

# China Index Academy



## 北京商品住宅新开盘监测报告（第15周） （2021.4.5-2021.4.11）

中指研究院北京分院

2021年4月12日

## 政策动态

财政部再提积极稳妥推进房地产税立法和改革；住建部约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通五个城市政府，要求坚决遏制投机炒房；合肥发布房地产“新政8条”，从学位制、二手房限购、热点楼盘“摇号限售”等多方面给楼市降温；上海严查经营贷入市；北京、绍兴、深圳、银川整治房地产乱象

## 新开盘监测

- 1) 本周北京新批入市5个项目，分别位于海淀、大兴、怀柔、顺义和房山，其中，海淀幸福里、水岸翠园、公园都会为不限价住宅，首开龙湖熙悦宸著和旭辉城为限竞房，5个项目合计审批入市2306套，审批入市面积22.52万平。
- 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11.43万平，环比下降43.33%；商品住宅成交均价为49806元/平，环比上涨11.35%。
- 2) 北京TOP10项目累计成交257套，同比下降66%，海淀区奥海明月生活美学馆项目销售36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

阳光城与泰康明确合作方向，涉项目获取、融资、物管等；融创20亿元公司债发行完成，票面利率7%；金茂48亿摘苏州相城商住地；建发首进江西；长三角为本周房企重点拿地区域。

# 政策动态-全国

财政部再提积极稳妥推进房地产税立法和改革；住建部约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通五个城市政府，要求坚决遏制投机炒房。

政策性质	日期	部门	政策内容
金融税收	4月7日	财政部	国新办举行贯彻落实“十四五”规划纲要、加快建立现代财税体制发布会：要进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度，积极稳妥推进房地产税立法和改革。
住房政策	4月8日	住建部	住建部副部长倪虹约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等5个城市政府负责人：要求切实提高政治站位，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

# 政策动态-地方

无锡、杭州发布2021供地计划，杭州宅地供应达10600亩，首批57宗地将与5月集中出让；合肥发布房地产“新政8条”，从学位制、二手房限购、热点楼盘“摇号限售”等多方面给楼市降温；上海严查经营贷入市；北京、绍兴、深圳、银川整治房地产乱象。

政策性质	日期	省市	政策内容
土地政策	4月7日	无锡	4月7日，召开市区集中供地座谈会，预计 <b>供应土地不低于300公顷</b> ，并且每批次地块注重区域均衡，合理配置热点地块和外围乡镇地块，保证金也会依据地块热度采取差异化设置。此次座谈会也发布了无锡市区计划第二批公告的部分重点地块，共计11宗，合计933.66亩。
	4月7日	杭州	4月7日，发布《关于公布2021年杭州市区第一批住宅用地集中出让的公告》。市区2021年计划供应 <b>住宅用地10600亩</b> ，其中第一批涉及住宅用地57宗，共计4527亩，总起始价943.7亿元。57宗土地计划于5月7日、5月8日两天集中出让。杭州宅地出让“两集中”2021年计划分为4月、6月、12月三批挂牌。
市场调控	4月5日	合肥	4月5日，发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》：主要内容有8条：稳定增加居住用地供应、实行市区学区内成套住房入学年限政策、深化住房限购措施、实行市区热点楼盘“摇号+限售”政策、从严调控商品住房价格、加强住房贷款审慎管理、加大租赁住房建设力度、严厉打击各种房地产市场乱象。 其中包括，暂停合肥市区范围内拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭在滨湖新区、政务文化新区、高新技术产业开发区和17个学区范围内购买二手住房；同一套住房6年内只能享有学区内小学1个学位、3年内只能享有学区内初中1个学位；市区热点楼盘“摇号+限售”；暂停企业购买商品住房，同时规定商品房备案均价不得突破土地出让前预测均价。
市场监管	4月7日	北京	发布《关于禁止房地产开发企业违规收取契税和住宅专项维修资金有关问题的通知》。要求房地产开发企业 <b>不得代收、代缴契税和住宅专项维修资金</b> ；房地产开发企业不得将代收购房人应缴契税或住宅专项维修资金，作为商品房销售和交付的前置条件等。
	4月7日	上海	截至目前，本次监管稽核调查已 <b>发现123笔、3.39亿元经营贷和消费贷涉嫌被挪用于房地产市场</b> ，同时还发现部分银行首套房认定不准确、数据填报不规范以及外部“助贷”机构违规问题突出等情况。
	4月8日	深圳	关于“深房理”教唆炒房人通过弄虚作假、隐瞒真实情况或者提供虚假证明材料等方式 <b>骗取购房资格的行为，一经查实，相关当事人将被列入失信名单并受联合惩戒</b> ，住房建设部门将依法采取停止使用“购房意向登记系统”及合同网签系统、停止购买或承租保障性住房、停止公积金贷款资格等措施。
	4月8日	银川	制定了《2021年整顿规范银川市房地产经纪机构市场秩序工作方案》，联合对全市房地产经纪机构进行了专项检查， <b>整顿规范银川市房地产经纪机构市场秩序</b> 。
	4月9日	绍兴	发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》。 1、严格防范经营贷、消费贷违规流入房地产市场；2、严厉打击房地产企业违法违规行为； 3、严厉打击房地产中介机构违法违规行为；4、严格规范房地产市场信息发布

