

China Index Academy



北京商品住宅新开盘监测报告（第21周） （2021.5.17-2021.5.23）

中指研究院北京分院

2021年5月24日

政策动态

1-4月全国房地产开发投资及销售额同比增长明显；4月70个大中城市新建商品住宅销售价格持续增长；北京常住人口总量达2189万，人口质量稳步提升，但增速出现放缓；湖州调控升级，建立房地联动机制，新房实行限售、摇号；陕西、上海加强市场监管，通报房地产领域违规行为。

新开盘监测

- 1) 本周北京新批入市1个项目，位于顺义区，共批准入市332套不限价住宅，合计批准入市面积为4.00万平。
- 2) 本周末监测到新开盘项目。

住宅市场

- 1) 本周北京住宅市场成交量为20.11万平，环比上升21%；住宅成交均价为56214元/平，环比持平。
- 2) 北京TOP10项目累计成交520套，同比增长21%，正商杏海苑项目销售177套，位居排行榜首位。销售套数TOP10项目门槛值为28套，较上周小幅下降。

土地市场

- 1) 本周北京无宅地推出。
- 2) 本周北京成交无宅地成交。

企业动态

融创与廊坊市政府签署合作协议，打造空港活力未来城综合体；金地拟发行20亿元中票，发行期限3年；保利独揽东莞黄江北站TOD项目，万科、中海、建发集中布局金华，南京集中供地，招商88.9亿元摘得南京新玄武双轨交通综合体。

1-4月全国房地产开发投资及销售额同比增长明显；4月70个大中城市新建商品住宅销售价格持续增长；北京常住人口总量达2189万，人口质量稳步提升，但增速出现放缓。

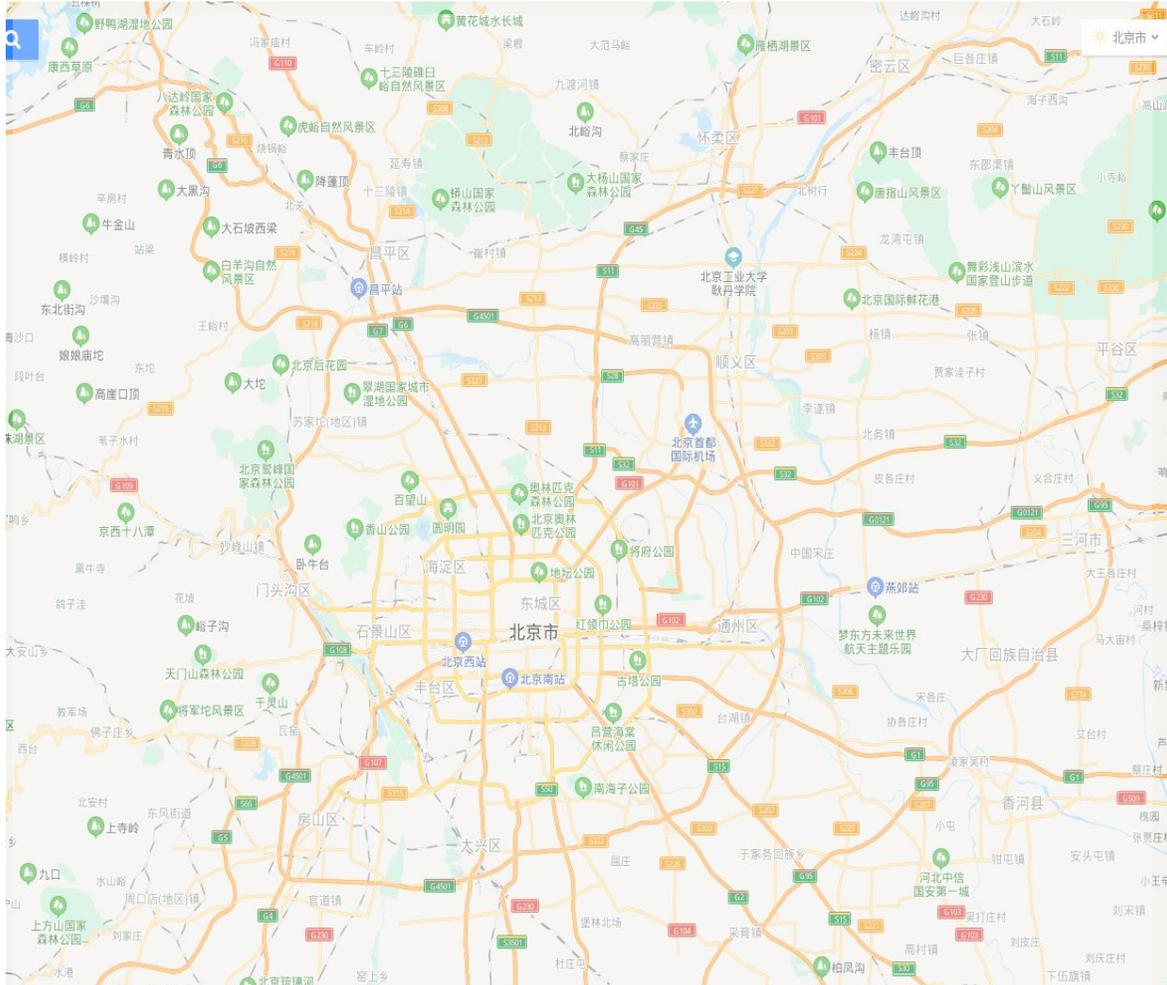
政策性质	时间	部门	政策内容
金融财税	5月17日	统计局	5月17日，国家统计局公布2021年1-4月份全国房地产开发投资和销售情况： 1、全国房地产开发投资40240亿元，同比增长21.6%，住宅投资30162亿元，增长24.4%； 2、商品房销售面积50305万平方米，同比增长48.1%，住宅销售面积增长51.1%； 3、商品房销售额53609亿元，增长68.2%，住宅销售额增长73.2%。
	5月17日		5月17日，国家统计局公布2021年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况： 1、4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.2个百分点； 2、二手住宅销售价格环比上涨0.8%，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分别上涨0.6%和0.5%，涨幅比上月均扩大0.1个百分点。 4、35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅与上月相同。
	5月20日	央行	5月20日，央行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率，1年期为3.85%，5年期以上为4.65%，已连续13个月“按兵不动”。
人口普查	5月19日	-	5月19日，北京市人民政府新闻办公室举办新闻发布会，公布第七次全国人口普查主要数据结果，北京市常住人口为2189.3万人，与2010年相比，十年增加228.1万人，平均每年增加22.8万人，年平均增长1.1%，比2000年到2010年的年平均增长率3.8%下降2.7个百分点。

