

# 华北区 2-3 月新开盘项目谍报

## 区域市场综述

根据中指监测，2021 年 2-3 月，华北大区重点城市北京、天津、青岛三个城市累计开盘 24 个，共推出 2483 套，其中，纯新盘项目占比 12.5%，刚需改善项目占比 79%，刚需产品热销。北京中海京叁號院、天津中国铁建花语天著、青岛卓越青岚郡等项目由于品牌地产口碑、区位优势及配套完善等原因实现开盘热销。

### 北京：中高价楼盘增加，整体去化率较好

重点监测 3 个开盘项目，共推出 448 套房源，朝阳 2 个，大兴 1 个，1 个纯新盘，2 个老推新。

- 开盘项目中 1 个刚需项目、2 个改善项目。
- 监测项目整体开盘去化率较好，均为中高价楼盘。



热点项目：

北京：华樾国际二期（2021.2.7）

开发商	首开、金地、旭辉	板块	朝阳
物业类型	高层	主力户型	89 m <sup>2</sup> 3 居 126 m <sup>2</sup> 4 居
推出套数	144	销售套数	86
开盘均价	69422 元/平米	开发分期	第二期



**价格优惠:** 项目为限竞房, 开盘销售均价 69422 元/m<sup>2</sup> (毛坯), 排卡升级日进斗金, 1 万封顶, 开盘再享 99 折。

**认购去化:** 推出 144 套房源, 开盘当天认购 86 套, 去化率 60%。

**客户定位:** 以刚需客户为主。

本次推出户型面积及开盘当天认购去化情况

户型	面积(m <sup>2</sup> )	推出套数(套)	成交套数(套)	去化率
三室两厅两卫	89	112	71	63%
四室两厅三卫	126	32	15	47%
合计		144	86	60%

### 项目优点

1、面向刚需客群, 性价比较高。该项目为限竞房项目, 主要面向改善客群, 是区域内稀缺的限竞房项目, 周边规划较好, 受限价影响, 项目单价及总价较低, 处于区域一二手房的倒挂状态, 性价比较高。

2、区域价值较高。项目位于金盏国际合作服务区, 为北京

自贸试验区国际商务服务片区的一部分，将打造“国际交往中心新亮点”和时尚活力的“第二个三里屯”，创建国际一流的示范区；在交通路网建设上，除建设地铁3号线、12号线、R4线外，金盏区域将规划建设北京首个轨道互联互通试点项目。

### 项目不足

目前项目周边生活配套不足。

### 热点项目：

#### 北京：中海京叁號院（2021.2.28）

开发商	中海	板块	亦庄
物业类型	高层	主力户型	168 m <sup>2</sup> 3居、 200-240 m <sup>2</sup> 4居
推出套数	244	销售套数	150
开盘均价	68500 元/平米	开发分期	第一期



**价格优惠：**项目为纯商品房，大户型改善项目，开盘销售均价 68500 元/平（精装修）。

**认购去化：**推出 244 套房源，开盘当天认购 150 套，去化率 61%。

**客户定位：**亦庄置换、企事业高管及朝阳丰台外溢品质改善客群。

本次推出户型面积及开盘当天认购去化情况

户型	面积(m <sup>2</sup> )	推出套数(套)	成交套数(套)	去化率
三室二厅二卫	168	104	60	58%
四室二厅二卫	200	48	24	50%
四室二厅二卫	220	44	26	59%
四室二厅三卫	240	48	40	83%
合计		244	150	61%

## 项目优点

1、高端大平层产品，品牌地产开发：产品为 166 到 240 平米改善户型，大面积搭配 3.15 米层高，户型空间设计较好，并由中海开发，售价 6.85 万元/平米，性价比较高。

