

成都房地产市场周报

(2018年10月08日-10月14日)



CONTENTS

目 录

PART1 一周政策摘要

PART2 土地市场

PART3 住宅市场

PART4 公寓市场

PART5 本周开盘统计



PART 1

一周政策摘要

成都房地产周市场概况

- **本周市场信息动态：**成都发布商品房交易管理办法意见征求稿,禁止12种销售行为；成都“东进”新进展，沱江发展轴总体规划初步方案出炉；建部:棚户区改造持续推进,今年已开工534万套；北京:公租房转租家庭五年内不得申请保障房；杭州市落户政策投靠迁移政策将放宽；天津开展房地产市场整顿专项行动 打击开发企业违法违规等行为。
- **土地市场情况：**供应方面：新增供应4宗土地，主城区仅高新区供应一宗纯住宅用地，其余供应均位于近郊;成交方面：仅郫都区成交1宗纯住宅用地。
- **商品房市场供销情况：**供应方面：本周恢复新增预售量，20个项目取得21个预售许可证，共新增预售面积60.33万 m^2 ，有8个住宅项目供应，其中有3个住宅供应位于主城区，其余供应均位于近郊；成交方面：本周主城区认购量2.71万 m^2 ，环比上涨15.3%，均价环比下跌6.1%，长冶南阳御龙府为主力认购项目，认购203套；近郊认购量环比下降85.3%，天府新区中海锦江城为主力认购项目，认购52套，认购均价为14089元/ m^2 。
- **公寓市场供销情况：**SOHO无新增供应，认购量1.05万 m^2 ，环比下跌36%，去化周期约38个月；LOFT新增供应3.87万 m^2 ，认购量0.75万 m^2 ，成交量环比上涨10.3%，去化周期约10个月。

一、一周要闻（成都）

1

成都发布商品房交易管理办法征求意见稿,禁止12种销售行为

10月10日,成都市人民政府官网发布了《成都市商品房交易管理办法(试行)》(征求意见稿)。对成都市行政区域内从事商品房交易及其服务、实施商品房交易监督管理等活动进行规范。意见征集时间截至11月10日。

文件指出,为加强商品房交易管理,规范商品房交易行为,保障交易安全,维护交易当事人的合法权益,《征求意见稿》从销售管理、销售行为规范、预售资金监管、竣工交付使用、抵押与租赁、交易服务、监督机制、法律责任等八方面详细拟定了商品房交易管理的相关条例措施。

《征求意见稿》所称商品房是指房地产开发企业在依法取得房地产开发用地使用权的国有土地上,根据建设工程规划开发建设并用于交易的房屋。所称商品房交易包括商品房的转让、抵押和租赁。

《征求意见稿》规定房地产开发企业应当在取得商品房预售许可证、现售备案证明材料后10日内通过商品房交易监管服务平台一次性公示全部准售房源,按照一房一价,明码标价,公开向社会销售,不得以内部认购、内部认筹等方式进行非公开销售。

预售许可证记载的主要内容发生变更的,且变更内容影响商品房质量或者使用功能的,开发企业应当在变更确立之日起10日内书面通知买受人。

依法转让的项目,转让合同签订之日起10日内书面通知买受人,在收到通知之日起90日内有权解除商品房买卖合同,商品房买卖合同另有约定的除外。

关于装饰装修水平,要求设置了样板房的,书面说明实际交付的商品房质量、设施设备及装修与样板房是否一致,未作说明的,实际交付的商品房应当与样板房一致;交付不一致的,买卖双方应当依约依法解决。

文件还禁止了十二种商品房销售行为。包括未按照商品房预售许可证或现售备案证明材料批准或记载的用途和范围等内容销售;捆绑销售;虚假宣传、销售;发布虚假已售、待售房源信息;以囤积、截留房源等方式捂盘惜售等一系列行为。

2

成都"东进"新进展!沱江发展轴总体规划初步方案出炉

10月9日成都市规划局透露,《龙泉山东侧沱江发展轴总体规划》初步方案已出炉。龙泉山东侧沱江发展轴以沱江-绛溪河为脉,规划全线河道总长143公里,未来将支撑“东进”区域形成拥江发展、人城境业高度和谐统一的城乡形态,规划制定了“治水-筑景-塑业-立城-聚人”五大规划策略。重塑143公里沱江发展轴

龙泉山东侧沱江发展轴将依托沱江和绛溪河,北起淮州新城沱江湾,沿沱江经简州新城和简阳城区,在绛溪河与沱江汇合处,溯绛溪河至空港新城三岔湖。全线河道总长143公里,其中沱江段长度为89公里、绛溪河段长度为54公里。规划制定了“治水-筑景-立城-塑业”五大策略,其中,治水方面,将通过截污-清淤-控源、生态补水的综合手段,改善河道水质。

筑景方面,“山水田城”通过重点控制绛溪河、简阳北、龙马湖公园、五凤溪古镇、淮州航博中心、瑞光寺、金堂等7条山水廊道,以及2条绛溪丘城廊道、3条简阳丘城廊道、1条简州丘城廊道等6条丘城廊道,形成山水、丘水、城水呼应的通透廊道。沿江还规划了多样的城市公园,包括打造5处江滩岸线公园、10处河湖湿地公园、10处山丘主题公园、10处轴线延伸公园。还将打造“沱江夜游”品牌。

500公里绿道串联8大主题文化段百处景点。整个沿江段,将分为8大段落,展现具有沱江轴线特色的天府文化。届时,将形成100处多样景致,包括:城区30处重要城市公园、郊野10大休闲郊野公园、全线60处城乡景观节点。

提升和新增特色文化13大项目,提升全线文化感知度和影响力。结合滨江绿带双侧将建设500公里天府绿道,实现绿道全线贯通。并结合沱江航道与码头节点,形成全线水陆旅游全体验。

