

China Index Academy



北京商品住宅新开盘监测报告（第08周） (2021.2.15-2021.2.21)

中指研究院北京分院

2021年2月22日

政策动态

央行强调“房住不炒”，房地产金融料将维持严监管态势；LPR已连续10个月不变；南京发布落户新政，四区持居住证、社保满6个月即可落户，深圳发布打击“假离婚”购房。

新开盘监测

- 1) 本周新批入市2个改善型项目，均价均超70000元/平，合计审批入市845套，上周受春节假期影响无项目供应。
- 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8.86万平，环比上升31.65%；成交均价为42381元/平，连续两周下降。
- 2) 北京TOP10项目累计成交680套，海淀区共有产权房瑞泽家园项目累计销售288套，位居排行榜首位；销售套数TOP10项目门槛值为11套，较上周显著回落。

土地市场

- 1) 本周北京无宅地推出。
- 2) 本周北京无宅地成交。

企业动态

中交地产11亿小公募债获深交所受理，招商蛇口56.66亿再获上海虹口宅地，楼面价9.26万元/平创新高；金茂以最高限价15.3亿元竞得南京江北新区地块，楼面价为23554元/平方米。

央行强调“房住不炒”，房地产金融将维持严监管态势；1月信贷开门红，后续融资供给仍会逐渐压缩，社融增速回落仍是大势所趋；LPR已连续10个月不变。

政策性质	日期	部门	政策内容
金融税收	2月8日	央行	央行发布2020年第四季度中国货币政策执行报告。报告指出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，完善金融支持住房租赁政策体系。
	2月9日	央行	央行公布2021年1月金融统计数据报告。1月末，广义货币(M2)余额221.3万亿元，同比增长9.4%，增速比上月末低0.7个百分点，比上年同期高1个百分点；狭义货币(M1)余额62.56万亿元，同比增长14.7%，增速分别比上月末和上年同期高6.1个和14.7个百分点；1月份人民币贷款增加3.58万亿元，同比多增2252亿元。
	2月18日	央行	2月18日，《金融时报》刊文称，当前已不应过度关注央行操作数量，否则可能对货币政策取向产生误解。
	2月20日	银行间 同业拆借 中心	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020年2月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。本次报价与上个月均保持不变。目前，LPR已连续10个月不变。



南京发布落户新政，四区持居住证、社保满6个月即可落户。深圳发布购房新规，打击“假离婚”购房；广州南沙区印发人才新政，建立涵盖人才住房补贴、人才公寓、共有产权房的人才安居体系，力争三年内新增1万套人才公寓和共有产权房。

政策性质	日期	省市	政策内容
市场监管	2月18日	南京	公布《关于进一步推动非户籍人口在城市落户的实施意见》。《意见》明确，南京将全面放宽浦口、六合、溧水、高淳区城镇地区落户限制，对持有上述四区居住证、缴纳城镇职工社会保险6个月以上的人员，即可办理落户。并且，南京还将实现与苏州在积分落户时，居住和社保缴纳年限累计互认。同时《意见》提出，保障农业转移人口等非户籍人口随迁子女享有平等教育权，在年底前基本完成农村房地一体不动产登记发证工作。
	2月19日	广州	印发《广州南沙新区创建国际化人才特区实施方案》。主要内容有：①到2035年全面建成国际化人才特区，成为粤港澳大湾区人才集聚新高地；②建立涵盖人才住房补贴、人才公寓、共有产权房的人才安居体系，力争三年内新增1万套人才公寓和共有产权房，便利境外人才和重点发展领域急需人才区内购房。
	2月19日	深圳	深圳市场传出已确认购房新政：夫妻离婚并将房产分割登记给无购房资格一方名下的，另一方自离婚之日起，3年内不得在深圳市购买商品住房（3年内再婚或复婚的，也适用本规定）。
区域规划	2月18日	上海	国务院发布关于同意《虹桥国际开放枢纽建设总体方案》的批复，提出要认真落实《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》有关要求，紧扣“一体化”和“高质量”两个关键，着力建设国际化中央商务区，着力构建国际贸易中心新平台，着力提高综合交通管理水平，着力提升服务长三角和联通国际能力，以高水平协同开放引领长三角一体化发展。

