

# China Index Academy



## 北京商品住宅新开盘监测报告（第24周） （2021.6.7-2021.6.13）

中指研究院北京分院

2021年6月15日

## 政策动态

商务部等17部门发布关于加强县域商业体系建设促进农村消费的意见；住房和城乡建设部等15部门发布关于加强县城绿色低碳建设的意见；北京市政府就城市更新行动发布指导意见，统筹推进城市更新；长三角8市试点异地购房提取公积金服务。

## 新开盘监测

- 1) 本周北京新批入市2个项目，分别位于通州和顺义区，共批准入市802套，合计批准入市面积为5.77万平。
- 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19.84万平，环比大幅下降33%，成交量高位回落；商品住宅成交均价为48694元/平，环比结构性下降11.2%。
- 2) 北京TOP10项目累计成交1375套，环比增加89%，正商杏海苑项目销售310套，位居排行榜首位；销售套数TOP10项目门槛值为84套，较上周增加51套。

## 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

张海民正式加盟旭辉集团，担任高级副总裁；恒大牵手中石化，将在能源、科技、客户引流、销售网络方面合作；招商蛇口拟发行15亿元超短期融资券，发行期限90天。

商务部等17部门发布关于加强县域商业体系建设促进农村消费的意见；住房和城乡建设部等15部门发布关于加强县城绿色低碳建设的意见

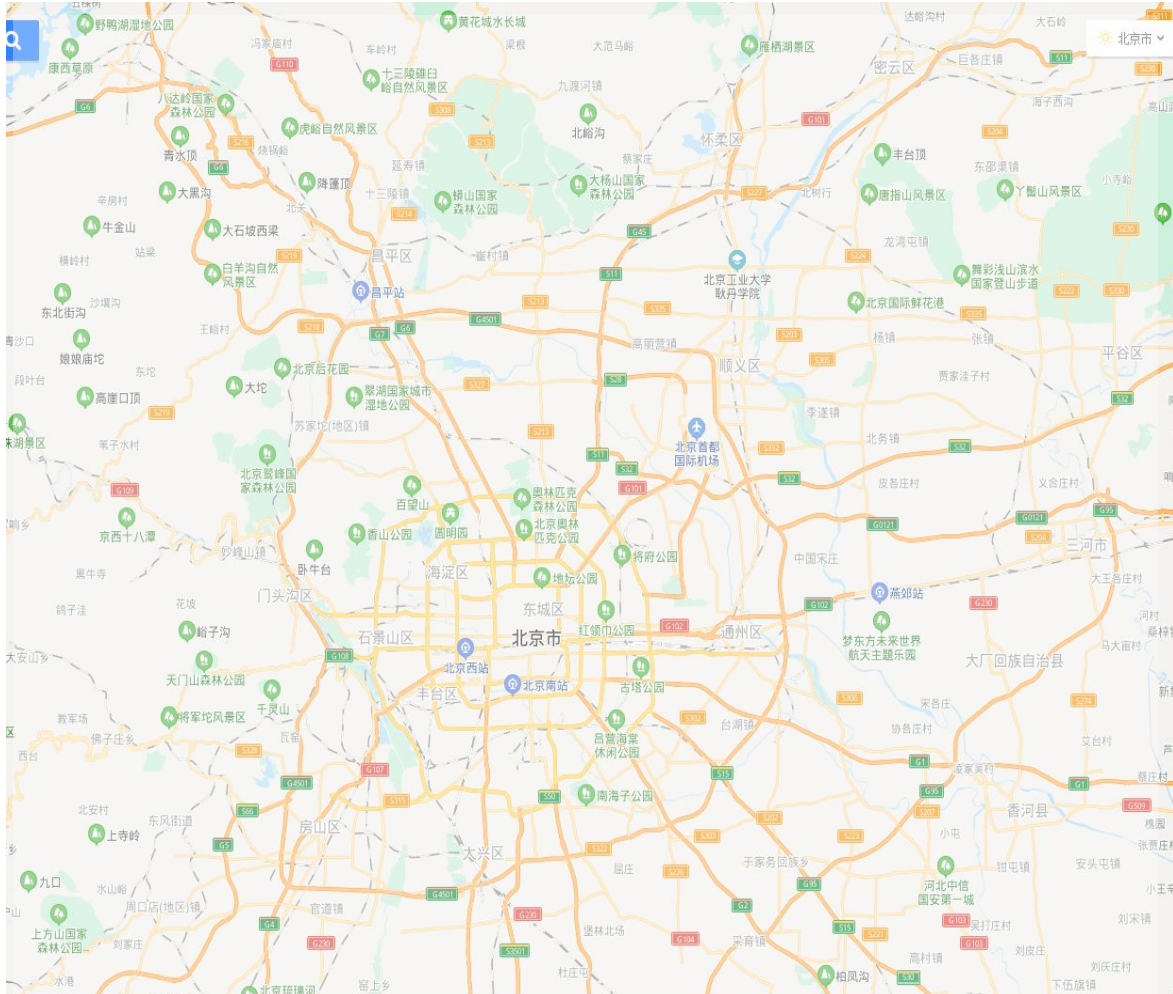
政策性质	时间	部门	政策内容
金融财政	6月10日	央行	6月10日，中国人民银行党委书记、中国银保监会主席郭树清在2021年陆家嘴论坛上表示，从金融角度来看，必须进一步扩大对外开放，健全公司治理结构，加快市场化兼并重组，规范互联网平台，促进公平竞争。要抓紧推进传统金融服务数字化转型，促使金融机构能够更精准服务实体经济，更精准防范金融风险。
其他	6月11日	商务部	6月11日，商务部等17部门发布关于加强县域商业体系建设促进农村消费的意见。实施县域商业建设行动，建立完善县域统筹、以县城为中心、乡镇为重点、村为基础的农村商业体系。到2025年，在具备条件的地区，基本实现县县有连锁商超和物流配送中心、乡镇有商贸中心、村村通快递，年均新增农村网商（店）100万家，培育30个国家级农产品产地专业市场，经营农产品的公益性市场地市级覆盖率从40%提高到60%。
	6月8日	住建部	6月8日，住房和城乡建设部等15部门发布关于加强县城绿色低碳建设的意见。意见提到控制县城建设密度和强度。县城建设应疏密有度、错落有致、合理布局，既要防止盲目进行高密度高强度开发，又要防止摊大饼式无序蔓延。县城建成区人口密度应控制在每平方公里0.6万至1万人，县城建成区的建筑总面积与建设用地面积的比值应控制在0.6至0.8。