2、区域价值较高：项目位于亦庄核心地段，配套商圈齐全，10 分钟的上班路程，10 分钟就能去山姆会员店、力宝广场；楼下便是高档餐厅，休闲娱乐方便。

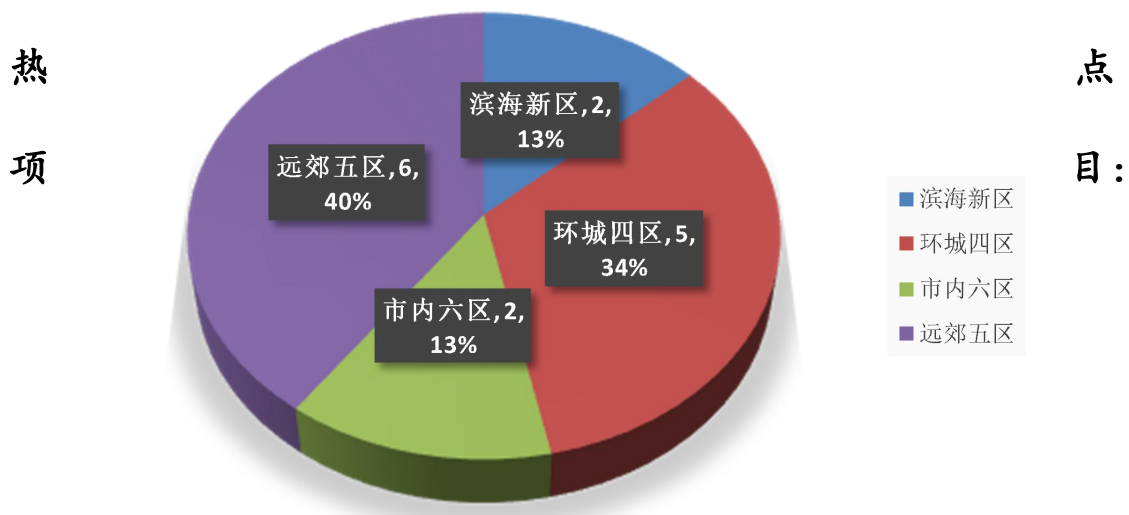
## 项目不足

项目所在位置略显偏远。

## 天津：推盘节奏稳定，供应集中在环城、远郊

根据监控，2021年2月-2021年3月重点监测15个项目15次开盘，开盘项目中新盘首开项目仅占2席，老盘加推占比达80%以上。刚需及刚改仍占主流，少数改善型项目。推出房源约1003套，年初推货量稳定，价格整体波动较小。四大区域均有放量，开盘项目集中在远郊五区，且为放量主力区域，推出房源最多。

2-3月天津实际开盘项目区域分布



### 天津：中国铁建花语天著（2021.2.20）

开发商	中铁建设集团（天津）置业有限公司	区域	国展大道与国欣路交叉口南300米处（1号线洪泥河东站南300米）
物业类型	加推小高层20#	主力户型	75 m <sup>2</sup> 2居、

			87 m <sup>2</sup> 3 居
推出套数	64	销售套数	40
开盘均价	19500 元/平米	开发分期	第一期

价格优惠：无优惠。

认购去化：63%。

客户定位：刚需客群为主。

本次推出户型面积及开盘当天认购去化情况

楼栋号	主力户型	面积 (m <sup>2</sup> )	推出套数 (套)	当天认购 (套)	去化率
20#	二室两厅	75	32	15	47%
	三室两厅	87	32	25	78%

## 项目优点

- 1、中国铁建花语天著位于天津市津南区国家会展中心西区板块内，采用现代中式设计，打造“语系”高端产品系，同时引进质造美好家产品设计理念，更增加共享健身仓、爱康智能手环等智能设备，全力打造健康安全美好社区。
- 2、周边紧邻地铁 1 号线洪泥河东站，距离约 500 米，三站即达河西，方便快捷。
- 3、周边有海河医院、环湖医院、胸科医院等三甲医院的成熟配套，重点医疗资源为家人的健康保驾护航。
- 4、商业方面，项目紧邻永旺、兆恒广场、新濠广场等醇熟商圈配套，未来在板块内还规划了 48 万 m<sup>2</sup> 的商业配套区和约 9 万 m<sup>2</sup> 的公共设施配套，项目自身也在社区配备约 2300



m<sup>2</sup>的社区商业，繁华生活主场正逐步呈现。

5、项目所处板块已引入天津实验中学，师大二附小、河西一幼等名校，其中天津实验中学与项目仅一路之隔，是天津市教委直属重点中学、天津著名的“市五所”之一。

## 项目不足

项目距离天津市中心有一定距离。

### 天津：华发景瑞悦天地（2021.2.25）

开发商	天津瑞辉房地产开发有限公司	区域	天津市滨海新区新城国丰路与津卓道交口
物业类型	加推洋房 9#	主力户型	90 m <sup>2</sup> 3 居
推出套数	42	销售套数	28
开盘均价	13500 元/平米	开发分期	第一期

