



2018年吉信行市场周报

(05.07-05.13)



1. 本报告宏观数据来源于国家统计局，其他数据主要来源于吉信行资源运营部信息数据库；
2. 本报告仅基于采集的数据和标本；
3. 本报告中的所有数据仅供吉信行员工内部参考学习使用，采取任何方式为第三方所用，不负任何法律责任。

目录

1

一周政策摘要

2

土地市场

3

住宅市场

4

公寓市场



成都房地产周市场概况

- **本周市场信息动态：**成都：住建部房地产市场调控问题约谈成都、太原：落实地方主体责任；成都房贷平均利率涨 2家银行上调；住建部等四部门：防止提取住房公积金用于炒房投机；财政部：继续加强地方债发行计划管理；北京住建委：项目销售限价与评估价比值不高于85%可转共有产权房；住建部：坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松。
- **土地市场情况：**本周成都新增供应7宗土地，面积合计403.26亩；本周成都有2宗土地成交，面积合计230.69亩，均以底价成交，有1宗商业用地流拍。
- **商品房市场供销情况：**供应方面：本周成都6个项目取得预售许可证，预售面积25.2万m²，主力供应区域为金牛区和新都区；成交方面：本周主城区开盘项目减少，认购量持续大幅下跌，成交主要集中在新希望锦悦楠庭，本周近郊开盘项目减少，认购量下跌，认购量环比下跌27.2%，均价环比下跌24.3%；整个成都市场豪宅开盘项目较少，仅少量在售，本周共认购3套，认购面积985.94m²。
- **公寓市场供销情况：**SOHO：认购量环比上涨，本周成交1.94万m²，环比上涨7.1%，去化速度加快，去化周期增至16.91个月；LOFT：本周认购量下跌，认购量为0.41万m²，成交量环比下跌72.1%，去化周期约17.8个月，共认购83套。

一、一周要闻（成都）

1

住建部房地产市场调控问题约谈成都、太原：落实地方主体责任

住建部负责人9日就房地产市场调控问题约谈了成都、太原两市政府负责人。约谈强调，要牢固树立“四个意识”，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，落实地方调控主体责任，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

约谈指出，要全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，切实采取有力措施，认真落实稳房价、稳租金的调控目标；要加快制定住房发展规划，有针对性地增加有效供给，抓紧调整土地和住房供应结构，大力发展中小套型普通住房；加强资金管控，有效降低金融杠杆，防范市场风险；大力整顿规范市场秩序，加强预期管理和舆论引导，遏制投机炒作，支持和满足群众刚性居住需求。

成都、太原两市政府负责人表示，将认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，切实履行好地方政府房地产市场调控主体责任，立即采取有力措施，确保市场稳定。

这次约谈再次强调，坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松。这是继全国两会“部长通道”后，住房城乡建设部再一次表明坚决的态度。

据了解，“五一”前住房城乡建设部还约谈了西安、海口、三亚、长春、哈尔滨、昆明、大连、贵阳、徐州、佛山等10个城市政府负责人。

2

成都房贷平均利率涨 2家银行上调

5月9日，融360大数据研究院发布的最新报告显示，4月份全国首套房贷款平均利率为5.56%，环比上升0.91%，同比上升23.01%。成都地区首套房贷平均利率升至5.52%，较3月份高了0.06个百分点，环比上涨1.1%，在被监测的15家银行中，有2家银行利率上浮。

在全国各主要整体上涨的背景下，成都也不例外。融360大数据研究院的监测数据显示，4月成都地区首套房贷平均利率为5.52%，环比上升了0.06个百分点，涨幅为1.1%。在融360监测的成都地区15家银行中，首套房执行基准利率上浮10%的银行有8家，执行基准利率上浮15%的银行有6家，执行基准上浮20%的银行有1家。其中，有2家银行4月份的首套房贷款利率由3月份的“基准”变为“上浮10%”。融360房贷分析师李唯一表示，从整体来看，成都目前的利率水平处于全国均值以上，短期内再度出现大面积上浮的可能性较小，预计会出现个别银行跟进调整。

据称，当前房贷及房产市场入口门槛提高，加大了购房压力，也挡住了违规资金进入房地产市场，对刚需者来讲是利大于弊。长远看，炒房炒地行为将不再出现，以居住为目的的房屋购买消费将占据交易市场主流。

一、一周要闻（全国）

1

住建部等四部门：防止提取住房公积金用于炒房投机

住房和城乡建设部网站5月11日挂出其与财政部、人民银行、公安部等四部门于近日联合发布的《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》，要求优先支持提取住房公积金支付房租，提取额度要根据当地租金水平合理确定并及时调整。重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房，防止提取住房公积金用于炒房投机。

对同一人多次变更婚姻关系购房、多人频繁买卖同一套住房、异地购房尤其是非户籍地非缴存地购房、非配偶或非直系亲属共同购房等申请提取住房公积金的，要严格审核住房消费行为和证明材料的真实性。

此前，住建部负责人就房地产市场调控问题先后约谈了西安、海口、三亚、长春、哈尔滨、昆明、大连、贵阳、徐州、佛山、成都、太原两市政府负责同志。住建部相关负责人强调，坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，落实地方调控主体责任，因城因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

