

China Index Academy



北京商品住宅新开盘监测报告（第04周） (2021.01.18-2021.01.24)

中指研究院北京分院

2020年01月25日

政策动态

根据国家统计局公布，2020年，全国GDP迈上百万亿元新台阶，同比增长2.3%；房地产开发投资同比增长7.0%，回落2.9个百分点，商品房销售面积同比增长2.6%，好于市场预期。广州打击哄抬价格乱象，深圳遏制假结婚购房，上海收紧楼市调控政策，南京收紧人才政策。

新开盘监测

- 1) 本周新批入市2个大兴区的项目，一个纯商品房，一个共有产权房，合计批准上市1838套，供应量较上周有所增加。
- 2) 本周监测无新开盘。

住宅市场

- 1) 本周北京住宅市场成交量为22.84万平，环比上升46.32%；成交均价为48413元/平，环比下跌2.03%。
- 2) 北京TOP10项目累计成交306套，海淀区奥森ONE项目累计销售87套，位居排行榜首位；销售套数TOP10项目门槛值为11套，较上周有所下降。

土地市场

- 1) 本周北京顺义区推出1宗不限价宅地，规划建面为26.29万平，推出楼面价位19098元/平。
- 2) 本周北京无宅地成交。

企业动态

中海与科大讯飞签署未来智慧健康空间合作协议；华润置地发行10亿住房租赁专项公司债，票面利率为3.30%；建发经过128轮竞价以总价12.75亿元摘宁波江北宅地；龙湖以最高限价摘得成都两宗地块。

政策动态-全国

根据国家统计局公布，2020年，全国GDP迈上百万亿元新台阶，同比增长2.3%；房地产开发投资同比增长7.0%，回落2.9个百分点，商品房销售面积同比增长2.6%，好于市场预期。