湖州调控升级，建立房地联动机制，新房实行限售、摇号；陕西、上海加强市场监管，通报房地产领域违规行为。

政策性质	日期	省市	政策内容
调控政策	5月18日	湖州	湖州市房地产市场平稳健康发展联席会议办公室发布《关于进一步加强我市房地产市场调控的通知》： 1、土地端将实行房地联动，热点区域实行“限房价、限地价、竞配建、竞自持”的房地联动机制； 2、新房端将实行住房限售，新购买的商品房（含二手房），自取得不动产权证满2年后方可转让； 3、于中心城市范围内新建商品房，购房意向大于本期可售房源的，实行公证摇号销售； 4、采用“限房价、限地价”方式出让的住宅用地项目全部实行公证摇号销售。
市场监管	5月19日	陕西	陕西省住房和城乡建设厅发布《我省通报房地产领域违法违规典型案例》，为进一步整治房地产领域问题，对全省20家房地产企业、7家房地产经纪机构、8家物业服务企业违法违规行为进行了通报。
	5月20日	上海	上海市房屋管理局官方微信号发布消息：加强住房租赁机构监管，暂停上海阅信房地产经纪有限公司、上海金曙房地产经纪事务所等九家违规中介机构的住房租赁网签权限。

商品住宅-新开盘监测

● 新开盘项目



本周末监测到新开盘项目。

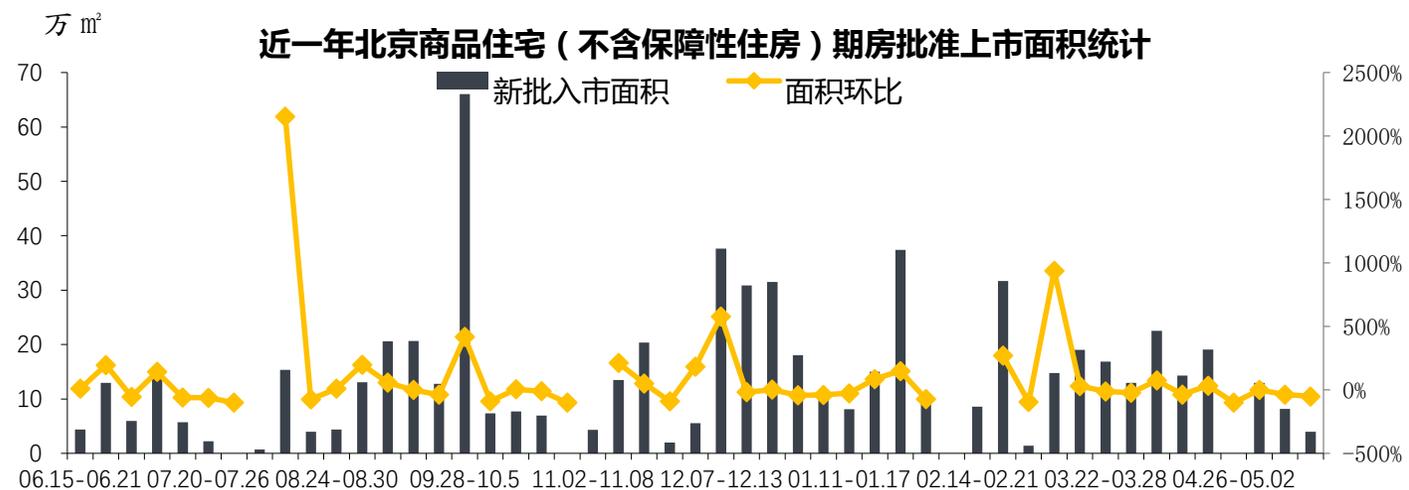
本周北京新开盘项目信息							
项目名称	区域	开发商	开盘时间	销售均价 (元/m ²)	推出套数	认购套数	去化率
-	-	-	-	-	-	-	-

