

# China Index Academy



## 北京商品住宅新开盘监测报告 (第05周) (2021.01.25-2021.01.31)

中指研究院北京分院

2020年02月01日

## 政策动态

银保监会明确2021年监管工作重点，将严格落实房地产贷款集中度管理制度和重点房地产企业融资管理规定；上海、杭州等热点城市楼市调控政策再升级，北京将严查个人信贷资金违规流入楼市，杭州提高限购限售标准。

## 新开盘监测

- 1) 本周北京新批入市5个项目，均为纯商品房，三个盘拟售均价超过10万元/平，审批入市5371套，供应量较上周大幅增加。
- 2) 本周监测范围内有1个新开盘，位于房山区，推出套数349套，开盘去化情况较差。

## 住宅市场

- 1) 本周北京住宅市场成交量为33.64万平，为近一年来次高；商品住宅成交均价为41953元/平，环比下跌13.34%。
- 2) 北京TOP10项目累计成交1959套，顺义区中建·十里湖光项目累计销售528套，位居排行榜首位；销售套数TOP10项目门槛值为76套，较上周大幅上涨。

## 土地市场

- 1) 本周北京共推出3宗宅地，均为限地价地块，地块规划建筑面积为22.62万平，推出楼面均价为63594元/平。
- 2) 本周北京共成交3宗宅地，均为限地价地块，地块规划建筑面积为44.39万平，平均成交溢价率为7.57%。

## 企业动态

首创置业斥5.48亿收购平安不动产浙江桐乡项目50%股权；中铁建拟发13亿公司债，利率询价最高4.3%；建发在海峡西岸拿地热情较高，本周经过470轮竞拍以45.86亿摘得温州商住地，并以较高溢价率竞得泉州地块。

银保监会明确2021年监管工作重点，将严格落实房地产贷款集中度管理制度和重点房地产企业融资管理规定；2020年全国一般公共预算收入下降3.9%，好于预期。

政策性质	日期	部门	政策内容
	1月26日	银保监会	2021年中国银保监会工作会议召开，会议指出，2021年要为构建新发展格局提供有力支持；要进一步提升金融服务整体效能；要毫不松懈防范化解金融风险，严格落实房地产贷款集中度管理制度和重点房地产企业融资管理规定；要持续深化金融供给侧结构性改革。
金融税收	1月28日	财政部	<p>财政部召开新闻发布会，介绍2020年财政收支情况：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、全国一般公共预算收入182895亿元，同比下降3.9%。</li> <li>2、央一般公共预算收入82771亿元，同比下降7.3%；</li> <li>3、地方一般公共预算本级收入100124亿元，同比下降0.9%。</li> <li>4、全国税收收入154310亿元，同比下降2.3%；非税收入28585亿元，同比下降11.7%。</li> <li>5、土地和房地产相关税收中，契税7061亿元，同比增长13.7%；土地增值税6468亿元，同比增长0.1%；房产税2842亿元，同比下降4.9%；耕地占用税1258亿元，同比下降9.5%；城镇土地使用税2058亿元，同比下降6.2%。</li> </ol>

热点城市楼市调控政策再升级，北京将严查个人信贷资金违规流入房地产市场，杭州提高限购限售标准。

政策性质	日期	省市	政策内容
市场监管	1月23日	深圳	发布《关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》，从购房意向登记管理、严格审查购房人资格、严格履行告知义务和严厉打击违规行为方面进行了加强。购房者要提供一年以上的银行流水，弄虚作假、隐瞒实情的购房者，将受到三年不能买房的严重惩罚。
	1月27日	成都	对房地产开发企业存在违反调控政策、加价销售、哄抬房价等违规行为的，一经查实，将按照《成都市房地产开发企业信用信息管理办法（试行）》规定，予以信用记减分处理。
	1月27日	上海	落实《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，进一步整顿规范房地产市场秩序，持续加大整治规范房地产市场秩序的工作力度，形成执法合力，从严查处商品住房销售过程中的价格违法行为、虚假广告、编造谣言扰乱市场秩序、散布不实信息误导市场预期和诱导规避调控政策等各类违法违规行为。
	1月31日	北京	将严查个人信贷资金违规流入房地产市场，要求各行对2020年下半年以来新发放的个人消费贷款和个人经营性贷款合规性开展全面自查，并要求银行对发现的问题立即整改，加强内部问责处理。
市场调控	1月25日	上海	上海法院司法拍卖的本市商品住房已纳入限购政策范围，竞买人参与竞买的，应当事先确定在本市具有购房资格。
	1月27日	杭州	发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，《通知》进一步加强住房限购，落户本市未满5年的，在本市限购范围内限购1套住房；进一步加强住房限售，以优先购买方式取得的热点商品住房，自取得不动产证之日起5年内不得转让；进一步加强税收调节，个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年；完善无房家庭认定标准；完善高层次人才优先购房政策等。
	1月27日	郑州	发布《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》，调整土地出让收入分成，固定各项基金和资金计提比例；通知指出，保障市区两级利益平衡，适当向区级倾斜，优化土地供应，提高出让效率，增强财政保障能力，助力经济社会高质量发展。

