

NOTHING

止

GONNA

于

STOP

至

US



善

NOW

新房成交微涨 二手成交量小幅上涨

——2021年第11周北京房地产市场报告

北京中原市场研究部  
2021.3.15

# 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

- 3月12日，住建委发文称，北京市将合理增加居住用地供应，加大向租赁住房倾斜力度，强化“房地联动、一地一策”机制。根据不同地块具体情况，设定不同的土地竞买或房屋销售条件，如设定地价上限、竞政府共有产权份额、竞建高品质住宅、竞建人才公租房、企业自持房屋比例、执行差异化税收信贷优惠政策、制定优先购房顺序等。

### 土地市场

- 上周，北京无土地供应和成交。

### 一手房市场

- 上周，北京住宅市场1个非限竞房项目获批预售证，顺义区恒大上和府共批售655套/6.5万 $m^2$ 。
- 上周，北京无新开盘项目。
- 上周，北京商品住宅（普宅+别墅）成交1128套/13.85万 $m^2$ ，成交套数环比上升3.1%；成交均价为5.4万元/ $m^2$ ，环比上升0.5%。成交金额为75.44亿元。

### 二手房市场

- 上周，二手房市场住宅成交4728套/42.20万 $m^2$ ，成交套数环比上升20.3%；业主报价指数为47.12%，环比下降8.18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

城市	发布机构	政策主要内容	简评
北京	住建委	<ul style="list-style-type: none"><li>3月12日，住建委发文称，北京市将合理增加居住用地供应，加大向租赁住房倾斜力度，强化“房地联动、一地一策”机制。根据不同地块具体情况，设定不同的土地竞买或房屋销售条件，如设定地价上限、竞政府共有产权份额、竞建高品质住宅、竞建人才公租房、竞企业自持房屋比例、执行差异化税收信贷优惠政策、制定优先购房顺序等。</li></ul>	非限竞房取证阶段的“限价”一直存在，土地出让环节即告知各地块房价上限，有助于开发商精准投资，遏制非理性拿地行为，实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。

# 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

# 土地市场

上周，北京无土地供应和成交。

# 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，北京住宅市场1个非限竞房项目获批预售证，顺义区恒大上和府共批售655套/6.5万m<sup>2</sup>。

表：2021年第11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m <sup>2</sup> )	产品	住宅拟售均价(元/m <sup>2</sup> )
恒大上和府	2021年3月8日	顺义区	普宅	655	6.5	一室 44.87~136.88m <sup>2</sup> (35套) 两室 73.3~187.63m <sup>2</sup> (114套) 三室 93.32~133.22m <sup>2</sup> (476套) 四室 139.05~143.99m <sup>2</sup> (30套)	41073
			车位	606	2.2	车位 33.88~52.23m <sup>2</sup> (606套)	5159
			仓储	283	0.9	其它 4.45~94.31m <sup>2</sup> (283套)	15000

# 一手房市场|新开盘项目

上周，北京无新开盘项目。

# 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1128套/13.85万 $m^2$ ，成交套数环比上升3.1%；成交均价为5.4万元/ $m^2$ ，环比上升0.5%。成交金额为75.44亿元。

- 从成交量来看，普宅成交1027套/11.06万 $m^2$ ，成交套数环比上升0.2%；别墅成交101套/2.79万 $m^2$ ，成交套数环比上升46.4%。
- 从成交均价来看，普宅成交均价为5.8万元/ $m^2$ ，环比上升5.3%（海淀幸福里:7.7万元/ $m^2$ ）；别墅成交均价为4.2万元/ $m^2$ ，环比下滑18.6%。