3

北京住建委：项目销售限价与评估价比值不高于85%可转共有产权房

5月7日，北京市住建委就《关于加强限价项目销售管理的通知》公开征求意见。

文件提及，《通知》的目的是切实保障限价项目的住房是用来住的，规定：限价项目可售住房销售限价与评估价比值高于85%的，由开发建设单位按限价规定自行销售；比值不高于85%的，由市保障房中心收购转化为共有产权住房。

《通知》坚持刚需优先、兼顾改善，规定：收购转化的共有产权住房，具备本市共有产权住房购房资格的家庭均可申购，其中项目所在区户籍和在项目所在区工作的本市其他区户籍、非京籍家庭作为优先组配售；

具备共有产权住房购房资格的家庭选售后仍有剩余房源的，市保障房中心可向具备本市购房资格的无房居民家庭进行销售，其中建筑面积大于140平米的住房可向具备本市购房资格的居民家庭进行销售。

2

财政部：继续加强地方债发行计划管理

近日，财政部发布《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》，对2018年地方政府债券发行工作提出，要加强地方政府债券发行计划管理，提升地方政府债券发行定价市场化水平，合理设置地方政府债券期限结构，完善地方政府债券信用评级和信息披露机制等8条意见。

意见明确要求还要继续加强地方政府债券发行计划管理。地方财政部门应当根据资金需求、存量政府债务或地方政府债券到期情况、债券市场状况等因素，统筹资金需求与库款充裕程度，科学安排债券发行，合理制定债券全年发行总体安排、季度发行初步安排、每次发行具体安排

4

住建部：坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松

住建部再次发声：坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松。

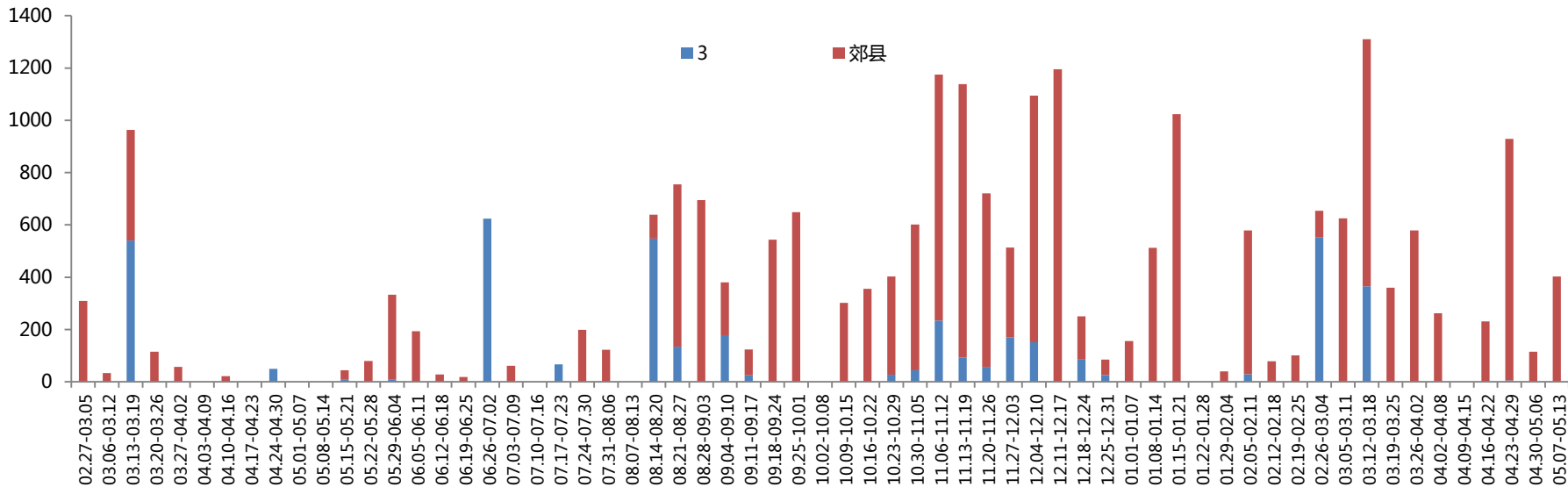
住建部负责人9日就房地产市场调控问题约谈了成都、太原两市政府负责人。约谈强调，要牢固树立“四个意识”，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，落实地方调控主体责任，因城因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

约谈指出，要全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，切实采取有力措施，认真落实稳房价、稳租金的调控目标；要加快制定住房发展规划，有针对性地增加有效供给，抓紧调整土地和住房供应结构，大力发展中小套型普通住房；加强资金管控，有效降低金融杠杆，防范市场风险；大力整顿规范市场秩序，加强预期管理和舆论引导，遏制投机炒作，支持和满足群众刚性居住需求。

