

China Index Academy



北京商品住宅新开盘监测报告 (第06周) (2021.2.1-2021.2.7)

中指研究院北京分院

2021年2月8日

政策动态

国务院印发《建设高标准市场体系行动方案》，推动户籍准入年限同城化累计互认，落户逐步放宽再次释放人口红利；北京、上海、深圳等重点城市通过减税、加大土地供应、设立租金监管账户等手段支持租赁市场发展。

新开盘监测

- 1) 本周新批入市3个项目，合计审批入市1356套，审批入市面积10.32万平，供应面积环比下降72.4%。
- 2) 本周监测范围内无新开盘项目。

住宅市场

- 1) 本周北京住宅市场成交量为19.87万平，环比由涨转跌；成交均价为46404元/平，环比上涨10.61%。
- 2) 北京TOP10项目累计成交976套，昌平区共有产权房瑞泽家园项目累计销售262套，位居排行榜首位；销售套数TOP10项目门槛值为98套，较上周显著回落。

土地市场

- 1) 本周北京无宅地推出。
- 2) 本周北京共成交1宗不限价宅地，规划建筑面积为26.29万平，保利+华润以上限价67.77亿元+异地配建162162m²+竞自持面积23%竞得，成交楼面价为25782元/m²，溢价率为35%。

企业动态

阳光100完成发行1.2亿美元有担保优先票据，年利率达到12%，处于较高水平；中海以高价竞得广州、福州地块，建发竞得三宗地块，保持较高的拿地热积极性；长三角为房企重点拿地区域，多宗地块经过上百轮竞价成交。

国务院印发《建设高标准市场体系行动方案》，跨省土地指标交易迈出重要一步，标志着土地要素市场化改革迎来重大突破；推动户籍准入年限同城化累计互认，落户逐步放宽再次释放人口红利。

政策性质	日期	部门	政策内容
户籍制度	1月31日	国务院	<p>印发《建设高标准市场体系行动方案》</p> <p>1.提出将推动户籍准入年限同城化累计互认。除超大、特大城市外，在具备条件的都市圈或城市群探索实行户籍准入年限同城化累计互认，试行以经常居住地登记户口制度，有序引导人口落户。完善全国统一的社会保险公共服务平台，推动社保转移接续。</p> <p>2.实施“增存挂钩”，城乡建设用地指标使用应更多由省级政府负责。推进委托用地审批权试点，建立健全省级政府用地审批工作评价机制，根据各省（自治区、直辖市）土地管理水平综合评价结果，动态调整试点省份。</p>
宏观经济	2月3日	国务院	<p>国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，要求以深化改革开放促进产业升级；部署完善企业特别是中小微企业退出相关政策，提升市场主体活跃度。</p>

