

China Index Academy



北京商品住宅新开盘监测报告（第22周） （2021.5.24-2021.5.30）

中指研究院北京分院

2021年5月31日

政策动态

短期内国家将保持对小微企业的金融支持力度不减，同时多措并举帮助小微企业、个体工商户应对上游原材料涨价影响；深圳对新房进行价格指导同时收紧落户政策；上海从严执行住房限购政策；南京今后将不再审批别墅类房源用地；海南加强对网络虚假宣传等的监管力度。

新开盘监测

- 1) 本周北京新批入市4个项目，位于顺义区，共批准入市1992套，合计批准入市面积为25.51万平。
- 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11.77万平，环比减少41%，成交量止涨回落；成交均价为45617元/平，环比下跌1%。
- 2) 北京TOP10项目累计成交353套，环比减少32%，韩建·慧园项目销售76套，位居排行榜首位。销售套数TOP10项目门槛值为19套，较上周减少9套。

土地市场

- 1) 本周北京无宅地推出。
- 2) 本周北京首批集中供地中竞高品质住宅地块确定受让方，无其他宅地成交。

企业动态

中国金茂与唐山政府合作开发唐山站西片区CBD项目，总规模超300万平；济南集中土拍，中海、融创、绿地、金地等企业均有摘地，万科溢价约64.41%夺南北康组团地块；宁波集中土拍，绿城、荣安168.3亿揽下11宗地，越秀首进宁波；北京集中供地投报建设方案结束，融创摘得海淀树村南北地块，楼面价接近7万/平。

短期内国家将保持对小微企业的金融支持力度不减，同时多措并举帮助小微企业、个体工商户应对上游原材料涨价影响

政策性质	时间	部门	政策内容
金融财税	5月26日	国务院	5月26日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议强调： 1、进一步落实“六稳”“六保”政策，保持必要支持力度； 2、多措并举帮助小微企业、个体工商户应对上游原材料涨价影响； 3、加强公正监管，严格落实公平竞争审查制度，清理废除歧视、妨碍各类市场主体参与市场经济活动的政策和法规。