二、土地市场（供应）

本周成都新增供应7宗土地，面积合计403.26亩。

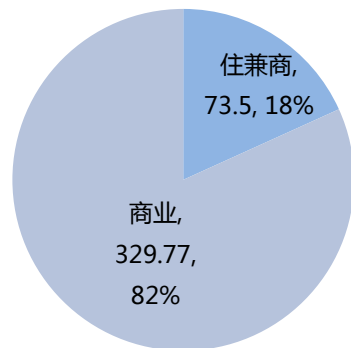
2017年1月至今成都土地供应情况



供应土地分布



本周成都供应土地用地性质占比



本周新增供应7宗地，面积合计403.26亩，2宗位于青白江区，均为商业用地；5宗位于崇州市，4宗商业用地，1宗住兼商用地；本周主城区无土地供应。

备注：数据来源，成都国土资源局

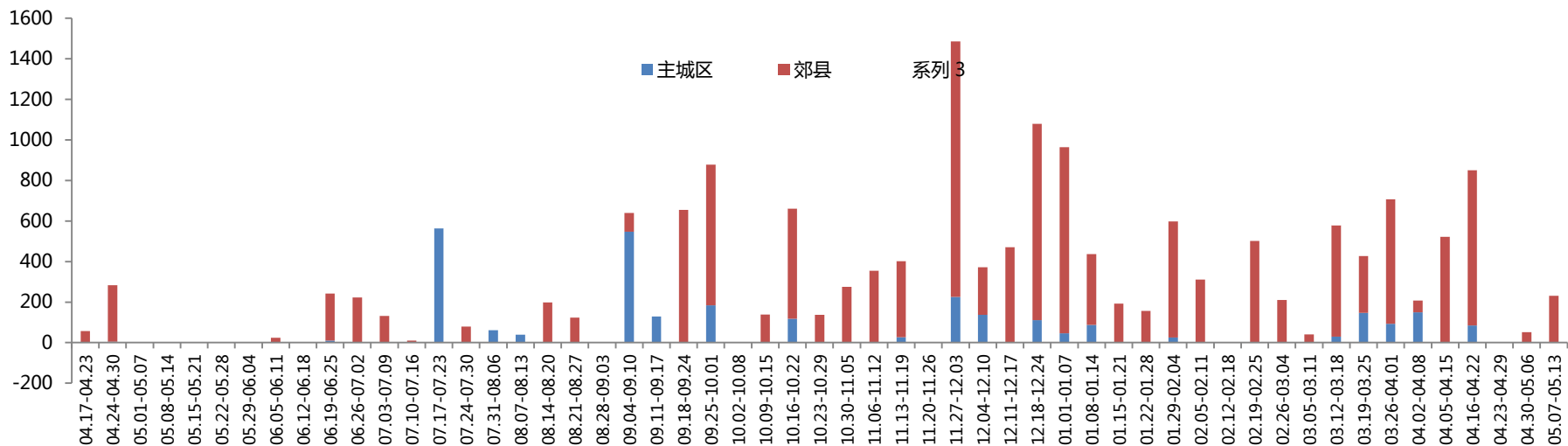
二、土地市场（供应明细）

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
青白江区凤凰大道二段以南、凤凰西六路以东	67.48	商业	4.0	600	挂牌	2018-06-14
青白江区凤凰大道以南、凤凰西六路以西	40.48	商业	4.0	600	挂牌	2018-06-14
崇州市三郎镇和平社区1、2、3组	151.77	商业	0.8	1237.5	挂牌	2018-06-13
崇州市三郎镇和平社区一、三组	33.34	商业	0.8	1237.5	挂牌	2018-06-13
崇州市三郎镇和平社区一、三组	25.18	商业	0.8	1237.5	挂牌	2018-06-13
崇州市三郎镇和平社区一组	11.51	商业	0.8	1237.5	挂牌	2018-06-13
崇州市羊马镇泗安村16、17、19、20组 (光华大道与羊安路交叉口西北侧)	73.50	住宅兼容商业	2.0	1560	拍卖	2018-05-30

