

成都房地产市场周报

(2018年11月12日-11月18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：** 10月全国二套房贷款平均利率较上月微涨1个BP，达到6.07%，创22个月年内利率新高；前三季度土地出让4.2万亿 同比增32%，大部分城市的住宅土地成交溢价率出现了明显下调的现象。
- **土地市场情况：** 供应方面：本周无新增土地供应；成交方面：本周成都成交2宗地，分别位于都江堰市及温江区。
- **商品房市场供销情况：** 供应方面：30个项目取得31个预售许可证，有21个住宅项目供应，其中主城区有7个住宅供应，30个项目共新增预售面积116.83万 m^2 ，新增预售量上涨44.3%，主要供应区域位于近郊；成交方面：本周主城区认购量28.62万 m^2 ，环比上涨89.8%，高新区碧桂园沁云里为主力认购项目，认购403套，认购均价为15575元/ m^2 ；近郊认购量29.78万 m^2 ，环比下跌24.9%，龙泉驿区招商依云上城为主力认购项目，认购433套，认购均价为8576元/ m^2 。
- **公寓市场供销情况：** SOHO本周认购3.3万 m^2 ，环比上涨159.8%，去化周期约13个月；本周LOFT无新增供应，认购量1.8万 m^2 ，成交量环比下跌2.2%，去化周期约5个月。

一、一周要闻

1

10月全国二套房贷款达6.07%，创22个月年内利率新高

10月，全国二套房贷款平均利率较上月微涨1个BP，达到6.07%，也创出年内利率新高。超过9成的银行将二套房的利率上浮10%以上。

11月15日，国家统计局发布10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，统计数据显示：一线城市新建商品住宅销售价格环比持平，二手住宅环比下降；二线城市环比涨幅均回落；三线城市新建商品住宅价格环比涨幅微扩，二手住宅涨幅回落。房价出现明显降温。

房价出现调整的同时，房贷利率刷新年内纪录。融360数据显示：2018年10月，全国首套房贷款平均利率为5.71%，相当于基准利率1.165倍，刷新年内新高；相比去年10月首套房贷款平均利率的5.30%，上升0.41个百分点。值得注意的是，这已是首套房贷款利率连续22个月上涨。数据，19家主要银行中，首套房贷款最低利率为基准的1.1倍；最高为基准1.241倍；工、农、中、建国有四大行首套房贷款平均利率已较基准利率上浮16.4%。（9月该数值为16.0%）。

全国首套房平均利率最低的前十个城市分别为：上海5.19%、厦门5.39%、昆明5.39%、大连5.44%、乌鲁木齐5.44%、北京5.47%、福州5.49%、太原5.49%、海口5.58%、重庆5.62%。一线城市中，另外两强——深圳和广州，则分列11位（5.62%）和19位（5.72%），深圳已经连续三个月维持该水平。

10月，全国二套房贷款平均利率较上月微涨1个BP，达到6.07%，也创出年内利率新高。超过9成的银行将二套房的利率上浮10%以上。

虽然房贷利率整体上浮，但是一些热点城市出现调整。如杭州10月首套房贷款利率平均值为5.68%，比上期的5.80%，下跌12个BP；二套房贷款平均利率为6.16%，利率平均值较上期上涨10个BP。从数据来看，杭州地区房贷利率自5月份破“6”以来，首套利率平均值首次下跌，但主流依然普遍执行基准上浮15%，利率仍然处于较高水平。

2

财政部：前三季度土地出让4.2万亿 同比增32%

10月18日，财政部发布《2018年前三季度财政收支情况》，前三季度土地出让收入42298亿元，同比增长32.1%。

另据财政部数据显示，土地和房地产相关税收中，契税4517亿元，同比增长19.3%；土地增值税4583亿元，同比增长14.7%；房产税1967亿元，同比增长6.8%；城镇土地使用税1760亿元，同比下降1.6%；耕地占用税1026亿元，同比下降29.2%。

具体而言，2018年1-9月，全国土地成交金额TOP10城市总计成交9823亿元，同比下降9%，增速较1-8月回落14个百分点；规划建筑面积TOP10城市成交23569万平方米，同比增长17%，增速较1-8月回落6个百分点。其中，杭州以2273亿元的成交总价位于榜单首位，同比增长29%，上海和北京分别以1305亿元和916亿元的成交总额占据榜单第二、三位。规划建筑面积方面，郑州以3323万平方米跃居榜首，武汉和西安分别以2921万平方米和2816万平方米紧随其后。

从住宅用地成交总价排行榜来看，9月份入榜地块主要也位于一二线核心城市。

不过中原地产研究中心统计数据显示，2018年大部分城市的住宅土地成交溢价率出现了明显下调的现象。

中原地产研究中心统计数据显示，截至10月15日，一线城市中，已经成交的150宗住宅土地平均溢价率只有7.64%，而在过去2年分别是16.96%和66.9%。

二线城市的住宅土地，已经成交的3175宗住宅土地溢价率也只有15.65%，相比前两年的31.66%和58.2%也出现了明显下调的现象。三四线城市的溢价率也有下调。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，全国多城市土地成交金额虽然依然处于高位，特别是一二线城市，但土地属性越来越复杂，特别是高房价城市，土地要求现售、地块有多重复杂的属性，导致房地产企业拿地意愿不强烈。最近信托等资金监管严格，导致房地产企业对地块总价较高的地块相对谨慎。加之房企拿地的资金压力逐渐增加，对非优质地块的积极性降低。