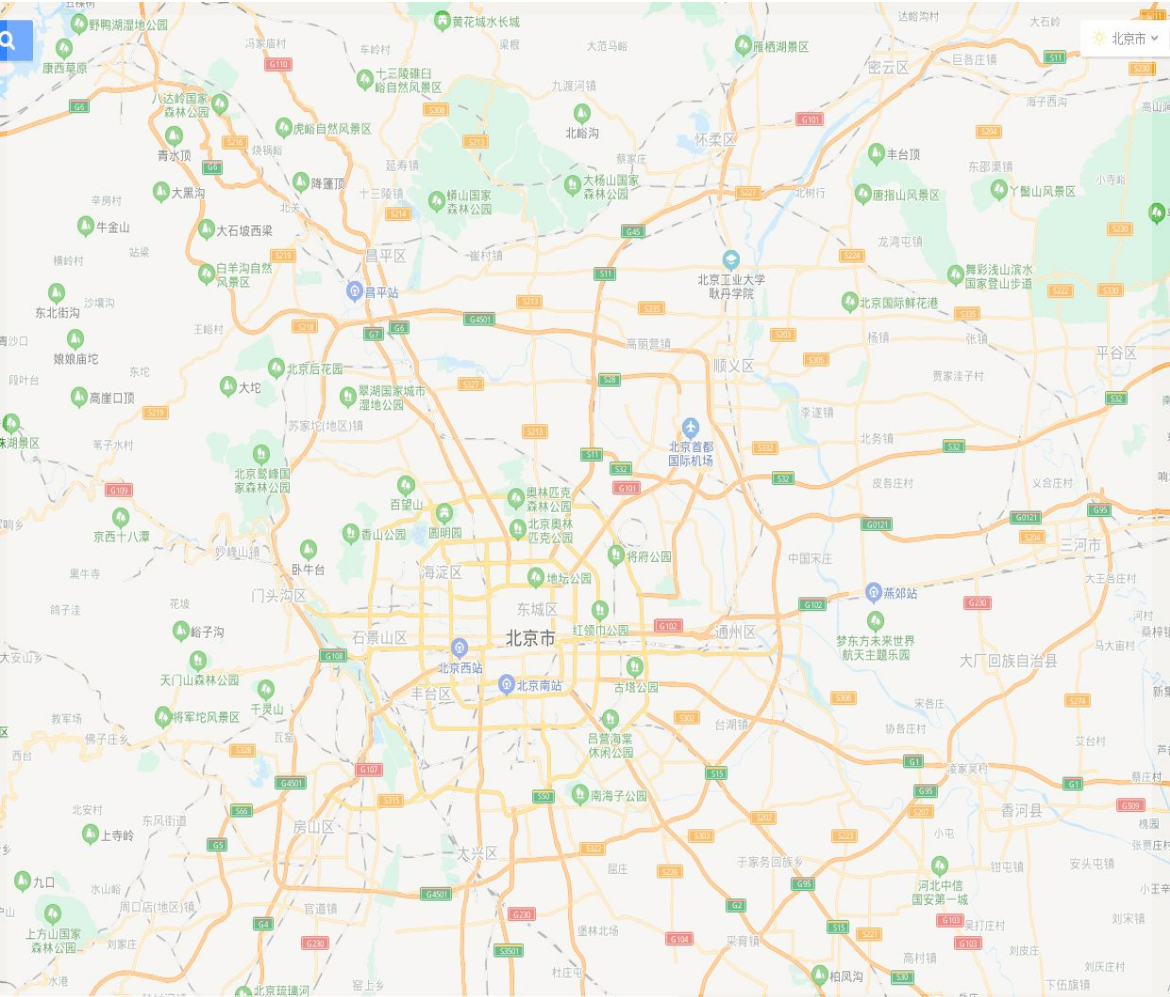
政策性质	日期	部门	政策内容
金融税收	1月20日	央行	最新 LPR 报价：1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%，报价均同上期一致。
宏观经济	1月18日	统计局	国家统计局发布数据初步核算，2020年我国GDP为1015986亿元，迈上百万亿元新台阶，同比增长2.3%。其中，第一产业增加值77754亿元，增长3.0%；第二产业增加值384255亿元，增长2.6%；第三产业增加值553977亿元，增长2.1%。
			国家统计局公布2020年1-12月份全国房地产开发投资和销售情况。2020年： 1、全国房地产开发投资141443亿元，比上年增长7.0%，比上年回落2.9个百分点； 2、住宅投资104446亿元，增长7.6%，比上年回落6.3个百分点； 3、商品房销售面积176086万平方米，比上年增长2.6%； 4、商品房销售额173613亿元，增长8.7%，比上年提高2.2个百分点。
其他	1月21日	-	韩正主持召开农村乱占耕地建房问题专项整治工作会议强调： 1、要坚持“零容忍”，严格落实农村乱占耕地建房“八不准”要求，坚决遏制住增量。 2、要坚持分类分步、依法有序整治存量，着力整治强占多占、非法出售等恶意占地建房行为。 3、要坚持疏堵结合，保证农民住宅建设用地指标，切实保障好农民合理的建房用地需求。



广州打击哄抬价格乱象，深圳遏制假结婚购房，上海收紧楼市调控政策，南京收紧人才政策。

政策性质	日期	省市	政策内容