二、土地市场（成交）

本周成都有2宗土地成交，面积合计230.69亩，均以底价成交，有1宗商业用地流拍。

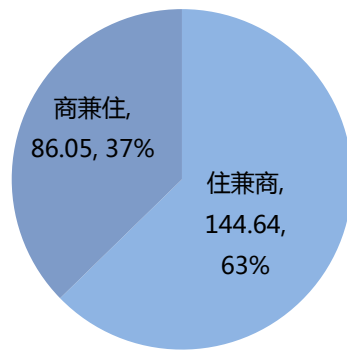
2017年1月至今成都土地成交情况



成交土地分布



本周成都成交土地用地性质占比



本周共成交2宗地，面积合计230.69亩，分别位于都江堰市和温江区，分别为商兼住和住兼商用地，由都江堰外滩置业有限公司和成都九联科海健康科技有限公司以底价竞得。

备注：数据来源，成都国土资源局

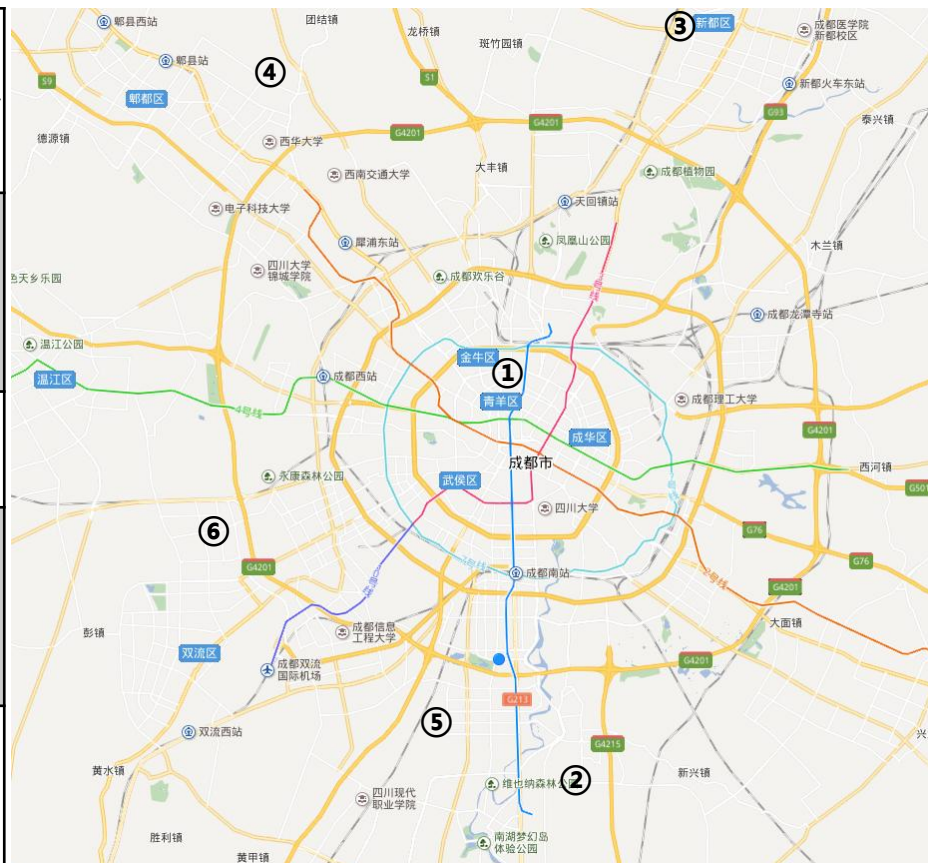
二、土地市场（成交明细）

宗地位置	净用地面积 (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
都江堰市奎光塔街道安青社区	86.05	商业兼容住宅	1998.91	1998.91	35280.54	0	17.65	2018-05-10	都江堰外滩置业有限公司	该宗地于2018年4月9日因参拍人数不足,终止拍卖。
温江区城南区域(柳城街办凉水社区1、2、3、4、5组)	144.64	住宅兼容商业	2200	2200	45610	0	20.73	2018-05-10	成都九联科海健康科技有限公司	该地块于2018年4月17日因报名人数不足流拍
龙泉驿区西河镇成洛路以北、西美中路以东	262.31	商业	825	/	/	/	52.46	/	/	流拍

二、整体市场（供应）

本周成都6个项目取得预售许可证，预售面积25.2万m²。

预/现售证号	项目名称	城区	房屋用途	预售面积(万m ²)	上市时间	住宅预售均价
101303	龙湖上城天街广场	金牛区	商业、办公	7.46	2018/5/14	清水8336元/m ²
101301	融创香璟台东苑	高新区	商业、办公	2.28	2018/5/11	清水12155元/m ² (精装3986元/m ²)
101300	恒大御府	新都区	住宅、公寓、商业	9.36	2018/5/10	/
101299	朗诗未来家	郫都区	住宅/公寓/商业/车位	5.15	2018/5/10	/
101297	北辰朗诗南门绿郡(B区)	高新区	商业	0.31	2018/5/8	/
101296	金祥广场	双流区	商业	0.64	2018/5/8	



成都部分新增商品住宅
(05.07-05.13)

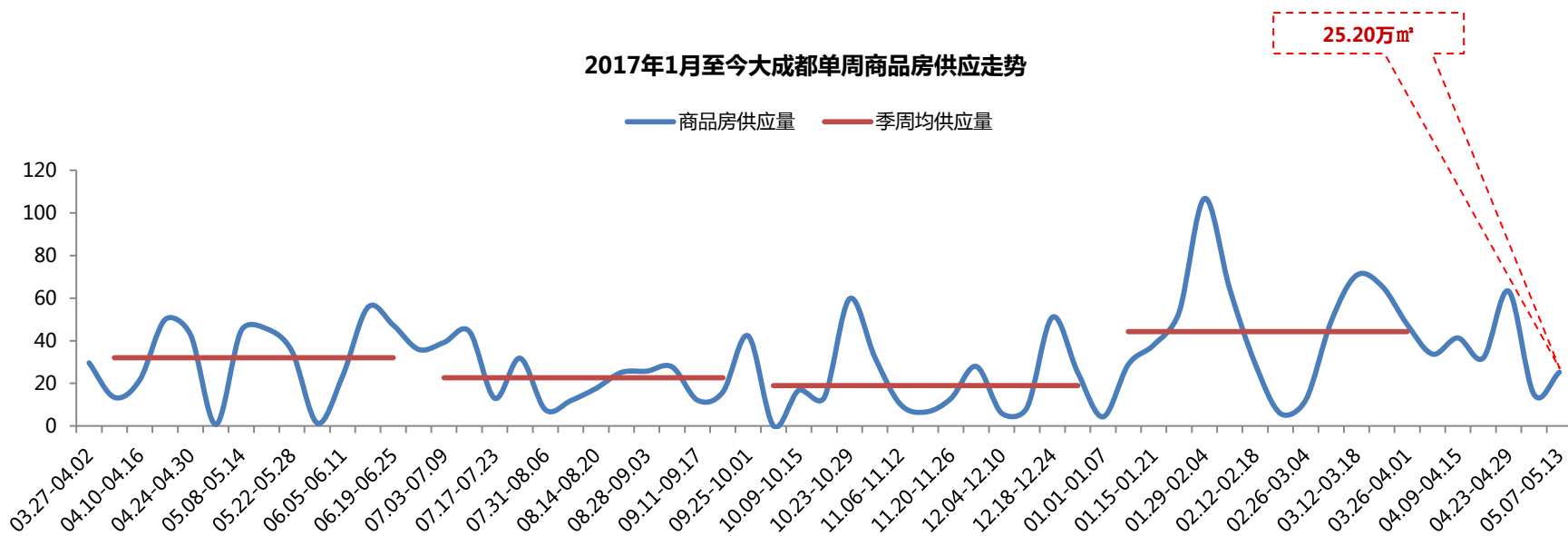
- ① 龙湖上城天街广场
- ② 融创香璟台东苑
- ③ 恒大御景
- ④ 朗诗未来家
- ⑤ 北城朗诗南门绿郡
- ⑥ 金祥广场