## 北京市政府就城市更新行动发布指导意见，统筹推进城市更新；长三角8市试点异地购房提取公积金服务

政策性质	时间	城市	政策内容
旧城改造	6月10日	北京	6月10日，北京市政府就城市更新行动发布《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》，落实北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议，统筹推进城市更新，进一步完善城市功能、改善人居环境、传承历史文化、促进绿色低碳、激发城市活力，促进首都经济社会可持续发展，努力建设国际一流的和谐宜居之都。
土地管理	6月8日	南昌	6月8日，南昌发布《关于进一步加强住宅用地供应调控工作的通知》，《通知》在房企拍地方面提出，要严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。“限房价、限地价”地块的竞买人应满足土地出让公告中明确的竞买要求，并在报名时书面承诺其关联公司不参加同一宗地竞买。
公积金政策	6月8日	广州	6月8日，广州发布新的《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》。新《实施办法》与旧《实施办法》的主要区别包括，新《实施办法》规定，为支持人才引进，在符合广州市人才购房政策前提下，增加持人才绿卡副证或区人才绿卡的缴存职工申请住房公积金贷款的，享有本市户籍缴存职工待遇。
	-	长三角	据合肥市公积金管理中心消息，长三角异地购房提取公积金服务在长三角“一网通办”平台上线后，实现了上海市、南京市、合肥市、苏州市、无锡市、嘉兴市、衢州市、芜湖市8个试点城市的职工在上述试点城市缴存住房公积金。
市场监管	6月7日	天津	天津市住建委会同相关部门修订发布了《天津市新建商品房预售资金监管办法（征求意见稿）》。据了解，此次修订的内容包括缩短预售资金监管期限，扩大不纳入资金监管项目范围，非住宅项目纳入监管，增加资金交入监管账户途径，优化资金拨付流程，明确未网签退款流程，增加对于资金扣划后的处理以及调整主管部门及监管机构名称。