近期将启动重点打造规划方案中分别拟选了空港新城、淮州新城、简州新城、简阳城区等4段示范段。



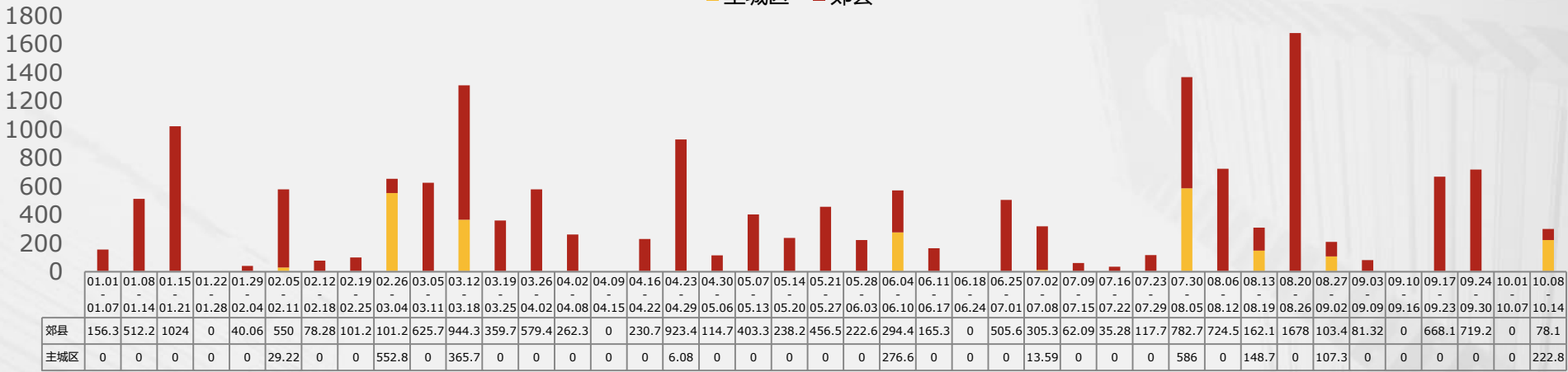
PART 2

土地市场

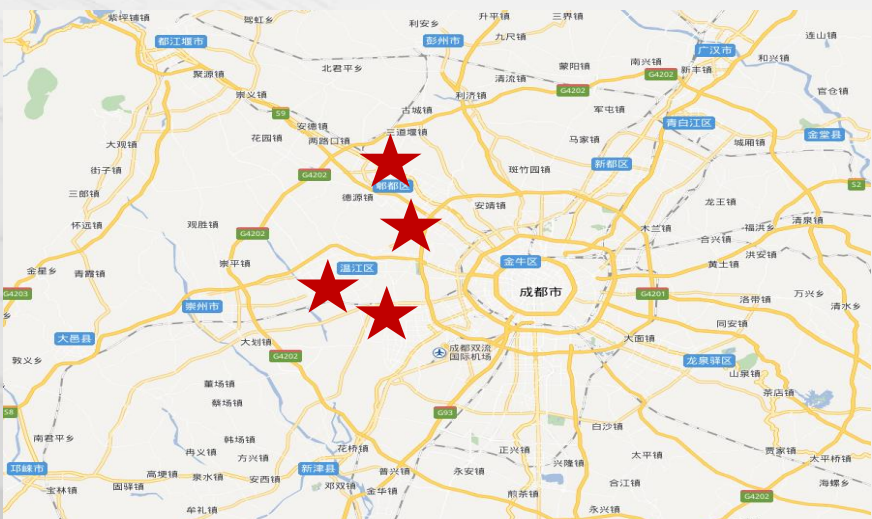
本周成都新增供应4宗土地，主城区仅高新区供应一宗
纯住宅用地，其余供应均位于近郊。

2018年1月至今大成都土地供应情况

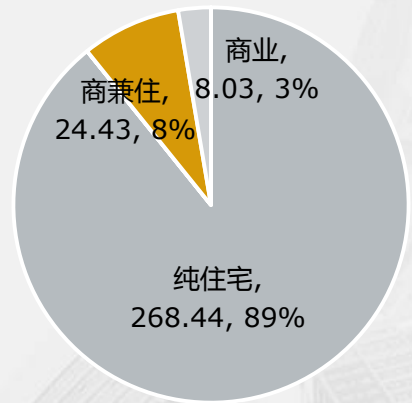
■ 主城区 ■ 郊县



供应土地分布



本周成都供应土地用地性质占比



本周成都新增供应4宗地，其中高新区供应1宗
纯住宅用地，郫都区供应1宗纯住宅用地，温江区
供应1宗商业兼住宅用地，1宗商业用地。

备注：数据来源，成都国土资源局

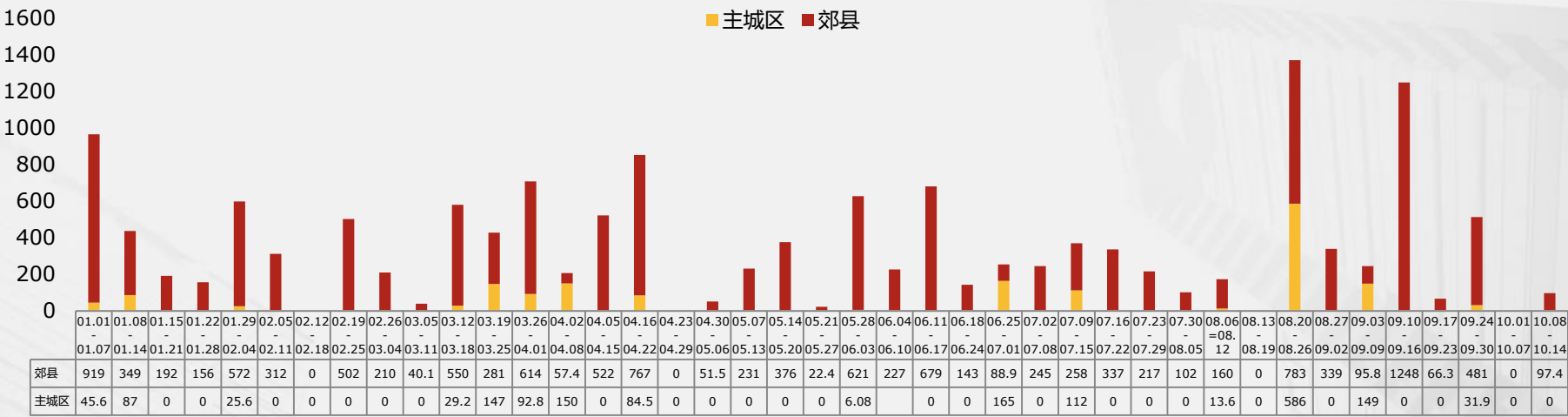
二、土地市场（供应明细）

宗地位置	净用地面积（亩）	用地性质	容积率	起拍楼面地价 (元/㎡)	出让方式	上市时间
高新区西区合作街道清水村1、3、4、11组及村集体	222.7978	纯住宅	1.6205	3220	拍卖	2018-10-31
郫都区郫筒镇凉水村二社、三社，郫筒街道成灌东路社区集体，郫筒镇天台村四社、红光镇济阳村集体	45.64	纯住宅	2.0000	5000	拍卖	2018-10-31
温江区黄金路社区	24.428	商业兼容住宅	3.0000	3500	拍卖	2018-10-31
温江区涌泉街道花土社区9组	8.0293	商业	3.0000	2150	挂牌	2018-11-12

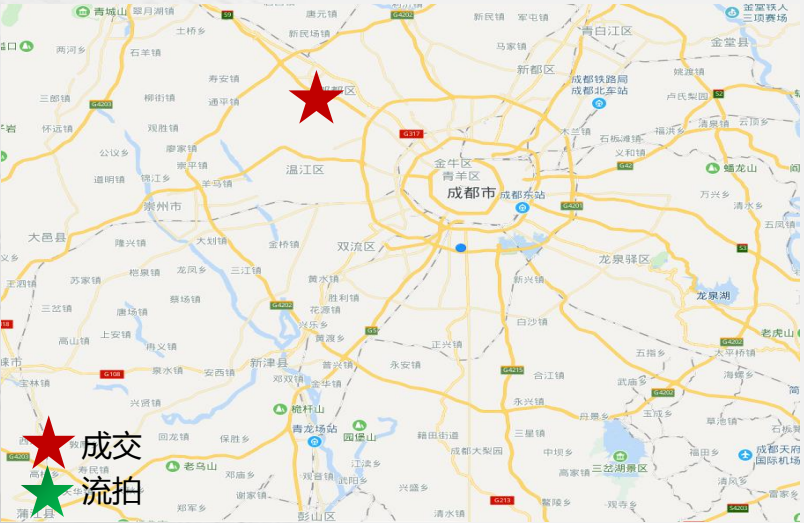
二、土地市场（成交）

本周成都仅郫都区成交1宗纯住宅用地。

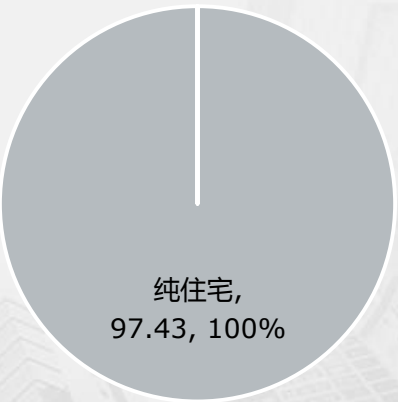
2018年1月至今大成都土地成交情况



成交土地分布



本周成都成交土地用地性质占比



本周成都仅郫都区成交1宗纯住宅用地。

二、土地市场（成交明细）

宗地位置	用地面积 (亩)	用地性质	起拍楼面地价 (元/m ²)	成交楼面地价 (元/m ²)	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	可开发体量 (万m ²)	成交时间	竞得人	备注
郫都区团结镇永定村四社、石堤村十一社	97.43	纯住宅	2257	2257	21989.95	0	9.743	2018-10-11	四川传建房地产开发有限公司	1、持证准用面积(亩)及方式，97.43指标证书； 2、竞得人开发的普通商品住房须定向销售给影视硅谷基地入驻企业和机构的工作人员；3、销售价格原则上控制在5500元/平方米至6000元/平方米；4、成品住宅面积比例应达到60%。