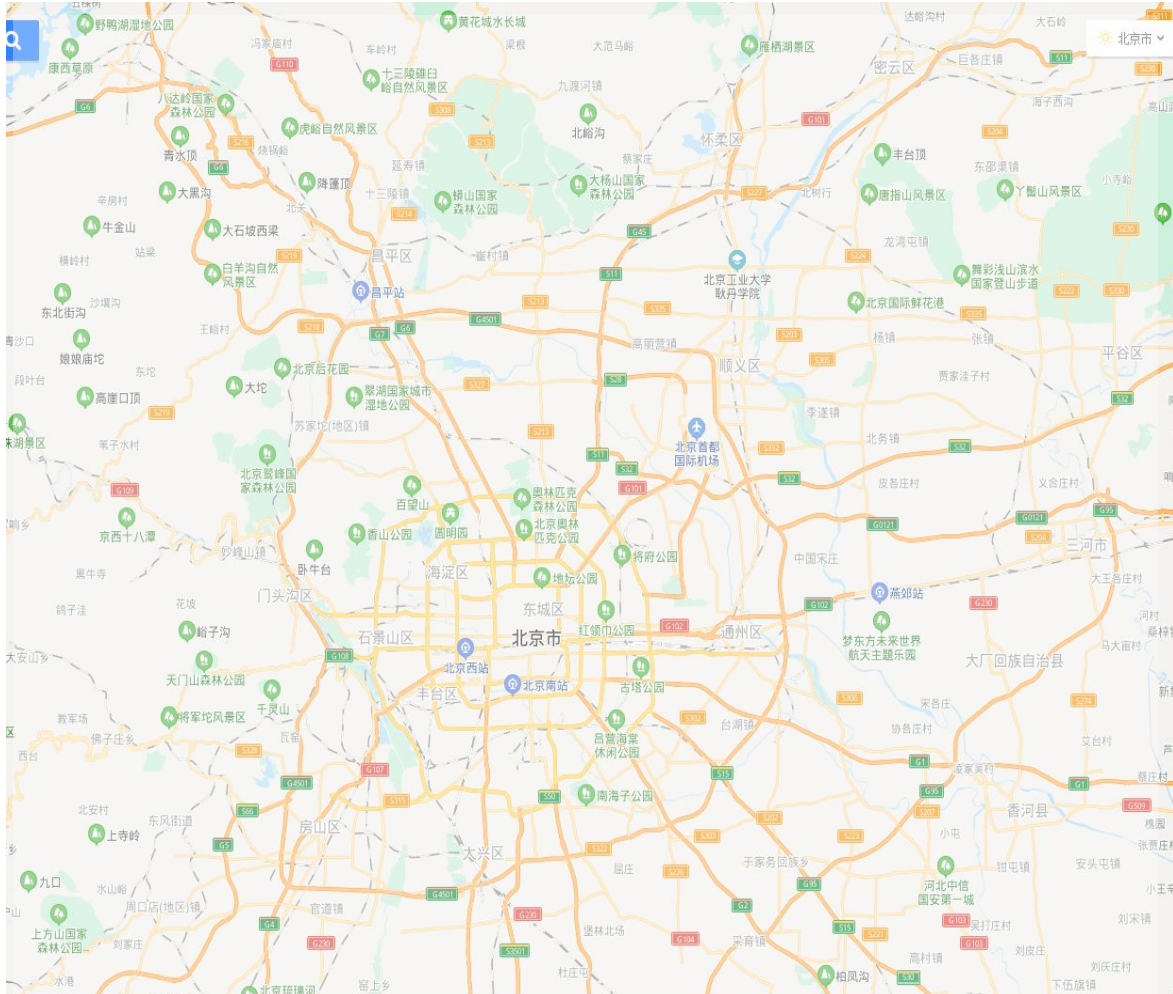
政策动态-地方

深圳对新房进行价格指导同时收紧落户政策；上海从严执行住房限购政策；南京今后将不再审批别墅类房源用地；海南加强对网络虚假宣传等的监管力度。

政策性质	日期	省市	政策内容
市场调控	5月27日	深圳	深圳发布《深圳市住房和建设局关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》：将进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作，并启用商品房定价评估系统。
	5月28日	上海	5月28日，上海发布限购套数最新规定，将从严执行住房限购政策：在上海已取得产证，已网签备案，已取得新房入围获得认购资格等3种情况，在购买二手房查询名下套数中，均认定为购房套数。
	5月29日	南京	南京市规划资源局发布《低多层居住建筑项目规划管理规则》： 1、原则上不再新增一类城镇住宅用地，一类城镇住宅用地主要为低层、低密度住宅用地； 2、严禁审批独栋、双拼和联排户型； 3、严禁将低多层居住建筑户型潜伏设计或变相设计成“别墅”； 4、低多层居住建筑核准图中不得出现“别墅”“叠墅”和“空中别墅”等标注。
市场监管	5月26日	海南	5月26日，海南省住房和城乡建设厅召开媒体通气会表示：将对网络虚假宣传开展为期一个月的集中治理。
户籍政策	5月26日	深圳	5月26日，深圳市发展和改革委员会发布关于公开征求《深圳市户籍迁入若干规定（征求意见稿）》意见的通告：户籍迁入划分为核准类入户、积分入户和政策性入户三个类别，大专学历不再直接核准落户。

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
-	-	-	-	-	-	-	-

商品住宅-供应

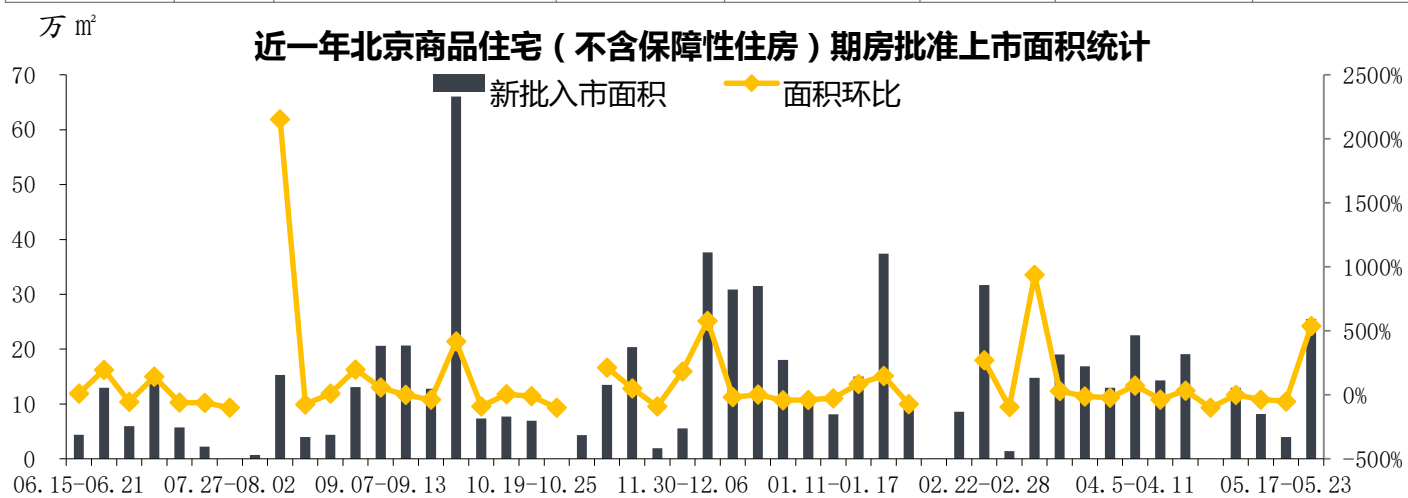


本周北京新批入市4个项目，位于顺义区，共批准入市1992套，合计批准入市面积为25.51万平。



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
云麓苑	石景山	古城南街东侧1612-823地块R2二类居住用地	不限价房	25128.81	180	71737	中海
盛绣雅林嘉园	房山	房山区长沟镇沿村二类住宅用地B	-	44825.80	429	23030	北京昊远隆基地产
泐玉家园	平谷	王辛庄镇PG00-0002-6006地块	-	86409.03	884	33500	北京城建
麓鸣花园	昌平	昌平区南金路7号院	不限价房	122622.73	499	62620	北京兴昌达博地产