# 商品住宅-新开盘监测

## ● 新开盘项目



本周监测范围内有1个新开盘，位于房山区，推出套数349套，开盘去化效果较差。

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
中海寰宇视界	房山	中海	20210128	56000	349	65	19%

# 商品住宅-新开盘重点监测项目

项目名称	中海寰宇视界	开发商	中海
项目地址	西五环稻田地铁站南200m	占地面积	47054平方米
物业类型	普通住宅	总建筑面积	176841平方米
首次开盘时间	2021.1.28	容积率	2.4
最新开盘时间	2021.1.28	库存面积	-
开盘产品及主力户型	产品类型：高层； 户型及面积：59平一居，72平两居、135平四居。		
开盘情况	1、推出房源套数及认购套数：开盘推出349套，当天认购65套，去化效果较差； 2、开盘价格：项目售价56000元/m <sup>2</sup> 。		
项目亮点	中海寰宇视界的位置距房山线稻田地铁站仅有200~300米，在房山线北延线开通后更是能在首经贸地铁站与十号线换乘，20分钟就能到西三环，地铁房优势十分明显。项目距离丰台也比较近，更容易受到丰台城区的辐射。		
项目销售动态	中海寰宇视界一居室南北通透，三面宽朝南，50平米左右，300万左右起，两居室：约72平米，南北通透，总价约400万。三居室：约96平米，南北通透，总价约560万。四居室：约135平米，南北通透，总价约800万起。		



# 商品住宅-供应

本周北京新批入市5个项目，丰台区两个，朝阳、房山和顺义各一个，均为纯商品房，三个盘拟售均价超过10万元/平，审批入市5371套，审批入市面积37.39万平，合计供应量较上周大幅增加。

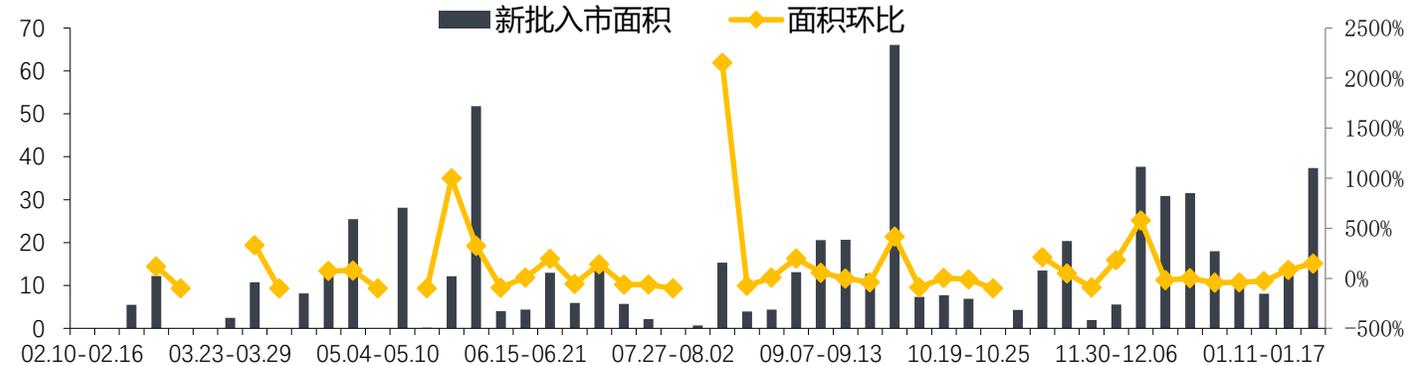
本周北京新批准预售项目

项目名称	区域	具体位置	物业类型	批准面积 (m <sup>2</sup> )	批准套数	拟售均价 (元 / m <sup>2</sup> )	企业
鸿坤花语家园	朝阳	朝阳区南磨房乡平乐园小区东六区	纯商品房	7105.8	48	103548	鸿坤伟业
中海寰宇视界	房山	房山线稻田站02-5-09地块	纯商品房	149038.76	2367	56000	中海
路劲御和府	顺义	顺义仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区SY00-0007-6072地块	纯商品房	53643.17	723	44800	路劲
葛洲坝北京中国府	丰台	丰台区花乡樊家村危改6号项目	纯商品房	35852.28	494	113000	葛洲坝
世茂北京天誉	丰台	丰台区南苑乡分钟寺村L-41地块	纯商品房	128295.51	1739	106363	世茂