PART 3

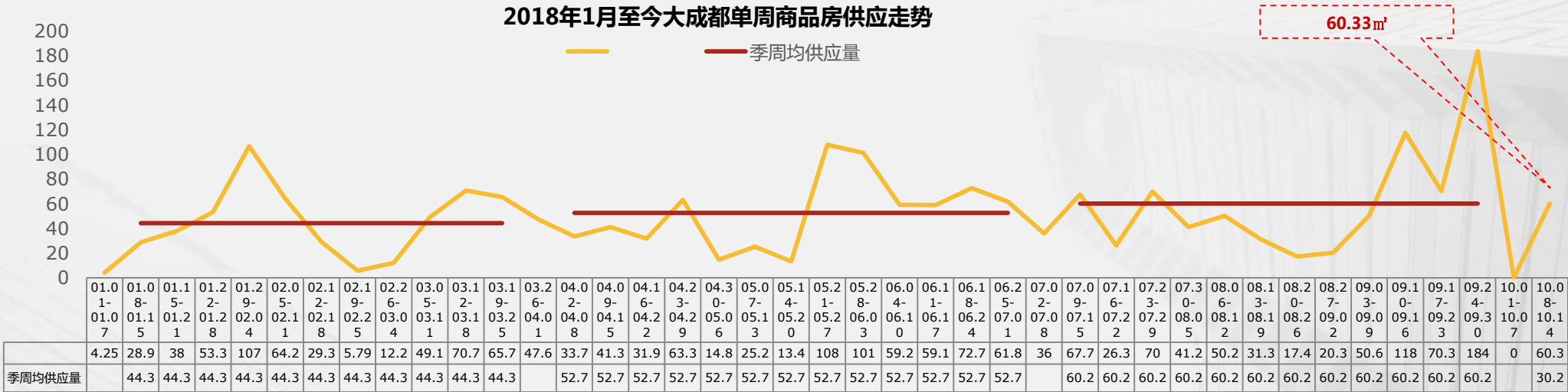
住宅市场

二、整体市场（供应）

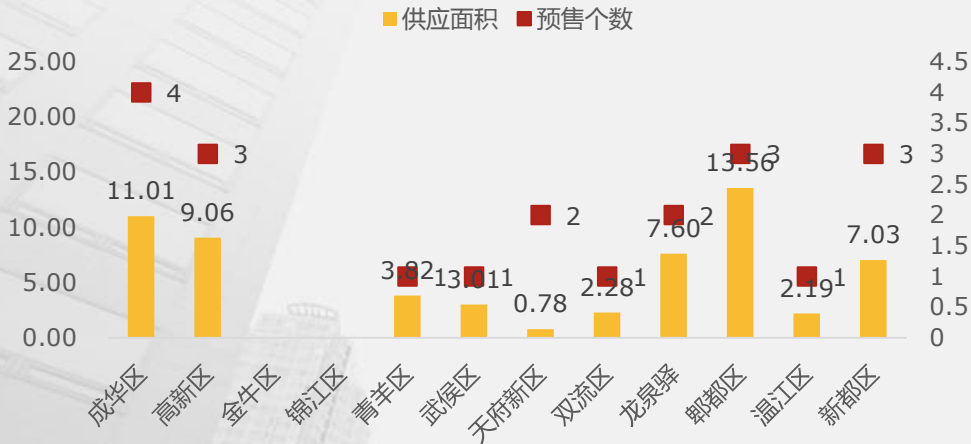
- ① 桂溪欧苑
- ② 杜鹃城千万间B区
- ③ 寰宇君汇城
- ④ 远洋朗基御府
- ⑤ 朗诗熙华府
- ⑥ 建发·浅水湾二期A区
- ⑦ 四水居
- ⑧ 山水四季城
- ⑨ 龙湖滨江天街广场
- ⑩ 锦府
- ⑪ 龙湖时代天街广场
- ⑫ 棠府锦绣城项目
(二期)
- ⑬ 桂湖名城
- ⑭ 万科金域缙香一期
- ⑮ 宸光名邸
- ⑯ 中南融创华台郦
- ⑰ 恒大上林苑
- ⑱ 华润置地万象城
- ⑲ 国色天乡旅游商业街
- ⑳ 金沙城