本周无重点监测新开盘。

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
-	-	-	-	-	-	-	-

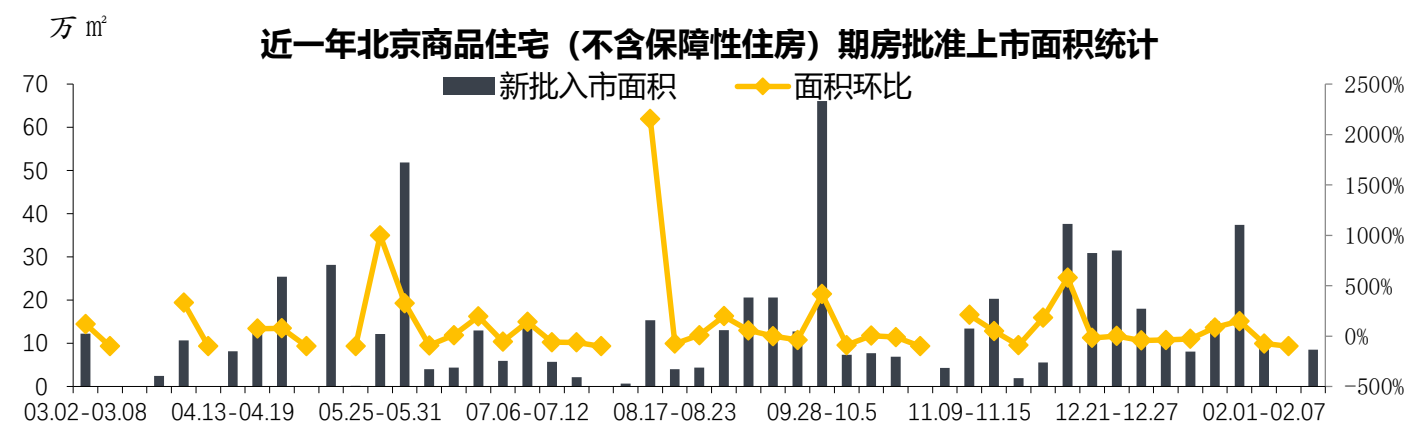
商品住宅-供应



本周北京新批入市2个项目，均位于朝阳区，分别为江南府和中海首开拾光里。2个项目合计审批入市845套，审批入市面积8.57万平，上周受春节假期影响无项目供应。