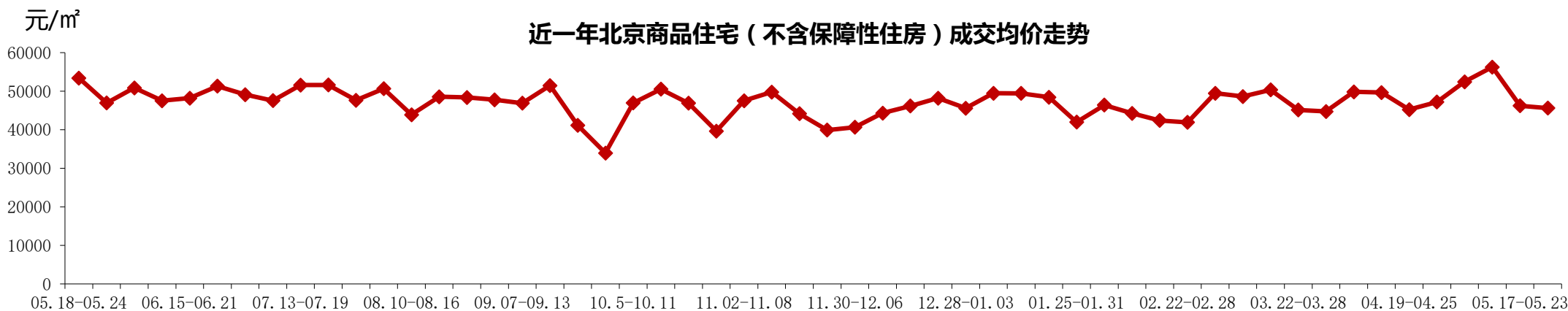
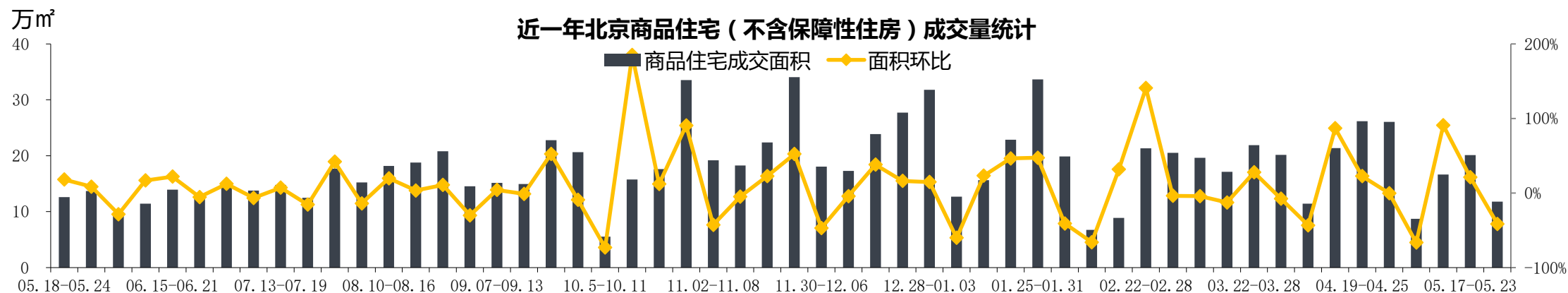


