

China Index Academy



北京商品住宅新开盘监测报告（第25周） （2021.6.14-2021.6.20）

中指研究院北京分院

2021年6月22日

政策动态

财政部、统计局相继发布2021年前5月房地产相关数据，其中土地使用权出让收入同比增长23.9%，全国住宅销售面积同比增长39.0%；发改委推动长三角一体化发展，加强对浙江建设共同富裕示范区的统筹；无锡发布楼市新政，要求江阴、宜兴两市与市区同步推进房地产市场调控工作；东莞发布土拍新规，禁止马甲公司参与土地拍卖。

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424套，合计批准入市面积为5.43万平。
- 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19.36万平，环比下降3%，成交量低位徘徊；商品住宅成交均价为50606元/平，环比结构性上升3.9%。
- 2) 北京TOP10项目累计成交564套，环比下降59%，轩景家园项目销售172套，位居排行榜首位；销售套数TOP10项目门槛值为39套，较上周下降45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

武汉城建与金茂签订战略合作协议，将合作产城发展、片区开发；中交地产拟发行公司债12亿元；龙光14.22亿元摘佛山商住地，成交楼面价20154.37元/平；华鸿嘉信20.78亿元竞得金华商住地，竞配建1.63万平。

财政部、统计局相继发布2021年前5月房地产相关数据，其中土地使用权出让收入同比增长23.9%，全国住宅销售面积同比增长39.0%；发改委推动长三角一体化发展，加强对浙江建设共同富裕示范区的统筹

政策性质	时间	部门	政策内容
财税金融	6月17日	财政部	6月17日，财政部发布了今年前五个月全国财政收支情况：1-5月，全国一般公共预算收入9.6万亿元，同比增长24.2%；一般公共预算支出9.4万亿元，增长3.6%；地方政府性基金预算本级收入2.8万亿元，同比增长26%，其中国有土地使用权出让收入2.6万亿元，同比增长23.9%。
房地产市场	6月15日	统计局	6月15日，统计局发布1-5月份全国房地产开发投资和销售情况：1—5月份，商品房销售面积6.6亿平方米，同比增长36.3%；比2019年1—5月份增长19.6%，两年平均增长9.3%。其中，住宅销售面积为6.0亿平方米，同比增长39.0%。商品房销售额7.1万亿元，同比增长52.4%；比2019年1—5月份增长36.2%，两年平均增长16.7%。其中，住宅销售额为6.5万亿元，同比增长56.5%。
其他	6月17日	发改委	6月17日，发改委表示依托推动长三角一体化发展领导小组，加强对浙江建设共同富裕示范区的统筹指导：①探索建设共同富裕示范区示范任务赋予浙江，并加强对改革试验、政策实施的监督检查；②在科技创新、数字化改革、分配制度改革、城乡区域协调发展、公共服务、生态产品价值实现等方面，给予改革授权，允许浙江先行先试。