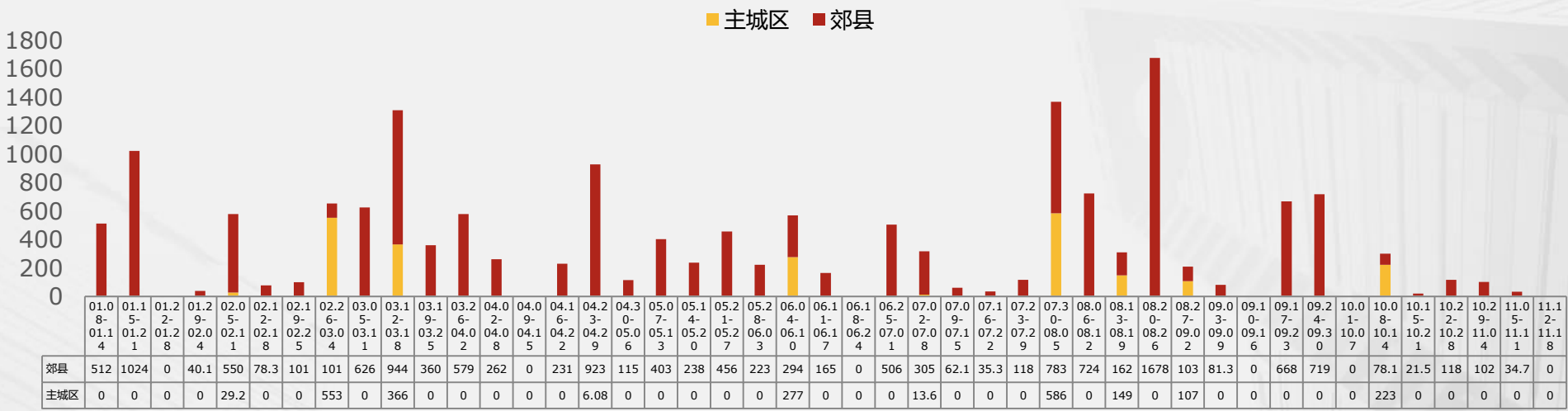
PART 2

土地市场

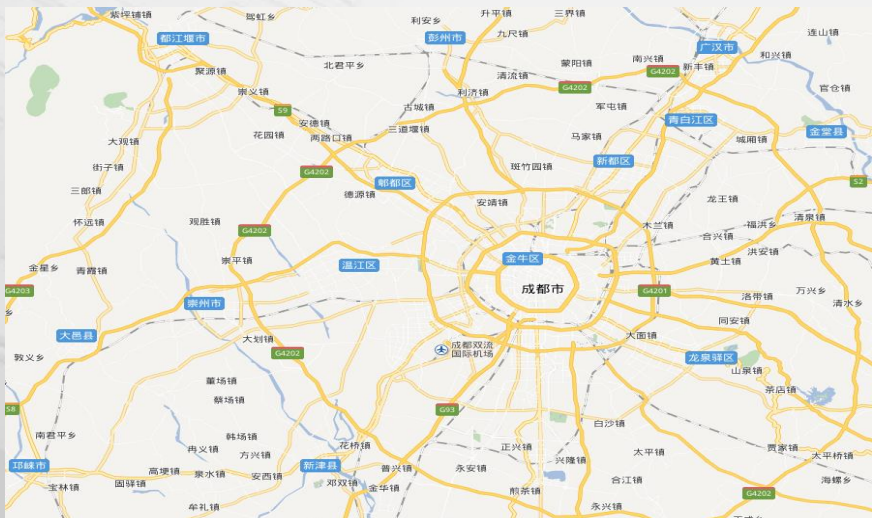
二、土地市场（供应）

本周无新增土地供应。

2018年1月至今大成都土地供应情况



供应土地分布



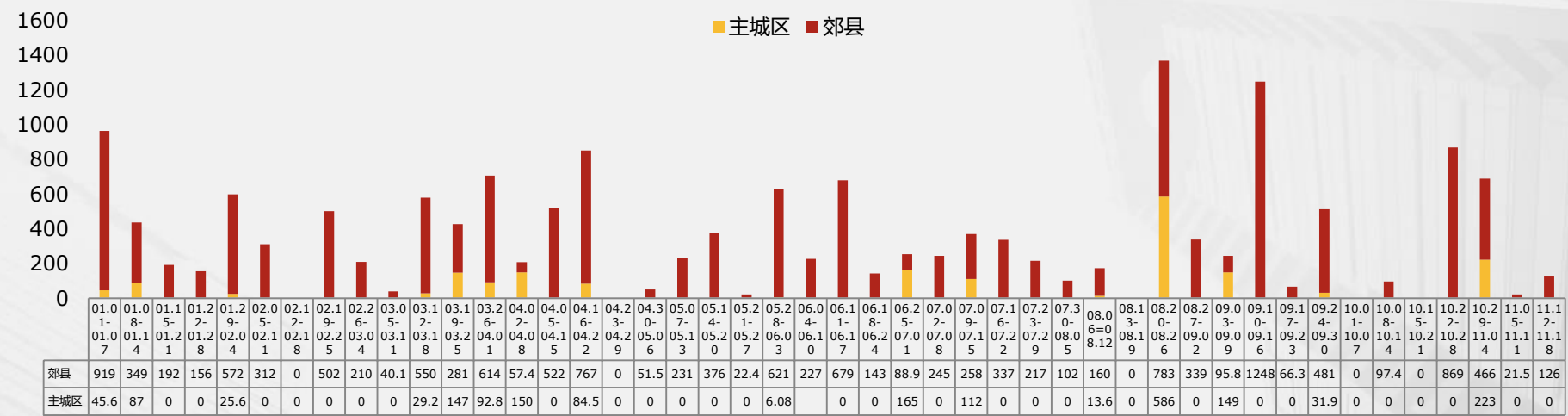
本周无新增土地供应。

备注：数据来源，成都国土资源局

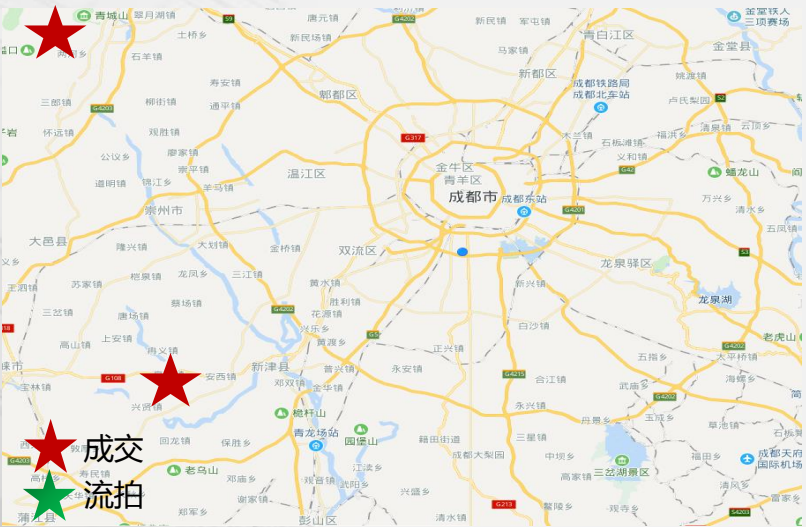
二、土地市场（成交）

本周成都成交2宗地，分别位于都江堰市及温江区。

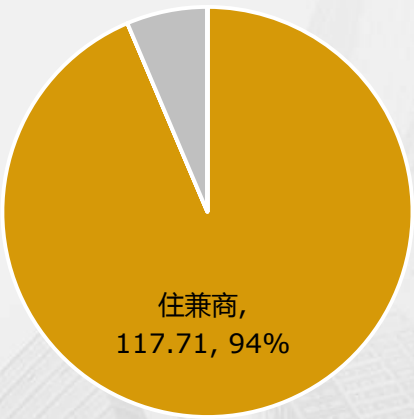
2018年1月至今大成都土地成交情况



成交土地分布



本周成都成交土地用地性质占比



本周成都地区成交2宗土地，1宗位于都江堰，属住宅兼商业用地；1宗位于温江区，属商业用地。

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/m²)	成交楼面地 价 (元/m²)	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	可开发体 量 (万m²)	成交时间	竞得人	备注
都江堰市银杏街道壹街社区	117.7131	住宅兼容商业	2608.69	2641.3	47673.81	1.25	18.04934	2018-11-14	北京信勉置业有限公司	1、公建配套：①、地块一及地块二宗地北侧约16103.53平方米规划绿地须由乙方在现状绿化基础上进行改造提升，保留抗震壮歌艺术墙，增加观花彩叶植物，观花彩叶植物覆盖率提升至20%；②、地块三内须配置一处建筑面积不得小于80平方米的公厕、不得小于20平方米的环卫休息站及不得小于200平方米社区卫生服务站；③、地块四内须配置一处建筑面积不得小于800平方米社区用房。
温江区涌泉街道花土社区9组	8.0293	商业	2150	2170	3484.716	0.93	1.605855	2018-11-12	成都天利来房地产开发有限公司	1、产业要求：（1）产业类型：现代服务业；（2）产业标准：建设文化设施面积不少于3000平方米；（3）产业形态：以文化产业为特色的商业体；2、自持比例：计容商业面积须100%自持。





