



GIXI 吉信行[®]

成都房地产市场10月报

(2021年10月1日-2021年10月31日)

吉信行顾问事业部出品



01

政策摘要

02

土地市场

03

住宅市场

04

公寓市场

05

写字楼市场

06

商铺市场

目录



01

政策摘要



核心要点：

- **土地篇：四季度热度“骤降”，全年成交规模将明显回落**
- **国家统计局：今年以来房地产市场总体上趋于平稳**
- **全国人大常委会：将开展房地产税改革试点，试点期限为五年**

时间	来源	主要内容
10月8日	中房网	<p>土地篇：四季度热度“骤降”，全年成交规模将明显回落</p> <p>2021年以来，土地市场迎来了重点22城“集中供地”新政，市场热度从上半年高热转向三季度“量价齐跌”，在第二轮集中供地新规之下，溢价率呈现出下行趋势，尤其是9月溢价率降至3.9%的历史地位，流拍率较首轮集中土拍明显上升，同时临时中止的现象在不少城市频繁出现。从前三季度土地成交情况来看，累计成交面积大幅下滑，成交金额也同比下降了8%，土地市场成交规模明显萎缩。在房企集体“躺平”式拿地的影响下，四季度成交量预计难追赶同期，预计2021年全年，全国土地市场成交规模较2020年将明显回落。</p> <p>土地市场量价齐跌，9月溢价率降至3.9%。自7月开始，全国336城土地市场成交量逐月回落，截止9月23日，第三季度经营性土地成交建面达到35347万平方米，环比第二季度下降36%，同比去年第三季度降幅更是高达45%。前三季度成交总建筑面积为134597万平方米，同比也下降了25%。各能级城市溢价率表现一致，三季度溢价率环比均下滑。其中，二线城市降幅最为明显，整体溢价率由17%降至4%。</p> <p>长三角市场热度高位回落。从重点监测城市的土地成交情况来看，中西部省会城市仍是成交主力，成交量TOP3城市均位于中西部区域，前三季度土地成交建面TOP20中，一线城市中上海、广州虽榜上有名，不过与去年同期相比，供地力度同比均有所下滑。三四线城市中，本次入榜的五个城市除保定外，其余均来自长三角地区，分别是盐城、温州、南通和徐州，并且排名均排在第10名及以后。溢价率超过20%的仅有5个城市，其中徐州、盐城和杭州3城位于长三角，较二季度明显减少。总体来看，三季度长三角土地市场热度高位回落。</p> <p>流拍现象显著加剧。流拍，已经成为二轮集中土拍后各大城市的高频词。自下半年以来，房地产行业资金环境明显收紧，同时7月末以来以22个集中供地城市为代表的重点城市纷纷调整了供地规则，尤其加强了对房企购地资金和竞拍资格的审查。分月来看，7、8、9三个月的流拍率均明显高于去年同期水平，特别是二轮集中拍地的高峰期9月份，流拍率同比上升了17个百分点。接下来，在热点城市市场调控易紧难松、房企资金链紧张的影响下，重点城市的流拍率预计还将延续高位运行。</p> <p>2021年三季度，由于多个重点城市第二轮集中拍地潮延后，土地市场成交量较二季度明显下滑，成交价格也因优质地块入市占比减少及城市成交结构的变化而走低，同时溢价率也大幅下滑，土地市场热度相比二季度明显降低，考虑房企资金压力与日俱增，拿地积极性减弱，预计2021年全年，全国土地市场成交规模较2020年将明显回落。</p> <p>结合政策层面来看，7月份以来上层调控环境不断收紧，尤其对控溢价、控实际地价提出了新要求，各热点城市也相继跟进在土地供给端发力，在供地结构、土拍规则等方面进行了大幅调整，以稳定地价、房价走势。接下来土地市场热度将会保持低位运行，溢价率指标或将进一步走低。</p> <p>此外，受城市成交结构变化以及热点城市严控溢价的影响，各能级城市地价也均出现了环比下滑趋势。接下来，在流拍率居高不下、中央要求各地严控实际地价的影响下，各地或将调低土地出让价格以顺利完成土地出让，预计四季度地价将会进一步走低，优质土地的拿地成本也或降较二季度有所回落。</p>
10月19日	中国房地产网	<p>国家统计局：今年以来房地产市场总体上趋于平稳</p> <p>10月18日，国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在发布会上表示，近年来，各地区、各部门按照中央的要求，坚持房住不炒，持续稳地价、稳房价、稳预期，有效防范化解潜在风险，推动房地产市场平稳健康发展。今年以来，通过完善房地产市场的长效机制，抑制不合理需求，推动刚性需求平稳释放，限制部分房地产企业依靠举债盲目扩张，房地产市场总体上趋于平稳，房地产投资、销售和房价逐步趋于稳定。</p>
10月25日	中房网	<p>全国人大常委会：将开展房地产税改革试点，试点期限为五年</p> <p>10月23日，全国人民代表大会常务委员会发布关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定。</p> <p>为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定：授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。</p> <p>一、试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地权利人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。</p> <p>二、国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。国务院及其有关部门、试点地区人民政府应当构建科学可行的征收管理模式和程序。</p> <p>三、国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区，报全国人民代表大会常务委员会备案。</p> <p>本决定授权的试点期限为五年，自国务院试点办法印发之日起算。试点过程中，国务院应当及时总结试点经验，在授权期限届满的六个月以前，向全国人民代表大会常务委员会报告试点情况，需要继续授权的，可以提出相关意见，由全国人民代表大会常务委员会决定。条件成熟时，及时制定法律。</p> <p>本决定自公布之日起施行，试点实施启动时间由国务院确定。</p> <p>据悉，财政部、税务总局有关负责人表示，财政部、税务总局将依照全国人大常委会的授权，起草房地产税试点办法(草案)，按程序做好试点各项准备工作。</p>

核心要点：

- 践行新发展理念，对接重大战略，推动经济高质量发展，市委财委会会议，安排部署四季度经济工作
- 成都又多1条双向8车道全新高速
- 《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》公布