成都本周恢复新增预售量，20个项目共新增预售面积60.33万m²，主要供应区域位于近郊。

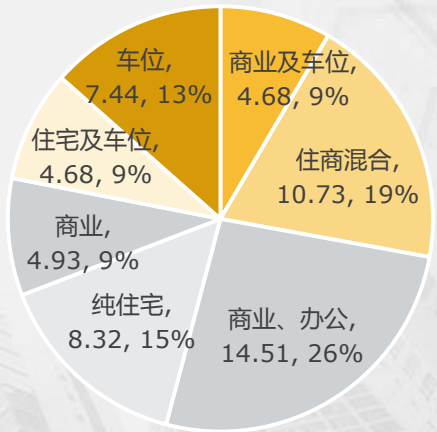
二、整体市场（供应）



本周主城区各行政区新增供应面积



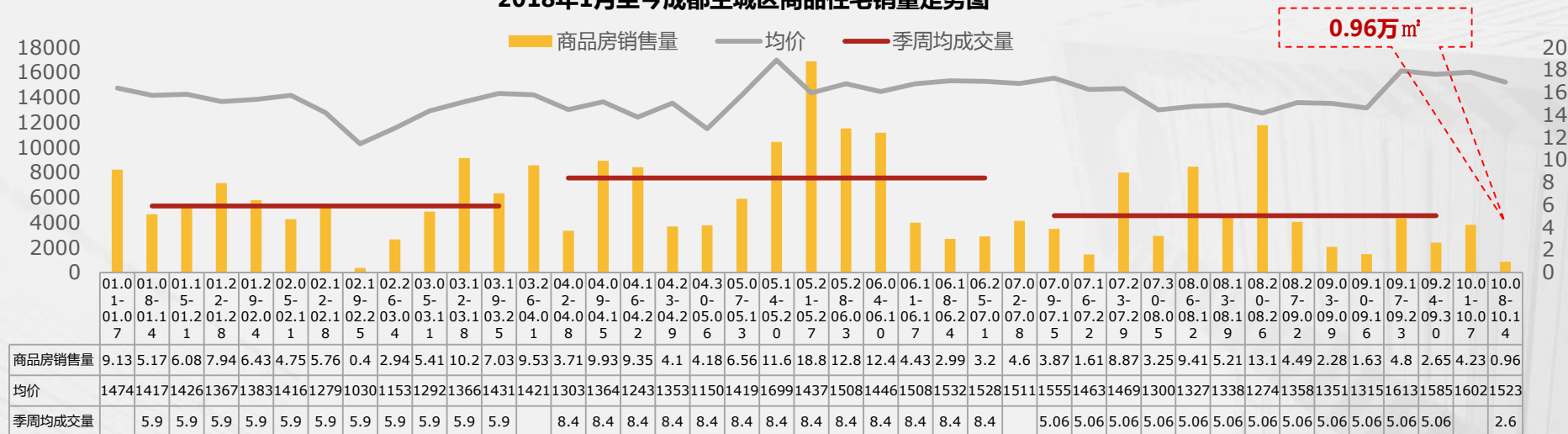
新增项目物业类型占比



本周住宅备案量0.96万m²，环比下降77.3%，均价环比下降4.9%，锦江区星汇广场为主力备案项目。

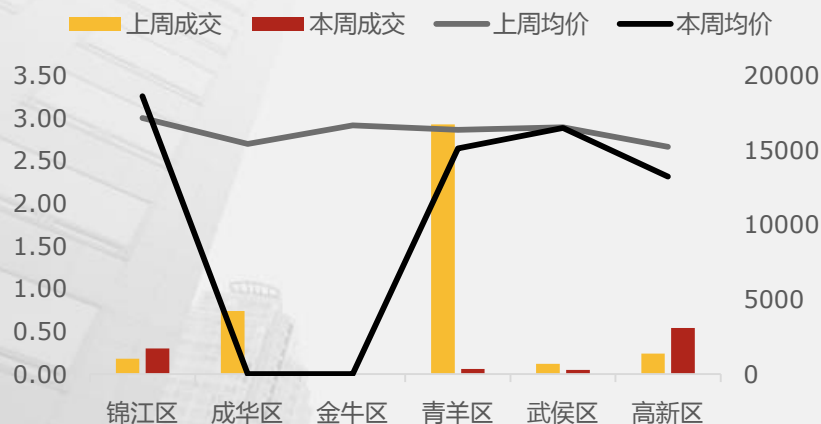
二、住宅市场（主城区备案）

2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图

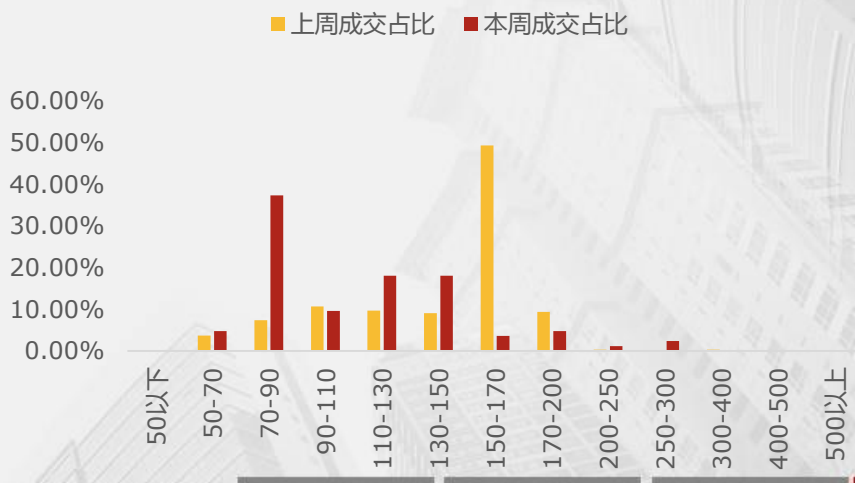


近两周成都主城区商品住宅供销情况

单位：万m²



本周主城区商品房住宅各面积段成交套数占比情况

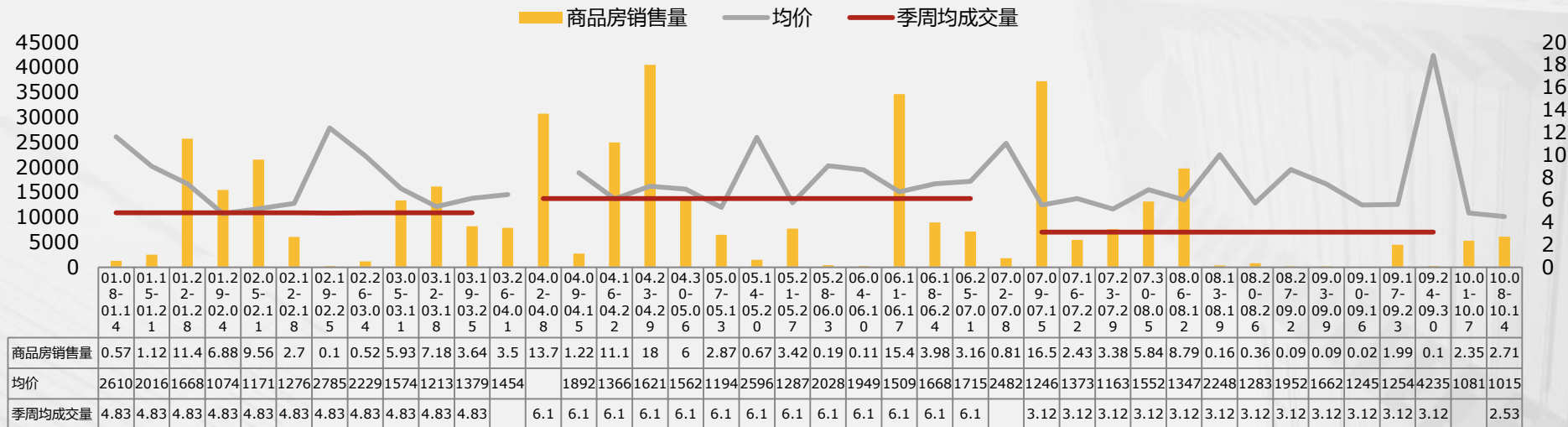


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

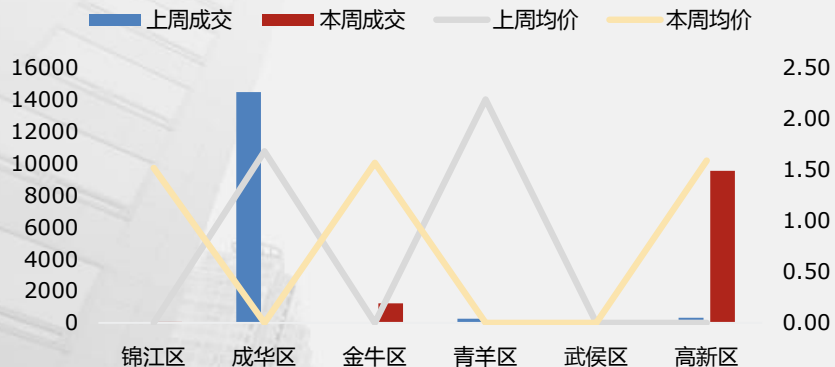
二、住宅市场（主城区认购）

本周主城区认购量2.71万m²，环比上涨15.3%，均价环比下跌6.1%，长冶南阳御龙府为主力认购项目，认购203套。

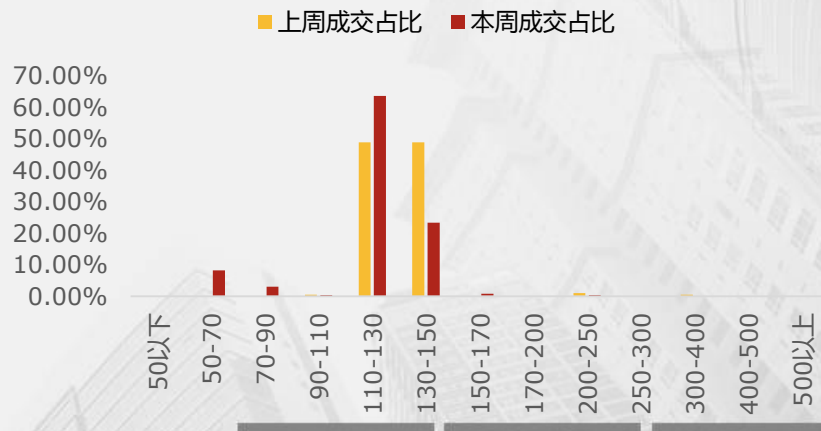
2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