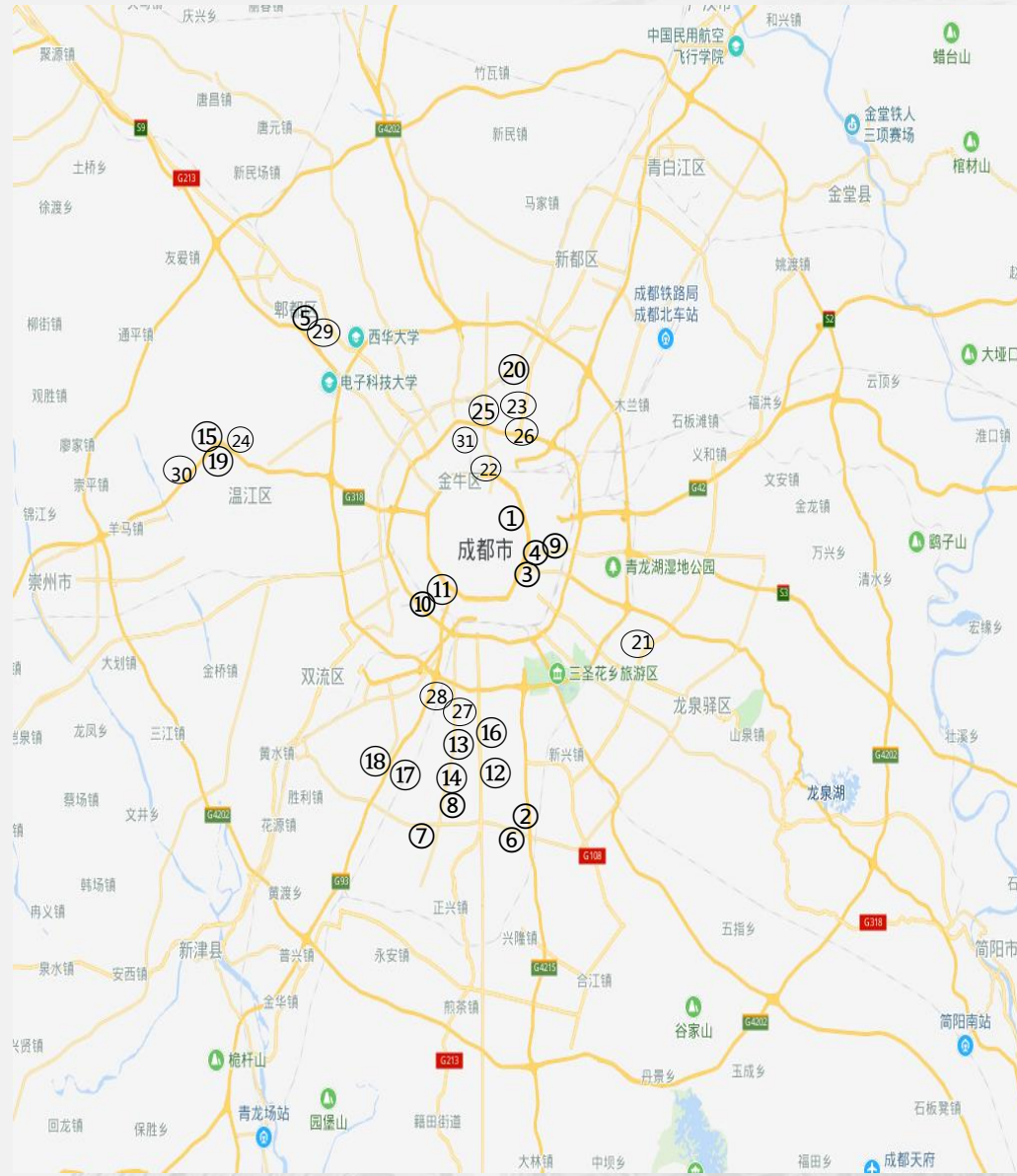
PART 3

住宅市场

二、整体市场（供应）

预/预售号	项目名称	行政区域	房屋用途	预售面积(m²)	上市时间	住宅预售均价	精装标准
101976	天誉花园	锦江区	住宅	16894.72	现房	清水16883元/m²	4470元/m²
101975	三利麓山城E地块二期	天府新区	车位	61457.24	2018/11/16	/	/
101974	珑悦锦云花园	成华区	住宅；公寓；住宅、机动车库	36396	2018/11/16	清水15432元/m²	3400元/m²
101973	华宇锦绣花城	成华区	住宅	24182.45	2018/11/16	清水14066元/m²	/
101971	滨江彼岸	郫都区	住宅/公寓	55061.33	2018/11/16	清水9371元/m²	2750元/m²
101970	阳光城半山悦（半山艾马仕）二期（圣华）	成都市天府新区	住宅、公寓	128567.4	2018/11/15	清水9281元/m²	3400元/m²
101968	蓝润城一号地块一期	双流区	住宅、公寓	73946.87	2018/11/15	清水11069元/m²	/
101969	温哥华花园四期	双流区	车位	4348.34	现房	/	/
101966	招商华府	成华区	商业	3933.17	现房	/	/
101964	西派城	武侯区	住宅、公寓、商业	42262.85	2018/11/14	清水12189元/m²	5860元/m²
101963	天宸原著小区	武侯区	住宅，住宅、住宅（地下储藏间），公寓、公寓	42562.7	2018/11/14	清水20255元/m²	5498元/m²
101962	保利星荟中心	高新区	商业、办公	26572.48	2018/11/14	/	/
101961	宸悦华庭	高新区	商业、办公	29520.3	2018/11/14	/	/
101960	融创香璟台西苑	高新区	机动车位	10853.3	2018/11/14	/	/
101959	汇智栖岸名居	温江区	住宅、公寓、商业	32944.26	2018/11/14	清水7717元/m²	/
101958	新景·璟歆府	高新区	商业	3770.6	2018/11/14	/	/
101957	新景·璟歆府	高新区	商业	592.28	2018/11/14	/	/
101956	蓝光江安城六期	双流区	商业	2380.43	2018/11/14	/	/
101955	锦镇香墅	双流区	住宅及储藏间、车位	13967.63	2018/11/14	清水16246元/m²	/
101954	恒大未来城三期	温江区	住宅、公寓	61247.85	2018/11/14	清水8462元/m²	3171元/m²
101948	保利狮子湖小区	新都区	住宅、公寓	19588.28	2018/11/13	清水10087元/m²	3460元/m²
101946	百悦星城二期	龙泉驿区	住宅、公寓	39931.12	2018/11/13	清水16257元/m²	/
101947	欢乐汇广场	金牛区	地下机动车位、办公用房	79361.13	2018/11/13	/	/
101945	保利大都汇商住小区	新都区	住宅、公寓、商业	58170.19	2018/11/13	清水5339元/m²	2700元/m²
101944	十里源墅	温江区	住宅	32924.65	2018/11/13	清水11314元/m²	3689元/m²
101943	缙香荟郡	新都区	住宅、公寓	41535.79	2018/11/12	清水9251元/m²	2700元/m²
101942	保利湖心岛小区	新都区	住宅、公寓、商业	22837.41	2018/11/12	清水10100元/m²	3460元/m²
101941	宸光名邸	高新区	住宅	61433.29	2018/11/12	清水15194元/m²	3099元/m²
101940	中大文儒德	高新区	住宅	39275.98	现房	清水20951元/m²	6299元/m²
101939	兰台序	郫都区	住宅	64924.64	2018/11/12	清水12450元/m²	3720元/m²
101938	香悦云庭	温江区	住宅	36885.96	2018/11/12	清水10000元/m²	/

本周30个项目取得31个预售许可证，有21个住宅项目供应，其中主城区有7个住宅供应。



成都部分新增商品住宅

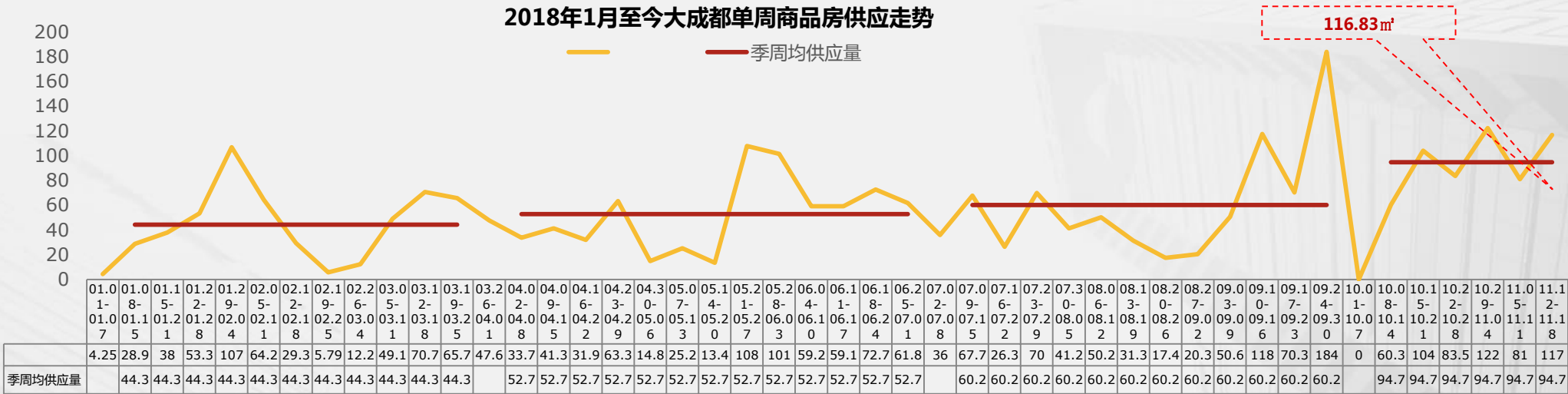
（11.12-11.18）

- ① 天誉花园
- ② 三利麓山城E地块二期
- ③ 珑悦锦云花园
- ④ 华宇锦绣花城
- ⑤ 滨江彼岸
- ⑥ 阳光城半山悦（半山艾马仕）二期（圣华）
- ⑦ 蓝润城一号地块一期
- ⑧ 温哥华花园四期
- ⑨ 招商华府
- ⑩ 西派城
- ⑪ 天宸原著小区
- ⑫ 保利星荟中心
- ⑬ 宸悦华庭
- ⑭ 融创香璟台西苑
- ⑮ 汇智栖岸名居
- ⑯ 新景·璟歆府
- ⑰ 蓝光江安城六期
- ⑱ 锦镇香墅
- ⑲ 恒大未来城三期
- ⑳ 保利狮子湖小区
- ㉑ 百悦星城二期
- ㉒ 欢乐汇广场
- ㉓ 保利大都汇商住小区
- ㉔ 十里源墅
- ㉕ 缙香荟郡
- ㉖ 保利湖心岛小区
- ㉗ 宸光名邸
- ㉘ 中大文儒德
- ㉙ 兰台序
- ㉚ 香悦云庭

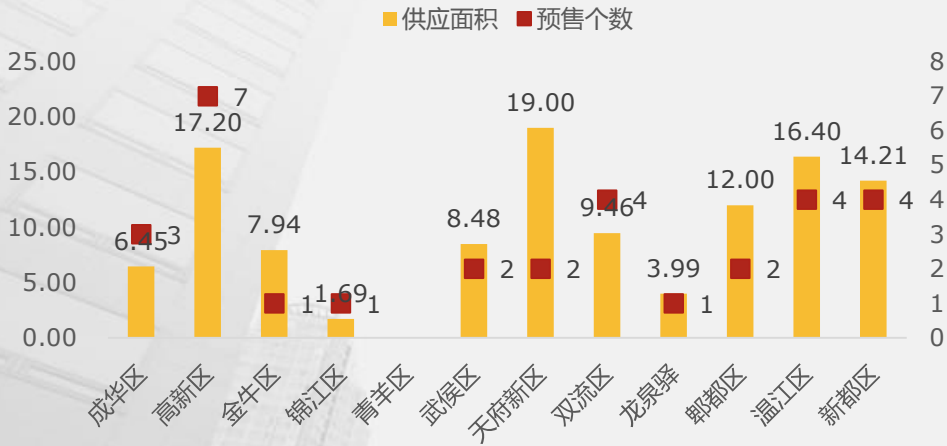
成都本周新增预售量上涨44.3%，30个项目共新增预售面积116.83万 m²，主要供应区域位于近郊。