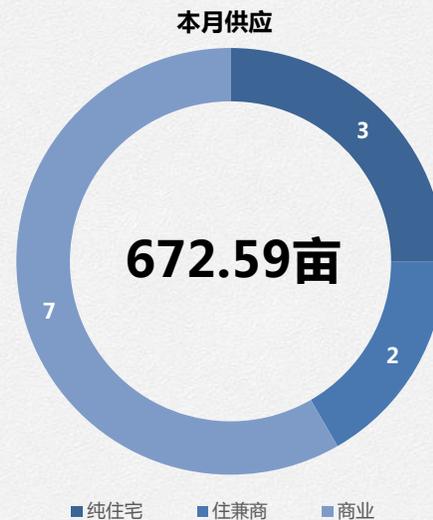
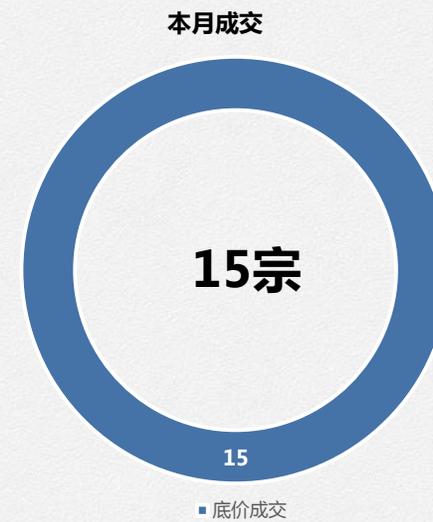
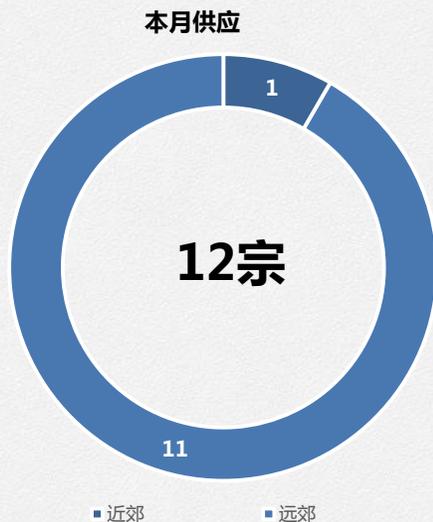
时间	来源	主要内容
10月9日	成都住建	<p>践行新发展理念，对接重大战略，推动经济高质量发展，市委财委会会议，安排部署四季度经济工作</p> <p>传达学习中央财经委员会第十次会议精神，听取全市金融运行及风险防范、1—8月全市经济运行、全市“专精特新”企业培育和绿色低碳产业发展、创建国际消费中心城市工作等情况的汇报。依托建设成渝地区双城经济圈、践行新发展理念的公园城市示范区等重大战略机遇，持续完善金融体系，提高城市金融发展能级和金融服务实体经济质效；坚持底线思维，增强系统观念，加强集中统一领导，压紧压实责任，遵循市场化法治化原则，积极对接国家政策，及时预警、果断决策，统筹协调、快速处置，全力防范化解重大金融风险。</p> <p>坚决守住安全生产底线，严格落实各项疫情防控举措，为经济社会发展创造安全稳定环境。千方百计建圈强链、千方百计稳定扩大对外贸易、千方百计保障正常生产、千方百计助企纾困。开展项目招引建设大会战，引进、建设和储备一批高质量项目；结合“我为群众办实事”实践活动，实施一批满足群众对美好生活向往的基本公共服务项目，把实事办到群众的心坎上。坚持集群发展，着力推动产业绿色转型，构建绿色经济增长新引擎；坚持市场导向，充分发挥市场对绿色产业发展方向和技术路线选择的决定性作用，搭建众创平台，推动科技成果产业化，带动城市能源、交通、产业结构绿色转型；坚持精准服务，着力推动要素高效配置。</p> <p>省委常委、市委书记、市委财经委员会主任施小琳主持召开市委财经委员会会议，传达学习中央财经委员会第十次会议精神，研究成都贯彻落实措施。她强调，要坚定以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实党中央和省重大决策部署，科学分析、准确把握当前经济形势，保持定力、坚定信心，开拓创新、拼搏实干，围绕实现全年目标任务全力冲刺，统筹推进全市经济工作再上新台阶。</p> <p>依托建设成渝地区双城经济圈、践行新发展理念的公园城市示范区等重大战略机遇，持续完善金融体系，提高城市金融发展能级和金融服务实体经济质效会议听取了全市金融运行及风险防范情况的汇报坚决守住安全生产底线，千方百计建圈强链，千方百计稳定扩大对外贸易，千方百计保障正常生产，千方百计助企纾困。强化头部企业和重大项目引领带动作用，加大产业投资资金支持力度，搭建完善公共服务平台，优化创新型人才储备，加快推动企业数字化转型，为企业提供更好发展环境。以西部（成都）科学城建设为契机，加快建设碳中和实验室，采取“揭榜挂帅”“赛马制”等方式，着力推动技术协同创新。引进培育一批具有全球知名度的新消费项目，持续优化消费环境，提升消费服务能级，全力打造国际消费潮流新高地会议听取了创建国际消费中心城市工作情况的汇报。</p>
10月9日	搜狐网	<p>成都又多1条双向8车道全新高速</p> <p>今年3月，天眉乐高速项目建设正式获批，8月天眉乐高速进入项目投资人招标阶段。10月8日，成都市人民政府、眉山市人民政府、乐山市人民政府联合发出中标通知书，确定由蜀道集团旗下川高公司作为牵头人，与四川省交通建设集团股份有限公司、成都交通投资集团有限公司、中铁十七局集团有限公司、中铁二十四局集团有限公司组成的联合体成功中标天府新区经眉山至乐山高速公路项目。</p> <p>天眉乐高速路线全长117.88公里，总投资305.46亿元。其中，主线全长约94.12公里，设计速度采用120公里/小时，按双向8+6+8车道高速公路标准修建；眉山连接线设计时速80公里/小时，按双向6车道一级公路标准修建；彭山连接线设计时速60公里/小时，按双向6车道一级公路标准修建。该项目建成后，成都、眉山、乐山三市联系将更加紧密，市民出行便捷度也将得到进一步提升。</p>
10月21日	搜狐网	<p>《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》公布</p> <p>规划范围包括重庆市的中心城区及万州、涪陵、綦江、大足、黔江、长寿、江津、合川、永川、南川、璧山、铜梁、潼南、荣昌、梁平、丰都、垫江、忠县等27个区（县）以及开州、云阳的部分地区，四川省的成都、自贡、泸州、德阳、绵阳（除平武县、北川县）、遂宁、内江、乐山、南充、眉山、宜宾、广安、达州（除万源市）、雅安（除天全县、宝兴县）、资阳等15个市，总面积18.5万平方公里，2019年常住人口9600万人，地区生产总值近6.3万亿元，分别占全国的1.9%、6.9%、6.3%。</p> <p>成渝两地是最大的利好承接地。规划纲要提出，强化重庆和成都中心城市带动作用，引领带动成渝地区统筹协同发展，促进产业、人口及各类生产要素合理流动和高效集聚，推动成渝地区形成有实力、有特色的双城经济圈，打造带动全国高质量发展的重要增长极和新的动力源。</p> <p>成渝地区双城经济圈建设的战略定位是，尊重客观规律，发挥比较优势，把成渝地区双城经济圈建设成为具有全国影响力的重要经济中心、科技创新中心、改革开放新高地、高品质生活宜居地。</p> <p>据悉，本规划纲要是指导当前和今后一个时期成渝地区双城经济圈建设的纲领性文件，是制定相关规划和政策的依据。规划期至2025年，展望到2035年。到2025年，成渝地区双城经济圈经济实力、发展活力、国际影响力大幅提升，一体化发展水平明显提高，区域特色进一步彰显，支撑全国高质量发展的作用显著增强。到2035年，建成实力雄厚、特色鲜明的双城经济圈，重庆、成都进入现代化国际都市行列，大中小城市协同发展的城镇体系更加完善，基础设施互联互通基本实现，具有全国影响力的科技创新中心基本建成，世界级先进制造业集群优势全面形成，现代产业体系趋于成熟，融入全球的开放型经济体系基本建成，人民生活品质大幅提升，对全国高质量发展的支撑带动能力显著增强，成为具有国际影响力的活跃增长极和强劲动力源。</p> <p>成渝两地的发展路径也更加清晰。重庆，以建成高质量发展高品质生活新范例为统领，在全面深化改革和扩大开放中先行先试，建设国际化、绿色化、智能化、人文化现代城市，打造国家重要先进制造业中心、西部金融中心、西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽，增强国家中心城市国际影响力和区域带动力。以长江、嘉陵江为主轴，沿三大平行槽谷组团式发展，高标准建设两江新区、西部（重庆）科学城等，重塑“两江四岸”国际化山水都市风貌。成都，以建成践行新发展理念的公园城市示范区为统领，厚植高品质宜居优势，提升国际国内高端要素运筹能力，构建支撑高质量发展的现代产业体系、创新体系、城市治理体系，打造区域经济中心、科技中心、世界文化名城和国际门户枢纽，提升国家中心城市国际竞争力和区域辐射力。高水平建设天府新区、西部（成都）科学城等，形成“一山连两翼”城市发展新格局。</p>