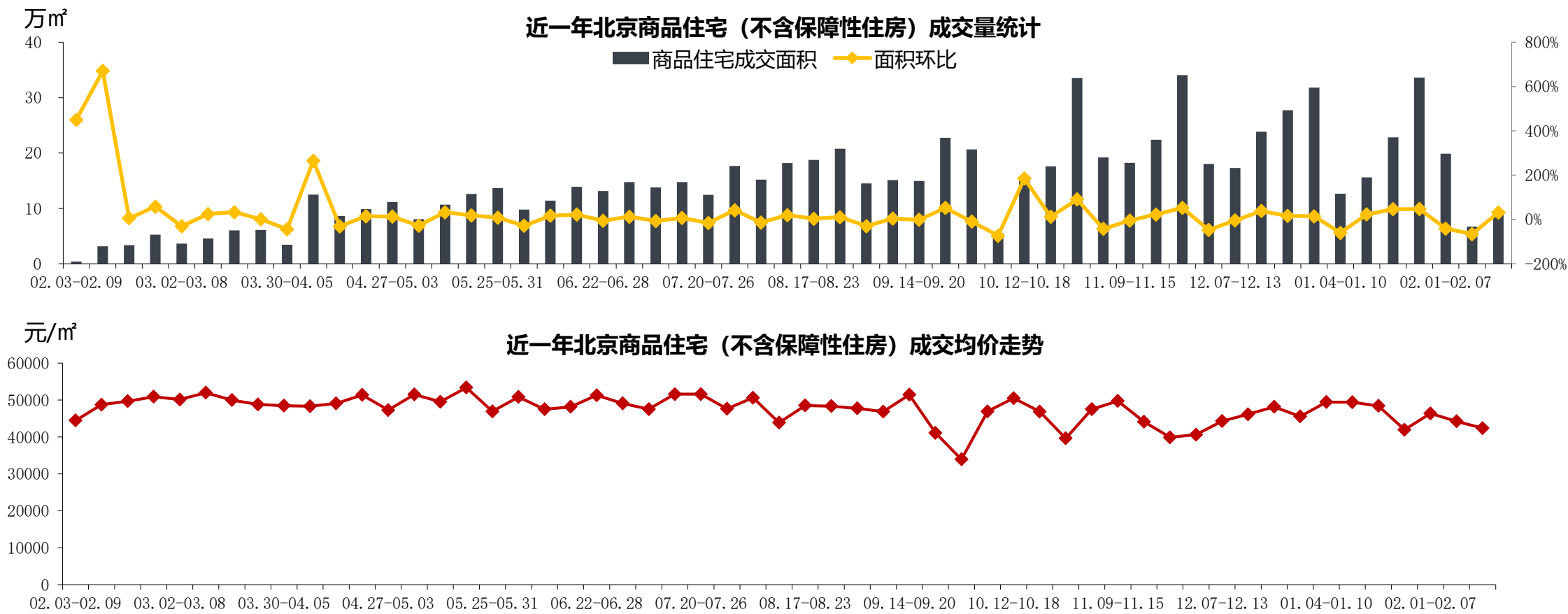


本周北京新批准预售项目							
项目名称	区域	具体位置	物业类型	批准面积 (m ²)	批准套数	拟售均价 (元 / m ²)	企业
江南府	朝阳	北京市朝阳区红坊路6号	板楼	19386	177	72000	中海+首开
中海首开拾光里	朝阳	北京市朝阳区金盏乡东苇路与金港南路交叉口	别墅	66321	668	75000	中海+首开