调控监管	1月19日	广州	广州市天河区发布《关于严厉打击哄抬房价等扰乱市场秩序行为的提醒信》，严厉打击各类投机炒房、哄抬房价等违法违规行为，重点规范中介机构。
	1月21日	上海	印发《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》 1、夫妻离异3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算； 2、调整增值税征免年限，个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5年； 3、引导商业银行进一步加强审贷管理，严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场； 4、强调严格商品住房销售管理，严格执行商品住房销售“一价清”“实名制”等各项管理制度； 5、增加商品住房用地供应，特别是在郊区轨道交通站点周边、五大新城加大供应力度； 6、完善新建商品住房公证摇号选房制度，优先满足“无房家庭”自住购房需求。
	1月19日	深圳	发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，明确表示高层次人才购买首套商品住房，无需提供在社保或个税证明；居民家庭购买的商品住房，只能登记在具有购房资格的家庭成员名下。
人才政策	-	南京	南京收紧人才购房政策，1、硕士学位需在南京缴纳6个月及以上社会保险或个人所得税；2、本科学位（45周岁以下）需在南京缴纳12个月及以上社会保险或个人所得税。3、伙同他人弄虚作假骗取《人才购房证明》的，取消该企业所有人才购房申请资格；4、发现弄虚作假、虚报瞒报、炒卖房号行为的，取消购房资格、收回房源等。