02

土地市场



本月土地供应放量，成交量下降，溢价率下降



供应：本月新增供应12宗土地，面积合约672.59亩，供应面积环比上涨17.02%，远郊土地新增供应11宗，位居本月土地供应第一；以商业用地为主，本月供应7宗。

成交：本月共成交15宗地，面积合约580.86亩，成交面积环比下降86.96%；远郊为成交主力区，成交8宗；以商业用地为主，本月成交11宗。

溢价率：本月成交15宗土地均为底价成交，溢价率环比下降100%。



本月土地供应集中在远郊，商业用地为供应主力

供应：新增供应12宗土地，面积合约672.59亩。

区域：近郊新增供应1宗，远郊新增供应11宗，主城区、天府新区均无新增供应。

结构：纯住宅3宗，住兼商2宗，商业7宗；商业用地为供应主力。

土地供应明细

编号	区域	城区	宗地位置	净用地面积（亩）	用地性质	出让方式	容积率	起拍楼面地价（/m ² ）	出让时间
1	近郊	新都区	新都区三河街道长龙社区一组、三组、五组	39.81	商业	挂牌	2	1687.52	2021/11/24
2	远郊	金堂县	金堂县淮州新城通航东片区荷香路以南、经五路以西（地块编码：16（ⅢB）-C-15-04）	65.27	商业	挂牌	1.5	850	2021/11/29
3		金堂县	金堂县淮州新城通航东区荷香路以南、经五路以东（地块编码：16（ⅢB）-C-16-01）	196.72	商业	挂牌	1.5	850	2021/11/29
4		金堂县	金堂县赵镇金鹰路东侧，金泉路南侧（金鹰路1-1地块）	50.26	商业	挂牌	3	900	2021/11/29
5		邛崃市	邛崃市纵七线东侧、横一线北侧	14.55	商业	挂牌	2.5	450	2021/11/24
6		彭州市	彭州市天彭街道瑞丰西路南侧、康乐路东侧	64.45	纯住宅	拍卖	1.8	3750	2021/11/10
7		彭州市	彭州市天彭街道滨河北路东侧、纬三路南侧	30.00	商业	挂牌	2	1125	2021/11/18
8		彭州市	彭州市天彭街道瑞和西路北侧、康乐路西侧	43.10	纯住宅	拍卖	2.2	3750	2021/11/4
9		彭州市	彭州市天彭街道瑞和西路南侧、康乐路西侧	42.87	纯住宅	拍卖	2.2	3750	2021/11/4
10		新津区	新津区永商镇望江社区七组	20.00	商业	挂牌	3	910	2021/11/15
11		邛崃市	邛崃市北坛街东侧、凤求凰公园西侧	70.49	住宅兼容商业	拍卖	1.5	3700	2021/10/28
12		邛崃市	邛崃市学道街西侧、文昌中学东侧	35.05	住宅兼容商业	拍卖	2.2	3200	2021/10/28

本月土地成交集中在远郊，商业用地为成交主力

成交：成交15宗地，面积合约580.86亩，均为底价成交。

区域：主城区成交6宗，近郊成交1宗，远郊成交8宗。

结构：纯住宅1宗，商业11宗，住兼商3宗；商业用地为成交主力。

土地成交明细

编号	城区	区域	宗地位置	用地面积(亩)	用地性质	成交总价(万)	成交楼面地价(/m ²)	溢价率(%)	成交时间	竞得人
1	主城区	金牛区	金牛区金泉街道高家村八组	15.48	商业	11765.37	5700.00	0	2021/10/14	金牛区国资委
2		金牛区	金牛区西华街道侯家社区3、4、8组，富家社区6组	79.40	商业	47727.05	3757.00	0	2021/10/14	金牛区国资委
3		青羊区	青羊区蔡桥街道红碾社区3、6、7组	65.03	商业	25750.37	1485.00	0	2021/10/14	兴城建实业
4		武侯区	武侯区群众路2号、5号，一环路南一段7号，新生路10号，太平横街97号	28.54	商业	117559.62	8700.00	0	2021/10/14	武侯区国资委
5		锦江区	锦江区柳江街道包江桥村4组、6组	34.57	商业	8850.25	960.00	0	2021/10/12	成都金融梦工场投资管理有限公司
6		锦江区	锦江区柳江街道包江桥村6组	22.06	商业	6795.90	924.00	0	2021/10/12	成都金融梦工场投资管理有限公司
7	近郊	龙泉驿区	龙泉驿区东安湖片区环湖南路以南，怡岭路以东	71.37	商业	25693.81	1486.29	0	2021/10/11	成都祺祥汽车科技有限公司
8	远郊	邛崃市	邛崃市北坛街东侧、凤求凰公园西侧	70.49	住宅兼容商业	26079.95	3700.00	0	2021/10/28	邛崃市国资委
9		邛崃市	邛崃市学道街西侧、文昌中学东侧	35.05	住宅兼容商业	16450.32	3200.00	0	2021/10/28	邛崃兴科房地产开发有限公司
10		青白江区	青白江区香岛大道以北、成金青快速路以东	16.28	商业	2767.04	1275.00	0	2021/10/20	青白江国资委
11		崇州市	崇州市崇庆街道彭庙村14、15组	21.35	住宅兼容商业	3203.00	1250.00	0	2021/10/19	崇州市国资委
12		大邑县	大邑县晋原街道鹤翔大道以北，滨河西路北一段以西	81.51	纯住宅	37494.37	2760.00	0	2021/10/19	四川金池房地产开发有限公司
13		彭州市	彭州市龙门山镇	17.98	商业	1258.78	700.00	0	2021/10/15	彭州市国资委
14		彭州市	彭州市濠阳街道蔬香大道北侧	17.52	商业	1752.01	1000.00	0	2021/10/15	彭州市国资委
15		彭州市	彭州市濠阳街道蔬香大道北侧	4.23	商业	422.81	1000.00	0	2021/10/15	彭州市国资委

03

住宅市场



本月大成都住宅市场供应量下降，一二圈层成交量有所下降

供应：本月大成都住宅市场新增供应197.87万m²，环比下降29.08%；一圈层新增供应65.8m²，环比下降17.99%；二圈层新增供应107.72万m²，环比下降1.67%；三圈层新增供应24.34万m²，环比下降72.71%。

成交：一圈层和二圈层住宅销售5876套，环比下降41.32%；成交量为79.33m²，环比下降40.44%；销售金额为150.68亿，环比下降40.42%。

2021年10月成都市商品房新增供应统计（以备案数据为准）

各圈层新增供应面积(万m ²)	大成都			一圈层			二圈层			三圈层		
	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比
整体市场	220.73	-38.21%	86.31%	70.08	-36.93%	86.14%	123.14	-9.23%	157.48%	27.51	-75.09%	-16.63%
住宅市场	197.87	-29.08%	87.34%	65.8	-17.99%	85.13%	107.72	-1.67%	173.62%	24.34	-72.71%	-20.72%

2021年10月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

成都一二圈层销售	销售套数（套）			销售面积（万m ² ）			销售金额（亿）		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	11702	-26.11%	4.88%	122.40	-32.09%	7.53%	205.37	-36.10%	2.92%
住宅市场	5876	-41.32%	-3.91%	79.33	-40.44%	0.35%	150.68	-40.42%	5.03%

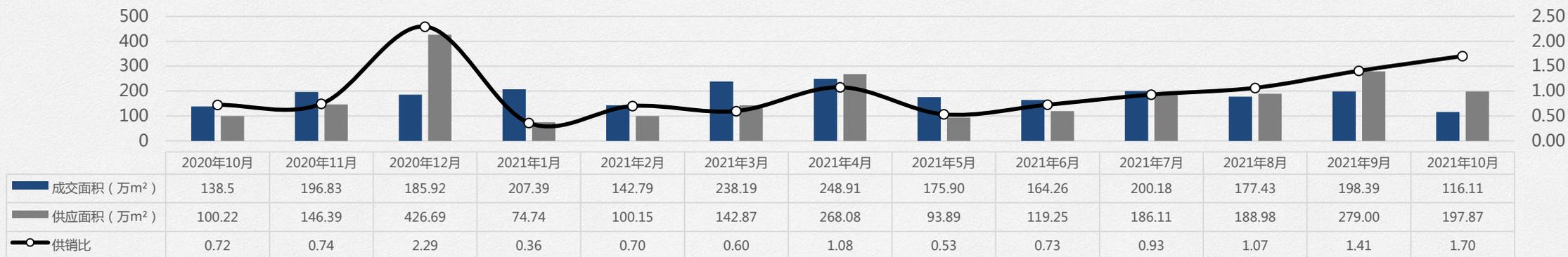
本月大成都住宅市场供销量下降，天府新区为主力供销区

成都供销：本月大成都住宅市场成交量环比下降41.48%，供应量环比下降29.08%，供销比为1.7。

城区供销：本月主力供销区为天府新区，供应面积为52.41万m²，成交面积为14.21万m²。

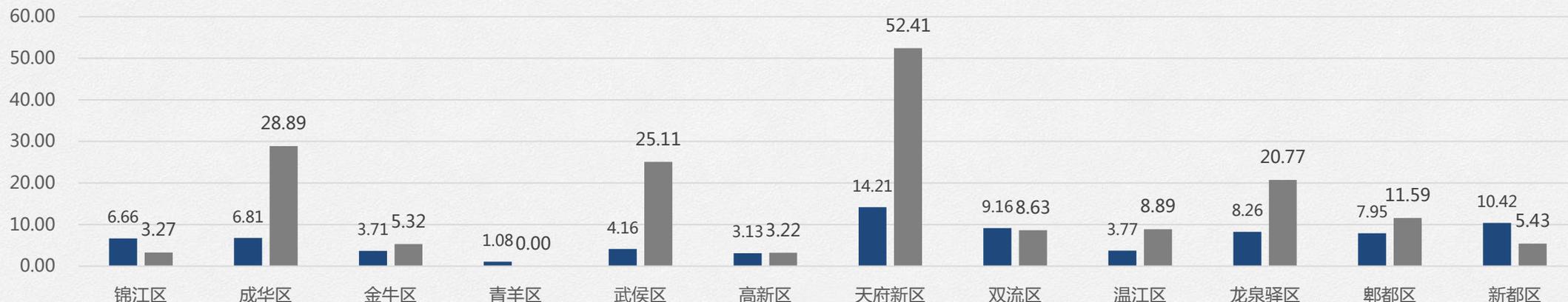
连续12个月一二三圈层商品住宅供销走势

■ 成交面积 (万m²) ■ 供应面积 (万m²) ○ 供销比



本月一二圈层各城区住宅供需表

■ 成交面积 (万m²) ■ 供应面积 (万m²)