备注：数据来源成都房管局

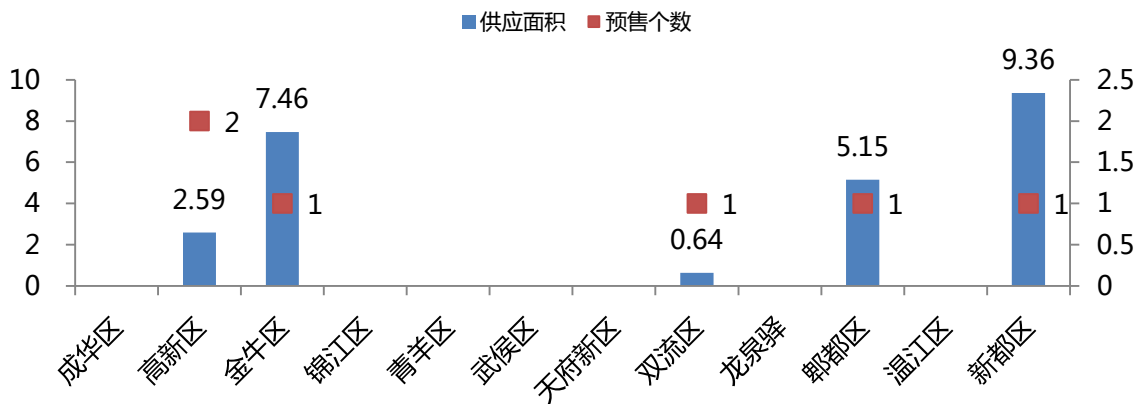
二、整体市场（供应）

本周主力供应区域为金牛区和新都区，2个项目有住宅供应，主城区无住宅供应。

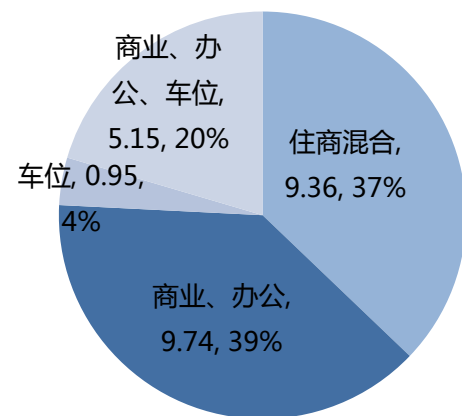
2017年1月至今大成都单周商品房供应走势



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

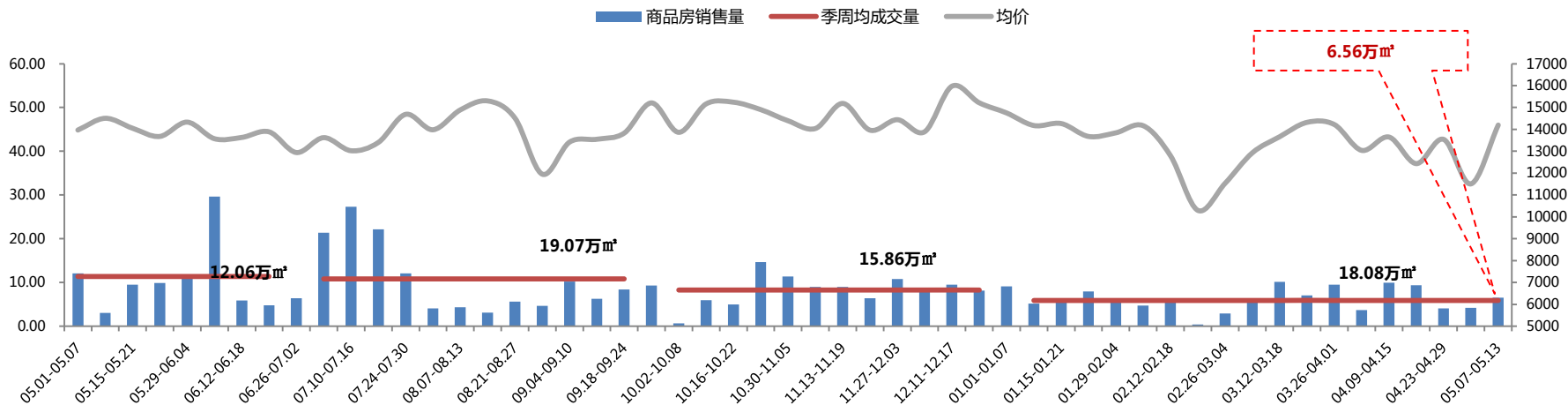


备注：数据来源，成都房管局网站

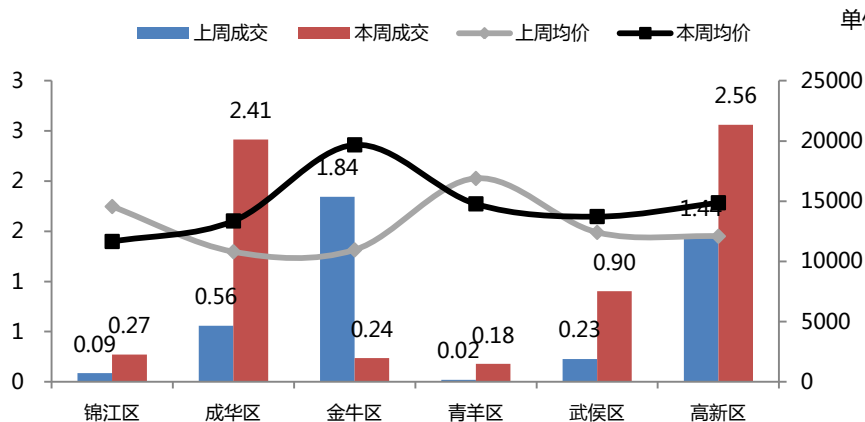
二、住宅市场（主城区备案）

本周住宅备案量环比上涨56.9%，均价环比上涨23.3%。

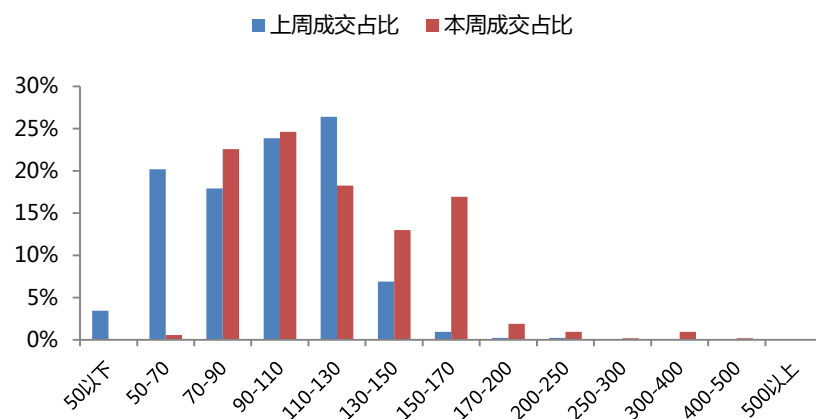
2017年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