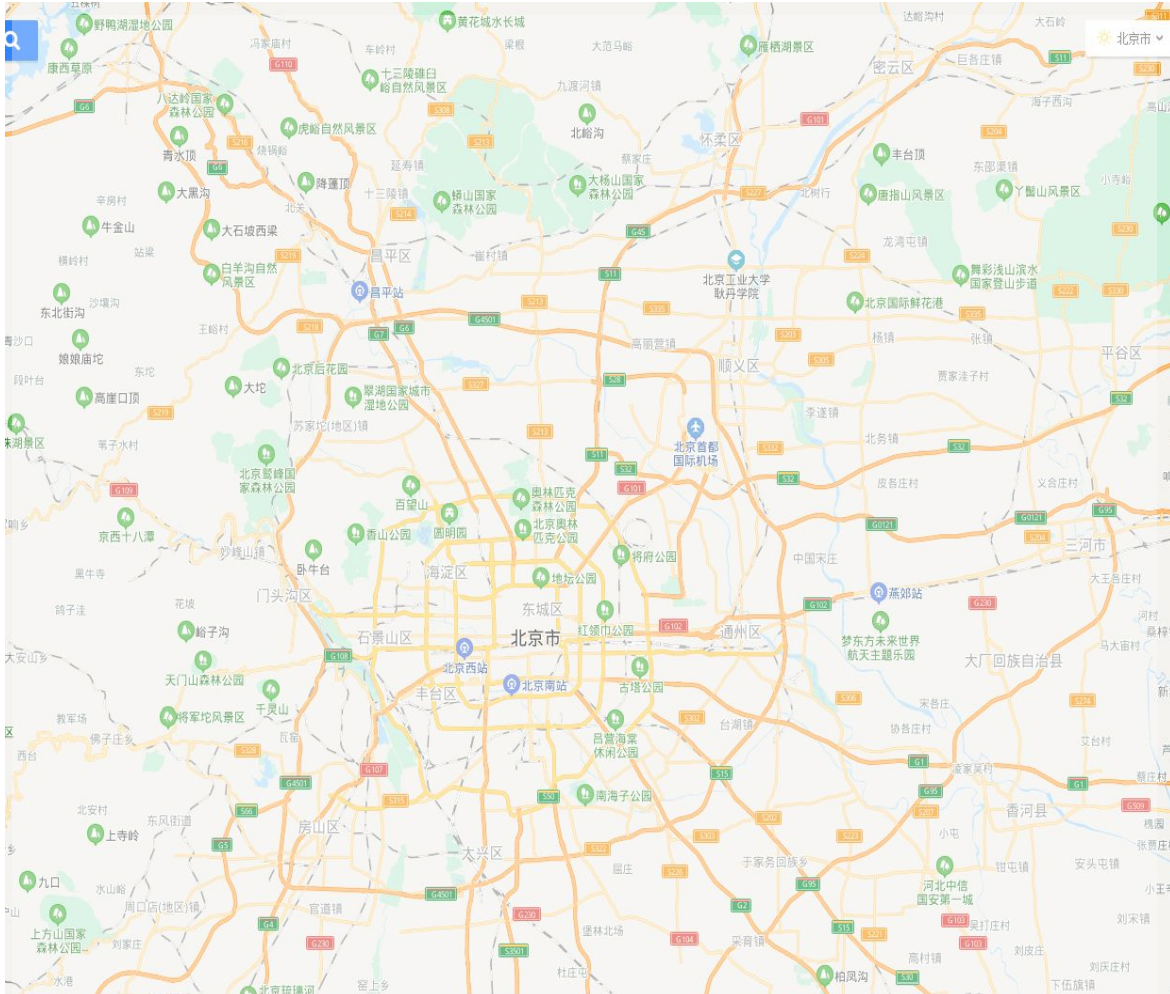
政策动态-地方

北京、上海、深圳重点城市通过减税、加大土地供应、设立租金监管账户等手段支持租赁市场发展；上海、杭州继续加强市场监管，要求房企及中介严格落实调控政策。

政策性质	日期	省市	政策内容
租赁住房	2月1日	深圳	发布《关于进一步促进我市住房租赁市场平稳健康发展的若干措施》，将在年度建设用地供应中单列租赁住房用地供应计划，住房租赁企业增值税按照5%征收率减按1.5%计算税额，提供租赁住房的房产税减按4%的税率征收。
	2月1日		发布《关于开展住房租赁资金监管的通知》（征求意见稿），从开设唯一租赁资金专户、实行租赁资金监管、规范住房租金消费贷款、加强监督管理四个方面作出规定，住房租赁企业须在市内确立唯一住房租赁资金专用账户。
	2月2日	北京	印发《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》，明确限制租赁企业“资金池”，严禁“长收短付”，金融机构不得将承租人申请的“租金贷”资金拨付给住房租赁企业。
	2月4日	上海	制定了《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》，住房租赁经营机构向承租人收取租金的周期，应当与向出租人支付租金的周期相匹配，开立全市唯一的住房租赁资金监管账户，该账户不得支取现金。
市场调控	2月1日	上海	监管部门联合约谈主要房地产经纪机构、销售代理公司和有代表性的房企，要始终坚持“房住不炒”的定位，切实执行好国家和本市房地产调控政策，不得诱导、教唆、协助房屋买卖当事人违反或规避房地产调控政策、违反税收征管和金融监管政策法规。
	2月3日	杭州	发布《坚持“房住不炒”，杭州严格审查购房家庭冻资行为》，表示将督促房地产开发企业严格审查购房家庭冻资情况，如发现存在不规范冻资行为，企业将取消其摇号资格。