二、整体市场（供应）

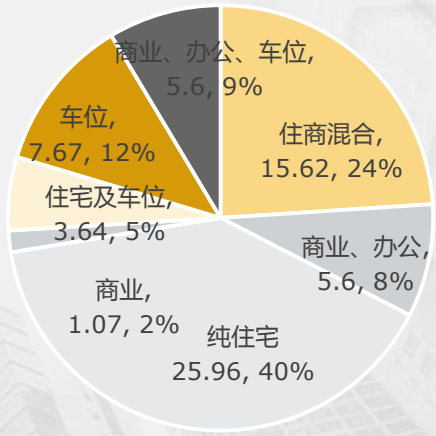
2018年1月至今大成都单周商品房供应走势



本周主城区各行政区新增供应面积



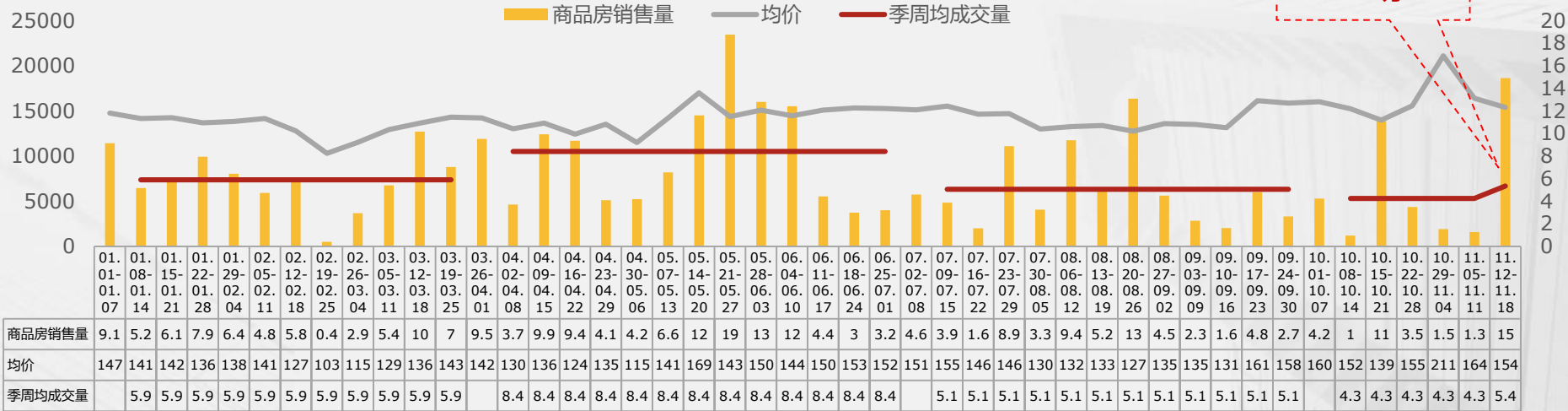
新增项目物业类型占比



本周住宅备案量14.91万 m²，环比上涨1074%，均价15402元/m²，环比下跌6.1%，高新区朗诗熙华府为主力备案项目。

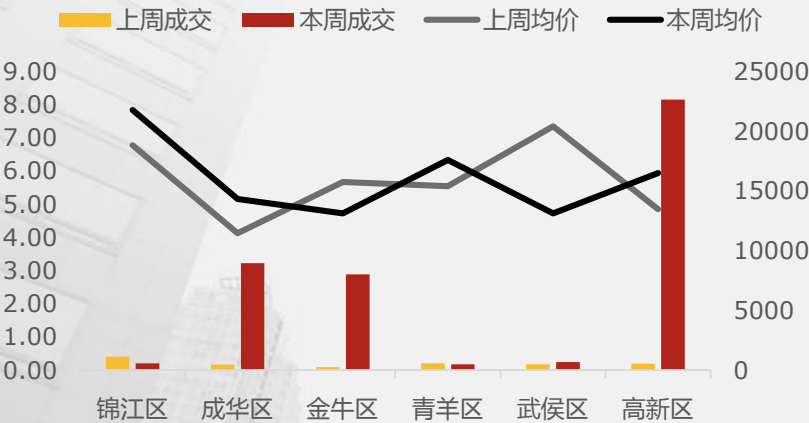
二、住宅市场（主城区备案）

2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图

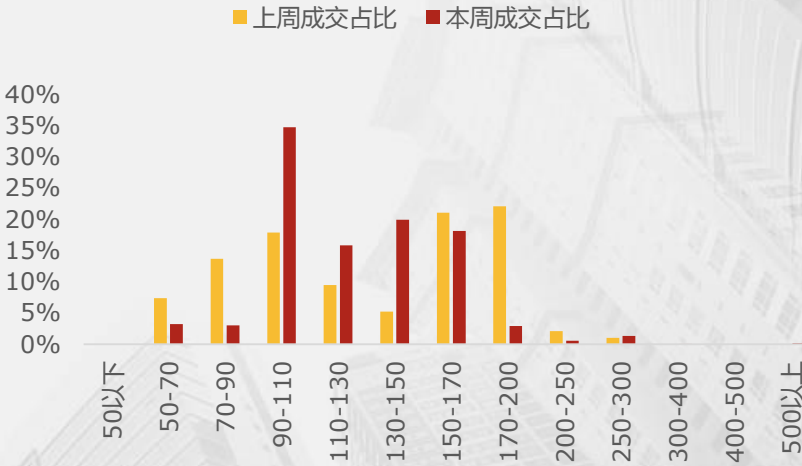


近两周成都主城区商品住宅供销情况

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

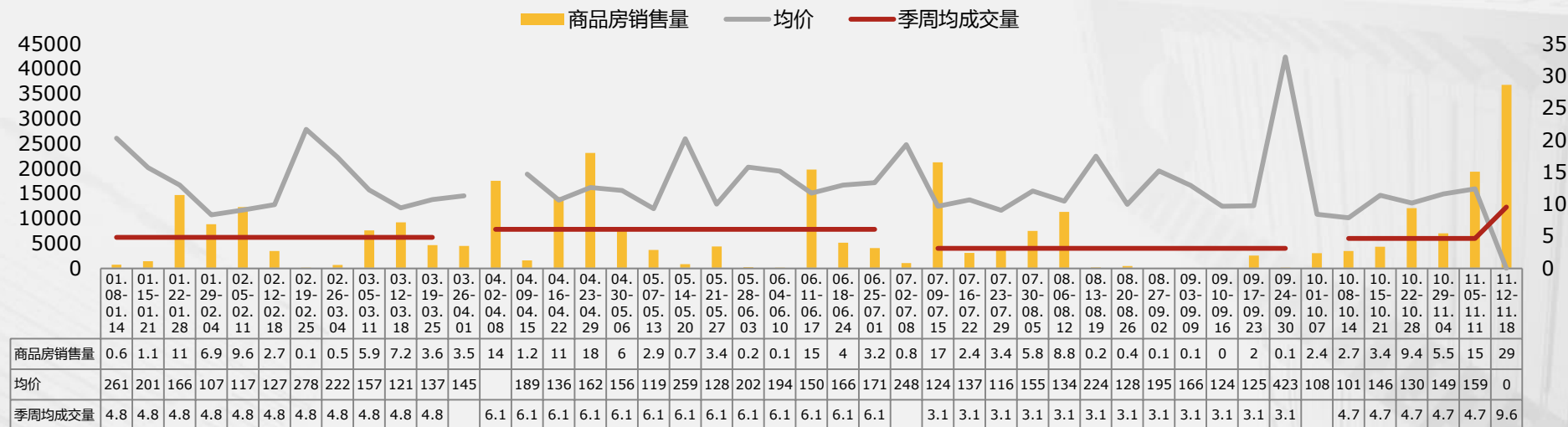


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

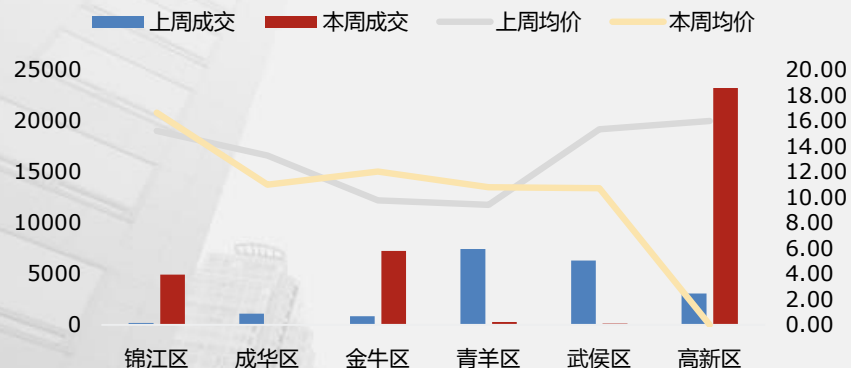
本周主城区认购量28.62万m²，环比上涨89.8%，高新区碧桂园沁云里为主力认购项目，认购403套，认购均价为15575元/m²。