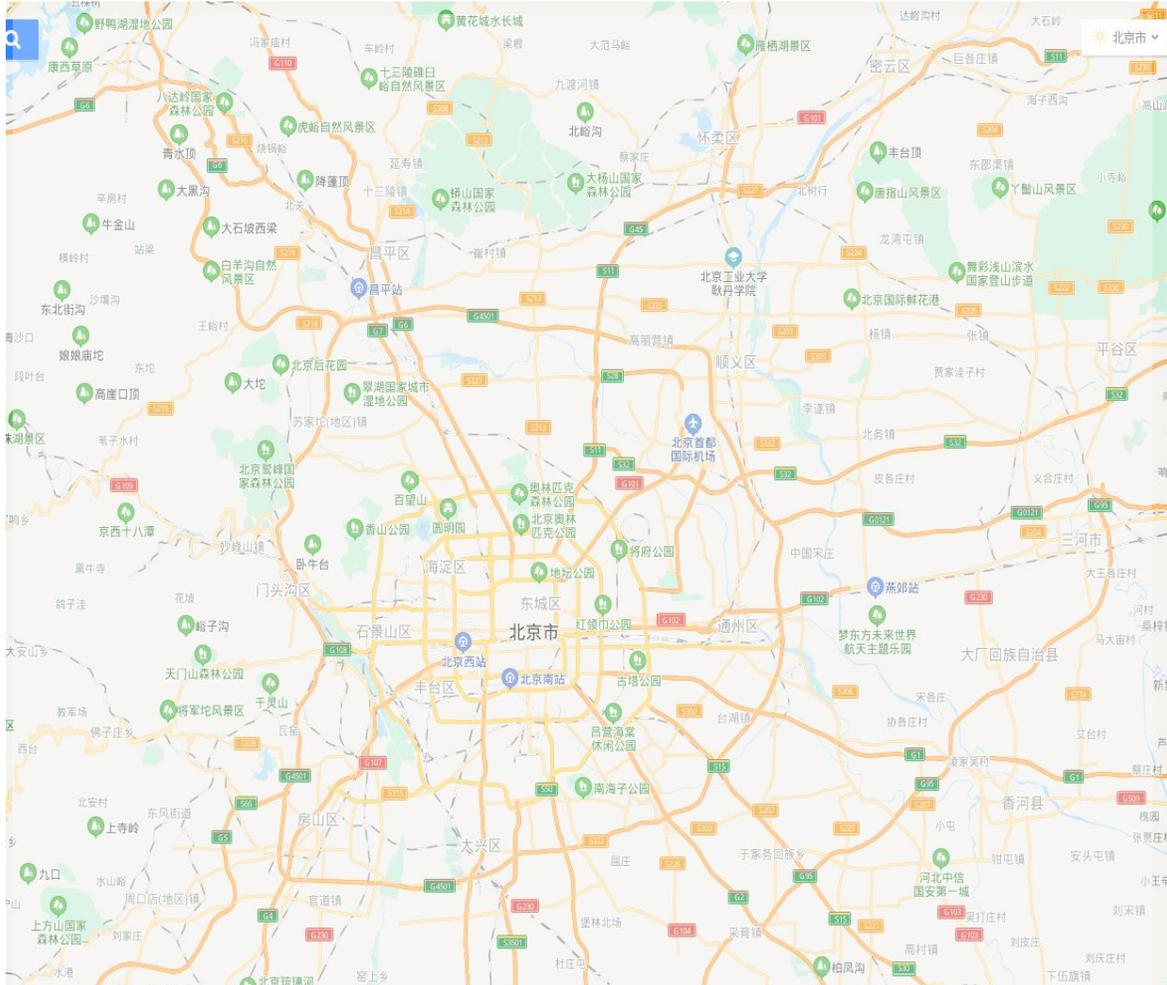
政策动态-地方

无锡发布楼市新政，要求江阴、宜兴两市与市区同步推进房地产市场调控工作；东莞发布土拍新规，禁止马甲公司参与土地拍卖。

政策性质	时间	城市	政策内容
房地产市场	6月15日	无锡	6月15日，无锡市发布《市县联动、促进房地产市场平稳健康发展》的通知。要求江阴、宜兴两市做好调控政策储备，与市区同步推进房地产市场调控工作，提出：①要联手金融监管部门采取措施，严查经营贷、消费贷违规流入房地产市场；②要构建多维度住房保障体系；③对遏制学区房炒作做出进一步明确要求。
土拍规则		东莞	近日，东莞住建局、自然资源部等7部门联合发布《关于规范土地招拍挂竞买资格的通告》（试行）。《通告》提出，新注册空壳公司不能参与土地拍卖，参拍企业实缴出资金额、员工参保人数、纳税金额均需大于0；初次违反规则，参拍企业禁拍1年，再次违反规则参拍企业母公司禁拍1年。

