

China Index Academy



北京商品住宅新开盘监测报告（第12周） （2021.3.15-2021.3.21）

中指研究院北京分院

2021年3月22日

政策动态

韩正强调坚持“房住不炒”，落实“三稳”要求，着力解决好大城市住房突出问题；北京加大租赁住房用地供应，青岛进一步放开落户限制，深圳、上海、广州等严查经营贷、消费贷流向，西安加强楼市规范及购房资格审验监管。

新开盘监测

- 1) 本周北京新批入市3个项目，其中朝阳的首开锦鲤为共有产权房，房山的熙湖悦著和中骏·云景台均为限竞房，3个项目合计审批入市2177套，审批入市面积19.04万平。
- 2) 本周暂未监测到新开盘项目。

住宅市场

- 1) 本周北京住宅市场成交量为17.13万平，成交规模连续3周回落；成交均价为50319元/平，环比增长3.53%。
- 2) 北京TOP10项目累计成交598套，同比下降29%，海淀区金隅凤栖家园项目销售254套，位居排行榜首位；销售套数TOP10项目门槛值为26套，较上周有所降低。

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

荣盛发展设立大湾区特区，总裁庄青峰全权管理且自负盈亏；华发集团10亿元绿色公司债券将上市交易，专项用于碳中和；中海34.2亿摘得郑州北龙湖“老字号”土地；华润、远洋、招商集中布局成都。

楼市自去年底以来市场热度的延续，短期内土地市场热度较高、房价存在较大上涨预期的城市，仍将继续加码调控政策；韩正定调楼市调控基调，坚持房住不炒，落实“三稳”要求，着力解决好大城市住房突出问题。

政策性质	日期	部门	政策内容
开发投资	3月15日	统计局	国家统计局公布2021年1-2月份全国房地产开发投资和销售情况： 1、全国房地产开发投资13986亿元，同比增长38.3%；住宅投资10387亿元，增长41.9%； 2、商品房销售面积17363万平方米，同比增长1.05倍，其中，住宅销售面积增长1.08倍； 3、商品房销售额19151亿元，增长1.33倍；其中，住宅销售额增长1.44倍。
	3月15日		国家统计局公布2021年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况： 1、4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.1个百分点； 2、4个一线城市二手住宅销售价格环比上涨1.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点； 3、31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.4%，涨幅均与上月相同； 4、35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.1个百分点； 5、35个三线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点。
财政税收	3月18日	财政部	财政部公布2021年1-2月财政收支情况： 1、全国一般公共预算收入41805亿元，同比增长18.7%； 2、全国税收收入37064亿元，同比增长18.9%；非税收入4741亿元，同比增长16.8%； 3、地方政府性基金预算本级收入12001亿元，同比增长67%，其中，国有土地使用权出让收入11236亿元，同比增长67.1%； 4、地方政府性基金预算相关支出10931亿元，同比下降14.4%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出10139亿元，同比增长25.9%。
楼市调控	3月16日	国务院	国务院副总理韩正在国家发展改革委召开座谈会， 1、要解决好大城市住房突出问题，大力增加保障性租赁住房供给，持续加强房地产市场调控； 2、要深入实施区域重大战略，促进区域协调发展。