# 商品住宅-供应



本周北京新批入市5个项目，分别位于海淀、大兴、怀柔、顺义和房山，其中，海淀幸福里、水岸翠园、公园都会为不限价住宅，首开龙湖熙悦宸著和旭辉城为限竞房。

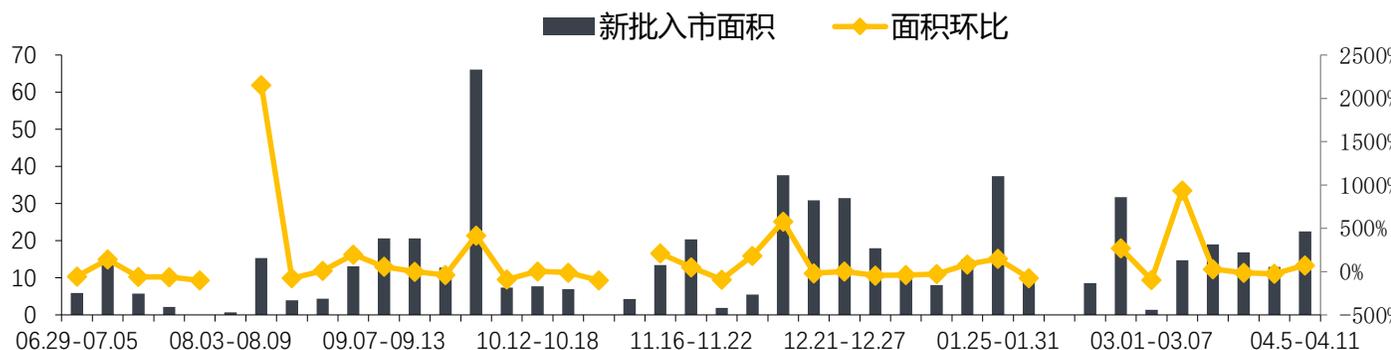


本周北京新批准预售项目

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
海淀幸福里	海淀	海淀区北清路与友谊路交叉口西北角	普通住宅	51546	575	82100	华润、首开、住总、中交
首开龙湖熙悦宸著	大兴	京开高速与福欣路交叉口向东100米	限竞房	37526	403	64359	首开、龙湖
水岸翠园	怀柔	京加路雁栖桥西北400米处	普通住宅	35905	313	39005	北科建
公园都会	顺义	仁和镇顺泰路与外环路交汇处	普通住宅	78580	775	45452	城建、首开、旭辉
旭辉城	房山	良乡镇良常路与京深路交口西侧1500米	限竞房	21629	240	38965	旭辉