本周北京新批入市1个项目，位于顺义区，共批准入市332套，合计批准入市面积为4.00万平。



本周北京新批准预售项目

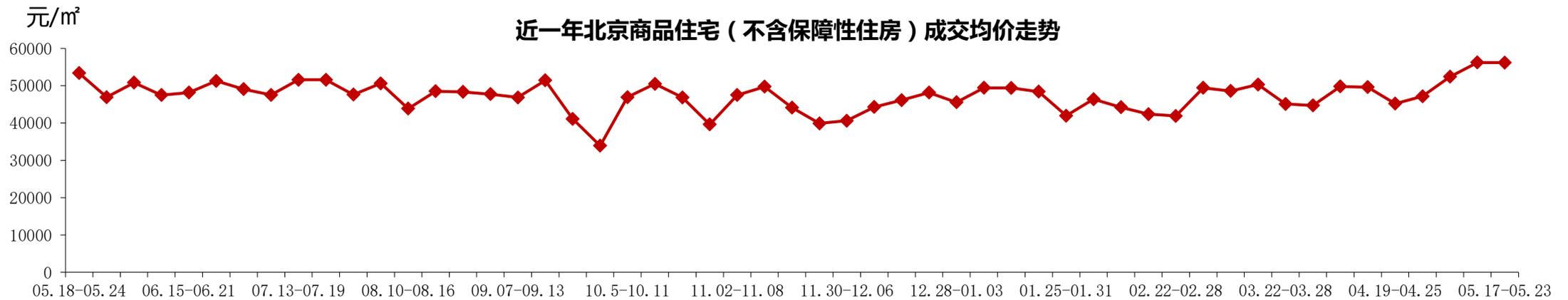
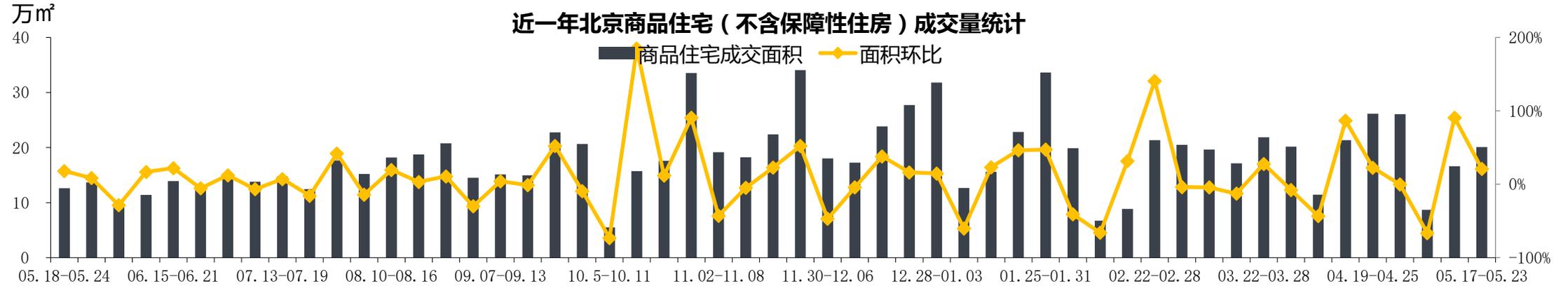
项目名称	区域	具体位置	物业类型	批准面积 (m ²)	批准套数	拟售均价 (元/m ²)	企业
龙湖·云河砚	顺义	北京市顺义区仁和镇临河村	不限价房	40007.99	332	40252	龙湖



