

# China Index Academy



## 北京商品住宅新开盘监测报告 (第10周) (2021.3.1-2021.3.7)

中指研究院北京分院

2021年3月8日

## 政策动态

住建部督导杭州、无锡房地产市场，强调坚定不移实施房地产市场平稳健康发展长效机制；政府工作报告重申“房住不炒”及“三稳”定位，发展壮大城市群与都市圈。

## 新开盘监测

- 1) 本周北京无新批入市项目。
- 2) 本周无新开盘项目。

## 住宅市场

- 1) 本周北京住宅市场成交量为20.51万平，环比下降3.84%；成交均价为49461元/平，环比上涨18.06%。
- 2) 北京TOP10项目累计成交1298套，海淀区金隅凤栖家园项目销售746套，位居排行榜首位；销售套数TOP10项目门槛值为26套，较上周有所增加。

## 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

万科与中交集团签订战略合作，涉物业、产业、冰雪度假等业务；金地完成发行20亿元公司债，最终票面利率3.93%；保利刷新东莞清溪楼面价纪录；新城、中铁建、德信集中布局杭州。

住建部督导杭州、无锡房地产市场，强调坚定不移实施房地产市场平稳健康发展长效机制；政府工作报告重申“房住不炒”及“三稳”定位，发展壮大城市群与都市圈。

政策性质	日期	部门	政策内容
宏观经济	2月28日	国家统计局	<p>国家统计局发布《2020年国民经济和社会发展统计公报》：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、全年国内生产总值1015986亿元，比上年增长2.3%；</li> <li>2、全年房地产开发投资141443亿元，比上年增长7.0%；</li> <li>3、住宅投资104446亿元，增长7.6%；商业营业用房投资13076亿元，下降1.1%；</li> <li>4、商品房待售面积49850万平方米，比上年末增加29万平方米。其中，商品住宅待售面积22379万平方米，减少94万平方米。</li> </ol>
市场监管	3月4日	住建部	<p>近日，住房和城乡建设部副部长倪虹带队赴浙江省杭州市、江苏省无锡市调研督导房地产市场平稳健康发展长效机制落实情况。要求城市政府要充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，毫不动摇地坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。</p>
政府工作报告	3月5日	国务院	<p>国务院总理李克强作政府工作报告：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、积极的财政政策要提质增效、更可持续，今年赤字率拟按3.2%左右安排、比去年有所下调；</li> <li>2、坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，解决好大城市住房突出问题；</li> <li>3、常住人口城镇化率提高到65%，发展壮大城市群和都市圈。</li> </ol>