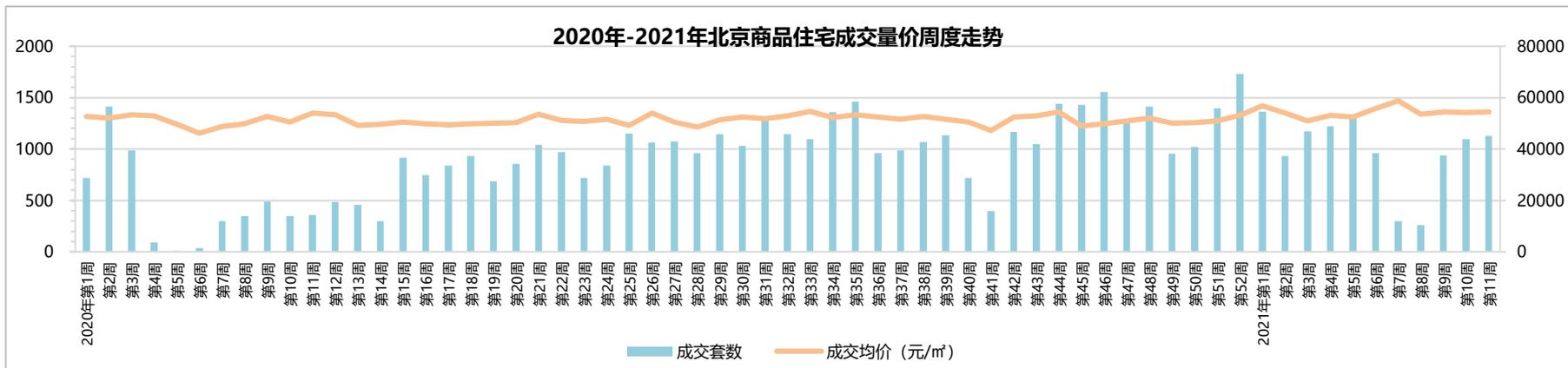
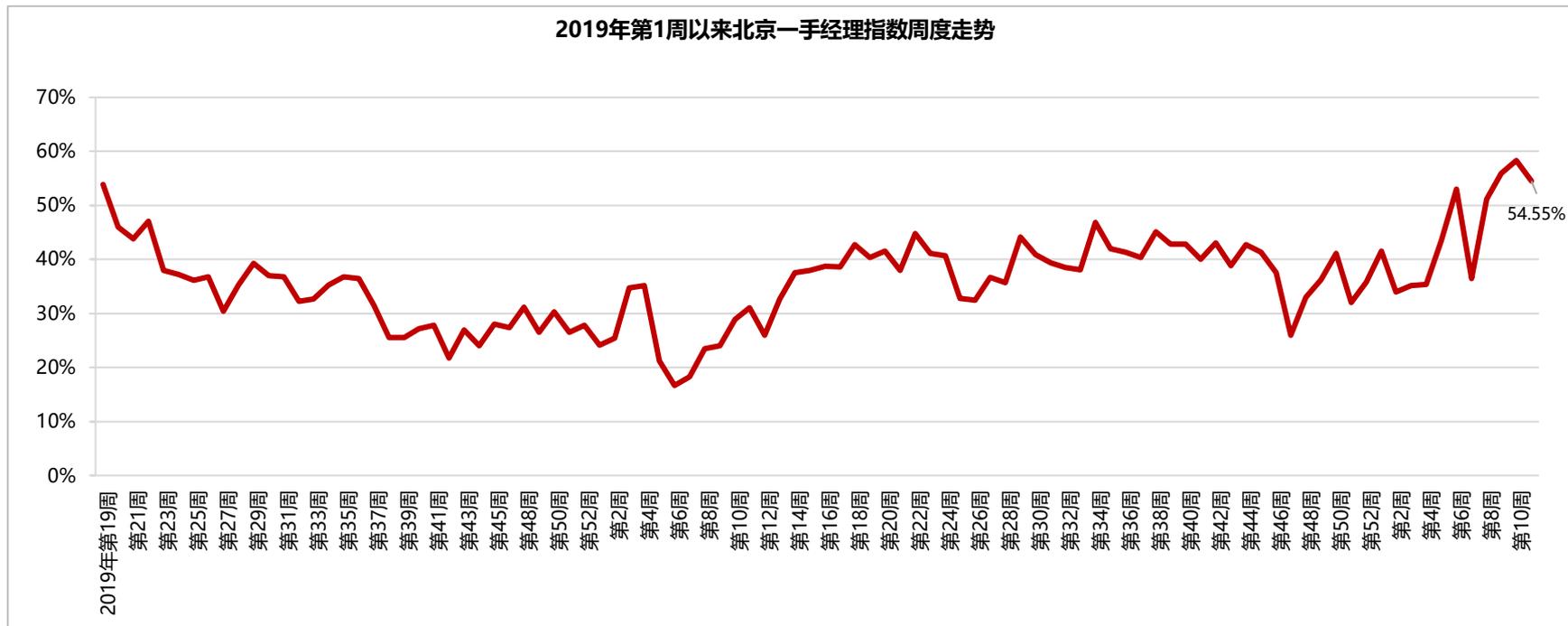