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

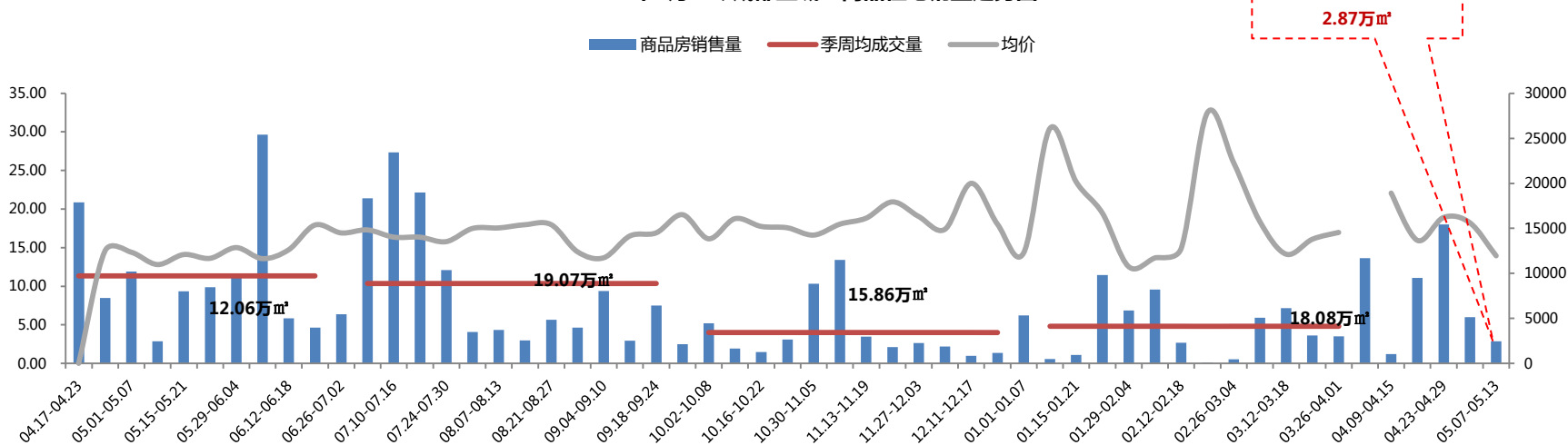


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

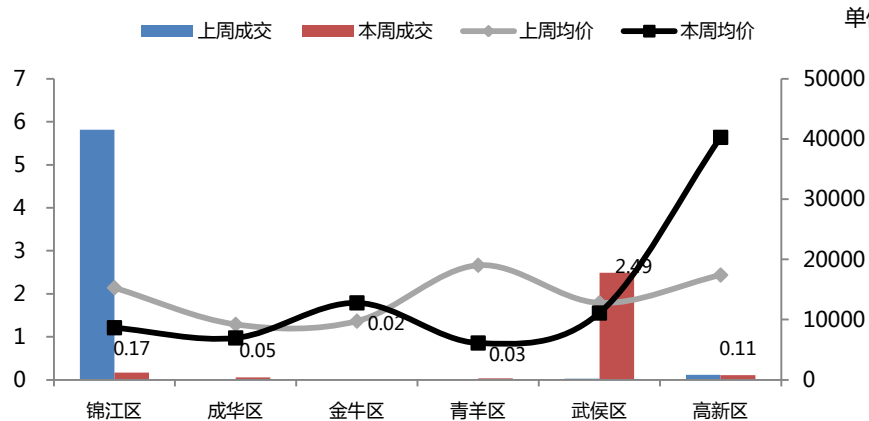
二、住宅市场（主城区认购）

本周主城区开盘项目减少，认购量持续大幅下跌，成交主要集中在新希望锦悦楠庭。

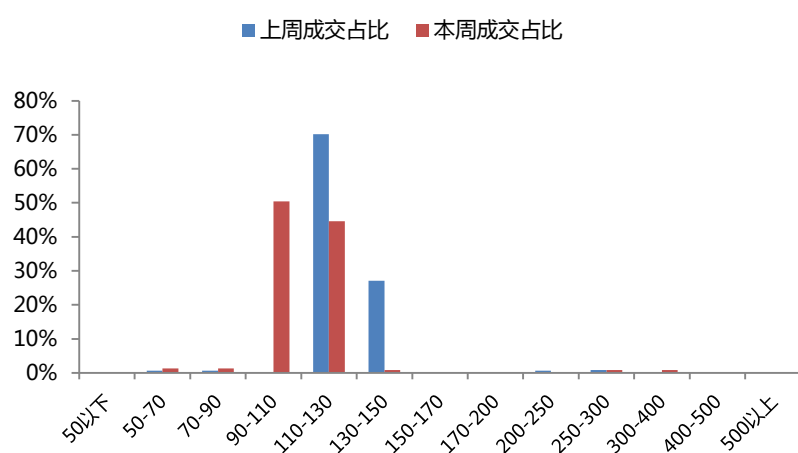
2017年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



