

NOTHING

止

GONNA

于

STOP

至

US



善

NOW

# 一二手成交量接连上涨 北京加强房地产市场秩序整治

——2021年第17周北京房地产市场报告

北京中原市场研究部  
2021.4.26

# 目录

## CONTENTS

### 1 周点评

### 2 宏观政策

### 3 土地市场

### 4 一手房市场

- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

### 5 二手房市场

## 总结

### 宏观政策

- 4月19日，北京市教委发布关于2021年义务教育阶段入学工作的意见，进一步明确城六区“多校划片”入学政策细则。其中，海淀教委首次明确：2019年1月1日后在海淀区新登记并取得房屋不动产权证书的住房用于申请入学，通过电脑派位的方式多校划片入学。东城、西城区表示严格执行2020年已经公布的多校划片政策。
- 4月22日，北京住建委进一步加强房地产市场秩序整治工作，整治重点包括新房、存量房、住房租赁、网络房源信息发布四大方面。规范新房及存量房销售环节，重点整治无证售房、不实宣传、和不平等条款等8个方面。住房租赁方面，主要包含租赁合同备案、违法群租房和短租房、群众投诉反映集中的租赁中介等。

### 土地市场

- 上周，北京土地市场无供应；房山区以招标形式成交一宗共有产权房用地，被首开以7.501亿元竞得。

### 一手房市场

- 上周，北京住宅市场5个项目取证，分别位于丰台、房山区域，供应最多为首创天悦山河项目，批售532套/6.7万㎡。
- 上周，北京丰台区国誉万和城、首创天阅山河2个项目集中开盘，整体去化率为15%。
- 上周，北京商品住宅（普宅+别墅）成交1593套/17.93万㎡，成交套数环比上升25.8%；成交均价为5.2万元/㎡，环比下降6%。成交金额为93.79亿元。

### 二手房市场

- 上周，二手房市场住宅成交5402套/48.88万㎡，成交套数环比上升15%，同比上升47.8%；业主报价指数为42.99%，环比下降6.15个百分点。

# 目录

## CONTENTS

### 1 周点评

### 2 宏观政策

### 3 土地市场

### 4 一手房市场

- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

### 5 二手房市场

# 本周重要政策概览

城市	发布机构	政策主要内容	简评
北京	北京市教委	4月19日，北京市教委发布关于2021年义务教育阶段入学工作的意见，进一步明确城六区“多校划片”入学政策细则。其中，海淀教委首次明确：2019年1月1日后在海淀区新登记并取得房屋不动产权证书的住房用于申请入学，通过电脑派位的方式多校划片入学。东城、西城区表示严格执行2020年已经公布的多校划片政策。	整体来看，海淀区开始执行电脑派位，“真多校”时代来临。
北京	北京市住建委	4月22日，北京住建委进一步加强房地产市场秩序整治工作，整治重点包括新房、存量房、住房租赁、网络房源信息发布四大方面。规范新房及存量房销售环节，重点整治无证售房、不实宣传、和不平等条款等8个方面。住房租赁方面，主要包含租赁合同备案、违法群租房和短租房、群众投诉反映集中的租赁中介等。	确保北京市房地产市场发展平稳、有序、健康。

# 目录

## CONTENTS

### 1 周点评

### 2 宏观政策

### 3 土地市场

### 4 一手房市场

- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

### 5 二手房市场

上周，北京土地市场无供应；房山区以招标形式成交一宗共有产权房用地，被首开以7.501亿元竞得。

表：2021年第17周北京土地成交详情

宗地名称	成交日期	宗地位置	规划用途	规划建筑面积 (万㎡)	成交价(亿元)	成交楼面价(元/平 米)	溢价率	成交单位	地块属性
北京市房山区长阳镇 04 街区 FS10-0104-6001、6002 地块	2021/4/23	房山区长阳 镇	R2 二类居住用地、 A334 基础教育用地	9.27	7.501	8093	2.16%	首开	共有产权房