成交规模及变化趋势：本周北京住宅市场成交量为8.86万平，环比上升，上涨幅度超过三成；

成交均价及变化趋势：本周北京商品住宅成交均价为42381元/平，环比下降4.23%。

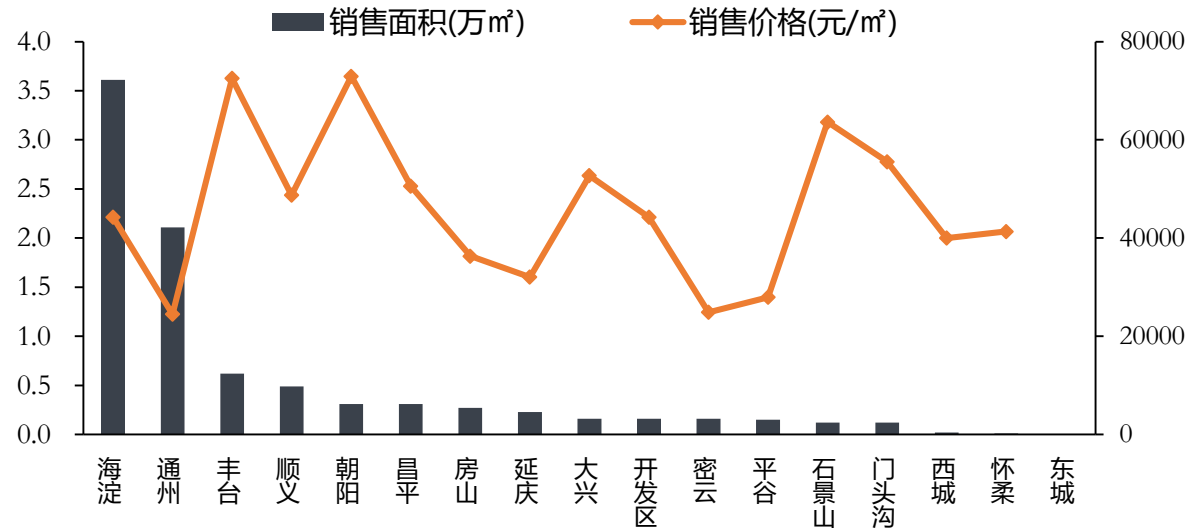


商品住宅-区域成交

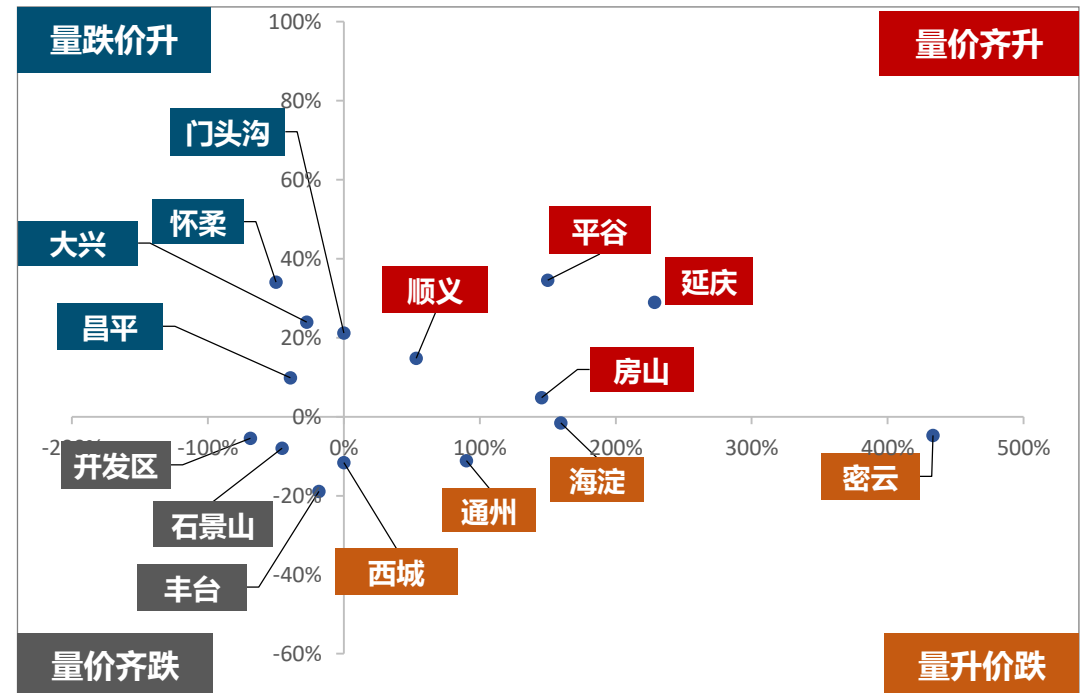
成交规模及变化趋势：本周海淀、通州、丰台住宅成交量位列前三甲，海淀环比增长160%，本周东城无成交；朝阳、开发区成交量环比降幅均超六成。