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。

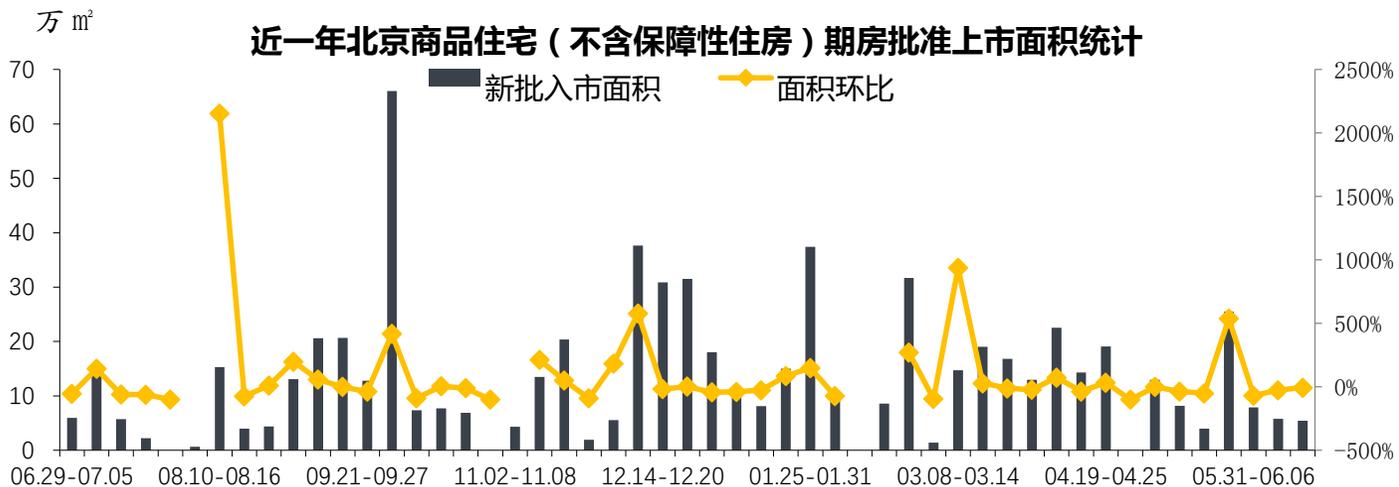
本周北京新开盘项目信息							
项目名称	区域	开发商	开盘时间	销售均价 (元/m ²)	推出套数	认购套数	去化率
-	-	-	-	-	-	-	-

本周北京新批入市2个项目，分别位于通州和顺义区，共批准入市424套，合计批准入市面积为5.43万平。