主城区住宅市场供应量下降，成交量跌价涨

供应：一圈层住宅市场新增供应65.8m²，环比下降17.99%。

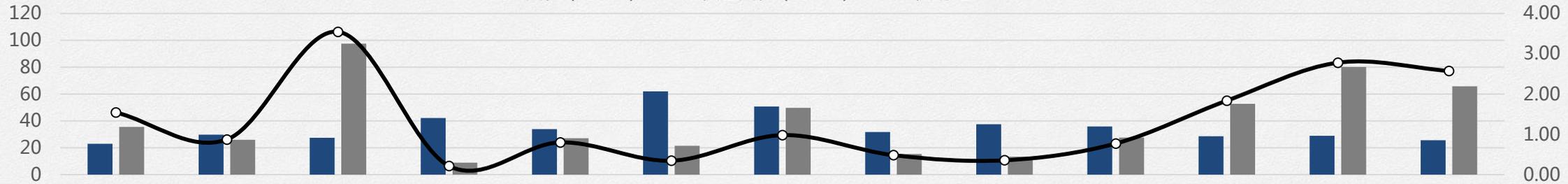
均价：一圈层住宅市场成交均价24735元/m²，环比上涨2.93%。

成交：一圈层住宅市场成交25.56万m²，环比下降11.47%。

库存：一圈层住宅库存量512.05万m²，去化周期约20个月。

一圈层商品住宅供销走势

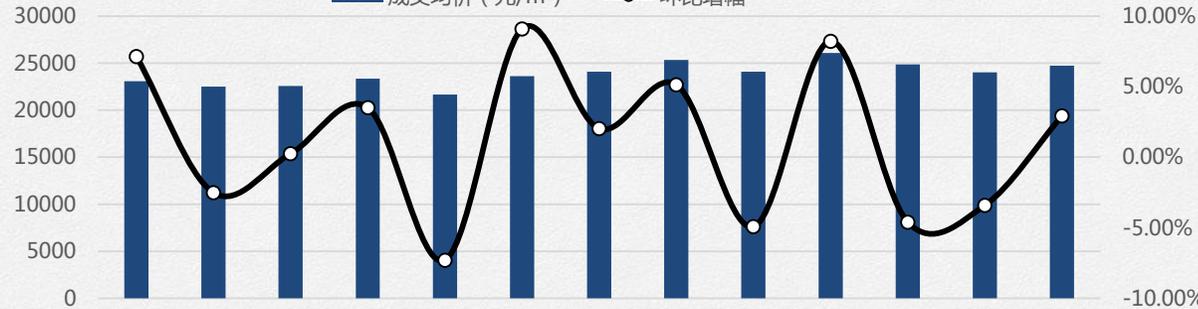
成交面积 (万m²) 供应面积 (万m²) 供销比



	2020年10月	2020年11月	2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月	2021年5月	2021年6月	2021年7月	2021年8月	2021年9月	2021年10月
成交面积 (万m ²)	23.02	29.80	27.53	42.12	33.88	61.97	50.71	31.71	37.59	35.84	28.69	28.87	25.56
供应面积 (万m ²)	35.55	26.04	97.62	9.02	27.15	21.47	49.79	15.35	13.41	27.68	52.67	80.24	65.80
供销比	1.54	0.87	3.55	0.21	0.80	0.35	0.98	0.48	0.36	0.77	1.84	2.78	2.57

一圈层商品住宅成交均价走势

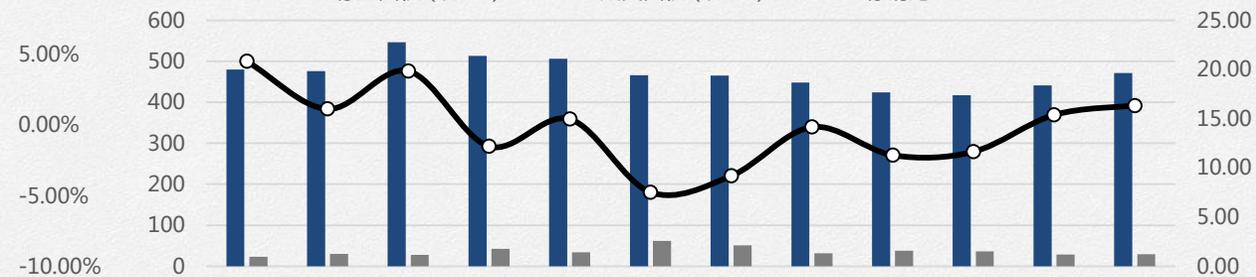
成交均价 (元/m²) 环比增幅



	2020年10月	2020年11月	2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月	2021年5月	2021年6月	2021年7月	2021年8月	2021年9月	2021年10月
成交均价 (元/m ²)	23089	22509	22566	23359	21655	23627	24105	25344	24096	26077	24877	24030	24735
环比增幅	7.15%	-2.51%	0.25%	3.51%	-7.29%	9.11%	2.02%	5.14%	-4.92%	8.22%	-4.60%	-3.40%	2.93%

一圈层商品住宅存量面积走势

存量面积 (万m²) 成交面积 (万m²) 存销比



	2020年10月	2020年11月	2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月	2021年5月	2021年6月	2021年7月	2021年8月	2021年9月	2021年10月
存量面积 (万m ²)	479.84	476.56	546.48	513.45	506.81	466.33	465.42	448.70	424.53	417.13	441.53	471.66	512.05
成交面积 (万m ²)	23.02	29.80	27.53	42.12	33.88	61.97	50.71	31.71	37.59	35.84	28.69	28.87	25.56
存销比	20.84	15.99	19.85	12.19	14.96	7.53	9.18	14.15	11.29	11.64	15.39	16.34	20.03