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

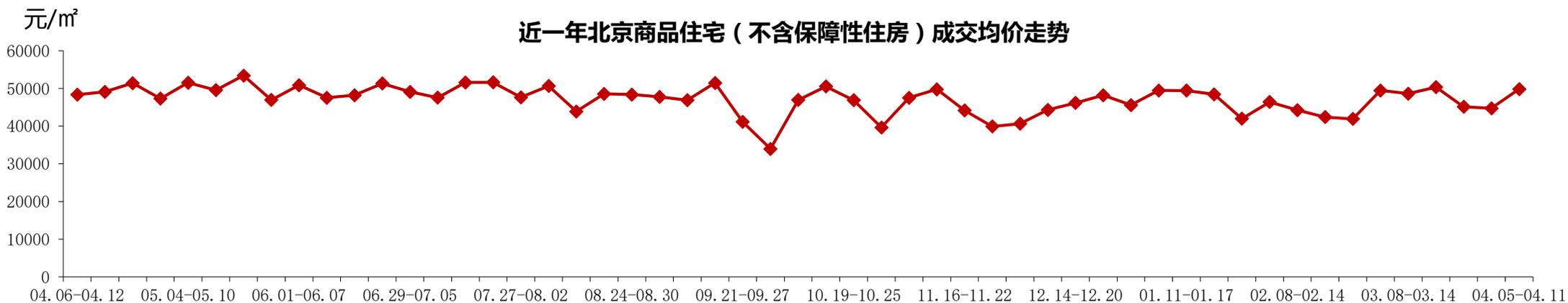
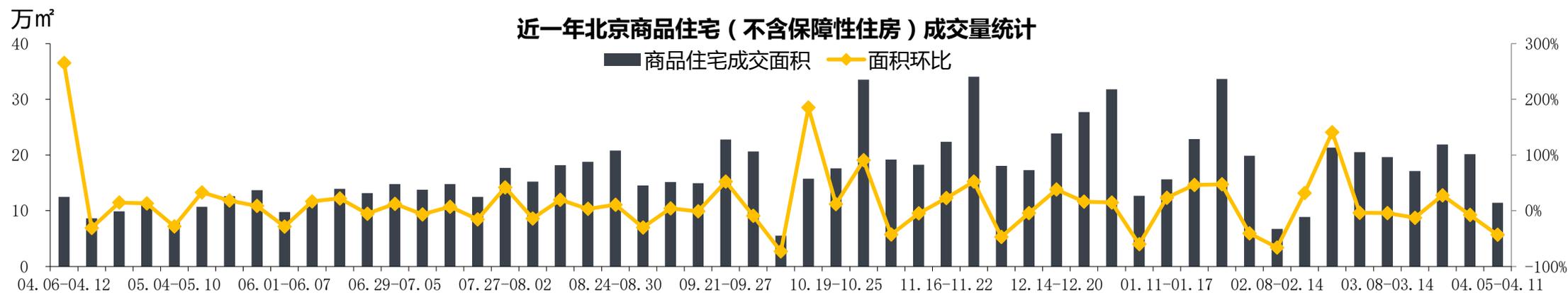