二、住宅市场（主城区认购）

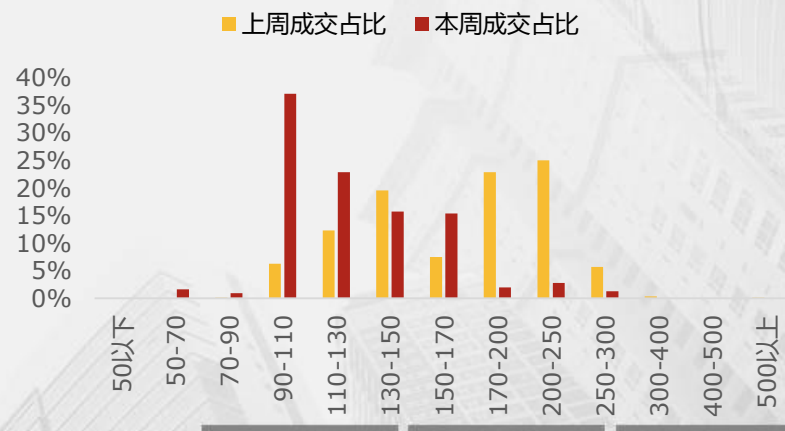
2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



近两周成都主城区商品住宅供销情况



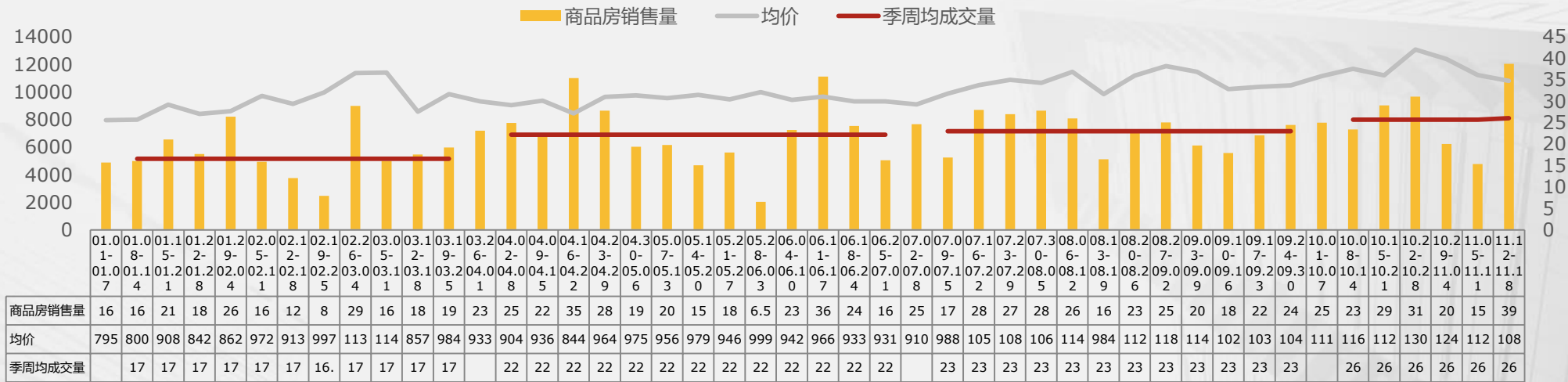
本周主城区商品房住宅个面积段成交套数占比情况



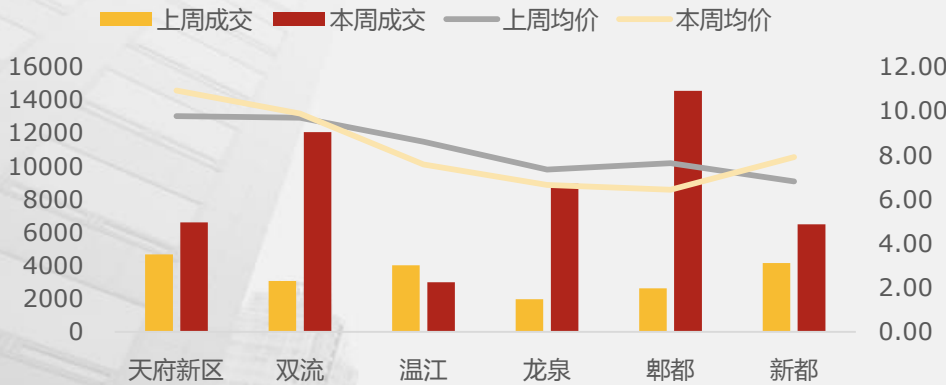
本周近郊备案量38.74万m²，环比上涨152.4%，均价10804元/m²，环比下跌3.8%，郫都区中铁奥维尔为主力备案项目。