# 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 <sup>2</sup> )	推出套数	认购套数	去化率
-	-	-	-	-	-	-	-

# 商品住宅-供应

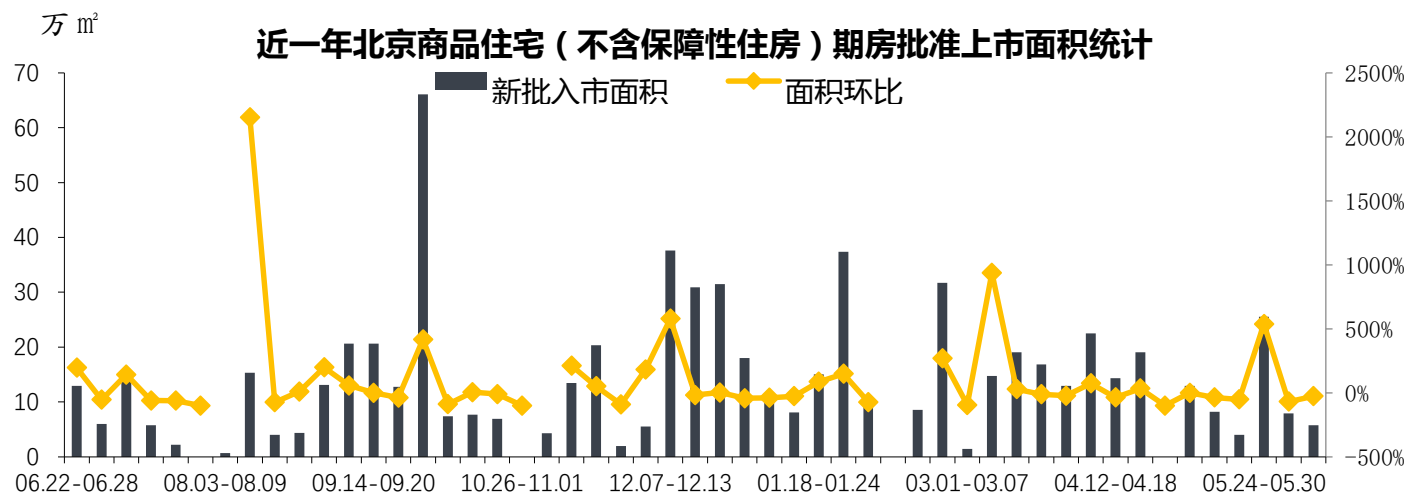


本周北京新批入市2个项目，分别位于通州和顺义区，共批准入市802套，合计批准入市面积为5.77万平。



### 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 <sup>2</sup> )	批准套数	拟售均价 (元/m <sup>2</sup> )	企业
路劲御和府	顺义	顺义仁和镇第七街区	不限价房	35033.60	570	42000	路劲
东庭嘉园	通州	通州区永顺镇永顺村永顺西街住宅小区	不限价房	22676.15	232	69599	黄海房地产

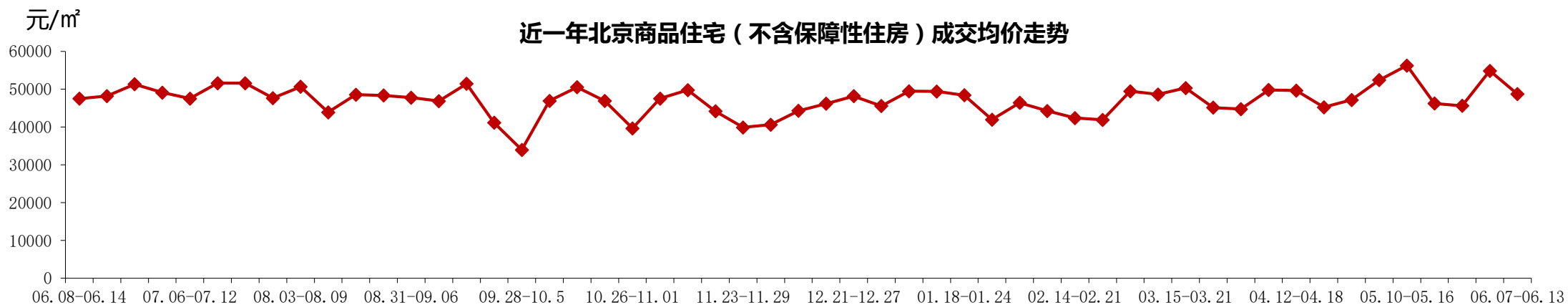
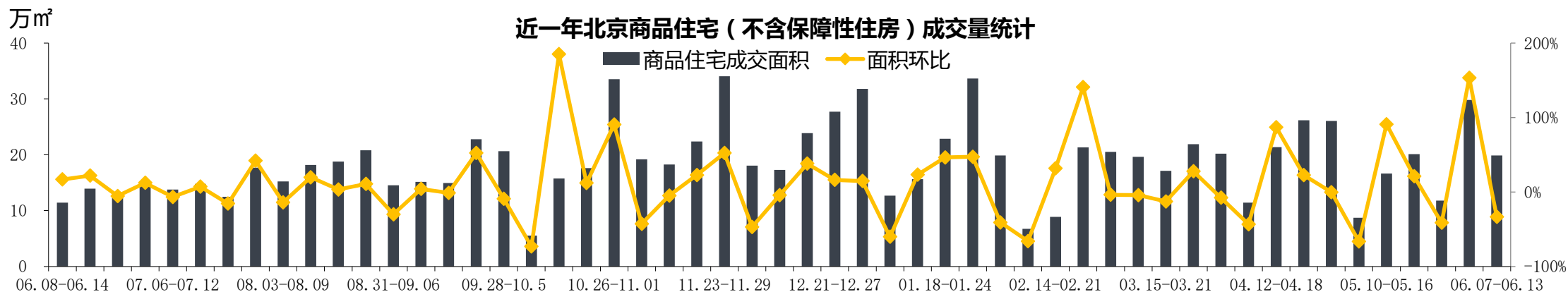