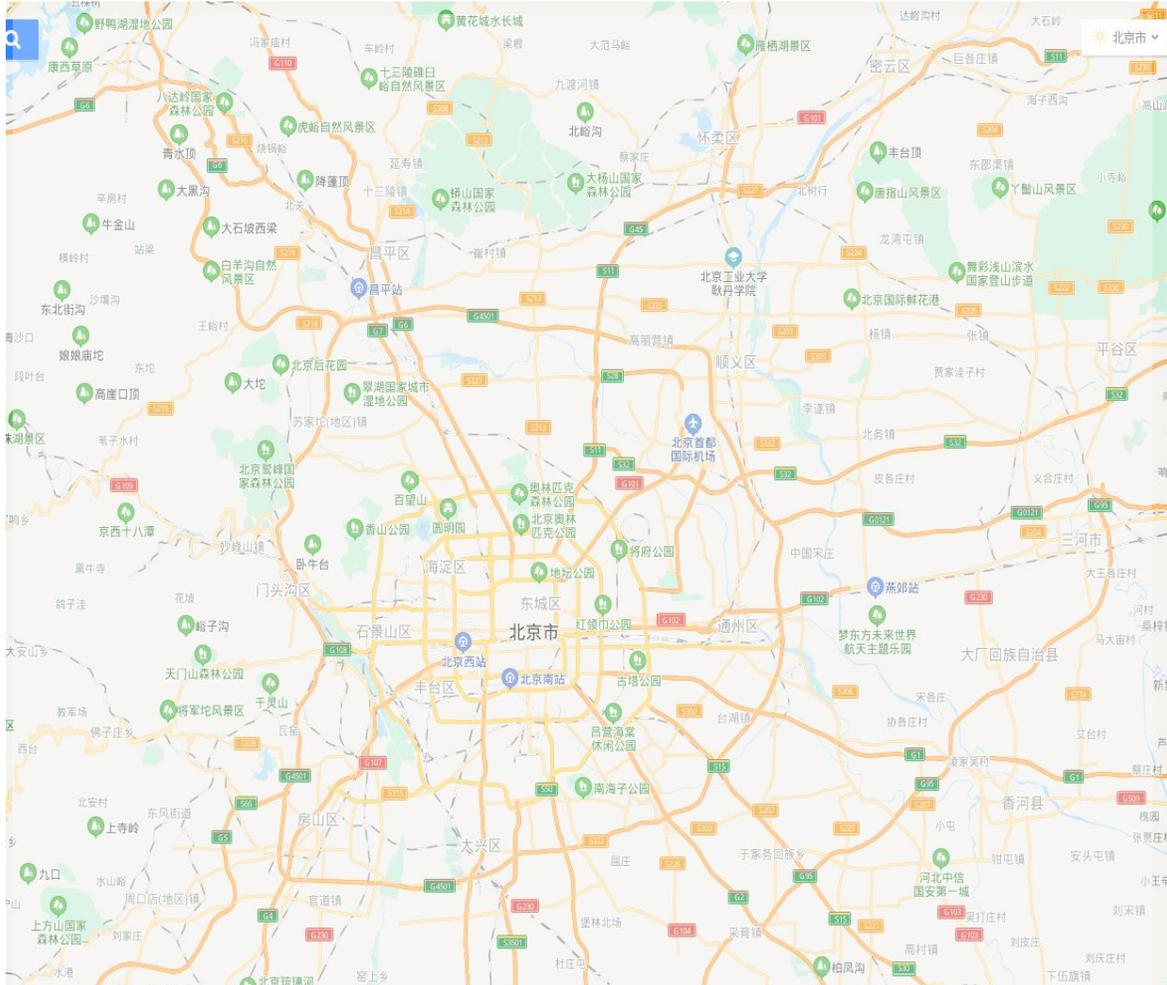
政策动态-地方

北京加大租赁住房用地供应，青岛进一步放开落户限制，深圳、上海、广州等严查经营贷、消费贷流向，西安加强楼市规范及购房资格审验监管。

政策性质	日期	省市	政策内容
土地政策	3月16日	北京	发布《北京市2021年度建设用地供应计划》（部分）： 1、2021年北京住宅用地供应量较2020年计划安排量增加60公顷，租赁住宅占住宅用地比重由2020年的13%提高到30%；2、大力实施城市更新行动，鼓励和引导利用存量建设用地比例不低于60%；3、通过严控新增、优化存量、有序促进城乡建设用地减量提质和集约高效利用。
	3月16日	成都	发布《关于进一步加强土地出让管理的实施意见（征求意见稿）》，城镇住宅用地的起叫价原则上不得低于市场评估价，其他拟出让宗地的起始价不低于宗地评估价的70%，且不低于宗地所在地级别同类型用地基准地价的70%。
落户政策	3月15日	青岛	发布了《关于进一步深化户籍制度改革的意见》（部分）： 取消落户的住房面积限制，继续放宽中心城区落户政策，取消博士学位人员落户年龄限制。
金融信贷	3月18日	深圳	发布《关于辖内银行经营性贷款有关问题的通报》：要求辖内银行对经营贷违规进入楼市等现象进一步强化管理。