本周北京新批准预售项目

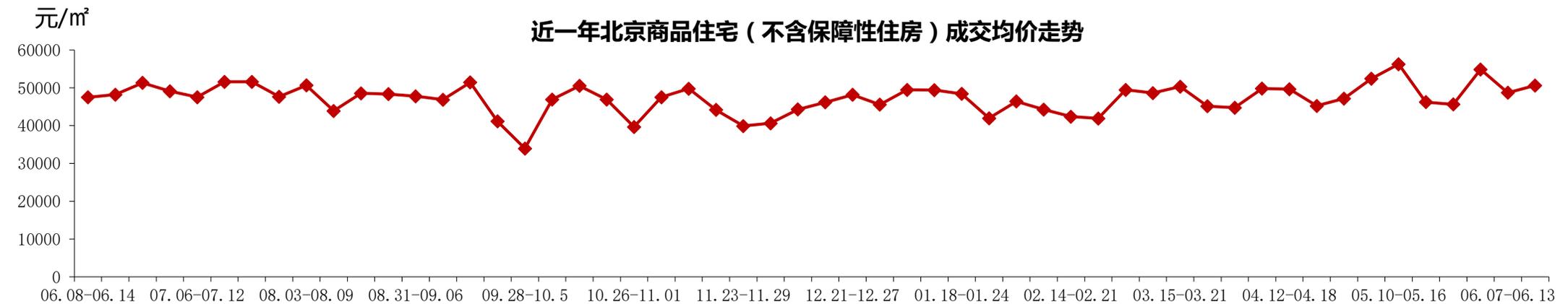
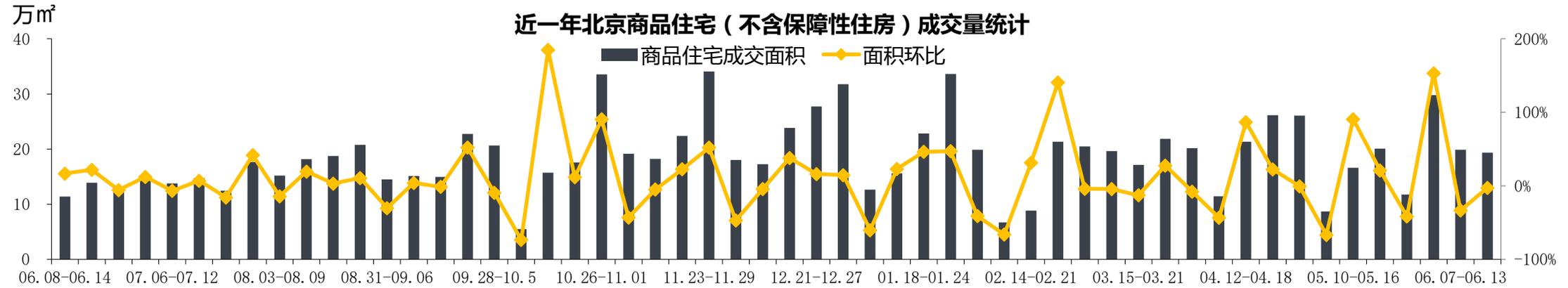
项目名称	区域	具体位置	物业类型	批准面积 (m ²)	批准套数	拟售均价 (元/m ²)	企业
万科城市之光·东望	通州	通州区台湖镇	限价房	42336.92	408	51462	万科
鲁能7號别墅	顺义	顺义区馨园八路6号院	别墅	11956.26	16	76609	鲁商