商品住宅-整体成交



成交规模及变化趋势：本周北京住宅市场成交量为11.77万平，环比减少41%，成交量止涨回落；

成交均价及变化趋势：本周北京商品住宅成交均价为45617元/平，环比下跌1%。

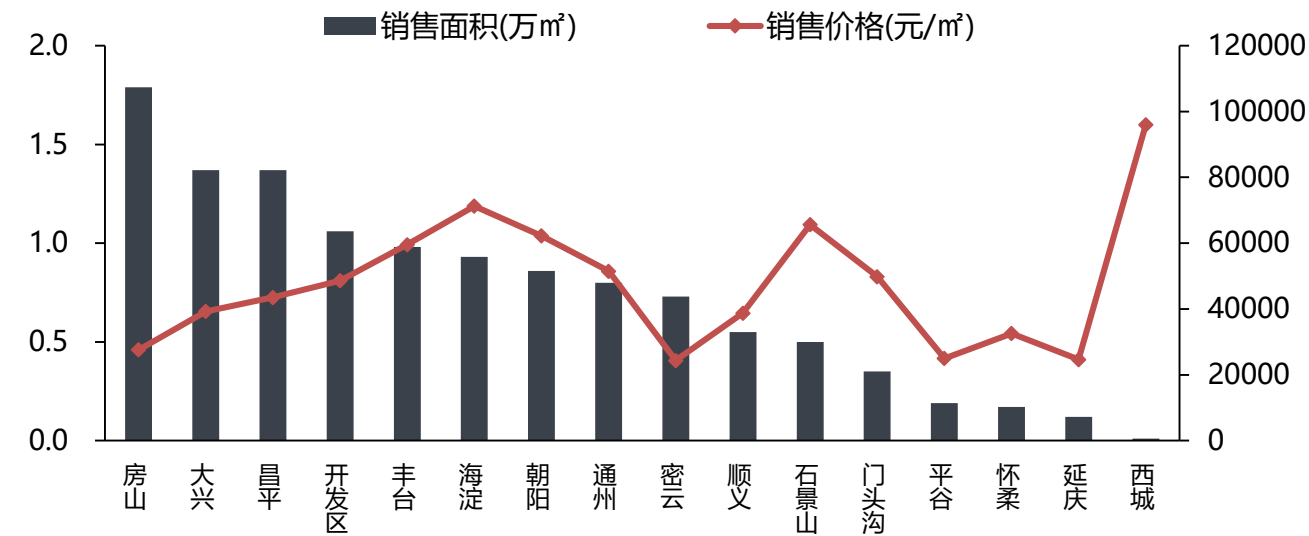


商品住宅-区域成交

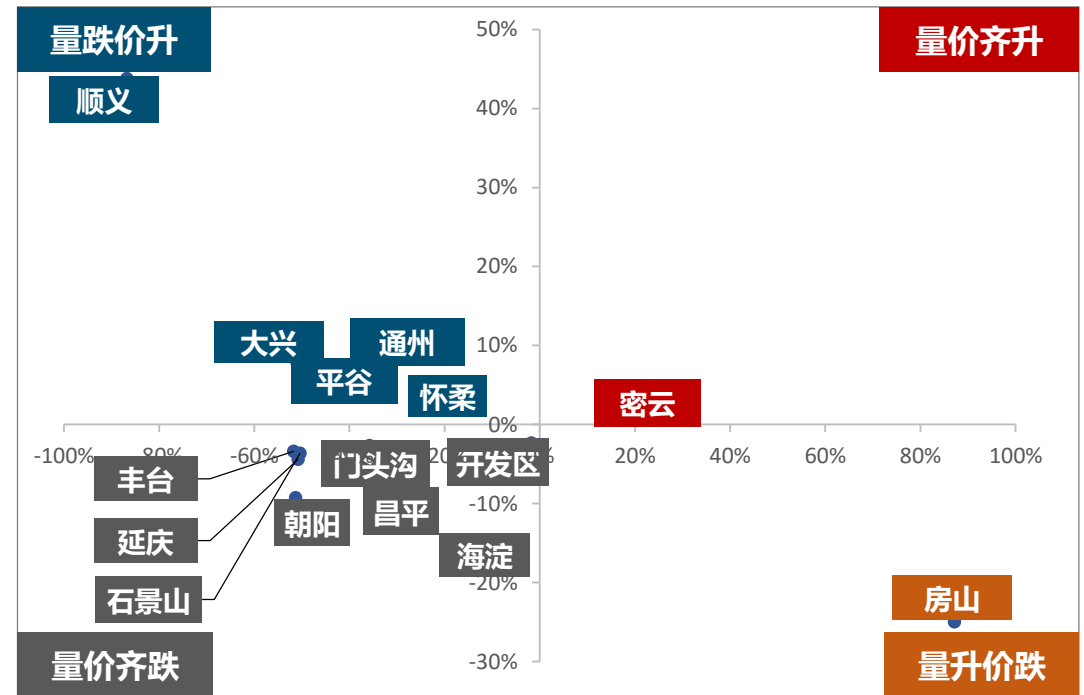
成交规模及变化趋势：本周房山、大兴和昌平住宅成交量位列前三甲；环比来看，本周仅房山和密云成交量环比上升，涨幅分别为87%和21%，其他区域成交量均有所下滑，顺义、丰台、朝阳和延庆成交环比领跌，跌幅均超过50%。

成交均价及变化趋势：西城区成交均价位居首位，达95966元/平；环比来看，顺义区成交均价涨幅较大，环比上涨44%；房山区成交均价环比跌幅较大，跌幅达25%。

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353套，环比减少32%，韩建·慧园项目销售76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19套，较上周减少9套；