近两周成都主城区商品住宅供销情况



本周主城区商品房住宅个面积段成交套数占比情况

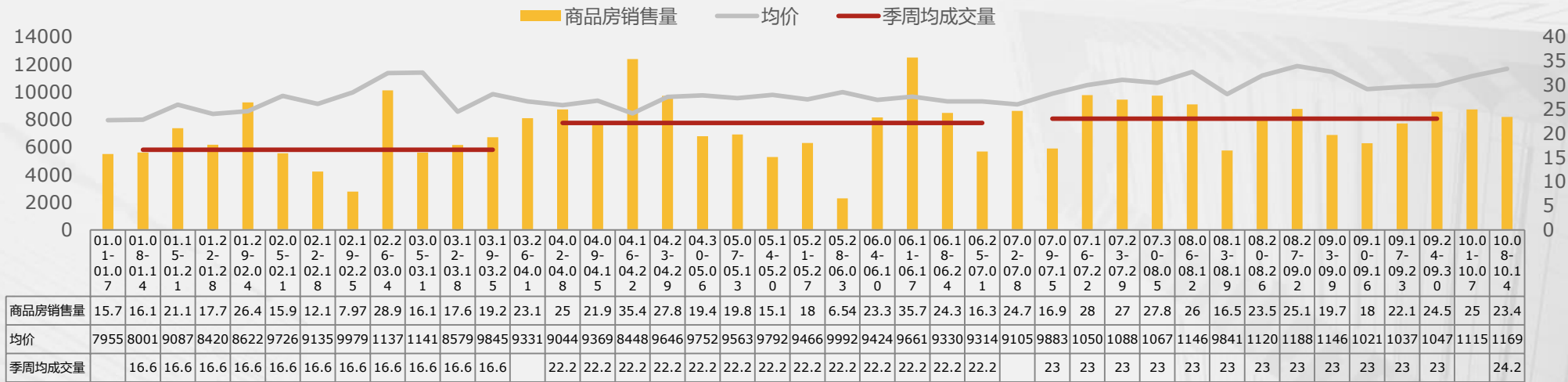


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

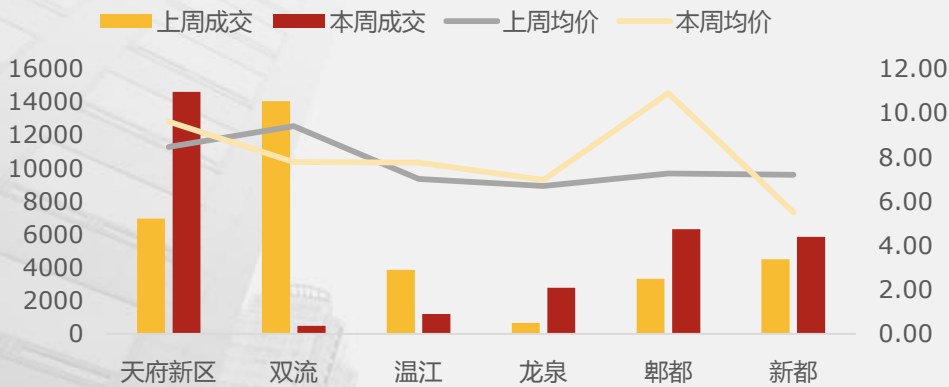
本周近郊备案量23.41万m²，环比下跌6.3%，均价环比上涨4.8%，天府新区中海锦江城为主力备案项目。

二、住宅市场（近郊备案）

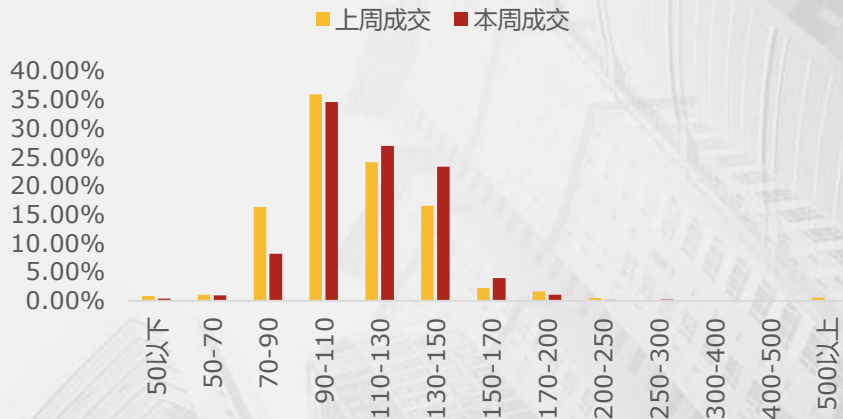
2018年1月至今成都近郊商品住宅销售走势图



近两周成都近郊商品住宅供销情况



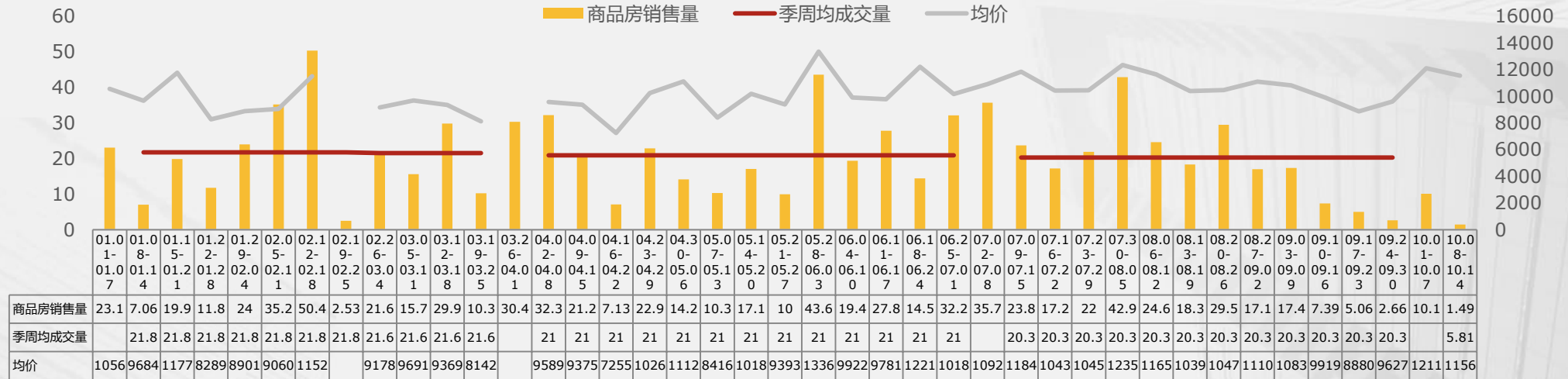
近两周成各面积段商品住宅成交占比情况



近郊认购量环比下降85.3%，天府新区中海锦江城为主力
认购项目，认购52套，认购均价为14089元/m²。

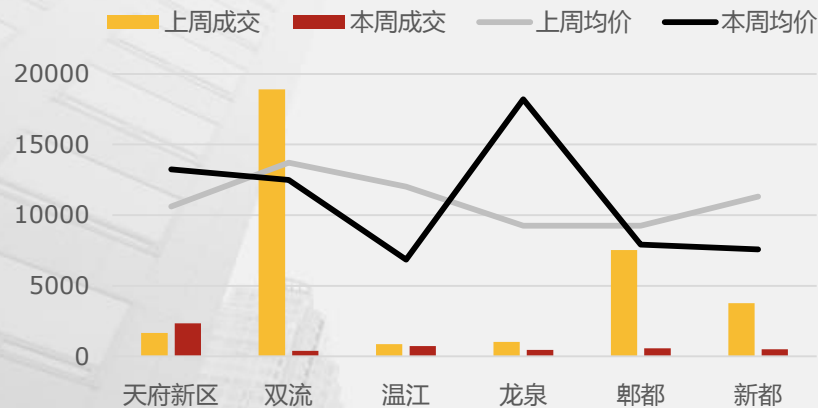
二、住宅市场（近郊认购）

2018年1月至今成都近郊商品住宅销量走势图

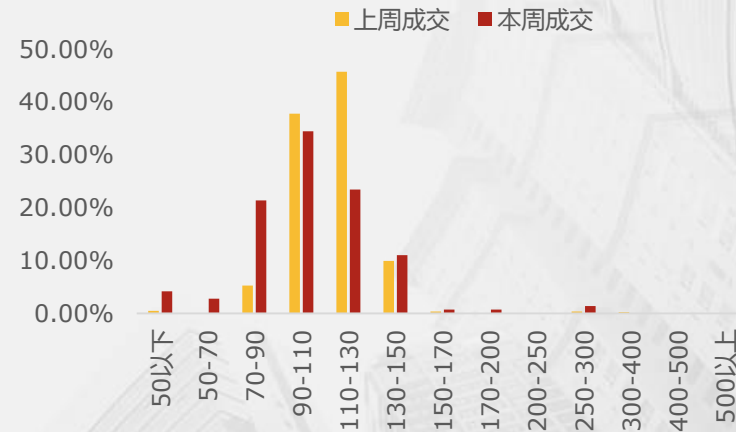


近两周成都近郊商品住宅供销情况

单位：万m²



近两周成都各面积段商品住宅成交占比情况



备注：数据来源，锐理数据库

GI·J 吉信行®

二、住宅市场（备案排行榜）

本周主城区住宅备案套数排行							本周城南区域住宅备案套数排行						本周高层豪宅备案套数排行					
排名	项目	城区	板块	销售			项目	城区	板块	销售			项目	城区	板块	销售		
				套数	成交面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)				套数	成交面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)				套数	成交面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
1	星汇广场	锦江区	天府广场	30	0.26	18679	人居盛和林语	高新区	新南天地	27	0.36	12386	/	/	/	/	/	/
2	人居盛和林语	高新区	新南天地	27	0.36	12386	金地天府城	高新区	新川	8	0.07	12053	/	/	/	/	/	/
3	金地天府城	高新区	新川	8	0.07	12053	朗诗熙华府	高新区	大源	3	0.04	16561	/	/	/	/	/	/
4	朗诗熙华府	高新区	大源	3	0.04	16561	朗基御今缘	高新区	大源	2	0.02	17708	/	/	/	/	/	/
5	朗基御今缘	高新区	大源	2	0.02	17708	正成南郡	高新区	新川	2	0.02	13119	/	/	/	/	/	/
6	正成南郡	高新区	新川	2	0.02	13119	中国铁建西派城	武侯区	顺江村	2	0.04	15241	/	/	/	/	/	/
7	中国铁建西派城	武侯区	顺江村	2	0.04	15241	龙湖世纪峰景	高新区	大源	1	0.02	16574	/	/	/	/	/	/
8	紫御熙庭	青羊区	成飞	2	0.04	15433	香月湖	高新区	大源	1	0.01	23081	/	/	/	/	/	/
9	九龙仓雍锦汇	锦江区	海椒市	1	0.03	17659	中港ccpark	锦江区	东湖	1	0.01	19934	/	/	/	/	/	/
10	龙湖世纪峰景	高新区	大源	1	0.02	16574	中环晓院	武侯区	外双楠	1	0.01	22336	/	/	/	/	/	/