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20.11万平，环比上升21%，成交量连续两周提升；

成交均价及变化趋势：本周北京商品住宅成交均价为56214元/平，环比持平。

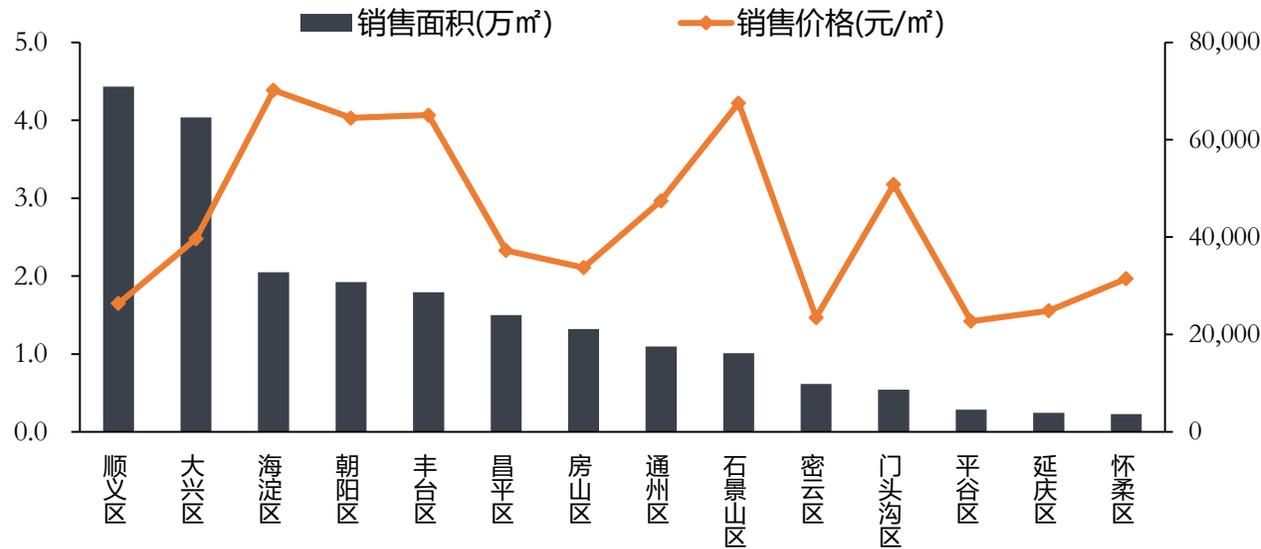


商品住宅-区域成交

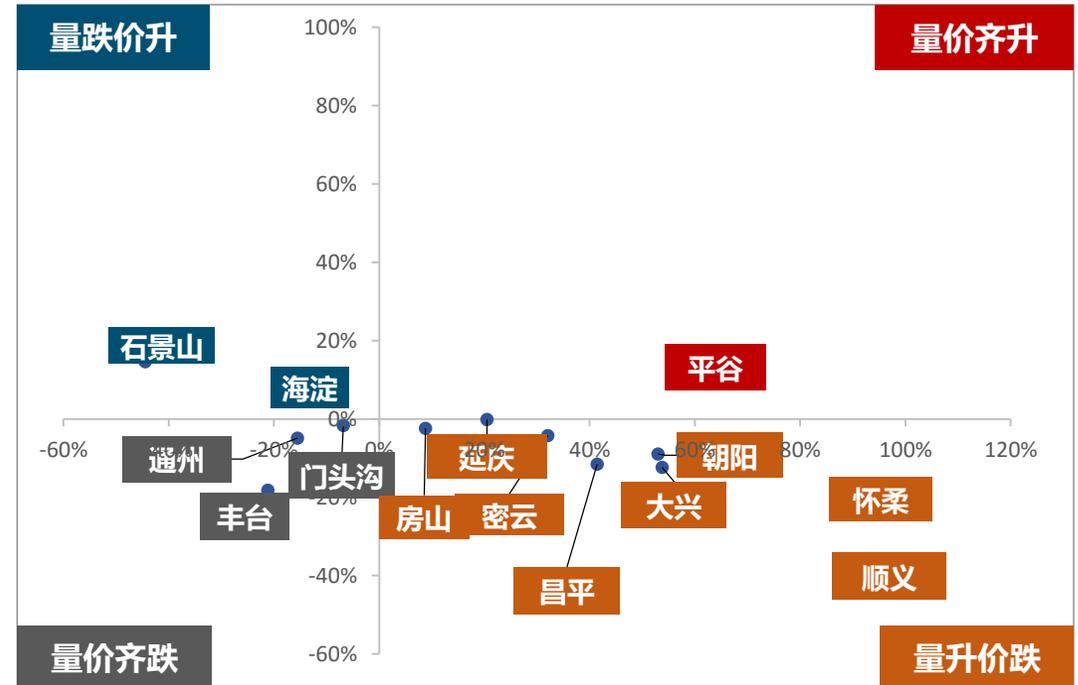
成交规模及变化趋势：本周顺义、大兴和海淀住宅成交量位列前三甲；环比来看，怀柔、顺义、平谷、大兴、朝阳增幅均超50%，石景山、丰台、通州、门头沟、海淀成交量环比下滑。

