市1个项目，位于房山，均为纯商品房，批准上市套数为883套，供应量持续回落。
- 2) 本周监测到1个新开盘项目，为位于顺义的恒大上和府，刚改型楼盘，整体去化效果较好。

## 住宅市场

- 1) 本周北京住宅市场成交量为15.61万平，环比上升23.2%；成交均价为49418元/平，环比微跌0.07%。
- 2) 北京TOP10项目累计成交626套，海淀区奥森ONE项目累计销售248套，位居排行榜首位；销售套数TOP10项目门槛值为21套，较上周有所提升。

## 土地市场

- 1) 本周北京推出3宗宅地，顺义区2宗，大兴区1宗，均为不限价地块，累计规划建面积为44.39万平。
- 2) 本周北京成交2宗宅地，分别位于房山区和石景山区，均为不限价地块，累计规划建面积为13.56万平。

## 企业动态

首创集团8.6亿挂牌首创阳光房地产46%股权，泰禾就债务重组问题与兴业银行、东方资产达成一致；宝龙完成发行10亿元公司债，票面利率6.6%；中交地产拟向地产集团新增100亿元借款，年利率不超过10%。

住建部推行“白名单”制度，整顿住房租赁市场；2021年稳健的货币政策会更加灵活精准、合理适度，继续保持对经济恢复必要的支持力度，人民银行坚持稳字当头，不急转弯。

政策性质	日期	部门	政策内容
市场监管	1月13日	住建部	针对降低租赁企业“爆雷”风险，一方面可推行“白名单”制度，以有效区分涉嫌欺诈等企业，化解社会信用危机；另一方面，也要持续规范租金贷使用，鼓励金融机构提供帮扶，加快推进REITs等金融创新制度，切实提高长租企业融资能力。
经济金融	1月15日	央行	央行副行长陈雨露在国新办新闻发布会上表示，2021年稳健的货币政策会更加灵活精准、合理适度，继续保持对经济恢复必要的支持力度，人民银行坚持稳字当头，不急转弯，根据疫情防控和经济社会发展的阶段性的特征，灵活把握货币政策的力度、节奏和重点，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速的基本匹配与适度货币增长支持经济持续的恢复和高质量发展。

# 政策动态-地方

德清县高校毕业生人才补贴政策细则正式出台；南京市开展企业信用体系建设，将房地产开发全过程相关行为纳入评价标准。

政策性质	日期	省市	政策内容
人才政策	1月11日	德清	1月11日，德清县出台《高校毕业生人才政策实施细则（试行）》，补贴分为高校毕业生就业补贴（每年1.5万元），高校毕业生租房补贴（400-1500/月）等。
市场监管	1月11日	南京	《南京市房地产开发企业信用管理暂行办法》正式出台，采用良好信用信息加分、不良信息减分的方法产生开发企业信用分值，将企业信用等级分为A、B、C、D、E五个等级。
住房保障	1月13日	山东	山东省要求四层及四层以上新建住宅建筑，或高度超过9米的新建住宅建筑，必须设置电梯。