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19.36万平，环比下降3%，成交量低位徘徊；

成交均价及变化趋势：本周北京商品住宅成交均价为50606元/平，环比结构性上升3.9%。

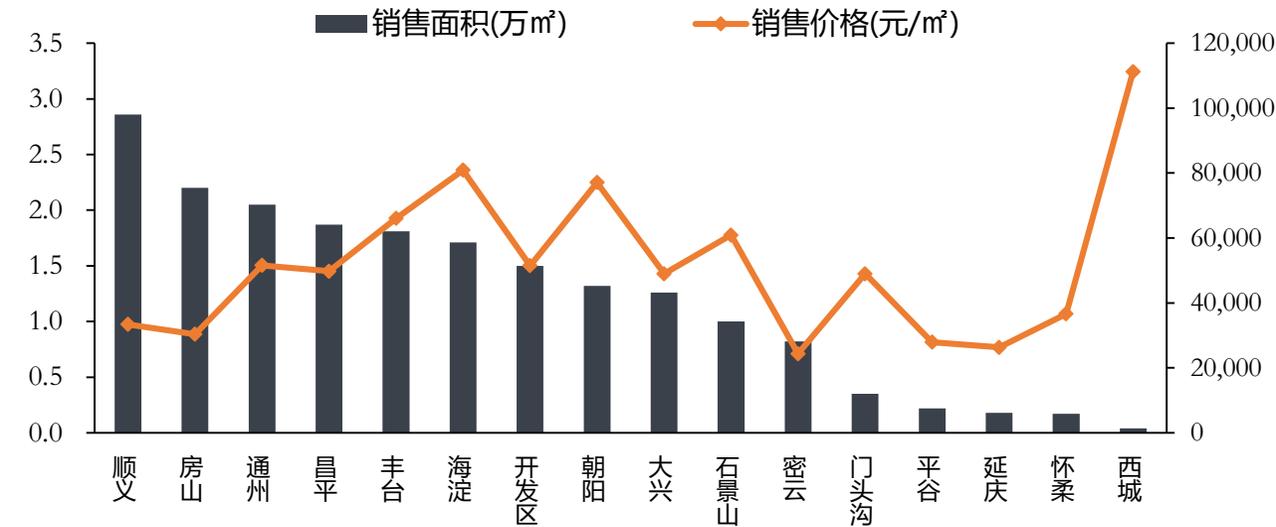


商品住宅-区域成交

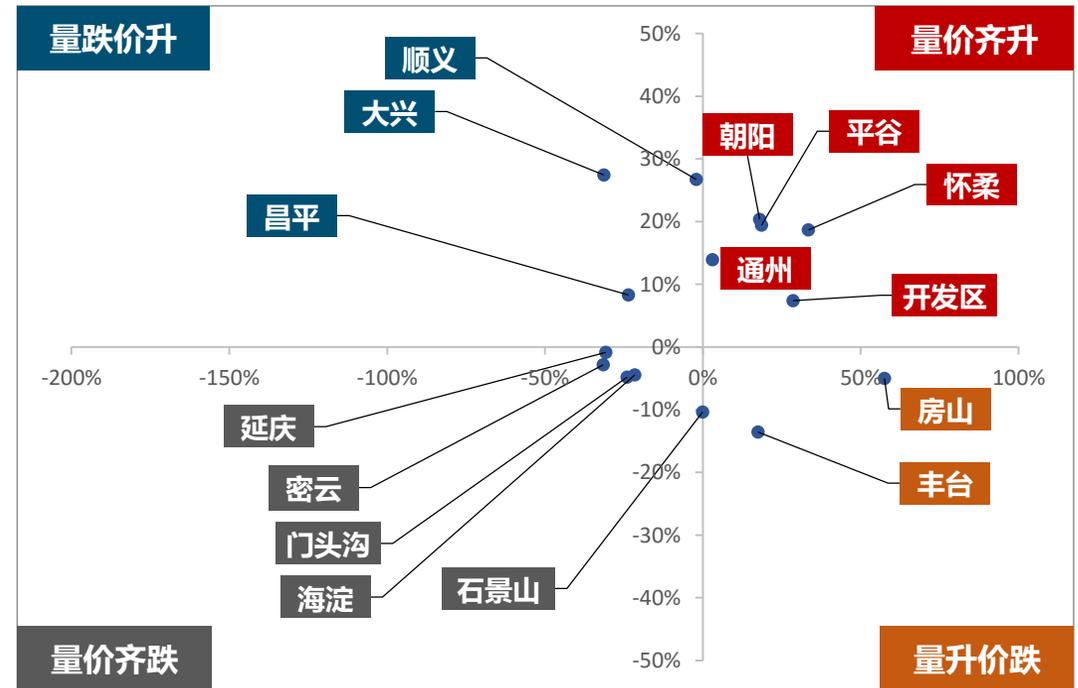
成交规模及变化趋势：本周顺义、房山和通州住宅成交量位列前三甲；环比来看，本周房山成交量环比上涨幅度较大，怀柔、开发区、平谷、丰台环比上涨超过10%；延庆、大兴和密云成交环比领跌，跌幅均超三成。

成交均价及变化趋势：西城区成交均价位居首位，达111252元/平；环比来看，大兴、顺义和朝阳区成交均价涨幅较大，环比上涨均超20%；丰台、石景山成交均价环比跌幅领跌，跌幅超过一成。

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564套，环比下降59%，轩景家园项目销售172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39套，较上周下降45套；