备注：数据来源，锐理数据库

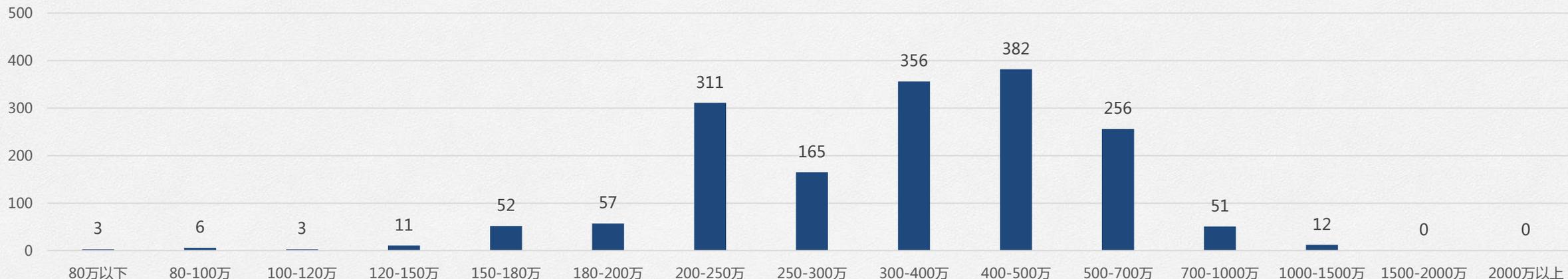
本月主城区主力成交总价段为400-500万，面积段集中在150-170m²

成交总价：成交占比最高的总价段为400-500万，其次是300-400万。

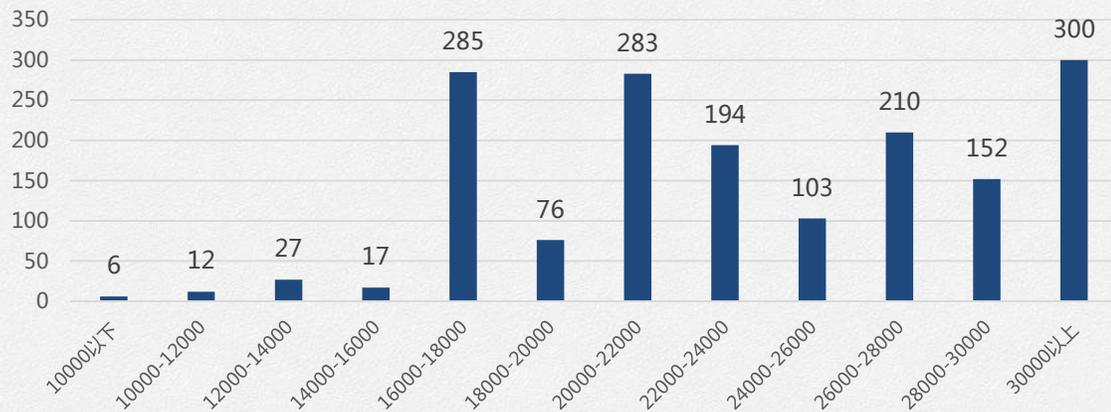
成交单价：成交占比最高的单价段为30000元/m²以上，其次为16000-18000元/m²和20000-22000元/m²。

成交面积：成交占比最高的面积段为150-170m²，其次为170-200m²和130-150m²。

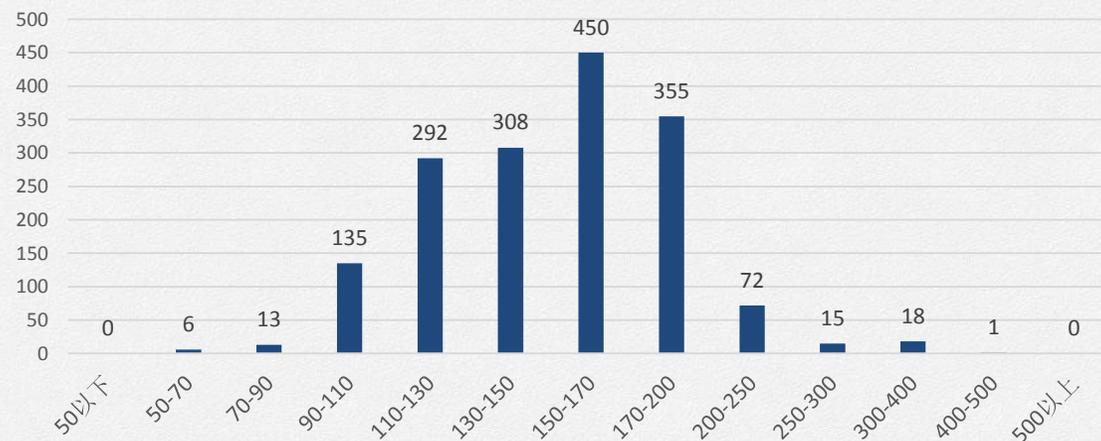
一圈层各总价段成交套数占比情况



一圈层各单价段成交套数占比情况



一圈层各面积段成交套数占比情况



本月一圈层主力成交面积段集中在150-170m²，其次为170-200m²；
天府新区主要集中在90-110m²，近郊集中在90-110m²

排名	锦江区	成华区	金牛区	青羊区	武侯区	高新区	天府新区	双流区	温江区	龙泉驿区	郫都区	新都区
50以下	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0
50-70	5	1	0	0	0	0	1	0	0	28	0	5
70-90	10	0	1	1	0	1	8	11	17	70	31	102
90-110	13	88	18	2	8	6	299	43	91	193	291	504
110-130	5	182	81	6	15	3	224	166	110	214	220	211
130-150	7	125	86	6	54	30	184	101	50	144	92	83
150-170	171	104	55	22	95	3	45	162	12	25	31	31
170-200	134	10	4	3	72	132	132	52	11	15	2	7
200-250	23	3	17	13	13	3	56	18	6	12	4	6
250-300	7	0	0	3	3	2	31	9	1	3	3	1
300-400	12	1	0	3	1	1	2	3	3	1	2	2
400-500	1	0	0	0	0	0	5	5	0	0	0	0
500以上	0	0	0	0	0	0	2	13	1	0	0	0

本月主城区成交TOP项目为中化润达丰滨江樾城，备案224套，成交均价27614元/m²

一圈层住宅项目排名

成交套数排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交套数	参考成交均价 (元/m ²)
1	中化润达丰滨江樾城	224	27614
2	龙潭九章（龙潭寺TOD）	120	16878
3	新希望万科知园	106	21022
4	保利和光逸境	105	22619
5	幸福拾光（幸福桥TOD）	99	16764
6	南山凌峯	96	30229
7	雪松雅居乐IN天府	90	22163
8	建发央玺	76	33717
9	沙河澜庭	69	17875
10	国宾上林栖	38	22166

成交总价排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	参考成交总额 (万)	参考成交均价 (元/m ²)
1	中化润达丰滨江樾城	102413.98	27614
2	建发央玺	49663.95	33717
3	南山凌峯	47199.91	30229
4	保利和光逸境	43683.02	22619
5	雪松雅居乐IN天府	33031.59	22163
6	新希望万科知园	27625.87	21022
7	新希望D-10天府	26707.8	33984
8	龙潭九章（龙潭寺TOD）	26085.64	16878
9	幸福拾光（幸福桥TOD）	22333.6	16764
10	华宇大发御璟云玺	18290.24	31727

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积 (m ²)	参考成交均价 (元/m ²)
1	中化润达丰滨江樾城	37087.98	27614
2	保利和光逸境	19312.27	22619
3	南山凌峯	15614.3	30229
4	龙潭九章（龙潭寺TOD）	15455.42	16878
5	雪松雅居乐IN天府	14904.02	22163
6	建发央玺	14729.64	33717
7	幸福拾光（幸福桥TOD）	13322.74	16764
8	新希望万科知园	13141.28	21022
9	新希望D-10天府	7858.98	33984
10	沙河澜庭	7292.91	17875