● 新开盘项目



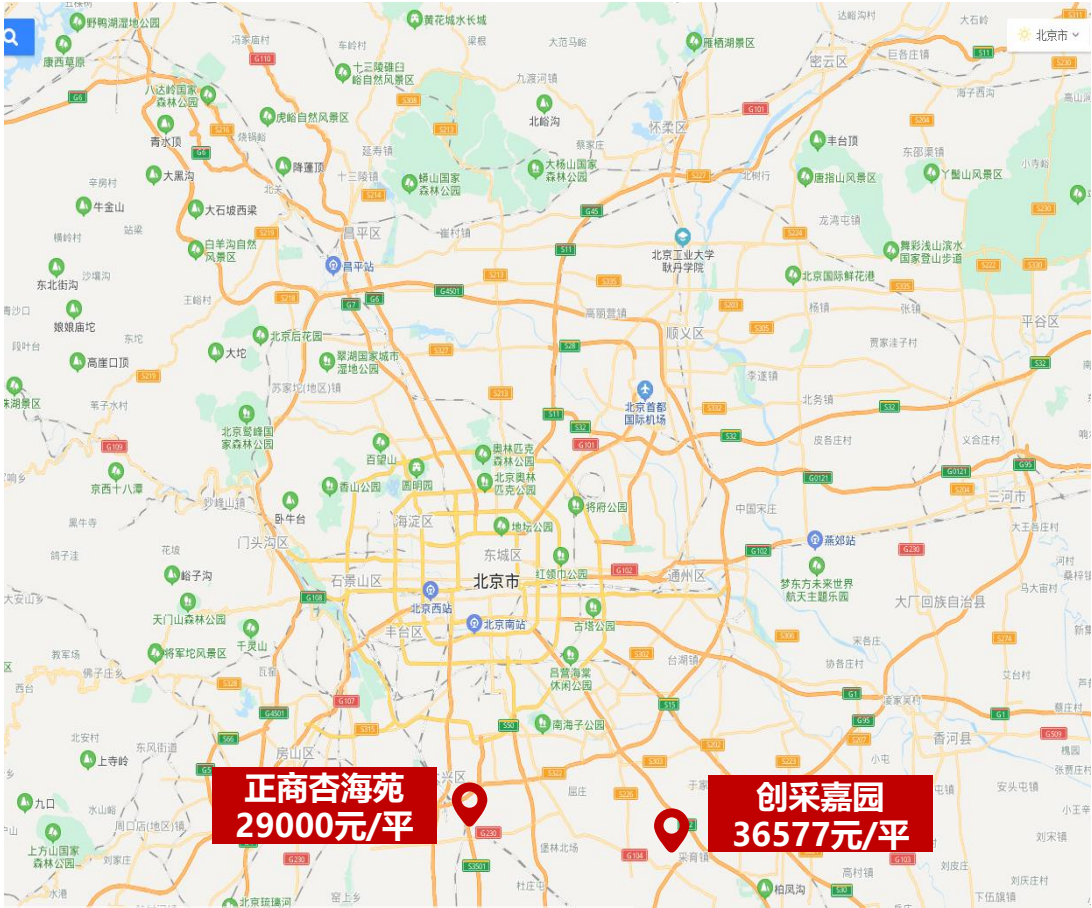
本周监测范围内无项目开盘。

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/㎡)	推出套 数	认购套 数	去化率
-	-	-	-	-	-	-	-