	3月18日	上海	新华社消息上海银保监局将针对个人住房信贷管理开展专项检查，主要包括贷款资金用途违规，部分个人消费贷、经营贷资金流入房地产市场等。
	3月18日	广州	将开始进一步严查首付款来源，购房“首付”必须为家庭自有资金，若经核实首付来源为借贷、垫资过桥、他人借名贷款的严禁准入。
市场监管	3月16日	西安	发布《关于进一步规范房地产市场秩序有关问题的通知》： 1、进行购房意向登记信息核验时，要严格初查购房资格审查资料； 2、要求房地产开发企业、房地产经纪机构应严格执行西安市住房限购政策，不得诱导、协助购房人伪造资料骗取购房资格，不得鼓动购房人通过“代持”等方式规避限购政策。

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 ²)	推出套数	认购套数	去化率
-	-	-	-	-	-	-	-

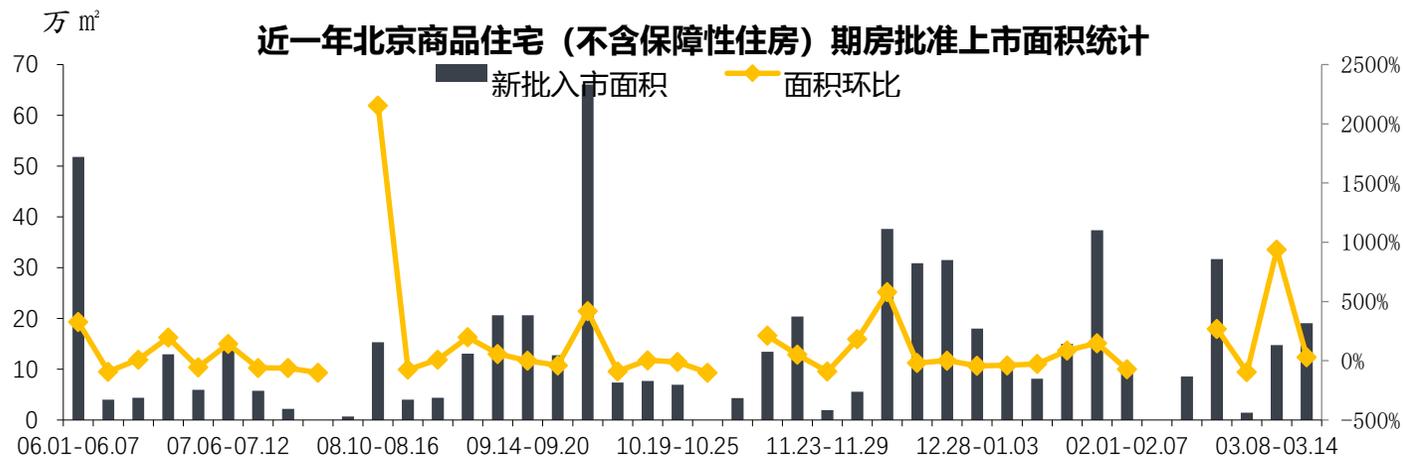
商品住宅-供应

本周北京新批入市3个项目，分别位于朝阳和房山，其中朝阳的首开锦鲤为共有产权房，房山的熙湖悦著和中骏·云景台均为限竞房，3个项目合计审批入市2177套，审批入市面积19.04万平。