本月监控31个住宅项目开盘，主要集中在主城区

编号	区域	城区	项目名称	开盘时间	套数	主力面积 (m ²)	均价 (元/m ²)	装标 (元/m ²)	认购率(%)
1	主城区	锦江区	华发统建锦江大院	2021/10/30	126	214-303	29999	清水房	84.13
2		成华区	SM广场 (SM锦悦)	2021/10/25	642	71-131	19730	2495	100
3		成华区	中海浣云居	2021/10/23	286	两叠叠拼269-366、高层171-189	高层26169、两叠叠拼29367	清水房	20.28
4		成华区	朗诗上林熙华府	2021/10/20	118	中高层84-119、小高层137	中高层21086、小高层22567	清水房	86.44
5		金牛区	龙湖学樾府	2021/10/26	160	花园洋房91-108、高层103-215	花园洋房32899、高层30087	2900	44.38
6		金牛区	德信德商天骄之宸	2021/10/23	312	小高层100-245、中高层106-120	小高层20180、中高层19112	清水房	28.85
7		金牛区	交投电建洺悦珑庭	2021/10/17	174	小高层116-244、中高层141-281	小高层24189、中高层22612	清水房	46.55
8		青羊区	中铁建西派金沙	2021/10/24	372	小高层154-178、中高层126-158、高层124-179	小高层32005、中高层29719、高层30360	3989	40.32
9		青羊区	云门天玺	2021/10/23	110	165-407	24112	清水房	47.27
10		青羊区	建发央著	2021/10/22	366	高层84-212、中高层141-345	高层29763、中高层29797	清水房	39.89
11		武侯区	武侯金茂府	2021/10/30	191	129-286	25886	清水房	52.88
12		武侯区	鼎仁天越	2021/10/26	132	86-109	23600	清水房	44.7
13		武侯区	凤舞七里 (双凤桥TOD)	2021/10/13	303	140-172	23270	3100	45.87
14		武侯区	天府汇中心	2021/10/13	310	97-129	30998	4370-4770	27.42
15		高新区	保利和光逸境	2021/10/22	34	131	30887	2900	44.12
16		高新区	高投朗悦府	2021/10/18	464	高层100-122、小高层73-154	小高层14931、高层13067	2000	14.44
17		高新区	高投朗悦府	2021/10/18	850	静园组团小高层73-154、高层100-122、宸园组团99-122	小高层15065、高层12914-13044	2000	4.82
18		高新区	金隅金成府	2021/10/18	168	小高层平层103-123、跃层140-166；多层103-124	小高层 (平层30379, 跃层31715)、多层31328	1329	47.62
19		高新区	庐林绿城桂语听澜	2021/10/16	486	高层105-111、小高层128-190	高层13795, 小高层15614	2990	77.37
20		高新区	陆肖麓鸣九天 (陆肖TOD)	2021/10/8	475	121-187	29518	3200	80.21
21	天府新区	天府新区	首开龙湖云著	2021/10/30	183	中高层176-608、高层156-551	中高层25578、高层24543	5130	95.08
22		天府新区	万科天府公园城	2021/10/30	220	小高层138-139、中高层143、叠拼165-266	小高层19858、中高层29999、叠拼20941	清水房	75.91
23		天府新区	万科天府锦绣	2021/10/30	328	188-270	30956	2156-2404	100
24		天府新区	麓湖生态城 (麓湖新城)	2021/10/19	370	高层142-219、超高层214-277	高层22359、超高层27241	清水房	100
25		天府新区	鹿溪樾府	2021/10/10	545	107-173	23375	2980	55.6
26	近郊	龙泉驿区	华润置地时代之城	2021/10/30	230	高层115-136、小高层142-162	高层19396、小高层22391	2592	56.52
27		龙泉驿区	邦泰宽语	2021/10/24	281	中高层94-183、小高层132-245	中高层25531、小高层25888	3021	7.12
28		龙泉驿区	明信云珑府	2021/10/23	280	115-131	18600	清水房	45.36
29		龙泉驿区	城投艺墅语湖	2021/10/14	244	小高层105-132、多层144	小高层19443、多层21185	清水房	16.39
30		温江区	国色天乡 (鹭湖宫)	2021/10/10	182	120-316	9814	清水房	32.42
31	远郊	新津区	万科君悦云台	2021/10/30	114	联排294-329、双拼329	14000	清水房	9.65

04

公寓市场



本月大成都公寓市场供应量下降，一二圈层成交量上涨

供应：本月大成都公寓市场新增供应15.3万m²，环比下降67.59%；一圈层新增供应2.6万m²，环比下降85.25%；二圈层新增供应11.59万m²，环比下降46.47%；三圈层新增供应1.1万m²，环比下降86.03%。

成交：一二圈层共成交4649套，环比上涨1.91%；成交量为24.9m²，环比上涨2.88%；销售金额26.31亿元，环比上涨0.27%。

2021年10月成都市公寓新增供应统计（以备案数据为准）

各圈层新增供应面积(万m ²)	大成都			一圈层			二圈层			三圈层		
	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比
整体市场	220.73	-38.21%	86.31%	70.08	-36.93%	86.14%	123.14	-9.23%	157.48%	27.51	-75.09%	-16.63%
公寓	15.3	-67.59%	1020.18%	2.6	-85.25%	915.64%	11.59	-46.47%	944.72%	1.1	-86.03%	/

2021年10月成都中心城区公寓销售整体统计（以备案数据为准）

成都一二圈层销售	销售套数（套）			销售面积（万m ² ）			销售金额（亿元）		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	11702	-26.11%	4.88%	122.40	-32.09%	7.53%	205.37	-36.10%	2.92%
公寓	4649	1.91%	22.89%	24.9	2.88%	20.70%	26.31	0.27%	10.55%

本月大成都公寓市场新增供应15.3万m²，天府新区为成交主力

成都供销：本月大成都地区公寓市场新增供应15.3万m²，环比下降67.59%；成交26.26万m²，环比上涨6.5%，供销比为0.58。

城区供销：新都区为供应主力，供应面积为9.03万m²；天府新区为成交主力，成交面积为3.47万m²。

近一年成都一、二、三圈层公寓供销走势

■ 销售面积(万m²) ■ 新增面积(万m²) ○ 供销比



本月一二圈层城区公寓供需表

■ 销售面积(万m²) ■ 新增面积(万m²)



本月一圈层公寓供应量下降，成交量价齐涨

供应：一圈层本月新增供应2.6万m²，环比下降85.25%，供销比0.26。

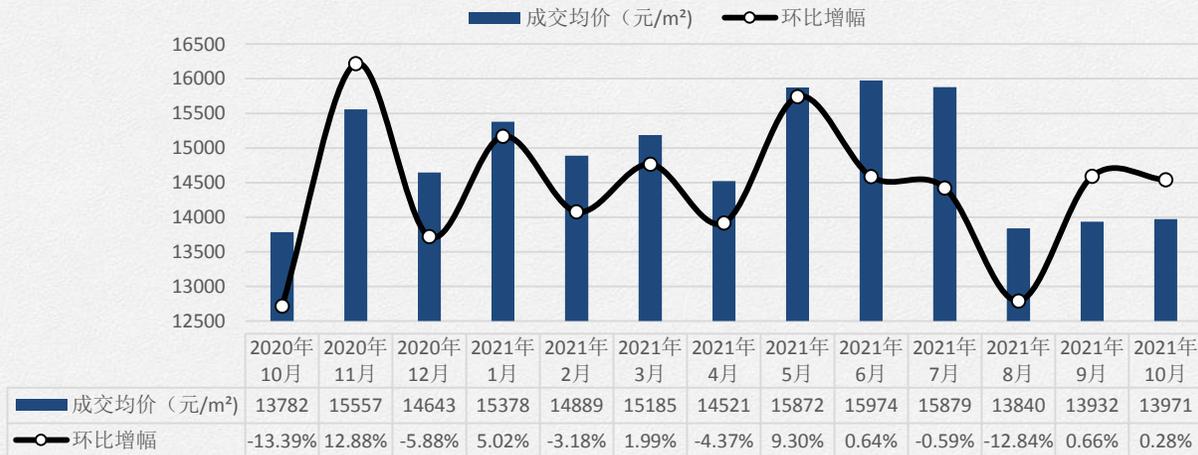
成交：一圈层本月成交面积9.83万m²，环比上涨14.36%，成交均价13971元/m²，环比上涨0.28%。

库存：一圈层公寓存量共计281.29万m²，公寓去化周期约29个月。

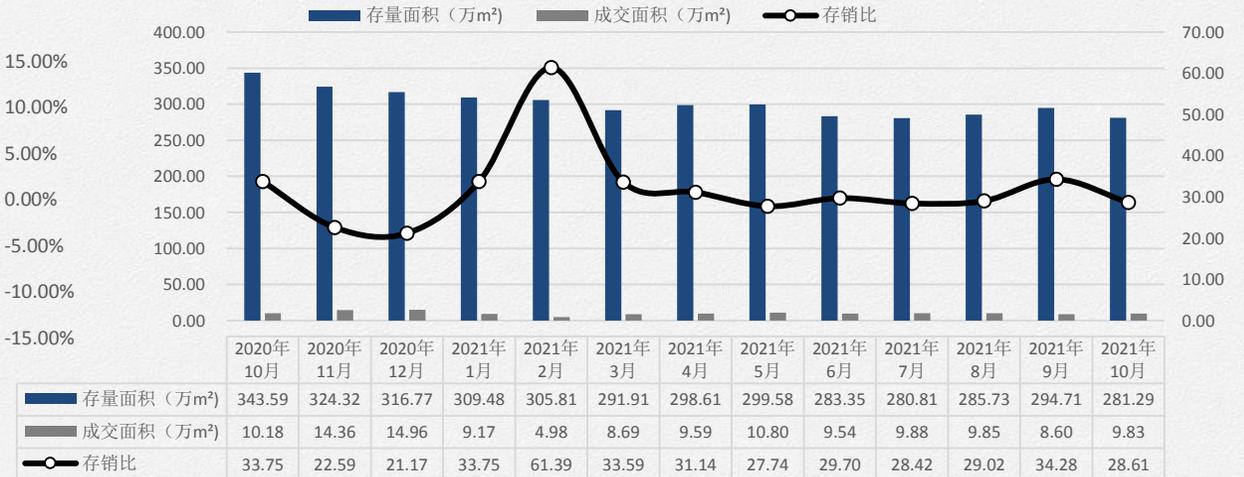
一圈层连续12个月公寓供销走势



一圈层连续12个月公寓参考成交均价走势



一圈层连续12个月公寓存量走势图



本月主城区万科天荟备案162套，为公寓TOP1

一圈层公寓项目排名

成交套数排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交套数	参考成交均价 (元/m ²)
1	万科天荟	162	12506
2	北京城建龙樾熙城	139	9013
3	金府星座	102	10654
4	保利时代	88	11248
5	万科新川荟	73	11551
6	招商大魔方	72	19128
7	龙湖西府琅悦	63	11048
8	龙湖梵城	57	13421
9	人居R29	48	10034
10	奇艺之城	44	14037