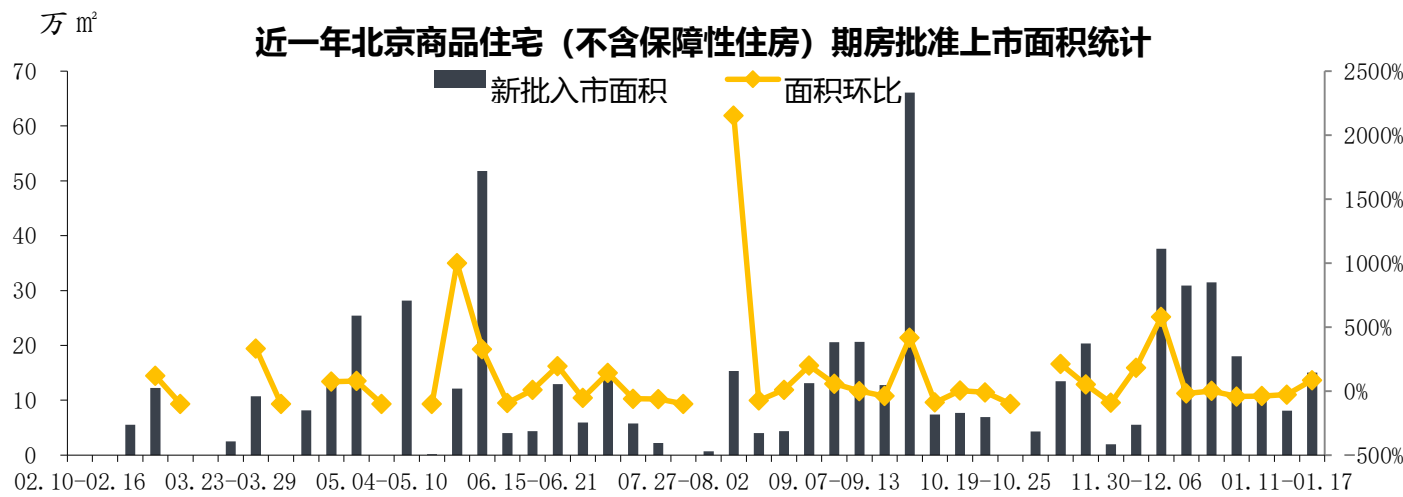
商品住宅-供应



本周北京新批入市2个项目，均位于大兴区，一个为纯商品房，审批入市93套，一个为共有产权房，审批入市1745套，合计供应量较上周有所增加。



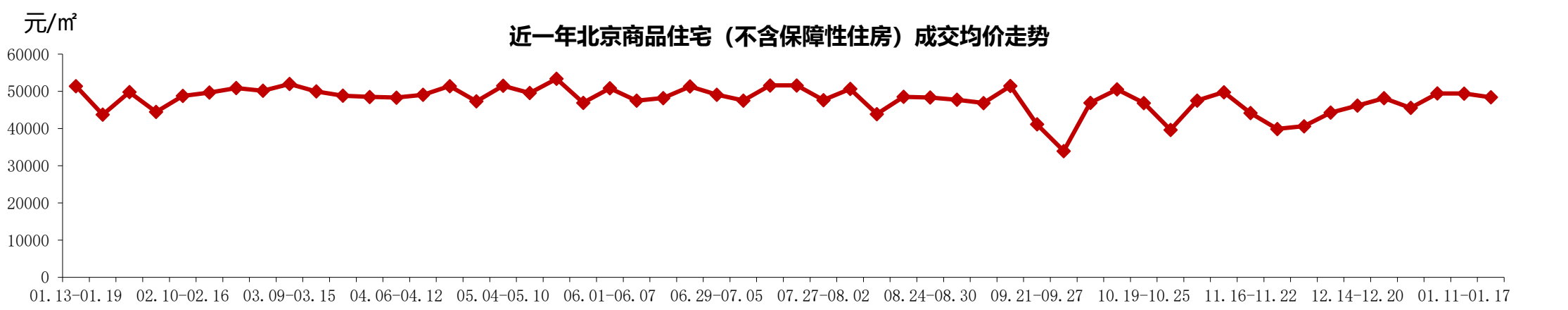
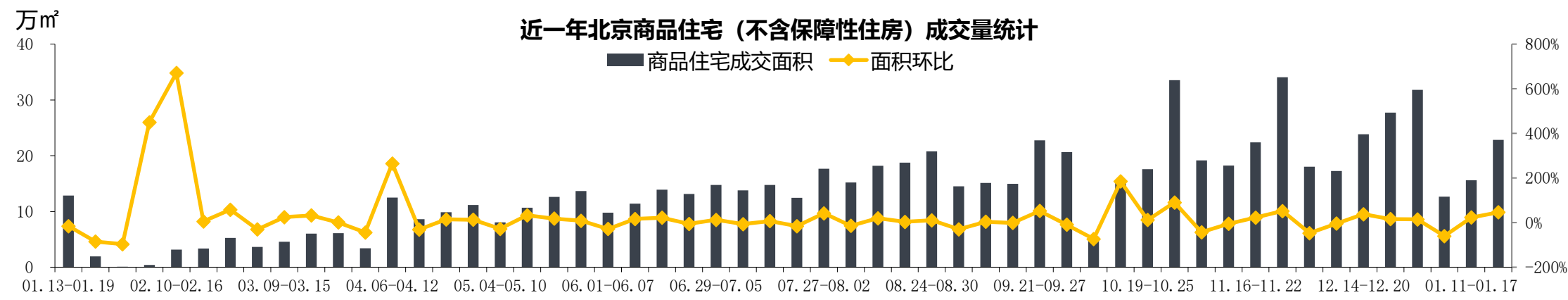
本周北京新批准预售项目							
项目名称	区域	具体位置	物业类型	批准面积 (m ²)	批准套数	拟售均价 (元 / m ²)	企业
创采嘉园	大兴	大兴区采育镇区01-0009及01-0049地块二类居住、商业金融用地	纯商品房	31830.93	93	36577	北京兴创中和房地产开发有限公司
正商杏海苑	大兴	大兴区瀛海镇区级统筹集体经营性建设用地地块内	共有产权房	118424.58	1745	29000	北京上瑞置业有限公司