二、住宅市场（近郊备案）

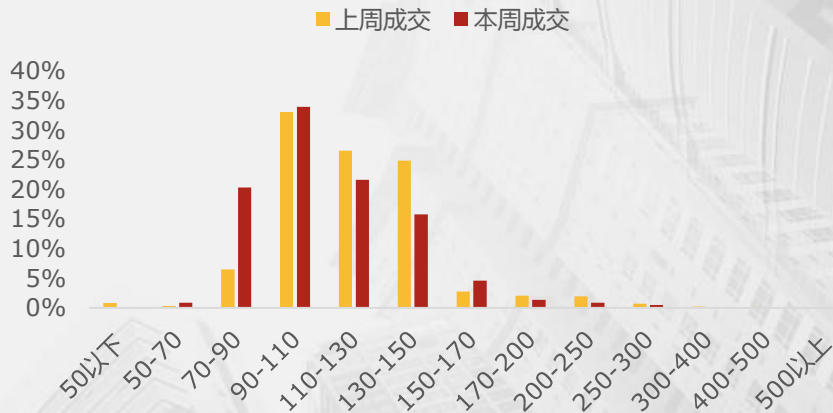
2018年1月至今成都近郊商品住宅销售走势图



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

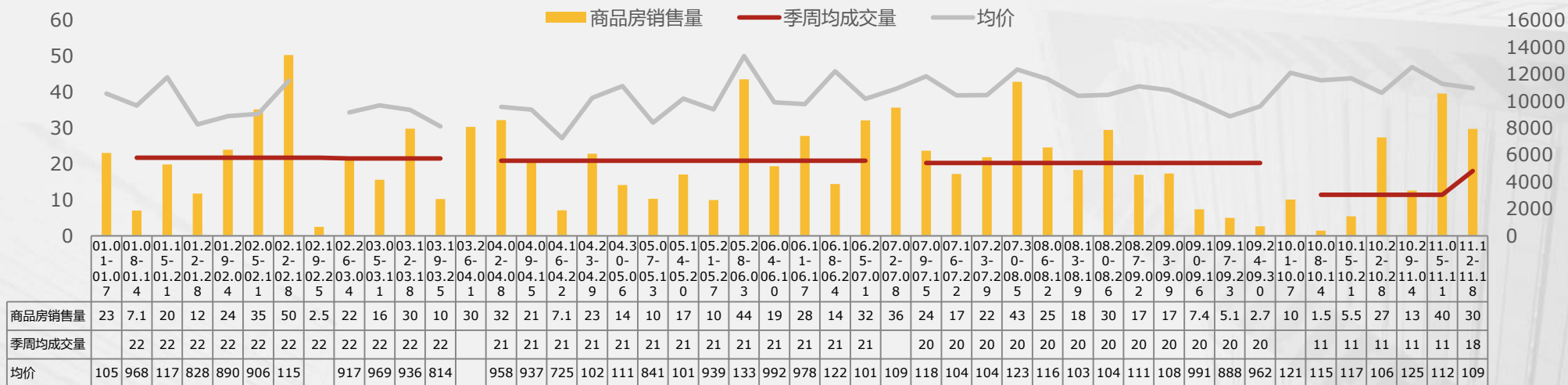


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

近郊认购量29.78万m²，环比下跌24.9%，龙泉驿区招商依云上城为主力认购项目，认购433套，认购均价为8576元/m²。

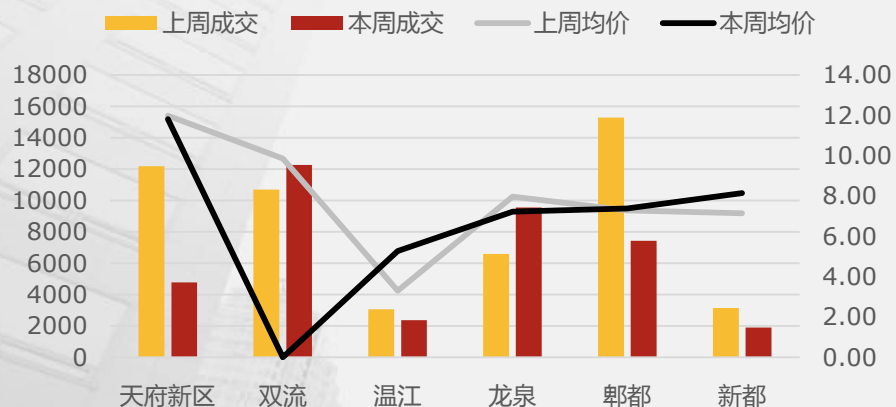
二、住宅市场（近郊认购）

2018年1月至今成都近郊商品住宅销量走势图

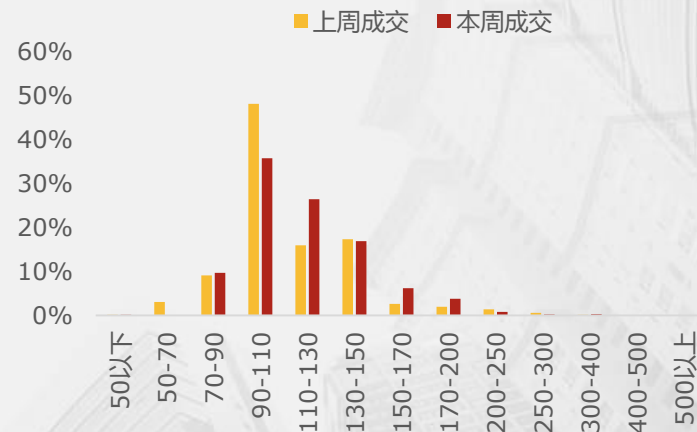


近两周成都近郊商品住宅供销情况

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·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							本周近郊住宅备案套数排行					
排名	项目	城区	板块	销售			项目	城区	板块	销售		
				套数	成交面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)				套数	成交面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
1	朗诗熙华府	高新区	大源	356	4.85	16549	中铁奥维尔	郫都区	郫县老城区	406	3.54	6292
2	一品CG	高新区	大源	269	2.48	16512	招商依云上城	龙泉驿区	西河	326	3.37	8601
3	中铁青秀未遮山	成华区	十里店	259	3.04	14567	中海锦江城	天府新区	南湖	268	2.86	14286
4	电建洺悦府	金牛区	五块石	197	2.80	13124	成都鑫苑城	郫都区	蜀都新城	211	2.63	9855
5	北大资源颐和翡翠府	高新区	新川	32	0.66	13133	同森锦熙	郫都区	红光	194	2.03	9006
6	海亮樾金沙	青羊区	外金沙	19	0.15	17757	蓝光长岛国际社区	双流区	外光华	147	2.27	13660
7	鑫耀美泉悦府	武侯区	顺江村	14	0.18	12593	七一城市森林花园（七一国际广场）	新都区	新都新城	136	1.89	12248
8	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	10	0.12	10725	中海右岸	双流区	华府	136	1.20	13447
9	滨江樾府	锦江区	川师	7	0.11	17333	碧桂园海德公园	双流区	华府	131	1.41	13484
10	恒大锦城	成华区	龙潭寺	5	0.06	10258	海骏达蜀都1号	郫都区	蜀都新城	124	1.34	9086

二、住宅市场（认购排行榜）

本周主城区住宅认购套数排行							本周近郊住宅认购套数排行					
排名	项目	城区	板块	销售			项目	城区	板块	销售		
				套数	成交面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)				套数	成交面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
1	碧桂园沁云里	高新区	中和	403	4.22	15575	招商依云上城	龙泉驿区	西河	433	4.46	8576
2	朗诗熙华府	高新区	大源	364	4.95	10250	海骏达蜀都1号	郫都区	蜀都新城	260	2.82	9085
3	北斗七星城	金牛区	大丰	295	3.15	8819	九龙仓时代小镇	双流区	双楠大道延线	259	3.20	11412
4	一品CG	高新区	大源	272	2.50	--	蓝润城	双流区	东升	174	2.44	11921
/	环球汇（天誉）	锦江区	攀成钢	237	3.81	20905	格林城	双流区	华府	149	1.40	13920
/	锦城悦庭	高新区	中和	190	2.30	14421	成都鑫苑城	郫都区	蜀都新城	146	1.76	10048
/	龙湖上城	金牛区	驷马市	176	2.63	22431	林溪康城	龙泉驿区	阳光城	144	1.27	8324
/	凯德世纪名邸	高新区	大源	143	1.70	20144	百悦天鹅湖	龙泉驿区	大面	99	1.25	11908
/	招商大魔方	高新区	站南	73	1.12	21062	中海锦江城	天府新区	南湖	93	1.41	14698
/	北大资源颐和翡翠府	高新区	新川	70	1.52	13131	万科翡翠公园	天府新区	正兴	84	1.19	20219



PART 4

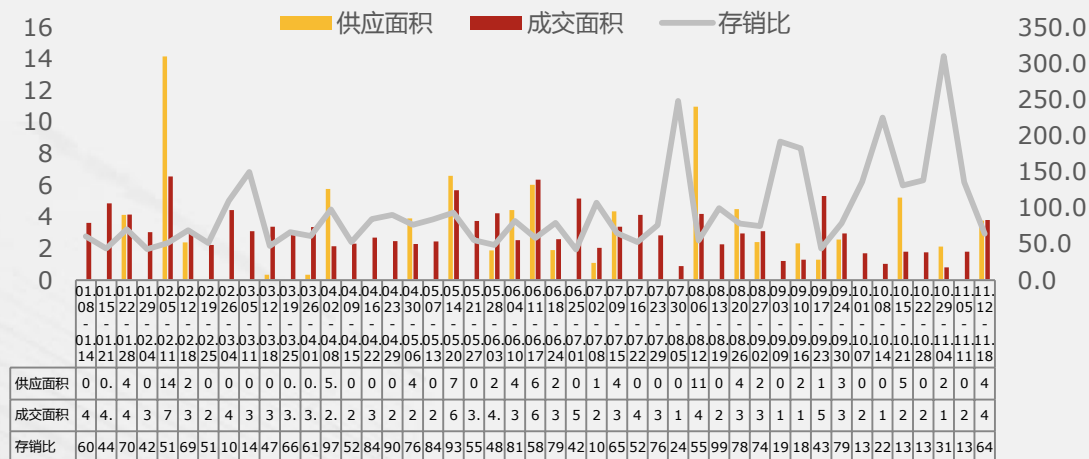
公寓市场

本周SOHO新增供应3.78万 m²；备案量3.81万 m²，环比上涨110.5%，均价环比下跌7.2%，去化周期约14个月。

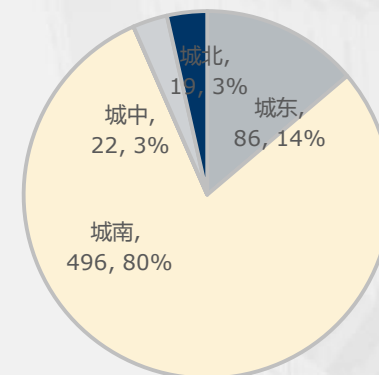
四、公寓市场 (SOHO备案)