成交总价排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	参考成交总额 (万元)	参考成交均价 (元/m ²)
1	招商大魔方	13538.8	19128
2	保利天悦	12065.4	18802
3	北京城建龙樾熙城	7475.04	9013
4	中德英伦世邦	6944.24	15429
5	万科天荟	6849.65	12506
6	金府星座	5635.4	10654
7	世豪翡丽	5399.51	20413
8	保利时代	5398.09	11248
9	龙湖梵城	5022.72	13421
10	奇艺之城	4228.85	14037

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积(m ²)	参考成交均价(元/m ²)
1	北京城建龙樾熙城	8293.48	9013
2	招商大魔方	7077.9	19128
3	保利天悦	6417.25	18802
4	万科天荟	5476.9	12506
5	金府星座	5289.3	10654
6	保利时代	4799.34	11248
7	中德英伦世邦	4500.63	15429
8	龙湖梵城	3742.44	13421
9	奇艺之城	3012.55	14037
10	人居R29	2673.36	10034

05

写字楼市场



本月大成都写字楼市场无新增供应，一二圈层成交量平稳

供应：本月大成都写字楼市场无新增供应。

成交：一二圈层共成交写字楼347套，环比上涨44.58%；成交量为9万m²，环比下降0.54%；成交金额11.1亿元，环比上涨2.55%。

2021年10月成都市写字楼新增供应统计（以备案数据为准）

各圈层新增供应面积(万m ²)	大成都			一圈层			二圈层			三圈层		
	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比
整体市场	220.73	-38.21%	86.31%	70.08	-36.93%	86.14%	123.14	-9.23%	157.48%	27.51	-75.09%	-16.63%
写字楼	0	-100.00%	-100.00%	0	/	/	0	/	/	0	/	/

2021年10月成都中心城区写字楼销售整体统计（以备案数据为准）

成都一二圈层销售	销售套数（套）			销售面积（万m ² ）			销售金额（亿元）		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	11702	-26.11%	4.88%	122.40	-32.09%	7.53%	205.37	-36.10%	2.92%
写字楼	347	44.58%	285.56%	9	-0.54%	321.58%	11.1	2.55%	261.44%

本月一圈层写字楼无新增供应，成交量价齐涨

供应：一圈层本月写字楼无新增供应。

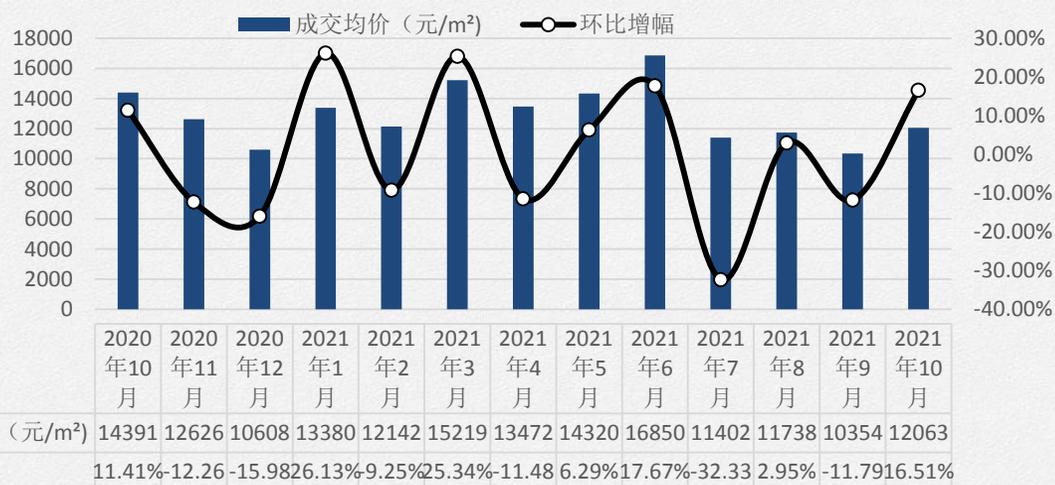
成交：一圈层本月写字楼成交7.07万m²，环比上涨85.61%，成交均价12063元/ m²，环比上涨16.51%。

库存：一圈层写字楼存量共计236.63万m²，去化周期约为33个月。

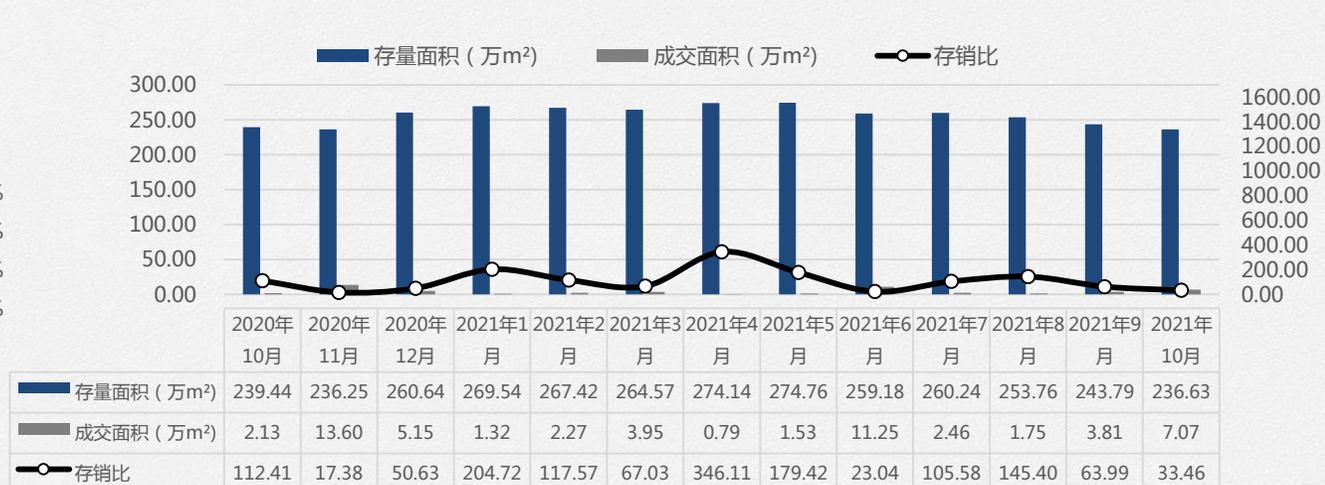
一圈层连续12个月写字楼供销走势



一圈层连续12个月写字楼成交均价走势



一圈层连续12个月写字楼存量走势图



备注：数据来源，锐理数据库

本月主城区华润二十四城成交156套，为写字楼TOP1

一圈层写字楼项目排名

成交套数排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交套数	参考成交均价(元/m ²)
1	华润二十四城	156	12274
2	成华奥园广场	46	7928
3	环球汇（天誉）	29	14301
4	成都国际科技节能大厦	23	14048
5	红星美凯龙世博家居生活广场	14	10919
6	成都量力钢材物流中心	6	7492
7	霆彪中环广场	6	10091
8	招商中央华城	5	12034
9	花样年美年广场（花漾锦江）	4	11613
10	量力健康城	2	7535