# 目录

## CONTENTS

### 1 周点评

### 2 宏观政策

### 3 土地市场

### 4 一手房市场

- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

### 5 二手房市场

# 一手房地产市场|新批预售证

上周，北京住宅市场5个项目取证，分别位于丰台、房山区域，供应最多为首创天悦山河项目，批售532套/6.7万㎡。

表：2021年第17周北京市住宅市场新批预售证情况一览

项目名称	发证时间	项目地址	物业类型	批准销售套数	批准销售面积 (万㎡)	产品	住宅拟售均价(元/㎡)
合生缦云	2021年4月22日	丰台区	普宅	263	5.7	两室 104.95~104.95㎡ (1套) 三室 149.52~185.24㎡ (7套) 四室 189.72~257.58㎡ (255套)	106500
			车位	328	1.2	车位 34.16~72.47㎡ (328套)	14954
			储藏间	182	0.8	其它 9.47~111.52㎡ (182套)	30000
国誉万和城	2021年4月22日	丰台区	普宅	326	4.6	一室 77.67~120.19㎡ (18套) 三室 106.87~110.36㎡ (8套) 四室 138.94~162.04㎡ (300套)	80999
			储藏间	109	0.3	其它 11.35~91.45㎡ (109套)	30000
首创天阅山河	2021年4月22日	丰台区	普宅	532	6.7	一室 71.76~145.85㎡ (13套) 两室 150.85~173.54㎡ (11套) 三室 108.2~136.12㎡ (412套) 四室 158.25~158.87㎡ (96套)	81000
			车位	447	1.4	车位 23.74~63.9㎡ (447套)	12566
			储藏间	246	0.5	其它 7.53~61.98㎡ (246套)	30000
中海寰宇天下天賦	2021年4月18日	石景山区	普宅	444	5.5	两室 80.38~80.4㎡ (4套) 三室 104.45~126.4㎡ (346套) 四室 158.03~159.76㎡ (92套) 五室 208.26~208.26㎡ (2套)	71200
			储藏间	179	0.5	其它 11.27~55.84㎡ (179套)	28000
中海天钻	2021年4月18日	石景山区	普宅	320	3.8	三室 88.27~117.24㎡ (204套) 四室 130.56~130.56㎡ (52套) 五室 166.77~167.03㎡ (48套) 复式 126.99~353.35㎡ (16套)	76000

# 一手房地产市场|新开盘项目

上周，北京丰台区国誉万和城、首创天阅山河2个项目集中开盘，整体去化率为15%。

表：2021年第17周北京市住宅市场集中开盘情况一览

项目名称	行政区	开发商	开盘日期	推盘类型	主力户型 (m <sup>2</sup> )	推售套数	成交套数	去化率	均价 (元/m <sup>2</sup> )	开盘优惠
国誉万和城	丰台区	远洋+城建	2021年4月23日	首开	140m <sup>2</sup> 四居、 160m <sup>2</sup> 四居	258	25	10%	80000	开盘当天1个点优惠
首创天阅山河	丰台区	首创	2021年4月23日	首开	109m <sup>2</sup> 三居、 135m <sup>2</sup> 三居、 157m <sup>2</sup> 四居	248	49	20%	80000	开盘当天1个点优惠

# 一手房地产市场|住宅成交情况

上周，北京商品住宅（普宅+别墅）成交1593套/17.93万 $m^2$ ，成交套数环比上升25.8%；成交均价为5.2万元/ $m^2$ ，环比下降6%。成交金额为93.79亿元。

- 从成交量来看，普宅成交1502套/15.03万 $m^2$ ，成交套数环比上升28.3%（奥森ONE限竞房集中成交237套）；别墅成交91套/2.9万 $m^2$ ，成交套数环比下降4.2%。
- 从成交均价来看，普宅成交均价为5.3万元/ $m^2$ ，环比下降7.5%（和悦春风限竞房：3.5万元/ $m^2$ ）；别墅成交均价为5.1万元/ $m^2$ ，环比上升1.3%。