表:2021年第11周北京市商品住宅成交详情（普宅+别墅，不含共产房&回迁房）

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	1027	0.2%	11.06	6.6%	57596	5.3%	63.72	12.3%
别墅	101	46.4%	2.79	46.1%	41998	-18.6%	11.72	19.0%
合计 (不含共产、回迁房)	1128	3.1%	13.85	12.7%	54454	0.5%	75.44	13.3%

上周，一手经理人指数环比小幅下滑，为54.55%，环比下降3.78个百分点。



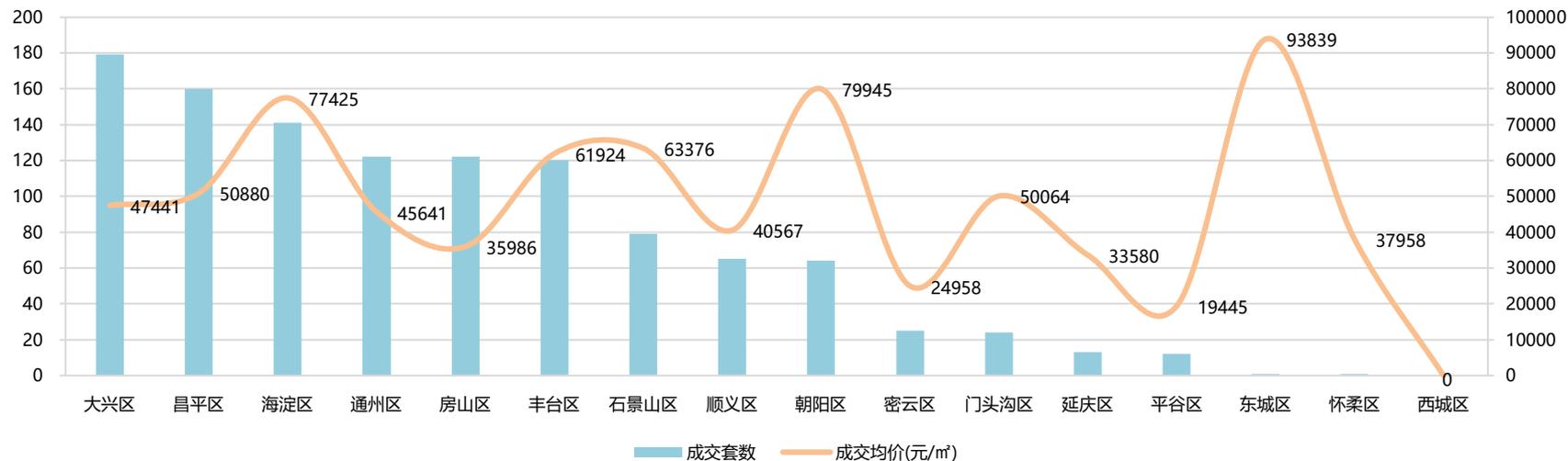
注：一手经理指数概括展示了中原一手经理人对于房价走势的看法，与实际价格走势具有一定的相关性，因此可以通过一手经理指数来辅助预测房价的走向。当指数高于50%时，说明看涨人数占比较高，房价上涨的可能性较大；低于50%时，说明看跌人数占比较高，房价下降的可能性较大；50%则表示与上周相比无变化。

# 一手房市场|区域成交情况

上周，大兴区成交量领先其它区域，成交179套/2.12万m<sup>2</sup>，主要贡献项目为融创亦庄壹号限竞房，集中网签21套，成交均价4.7万元/m<sup>2</sup>。

- 从成交量来看，除西城无成交外，朝阳、海淀、丰台、石景山、大兴、门头沟、密云、延庆8个区域环比上升，其余7个区域环比下滑；上涨幅度最大为延庆区，环比上涨12倍（樾熙府集中网签13套），降幅最大为东城区，环比下降67%。
- 从成交均价来看，除西城无成交外，朝阳、海淀、石景山、延庆4区域环比上涨，其余11个区域均下滑；上涨幅度最大为延庆区，环比上涨28%（樾熙府：3.4万元/m<sup>2</sup>），降幅最大区域为东城区，环比下降28%。

2021年第11周北京市各区域新建商品住宅成交量价走势



# 一手房市场|成交套数排行榜

上周，商品住宅成交套数TOP10中，7个项目为限竞房，共成交259套/2.44万m<sup>2</sup>；位于昌平区**奥森ONE限竞房**（成交62套/0.55万m<sup>2</sup>/3.16亿元/5.7万元/m<sup>2</sup>）登顶榜首。