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22.84万平，环比上升46.32%，连续两周上涨；

成交均价及变化趋势： 本周北京商品住宅成交均价为48413元/平，环比下跌2.03%。

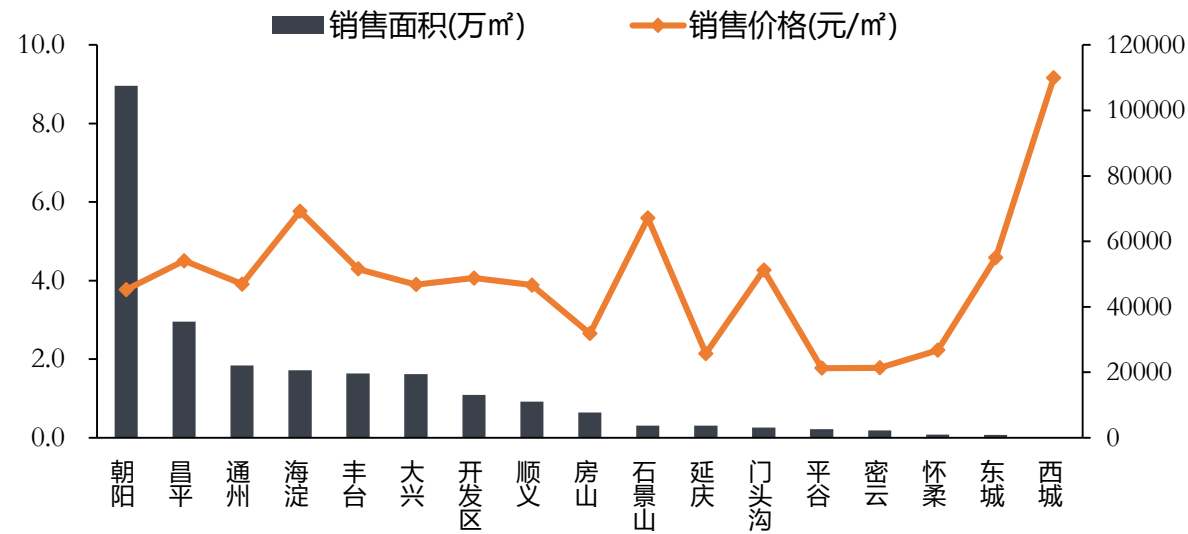


商品住宅-区域成交

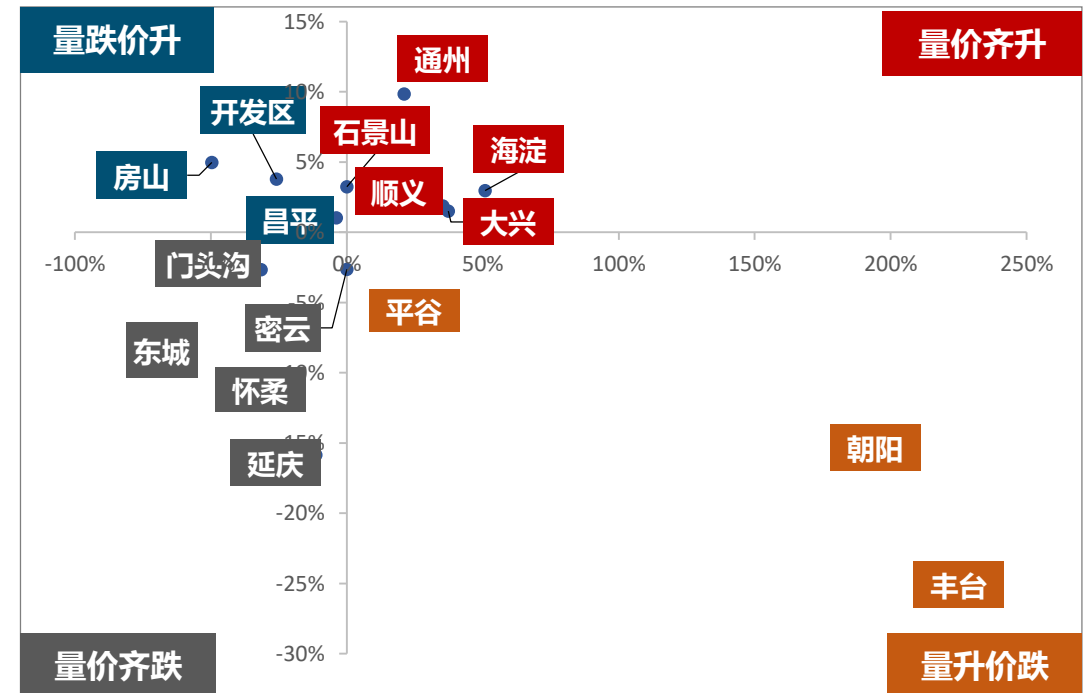
成交规模及变化趋势：本周朝阳、昌平、通州住宅成交量位列前三甲，丰台和朝阳涨幅较大，环比涨幅分别为222%和197%；东城区和房山区成交下降明显，跌幅均超五成。

成交均价及变化趋势：西城区成交均价位居首位，达109954元/平，上周无成交；丰台和延庆成交均价跌幅较大。

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306套，海淀区奥森ONE项目累计销售87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11套，较上周有所下降；
TOP10项目区域分布：海淀区3个项目，大兴区和通州区各2个项目，昌平区、石景山和海淀区各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（㎡）	均价(元/㎡)	销售金额（万元）	套均面积（㎡）	套总价（万元）
1	奥森ONE	海淀区	87	7955	57872	46037	91	529
2	京能 电建·洺悦湾	大兴区	65	5800	54629	31685	89	487
3	海淀幸福里	昌平区	34	3946	76084	30026	116	883
4	京投发展·岚山	海淀区	28	2733	55740	15236	98	544
5	亦庄橡树湾	大兴区	25	2262	36053	8157	90	326
6	华樾国际	朝阳区	17	1502	66638	10011	88	589
7	城市之光·东望	通州区	15	1350	44096	5952	90	397
8	绿城·奥海明月生活美学馆	海淀区	13	992	56634	5619	76	432
9	禧悦学府	石景山区	11	1010	61023	6160	92	560
10	鑫苑·盛世天玺	通州区	11	1253	56480	7075	114	643
周度平均值			31	2880	56525	16596	95	539