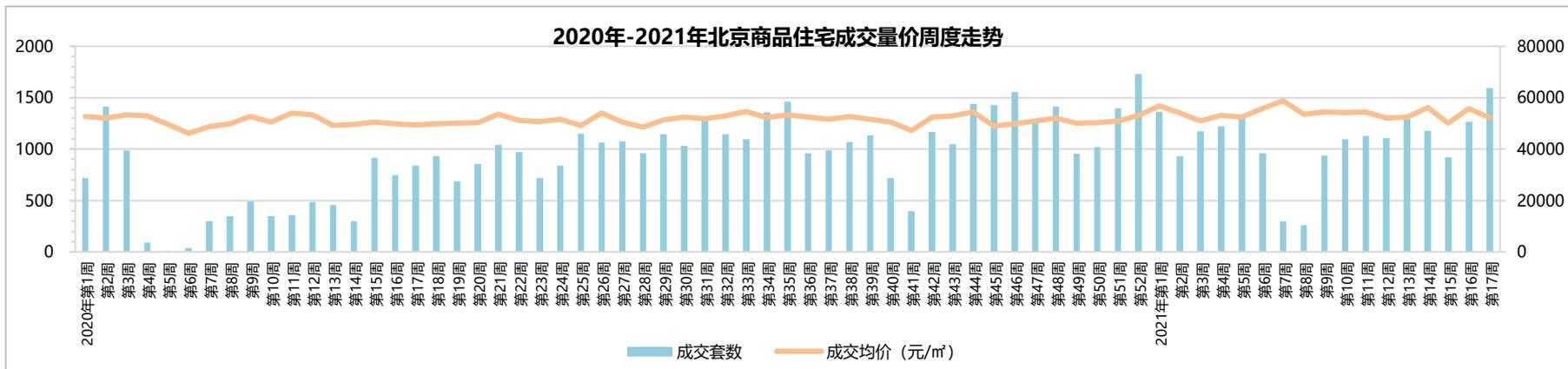


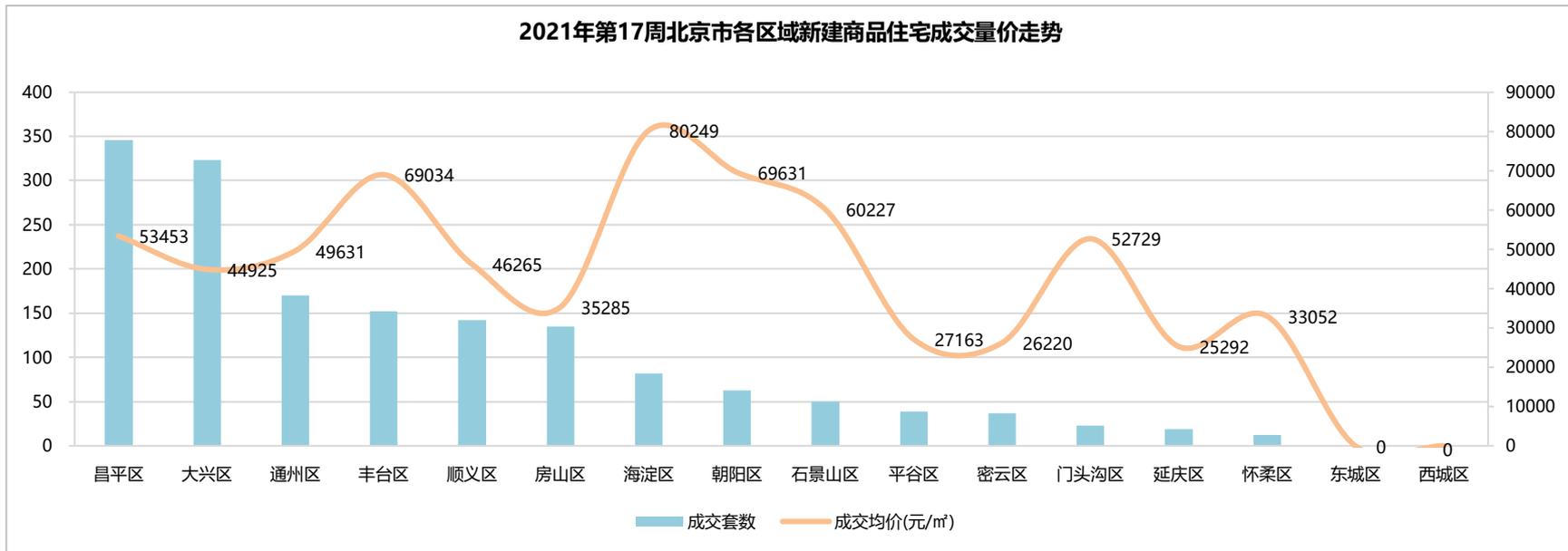
表:2021年第17周北京市商品住宅成交详情（普宅+别墅，不含共产房&回迁房）

类别	成交量				成交均价		成交金额	
	成交套数	环比	成交面积（万 $m^2$ ）	环比	成交均价（元/ $m^2$ ）	环比	成交金额（亿元）	环比
普宅	1502	28.3%	15.03	10.8%	52531	-7.5%	78.96	2.5%
别墅	91	-4.2%	2.90	-0.7%	51079	1.3%	14.83	0.8%
合计 (不含共产、回迁房)	1593	25.8%	17.93	8.7%	52296	-6.0%	93.79	2.2%

# 一手房市场|区域成交情况

上周，昌平区成交量领先其它区域，成交346套/3.36万m<sup>2</sup>，主要贡献项目为奥森ONE限竞房，集中网签237套，成交均价5.8万元/m<sup>2</sup>。

- 从成交量来看，除东、西城无成交外，朝阳、丰台、大兴、房山、昌平、顺义、平谷、密云8个区域环比上升，6个区域环比下滑；上涨幅度最大为昌平区，环比上涨114%（奥森ONE限竞房集中成交237套），降幅最大为石景山区，环比下降30%。
- 从成交均价来看，除东、西城无成交外，丰台、门头沟、昌平、平谷、密云5个区域环比上涨，9个区域均环比下滑；上涨幅度最大为平谷区，环比上涨17%（京投发展璟悦府：3万元/m<sup>2</sup>），降幅最大区域为怀柔区，环比下降16%。



# 一手房市场|成交套数排行榜

上周，商品住宅成交套数TOP10中，9个项目为限竞房，共成交601套/5.26万m<sup>2</sup>；其中昌平**奥森ONE限竞房项目**（成交237套/1.94万m<sup>2</sup>/11.2亿元/5.8万元/m<sup>2</sup>）**登顶榜首**。