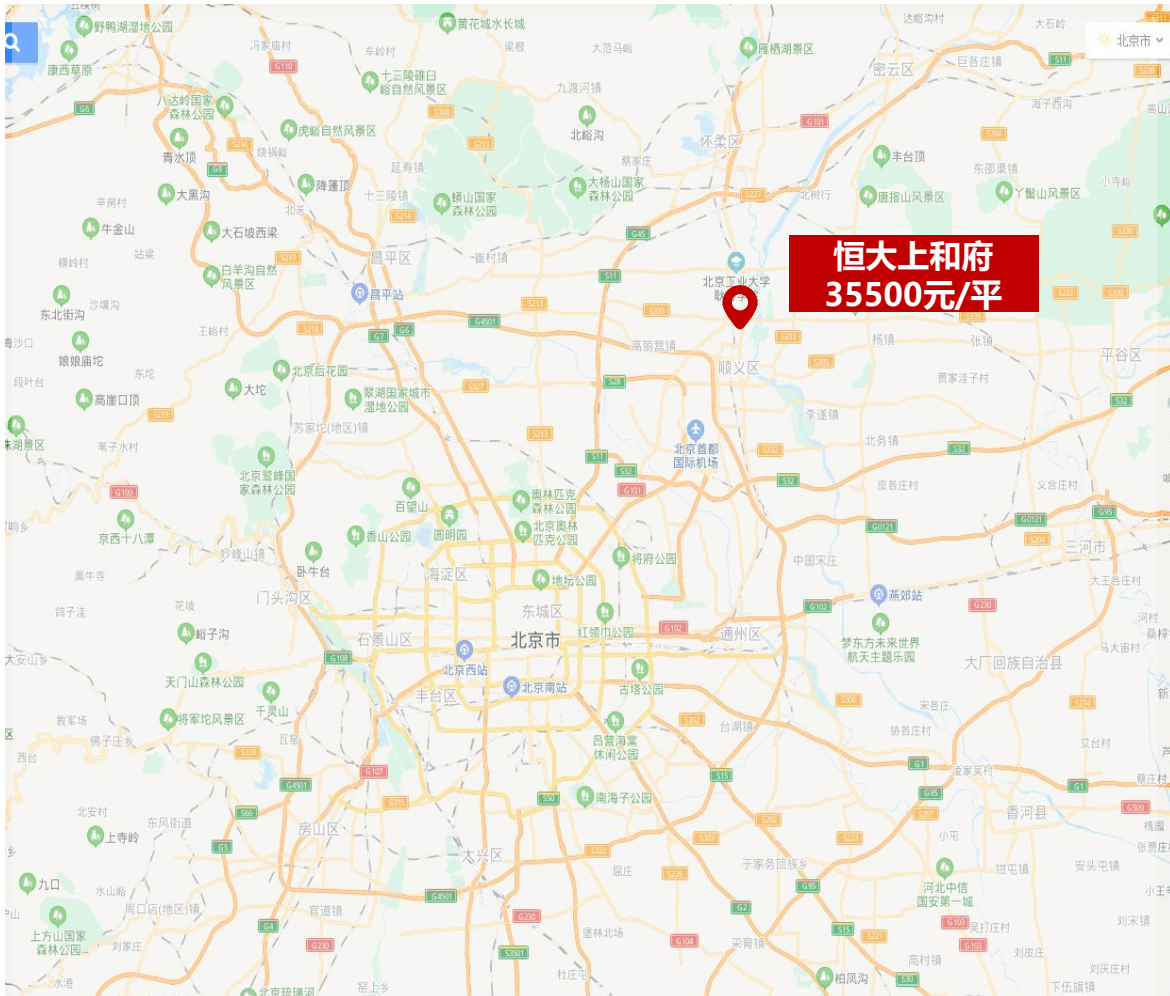
# 商品住宅-新开盘监测

## ● 新开盘项目

本周监测到1个新开盘项目，刚改型楼盘，位于顺义，整体去化效果较好。

本周北京新开盘项目信息

项目名称	区域	开发商	开盘时间	销售均价 (元/m <sup>2</sup> )	推出套数	认购套数	去化率
恒大上和府	顺义	恒大	20210115	35500	360	198	55%



