

NOTHING

止

GONNA

于

STOP

至

US



善

NOW

住宅项目迎集中开盘 一二手成交量环比均上升

——2021年第16周北京房地产市场报告

北京中原市场研究部
2021.4.19

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16日，北京市规划和自然资源委员会发布了本年度第一批次商品住宅用地出让公告的补充公告，针对今年第一批次通过挂牌方式出让的29个项目，公布了土地合理上限价格、竞建“公共租赁住房”上限面积等。同时，公示房屋售价承诺书，并要求竞买人对未来房屋售价及住房最低品质保障等内容做出承诺。

土地市场

- 上周，北京通州区供应1宗商服用地，规划建筑面积5.32万 m^2 ，起始楼面价13018元/ m^2 。

一手房市场

- 上周，北京住宅市场1个别墅项目恒大丽宫取证，共推售双拼及叠拼别墅产品171套/14.3万 m^2 。。
- 上周，北京5个项目集中开盘，项目分布区域为石景山、海淀、顺义及怀柔，其中海淀幸福里、石景山中海天钻项目去化良好。
- 上周，北京商品住宅（普宅+别墅）成交1266套/16.49万 m^2 ，成交套数环比上升37.6%；成交均价为5.6万元/ m^2 ，环比上升11.4%。成交金额为91.76亿元。

二手房市场

- 上周，二手房市场住宅成交4697套/43.52万 m^2 ，成交套数环比上升34.8%，同比上升53.7%；业主报价指数为49.14%，环比上升5.34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	北京市规划和自然资源委员会	4月16日，北京市规划和自然资源委员会发布了本年度第一批次商品住宅用地出让公告的补充公告，针对今年第一批次通过挂牌方式出让的29个项目，公布了土地合理上限价格、竞建“公共租赁住房”上限面积等。同时，公示房屋售价承诺书，并要求竞买人对未来房屋售价及住房最低品质保障等内容做出承诺。	此举体现了土地市场公开、公平、公正原则，提高市场信息透明度，便于企业测算，并有助于引导企业理性竞买，在保证自身合理利润的同时，有助于提升未来住宅质量。

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，北京通州区供应1宗商服用地，规划建筑面积5.32万 m^2 ，起始楼面价13018元/ m^2 。

表：2021年第16周北京土地市场供应详情

宗地位置	宗地名称	建设用地面积 (万 m^2)	规划建筑面积 (万 m^2)	容积率	用地性质	开发程度	起始价 (亿元)	起始楼面价 (元/ m^2)	商品房类型
通州区	北京城市副中心 FZX-0902-0229、 0230地块	1.71	5.32	3.1	B2商务用 地	六通一平	6.92	13018	商服

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个别墅项目恒大丽宫取证，共推售双拼及叠拼别墅产品171套/14.3万m²。

表：2021年第16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 ²)	产品	住宅拟售均 价(元/m ²)
恒大丽宫	2021年4月14日	顺义区	别墅	171	14.3	双拼别墅 1009.21~2354.74m ² (75套) 叠拼别墅 313.7~504.59m ² (96套)	75313

一手房市场|新开盘项目

上周，北京5个项目集中开盘，项目分布区域为石景山、海淀、顺义及怀柔，其中海淀幸福里、石景山中海天钻项目去化良好。

表：2021年第16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（㎡）	推售套数	成交套数	去化率	均价（元/㎡）	开盘优惠
公园都会	顺义区	城建+首开+旭辉	2021年4月15日	首开	72㎡两居、89㎡三居、95㎡三居、105㎡三居、127㎡四居	362	165	46%	38500	排卡客户交5万享98折，开盘当天享98折，付款折扣4月底前交齐首付再享99折
海淀幸福里	海淀区	华润+首开+中交+住总	2021年4月13日	加推	98㎡三居、130㎡三居	146	139	95%	80000	一次性付款98折优惠
中海寰宇天下-天赋	石景山区	中海	2021年4月17日	首开	104㎡三居、115㎡三居、125㎡三居、158㎡四居	444	198	45%	75000（含精装）	无优惠
水岸雁栖	怀柔区	北科建	2021年4月18日	加推	55-58㎡一居、75-104㎡两居、101-149㎡三居、144-163㎡四居	313	31	10%	34000	排卡+首付10%享两个点折扣
中海天钻	石景山区	中海	2021年4月18日	加推	88㎡三居、117㎡三居、130㎡四居、167㎡五居	318	241	76%	76000	无优惠