表:2021年第17周北京市新建商品住宅网签套数排行榜（普宅+别墅，不含共产房&回迁房）

名次	项目名称	行政区	成交套数	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)	04.19-04.25 均价(元/m <sup>2</sup> )	04.12-04.18 均价(元/m <sup>2</sup> )	套均面积 (m <sup>2</sup> )	套均总价 (万元)
1	奥森ONE限竞房	昌平区	237	1.94	11.20	57679	57647	82	473
2	和悦春风限竞房	大兴区	71	0.62	2.17	35095	—	87	306
3	融创公园壹号限竞房	大兴区	64	0.53	1.86	35162	34874	83	291
4	公园十七区限竞房	顺义区	46	0.47	2.46	52259	52795	102	535
5	奥海明月限竞房	昌平区	41	0.38	2.26	59084	58315	93	551
6	亦庄橡树湾	通州区	41	0.39	1.50	38689	37971	95	366
7	中铁诺德逸府限竞房	丰台区	41	0.38	2.57	67835	—	93	627
8	金辰府限竞房	昌平区	36	0.34	1.61	47711	47150	94	447
9	中骏云景台限竞房	房山区	35	0.30	0.85	28074	27786	86	243
10	首创远洋禧瑞天著限竞房	大兴区	30	0.30	1.46	48908	47451	100	487
合计			642	5.65	27.94	49451	—	88	435