万 m<sup>2</sup>

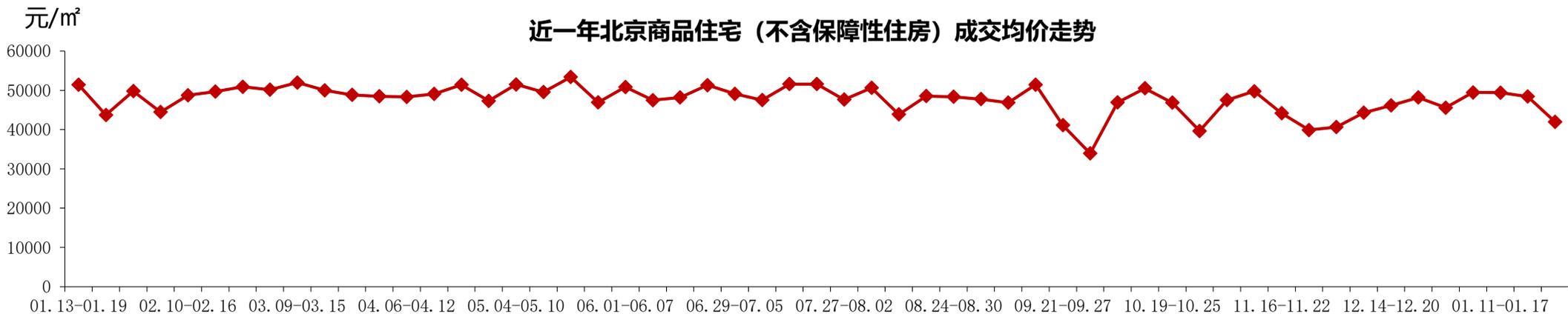
近一年北京商品住宅（不含保障性住房）期房批准上市面积统计



# 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33.64万平，环比上升47.29%，连续三周上涨，市场持续升温，达到近一年来次高点；

**成交均价及变化趋势：**本周北京商品住宅成交均价为41953元/平，环比下跌13.34%。

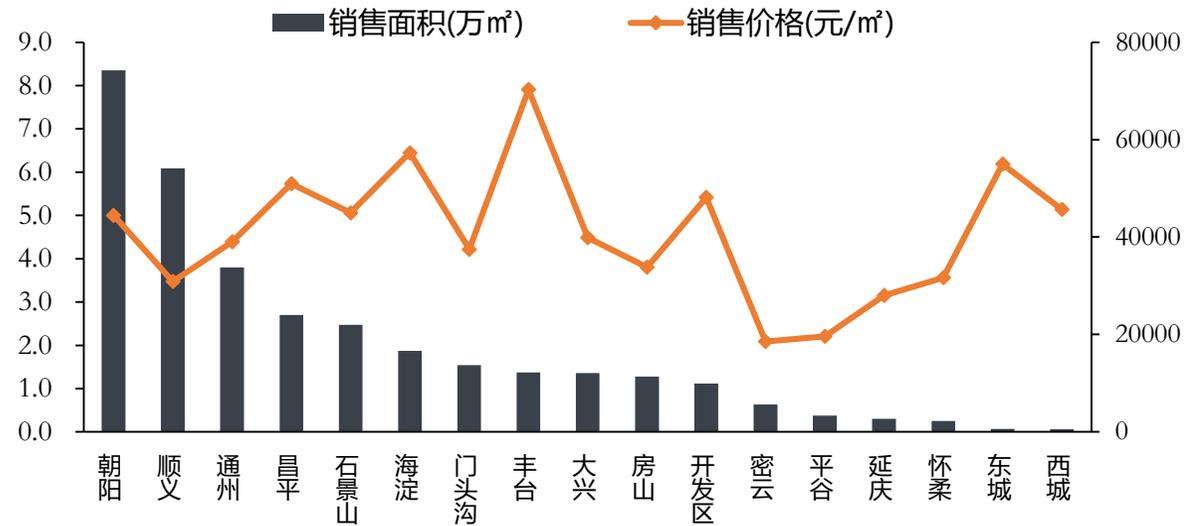


# 商品住宅-区域成交

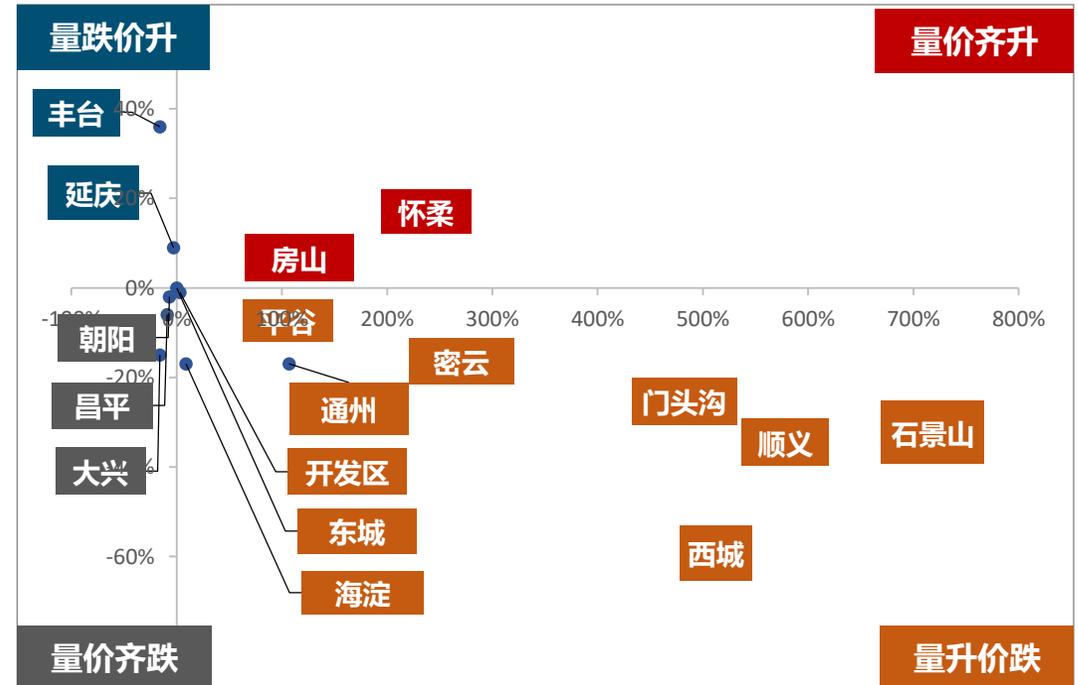
**成交规模及变化趋势：**本周朝阳、顺义、通州住宅成交量位列前三甲，石景山、西城、顺义和门头沟涨幅较大，环比涨幅均超4倍；大兴区和丰台区成交下降明显，跌幅均为16%。

**成交均价及变化趋势：**丰台区成交均价位居首位，达70302元/平，环比上涨36%；西城、顺义和石景山成交均价跌幅较大。

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1959套，顺义区中建·十里湖光项目累计销售528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76套，较上周大幅上涨；

**TOP10项目区域分布：**朝阳区3个项目，通州区2个项目，顺义、昌平、门头沟、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 (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	中建·十里湖光	顺义区	<b>528</b>	47377	26724	126610	90	240
2	澜悦景苑	朝阳区	<b>499</b>	42375	42690	180900	85	363
3	中海首钢·金裕雅苑	石景山区	<b>153</b>	10667	38949	41545	70	272