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1266套/16.49万 m^2 ，成交套数环比上升37.6%；成交均价为5.6万元/ m^2 ，环比上升11.4%。成交金额为91.76亿元。

- 从成交量来看，普宅成交1171套/13.57万 m^2 ，成交套数环比上升39.2%（奥海明月集中成交69套）；别墅成交95套/2.92万 m^2 ，成交套数环比上升20.3%。
- 从成交均价来看，普宅成交均价为5.7万元/ m^2 ，环比上升11%（珠江阙：7万元/ m^2 ）；别墅成交均价为5万元/ m^2 ，环比上升10.1%。

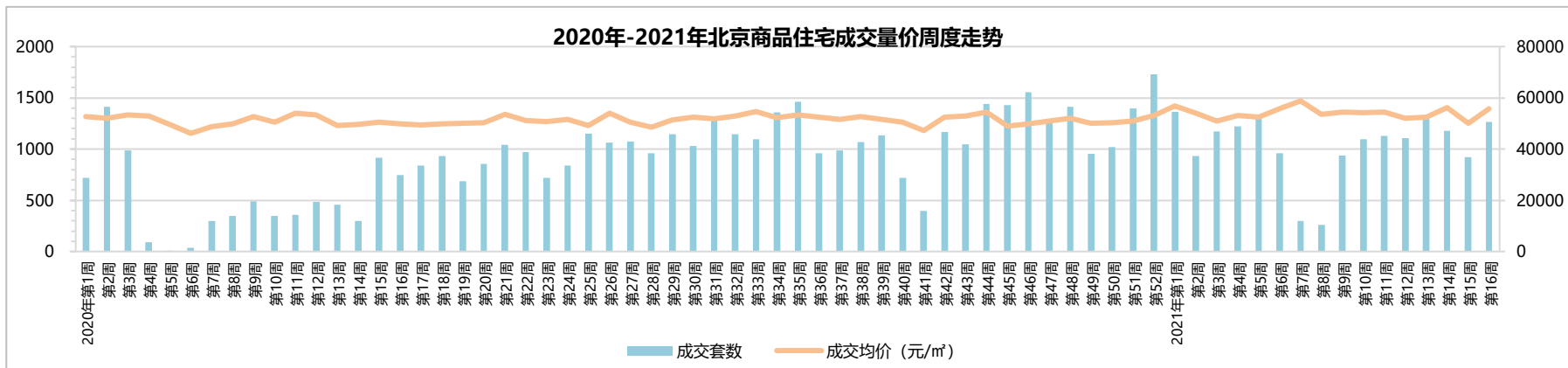
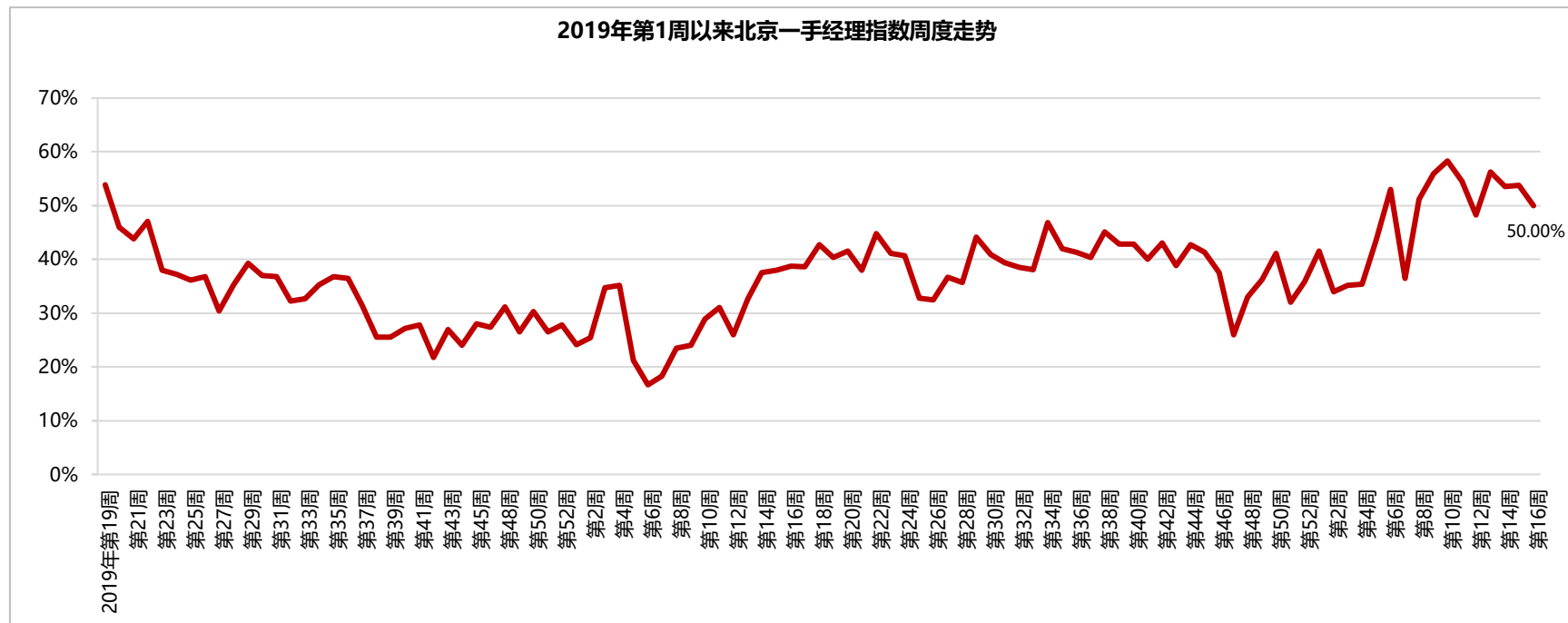