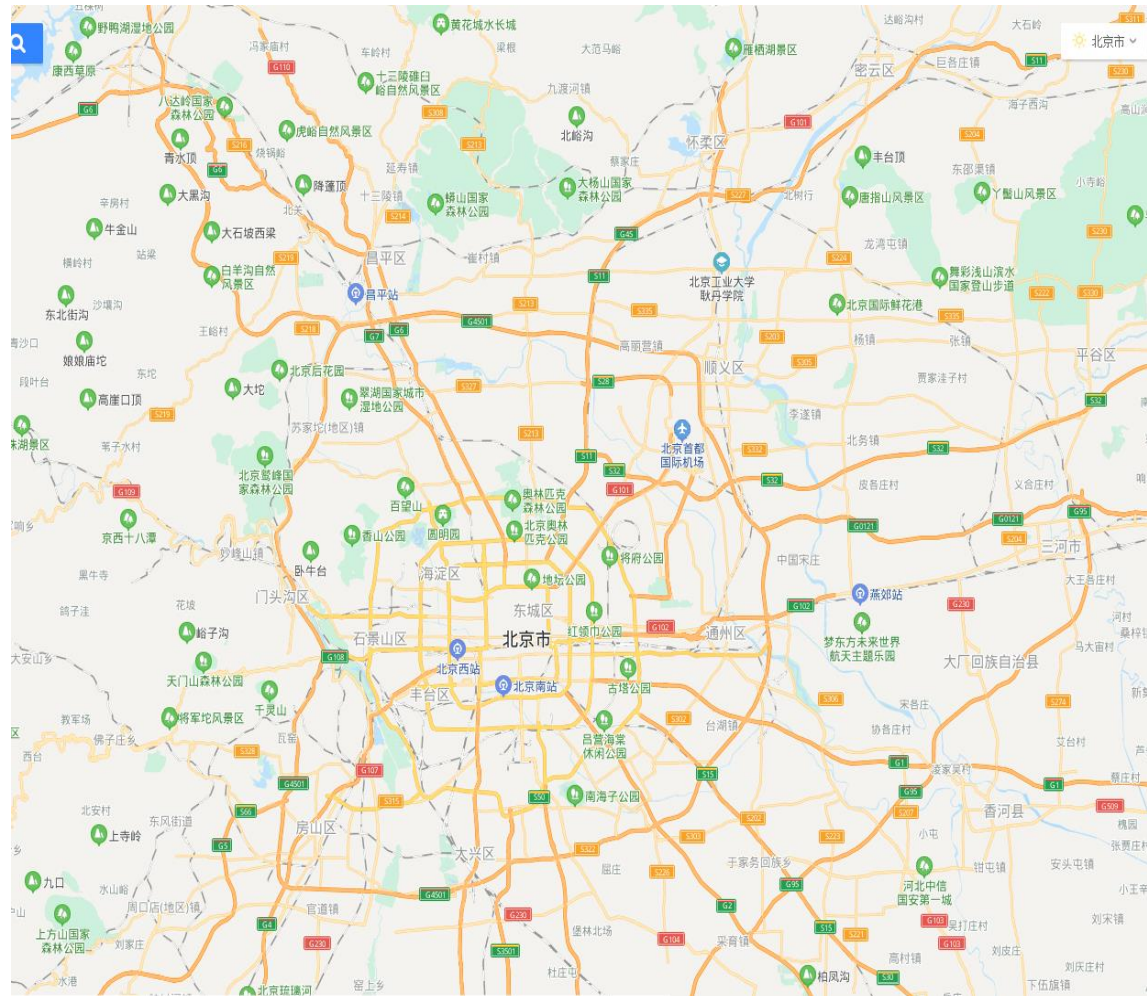
TOP10项目区域分布：大兴区4个项目，海淀区和房山区丰台区各2个项目，密云和门头沟各有1个项目。

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	韩建·慧园	房山区	76	6436	13572	8735	85	115
2	正商杏海苑	大兴区	58	5514	29000	15990	95	276
3	奥森ONE	海淀区	41	3162	56626	17907	77	437
4	北京恒大上河院	密云区	37	3350	23188	7767	91	210
5	融创亦庄壹号	大兴区	32	3077	46402	14278	96	446
6	中旅·亦府	大兴区	24	2457	52401	12878	102	537
7	中海京西里	房山区	23	1920	40417	7759	83	337
8	熙悦宸著	大兴区	22	2100	62700	13167	95	598
9	京投发展·岚山	海淀区	21	2425	54701	13264	115	632
10	华萃西山	门头沟区	19	1927	47837	9217	101	485
周度平均值			35	3237	37371	12096	94	407