表:2021年第11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)	03.08-03.14 均价(万元/m <sup>2</sup> )	03.01-03.07 均价(万元/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	62	0.55	3.16	57305	57938	89	510
2	京西印玥	房山区	54	0.44	1.83	41232	40940	81	339
3	京投发展岚山限竞房	海淀区	54	0.55	3.02	55051	55413	102	559
4	海淀幸福里	海淀区	52	0.57	4.36	76671	78791	110	838
5	奥海明月限竞房	昌平区	39	0.37	2.19	59536	58091	95	562
6	亦庄橡树湾	通州区	28	0.25	0.92	36679	37738	89	329
7	中铁诺德逸府限竞房	丰台区	28	0.27	1.78	67049	66355	96	636
8	中国中铁诺德春风和院限竞房	丰台区	26	0.24	1.59	66910	66439	92	612
9	中骏云景台限竞房	房山区	25	0.22	0.60	27623	27320	88	240
10	万科城市之光东望限竞房	通州区	25	0.24	1.08	45671	44538	96	432
合计			393	3.70	20.53	55486	—	94	522

# 目录

## CONTENTS

### 1 周点评

### 2 宏观政策

### 3 土地市场

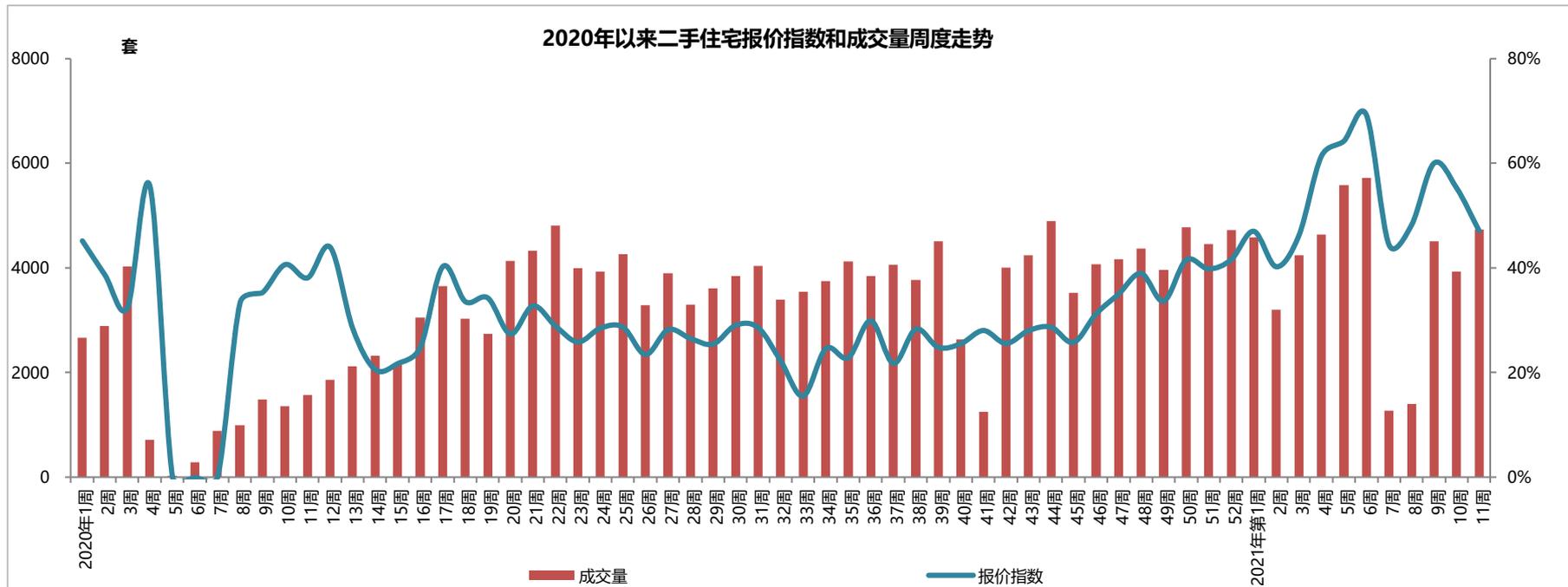
### 4 一手房市场

- 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4728套/42.20万m<sup>2</sup>，成交套数环比上升20.3%；业主报价指数为47.12%，环比下降8.18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为67.56%，环比上升5.06%。



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