价格优惠：无优惠。

认购去化：67%。

客户定位：刚改客群为主。

本次推出户型面积及开盘当天认购去化情况

楼栋号	主力户型	面积 (m <sup>2</sup> )	推出套数 (套)	当天认购 (套)	去化率
9#	三室两厅	90	42	28	67%

## 项目优点

- 1、华发景瑞悦天地是塘沽湾板块品质社区，打造出全新的美式湾区 3.0 菁英中心生活区，定义全新的湾区生活。
- 2、项目临近多个商业圈，如滨河商业中心（规划建设）、海河自由港商业中心（规划建设）、万达商圈、响螺湾商圈、洋货商圈等，满足住户基本日常购物所需。
- 3、附近规划 Z1 和 B7 地铁，公交站点有程盛道公交总站、112 路到津同道塘沽展示中心下车、627 路到南开村站下车即到达项目地，交通便利。
- 4、项目所在的塘沽湾片区通过规划建设多处洲头公园与社区公园以及带状绿地公园，提升绿地整体占比。居民出行 3 分钟见绿，300 米达社区公园，打造具有滨水特色、良好生态的慢生活环境。

## 项目不足

项目距离天津市中心有一定距离。

### 天津：东昊骏璟学府（2021.3.5）

开发商	天津昊涵置业有限公司	区域	桥北新区小杨道南侧（实验学校旁）
物业类型	加推洋房 6#；小高层 13#	主力户型	87-93 m <sup>2</sup> 2 居、 112-115 m <sup>2</sup> 3 居
推出套数	45	销售套数	30
开盘均价	19500 元/平米	开发分期	第一期

价格优惠：无优惠。

认购去化：67%。

客户定位：刚需客群为主。

本次推出户型面积及开盘当天认购去化情况

楼栋号	主力户型	面积 (m <sup>2</sup> )	推出套数 (套)	当天认购 (套)	去化率
6#	三室两厅	112	12	6	50%
	两室两厅	87	11	10	91%
13#	两室两厅	93	11	9	82%
	三室两厅	115	11	5	45%

### 项目优点

- 1、位于桥北新区小杨道南侧（实验学校旁），附近有公交：497、577、578等，可便捷到达宁河区政府、家乐超市、宁河区医院、商业道等地，交通十分便利。
- 2、周边配套设施包含宁河第四幼儿园、宁河第六幼儿园、桥北第一小学，实验学校、宁河区医院、桥北医院、正惠医院等、家乐购物中心、幸福商业广场生活配套设施齐全。
- 3、项目具有低密居所、花园洋房、宜居生态地产等特色。