2018年1月至今主城区SOHO供销走势

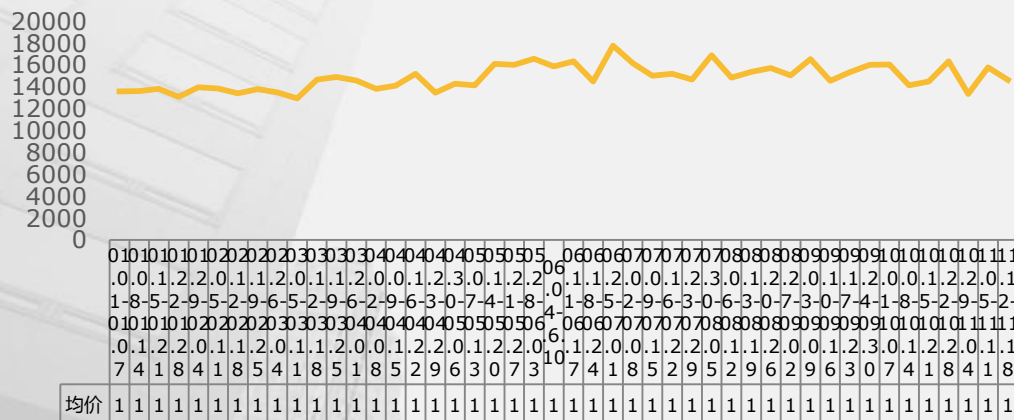
单位：万 m²



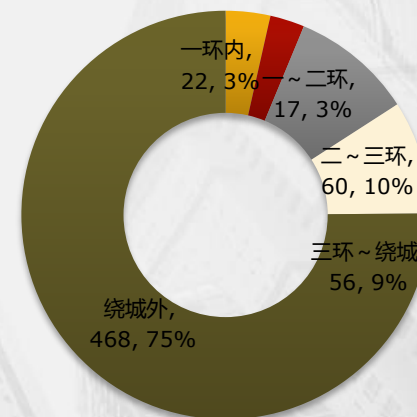
各区域SOHO成交套数占比



2018年1月至今主城区SOHO价格走势



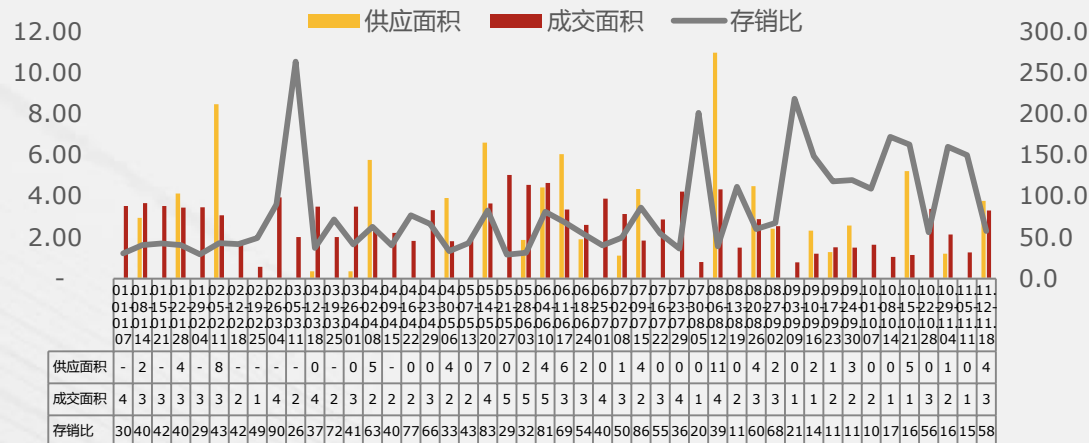
各环域SOHO成交套数占比



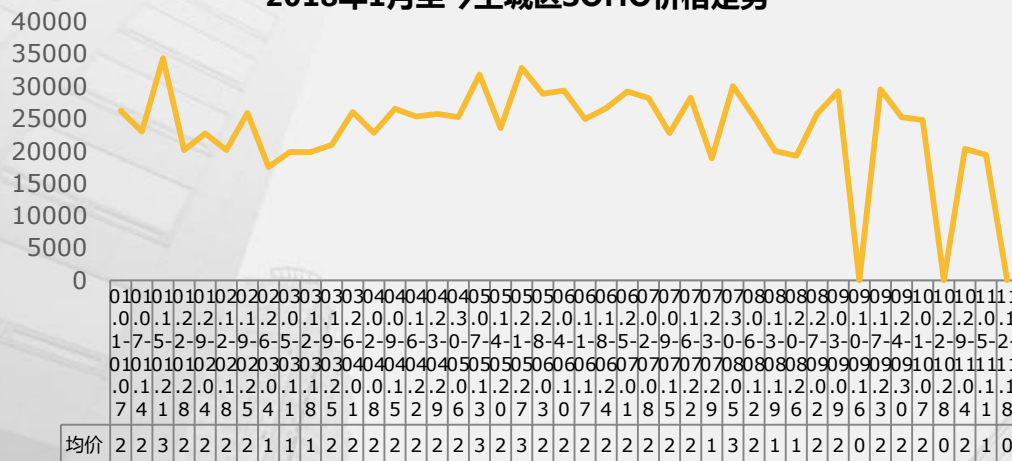
四、公寓市场 (SOHO认购)

SOHO本周认购3.3万m²，环比上涨159.8%，去化周期约13个月。

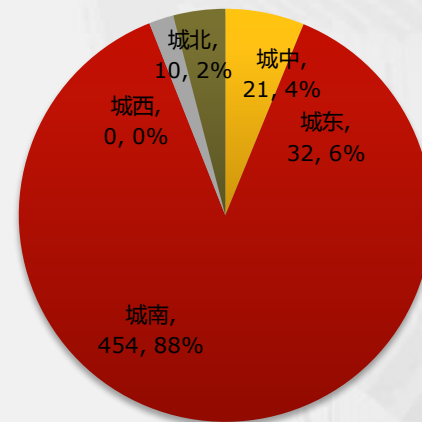
2018年1月至今主城区SOHO供销走势



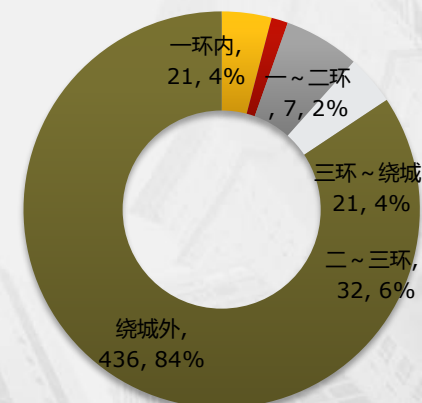
2018年1月至今主城区SOHO价格走势



各区域SOHO成交套数占比



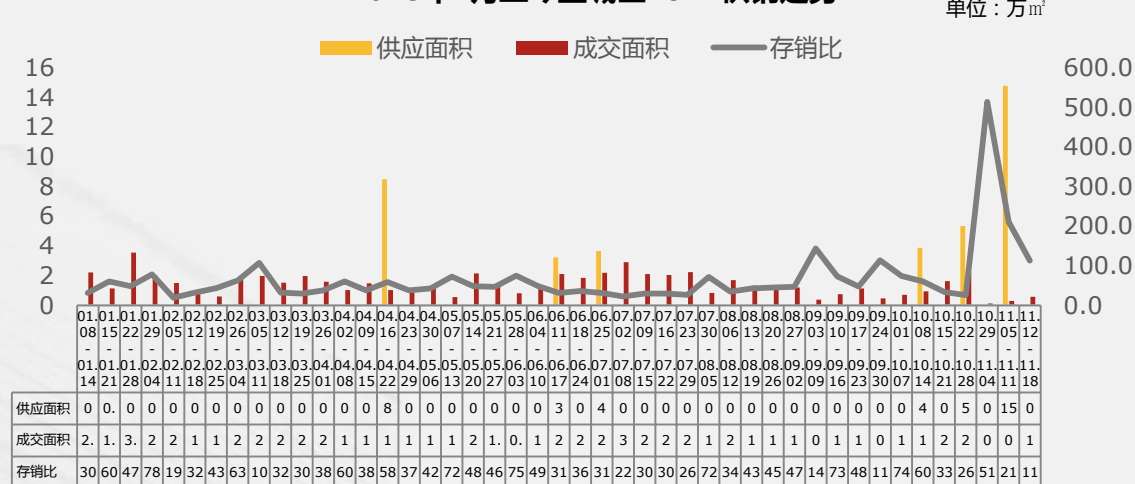
各环域SOHO成交套数占比



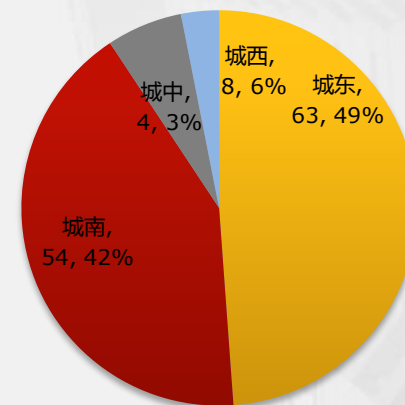
本周LOFT无新增供应，备案量0.58万m²，环比上涨93.3%，均价环比下跌23%，去化周期约25个月。

四、公寓市场（LOFT备案）

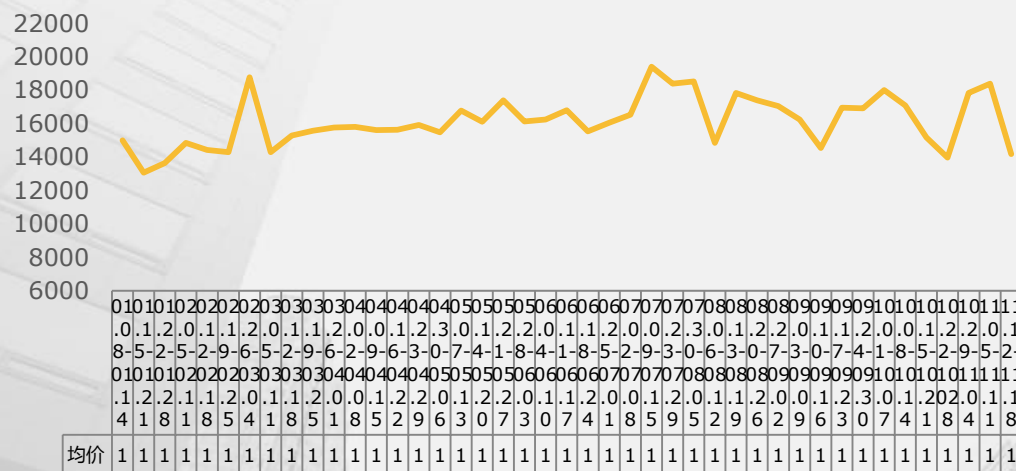
2018年1月至今主城区LOFT供销走势



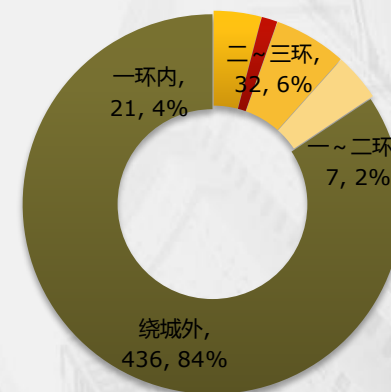
各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT价格走势