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

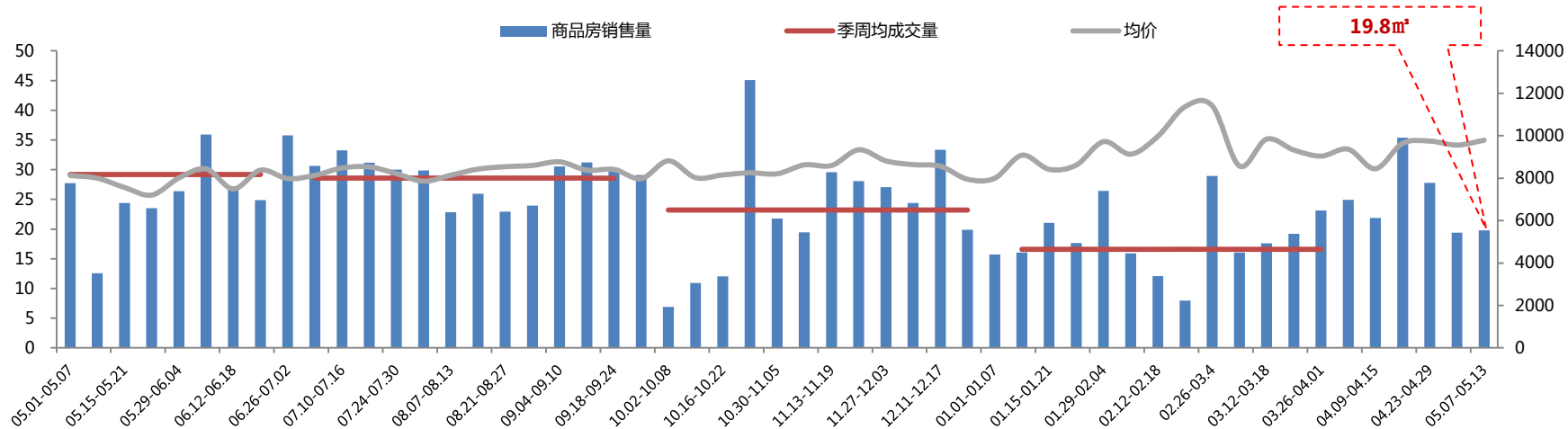


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

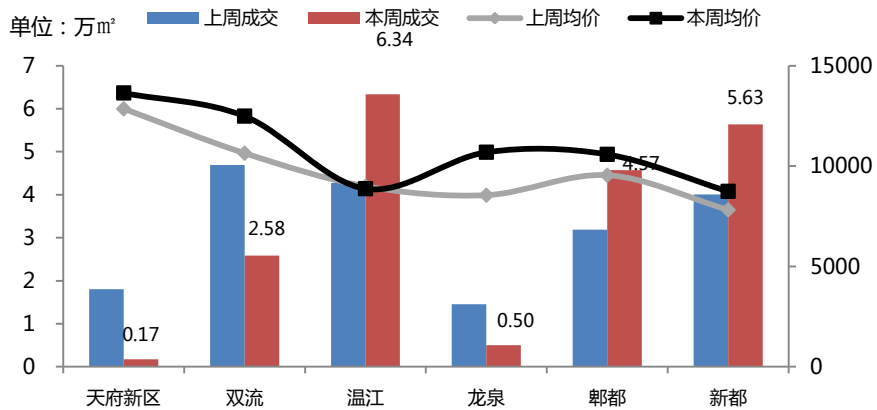
二、住宅市场（近郊备案）

本周近郊本周备案下跌，备案量19.8万m²，环比上涨2.0%，均价环比上涨2.4%。

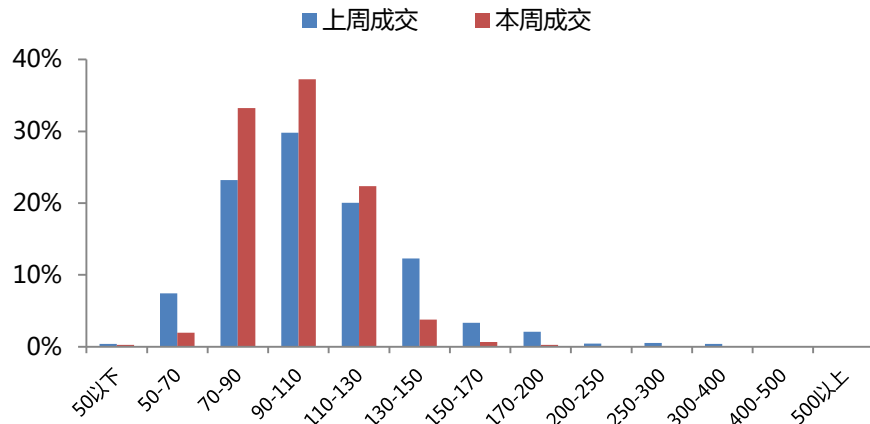