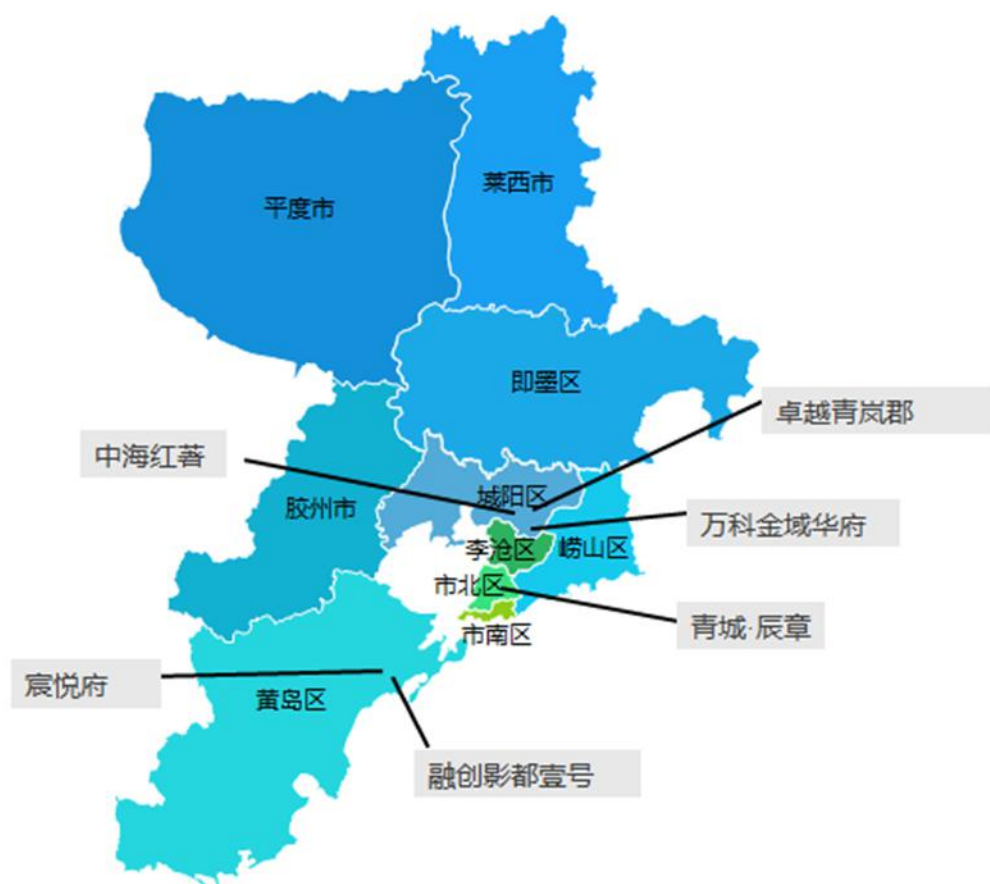
### 项目不足

项目距离天津市中心有一定距离。

## 青岛：春节过后开盘以老推新项目为主，成交量呈走高态势

截止目前青岛重点监测 6 个项目开盘，共推出 1032 套房源，开盘项目全部为老推新项目，市区暂无纯新盘入市。

价格方面，入市项目价格稳中向好，优惠政策减少，主城部分楼盘价格上扬。



热点项目：

青岛：卓越青岚郡（2021.2.25）

开发商	青岛卓信蔚蓝实业有限公司	板块	城阳西板块
-----	--------------	----	-------

物业类型	25-27F 高层	主力户型	89-132 m <sup>2</sup> 3 居
推出套数	208	销售套数	151
开盘均价	10500 元/平米	开发分期	第一期

认购去化：推出 208 套房源，开盘当天认购 151 套，去化率 73%。

客户定位：刚需、刚改型兼顾部分投资客户。

本次推出户型面积及开盘当天认购去化情况

楼栋号	主力户型	面积(m <sup>2</sup> )	推出套数 (套)	当天认购 (套)	去化率
11、20#小高	三室两厅两卫	89	104	88	84%
	三室两厅一卫	106	77	47	61%
	三室两厅一卫	132	27	16	60%
合计			208	151	73%

### 项目优点

1、毛坯入市，总价低。首开楼栋均为毛坯交付，性价比高，可以根据自己喜好设计精装方案，项目总价偏低，购房压力较小。

2、品牌开发商，户型设计合理。卓越·青岚郡是卓越集团深耕青岛 14 载，倾力打造的理享全维住区；所有户型均为南向设计，奢阔面宽向阳而居，全封闭社区，私密性和安全性有保障。

3、项目择址城阳区域东西大动脉——正阳路首，紧邻(规划中)M9 地铁海西站，一线直达正阳路商圈，近利客来、国货丽达、宝龙等商超，坐享医疗、教育等丰盛配套。项目外拥墨水河生态景观长廊，内揽景观园林社区，涵养舒适生活。

### 项目不足

位置较主城略显偏远，目前周边缺乏重点商业、学区等生活配套。

### 青岛：青城·辰章（2021.2.5）

开发商	青岛恒嘉源房地产开发有限公司,青城集团	板块	市北新都心板块
物业类型	27F 高层	主力户型	101-131 m <sup>2</sup> 3 居
推出套数	108	销售套数	78
开盘均价	32000 元/平米	开发分期	第一期



认购去化: 推出 108 套房源, 开盘当天认购 78 套, 去化率 72%。

客户定位: 刚改、改善型。

本次推出户型面积及开盘当天认购去化情况

楼栋号	主力户型	面积(m <sup>2</sup> )	推出套数 (套)	当天认购 (套)	去化率
2#	三室两厅一卫	101	54	43	80%
	三室两厅两卫	114	27	20	74%
	三室两厅两卫	136	27	15	56%
合计			108	78	72%