土地市场动态-推出

本周北京顺义区推出1宗不限价宅地，地块规划建筑面积为26.29万平，推出楼面价为19098元/平。



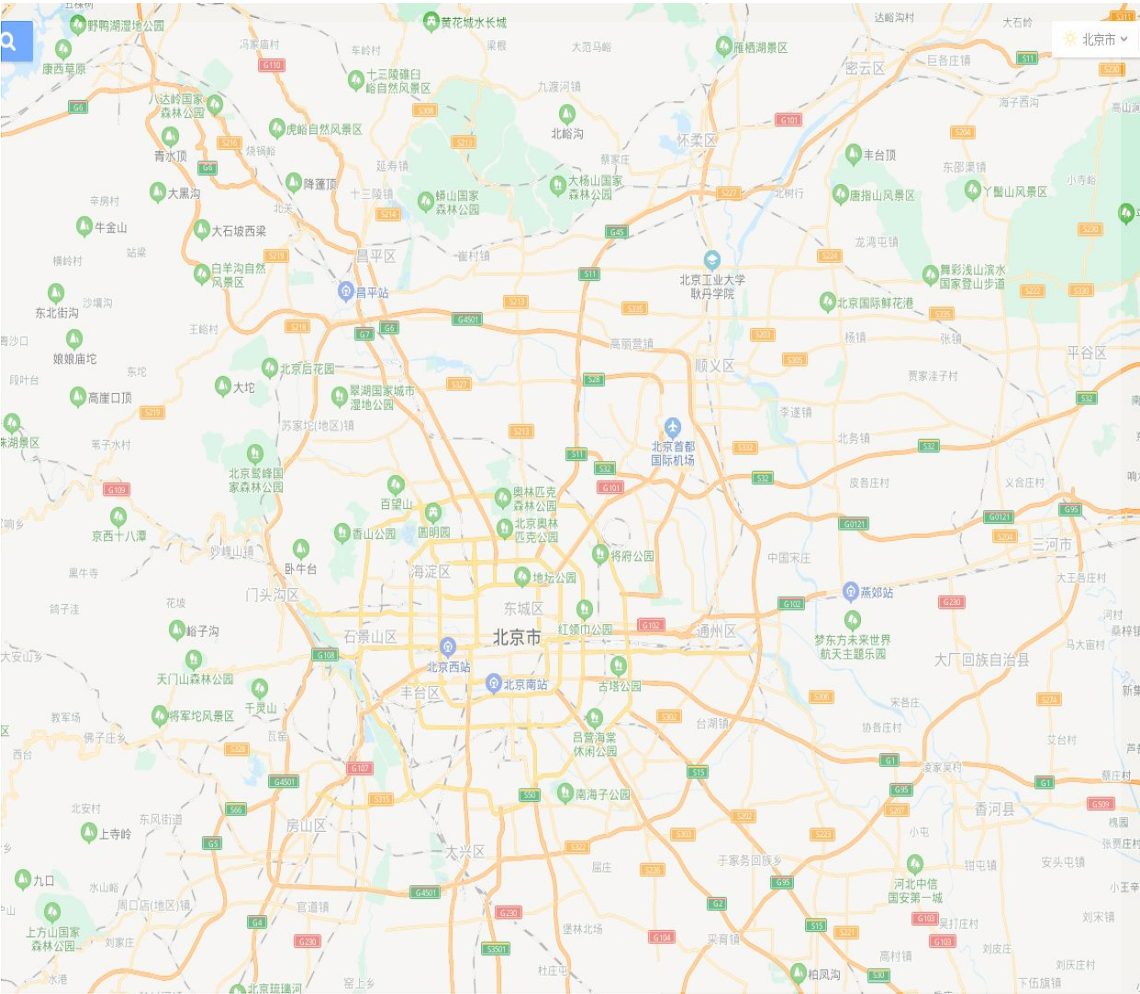
序号	地块
推出时间	2021-01-19
地块位置	顺义新城第23街区
所处区域	顺义区
用地性质	R2二类居住用地
建设用地面积 (m ²)	105143.73
规划用地面积 (m ²)	262859.32
出让起始价 (万元)	502000
推出楼面价 (元/m ²)	19097.67
竞价截止日	2021-02-02
土地类型	限地价

备注：统计口径为地块起始时间

土地市场动态-成交



本周北京无宅地成交。



序号	地块1
成交时间	-
地块位置	-
所处区域	-
用地性质	-
建设用地面积 (㎡)	-
规划用地面积 (㎡)	-
容积率	-
成交总价 (万元)	-
成交楼面价(元/㎡)	-
溢价率 (%)	-
受让单位	-
土地类型	-