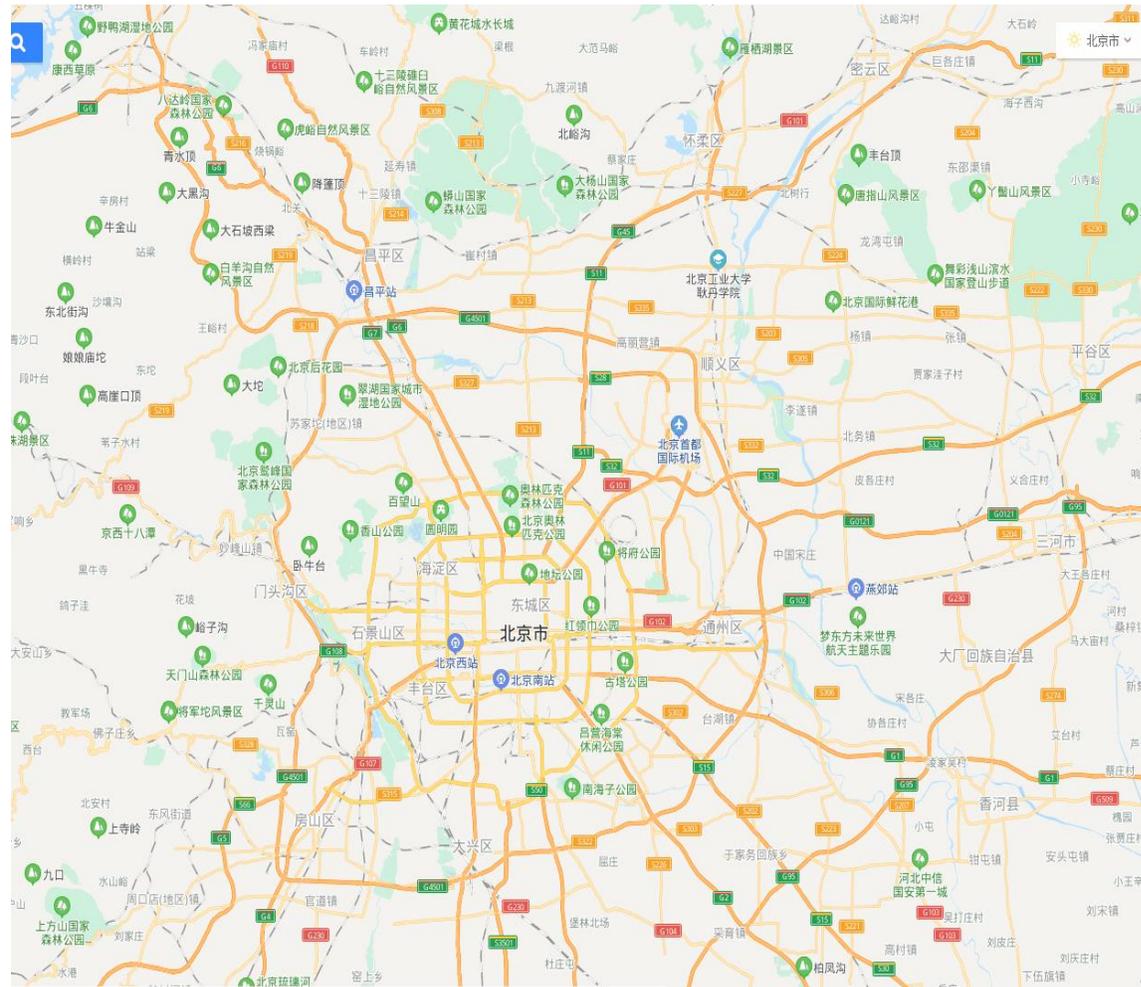
TOP10项目区域分布：顺义和海淀各有2个项目，房山、昌平、密云、大兴、通州和丰台各1个项目。

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 ²)	均价(元/m ²)	销售金额 (万元)	套均面积 (m ²)	套总价 (万元)
1	轩景家园	房山区	172	15237	29205	44499	89	259
2	公园十七区	顺义区	64	6596	53154	35062	103	548
3	金辰府	昌平区	45	4471	50064	22383	99	497
4	北京恒大上河院	密云区	43	4237	23554	9979	99	232
5	亦庄橡树湾	大兴区	41	3587	38663	13868	87	338
6	绿城·奥海明月生活美学馆	海淀区	41	4012	59237	23764	98	580
7	城市之光·东望	通州区	40	3558	48292	17181	89	430
8	公园都会	顺义区	40	3445	37727	12998	86	325
9	海淀幸福里	海淀区	39	5053	80036	40439	130	1037
10	诺德逸府	丰台区	39	3937	68240	26869	101	689
周度平均值			56	5413	45636	24704	98	493