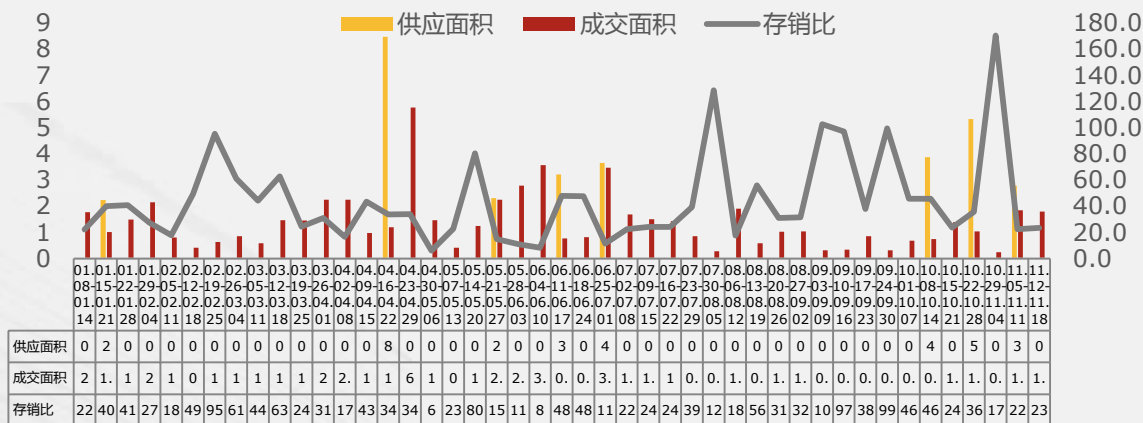
各环域LOFT成交套数占比



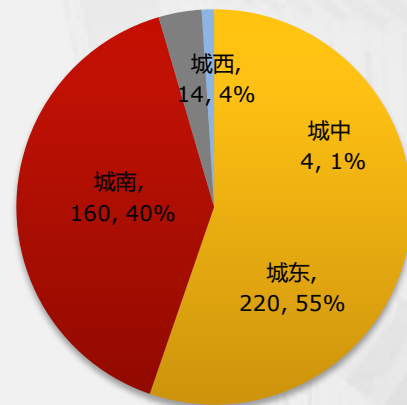
四、公寓市场 (LOFT认购)

本周LOFT无新增供应，认购量1.8万m²，成交量环比下跌2.2%，去化周期约5个月。

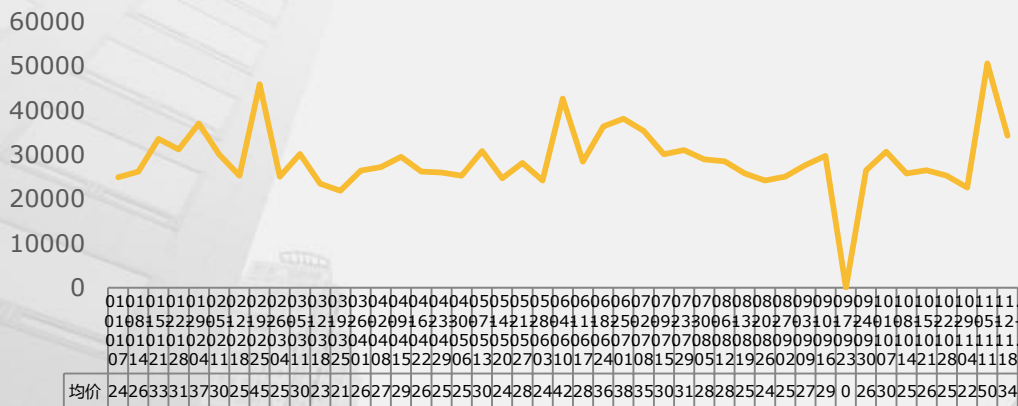
2018年1月至今主城区LOFT供销走势



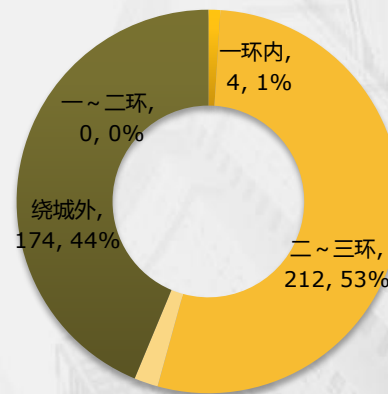
各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT价格走势图



各环域LOFT成交套数占比



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	一品CG	高新区	大源	375	2.37	13805	融创香璟台	高新区	新川	47	0.18	15671
2	长冶南阳御龙府	高新区	新川	78	0.43	11624	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	45	0.24	11345
3	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	33	0.14	11405	成华奥园广场	成华区	崔家店	11	0.04	16062
4	恒大望江华府	锦江区	塔子山	26	0.30	25466	龙湖时代天街	高新区	新川	8	0.04	8107
5	飞大壹号广场	金牛区	北大街	20	0.10	10412	华润时光里	高新区	新川	6	0.02	16034
6	成都A区	武侯区	玉林	17	0.09	20113	龙湖上城	金牛区	骡马市	4	0.02	25790
7	碧桂园沁云里	高新区	中和	11	0.08	14105	COSMO天廊	锦江区	塔子山	3	0.02	29751
8	中铁瑞景汇中心	金牛区	五块石	11	0.04	13588	梦魔方广场	成华区	东客站	2	0.01	21075
9	俊发星雅俊园	锦江区	三圣乡	10	0.04	13261	佳年华广场	成华区	塔子山	1	0.00	14559
10	瑞安城中汇（城北天地）	金牛区	李家沱	8	0.06	16118	乐活公社	高新区	新川	1	0.00	10732

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	一品CG	高新区	大源	375	2.37	--	融创香璟台	高新区	新川	156	0.77	52582
2	碧桂园沁云里	高新区	中和	37	0.28	20000	世茂茂立方	成华区	崔家店	115	0.48	12263
3	长冶南阳御龙府	高新区	新川	23	0.16	14751	成华奥园广场	成华区	崔家店	61	0.28	27968
4	飞大壹号广场	金牛区	北大街	20	0.10	11983	佳年华广场	成华区	塔子山	35	0.13	30000
5	佳年华广场	成华区	塔子山	14	0.06	25001	龙湖时代天街	高新区		14	0.06	25000
6	成都A区	武侯区	玉林	6	0.03	26142	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	8	0.04	19093
7	梦魔方广场	成华区	东客站	6	0.04	25001	华润时光里	高新区	新川	4	0.02	15537
8	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	5	0.02	19772	飞大美誉大厦	青羊区	骡马市	2	0.01	38000
9	青龙广场	成华区	驷马桥	4	0.02	18000	龙湖上城	金牛区	骡马市	2	0.01	50000
10	润富国际花园	高新区	站南	4	0.02	14171	COSMO天廊	锦江区	塔子山	1	0.01	29930



PART 5

本周总结

五、本周总结

土地市场：本周无新增土地供应，近几周以来，土地供应量及成交量急剧下滑，所供应的土地均以郊区为主，主城区近两个月以来无新增土地供应；土地成交量也较去年相差甚远，自调控以来，开发商放缓拿地节奏，谨慎拿地，持观望态度；

整体供应市场：楼市整体遇冷，开发商为回笼资金，自9月以来，拿预售项目不断增多，本周有30个项目拿预售，是近几个月以来拿预售项目最多的一周，且拿预售价格有所上涨，天誉花园项目拿到预售清水价格达到将近17000元/m²，为了维持市场稳定健康发展，政府对调控政策开始有所放松；主城区拿预售项目增多，尤其是高新区表现明显，近郊拿预售项目主要体现在天府新区及温江区；

住宅市场：本周主城区及近郊住宅市场成交量继前三周持续下跌之后，本周成交量大幅度回升，成交均价持续三周小幅度下跌，主城区住宅成交区域以高新区为主，近郊成交区域主要位于郫都区；

公寓市场：主城区公寓市场成交量上涨，近郊成交量下降，属正常市场波动，公寓市场总体来说比较平稳。



坚守专业，创新价值！

—— THANKS ——