4	瑞晖嘉苑	朝阳区	<b>151</b>	13414	36352	48763	89	323
5	奥森ONE	海淀区	<b>139</b>	12808	57743	73956	92	532
6	梧桐湾嘉苑	朝阳区	<b>126</b>	10608	35778	37955	84	301
7	北京诺德彩园	门头沟区	<b>102</b>	8874	30000	26622	87	261
8	中建幸福里	通州区	<b>94</b>	7592	29693	22543	81	240
9	通成家园	通州区	<b>91</b>	9028	25831	23320	99	256
10	瑞泽家园	昌平区	<b>76</b>	6370	37095	23628	84	311
<b>周度平均值</b>			<b>196</b>	<b>16911</b>	<b>36086</b>	<b>60584</b>	<b>86</b>	<b>310</b>

# 土地市场动态-推出

本周北京共推出3宗不限价宅地，地块规划建筑面积为22.62万平，海淀区海淀镇两宗地块推出楼面价达67000元/平。



序号	地块1	地块2	地块3
推出时间	2021-01-27	2021-01-27	2020-11-27
地块位置	海淀区海淀镇树村地区	海淀区海淀镇树村地区	朝阳区金盏乡小店村地区
所处区域	海淀区	海淀区	朝阳区
用地性质	R2二类居住用地	R2二类居住用地	R2二类居住用地
建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	57020.91	52686.19	38953.30
规划用地面积 (m <sup>2</sup> )	92371.00	83160.00	50639.00
出让起始价 (万元)	621000.00	559000.00	258300.00
推出楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	67228.89	67219.82	51008.12
竞价截止日	2021-02-09	2021-02-09	2021-02-09
土地类型	限地价	限地价	限地价