土地市场动态-推出

本周北京无宅地推出。

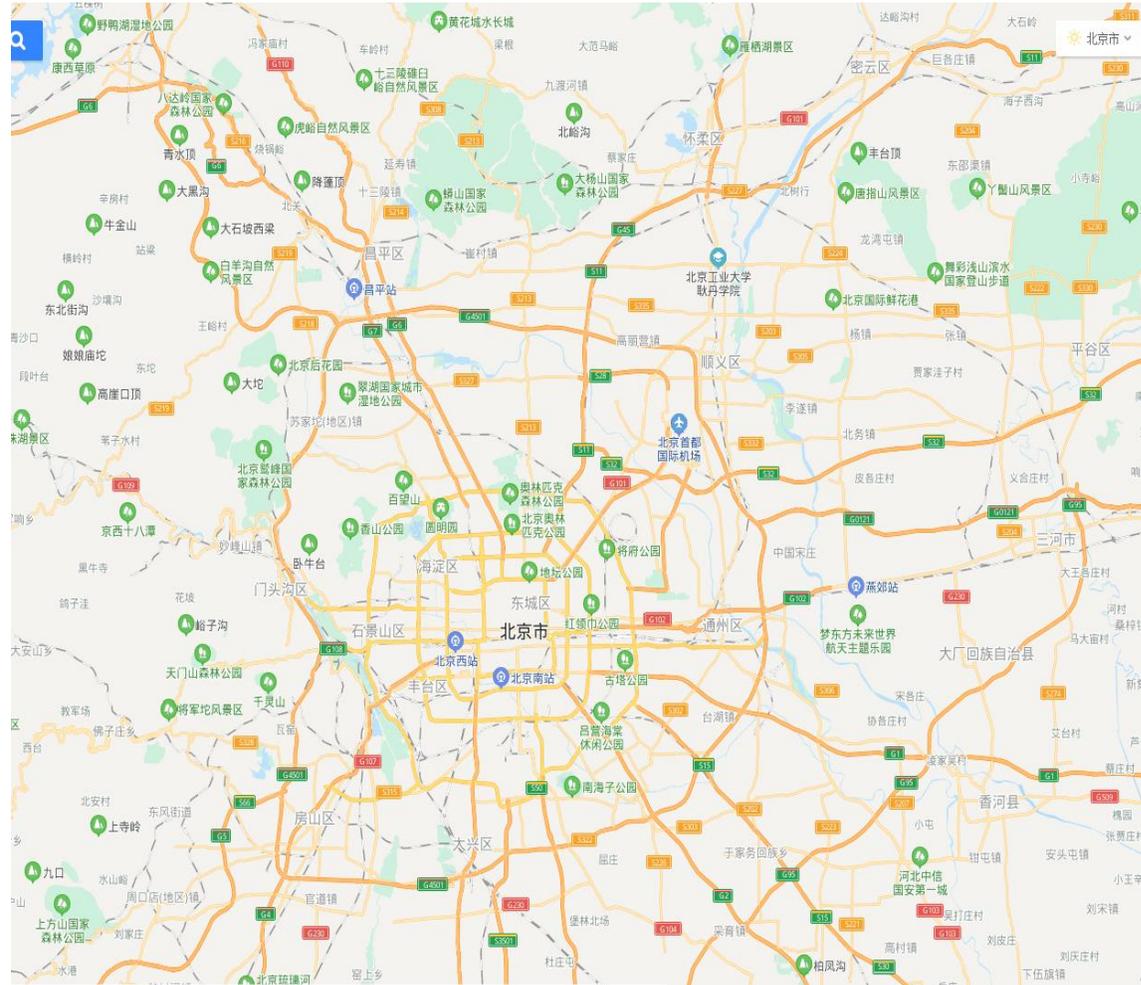


序号	
推出时间	
地块位置	
所处区域	
用地性质	
建设用地面积 (m ²)	
规划用地面积 (m ²)	
出让起始价 (万元)	
推出楼面价 (元/m ²)	
竞价截止日	
土地类型	