二、住宅市场（认购排行榜）

本周主城区住宅认购套数排行							本周城南区域住宅认购套数排行						本周高层豪宅认购套数排行					
排名	项目	城区	板块	销售			项目	城区	板块	销售			项目	城区	板块	销售		
				套数	成交面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)				套数	成交面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)				套数	成交面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
1	长冶南阳御龙府	高新区	新川	203	2.47	10168	长冶南阳御龙府	高新区	新川	203	2.47	10168	/	/	/	/	/	/
2	仁和香榭广场	金牛区	国宾	26	0.19	10043	龙湖世纪峰景	高新区	大源	1	0.02	--	/	/	/	/	/	/
3	龙湖世纪峰景	高新区	大源	1	0.02	--	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
4	绿地中心	锦江区	三圣乡	1	0.01	9720	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/



PART 4

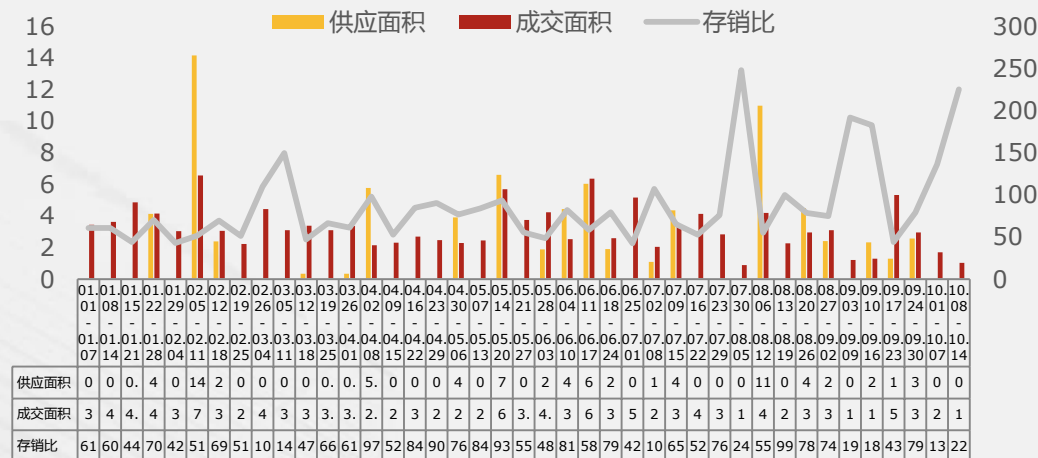
公寓市场

本周SOHO无新增供应；备案量1.04万m²，环比下跌39.2%，去化周期约50个月。

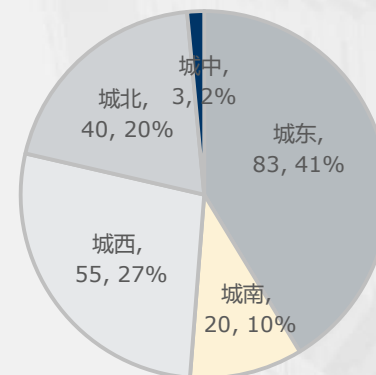
四、公寓市场 (SOHO备案)

2018年1月至今主城区SOHO供销走势

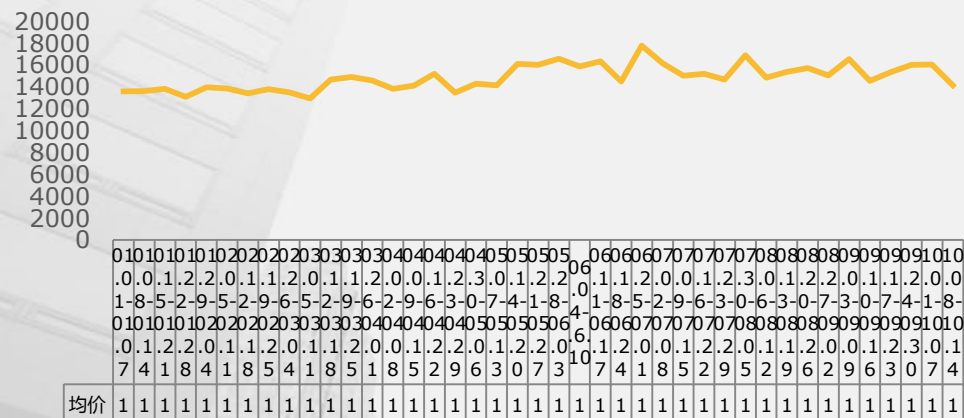
单位：万m²



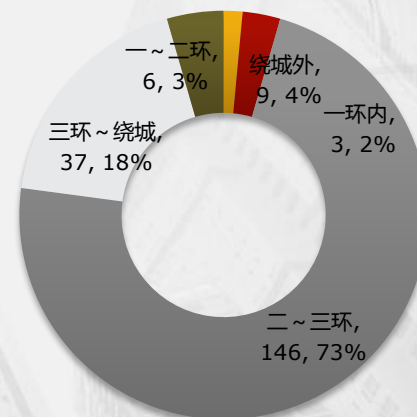
各区域SOHO成交套数占比



2018年1月至今主城区SOHO价格走势



各环域SOHO成交套数占比

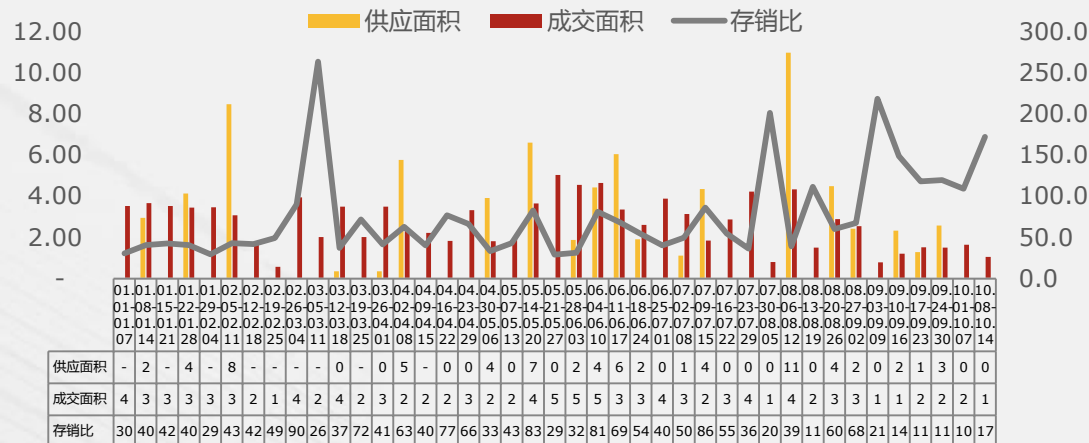


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

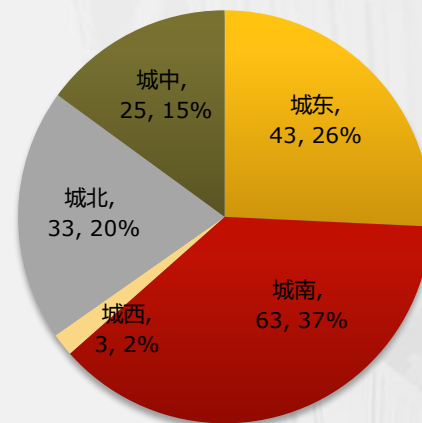
四、公寓市场 (SOHO认购)