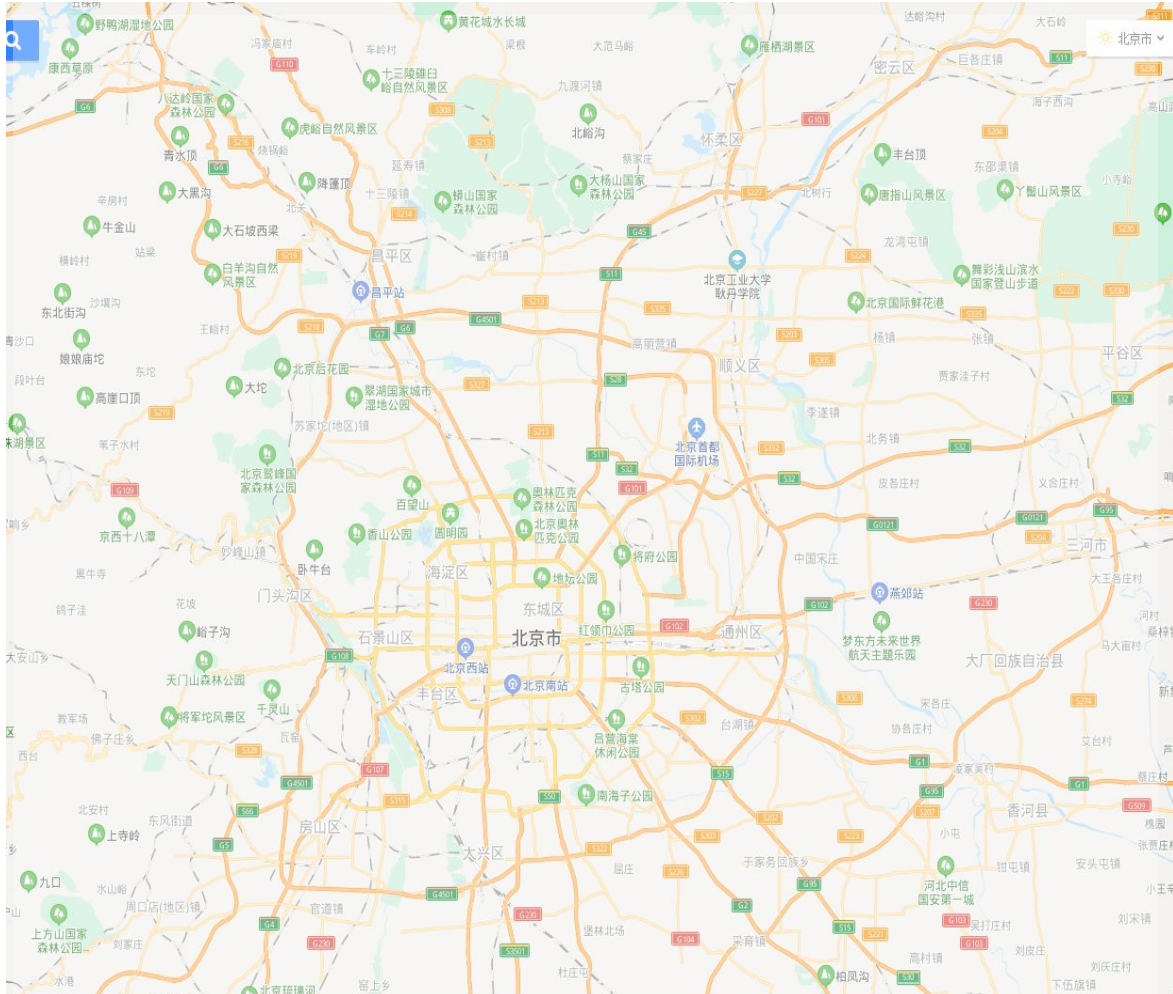
# 政策动态-地方

济南商品住宅用地出让不得搭配其他用途土地；福建加强房地产金融信贷管理；上海、杭州加强房地产市场监管。

政策性质	日期	省市	政策内容
土地政策	3月1日	济南	发布《关于加强经营性用地出让管理的意见(征求意见稿)》： 1、提出商品住宅用地原则上不得搭配其他用途土地出让，确需搭配供应的，须按照一事一议的原则报请市政府批准； 2、商业用地不得建设公寓式酒店，商业办公用地不得建设公寓式办公。
金融信贷	3月2日	福建	发布《明确细化地方法人银行业金融机构房地产贷款集中度管理要求》： 1、对于调整确有困难的超标机构业务调整过渡期，允许过渡期最长为6年，确保超标机构平稳过渡。 2、明确地方法人银行业金融机构房地产贷款集中度上限划档标准； 3、加强贷后管理，防止信贷资金变相或绕道违规进入房地产
规划政策	3月2日	上海	发布《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》的通知： 1、2025年，5个新城常住人口总规模达到360万左右，新城所在区的GDP总量达到1.1万亿元，基本形成独立的城市功能； 2、2035年，嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇等5个新城各集聚100万左右常住人口，基本建成长三角地区具有辐射带动作用的综合性节点城市。
市场监管	3月3日	上海	发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》：提出要实施住房限售，对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让。
	3月3日	杭州	发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》：进一步加强住房限购，规定参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合本市住房限购政策。