表:2021年第16周北京市商品住宅成交详情（普宅+别墅，不含共产房&回迁房）

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	1171	39.2%	13.57	57.8%	56766	11.0%	77.05	75.2%
别墅	95	20.3%	2.92	19.2%	50434	10.1%	14.71	31.2%
合计 (不含共产、回迁房)	1266	37.6%	16.49	49.4%	55646	11.4%	91.76	66.3%

上周，一手经理人指数环比下滑，为50%，环比上升3.7个百分点。



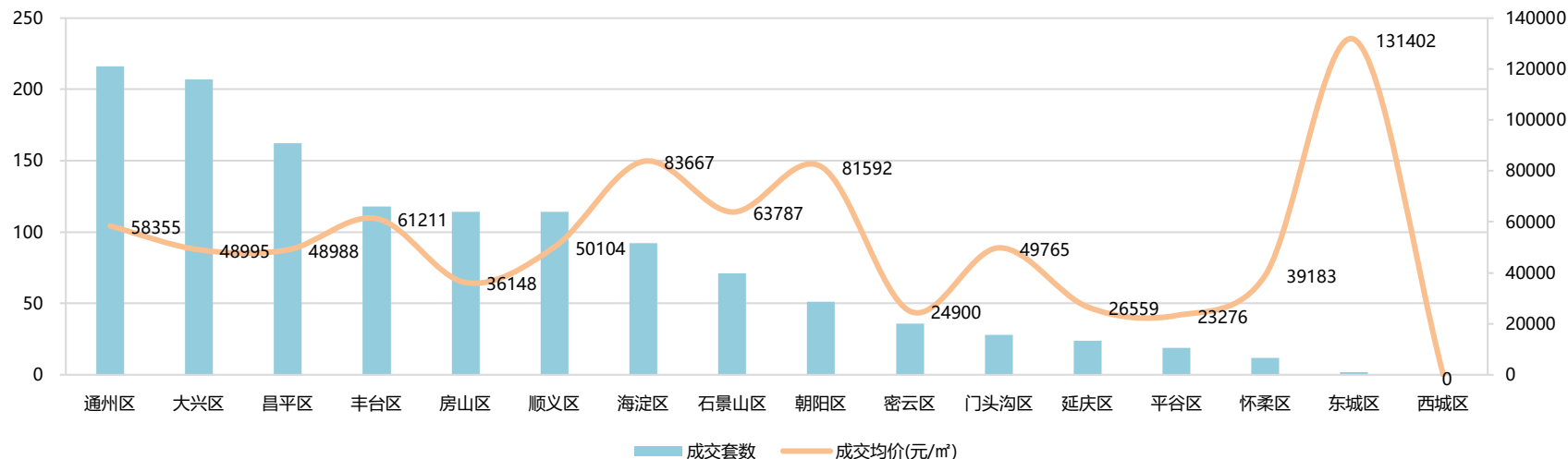
注：一手经理指数概括展示了中原一手经理人对于房价走势的看法，与实际价格走势具有一定的相关性，因此可以通过一手经理指数来辅助预测房价的走向。
当指数高于50%时，说明看涨人数占比较高，房价上涨的可能性较大；低于50%时，说明看跌人数占比较高，房价下降的可能性较大；50%则表示与上周相比无变化。