# 商品住宅-整体成交



**成交规模及变化趋势：**本周北京住宅市场成交量为11.43万平，环比下降43.33%，成交规模回落；

**成交均价及变化趋势：**本周北京商品住宅成交均价为49806元/平，环比上涨11.35%，结束连续两周下跌趋势。

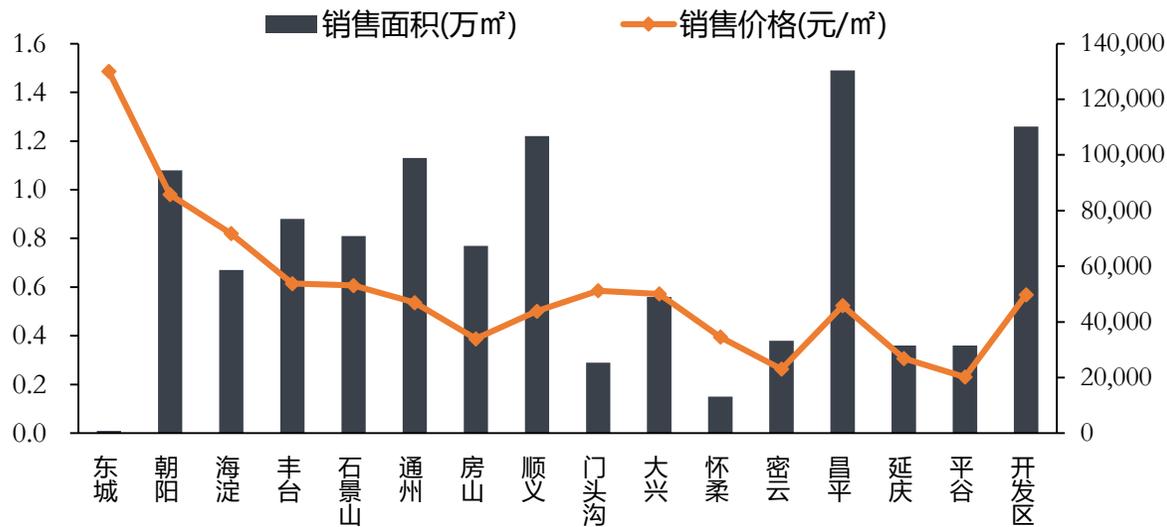


# 商品住宅-区域成交

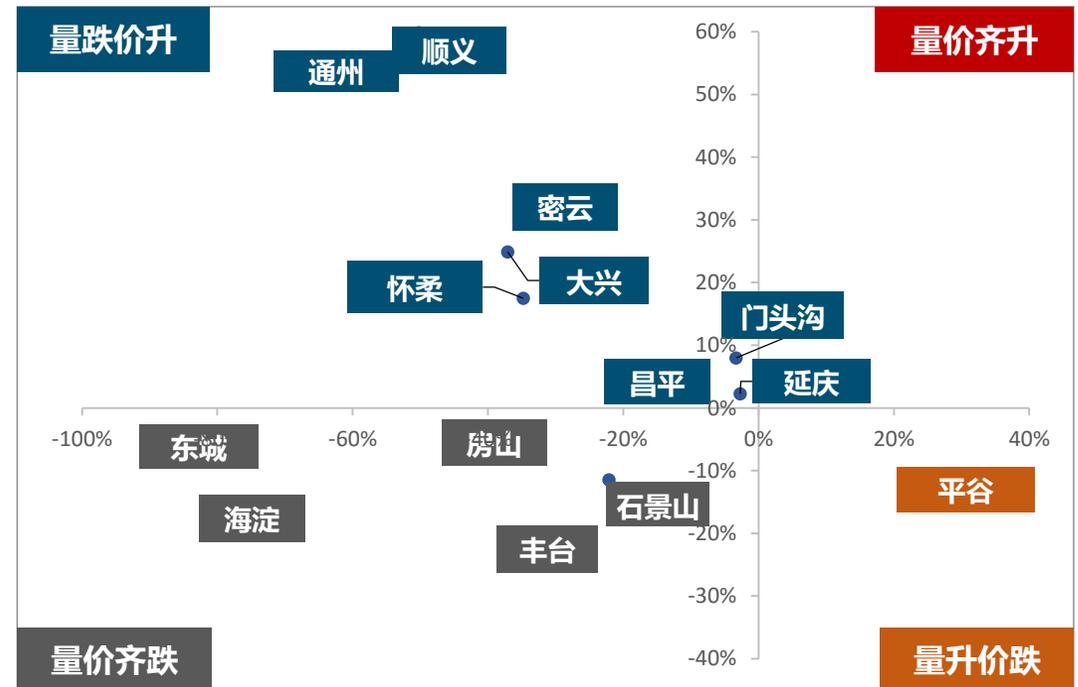
**成交规模及变化趋势：**本周昌平、开发区、顺义住宅成交量位列前三甲；环比来看，平谷、开发区成交规模环比增加，其余区域成交规模均环比缩减，东城、朝阳、海淀环比降幅超六成。

**成交均价及变化趋势：**东城区成交均价位居首位，达130070元/平；环比来看，朝阳、通州、顺义成交均价涨幅较大；丰台、海淀、石景山、平谷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257套，同比下降66%，海淀区奥海明月生活美学馆项目销售36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，较上周有所回落；