本周北京新批准预售项目

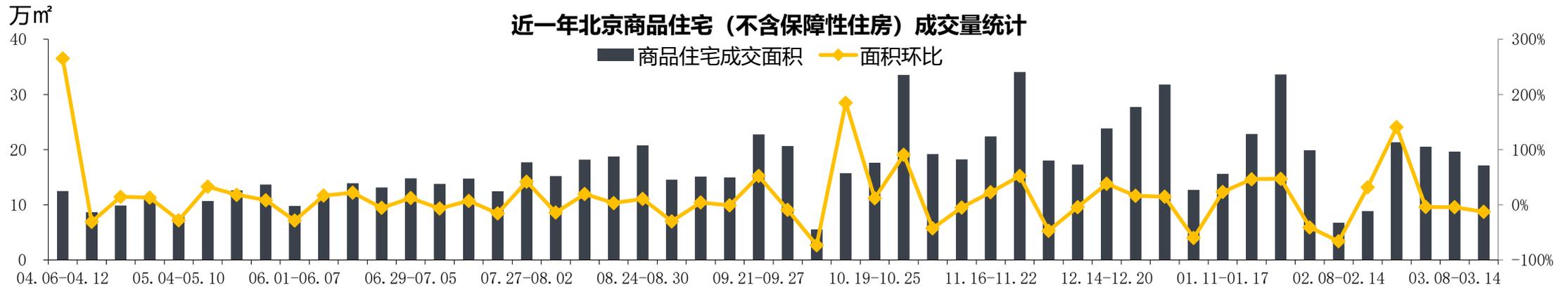
项目名称	区域	具体位置	物业类型	批准面积 (m ²)	批准套数	拟售均价 (元 / m ²)	企业
首开锦鲤	朝阳	朝阳区东坝乡驹子房	共产房	56728	656	41000	首开
熙湖悦著	房山	房山区大苑村收费站出口	限竞房	65110	697	37245	龙湖、首开、万科、国开东方
中骏·云景台	房山	房山南六环与良常路交汇处	限竞房	68604	824	35500	中骏



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17.13万平，环比下降12.78%，成交规模连续3周回落；