成交均价及变化趋势：海淀区成交均价位居首位，达70186元/平；环比来看，石景山成交均价涨幅较大，环比上涨15%；顺义区成交均价环比跌幅较大，跌幅达43%。

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520套，同比增长21%，正商杏海苑项目销售177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28套，较上周小幅下降；

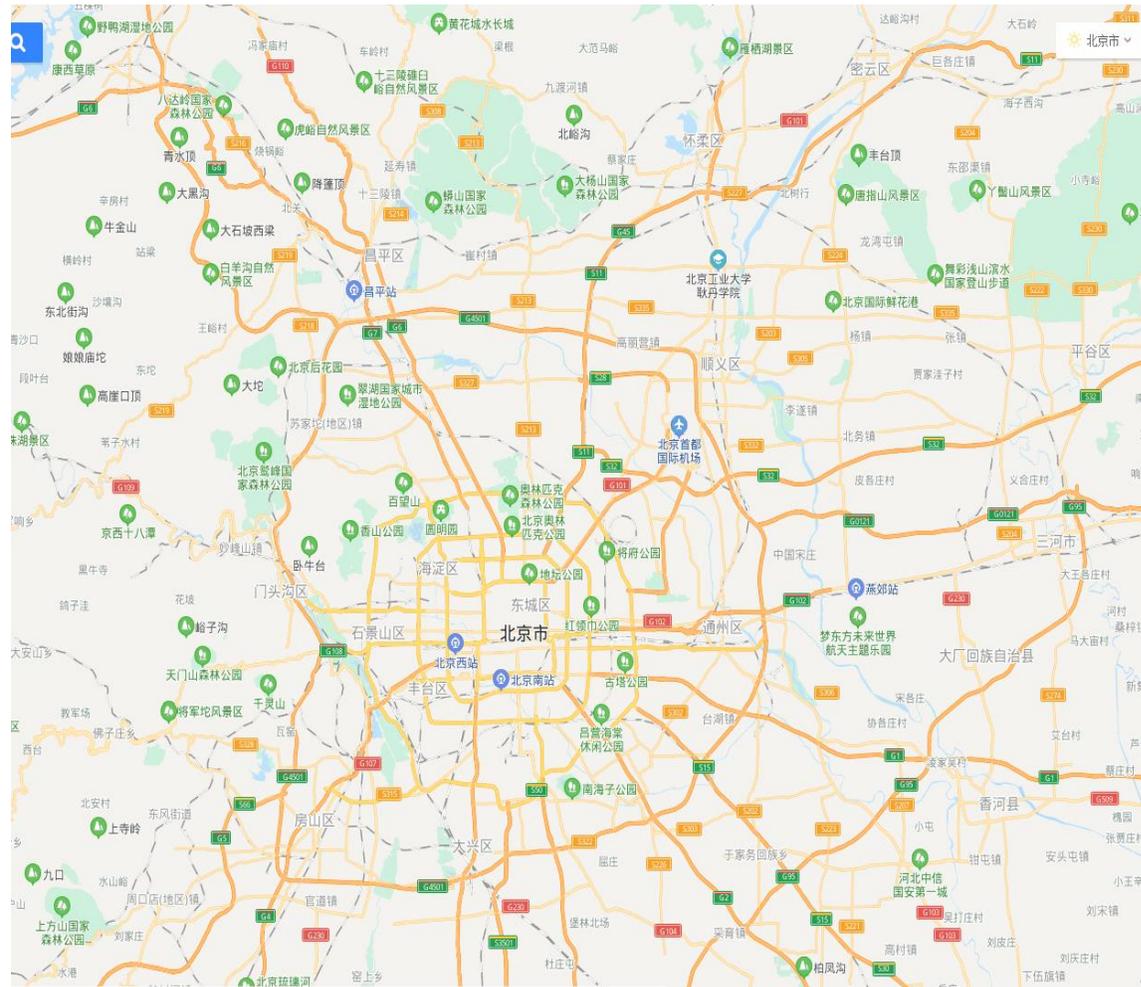
TOP10项目区域分布：大兴区4个项目，丰台区2个项目，海淀、朝阳、密云、昌平各有1个项目。