SOHO本周认购1.05万 m²，环比下跌36%，去化周期约38个月。

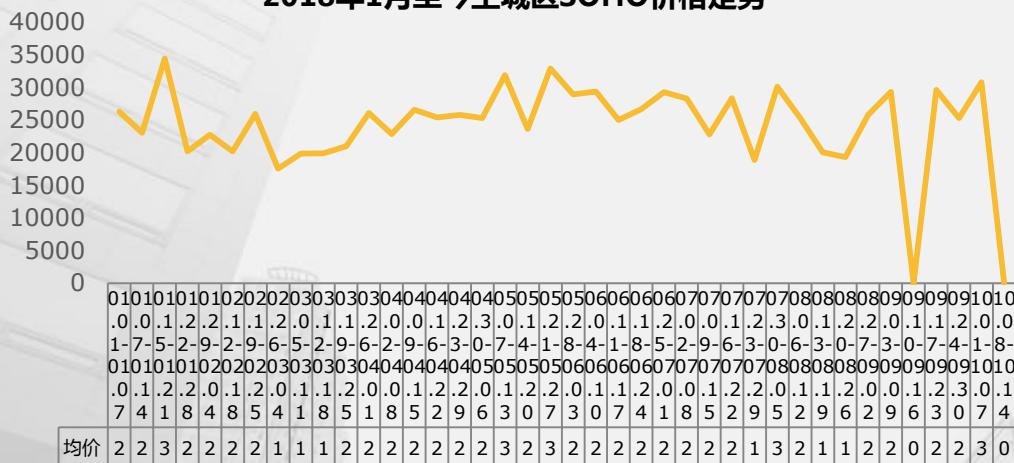
2018年1月至今主城区SOHO供销走势



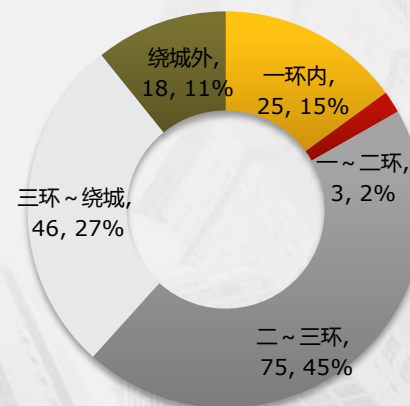
各区域SOHO成交套数占比



2018年1月至今主城区SOHO价格走势



各环域SOHO成交套数占比



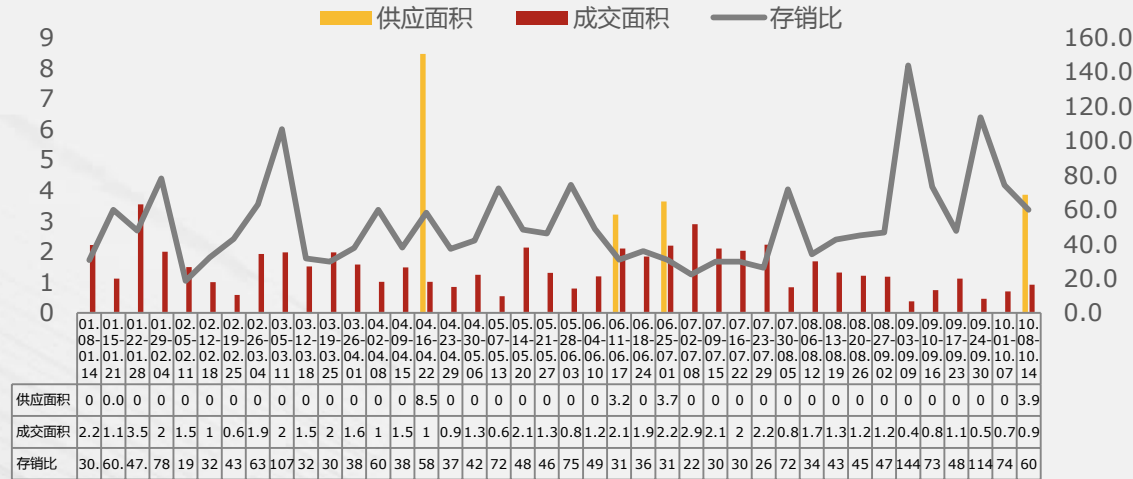
备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

本周LOFT新增供应3.87万m²，备案量0.93万m²，环比上涨31%，去化周期约13个月。

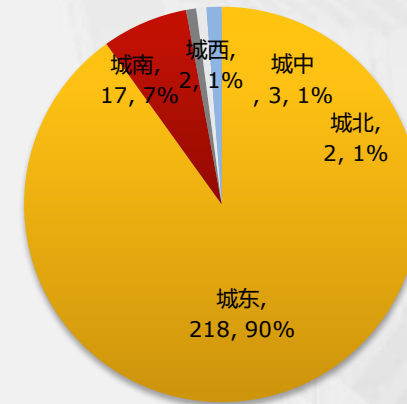
四、公寓市场（LOFT备案）

2018年1月至今主城区LOFT供销走势

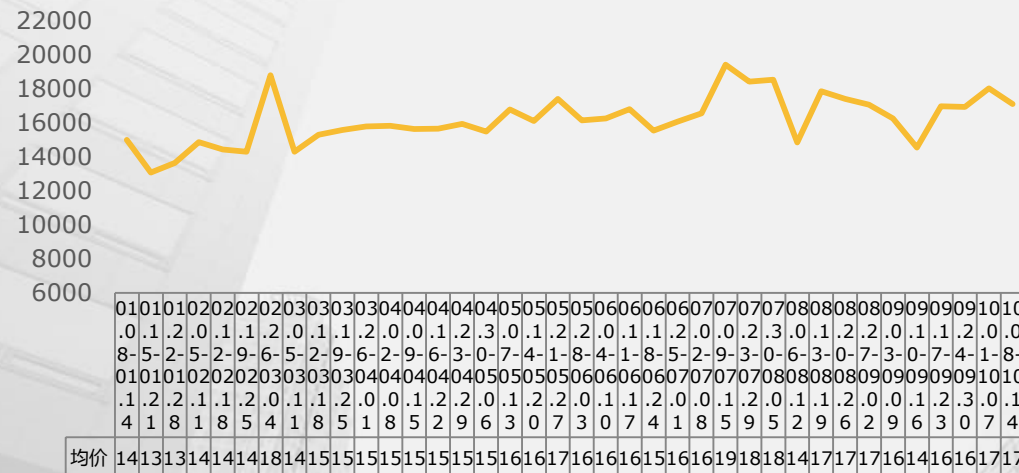
单位：万m²



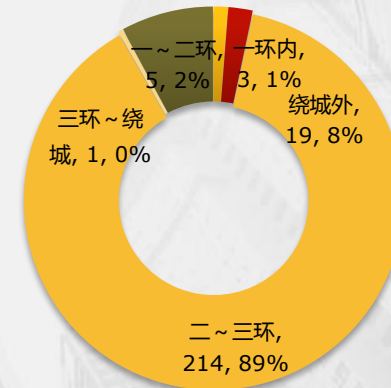
各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT价格走势