# 商品住宅-新开盘监测

## ● 新开盘项目

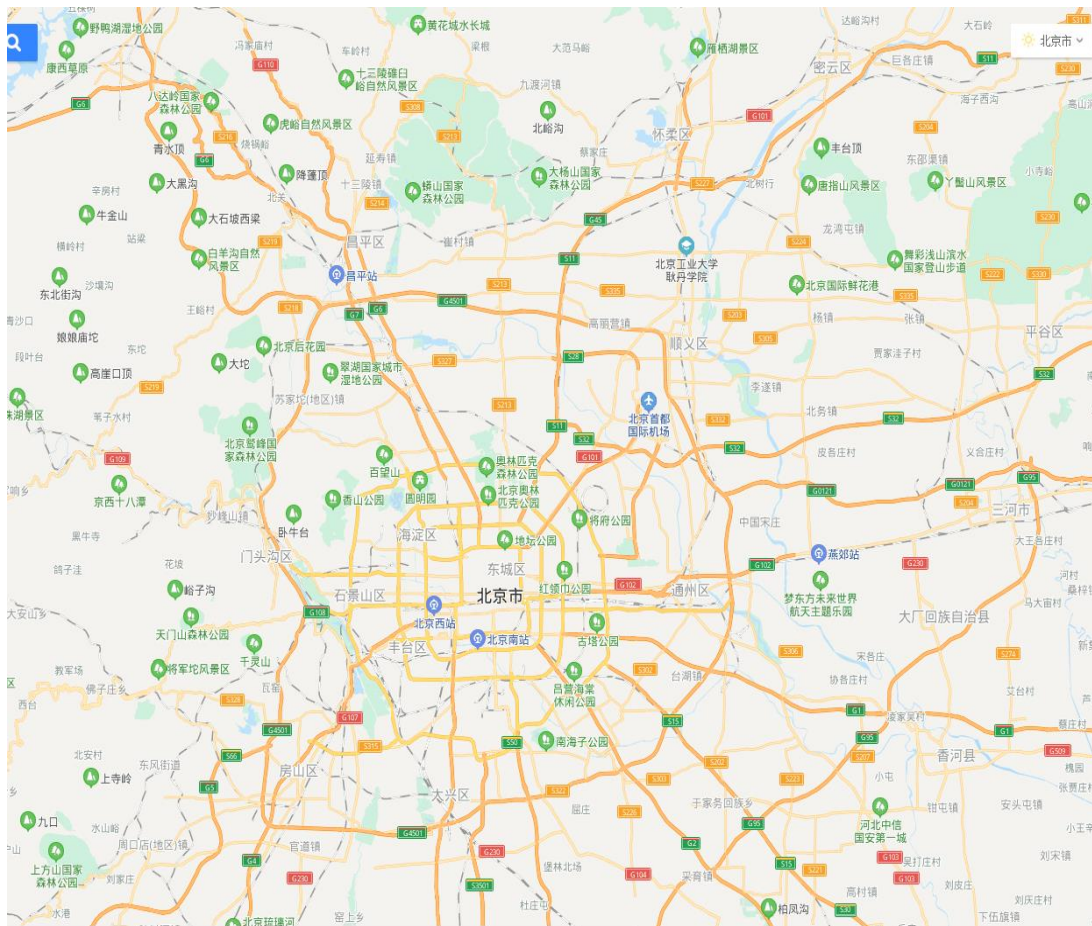


本周无新开盘项目。

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
-	-	-	-	-	-	-	-

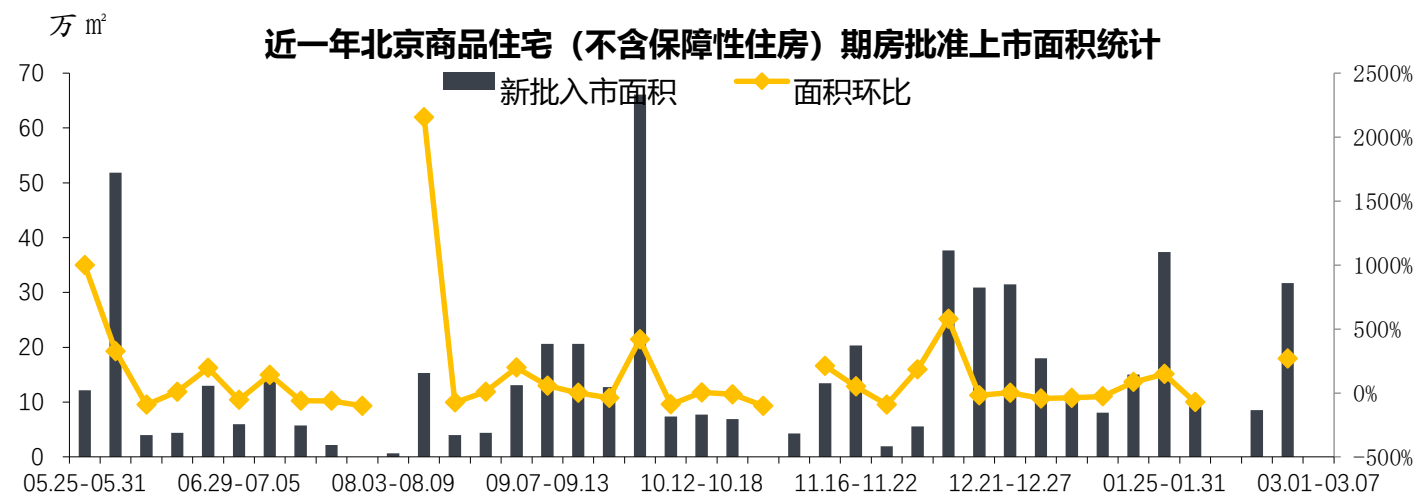
本周北京无项目新批入市。