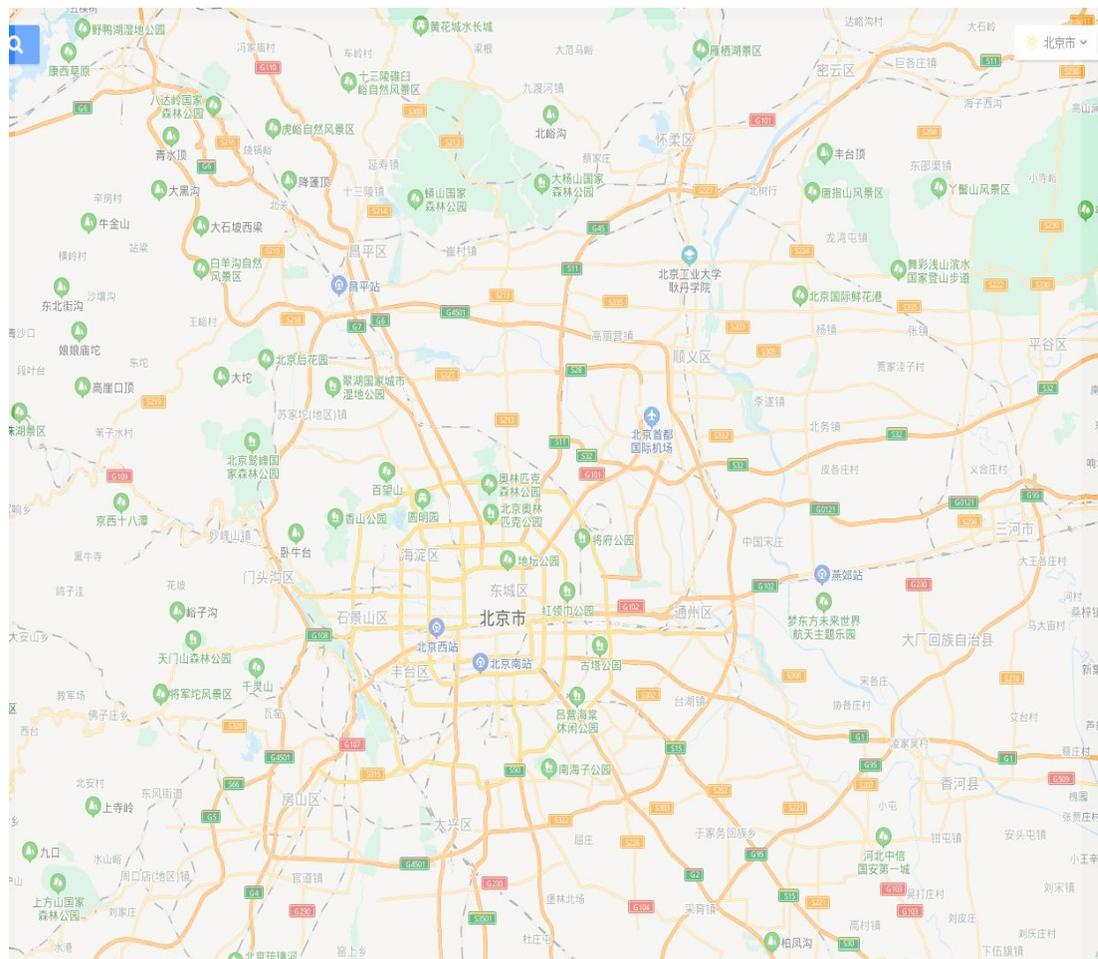
**TOP10项目区域分布**：海淀区3个项目，大兴区和房山区各2个项目，昌平区、顺义区、延庆区各1个。

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 <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	绿城·奥海明月生活美学馆	海淀区	<b>36</b>	3151	58138	18320	88	509
2	亦庄橡树湾	大兴区	<b>32</b>	2974	39004	11598	93	362
3	公园十七区	顺义区	<b>32</b>	3278	52404	17178	102	537
4	首创远洋·禧瑞天著	大兴区	<b>26</b>	2647	49630	13138	102	505
5	中骏·云景台	房山区	<b>25</b>	2115	27398	5796	85	232
6	碧桂园·世奥龙鼎	延庆区	<b>24</b>	2406	23514	5658	100	236
7	翡翠西湖	房山区	<b>24</b>	4000	33786	13513	167	563
8	奥森ONE	海淀区	<b>20</b>	1827	57255	10458	91	523
9	橡林郡	海淀区	<b>19</b>	1197	80825	9678	63	509
10	金辰府	昌平区	<b>19</b>	1752	47783	8373	92	441
<b>周度平均值</b>			<b>26</b>	2535	44862	11371	<b>98</b>	<b>442</b>