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 (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	正商杏海苑	大兴区	177	16730	29000	48518	95	274
2	奥森ONE	海淀区	76	5940	57103	33921	78	446
3	诺德逸府	丰台区	44	4272	67582	28871	97	656
4	福海棠华苑	丰台区	35	3027	25000	7567	86	216
5	北京恒大上河院	密云区	35	3311	23509	7784	95	222
6	中海首开拾光里	朝阳区	33	4883	74735	36490	148	1106
7	融创·公园壹号	大兴区	32	3107	38245	11884	97	371
8	中国铁建·国际公馆	大兴区	31	3075	51201	15745	99	508
9	亦庄橡树湾	大兴区	29	2614	39266	10263	90	354
10	金辰府	昌平区	28	2674	48834	13056	96	466
周度平均值			52	4963	43136	21410	98	462

土地市场动态-推出

本周北京无宅地推出。

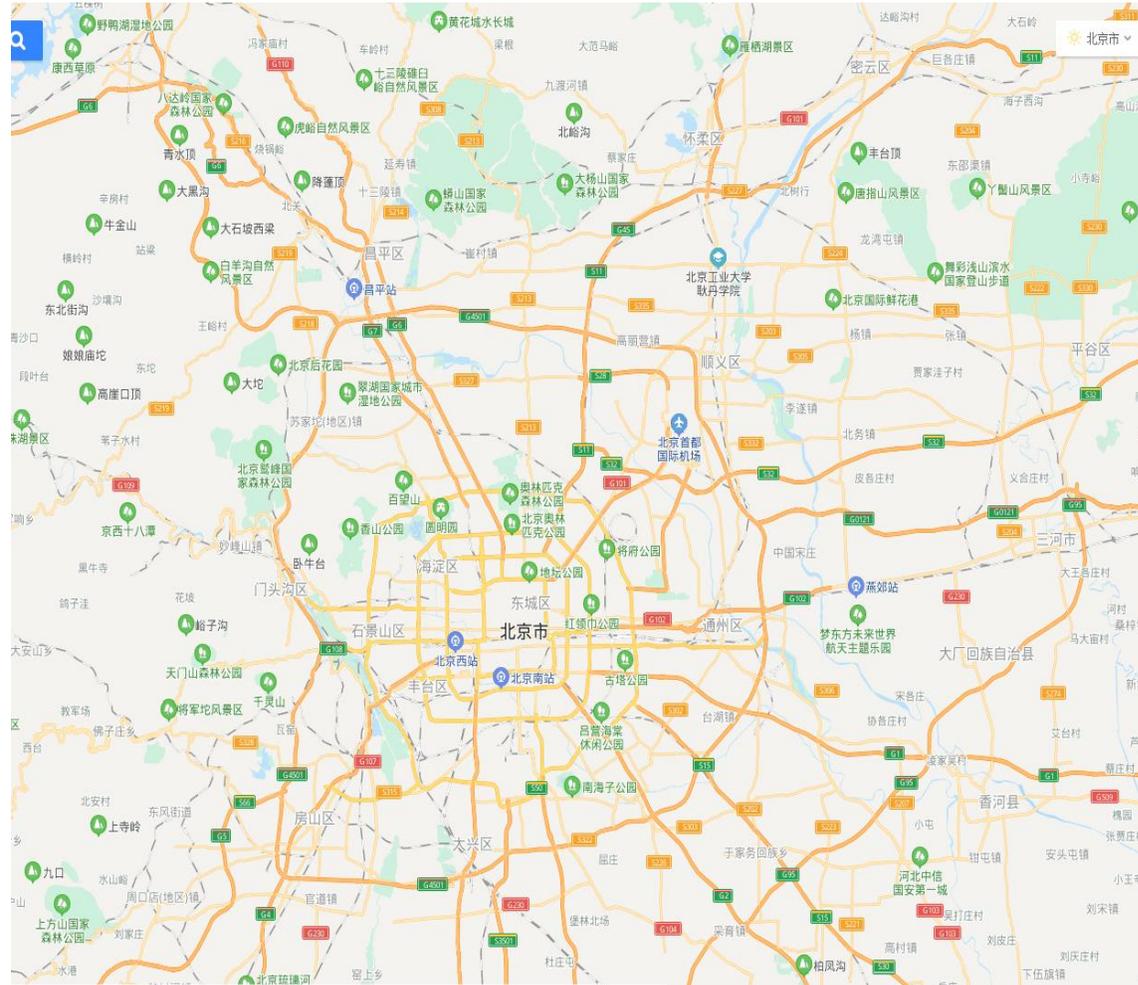


序号	
推出时间	
地块位置	
所处区域	
用地性质	
建设用地面积 (m ²)	
规划用地面积 (m ²)	
出让起始价 (万元)	
推出楼面价 (元/m ²)	
竞价截止日	
土地类型	

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	
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	