### 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
-	-	-	-	-	-	-	-

### 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

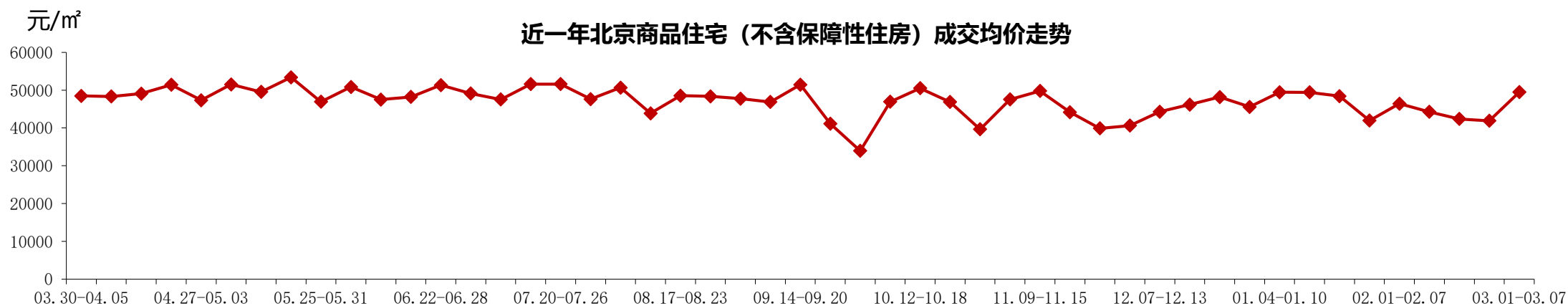
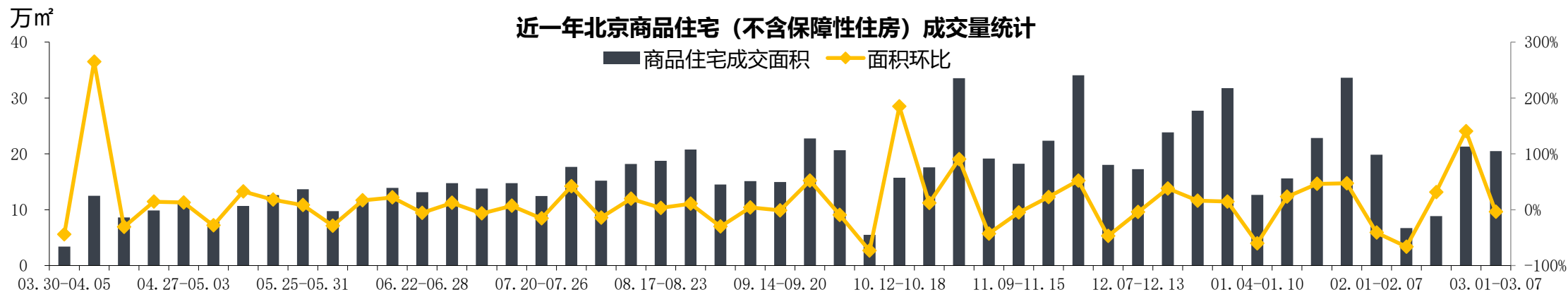