商品住宅-新开盘监测

● 新开盘项目



本周无重点监测新开盘。

本周北京新开盘项目信息

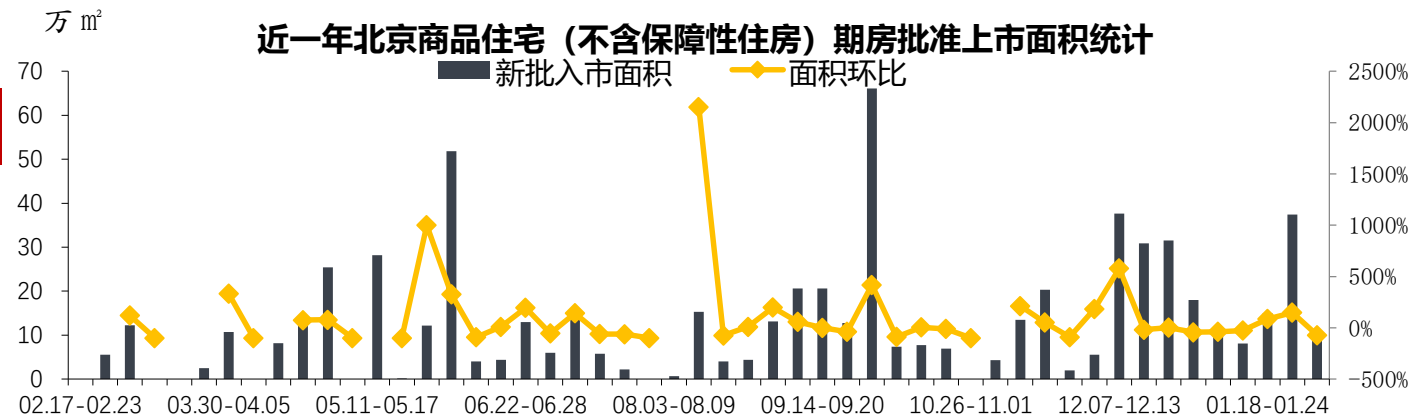
项目名称	区域	开发商	开盘时间	销售均价 (元/m ²)	推出套数	认购套数	去化率
-	-	-	-	-	-	-	-

商品住宅-供应

本周北京新批入市3个项目，大兴区两个，朝阳区一个，其中2个项目为限竞房，分别为大兴区的融创·公园壹号 and 朝阳区的华樾国际。3个项目合计审批入市1356套，审批入市面积10.32万平，供应面积环比下降72.4%。



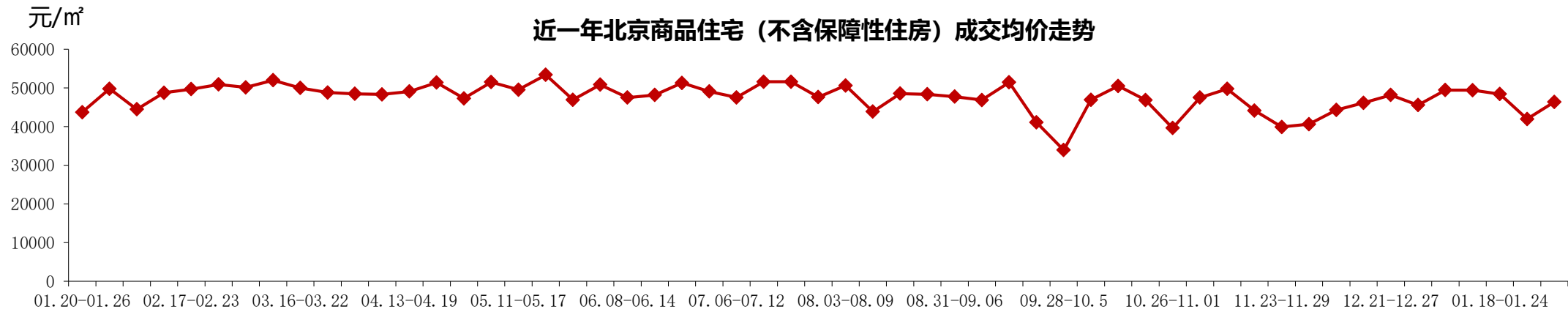
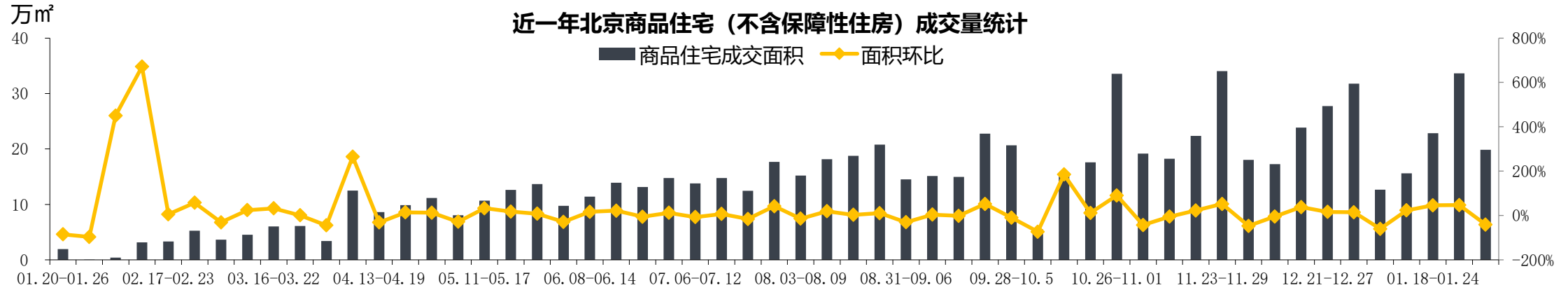
本周北京新批准预售项目							
项目名称	区域	具体位置	物业类型	批准面积 (m ²)	批准套数	拟售均价 (元 / m ²)	企业
路劲育合苑	大兴	大兴采凤路与育进街交叉口东北侧	纯商品房	18687	90	33369	路劲+首开
融景四季雅苑	大兴	大兴南六环与南中轴路交汇处向南	限竞房	56460	949	42657	融创+南昌市政
华樾嘉园	朝阳	朝阳东坝大街和机场二高速交叉路口西南方向	限竞房	28103	317	67343	金地+旭辉+首开