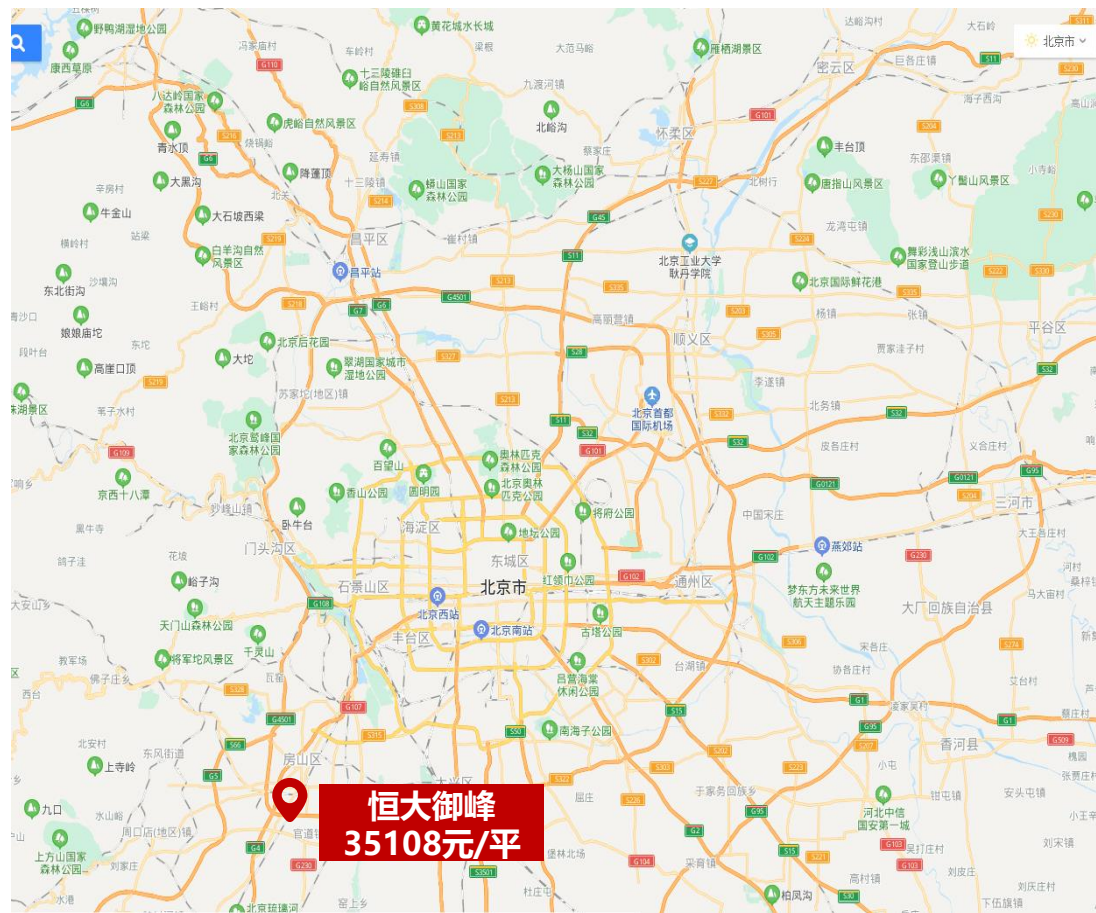


# 商品住宅-新开盘重点监测项目

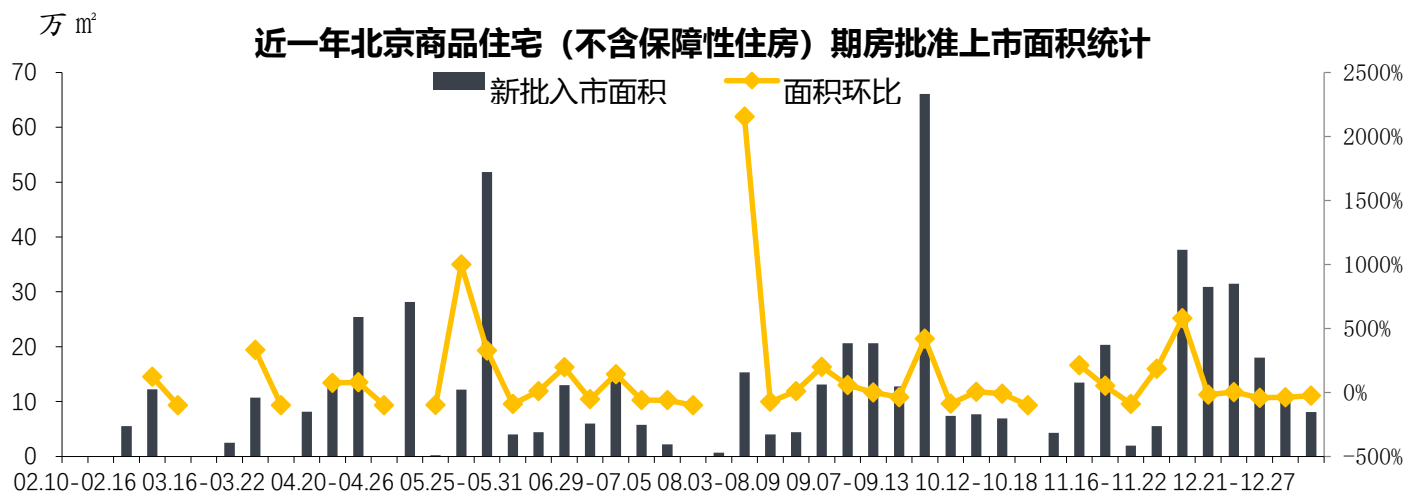
项目名称	恒大上和府	开发商	恒大
项目地址	顺义区龙苑路西100米	占地面积	135321平方米
物业类型	小高层	总建筑面积	107437平方米
首次开盘时间	2021.1.15	容积率	1.55
最新开盘时间	2021.1.15	库存面积	-
开盘产品及主力户型	产品类型：小高层； 户型及面积：79平两居，98-136平三居、145平四居。		
开盘情况	1、推出房源套数及认购套数：开盘推出360套，当天认购198套，去化效果一般； 2、开盘价格：项目售价34000-37000元/m <sup>2</sup> 。		
项目亮点	北京恒大上和府位居顺义新城核心，近享政务中心发展红利，潮白河、减河双河萦绕，临近金宝park天阶、鲁能美丽汇购物中心，拥揽醇熟都会圈。拥享四纵两横两轨，多维交通；千亩森林绿肺，天赋生态；学府名校为邻，全龄教育；9A精装，对标国际顶豪；智慧社区，八大智能系统；金碧物业，一级资质服务。		
项目销售动态	恒大上和府1月15日开盘，具体在售户型为79-145的两至四居。		