# 商品住宅-整体成交



**成交规模及变化趋势：**本周北京住宅市场成交量为20.51万平，环比下降3.84%；

**成交均价及变化趋势：**本周北京商品住宅成交均价为49461元/平，环比上涨18.06%。

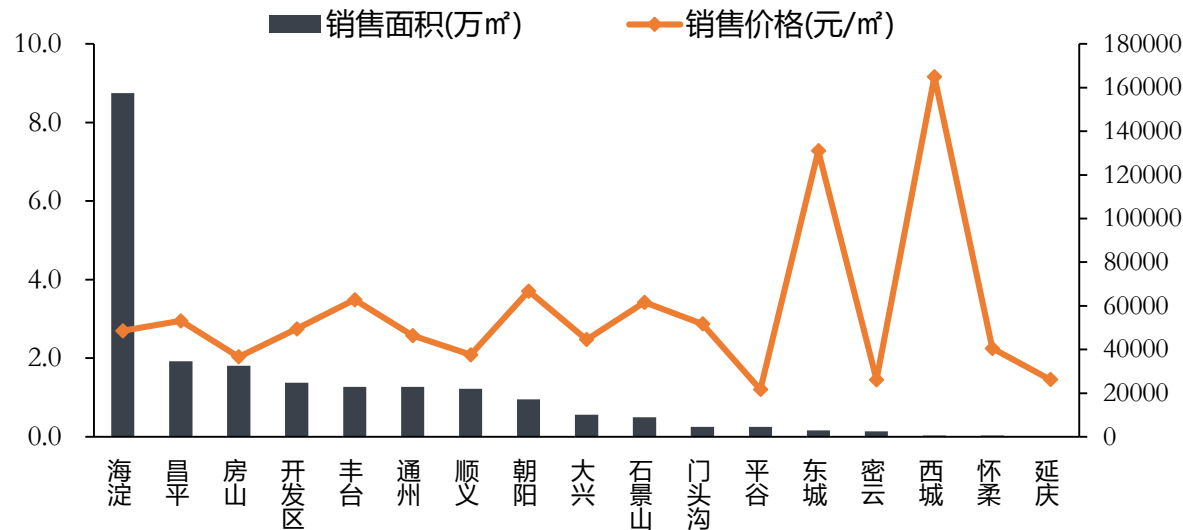


# 商品住宅-区域成交

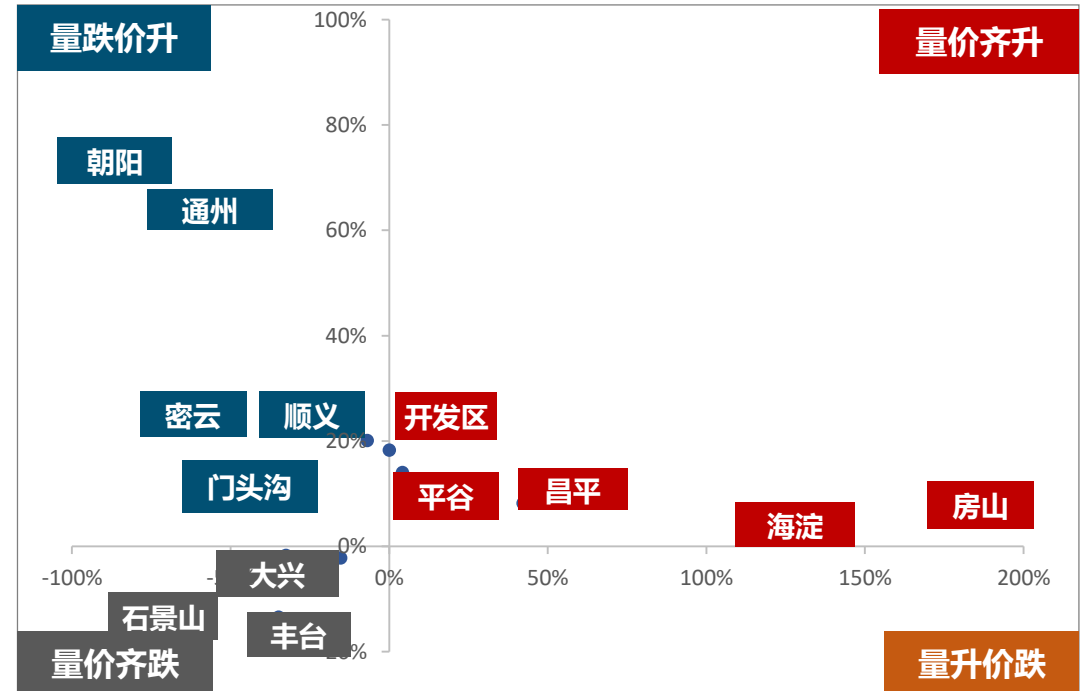
**成交规模及变化趋势：**本周海淀、昌平、房山住宅成交量位列前三甲，其中海淀和房山环比增幅明显；怀柔、延庆、通州、朝阳成交规模则环比缩减明显。