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19.87万平，显著回落，环比下降40.93%；

成交均价及变化趋势：本周北京商品住宅成交均价为46404元/平，环比回升10.61%。

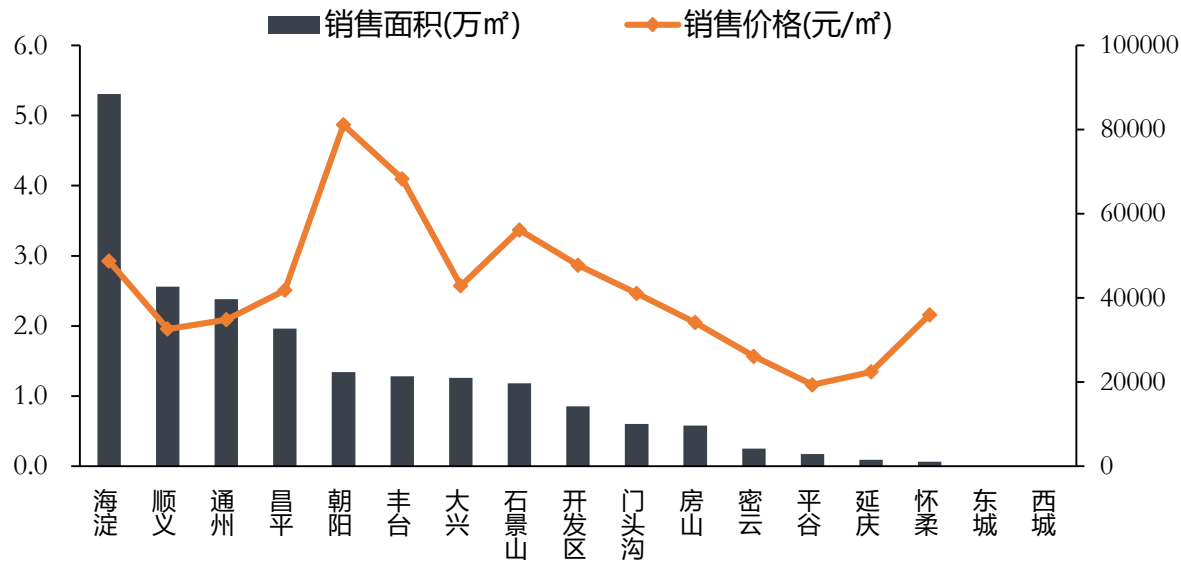


商品住宅-区域成交

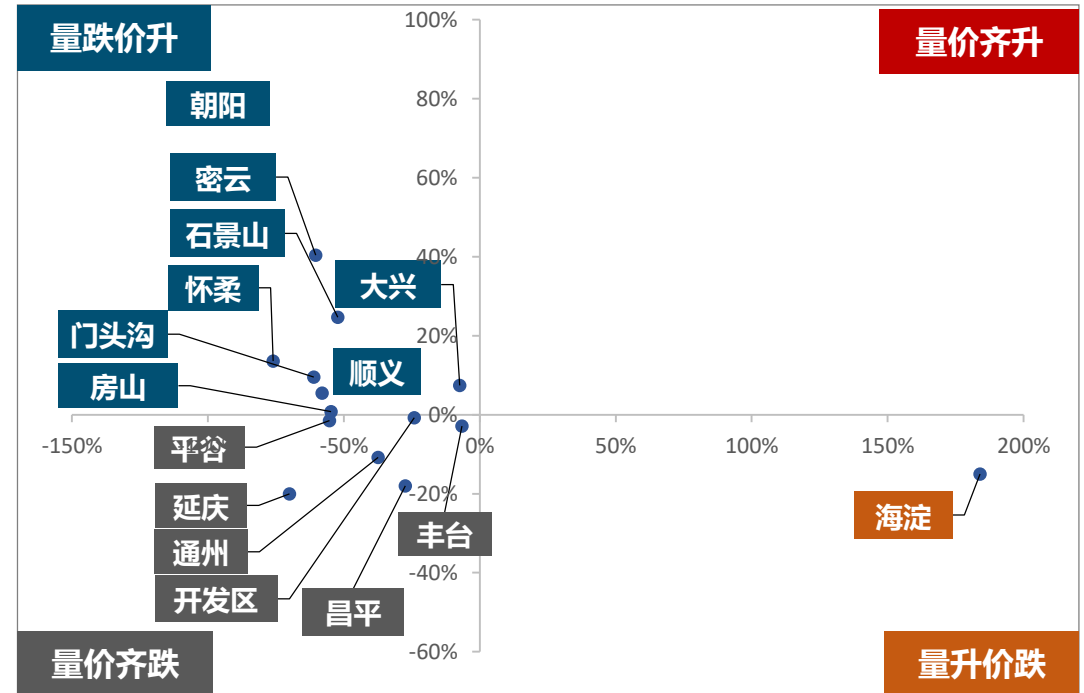
成交规模及变化趋势：本周海淀、顺义、通州住宅成交量位列前三甲，海淀环比增长184%，其他区域成交量均环比下降，本周东城和西城无成交；朝阳、怀柔 and 延庆成交量环比降幅均超七成。