一手房市场|区域成交情况

上周，通州区成交量领先其它区域，成交216套/3.42万m²，主要贡献项目为珠江阙，集中网签66套，成交均价7万元/m²。

- 从成交量来看，除西城无成交外，朝阳、海淀、丰台、石景山、通州、大兴、房山、门头沟、昌平、顺义、平谷11个区域环比上升，3个区域环比下滑；上涨幅度最大为丰台区，环比上涨87%（京投发展臻御府集中签约34套），降幅最大为延庆区，环比下降27%。
- 从成交均价来看，除西城无成交外，海淀、丰台、石景山、通州、房山、昌平、顺义、怀柔、平谷9个区域环比上涨，5个区域均环比下滑；上涨幅度最大为通州区，环比上涨27%（珠江阙：7万元/m²），降幅最大区域为朝阳区，环比下降7%。

2021年第16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254套/2.25万 m^2 ；其中昌平**奥海明月**限竞房项目（成交69套/0.61万 m^2 /3.58亿元/5.8万元/ m^2 ）登顶榜首。

表:2021年第16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^2)	成交金额 (亿元)	04.12-04.18 均价(元/ m^2)	04.05-04.11 均价(元/ m^2)	套均面积 (m^2)	套均总价 (万元)
1	奥海明月限竞房	昌平区	69	0.61	3.58	58315	58141	88	519
2	珠江阙	通州区	66	1.94	13.54	69614	——	294	2052
3	融创公园壹号限竞房	大兴区	41	0.35	1.23	34874	36540	85	300
4	亦庄橡树湾	通州区	34	0.32	1.21	37971	39018	94	356
5	京投发展臻御府限竞房	丰台区	34	0.31	2.08	67009	67141	91	612
6	中骏云景台限竞房	房山区	31	0.26	0.72	27786	27397	84	232
7	k2十里春风	通州区	29	0.29	0.73	25709	25346	100	252
8	京华雅郡限竞房	大兴区	27	0.24	1.26	52572	52396	89	467
9	金辰府限竞房	昌平区	27	0.25	1.19	47150	47780	93	441
10	首创远洋禧瑞天著限竞房	大兴区	25	0.23	1.09	47451	49625	92	436
合计			383	4.80	26.63	55479	——	125	695