# 商品住宅-整体成交



**成交规模及变化趋势：**本周北京住宅市场成交量为19.84万平，环比大幅下降33%，成交量高位回落；

**成交均价及变化趋势：**本周北京商品住宅成交均价为48694元/平，环比结构性下降11.2%。

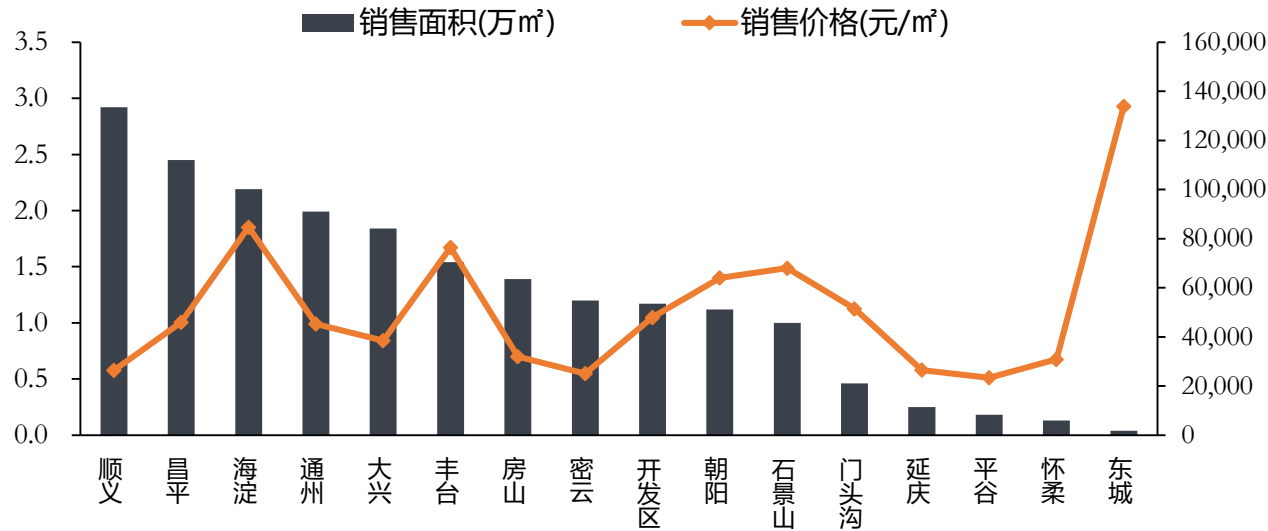


# 商品住宅-区域成交

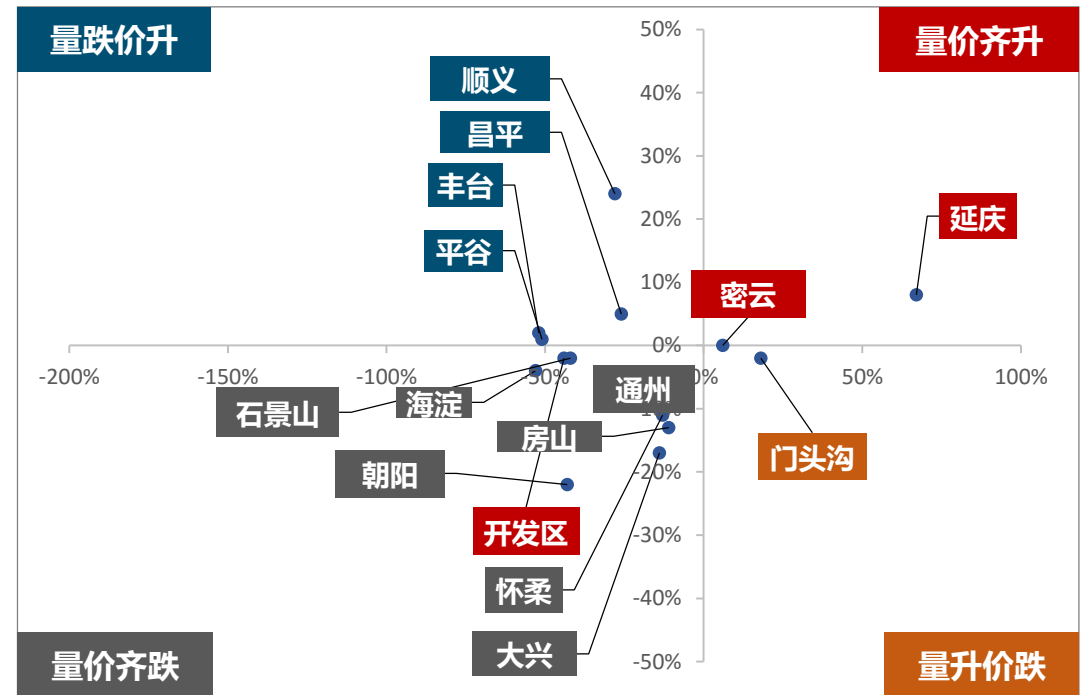
**成交规模及变化趋势：**本周顺义、昌平和海淀住宅成交量位列前三甲；环比来看，本周仅密云、延庆和门头沟成交量环比上涨，其他区域成交量均有所上升，海淀、丰台和平谷成交环比领跌，跌幅均超50%。

**成交均价及变化趋势：**东城区成交均价位居首位，达133948元/平；环比来看，东城和顺义区成交均价涨幅较大，环比上涨均超20%；朝阳区成交均价环比跌幅较大，跌幅达22%。

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1375套，环比增加89%，正商杏海苑项目销售310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84套，较上周增加51套；