各环域LOFT成交套数占比

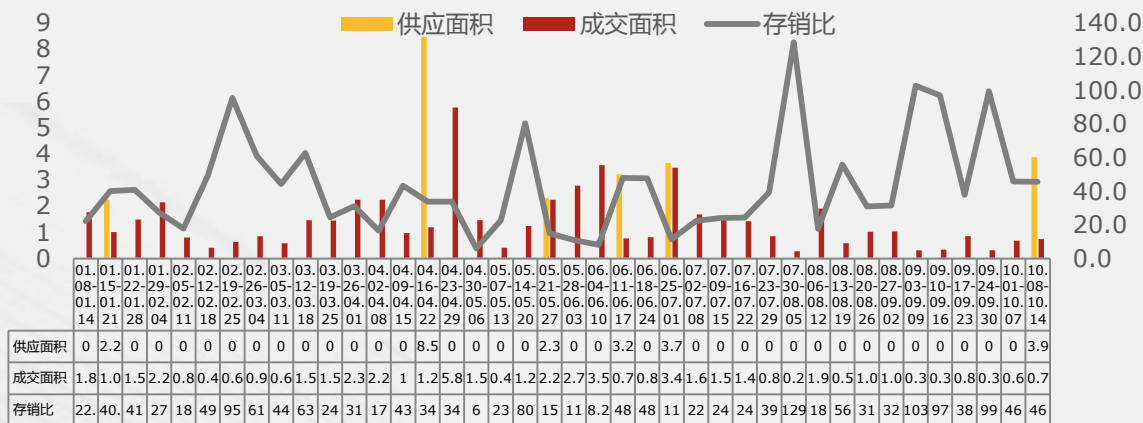


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

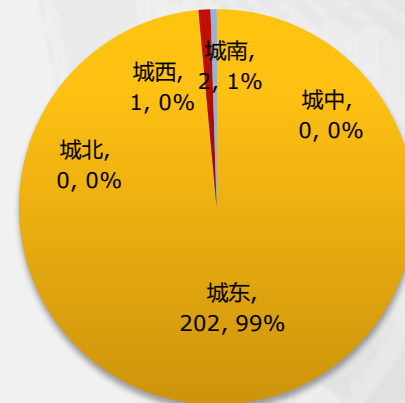
四、公寓市场 (LOFT认购)

本周LOFT新增供应3.87万 m²，认购量0.75万 m²，成交量环比上涨10.3%，去化周期约10个月。

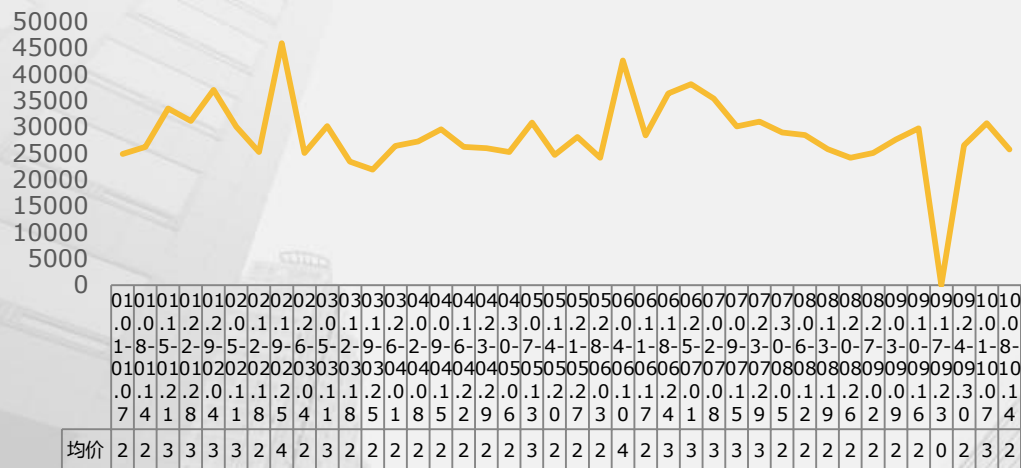
2018年1月至今主城区LOFT供销走势



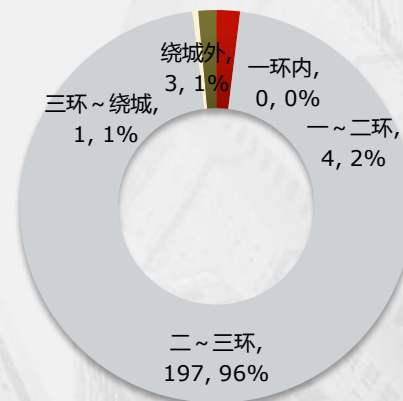
各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT价格走势



各环域LOFT成交套数占比



备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

四、公寓市场（成交排行备案）

本周soho成交套数排行							本周loft成交套数排行					
排名	项目	城区	板块	销售			项目	城区	板块	销售		
				套数	成交面积 (万m²)	均价(元/m²)				套数	成交面积 (万m²)	均价(元/m²)
1	西门先生	金牛区	羊西线	48	0.20	7611	源滩国际社区	成华区	十里店	183	0.65	16602
2	瑞安城中汇（城北天地）	金牛区	李家沱	22	0.14	16214	成华奥园广场	成华区	崔家店	18	0.07	16708
3	碧桂园中环荟	成华区	十里店	16	0.09	15549	华润时光里	高新区	新川	14	0.07	15846
4	泰博理想城	成华区	十里店	16	0.08	16663	中环壹号	成华区	东客站	11	0.06	17262
5	上古天地	成华区	北湖	13	0.05	9509	乐活公社	高新区	新川	3	0.01	10728
6	万科金色乐府	成华区	建设路	11	0.03	15102	茂业豪园	锦江区	海椒市	3	0.01	28869
7	蓝润V客东都	锦江区	三圣乡	8	0.03	12670	盈嘉赢家（盈嘉大厦）	锦江区	东大街	3	0.02	38831
8	北斗七星城	金牛区	大丰	6	0.03	7371	龙湖时代天街	高新区		2	0.02	8946
9	金科中心	成华区	驷马桥	5	0.02	7194	炎华置信花千集	金牛区	荷花池	2	0.01	20488
10	龙湖西宸原著	金牛区	羊西线	4	0.06	22384	COSMO天廊	锦江区	塔子山	1	0.01	29571

四、公寓市场（成交排行认购）

本周soho成交套数排行							本周loft住宅成交套数排行					
排名	项目	城区	板块	销售			项目	城区	板块	销售		
				套数	成交面积 (万m²)	均价(元/m²)				套数	成交面积 (万m²)	均价(元/m²)
1	瑞安城中汇（城北天地）	金牛区	李家沱	26	0.19	24443	源滩国际社区	成华区	十里店	162	0.53	24588
2	未来中心	成华区	东大街	23	0.12	25000	中环壹号	成华区	东客站	34	0.18	29000
3	碧桂园中环荟	成华区	十里店	18	0.10	28000	茂业豪园	锦江区	海椒市	4	0.01	35163
4	保利天悦	武侯区	高攀路	16	0.13	--	成华奥园广场	成华区	崔家店	1	0.01	27505
5	蓝润V客东都	锦江区	三圣乡	7	0.02	30000	大源欢乐颂	高新区	大源	1	0.00	28501
6	珑熙郡	武侯区	顺江村	7	0.04	30000	华润时光里	高新区	新川	1	0.01	12625
7	长冶南阳御龙府	高新区	新川	6	0.04	12825	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	1	0.01	18609
8	华润东原时光绘	锦江区	包江桥	6	0.02	17330	龙湖时代天街	高新区	新川	1	0.00	--
9	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	6	0.02	19311	/	/	/	/	/	/
10	嘉祥瑞庭南城	高新区	华阳	5	0.02	20000	/	/	/	/	/	/



PART 5

本周开盘统计

五、开盘情况统计

成都一，二圈层共计6个项目开盘（住宅4个，公寓2个），环比上周开盘项目增加，总体认购率上升；

6个项目中仅2个项目认购率达到100%。

区域	项目名称	建筑形态	开盘时间	推出套数 (套)	面积区间 (㎡)	去化率	对外报价 (元/㎡)
高新区	长冶南阳御龙府	高层	10月11、13日	368套	111-160㎡	100%	10170元/㎡ (清水)
天府新区	建发浅水湾	独栋 双拼 联排别墅	10月10、12日	101套	568-1103㎡ 526-549㎡ 247-539㎡	19.8 %	独栋别墅25820元/㎡ 双拼别墅22850元/㎡ 联排别墅19020元/㎡
温江区	品润金樽府	中高层、高层	10月11、13日	342套	82-114㎡	100%	6820-7480元/㎡ (清水)
新都区	保利大都汇	LOFT	10月13日	384套	40㎡	92.7%	8500元/㎡ (精装标准1887元/㎡)
龙泉驿区	招商依云上城	超高层	10月11、13日	666套	98-159㎡	51.1%	8527元/㎡ (精装标准1887元/㎡)
锦江区	新希望D10天府	SOHO	10月14日	204套	40-199㎡	72%	28000-40000 (精装标准8000元/㎡)



坚守专业，创新价值！

—— THANKS ——