# 土地市场动态-推出

本周北京无宅地推出。

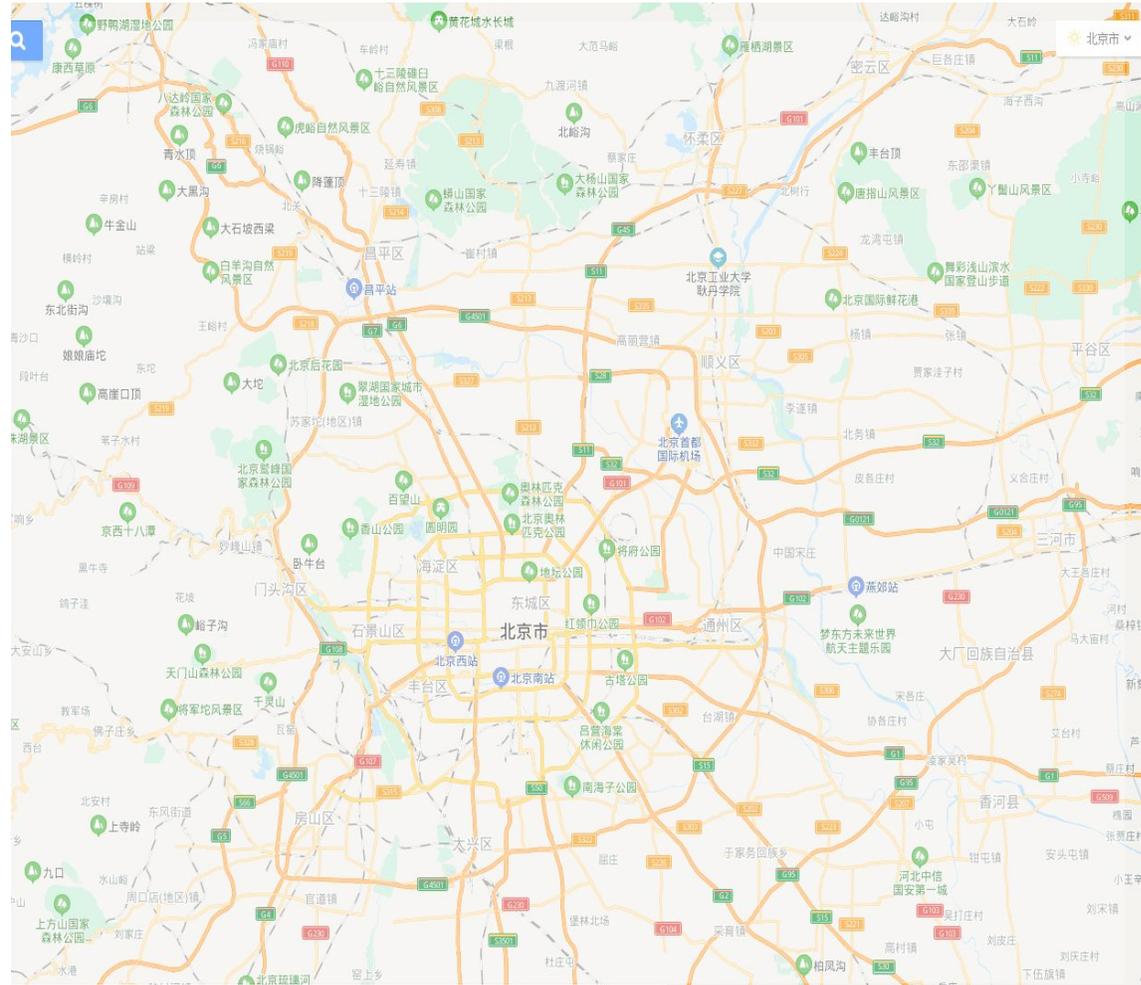


序号	地块1
推出时间	-
地块位置	-
所处区域	-
用地性质	-
建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	-
规划用地面积 (m <sup>2</sup> )	-
出让起始价 (万元)	-
推出楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	-
竞价截止日	-
土地类型	-