成交均价及变化趋势：本周北京商品住宅成交均价为50319元/平，环比增长3.53%。

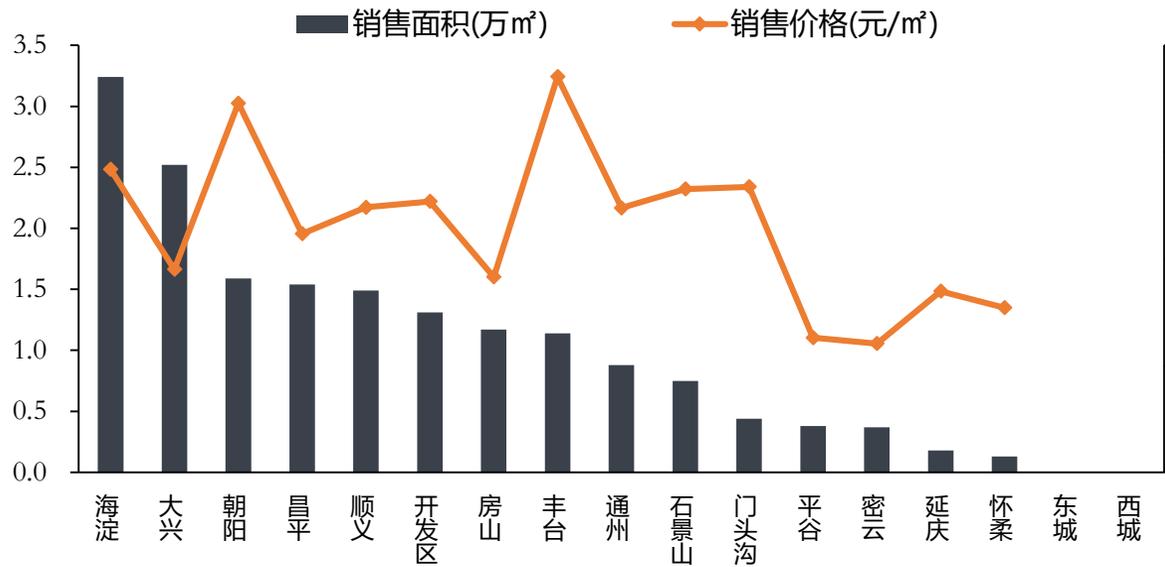


商品住宅-区域成交

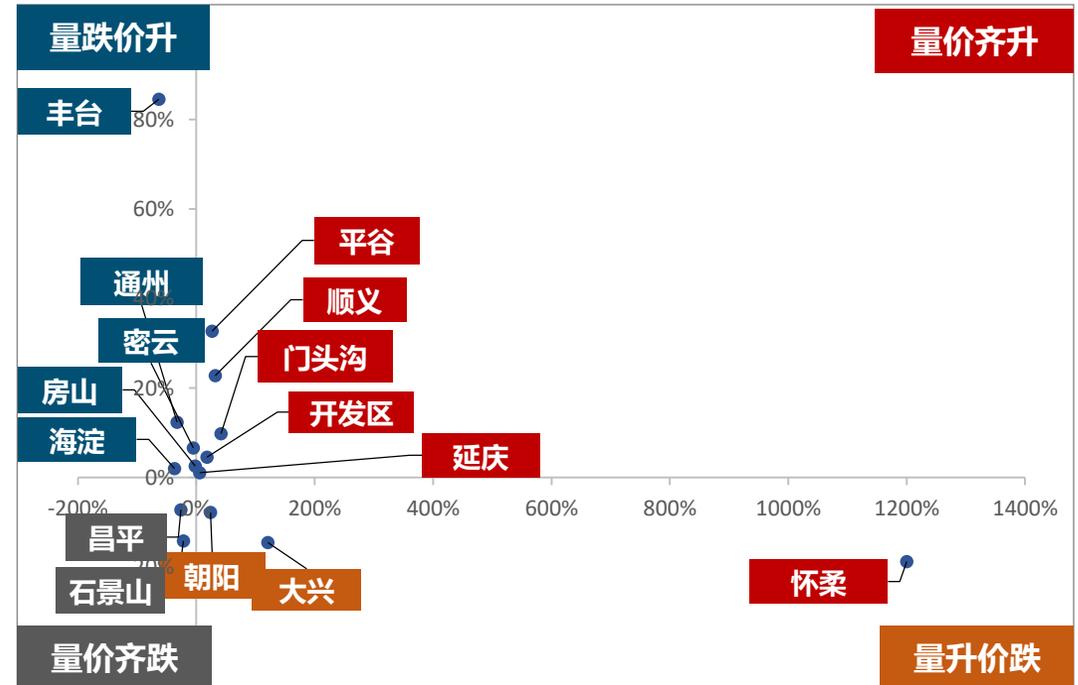
成交规模及变化趋势：本周海淀、大兴、朝阳住宅成交量位列前三甲，环比来看，怀柔、大兴环比增幅明显；东城、丰台、海淀、通州成交规模则环比缩减明显。

成交均价及变化趋势：丰台区成交均价位居首位，达74127元/平；环比来看，丰台区成交均价涨幅较大，怀柔、大兴、石景山等区域成交均价环比下跌。

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598套，同比下降29%，海淀区金隅凤栖家园项目销售254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，较上周有所降低；