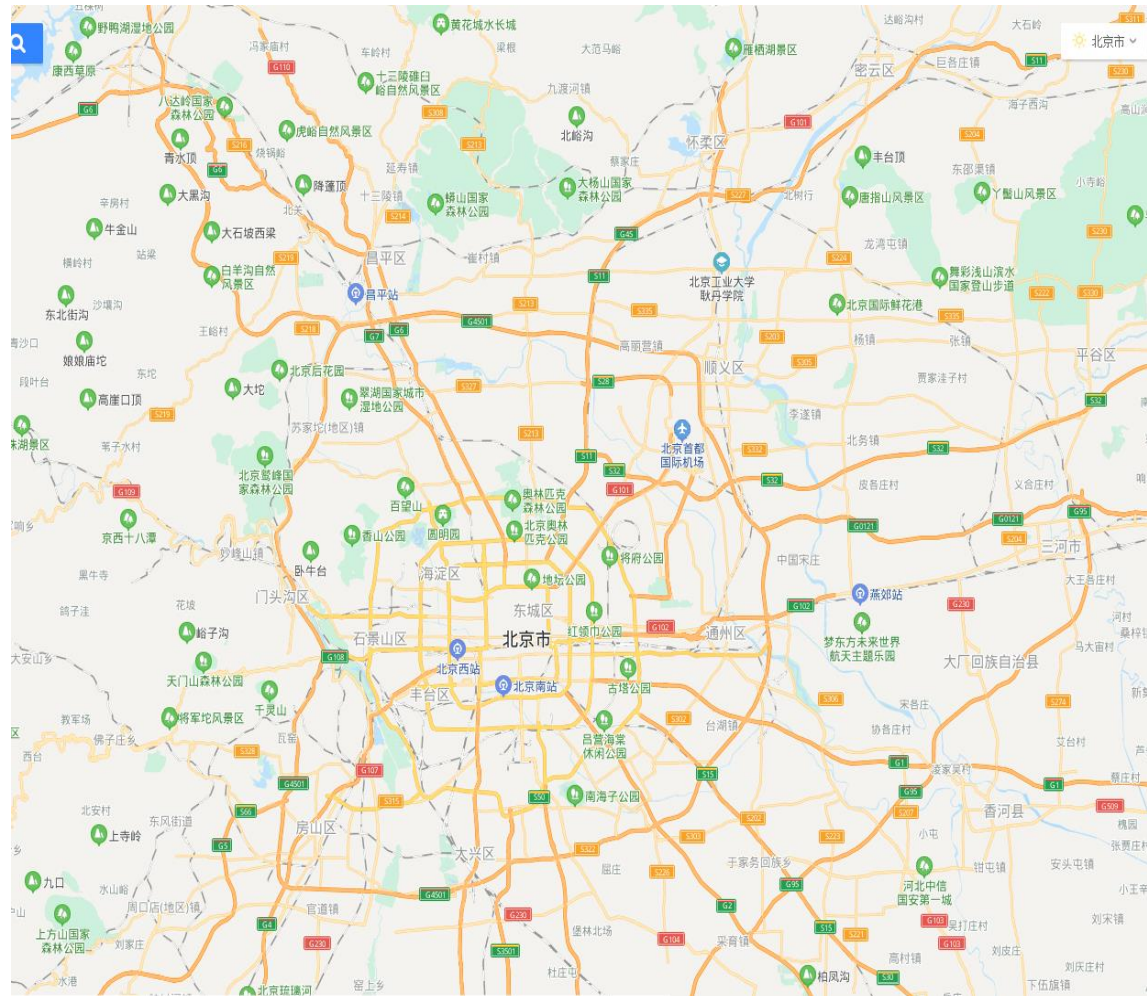
**TOP10项目区域分布**：大兴、房山、海淀各有2个项目，丰台、密云、石景山和昌平各1个项目。

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 <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	正商杏海苑	大兴区	<b>310</b>	28880	29000	83752.55	93	270
2	奥森ONE	海淀区	<b>203</b>	16057	57113	91705.25	79	452
3	天丰苑	房山区	<b>167</b>	17011	28600	48652.66	102	291
4	诺德逸府	丰台区	<b>153</b>	14694	67545	99247.03	96	649
5	绿城·奥海明月生活美学馆	海淀区	<b>96</b>	8919	58506	52183.64	93	544
6	北京恒大上河院	密云区	<b>94</b>	8827	23584	20817.96	94	221
7	中海·天钻	石景山区	<b>93</b>	10455	75193	78614.80	112	845
8	金辰府	昌平区	<b>90</b>	8409	47751	40156.26	93	446
9	中骏·云景台	房山区	<b>85</b>	7148	27828	19892.30	84	234
10	亦庄橡树湾	大兴区	<b>84</b>	7710	39061	30118.14	92	359
<b>周度平均值</b>			<b>138</b>	<b>12811</b>	<b>57854</b>	<b>56514</b>	<b>94</b>	<b>431</b>