融创与廊坊市政府签署合作协议，打造空港活力未来城综合体；金地拟发行20亿元中票，发行期限3年

类型	房企	时间	内容
公司合作 (战略)	融创	5月19日	融创文旅与重庆高速签订战略合作协议，正式成立合资公司
		5月19日	融创与廊坊市政府签署合作协议，打造空港活力未来城综合体
	中交	5月19日	中交地产武汉项目2.4亿引入越秀，对应股权49%
	佳兆业	5月18日	佳兆业与居然之家将在商业开发与运营领域进行合作
	当代	5月18日	当代置业与网库集团签订战略协议，将在产业地产项目投资等领域合作
	富力	5月18日	富力正式签约赤沙村全面改造项目，范围69.38公顷
	华润	5月19日	华润置地与中城新产业联合成立“润城新产业”，运营面积200万方
	豫园	5月19日	豫园股份拟联合战略投资人出资400亿投资航空实体企业
	金茂	5月20日	金茂、中海、平安拟挂牌转让青岛合资公司100%股权
融资	合景	5月17日	合景泰富发行3.78亿美元绿色票据，利率6%
	弘阳	5月18日	弘阳地产拟发行2.1亿美元优先绿色票据，年利率7.3%
	佳源	5月18日	佳源国际拟上市1.3亿美元优先票据，利率11.0%
	合生	5月18日	合生创展完成3亿美元优先票据发行，年利率7%
	平安不动产	5月18日	平安不动产拟发行不超过20亿公司债券，询价区间3.50%-4.50%
	北京城建	5月19日	北京城建拟发行15亿元超短期融资券，发行期限90天
	金地	5月21日	金地拟发行20亿元中票，发行期限3年
	中梁	5月21日	中梁控股发行3亿美元8.5%绿色优先票据

保利独揽东莞黄江北站TOD项目，万科、中海、建发集中布局金华

房企	城市	内容
碧桂园	连云港	5月19日，碧桂园以底价6.26亿元摘得连云港宅地，楼面价4496元/m ² 。
万科	金华	5月17日，万科以总价11.67亿元摘得金华地块，楼面价7511元/平方米， 溢价率24.95% 。
	金华	5月17日，经过59轮竞价，万科以总价11.15亿元摘得金华地块，楼面价13111元/平方米， 溢价率34.09% 。
	嘉兴	5月20日，万科以总价13.88亿元摘得嘉兴经开区商住地，楼面价10040元/平方米，溢价率19.52%。
	宿迁	5月20日， 经过218轮报价 ，万科以总价22.01亿元摘得宿迁宿豫区地块，楼面价8535元/平方米， 溢价率74.49% 。
中海	金华	5月17日，中海宏洋以总价13.76亿元摘得金华地块，楼面价8178元/平方米，溢价率14.82%。
	金华	5月20日，中海宏洋以总价28亿元摘得金华义乌商住地，楼面价30633元/m ² ， 溢价率38.94% 。
保利	东莞	5月18日，中海以总价47.36亿元摘得东莞黄江商住地，楼面价16681元/m ² ， 溢价率23.46% 。
	东莞	5月19日， 经过103轮竞价 ，保利以总价17.76亿元摘得东莞黄江地块，楼面价19934元/平方米， 溢价率40.29% 。
龙湖	清远	5月17日，龙湖以总价2.86亿元摘得广东清远宅地，楼面价约2850元/m ² ， 溢价率32.41% 。
	南京	5月20日，龙湖以底价6.7亿元摘得南京浦口区地块，楼面价9240.84元/平方米。
建发	金华	5月17日，建发以底价32.92亿元摘得金华义乌商住地，楼面价24696元/平方米。
	杭州	5月17日，建发以总价7.68亿元摘得杭州富春未来城宅地，楼面价13861元/平方米，溢价率16%。
	漳州	5月20日，建发以总价4.71亿元摘得漳州地块，楼面价5621元/平方米， 溢价率42.73% 。
	佛山	5月20日，建发以总价8.84亿元摘得佛山三水商住地，楼面价6280元/m ² ， 溢价率25.58% 。
	台州	5月21日，建发以总价23亿元摘得温岭地块，楼面价18499元/m ² ， 溢价率31.43% 。