成交均价及变化趋势：朝阳区成交均价位居首位，达72949元/平，环比上涨148%；丰台、房山成交均价跌幅超过一成。

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



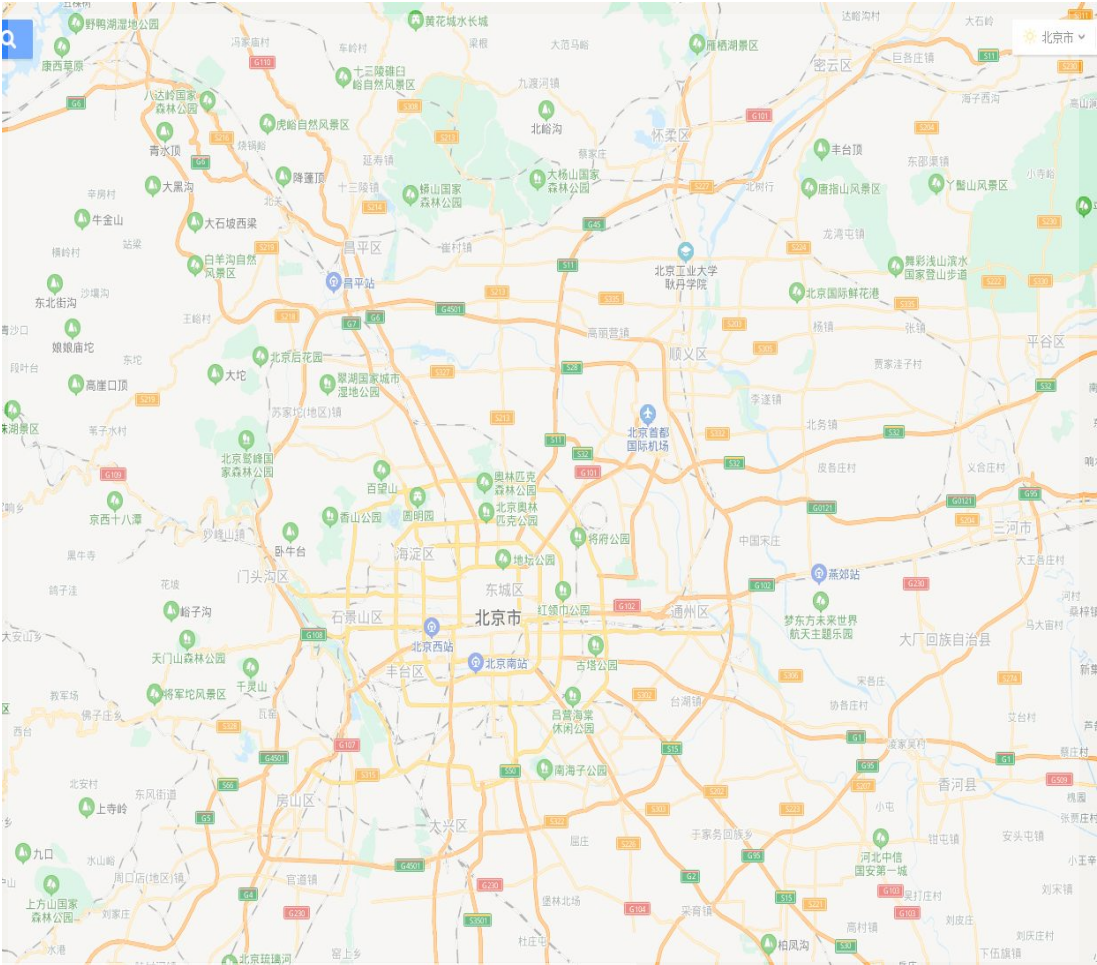
TOP10成交规模：北京TOP10项目累计成交680套，海淀区共有产权房瑞泽家园项目累计销售288套，位居排行榜首位；

TOP10门槛值及均值变化：销售套数TOP10项目门槛值为11套，较上周显著回落；

TOP10项目区域分布：海淀区3个项目，通州和顺义区各2个项目，延庆、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（㎡）	均价(元/㎡)	销售金额（万元）	套均面积（㎡）	套总价（万元）
1	金隅凤栖家园	海淀区	288	22875	44831	102550	79	356
2	国风尚城	通州区	180	17461	21026	36713	97	204
3	瑞泽家园	昌平区	115	9897	37002	36622	86	318
4	合生·东叁金茂府	丰台区	17	2363	106715	25218	139	1483
5	樾熙府	延庆区	16	2095	33197	6955	131	435
6	京投发展·岚山	海淀区	15	1502	55237	8298	100	553
7	通成家园	通州区	14	1495	25793	3856	107	275
8	奥森ONE	海淀区	12	1053	58389	6151	88	513
9	路劲御和府	顺义区	12	986	39915	3936	82	328
10	祥云赋	顺义区	11	987	51567	5089	90	463
周度平均值			68	6071	47367	23539	100	493