成交均价及变化趋势：朝阳区成交均价位居首位，达81157元/平，环比上涨82%；延庆、昌平和海淀成交均价跌幅较大。

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976套，昌平区共有产权房瑞泽家园项目累计销售262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98套，较上周显著回落；

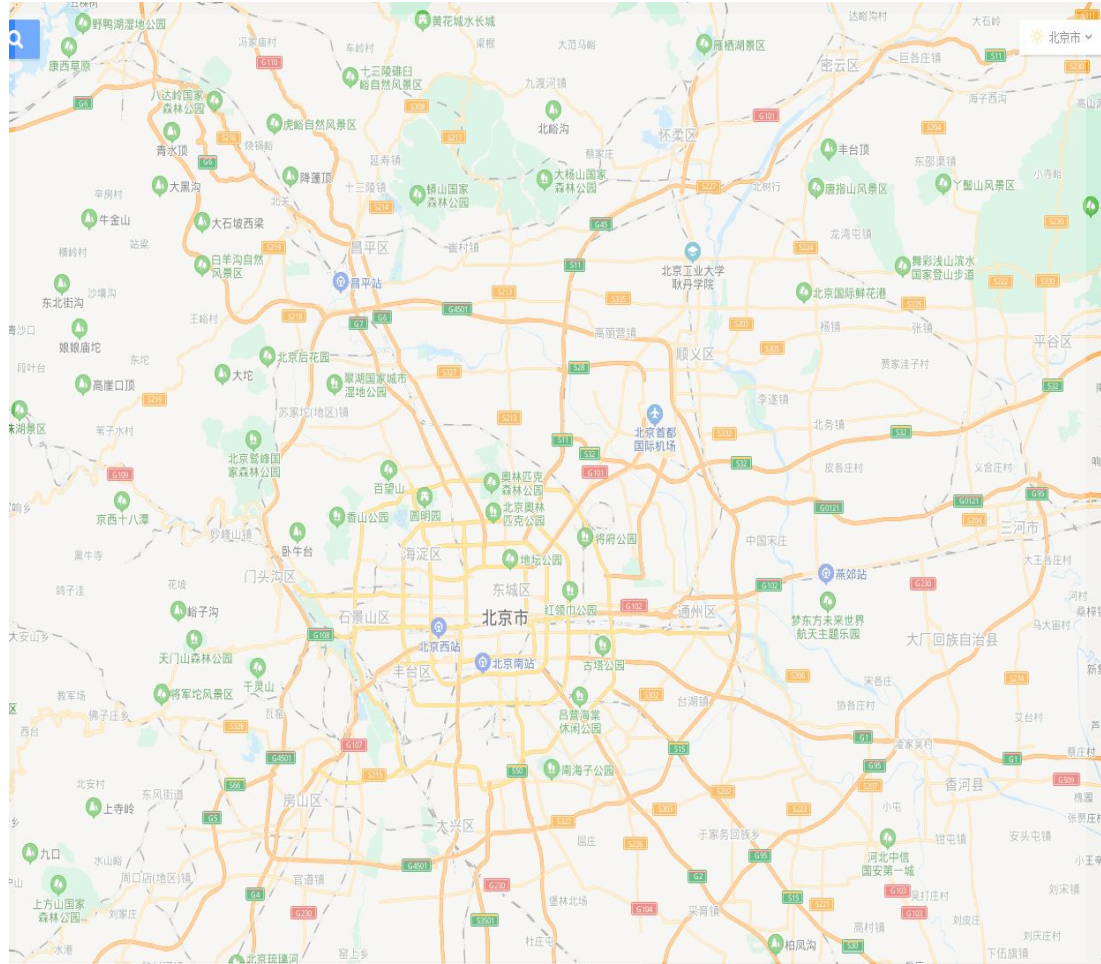
TOP10项目区域分布：海淀区3个项目，通州和大兴区各2个项目，顺义、昌平和丰台区各1个项目。