# 土地市场动态-推出

本周北京无宅地推出。

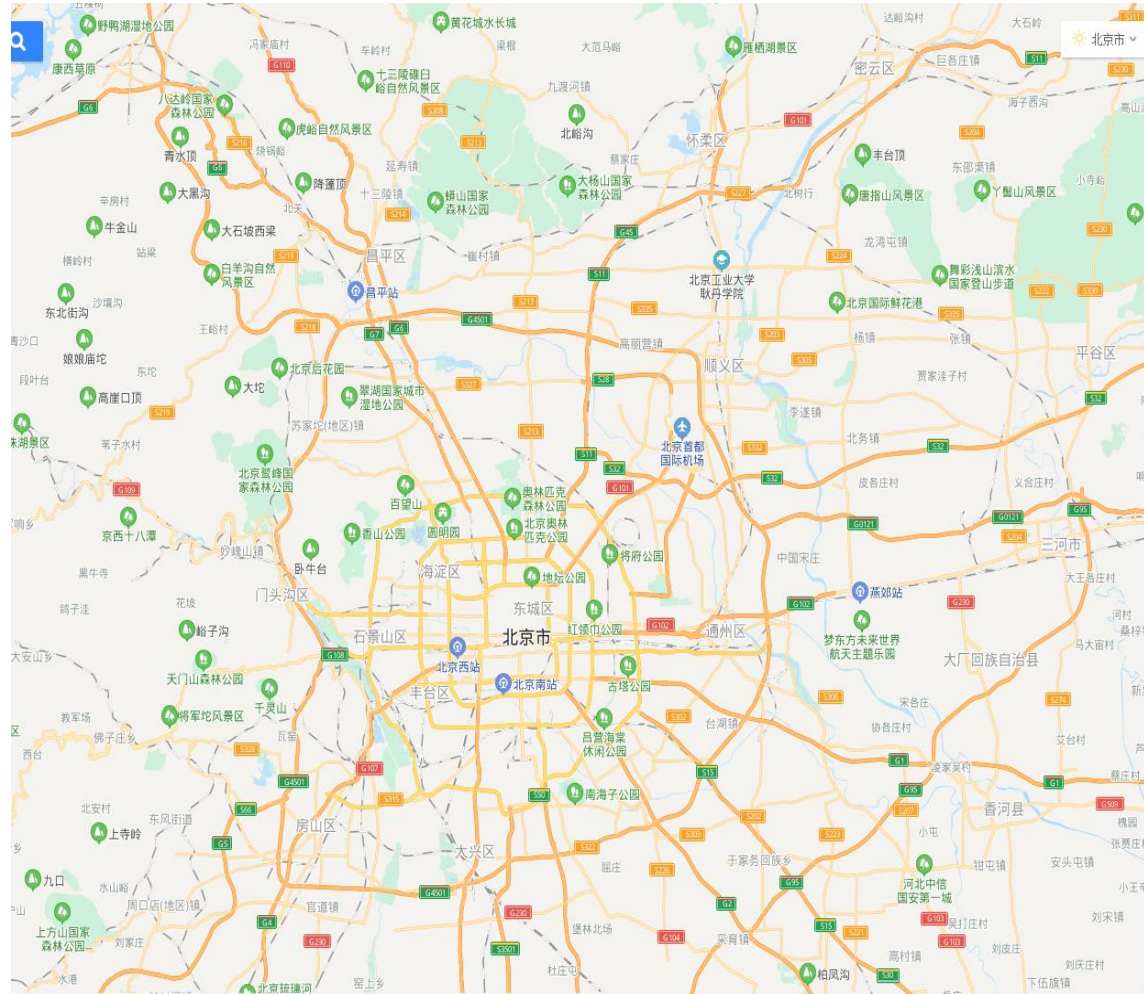


序号	
推出时间	
地块位置	
所处区域	
用地性质	
建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	
规划用地面积 (m <sup>2</sup> )	
出让起始价 (万元)	
推出楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	
竞价截止日	
土地类型	

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	
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	

**张海民正式加盟旭辉集团，担任高级副总裁；恒大牵手中石化，将在能源、科技、客户引流、销售网络方面合作；招商蛇口拟发行15亿元超短期融资券，发行期限90天**

类型	房企	时间	内容
人事变动	旭辉	6月11日	旭辉网宣布“地产老兵”张海民正式加盟，担任旭辉集团高级副总裁，将统领新成立的集团拓展中心，负责集团多元化拓展业务
公司合作 (战略)	恒大	6月11日	恒大牵手中石化，将在能源、科技、客户引流、销售网络方面合作
	南国置业	6月10日	南国置业拟与招商、弘阳合作开发广州石门街项目 三方共增资17.9亿
	融创	6月10日	融创与贵阳市签约合作，投资落地第十四座融创文旅城
融资	恒大	6月11日	恒大再度回购269万股，涉及资金约3020万港元
	招商蛇口	6月11日	招商蛇口拟发行15亿元超短期融资券，发行期限90天
	厦门建发	6月11日	厦门建发拟发行10亿元126天超短期融资券
	中海	6月11日	中海拟发行30亿元公司债券，最高票面利率3.55%
	栖霞建设	6月10日	栖霞建设拟发行5亿超短期融资券，期限270天
	建发国际	6月9日	建发国际向英国基金公司配股9.4亿港元，85.1%用于偿还贷款
	远洋	6月9日	远洋资本成功发行8亿元2+1年创新创业公司债，利率5.3%
	宝龙	6月8日	宝龙发行4.7亿元第三期公司债券，票面利率确定为5.7%
佳兆业	6月8日	佳兆业拟额外发行2023年到期2.8亿美元9.75%优先票据	