本周北京新批入市1个项目，位于房山区，为纯商品房，批准上市套数为883套，供应量持续回落。



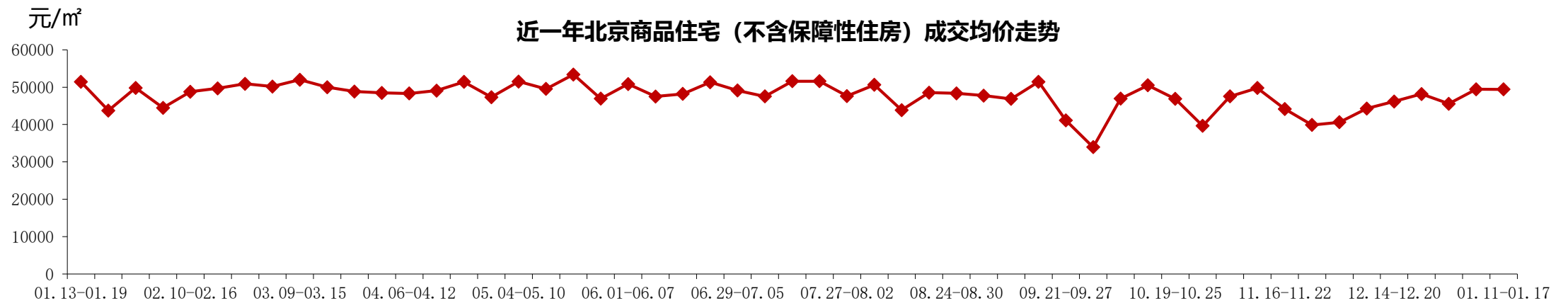
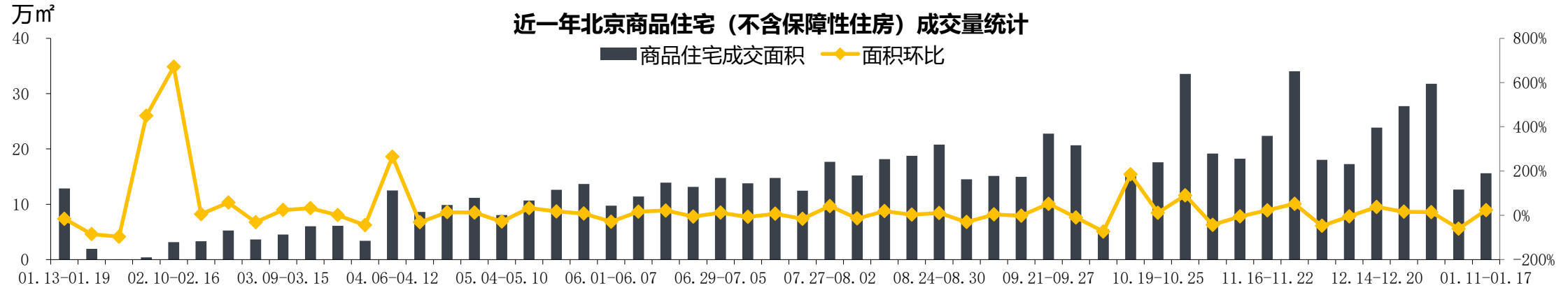
本周北京新批准预售项目							
项目名称	区域	具体位置	物业类型	批准面积 (m <sup>2</sup> )	批准套数	拟售均价 (元 / m <sup>2</sup> )	企业
恒大御峰	房山	房山区良乡镇S04-0100-6056、6063地块R2二类居住用地	纯商品房	80962.18	883	35108	北京恒房兴置业有限公司