南京集中供地，招商88.9亿元摘得南京新玄武双轨交通综合体

房企	城市	内容
绿城	嘉兴	5月19日， 经过138轮竞价 ，绿城联合体以总价8.75亿元摘得嘉兴桐乡地块，楼面价9943元/m ² ， 溢价率45.35% 。
招商	成都	5月19日，招商以总价3.94亿元摘得成都简阳宅地，楼面价为6100元/平方米， 溢价率29.79% ，刷新了当前简阳市最高纪录。
	南京	5月20日， 经过158轮竞价 ，招商以总价88.9亿元摘得南京新玄武双轨交通综合体，楼面价12520元/平方米， 溢价率23.82% 。
中骏	泉州	5月19日，中骏以总价10.32亿元摘得泉州永春地块，楼面价5460元/m ² ， 溢价率109.8% 。
华润	南京	5月20日，华润置地底价70.6亿元拿下两桥中央商务区地块，楼面价9436.72元/平方米。
金科	嘉兴	5月20日，金科以总价2.67亿元摘得成都邛崃宅地，楼面价3840元/m ² ， 溢价率20% 。
银城	南京	5月20日，银城以底价42亿元摘得南京浦口区商住地，楼面价6068元/平。
新希望	嘉兴	5月20日， 经过99轮竞价 ，新希望以总价10.86亿元摘得嘉兴南湖区宅地，楼面价9850元/m ² ， 溢价率49.92% 。
佳源	嘉兴	5月20日， 经过152轮竞价 ，佳源以总价10.22亿元摘得嘉兴南湖区宅地，楼面价10040元/m ² ， 溢价率21.26% 。
新城	漳州	5月20日，新城以总价19.3亿元摘得漳州地块，楼面价5294元/平方米， 溢价率约48.5% 。
联发	漳州	5月20日，联发以总价5.95亿元摘得漳州地块，楼面价12337元/平方米， 溢价约48.8% 。
卓越	南京	5月20日，卓越以底价43.8亿元摘得江北核心地块，楼面价12069.82元/平方米。
大悦城	南京	5月20日，大悦城、新希望联合体以总价60.6亿元摘得南京浦口区地块，楼面价9957元/平方米， 溢价率12.22% 。
中交	嘉兴	5月20日， 经过140轮竞价 ，中交以总价11.98亿元摘得嘉兴地块，楼面价10035元/m ² ， 溢价率47.9% 。
东原	南京	5月20日，东原以总价25.9亿元摘得南京雨花台区地块，楼面价15052元/平方米， 溢价率11.64% 。

嘉兴集中供地，荣安摘得4宗；长三角为本周房企重点布局区域

房企	城市	内容
金地商置	温州	5月19日，金地商置以总价18.44亿元摘得温州苍南工业园区地块，楼面价10372元/m ² ， 溢价率29.95% 。
中铁	嘉兴	5月18日， 经过109轮竞价 ，中天以总价8.19亿元摘得嘉兴海宁商住地，楼面价10743元/平， 溢价率50.0% 。
新宏地	温州	5月18日，新宏地以总价3.89亿元摘得温州平阳商住地，楼面价3562元/m ² ，溢价率15.76%。
荣安	嘉兴	5月20日，经过72轮竞价，荣安以总价5.12亿元摘得嘉兴南湖区地块，楼面价10040元/平方米， 溢价率23.04% 。
	嘉兴	5月20日，荣安以总价8.61亿元摘得嘉兴2宗地块，其中一宗总价3.18亿元，楼面价10040元/平，溢价率16.74%；另一宗成交总价5.43亿元，楼面价10040元/平，溢价率15.40%。
	嘉兴	5月20日，荣安以总价7.83亿元摘得嘉兴南湖区地块，楼面价9510元/m ² ，溢价率11.62%。
旭辉	佛山	5月21日，旭辉以总价14.39亿元摘得佛山张槎一宗商住地，楼面价12206元/平方米。
金东城建	徐州	5月19日，金东城建以总价5.45亿元摘得徐州涉宅地块，楼面价3021元/m ² ， 溢价率53.87% 。
星河	珠海	5月19日，星河以底价4.75亿竞得珠海斗门一宗商住地，楼面价2672元/平方， 星河首次进入斗门 。
伟星	台州	5月19日，伟星以总价8.1亿元拿下浙江台州商住地，楼面价10809元/m ² ， 溢价率35% 。
深圳威新	温州	5月19日， 经过258轮竞价 ，深圳威新以总价18.44亿元摘得温州苍南商住地，楼面价10372元/m ² ， 溢价率29.95% 。
鸿翔	嘉兴	5月20日，鸿翔以总价4.88亿元摘得嘉兴经开区地块，楼面价9603元/m ² ，溢价率14.28%。
上坤	金华	5月20日， 经过303轮竞价 ，上坤以总价7.18亿元摘得金华义乌商住地，楼面价7685元/m ² ， 溢价率59.27% 。
恒力	宿迁	5月20日， 经过151轮报价 ，恒力以总价4.24亿元摘得宿迁地块，楼面价3900元/m ² ， 溢价率62% 。
苏州兆坤 房地产	宿迁	5月20日， 经过226轮报价 ，苏州兆坤房地产以总价22.92亿元摘得宿迁经开区地块，楼面价8384元/m ² ， 溢价率55.26% 。



谢 谢 !

详情请查询：<http://fdc.fang.com/>