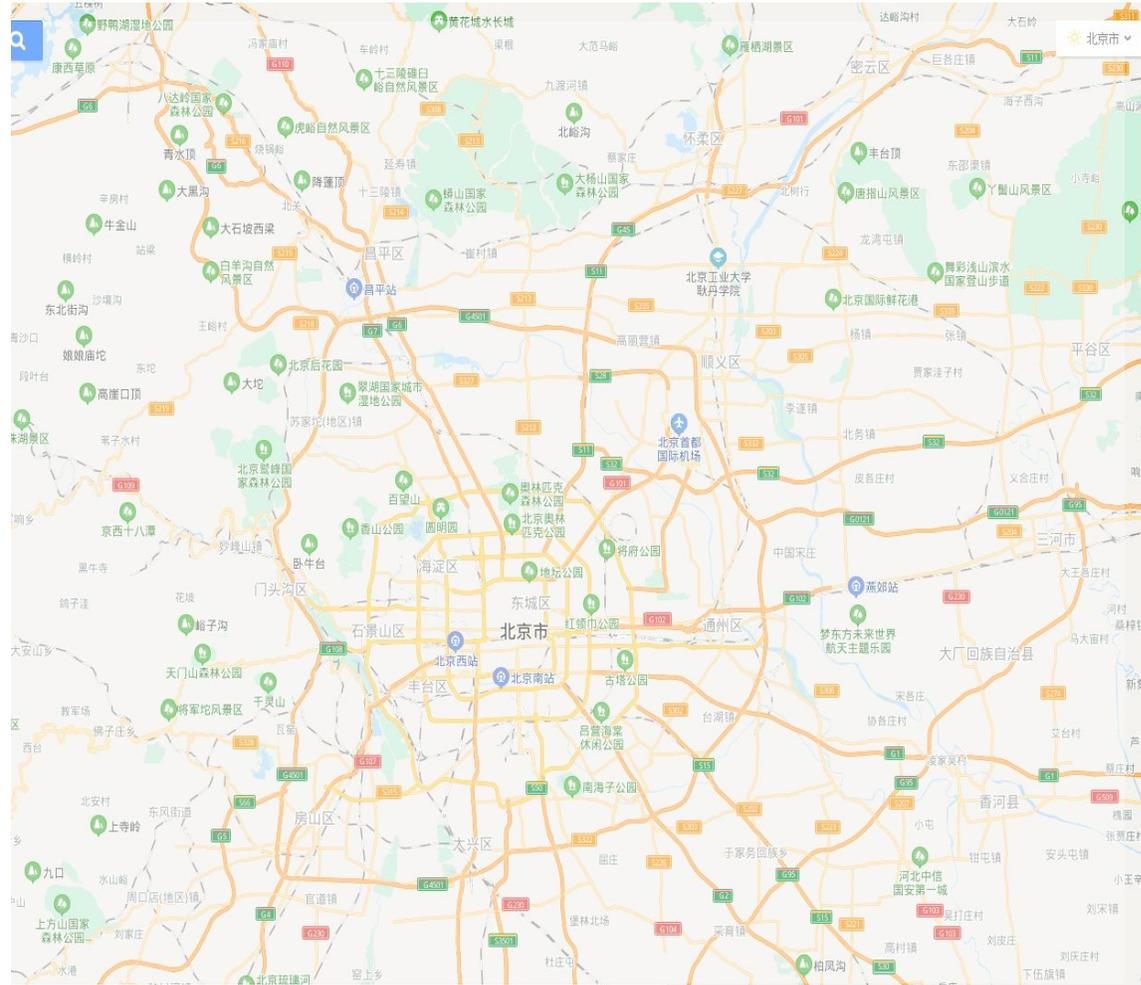
TOP10项目区域分布：海淀和大兴区各3个项目，房山区2个项目，丰台区、顺义区各1个。

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	金隅凤栖家园	海淀区	254	20141	44584	89795	79	354
2	融创·公园壹号	大兴区	100	8357	32671	27304	84	273
3	京投发展·岚山	海淀区	34	3359	54812	18414	99	542
4	中骏·云景台	房山区	34	2848	27622	7868	84	231
5	奥森ONE	海淀区	33	2985	57238	17087	90	518
6	京能 电建·洺悦湾	大兴区	30	2830	55047	15580	94	519
7	诺德逸府	丰台区	30	2855	67674	19319	95	644
8	国誉府	顺义区	29	3881	32872	12758	134	440
9	首创远洋·禧瑞天著	大兴区	28	2540	47458	12055	91	431
10	中海寰宇视界	房山区	26	1799	56355	10140	69	390
周度平均值			60	5160	44640	23032	92	434