**成交均价及变化趋势：**西城区成交均价位居首位，达165000元/平；通州、朝阳成交均价涨幅较大，丰台、石景山、大兴成交均价环比下跌。

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1298套，同比增长39%，海淀区金隅凤栖家园项目销售746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26套，较上周有所增加；

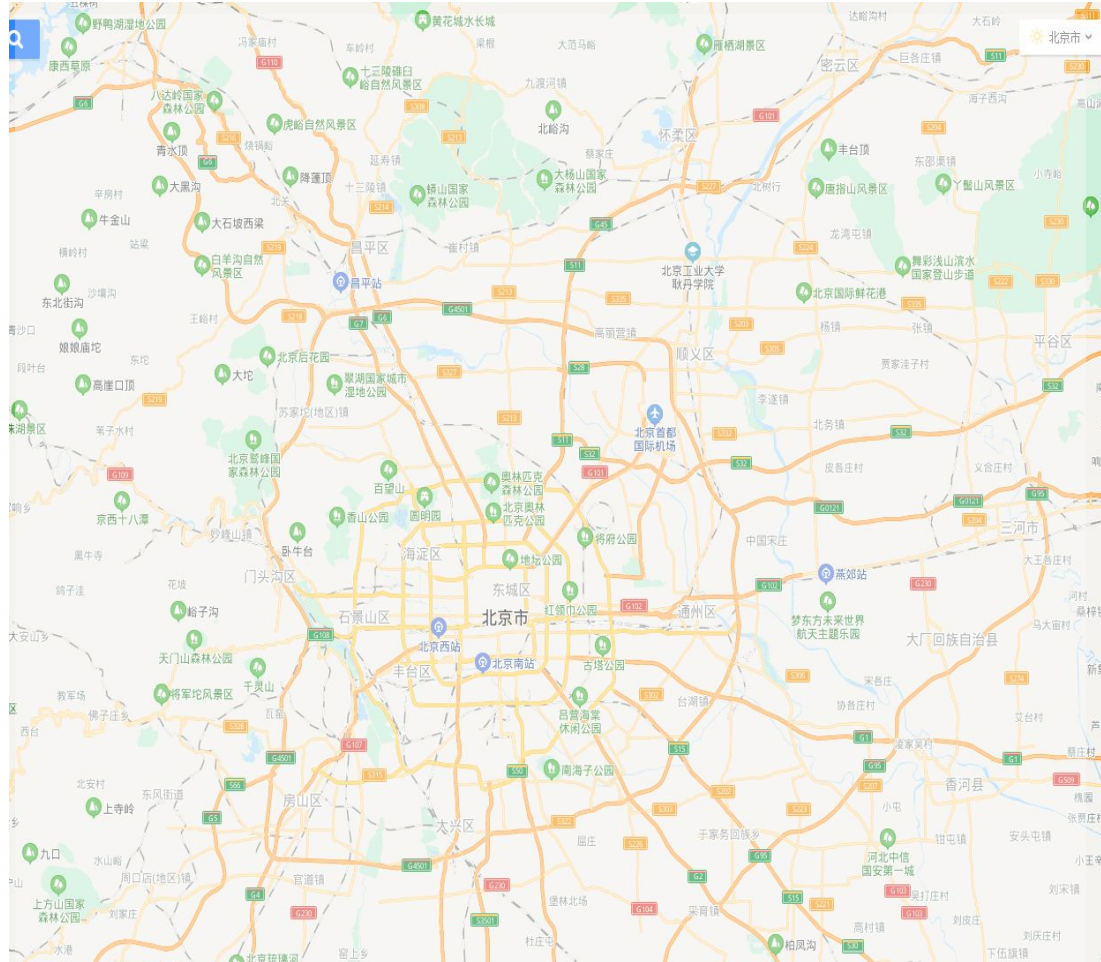
**TOP10项目区域分布：**海淀区4个项目，昌平区、房山区和大兴区各2个项目。

### 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	金隅凤栖家园	海淀区	<b>746</b>	61105	44976	274825	82	368
2	瑞泽家园	昌平区	<b>117</b>	10446	37213	38871	89	332
3	中建·京西印玥	房山区	<b>116</b>	9491	40940	38855	82	335
4	奥森ONE	海淀区	<b>74</b>	6924	57932	40111	94	542
5	京投发展·岚山	海淀区	<b>61</b>	6147	55407	34060	101	558
6	绿城·奥海明月生活美学馆	海淀区	<b>43</b>	3699	58090	21490	86	500
7	亦庄橡树湾	大兴区	<b>41</b>	3951	37736	14911	96	364
8	中骏·云景台	房山区	<b>41</b>	3451	27322	9428.8	84	230
9	海淀幸福里	昌平区	<b>33</b>	3944	78791	31078	120	942
10	首创远洋·禧瑞天著	大兴区	<b>26</b>	2617	48150	12602	101	485
<b>周度平均值</b>			<b>130</b>	<b>11178</b>	<b>48656</b>	<b>51623</b>	<b>93</b>	<b>466</b>