目录

CONTENTS

1 周点评

2 宏观政策

3 土地市场

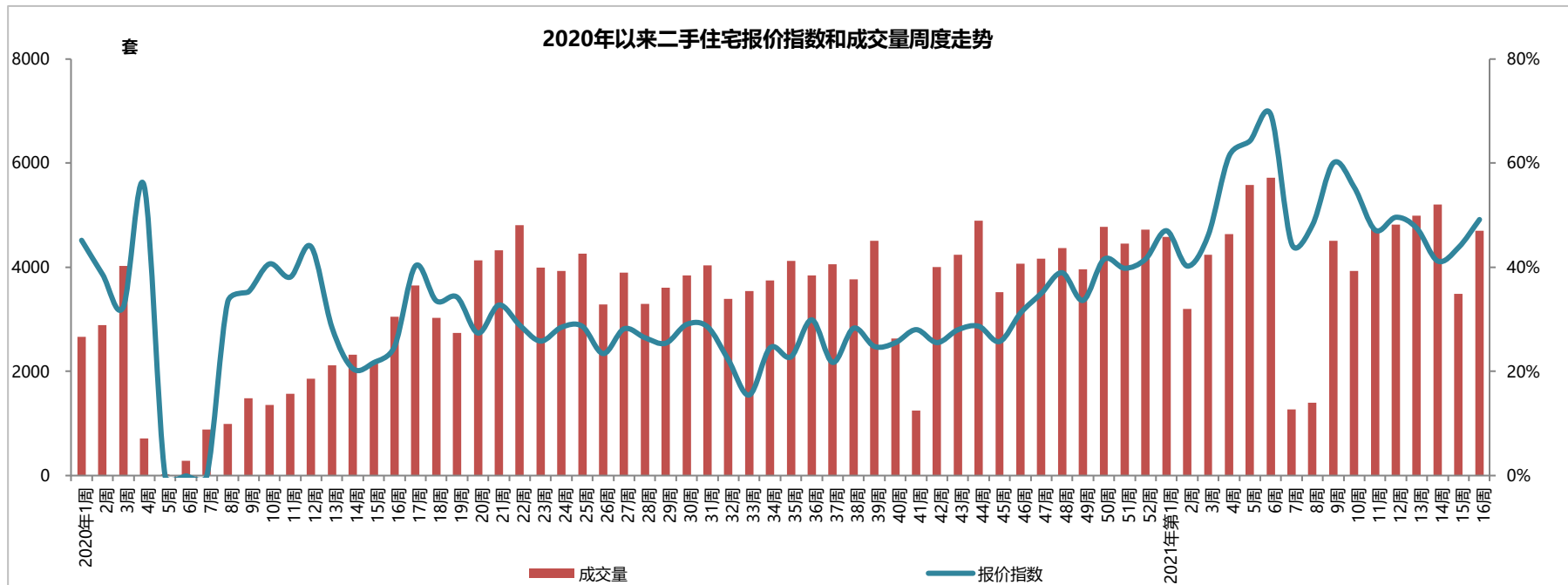
4 一手房市场

- 预售证
- 新开盘项目
- 住宅网签情况

5 二手房市场

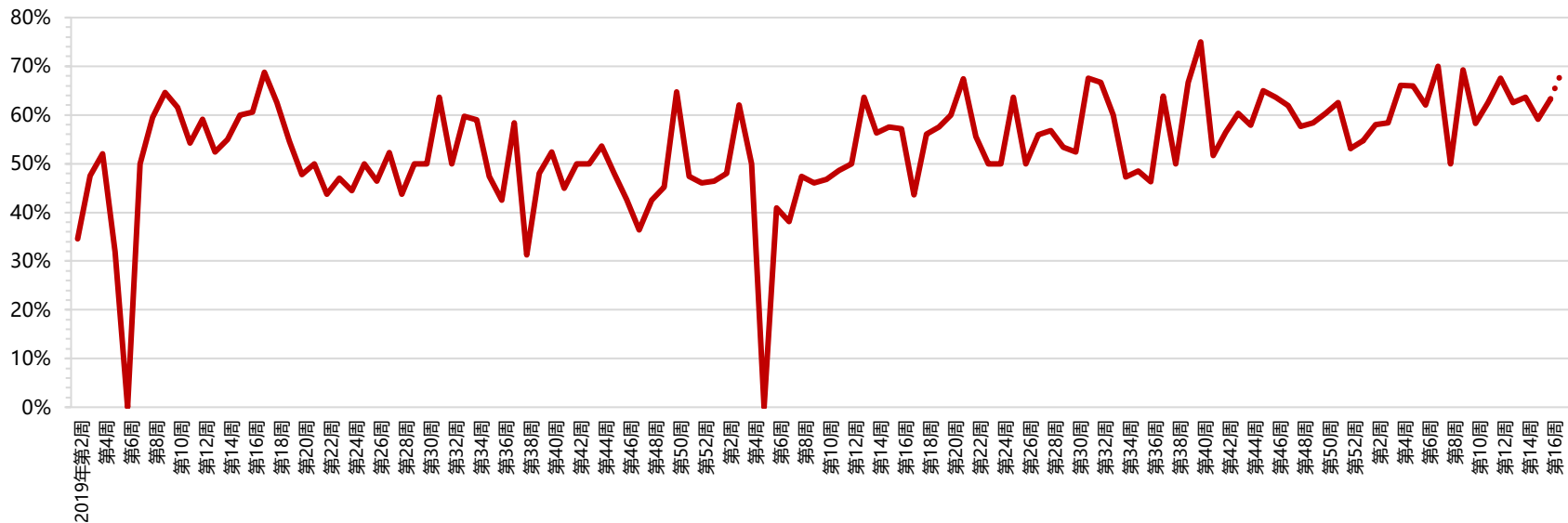
二手房市场|报价指数

上周，二手市场住宅成交4697套/43.52万m²，成交套数环比上升34.8%，同比上升53.7%；业主报价指数为49.14%，环比上升5.34个百分点。



本周，北京二手经理人指数上升，为69.44%，环比上升6.22%。

2019年以来北京二手经理指数周度走势



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