土地市场动态-推出

本周北京无宅地推出。

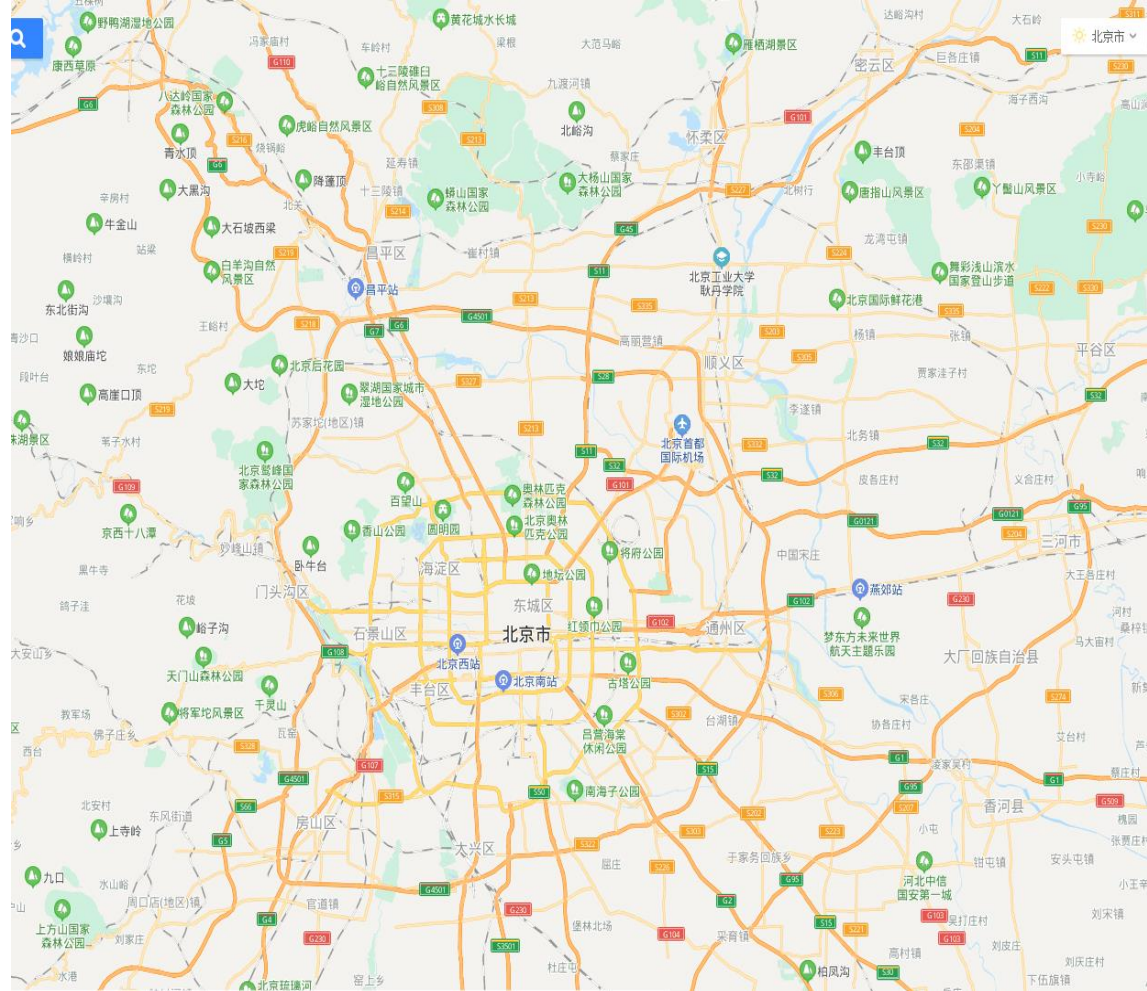


序号	
推出时间	
地块位置	
所处区域	
用地性质	
建设用地面积 (m ²)	
规划用地面积 (m ²)	
出让起始价 (万元)	
推出楼面价 (元/m ²)	
竞价截止日	
土地类型	

备注：统计口径为地块起始时间

土地市场动态-成交

本周北京首批集中供地中竞高品质住宅地块确定受让方，无其他宅地成交



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	

首开股份聘任赵龙节为总经理；中国金茂与唐山政府合作开发唐山站西片区CBD项目，总规模超300万平；保利地产拟发行30.3亿公司债，主要用于住房租赁项目建设

类型	房企	时间	内容
人员变动	首开	5月24日	首开股份聘任赵龙节为总经理，王栎新、李捷为副总经理
公司合作 (战略)	中交	5月24日	中交地产与合作企业11亿元成立启晨置业开发雄安新区地块
	远洋	5月24日	远洋集团与海垦实业战略合作，涉海南省城市更新、不动产开发运营
	绿城	5月24日	绿城中国与上海黄浦区政府签订战略合作协议，涉旧区改造等
	龙湖	5月25日	龙湖与中国铁建签署战略合作协议，涉及土地一二级开发等地产业务
	华发	5月25日	华发股份与两合作方共斥99.5亿增资子公司海川地产
	金茂	5月26日	中国金茂与唐山政府合作开发唐山站西片区CBD项目，总规模超300万平
融资	万科	5月25日	万科在港发行14.45亿元票据，利率3.45%
	保利	5月28日	保利地产拟发行30.3亿公司债，主要用于住房租赁项目建设
	越秀	5月24日	越秀集团拟发行20亿元超短期融资券，利率2.15%-2.55%
	建发	5月24日	建发集团拟发行3亿5年期中期票据
	佳兆业	5月25日	佳兆业拟发行3亿美元、11.65%的优先票据 用于再融资
	华发	5月27日	华发集团发行15亿元5年期公司债，利率询价3.5%-4.5%
	金地	5月27日	金地完成发行20亿元中期票据，发行利率3.72%
	时代中国	5月28日	时代中国拟发行利率5.55%、4亿美元优先票据，用于再融资