# 商品住宅-整体成交

**成交规模及变化趋势：** 本周北京住宅市场成交量为15.61万平，环比上升23.2%；

**成交均价及变化趋势：** 本周北京商品住宅成交均价为49418元/平，环比微跌0.07%。



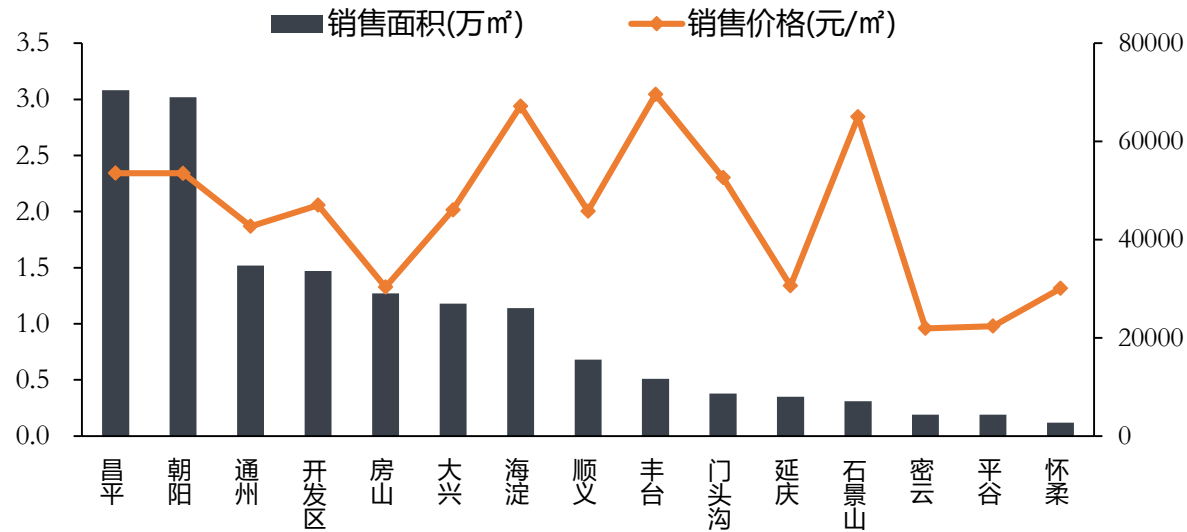


# 商品住宅-区域成交

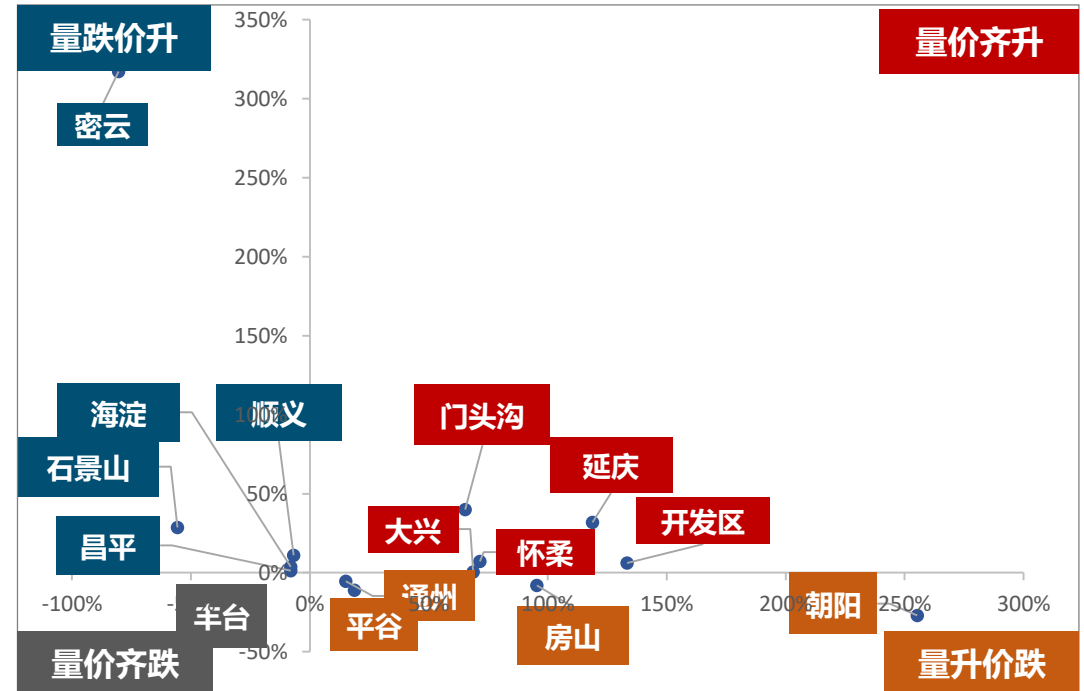
**成交规模及变化趋势：**本周昌平、朝阳、通州住宅成交量位列前三甲，朝阳、开发区涨幅较大，均超100%；密云、石景山成交下降明显，跌幅均超五成。

**成交均价及变化趋势：**丰台成交均价位居首位，达69553元/平，环比下降20%，密云、门头沟成交均价涨幅较大。

本周北京各区县商品住宅（不含保障房）成交量价



本周北京各区县商品住宅（不含保障房）成交量价环比变化情况



# 商品住宅-项目销售榜

**TOP10成交规模：**北京TOP10项目累计成交626套，海淀区奥森ONE项目累计销售248套，位居排行榜首位；

**TOP10门槛值及均值变化：**销售套数TOP10项目门槛值为21套，较上周有所提升；

**TOP10项目区域分布：**大兴4个项目、房山3个项目、海淀2个项目、朝阳1个项目。

本周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)	套均面积 (m <sup>2</sup> )	套总价 (万元)
1	奥森ONE	海淀区	<b>248</b>	22157	56960	126205	89	509
2	融创亦庄壹号	大兴区	<b>72</b>	6386	45750	29216	89	406
3	亦庄橡树湾	大兴区	<b>63</b>	5788	36317	21020	92	334
4	京投发展·岚山	海淀区	<b>55</b>	5264	55657	29295	96	533
5	中骏·云景台	房山区	<b>46</b>	3845	27282	10491	84	228
6	熙湖悦著	房山区	<b>38</b>	3345	32978	11032	88	290
7	华樾国际	朝阳区	<b>37</b>	3239	67415	21833	88	590
8	融创·公园壹号	大兴区	<b>23</b>	2113	34105	7208	92	313
9	雅居乐京华雅郡	大兴区	<b>23</b>	2244	51946	11655	98	507
10	舒朗苑	房山区	<b>21</b>	1836	27323	5017	87	239
<b>周度平均值</b>			<b>63</b>	<b>5622</b>	<b>43573</b>	<b>27297</b>	<b>90</b>	<b>395</b>