# 土地市场动态-推出

本周北京无宅地推出。

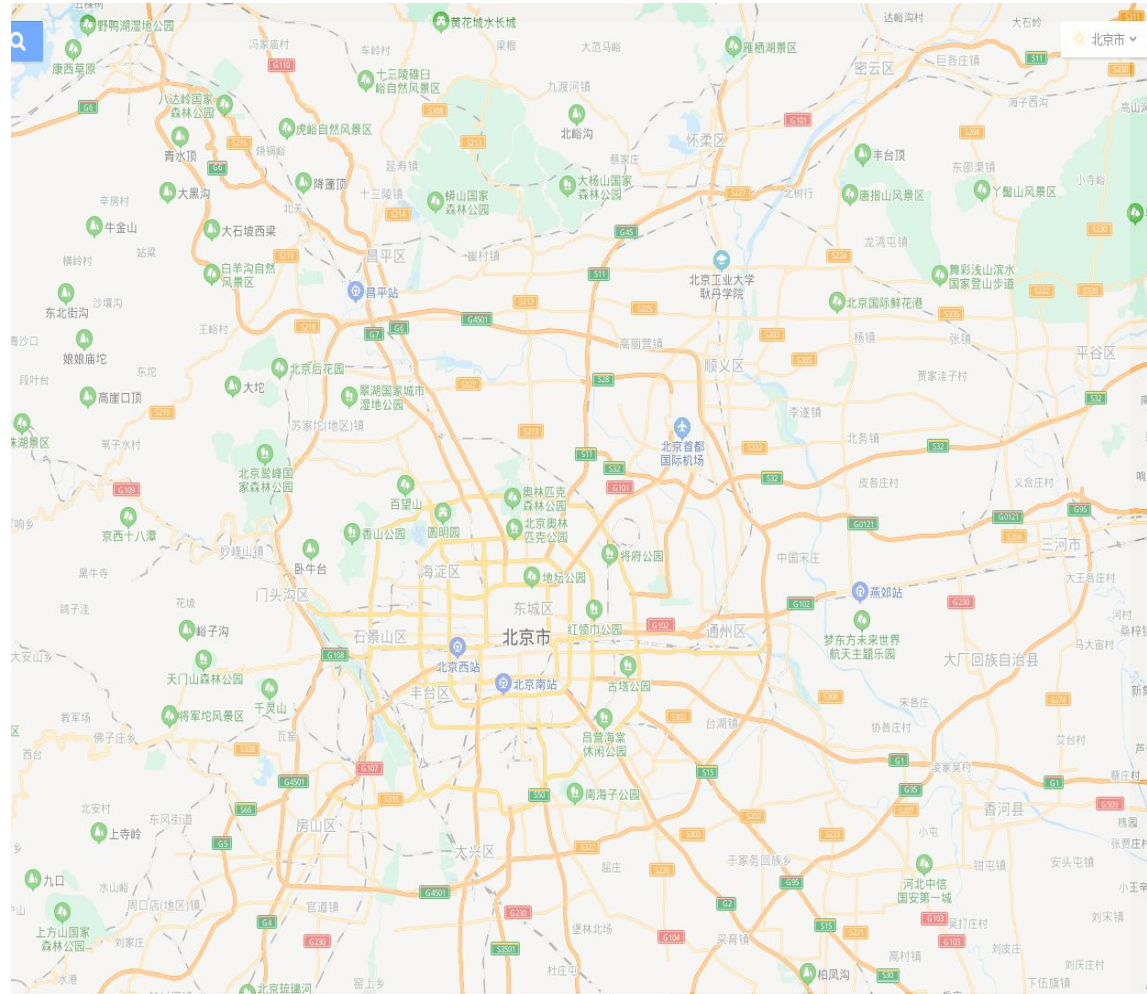


序号	地块1
推出时间	-
地块位置	-
所处区域	-
用地性质	-
建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	-
规划用地面积 (m <sup>2</sup> )	-
出让起始价 (万元)	-
推出楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	-
竞价截止日	-
土地类型	-