济南集中土拍，中海、融创、绿地、金地等企业均有摘地，万科溢价约64.41%夺南北康组团地块

房企	城市	内容
碧桂园	苏州	5月24日，碧桂园以总价10.49亿元摘得苏州太仓宅地，楼面价12781元/平方米，溢价率8.31%。
	江门	5月25日，碧桂园以底价13.5亿元摘得江门蓬江地块，楼面价5500元/㎡。
	湛江	5月28日，碧桂园以总价5.12亿元摘得湛江商住地，楼面价为3197.98元/㎡， 溢价率为28% 。
万科	济南	5月24日，万科以总价36.37亿元摘得济南南北康片区07街区5宗经营性用地，最高楼面价超13400元/平方米， 溢价率约64.41% 。
	宁波	5月26日， 经过141轮竞价 ，万科联合体以总价22.46亿元摘得宁波海曙宅地，楼面价26978元/平方米， 溢价率25.48% 。
	宁波	5月27日，万科联合体以总价6.8亿元摘得宁波江北宅地，楼面价16875元/平方米， 溢价率25.00% 。
中海	济南	5月24日，中海以总价16.16亿元摘得济南党家智慧城一期项目1号组团地块，最高楼面价4584元/平，溢价率约1.45%。
绿地	济南	5月24日，绿地以总价14.34亿元摘得济南党家智慧城一期项目2号组团，最高楼面价4595元/平，溢价率约2.4%。
龙湖	济南	5月24日，龙湖以底价6.5亿元摘得济南历下区地块，楼面价10149元/平。
	宁波	5月26日， 经过116轮竞价 ，龙湖、华侨城联合体以总价29亿元摘得宁波北仑商住地，楼面价9395元/平方米， 溢价率22.81% 。
金地	济南	5月24日，金地底价摘得济南槐荫区3宗地块，楼面价6300元/平。
	北京	5月24日，金地保利华润联合体以总价31.5亿摘获北京王四营地块，面价38911元/平，溢价率5%。
中梁	济南	5月24日，中梁以总价10.1亿元摘得济南王府车辆段上盖开发项目地块A，楼面价约2899元/平方米，溢价率约0.84%。
建发	济南	5月24日，建发以总价8.84亿元摘得济南王府车辆段上盖开发项目地块E，楼面价约7114元/平方米， 溢价率约42% 。
	北京	5月27日，建发以总价28亿元摘得北京朝阳崔各庄L06地块，楼面价39764元/平，溢价率14.99%。
海信	济南	5月24日，建发以总价6.17亿元摘得济南王府车辆段上盖开发项目地块E，楼面价约7611元/平方米， 溢价率约49% 。
恒大	石家庄	5月24日，恒大以总价1.63亿摘下石家庄六街村改造地块，楼面价3286元/平，溢价率1.88%。
华润	哈尔滨	5月25日，华润以总价21.98亿元摘得哈尔滨商住地，楼面价7781.3元/平方米，溢价率0.1%。
首开	北京	5月25日，首开、住总、花样年、旭辉联合体以总价17.38亿竞得北京密云地块，楼面价14893元/平，溢价率14.95%。