# 土地市场动态-推出



本周北京推出3宗宅地，顺义区2宗，大兴区1宗，均为不限价地块，累计规划建面积为44.39万平。

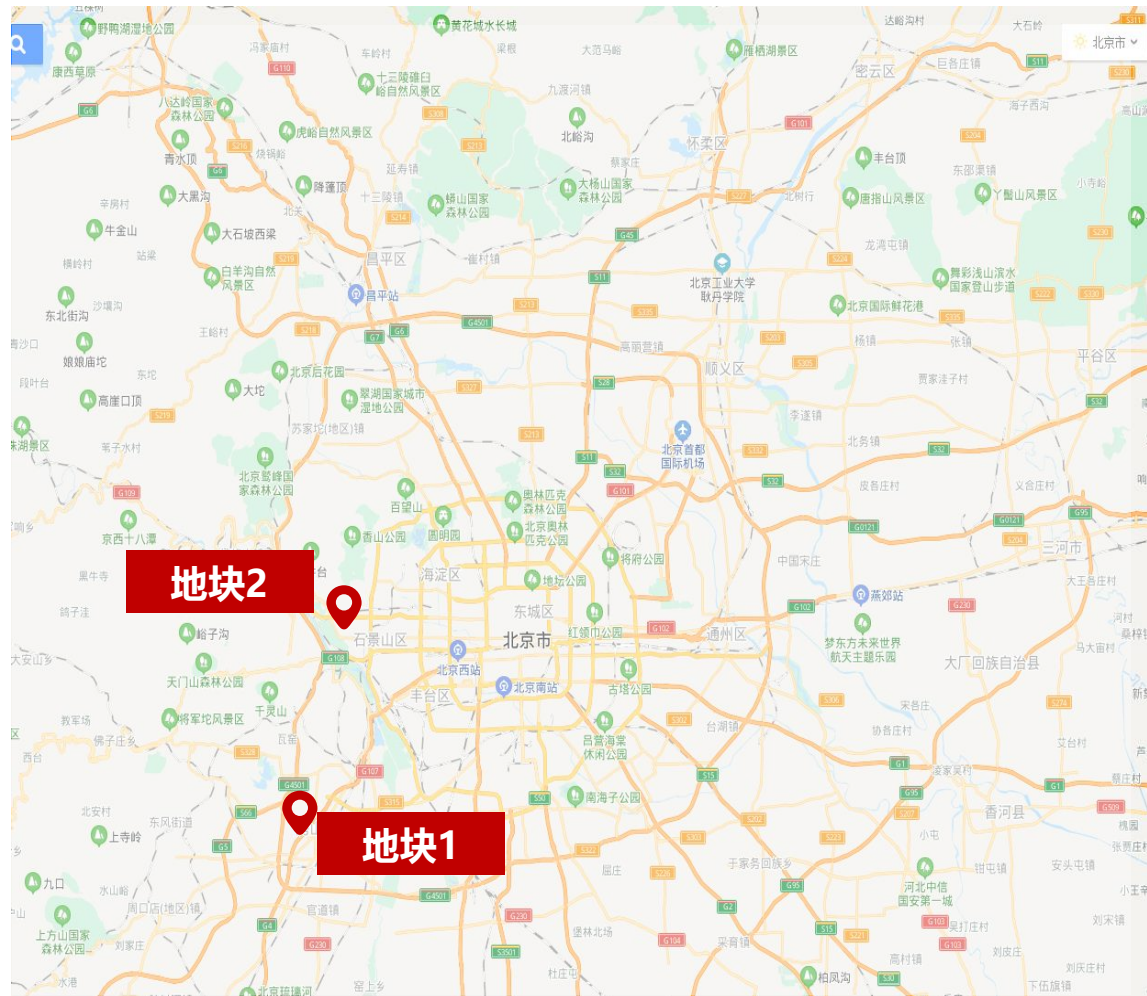


序号	地块1	地块2	地块3
推出时间	2021-01-26	2021-01-26	2021-01-26
地块位置	顺义区新城第13街区	顺义区新城第13街区	大兴区旧宫镇
所处区域	顺义区	顺义区	大兴区
用地性质	二类居住用地、商业用地、综合性商业金融服务业用地、托幼用地	二类居住用地	R2二类居住用地
建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	125102.17	57208.80	56860.73
规划用地面积 (m <sup>2</sup> )	219262.23	91534.08	133065.75
出让起始价 (万元)	404000	177000	420000
推出楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	18425.43	19337.06	31563.34
竞价截止日	2021-01-26	2021-01-26	2021-01-26
土地类型	不限价	不限价	不限价