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

荣盛发展设立大湾区特区，总裁庄青峰全权管理且自负盈亏；华发集团10亿元绿色公司债券将上市交易，专项用于碳中和。

类型	房企	时间	内容
公司合作 (战略)	万科	3月16日	万科成立万科公寓管理公司，胡冬华任法定代表人及董事长
	荣盛	3月15日	荣盛发展设立大湾区特区，总裁庄青峰全权管理且自负盈亏
	远洋	3月15日	远洋与鑫苑联合开发郑州铁三官庙等多个项目
	金科	3月15日	金科与成都金牛区签约，在城市有机更新、产业布局等方面合作
	华侨城	3月17日	华侨城与大益集团签约，将共同开发云南大益普洱茶小镇
	绿城	3月18日	绿城中国和复星蜂巢达成战略合作，涉TOD建设、绿色小镇等
融资	保利	3月17日	保利完成发行2021年公司债券第二期，规模19.4亿元
	建发	3月15日	建发股份拟发10亿元超短期融资券，期限267天
	首创	3月16日	首创置业20亿公司债发行完成，票面利率4%
	金融街	3月16日	金融街拟发7.3亿元中期票据，利率未定
	华发	3月16日	华发集团10亿元绿色公司债券将上市交易，专项用于碳中和
	金茂	3月17日	金茂拟发行2021年度第一期超短期融资券，发行金额8亿元
	世茂	3月18日	世茂股份完成发行9.7亿元中期票据，利率为5.15%
	绿城	3月18日	绿城拟发不超过16.5亿元公司债

中海34.2亿摘得郑州北龙湖“老字号”土地；华润、远洋、招商集中布局成都。

房企	城市	内容
碧桂园	苏州	3月17日，碧桂园以总价9.7亿元摘得苏州吴中宅地，楼面价12876元/平方米，溢价率12.95%。
		3月18日，碧桂园以总价21.21亿元摘得苏州太仓2宗商住地，地块一成交总价10.62亿元，楼面价12787元/平方米，溢价率8.36%；地块二成交总价10.59亿元，楼面价12782元/平方米，溢价率8.32%。
万科	东莞	3月16日，经过67轮报价，万科以总价32亿元摘得东莞虎门商住地，楼面价约22663元/m ² ，溢价率30.94%。
中海	郑州	3月17日，中海以总价34.2亿元摘得郑州宅地，楼面价30843元/平方米，溢价率50%。
华润	成都	3月16日，华润以总价8.41亿元摘得成都龙泉驿宅地，楼面价5650元/平方米，溢价率为14.14%。
远洋	成都	3月17日，远洋以总价1.16亿元摘得成都青白江区地块，楼面地价2624元/平方米，溢价率14.89%。
招商	成都	3月17日，招商以总价5.93亿元摘得成都简阳区地块，楼面地价5600元/平方米，溢价率14.29%。
中梁	温州	3月17日，经过105轮竞价，中梁以总价9.93亿元摘得温州瓯海区商住地，楼面价22169元/平方米，溢价率49.78%。
	温州	3月18日，中梁德信联合体以总价9.06亿元摘得温州两宗商住地，地块一成交价4.53亿元，楼面价6037元/平方米，溢价率29.83%；地块二成交价4.54亿元，楼面价6033元/平方米，溢价率29.73%。
金茂	无锡	3月17日，金茂以总价22.24亿元摘得无锡滨湖区地块，楼面价16689元/m ² ，溢价率11.26%。
旭辉	苏州	3月17日，旭辉以总价5.47亿元摘得苏州宅地，楼面价11426元/平方米，溢价14.26%。
金科	南宁	3月18日，金科以总价19亿元摘得南宁商住地，楼面价5150元/平方米，溢价率47.14%。
金地	丽水	3月19日，经过126轮竞价，金地以总价5.16亿元摘得浙江丽水商住地，楼面价8335元/m ² ，溢价率91.11%。



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/>