# 目录

## CONTENTS

### 1 周点评

### 2 宏观政策

### 3 土地市场

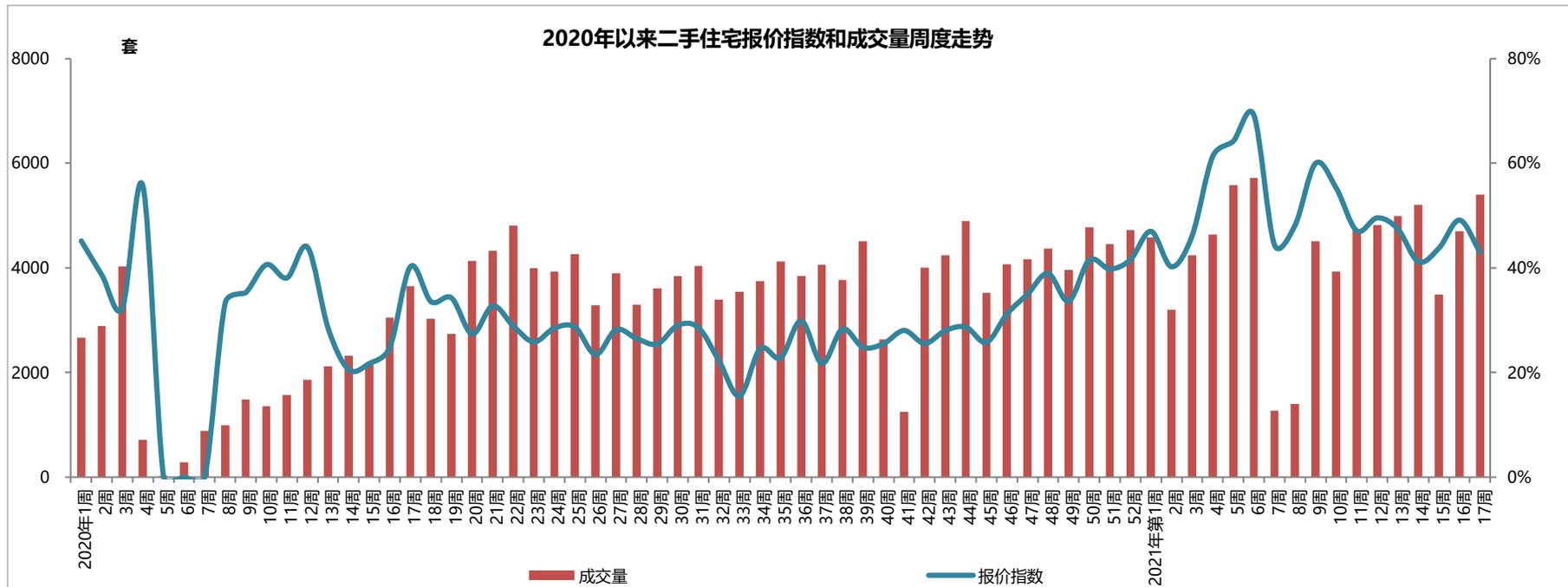
### 4 一手房市场

- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

### 5 二手房市场

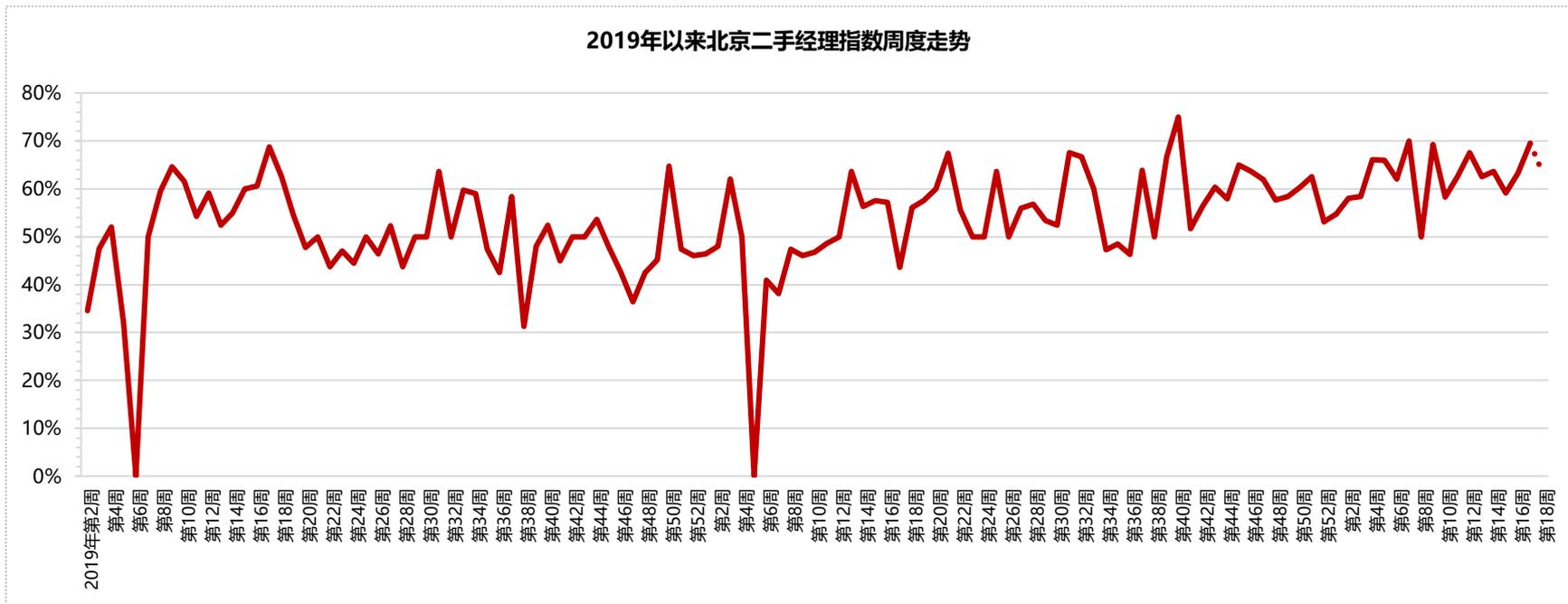
# 二手房市场|报价指数

上周，二手市场住宅成交5402套/48.88万m<sup>2</sup>，成交套数环比上升15%，同比上升47.8%；业主报价指数为42.99%，环比下降6.15个百分点。



注:报价指数 = (上涨房源量 + 持平房源量 \* 0.5) / 总房源量  
2020年第4-5周为春节期间, 报价指数为0%

本周，北京二手经理人指数下降，为63.33%，环比下降6.11%。



注：二手经理指数概括展示了中原二手经理人对于房价走势的看法，与实际价格走势具有一定的相关性，因此可以通过二手经理指数来辅助预测房价的走向。当指数高于50%时，说明看涨人数占比较高，房价上涨的可能性较大；低于50%时，说明看跌人数占比较高，房价下降的可能性较大；50%则表示与上周相比无变化。

2019年第6周、2020年第5周为春节期间，指数为0

NOTHING

止

GONNA

于

STOP

至

US



善

NOW

# 中原地产与您一起创造辉煌

## 市场研究部ResearchDept

北京中原地产经纪有限公司

BEIJINGCENTALINEPROPERTYCONSULTANTSLTD.

地址:朝阳门外大街联合大厦10层1005室

TEL:8610-65951688-265

DeptEmail:wangzy9@centaline.com.cn