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 (m <sup>2</sup> )	-
规划用地面积 (m <sup>2</sup> )	-
容积率	-
成交总价 (万元)	-
成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	-
溢价率 (%)	-
受让单位	-
土地类型	-

万科与中交集团签订战略合作，涉物业、产业、冰雪度假等业务；金地完成发行20亿元公司债，最终票面利率3.93%

类型	房企	时间	内容
人员变动	泰禾	3月1日	泰禾集团聘任黄耀文为副总经理，曾任万科、星河控股财务负责人
公司合作 (战略)	万科	3月4日	万科与中交集团签订战略合作，涉物业、产业、冰雪度假等业务
		3月4日	浙江万科牵手浙江建行，双方将在按揭、综合融资等业务方面展开合作
	绿地	3月2日	绿地联合南昌政府打造大基建产业投资集团，计划2025年营收达千亿
	融侨	3月2日	融侨集团与福州城投达成战略合作，涉地产、物业等八大板块
	世茂	3月3日	世茂海峡与上坤集团广东区域达成战略合作
	旭辉	3月3日	旭辉调整区域组织，林祝波、周长亮分别负责华西、西北事业部
融资	碧桂园	3月1日	碧桂园地产20亿元ABS状态更新为“已受理”
	金地	3月3日	金地完成发行20亿元公司债，最终票面利率3.93%
		3月4日	金地拟发行2021年度第二期中期票据15亿元，用于偿还到期债券
	建发	3月3日	建发股份拟发行6亿元超短期融资券，用于补充子公司营运资金
	首开	3月3日	首开股份拟发行7.5亿元公司债，利率区间为3.1%至4.1%
	华发	3月4日	珠海华发集团拟发行10亿元绿色公司债，询价区间3.5%-5%
	金隅	3月3日	金隅集团拟发行15亿超短期融资券，期限140天
	中铁建	3月4日	中铁建成功发行20亿元公司债，利率4.17%
	北京城建	3月4日	北京城建成功发行10亿元公司债，利率3.28%
金科	3月4日	金科股份完成发行22亿公司债券，票面利率6.3%	

保利刷新东莞清溪楼面价纪录；融创、新城、中铁建、德信集中布局杭州。

房企	城市	内容
万科	郑州	3月3日，万科联合体以底价7亿元摘得郑州宅地，楼面价4744元/平方米。
	中山	3月3日，万科以总价11.56亿元摘得中山宅地，楼面价5450元/平方米，溢价率6.8%。
保利	东莞	3月5日，保利以总价15.56亿元摘得东莞清溪宅地，楼面价约18980元/m <sup>2</sup> ，溢价率49.37%，再次刷新清溪最高楼面价。
绿地	温州	3月3日，绿地香港以总价21.1亿元摘得温州洞头区两宗商住地，地块一成交价14.3亿元，楼面价6567元/平方米，溢价率30%；地块二成交价6.76亿元，楼面价6489元/平米，溢价率29.78%。
融创	杭州	3月2日，融创联合体以底价25.04亿元摘得杭州余杭区地块，楼面价4200元/平方米。
新城	杭州	3月4日，经过117轮竞价，新城联合体以总价11.24亿元摘得杭州地块，楼面价9396元/平方米，溢价率49.89%。
龙湖	无锡	3月2日，龙湖以总价5.69亿元摘得无锡江阴宅地，楼面价15351元/平方米，溢价率3.65%。
	沈阳	3月4日，龙湖以总价9.37亿元摘得沈阳地块，楼面价6300元/平。
中铁建	杭州	3月2日，中铁建联合体以底价28.73亿元摘得杭州余杭地块，楼面价4200元/平方米。
德信	杭州	3月1日，经过454轮竞价，德信以总价14.58亿元摘得杭州富春未来城地块，楼面价13950元/m <sup>2</sup> ，溢价率49.99%。
旭辉	宁波	3月5日，经过93轮竞价，旭辉以总价15.22亿元摘得宁波慈溪商住地，楼面价8978元/平方米，溢价率49.64%。
中梁	长春	3月3日，中梁以底价3.2亿元摘得长春商住地，楼面价4115元/平方米。
融信	郑州	3月3日，融信联合体以底价7.5亿元摘得郑州宅地，楼面价3222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/>