备注：统计口径为地块起始时间

# 土地市场动态-成交

本周北京共成交3宗不限价宅地，地块规划建筑面积为44.39万平，其中大兴旧宫镇地块以及顺义新城其中一种地块均经过多轮竞拍成交受到房企青睐。



序号	地块1	地块2	地块3
成交时间	2021-01-26	2021-01-26	2021-01-26
地块位置	顺义新城第13街区	顺义新城第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
容积率	-	≤1.6	≤2.3
成交总价 (万元)	406100.00	205000	465700
成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	18521.20	22396.03	34997.74
溢价率 (%)	0.52%	15.82%	10.88%
受让单位	中建一局	保利+金地	合生创展
土地类型	限地价、竞自持	限地价、竞自持	限地价、竞自持

首创置业斥5.48亿收购平安不动产浙江桐乡项目50%股权；中铁建拟发13亿公司债，利率询价最高4.3%

类型	房企	时间	内容
公司合作 (战略)	首创	1月26日	首创置业斥5.48亿收购平安不动产浙江桐乡项目50%股权
	旭辉	1月27日	旭辉与元昇签订战略合作，以东莞城市更新为合作起点
融资	万科	1月25日	万科拟发20亿中期票据，用于置换已使用自有资金
	融创	1月26日	融创15.8亿元公司债1月26日上市，利率6.80%
	保利	1月26日	保利拟发行25.3亿公司债，询价利率最高4.3%
	当代置业	1月26日	当代置业发行7100万美元9.8厘绿色优先票据、7700万美元11.95厘绿色优先票据
	富力	1月26日	富力地产间接附属拟发行5亿美元11.75%优先票据
	中铁建	1月29日	中国铁建地产拟发13亿公司债，利率询价最高4.3%
	宝龙	1月27日	宝龙地产完成发行4.4亿元超短期融资券，利率5.7%
	正荣	1月26日	正荣地产发行3亿美元五年期优先票据，年息6.7%
	鑫苑	1月25日	鑫苑置业完成发行1.7亿美元票据，年息14%

建发在海峡西岸拿地热情较高，本周经过470轮竞拍以45.86亿摘得温州商住地，并以较高溢价率竞得泉州地块。

房企	城市	内容
保利	苏州	1月25日，保利以总价21.4亿元摘得苏州高新区宅地，楼面价10206元/平方米，溢价率13.40%。
	北京	1月16日，保利+金地以总价20.5亿元摘得北京顺义新城不限价地块，楼面价22396元/平方米，溢价率15.82%。
	佛山	1月29日，保利以底价22亿元摘得佛山禅城商住地，楼面价约9994元/m <sup>2</sup> 。
中海	苏州	1月25日，中海以总价11.48亿元竞得苏州工业园区宅地，楼面价23994元/平方米，溢价率14.80%。
龙湖	南京	1月28日，龙湖以总价26.4亿元摘得南京主城区商住地，楼面价为8822元/平方米，溢价率为1.54%。
合生	北京	1月26日，合生以总价46.57亿元摘得北京大兴不限价地块，成交楼面价3.5万元/平方米，溢价率10.88%。
建发	泉州	1月27日，建发以总价16.21亿元摘得泉州南安地块，楼面价6081元/m <sup>2</sup> ，溢价率27.14%。
	温州	1月28日，经过470轮竞价，建发以总价45.86亿摘得温州瓯海商住地，楼面价15607元/平方米，溢价率30.06%。
旭辉	天津	1月27日，旭辉以总价12.8亿元摘得天津南开地块，楼面价34048元/m <sup>2</sup> ，溢价率42%。
龙光	宁波	1月25日，经过76轮竞价，龙光以总价4.86亿摘得宁波镇海区宅地，楼面价17546元/平方米，溢价率29.97%。
德信	宁波	1月25日，德信以总价9.09亿元摘得宁波江北商住地，楼面价15865元/平方米，溢价率30.04%。
	台州	1月26日，经过327轮竞价，德信以总价24.38亿元摘得台州宅地，楼面价15360元/平方米，溢价率34.99%。
宝龙	南京	1月28日，宝龙以底价17.3亿元摘得南京商住地，楼面价9211元/平方米。
中建一局	北京	1月26日，中建一局以总价40.61亿元摘得北京顺义不限价地块，楼面价18521元/m <sup>2</sup> ，溢价率0.52%。



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/>