本周北京无宅地推出。



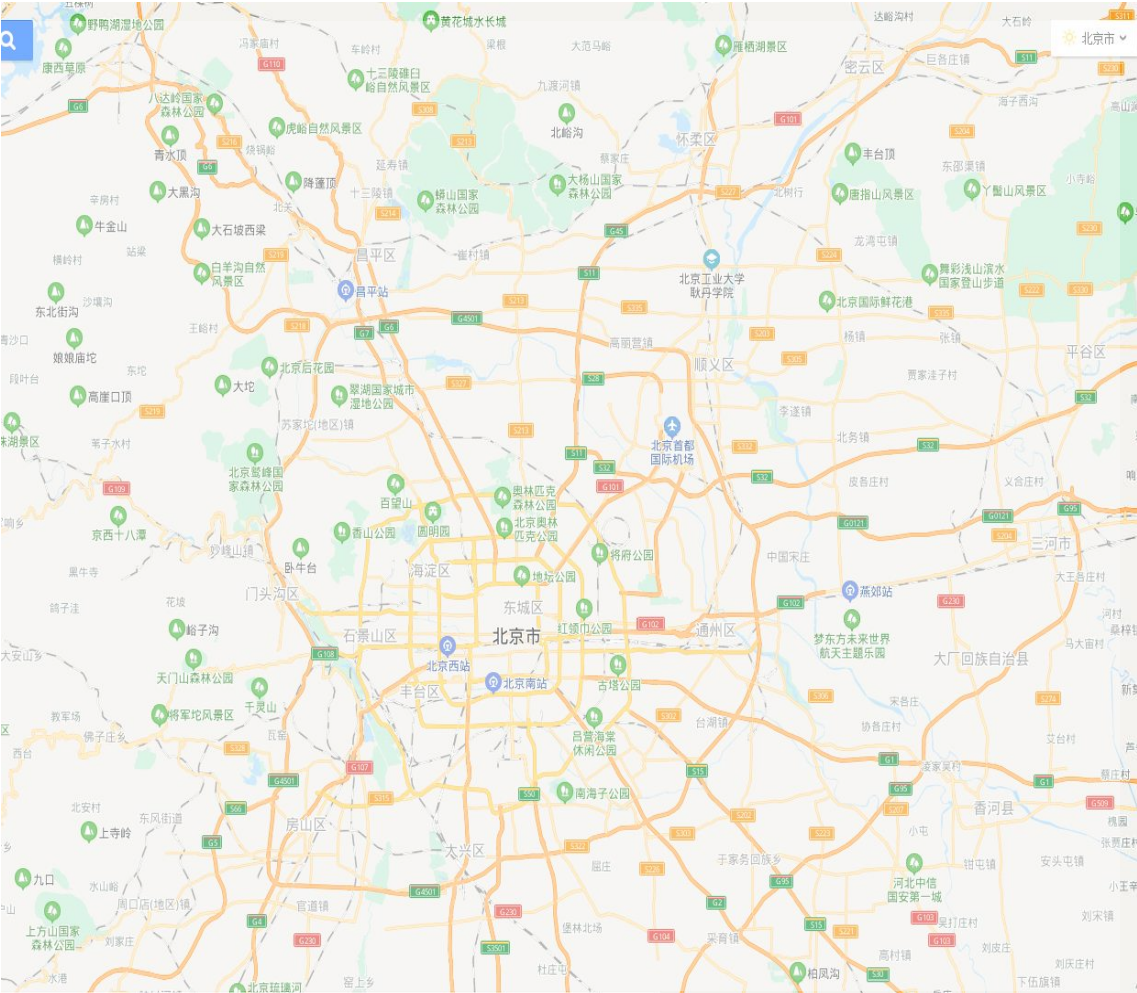
序号	地块1
推出时间	-
地块位置	-
所处区域	-
用地性质	-
建设用地面积 (m²)	-
规划用地面积 (m²)	-
出让起始价 (万元)	-
推出楼面价 (元/m²)	-
竞价截止日	-
土地类型	-

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 (m²)	-
规划用地面积 (m²)	-
容积率	-
成交总价 (万元)	-
成交楼面价(元/m²)	-
溢价率 (%)	-
受让单位	-
土地类型	-



中交地产11亿小公募债获深交所受理，招商蛇口56.66亿再获上海虹口宅地，楼面价9.26万元/平创新高。

类型	房企	时间	内容
公司合作 (战略)	豫园股份	2月19日	豫园股份与金山新城建设合作开发上海金山区文旅项目
融资	滨江	2月19日	滨江集团拟发行10亿元中期票据
	中交	2月18日	中交地产11亿小公募债获深交所受理
拿地	广州地铁	2月19日	广州地铁82.34亿元摘海珠赤沙地块 折合楼面价2.7万/平
	招商蛇口	2月9日	招商蛇口56.66亿再获上海虹口宅地 楼面价9.26万元/平创新高
	金茂	2月8日	金茂以最高限价15.3亿元竞得南京江北新区地块，成交楼面价23554元/平方米
	上坤	2月8日	首入汕头，上坤10.88亿元竞得东海岸新溪片区一宗宅地
	合景泰富	2月8日	合景泰富5.35亿元底价夺广州从化宅地，楼面价仅2411元/平米



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/>