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 (m ²)	均价(元/m ²)	销售金额 (万元)	套均面积 (m ²)	套总价 (万元)
1	瑞泽家园	昌平区	262	22229	36990	82225	85	314
2	金隅凤栖家园	海淀区	229	17457	44608	77870	76	340
3	中建·十里湖光	顺义区	159	13911	26936	37472	87	236
4	国风尚城	通州区	59	5580	21063	11752	95	199
5	诺德逸府	丰台区	55	5138	66747	34291	93	623
6	北投和苑	通州区	47	4236	25686	10879	90	231
7	绿城·奥海明月生活美学馆	海淀区	45	3993	58768	23468	89	522
8	亦庄橡树湾	大兴区	44	3836	36822	14125	87	321
9	京投发展·岚山	海淀区	42	3935	55384	21794	94	519
10	融创亦庄壹号	大兴区	34	2875	45809	13168	85	387
周度平均值			98	8319	41881	32704	88	369

土地市场动态-推出

本周北京无宅地推出。



序号	地块1
推出时间	-
地块位置	-
所处区域	-
用地性质	-
建设用地面积 (m ²)	-
规划用地面积 (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	-

备注：统计口径为地块起始时间

土地市场动态-成交

本周北京共成交1宗不限价宅地，地块规划建筑面积为26.29万平，保利+华润以上限价67.77亿元+异地配建162162㎡+竞自持面积23%竞得，成交楼面价为25782元/㎡，溢价率为35%。



序号	地块1
成交时间	2021-02-02
地块位置	顺义新城第23街区新国展三期项目（原22街区南部）
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
容积率	≤2.5
成交总价 (万元)	677700
成交楼面价(元/m ²)	25781.85
溢价率 (%)	35%
受让单位	保利发展+华润置地
土地类型	不限价地块

阳光100完成发行1.2亿美元有担保优先票据，年利率达到12%，处于较高水平。

类型	房企	时间	内容
公司合作 (战略)	俊发	2月1日	俊发集团获得广州增城蓝山村旧改，改造资金约82.15亿元
	旭辉	2月5日	旭辉联手华熙成立合营公司，合作开发北京“华熙LIVE·五棵松”项目
融资	保利	2月1日	保利发展完成发行2021年公司债第一期，金额为25.3亿元
	阳光城	2月2日	阳光城完成发行2021年第一期中票，规模5.8亿利率6.92%
	美的置业	2月3日	美的置业完成发行2021年第一期公司债，金额为15.2亿元
	阳光100	2月3日	阳光100完成发行1.2亿美元有担保优先票据，年利率12%
	建发	2月5日	厦门建发发行5亿元超短期融资券，发行期限180天