成交总价排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	参考成交总额(万元)	参考成交均价(元/m ²)
1	华润二十四城	48000.28	12274
2	红星美凯龙世博家居生活广场	13297.49	10919
3	环球汇（天誉）	8631.18	14301
4	成都国际科技节能大厦	7792.32	14048
5	成华奥园广场	2453.5	7928
6	海洋中心（莱普敦中心）	2293.31	13500
7	招商中央华城	775.53	12034
8	霆彪中环广场	741.38	10091
9	成都量力钢材物流中心	669.34	7492
10	花样年美年广场（花漾锦江）	295.3	11613

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积(m ²)	参考成交均价(元/m ²)
1	华润二十四城	39107.28	12274
2	红星美凯龙世博家居生活广场	12178.3	10919
3	环球汇（天誉）	6035.49	14301
4	成都国际科技节能大厦	5547.1	14048
5	成华奥园广场	3094.62	7928
6	海洋中心（莱普敦中心）	1698.75	13500
7	成都量力钢材物流中心	893.41	7492
8	霆彪中环广场	734.72	10091
9	招商中央华城	644.43	12034
10	花样年美年广场（花漾锦江）	254.28	11613

06

商铺市场



本月大成都商铺市场供应量下降，一二圈层成交量下降

供应：本月大成都商铺市场新增供应7.57万m²，环比下降75.22%；一圈层新增供应面积1.68万m²，环比下降87.34%；二圈层新增供应面积3.83万m²，环比下降3.34%；三圈层新增供应面积2.06万m²，环比下降84.53%。

成交：一二圈层商业共成交830套，环比下降18.87%；成交9.17万m²，环比下降33.44%；成交总金额17.28亿元，环比下降45.03%。

2021年10月成都市商铺新增供应统计（以备案数据为准）

各圈层新增供应面积(万m ²)	大成都			一圈层			二圈层			三圈层		
	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比
整体市场	220.73	-38.21%	86.31%	70.08	-36.93%	86.14%	123.14	-9.23%	157.48%	27.51	-75.09%	-16.63%
商业（商铺）	7.57	-75.22%	-22.99%	1.68	-87.34%	-9.25%	3.83	-3.34%	-32.67%	2.06	-84.53%	-10.05%

2021年10月成都中心城区商铺销售整体统计（以备案数据为准）

成都一二圈层销	销售套数（套）			销售面积（万m ² ）			销售金额（亿元）		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	11702	-26.11%	4.88%	122.40	-32.09%	7.53%	205.37	-36.10%	2.92%
商业（商铺）	830	-18.87%	-29.00%	9.17	-33.44%	-23.67%	17.28	-45.03%	-40.85%

本月一圈层商铺市场供应量下降，成交量价齐跌，去化速度减慢

供应：一圈层新增供应1.68万m²，环比下降87.34%，供销比为0.53；

成交：一圈层成交面积共3.14万m²，环比下降57.73%，成交均价20787元/m²，环比下降23.35%；

库存：一圈层库存量657.84万m²，去化周期约210个月。

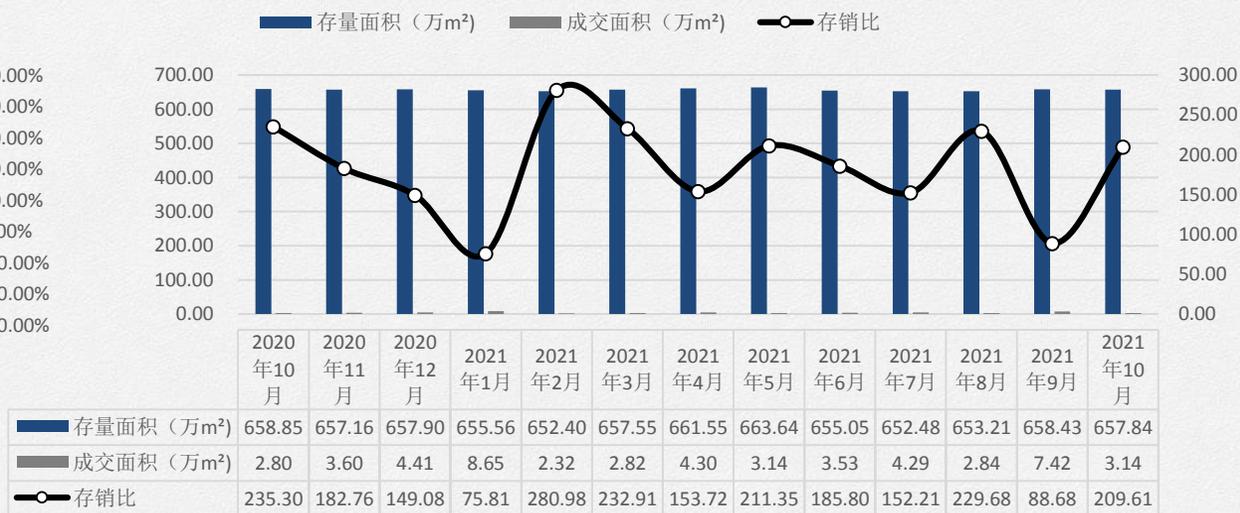
一圈层连续12个月商业供销走势



一圈层连续12个月商业成交均价走势



一圈层连续12个月商业存量走势图



备注：数据来源，锐理数据库

本月主城区商铺成交TOP1项目为金府星座，备案套数25套

一圈层商铺项目排名

成交套数排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交套数	参考成交均价 (元/m ²)
1	金府星座	25	28588
2	锦烨瑞府	24	19411
3	中南樾府	20	12722
4	恒大曹家巷广场	19	28053
5	保利天汇	17	15343
6	保利锦外小户	15	26290
7	首创天禧	12	12667
8	成华奥园广场	11	22773
9	金阳不夜	9	11841
10	永立龙邸	9	56419

成交总价排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	参考成交总额 (万元)	参考成交均价 (元/m ²)
1	恒大曹家巷广场	9749.79	28053
2	锦烨瑞府	8084.96	19411
3	金府星座	6792.1	28588
4	永立龙邸	4326.2	56419
5	保利天汇	3286.97	15343
6	绿地之窗（创源中心）	2294.81	5893
7	保利锦外小户	2153.22	26290
8	保利天悦	1992.19	16045
9	成都新世纪环球中心	1805.64	20803
10	新景鼎南川宇	1700	28703

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积 (m ²)	参考成交均价 (元/m ²)
1	锦烨瑞府	4165.12	19411
2	绿地之窗（创源中心）	3894.13	5893
3	恒大曹家巷广场	3475.44	28053
4	金府星座	2375.86	28588
5	保利天汇	2142.32	15343
6	保利天悦	1241.62	16045
7	荣盛花语城	971.85	5978
8	成都新世纪环球中心	867.97	20803
9	中南樾府	819.44	12722
10	保利锦外小户	819.04	26290

本月土地供应放量，成交量下降，溢价率下降；本月大成都住宅市场供应量下降，一二圈层成交量有所下降；公寓、商铺市场供应量有所下降，写字无新增供应

土地

本月土地供应放量，成交量下降，溢价率下降；供应面积环比上涨17.02%，集中在远郊，以商业用地为主；成交面积环比下降86.96%；远郊为主力成交区，成交8宗；商业用地为成交主力；本月成交15宗土地均为底价成交，溢价率环比下降100%。

住宅

本月大成都住宅市场供应量下降，一二圈层成交量有所下降，新增供应197.87万 m^2 ，环比下降29.08%；一二圈层成交量环比下降40.44%；天府新区为主力供销区；一圈层住宅市场成交均价24735元/ m^2 ，环比上涨2.93%。

公寓

本月大成都公寓市场供应量下降，一二圈层成交量上涨；大成都公寓市场新增供应15.3万 m^2 ，环比下降67.59%；一二圈层成交量环比上涨2.88%；天府新区为主力成交区；一圈层公寓市场成交均价13971元/ m^2 ，环比上涨0.28%。

写字楼

本月大成都写字楼市场无新增供应，一二圈层成交量平稳，环比下降0.54%；一圈层写字楼市场成交均价12063元/ m^2 ，环比上涨16.51%。

商铺

本月大成都商铺市场供应量下降，一二圈层成交量下降；大成都商铺市场新增供应7.57万 m^2 ，环比下降75.22%；一二圈层成交量环比下降33.44%；一圈层商铺市场成交均价20787元/ m^2 ，环比下降23.35%。



THANKS

吉信行顾问事业部出品

前策•专题•市场报告