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	

武汉城建与金茂签订战略合作协议，将合作产城发展、片区开发；中交地产拟发行公司债12亿元；荣安地产拟对3子公司开发融资提供总计24.76亿担保

类型	房企	时间	内容
合作	金茂	6月17日	6月17日，武汉城建集团与中国金茂就国企央企携手、签订战略合作协议，将合作产城发展、片区开发。
融资	中交地产	6月14日	中交地产拟公开发行公司债券不超过12亿元，由控股股东中交房地产集团有限公司提供连带责任保证担保。
	阳光城	6月15日	阳光城为旗下邛崃公司提供1.4亿元融资提供担保；为漳州提供3.5亿元融资提供担保；以及提供18亿元融资提供担保。
	荣安地产	6月15日	荣安地产为公司下属子公司荣瑾置业、康发置业、义乌荣安置业提供9.8亿元、8亿元、6.96亿元的连带责任保证担保，总计24.76亿元。
	金辉集团	6月15日	金辉集团发行公司债券总额不超过人民币13.5亿元，票面金额为100元，期限为5年期。
	华润置地	6月15日	华润置地为34.5亿港元的贷款融资与一家银行订立了一份贷款融资协议。该贷款融资自提款日起计为期一年。
	金地集团	6月15日	金地发行中期票据15亿元，发行期限3年，发行利率为3.79%，起息日为2021年6月15日，到期日为2024年6月15日。
	中南建设	6月15日	中南建设集团为旗下子公司申请不超过1.8亿元的授信额度，期限12个月。中南建设为有关授信提供担保，担保金额1.8亿元。
	中国奥园	6月15日	中国奥园发行于2024年到期2亿美元7.95%优先票据。发行票据的估计所得款项净额(经扣除就本次发售应付的承销佣金及其他估计开支)将约为1.95亿美元，公司拟将所得款项净额用于集团现有境外债务再融资。
	花样年	6月17日	花样年发行于2024年到期的2亿美元14.5%优先票据。票据将自2021年6月25日起按年利率14.5%计息，每半年后支付一次，
	中国铁建	6月17日	中国铁建33亿元第一期公司债券确认最高票面利率4.00%。
	栖霞建设	6月17日	南京栖霞发布2021年度第三期超短期融资券发行期限270天，实际发行总额5亿，发行利率5.80%。
	滨江集团	6月17日	滨江房产发布为控股子公司提供担保40亿元的融资，额度分别为15亿元、15亿元、5亿元和5亿元。公司按股权比例为滨来公司本次融资提供连带责任保证担保，担保金额为20.4亿元。
	大悦城	6月17日	大悦城发布为全资子公司提供担保申请人民币2.48亿元借款，担保期限自借款合同约定的债务履行期限届满之日起三年。
	中洲控股	6月17日	深圳市中洲投资控股申请不超过人民币6亿元整融资，贷款期限36个月。
	融信中国	6月18日	融信中国为子公司提供最高额达4.6亿元的担保。
	大悦城	6月18日	大悦城控股为全资子公司总额度为人民币5000万元的贷款担保。
大悦城	6月18日	大悦城控股为其全资子公司提供申请1.5亿美元等值的定期贷款额度担保。	
中南建设	6月18日	江苏中南建设为促进中南建设业务发展，中南建设为宁波锦富、中南建筑、温州玉茂3家子公司提供担保，总担保金额12.32亿元。	

龙光14.22亿元摘佛山商住地，成交楼面价20154.37元/平；华鸿嘉信20.78亿元竞得金华商住地，竞配建1.63万平

房企	城市	内容
龙光集团	佛山	6月15日，龙光14.22亿元摘佛山大沥商住地，成交楼面价20154.37元/平方米。该地块吸引了12家房企竞拍
华鸿嘉信	金华	6月16日，华鸿嘉信20.78亿元竞得浙江金华永康一宗商住用地，竞配建住宅面积16320平方米
宝龙地产	苏州	6月16日，宝龙7.08亿元竞得苏州常熟1宗商住地
金地集团	佛山	6月16日，金地18.72亿元摘顺德乐从一宗商住地
宝龙地产	佛山	6月17日，宝龙39.14亿元竞得佛山大沥奇槎1宗地块
大连万达	长春	6月17日，长春集中供地,万达包揽莲花山度假区5宗地块，成交总价18.22亿元
龙湖联合体	长春	6月17日，长春集中供地龙湖连拿两地块,成交价8.47亿元
金地集团	舟山	6月17日，舟山普陀区夏新未来社区地块出让，金地9.78亿元竞得
中交地产	南宁	6月17日，中交地产12.57亿元竞得南宁邕宁宅地
绿城中国	湖州	6月17日，绿城10.91亿元竞得浙江湖州住宅用地
中海地产	长春	6月17日,长春集中供地中海联合体拿绿园区地块，总价6.19亿元
恒大地产	长春	6月17日,长春集中供地恒大宽城区拿地,总价6.01亿元
碧桂园	蚌埠	6月17日，碧桂园摘蚌埠2宗地,以及晋城、南通、合肥地块



谢 谢 !

详情请查询：<http://fdc.fang.com/>