## 万科以5.87亿元竞得郫都129.53亩地块，成交楼面价3400元/平方米；龙湖以10%溢价率+7%自持面积抢下了龙泉驿区地块

房企	城市	内容
龙湖	成都	6月11日，龙湖以10%溢价率+7%自持面积抢下了龙泉驿区地块
佳兆业	成都	6月11日，佳兆业以10%溢价率+11%自持面积抢入温江区
万科	成都	6月11日，万科以5.87亿元竞得郫都129.53亩地块，成交楼面价3400元/平方米，地块成品住宅比例不低于50%，精装最高限价15200元/平方米
空港兴城	成都	6月11日，空港兴城以8.2亿元竞得双流99亩地块，成交楼面价6200元/平方米，地块成品住宅比例不低于50%，精装最高限价19050元/平方米
绿城	湖州	6月11日，绿城1.8亿底价竞得湖州安吉住宅用地
杭州桐盛	湖州	6月11日，杭州桐盛1.3亿竞得湖州安吉商住地块，溢价率30.0%
威海盛德	威海	6月11日，威海盛德8.84亿元竞得威海两宗旧改地块，总建面超40万平
龙光	江门	6月11日，龙光9.6亿摘江门高尔夫景观地块，楼面价5629元/m <sup>2</sup>
海伦堡	肇庆	6月10日，肇庆市高要区南岸街道要南一路东侧地段PM-2021-13号地块，由海伦堡以底价8064万元竞得，成交楼面价1198元/平方米
国信控股	肇庆	6月10日，肇庆市PM-2021-18、PM-2021-19、PM-2021-20号地块，由国信控股以底价2.59亿元包揽，成交楼面均价703元/平方米。
大发地产	成都	6月10日，青白江区1号地块由上海房企大发地产以4300元/平方米+自持4%斩获，溢价率10.26%，计容建面积为90814.07平方米。
旭辉	成都	6月10日，新津地块最终由旭辉以6.29亿元竞得，成交楼面价6600元/平方米，溢价率10%，自持租赁住房面积比例18%
武汉卓尔	成都	6月10日，武汉卓尔以当天最高土地成交价8.59亿元竞获新津区三号宗地，净用地面积147.3亩，起始价3500元/平方米
中海	厦门	6月10日，厦门J2021P03地块最终由中海以43.7亿元拿下，成交楼面价17836元/平方米，溢价率26.67%。
	厦门	6月10日，中海以总价18.55亿拿下同安2021TP03地块，成交楼面价22912.6元/平方米，溢价率13.8%。

## 特房以总价7.45亿拿下同安2021TP02地块，成交楼面价22041.42元/平方米，溢价率14.62%

房企	城市	内容
特房	厦门	6月10日，特房以总价7.45亿拿下同安2021TP02地块，成交楼面价22041.42元/平方米，溢价率14.62%
建发	厦门	6月10日，厦门2021HP03号地块，经过近1个小时的竞拍，被建发以总价48.1亿拿下，成交楼面价31473元/平方米
保利	厦门	6月10日，厦门第二批集中供地：保利49.7亿获海沧地块，楼面价2.89万元/平方米
住宅	厦门	6月10日，厦门第二批集中供地：住宅34.9亿夺海沧另一宗地，溢价率26.91%
金地	南宁	6月10日，金地4.08亿竞得广西南宁望州路旧改地块，总面积3.6万平方米
温州大诚	温州	6月10日，温州大诚&新宏地4.25亿元竞得平阳县鳌江镇地块 溢价率2.41%
保利	台州	6月9日，保利30.27亿竞得浙江台州商住用地 需建设TOD集中式商业区
保利	洛阳	6月9日，LYTD-2021-42地块，由河南保利发展有限公司以80933万元拿下，楼面价约4264.5元/平方米，溢价率约5.6%，打破伊滨单亩成交均价记录
碧桂园	洛阳	6月9日，LYTD-2021-37地块，由河南碧桂园建设工程有限公司以48086万元竞得，约1013.19万元/亩，楼面价约5064元/平方米
旭辉	洛阳	6月9日，LYTD-2021-38地块，由旭辉以底价47112万元拿下，约合734万元/亩，楼面价约3146元/平方米
旭昌置业	洛阳	6月9日，LYTD-2021-39地块，河南旭昌置业有限公司以底价59034万元竞得，约合650万元/亩，楼面价约3362元/平方米
海诚建设	洛阳	6月9日，LYTD-2021-40地块，由洛阳海诚建设发展有限公司底价7662万元拿下，约合739.86万元/亩，楼面价3171元/平方米。
唐合置业	洛阳	6月9日，LYTD-2021-41地块，由洛阳唐合置业有限公司竞得，总成交价2975万元，约合738万元/亩，楼面价3690元/平方米。