中海以高价竞得广州、福州地块，建发竞得三宗地块，保持较高的拿地热积极性。

房企	城市	内容
万科	东莞	2月3日，万科以总价25.48亿元摘得东莞松山湖商住地，楼面价20944元/平方米，溢价率30.8%。
	徐州	2月3日，经过401轮竞价，万科以总价28.85亿元摘得徐州地块，楼面价2050元/平方米，溢价率0.67%。
中海	广州	2月1日，经过69轮竞拍，中海以总价22.09亿元摘得广州海珠宅地，楼面价50011元/平方米，溢价率45%。
	福州	2月3日，中海以总价25.58亿元摘得福州晋安地块，楼面价20087.81元/平方米，溢价率23.1%。
华润	北京	2月2日，华润+保利联合体以总价85.77亿元摘得北京顺义不限价地块，楼面价25782元/平，溢价率35%。
	无锡	2月4日，经过130轮竞价，华润以总价15.32亿元摘得无锡商住地，楼面价10907元/平方米，溢价率高达77.71%。
绿城	衢州	2月2日，经过296轮竞价，绿城以总价16.93亿元摘得衢州智慧新城商住地，楼面价17088元/平方米，溢价率55.32%，成交楼面价创新高。
	哈尔滨	2月3日，绿城以总价11亿元摘得哈尔滨两宗商住地，地块一成交价6.21亿元，成交楼面价4026.06元/m ² ，溢价率0.2%；地块二成交价4.89亿元，成交楼面价4276.97元/m ² ，溢价率0.2%。
融创	上海	2月4日，融创联合体以总价22亿元摘得上海临港新片区商住地，楼面价1.25万元/平方米，溢价率16.41%。
	无锡	2月4日，经过200轮竞价，融创以22.9亿元摘得无锡宅地，楼面价18000元/平方米，溢价率12.28%。
建发	温州	2月1日，建发以总价12.25亿元摘得温州鹿城区商住地，楼面价15939元/m ² ，溢价率29.90%。
	福州	2月3日，建发以总价26.59亿元摘得福州晋安地块，楼面价25372.57元/平方米，溢价率30.02%。
	无锡	2月5日，建发以总价33.65亿元摘得无锡江阴宅地，楼面价15328元/平方米，溢价率8.51%。

龙光首进温州，中建摘上海浦东两宗宅地，长三角为房企重点拿地区域，多宗地块经过上百轮竞价成交。

房企	城市	内容
弘阳	徐州	2月1日，经过141轮竞价，弘阳以总价5.19亿元摘得徐州经开地块，楼面价8816元/m ² ，溢价率135.02%。
荣安	金华	2月2日，经过349轮竞价，荣安以总价11.8亿元摘得金华金东区宅地，楼面价18585元/平方米，溢价率37.67%。
龙光	温州	2月4日，经过96轮竞价，龙光以总价6.06亿元摘得温州龙湾区宅地，楼面价8749元/平方米，溢价率30.04%。此次拿地为龙光首入温州。
浙江诚通	金华	2月1日，经过330轮竞价，浙江诚通以总价8.13亿元摘得金华商住地，楼面价7852元/m ² ，溢价率86.95%。
华鸿嘉信	金华	2月2日，经过154轮竞价，华鸿嘉信以总价10.24亿竞得浙江金华商住地，楼面价15339元/平方米，溢价率60.06%。
临港城投	上海	2月3日，临港城投&深圳特发以总价10.76亿元竞得上海浦东新区临港宅地，楼面价11860元/平方米，溢价率0.47%。
中建八局	上海	2月3日，中建八局以总价14.82亿元竞得上海浦东新区临港宅地，楼面价13595元/平方米，溢价率15.16%。
宁波城开	宁波	2月4日，宁波城开以底价7.16亿元摘得宁波鄞州区商住地，楼面价10000元/平方米。
国和置业	丽水	2月5日，经过124轮竞价，丽水市国和置业以总价2.22亿元摘得丽水商住地，楼面价7792元/平方米，溢价率73.05%。
中建二局	上海	2月5日，中建二局以总价32.86亿元摘得上海浦东两宗宅地，地块一成交价为9.07亿元，楼面价10434元/平方米，溢价率为2.26%；地块二成交价为23.82亿元，楼面价为10501.93元/平方米。



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/>