### 项目优点

1、作为市北为数不多的新盘项目, 项目入市价格较周边竞

品具有明显优势，地处市北新都心地段，凯德 MALL、居然之家、保利广场环伺，项目周边地铁加持，交通便利。

2、青城·辰章由青城集团开发，10 余载青城集团精著，户型设计合理，更加实用。

### 项目不足

项目规模较小，总价偏高，购房压力较大。



## 本月开盘

表：2.7-3.13部分典型项目开盘信息

城市	项目名称	开盘时间	产品定位	推出套数	开盘均价	去化率
北京	中海拾光里	2月7日	改善	60	75000	非常好
北京	华樾国际二期	2月7日	刚需	144	69422	较好
北京	中海京叁號院	2月28日	改善	244	68500	较好
天津	中海天空之境	2月28日	改善	128	45000	非常好
天津	金地藝墅家 馥悦	2月28日	刚需	126	20500	非常好
天津	华远景瑞海蓝城	2月7日	刚需	84	14000	较好
天津	绿城·春熙云峰	2月7日	刚需、改善	48	21500	较好
天津	中国铁建花语天著	2月20日	刚需	64	19500	较好
天津	华发景瑞悦天地	2月25日	刚需、改善	42	13500	较好
天津	新城·中梁·长风雅著	3月1日	刚需、改善	22	22000	较好
天津	静海万达御府世家	3月1日	刚需	88	13700	较好
天津	东昊骏璟学府	3月5日	刚需	45	11000	较好
天津	天津瑞府	3月6日	刚需、改善	36	36000	较好
天津	融信西海岸	2月21日	刚需	20	9000	一般
天津	天成华境	2月24日	刚需	48	23000	一般
天津	中建·玖樾府	3月1日	刚需	36	18000	一般
天津	基業世璟	3月6日	刚需	132	12000	一般
天津	中建·壹方九里	3月9日	刚需、改善	84	17000	一般
青岛	卓越青岚郡	2月25日	刚需、改善	208	10500	非常好
青岛	青城·辰章	2月5日	改善	108	31500	非常好
青岛	融创影都壹号	3月10日	改善	144	17500	非常好
青岛	宸悦府	2月2日	刚需、改善	64	12000	较好
青岛	万科金域华府	3月4日	刚需、改善	48	18000	较好
青岛	中海红著	3月5日	刚需	460	9850	较好

注：本报告中开盘效果评价依据为：非常好（开盘当天去化率70%以上）、较好（开盘当天去化率50%-70%）、一般（开盘当天去化率30%-50%）、较差（开盘当天去化率30%以下）。

## 下月预告

表：3.14-4.10部分典型项目开盘信息

城市	项目名称	产品定位	推出套数	拟售均价	计划开盘时间
北京	鲁能格拉斯小镇	改善	待定	约67818元/平米	预计3月下旬
北京	恒大上和府	首改	待定	约41369元/平米	预计3月下旬
天津	津门正荣府	刚需改善	待定	约20500元/平米	预计3月下旬
天津	绿城桃李春风	刚需改善	待定	待定	预计3月下旬
天津	天房发展·御河桃源	刚需改善	待定	待定	预计3月下旬
天津	远洋琍庭	刚需	待定	约19500元/平米	预计4月上旬
天津	阳光城·文澜公馆	刚需改善	待定	待定	预计4月中旬
天津	首创天阅海河	改善	待定	约44000元/平米	预计4月下旬
天津	湖璟中心·清谷	刚需改善	待定	约11000-12000元/平米	预计4月下旬
青岛	融创壹号院	改善	待定	约50000元/平米	预计4月
青岛	华新园东辰府	改善	待定	待定	预计4月
青岛	青岛印象品	改善	待定	待定	预计4月
青岛	碧桂园瑞源朗悦湾	刚需、改善	待定	待定	预计4月
青岛	首创禧悦天海	刚需、改善	待定	约9200元/平米	预计4月
青岛	和昌海云曦岸	改善	待定	待定	预计4月
青岛	佳源双子星城	刚需、改善	待定	待定	预计4月
青岛	卓越坊	刚需	待定	待定	预计4月
青岛	保利大国璟	改善	待定	待定	预计4月
青岛	招商依云四季	改善	待定	待定	预计4月
青岛	和达梦想城	刚需、改善	待定	待定	预计4月
青岛	华侨城欢乐莲泉	刚需、改善	待定	待定	预计4月
青岛	青岛国际空间站	刚需、改善	待定	约9800元/平米	预计4月
青岛	国科健康科技小镇	刚需、改善	待定	约14500元/平米	预计4月