## 人居竞得温江红桥社区99.95亩地块，成交楼面价9240元/平方米，自持租赁住房面积比例11%

房企	城市	内容
人居	成都	6月9日，人居竞得温江红桥社区99.95亩地块，成交楼面价9240元/平方米，自持租赁住房面积比例11%
重庆银河	成都	6月9日，双流83.66亩地块由重庆银河竞得，成交楼面价9975元/平方米，自持租赁住房面积比例18%
新希望&美的	成都	6月9日，成都集中供地：新希望&美的9030元/平米+17%自持竞得龙泉驿大面宅地
远洋	成都	6月9日，成都集中供地：远洋竞得新都地块 楼面价7245元/平米+20%自持
宝龙	洛阳	6月8日，洛阳市洛龙区公开拍卖出让2宗地块，分别为LYTD-2021-31地块、LYTD-2021-32地块，最终两宗地由宝龙以总价57684万元竞得
中国铁建	长沙	6月8日，长沙集中供地：中国铁建摇中芙蓉区杉木村地块，成交价4.7亿元
华鸿嘉信	台州	6月8日，华鸿嘉信以封顶价5.87亿竞得台州楚门1宗商住用地
保利	长沙	6月8日，长沙集中供地：14选1，保利摇中开福区宅地成交价22亿元
万科	长沙	6月8日，长沙集中供地：万科摇中开福区四方坪地块，总价12.3亿楼面价7261元/m <sup>2</sup>
中海宏洋	淮安	6月8日，中海宏洋7.61亿元竞得江苏淮安地区地块 溢价率17.1%
华润	昆明	6月7日，华润9.96亿摘昆明官渡区吴井街道4宗城改项目用地

## 合肥集中供地，联发、建发分食滨湖科学城地块

房企	城市	内容
龙光	长沙	6月1日。龙光以总价17.57亿元摘得长沙地块，楼面价4876元/平方米，溢价率6%， <b>龙光首入长沙。</b>
新力	苏州	6月1日，新力联合体以底价8.6亿元摘得苏州高新区地块，楼面价5168元/平方米。
苏高新	苏州	6月1日，苏高新以底价36.78亿元摘得苏州高新区宅地，楼面价11410元/平方米。
雅居乐	苏州	6月1日，雅居乐以总价12.3亿元摘得苏州地块，楼面价13702元/平方米，溢价率9.62%。
金昌	绍兴	6月1日，金昌以总价14.63亿元摘得绍兴诸暨宅地，楼面价17388元/平方米， <b>溢价率24.94%。</b>
恒力	苏州	6月2日，恒力联合体以底价25.46亿元摘得苏州地块，楼面价9793元/平方米。
	苏州	6月2日，恒力以底价20.98亿元摘得苏州吴江高新区两宗地，楼面价分别为9939元/平方米、4256元/平方米。
中梁	苏州	6月2日，中梁以总价4.78亿元摘得苏州七都镇宅地，楼面价4220元/平方米，溢价率1.27%；以4.8亿元摘得震泽镇商住地，楼面价5552元/平方米，溢价率14.88%。
中梁	合肥	6月3日，中梁以总价6.57亿元摘得合肥包河区地块，楼面价13049.99元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率27.47%。</b>
佳源	宿迁	6月2日，经过252轮竞价，佳源以总价17.15亿元摘得宿迁宿城新区地块，楼面价8187元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率67%。</b>
	合肥	6月3日，佳源以总价10.42亿元摘得合肥庐阳区地块，楼面价10295.45元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率29.61%。</b>
	贵阳	6月3日，佳源以总价30.98亿元摘得贵阳南明区地块，楼面价8155元/平方米，溢价率1.56%。
中骏	合肥	6月3日，中骏以总价29.18亿元摘得合肥包河区地块，楼面价 元/平方米， <b>溢价率27.88%。</b>
安徽置地	合肥	6月3日，安徽置地以总价9.01亿元摘得合肥滨湖科学城地块，楼面价15545.45元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率23.24%。</b>
文一	合肥	6月3日，文一以总价7.38亿元摘得合肥南站高新区地块，楼面价8816.66元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率29.82%。</b>
合肥城建	合肥	6月3日，合肥城建以总价8.97亿元摘得合肥南站高新区地块，楼面价8816.66元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率29.82%。</b>
安徽邦泰	合肥	6月3日，安徽邦泰以总价8.27亿元摘得合肥南站高新区地块，楼面价8758.33元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率29.75%。</b>
佳兆业	合肥	6月3日，佳兆业以总价23亿元摘得合肥南站高新区地块，楼面价9200元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率29.12%。</b>
联发	合肥	6月3日，联发以总价27.98亿元摘得合肥滨湖科学城宅地，A地块住宅楼面价14869.56元/m <sup>2</sup> ，B地块住宅楼面价16285.71元/m <sup>2</sup> ， <b>溢价率29.55%。</b>





**谢 谢 !**

详情请查询：<http://fdc.fang.com/>