中海与科大讯飞签署未来智慧健康空间合作协议；华润置地发行10亿住房租赁专项公司债，票面利率为3.30%。

类型	房企	时间	内容
公司合作 (战略)	中海	1月20日	中海与科大讯飞签署未来智慧健康空间合作协议
	万科	1月21日	万科与东莞交投战略合作，共同推进东莞轨道交通上盖物业开发
	保利	1月22日	保利正式成为广州海珠红卫村改造项目正式合作企业
	万达	1月18日	万达集团2021年计划开业万达广场50个，轻资产占比68%
	京能置业	1月20日	京能置业将与金泰地产进行合并，三年内解决同业竞争问题
	佳兆业	1月21日	深圳大鹏新区与佳兆业签署战略合作，将共建滨海生态旅游度假区等
	合生	1月21日	合生正式拿下康乐村、鹭江村旧改，获得百分百投票表决通过
融资	中海	1月18日	中海企业发展完成发行15亿元中期票据，利率3.35%
	融创	1月20日	融创完成发行15.8亿元公司债，票面利率6.8%
		1月22日	融创发行合计11亿美元优先票据，最低利率5.95%
	华润	1月20日	华润置地发行10亿住房租赁专项公司债，票面利率为3.30%
	碧桂园	1月22日	碧桂园139亿元小公募债获深交所通过
	万科	1月19日	万科拟发行30亿元住房租赁专项债，利率区间2.9-4.4%



建发经过128轮竞价以总价12.75亿元摘宁波江北宅地；龙湖以最高限价摘得成都两宗地块。

房企	城市	内容
万科	宁波	1月22日，万科联合体以底价2.27亿元摘得宁波江北区商住地，楼面价11040元/㎡。
保利	武汉	1月19日，保利联合体以底价8.04亿元摘得武汉东西湖宅地，楼面价5508.90元/㎡。
招商	杭州	1月18日，招商摘得杭州萧山2宗宅地，地块一成交总价34.04亿元，楼面价25944元/平方米，溢价率29.72%；地块二成交总价15.27亿元，楼面价15570元/平方米，溢价率29.75%。
	东莞	1月22日，招商以总价3.3亿元摘得东莞凤岗镇商住地，楼面价为24021元/㎡，溢价率78.38%。
绿城	杭州	1月18日，绿城以总价11.93亿摘得杭州富阳区宅地，楼面价16490元/平方米，溢价率29.95%。
	杭州	1月22日，绿城以总价15.6亿元摘得杭州富阳区两宗宅地，地块一成交价5.35亿元，楼面价15352元/平方米，溢价率29.88%；地块二成交价10.25亿元，楼面价15242元/平方米，溢价率29.90%。
建发	宁波	1月18日，建发以总价12.75亿元摘宁波江北宅地，楼面价18177元/㎡，溢价率36.67%。
龙湖	成都	1月19日，龙湖以总价3.069亿元摘得成都金牛区宅地，楼面地价为15500元/㎡，溢价率14.81%。
	成都	1月20日，龙湖以总价6.12亿元摘得成都新都区宅地，楼面价7800元/平方米，溢价率14.71%。
旭辉	莆田	1月19日，旭辉以总价3.04亿元摘得莆田商住地，楼面价2805元/平方米，溢价率137%。
远洋	青岛	1月22日，远洋以总价2.84亿元摘得青岛即墨蓝色硅谷核心区地块，楼面价3242元/平方米。
卓越	嘉兴	1月20日，卓越以总价9.56亿元摘得嘉兴平湖宅地，楼面价6511元/平方米，溢价率2.14%。
	重庆	1月20日，卓越以总价12.1亿元摘得重庆南岸区商住地，楼面价14236元/平方米，溢价率36.88%。
	湖州	1月21日，卓越以总价3.43亿元摘得湖州吴兴区宅地，楼面价6625元/㎡，溢价率64.9%。
	广州	1月21日，卓越以总价19.43亿元摘得广州黄埔东风化工厂宅地，楼面价约27105元/㎡，溢价率45%。



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/>