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	-

## 阳光城与泰康明确合作方向，涉项目获取、融资、物管等；融创20亿元公司债发行完成，票面利率7%

类型	房企	时间	内容
人员变动	正荣	4月7日	正荣地产控股董事会调整，欧国强、林朝阳退出
公司合作 (战略)	阳光城	4月6日	阳光城与泰康明确合作方向，涉项目获取、融资、物管等
	金科	4月7日	2021年销售目标2500亿，新开工2900万平方米
	建业	4月7日	建业地产拟以分派及全球发售方式分拆中原建业
	奥园	4月8日	奥园拿下广州黄埔区新田村旧改项目，拆迁安置总投资30亿元
融资	融创	4月6日	融创20亿元公司债发行完成，票面利率7%
	华发	4月6日	华发集团拟发行3亿元中期票据，发行期限3+2年
	大悦城	4月6日	大悦城控股拟发15亿元中期票据，发行期限三年
	金地	4月6日	金地拟发行8亿元超短期融资券，用于偿还到期债券
		4月8日	金地集团完成发行29.95亿元公司债券，最高票面利率4.30%
	金科	4月7日	金科拟发行8亿超短期融资券，期限260天
	豫园股份	4月7日	豫园股份拟发行20亿元中期票据，期限2+1年
	华侨城	4月7日	华侨城完成发行17.6亿元公司债，最高票面利率3.95%
	电建	4月8日	电建地产拟发行10亿元中期票据，发行期限3年
	正荣	4月9日	正荣地产拟发行2.2亿美元优先票据，年息5.98%

## 金茂48亿摘苏州相城商住地；建发首进江西；长三角为本周房企重点拿地区域

房企	城市	内容
万科	嘉兴	4月6日， <b>经过232轮竞价</b> ，万科以总价12.14亿元摘得嘉兴经开区宅地，楼面价10040元/平方米， <b>溢价率21.84%</b> 。
融创	绍兴	4月7日， <b>经过201轮竞价</b> ，融创以总价16.57亿元摘得绍兴诸暨城北商住地，楼面价12280元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率34.95%</b> 。
大悦城	昆明	4月6日，大悦城以总价6.01亿元摘得昆明经开区地块，楼面价4677元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率30.36%</b> 。
融信	湖州	4月7日， <b>经过87轮竞价</b> ，融信以总价6.9亿元摘得湖州宅地，楼面价为6048元/平方米， <b>溢价率43.75%</b> 。
正荣	西安	4月6日，正荣以总价8.58亿元摘得西安西咸新区地块，楼面价6463元/平方米， <b>溢价率为105.19%</b> 。
卓越	西安	4月6日，卓越以总价6.8亿元摘得西安地块，楼面价6492元/平方米， <b>溢价率为106.06%</b> 。
金茂	苏州	4月8日，金茂以总价48.21亿元摘得苏州相城区商住地，楼面价16370元/m <sup>2</sup> ，溢价率13.92%。
新城	台州	4月8日，新城以总价6.99亿元摘得台州商住地，楼面价为7074元/m <sup>2</sup> ，溢价率2.79%。
金地	佛山	4月8日，金地以总价4.6亿元摘得佛山顺德容桂商住地，楼面价5905元/m <sup>2</sup> ，溢价率1.09%
	苏州	4月9日，金地以总价6.23亿元摘得苏州太仓宅地，楼面价7537元/m <sup>2</sup> ，溢价率0.48%。
建发	上饶	4月7日，建发以总价2.82亿元摘得江西上饶宅地，楼面价3058元/平方米，溢价率0.71%，此为 <b>建发首入江西</b> 。
上海荣润	南通	4月6日， <b>经过673轮竞价、耗时6小时</b> ，上海荣润以总价13.95亿元摘得南通海安两宗商住地，地块一成交价9.55亿元，楼面价6679元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率149.69%</b> ；地块二成交价4.4亿元，楼面价6154元/平方米， <b>溢价率118.81%</b> 。
中天	丽水	4月8日，中天以总价4.7亿元摘得丽水宅地，楼面价15274元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率94.62%</b> 。
正德	佛山	4月6日，正德地产以总价4.24亿元摘得佛山顺德商住地，楼面价约10480元/平方米， <b>溢价率45%</b> 。
浙江杨帆	绍兴	4月7日， <b>经过71轮竞价</b> ，浙江杨帆以总价20.83亿元摘得绍兴上虞宅地，楼面价15689元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率24.51%</b> 。
万荣湖北房地产	衢州	4月7日， <b>经过296轮竞价</b> ，浙江万荣湖北房地产以总价4.64亿元摘得浙江衢州江山市宅地，楼面价13987.15元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率76.52%</b> 。
温州大诚	温州	4月9日，温州大诚联合上海同建以总价2.79亿元竞得温州平阳县宅地，楼面价9984元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率46.82%</b> 。



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/>