备注：统计口径为地块起始时间

# 土地市场动态-成交

本周北京成交2宗宅地，分别位于房山区和石景山区，均为不限价地块，累计规划建面为13.56万平。



序号	地块1	地块2
成交时间	2021-01-13	2021-01-14
地块位置	房山区拱辰街道	石景山区北辛安地区
所处区域	房山区	石景山区
用地性质	R2二类居住用地、B1商业用地、A33 基础教育用地	二类居住用地
建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	63474.94	13681.37
规划用地面积 (m <sup>2</sup> )	97252.05	38307.82
容积率	FS00-LX04-0087、FS00-LX04- 0093≤1.6; FS00-LX04-0092≤1.5; FS00-LX04-0085≤0.8	≤2.8
成交总价 (万元)	182800	179000
成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	18796.52	46726.75
溢价率 (%)	9.26%	3.17%
受让单位	金地商置	中海
土地类型	不限价	不限价



首创集团8.6亿挂牌首创阳光房地产46.486%股权，泰禾就债务重组问题与兴业银行、东方资产达成一致；宝龙实业完成发行10亿元公司债，票面利率6.6%；中交地产拟向地产集团新增100亿元借款，年利率不超过10%。

类型	房企	时间	内容
公司合作 (战略)	保利	1月12日	保利正式确定为广州海珠红卫村旧改合作企业，投资约195亿元
	首创	1月11日	首创集团8.6亿挂牌首创阳光房地产46.486%股权
	泰禾	1月13日	泰禾就债务重组问题与兴业银行、东方资产达成一致
	金科	1月13日	金科股份与融创共同减资南宁项目公司，注册资本由10亿减至2000万
		1月13日	金科股份转让重庆项目公司部分股权予新城、融创，涉资5.27亿元
融资	中海	1月11日	中海企业发展拟发中期票据，金额上限15亿元
	绿城	1月14日	绿城完成25亿元5年期公司债发行，最终票面利率3.92%
	融创	1月14日	融创拟最多发行30亿元公司债，利率区间5.8%-7%
	宝龙	1月11日	宝龙实业完成发行10亿元公司债，票面利率6.6%
	金融街	1月12日	金融街完成向专业投资者发行9亿元公司债，利率3.54%
	首创	1月12日	首创置业拟发行4亿美元债券，年利率4.65厘
	首开	1月13日	首开股份拟发行10亿元超短期融资券，期限270天
	北京住总	1月13日	北京住总拟发行10亿元中期票据，用于偿还有息债务
	中交	1月13日	中交地产拟向地产集团新增100亿元借款，年利率不超过10%

金辉经112轮报价以总价5.3亿元摘得徐州经开区宅地，溢价率达123.89%；中海以总价17.9亿元竞得北京石景山不限价地块，楼面价46727/平方米

房企	城市	内容
中海	北京	1月14日，中海以总价17.9亿元竞得北京石景山不限价地块，楼面价46727/平方米，溢价率3.17%。
中海宏洋	九江	1月11日，中海宏洋以总价19.08亿元摘得九江727亩地块，最高楼面价2216.69元/m <sup>2</sup> ，最高溢价率为11.76%。
	绍兴	1月12日，中海宏洋以总价19.45亿摘绍兴镜湖新区宅地，楼面价20226元/平方米，溢价率30.10%。
保利	杭州	1月15日，保利以总价26.15亿元摘得杭州拱墅区地块，楼面价22040元/平方米，溢价率29.78%。
阳光城	成都	1月12日，阳光城以总计5.71亿元摘得成都简阳地块，楼面价为3660元/平方米，溢价率为11.59%。
金地	北京	1月13日，金地以总价18.28亿元摘得北京房山商住地，楼面价18797元/平，溢价率9.3%。
德信	杭州	1月11日，德信以总价8.36亿元摘得杭州萧山宅地，楼面价7766元/平方米，溢价率29.43%。
金辉	徐州	1月13月，经过112轮报价，金辉以总价5.3亿元摘得徐州经开区宅地，楼面价8764元/平方米，溢价率123.89%。
华侨城	郑州	1月11日，华侨城以底价5.95亿元摘得郑州宅地，楼面价5414元/平。



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/>