宁波集中土拍，绿城、荣安168.3亿揽下11宗地，越秀首进宁波

房企	城市	内容
绿城	宁波	5月26日， 经过98轮竞价 ，绿城联合体以总价25.58亿元摘得宁波江北区地块，楼面价22096元/平方米， 溢价率29.98% 。
	宁波	5月26日， 经过84轮竞价 ，绿城以总价29.9亿元摘得宁波北仑商住地，楼面价8357元/平方米， 溢价率29.97% 。
	宁波	5月26日， 经过154轮竞价 ，宁波以总价6.46亿元摘得额宁波奉化地块，楼面价7888元/平方米， 溢价率24.23% 。
	宁波	5月26日，宁波以总价20.79亿元摘得额宁波奉化地块，楼面价16193元/平方米， 溢价率24.56% 。
	宁波	5月27日，绿城摘得宁波镇海2宗地块，地块一以总价10.8亿摘得宁波镇海地块，楼面价13890元/平方米， 溢价率29.82% ；地块二一总价4.17亿元摘得，楼面价9875元/平方米， 溢价率29.93% 。
	北京	5月26日，绿城以总价68.2亿元摘得北京朝阳区孙家坡村地块，楼面价28138元/平，溢价率15.01%。
荣安	宁波	5月26日，荣安、德信联合体以总价18亿元摘得宁波镇海商住地，楼面价11817元/m ² ， 溢价率29.86% 。
	宁波	5月26日， 经过143轮竞价 ，荣安德信联合体以总价24.17亿元摘得宁波鄞州宅地，楼面价19164元/平方米， 溢价率26.08% 。
	宁波	5月27日，荣安以总价5.88亿元摘得宁波奉化地块，楼面价14927元/平方米， 溢价率29.80% 。
温州时代	宁波	5月26日， 经过76轮竞价 ，温州时代以总价11.57亿元摘得宁波奉化宅地，楼面价10182元/平方米， 溢价率27.28% 。
	苏州	5月27日，温州时代以总价2.5亿竞得常熟住宅用地，楼面价4545元/m ² ，溢价率13.63%。
佳源	宁波	5月26日， 经过104轮竞价 ，佳源以总价15.09亿元摘得宁波江北童家地块，楼面价12438元/平方米， 溢价率29.97% 。
新希望	宁波	5月26日，新希望以总价6.5亿元摘得宁波鄞州宅地，楼面价21286元/平方米，溢价率13.22%。
越秀	宁波	5月26日，越秀以总价11.4亿元摘得宁波鄞州地块，楼面价13446元/平方米，溢价率16.92%。此次为 越秀首次于宁波拿地 。
世茂	宁波	5月27日，世茂以总价19.84亿元摘得宁波江北地块，楼面价10215元/平方米， 溢价率28.49% 。
信达	宁波	5月27日，信达地产以总价12.83亿元摘得宁波镇海地块，楼面价10623元/平方米，溢价率12.65%。
滨江	宁波	5月27日， 经过163轮竞价 ，滨江以总价16.70亿元摘得宁波北仑地块，楼面价15621元/平方米， 溢价率29.85% 。

北京集中供地投报建设方案结束，融创摘得海淀树村南北地块，楼面价接近7万/平

房企	城市	内容
融创	北京	5月26日，融创以总价63.7亿元摘得北京海淀树村北地块，楼面价68961元/平，溢价率2.58%，并以总价57.3亿元摘得北京海淀树村南地块，楼面价68903元/平，溢价率2.5%。
大华	济南	5月24日，大华以摘得济南两宗地块，其中A-1地块以9.78亿元价格摘得，楼面价约7736元/平方米。溢价率约48.77%；A-2地块以4.15亿元价格摘得，楼面价约8484元/平方米，溢价率约54.36%。
俊发	昆明	5月24日，俊发以底价4.99亿元摘得昆明盘龙区地块，楼面价约1686元/m ² 。
中交	惠州	5月25日，中交以总价9.26亿元摘得惠州博罗地块，楼面价约7584元/m ² ，溢价率高达97%。
融信	温州	5月25日，经过108轮竞价，融信以总价6.7亿元摘得温州平阳商住地，楼面价7141元/平方米，溢价率29.83%。
海伦堡	温州	5月25日，海伦堡以总价4.71亿元摘得温州平阳地块，楼面价5576元/平方米，溢价率29.74%。
新力	南昌	5月26日，新力以总价12.06亿元摘得南昌新建望城地块，楼面价约1815元/平方米。
住总	北京	5月27日，住总以总价4.19亿摘得北京延庆南菜园地块，楼面价13074元/平，溢价率9.97%。
众安	宁波	5月27日，众安以总价6亿元摘得宁波北仑地块，楼面价19187元/平方米，溢价率24.19%。
中骏	宁波	5月27日，中骏以总价8.42亿元摘得宁波地块，楼面价6138元/平方米，溢价率7.68%。
保利	东莞	5月28日，保利以总价11.5亿元摘得东莞商住地，楼面价9612元/m ² ，溢价率35.13%。
南京安居	苏州	5月24日，南京安居以总价14.12亿元摘得苏州太仓地块，楼面价12789元/平方米，溢价率8.38%。
象屿	苏州	5月24日，象屿以总价7.37亿元摘得苏州太仓浏河镇地块，楼面价5914元/平方米，溢价率14.83%。
浙江谷丰	衢州	5月24日，浙江谷丰以总价3.16亿元竞得衢江区商住地，楼面价5690元/m ² ，溢价率49.06%。
吉恩仕	嘉兴	5月26日，经过309轮竞价，吉恩仕以总价10.93亿元摘得嘉兴海宁地块，楼面价10743元/m ² ，溢价率39.95%。
万城	嘉兴	5月26日，万城以总价8.24亿元摘得嘉兴地块，楼面价10744元/m ² ，溢价率29.97%。
上坤	温州	5月27日，上坤以总价3.88亿元摘得温州乐清地块，楼面价4325元/m ² ，溢价率25.16%。
广宇发展	北京	5月28日，广宇发展以总价30.95亿元摘得北京朝阳王四营乡地块，楼面价42388元/平，溢价率5.1%。



谢 谢 !

详情请查询：<http://fdc.fang.com/>