2017年1月至今成都5近郊商品住宅销售走势图



近两周成都5近郊商品住宅供销情况



近两周成都5近郊各面积段商品住宅成交占比情况

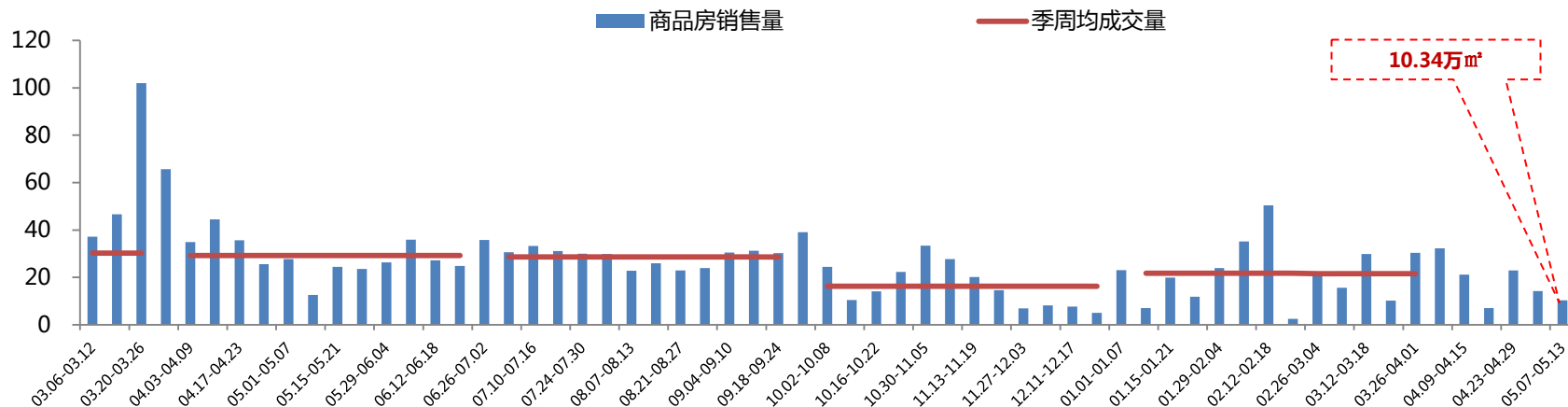


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

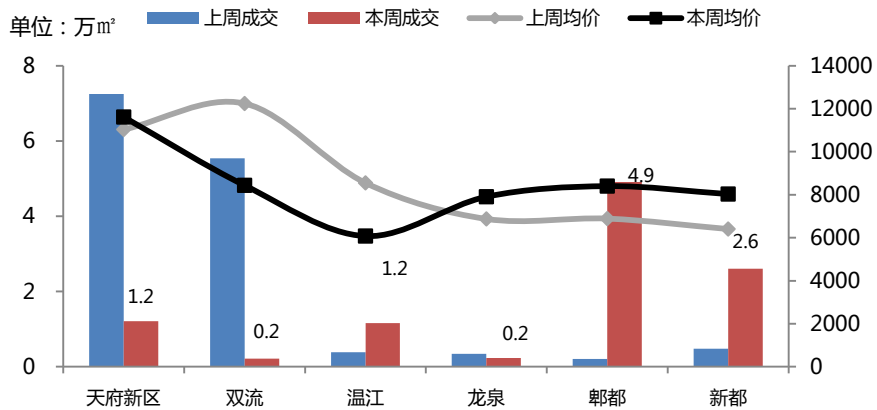
二、住宅市场（近郊认购）

本周近郊开盘项目减少，认购量下跌，认购量环比下跌27.2%，均价环比下跌24.3%。

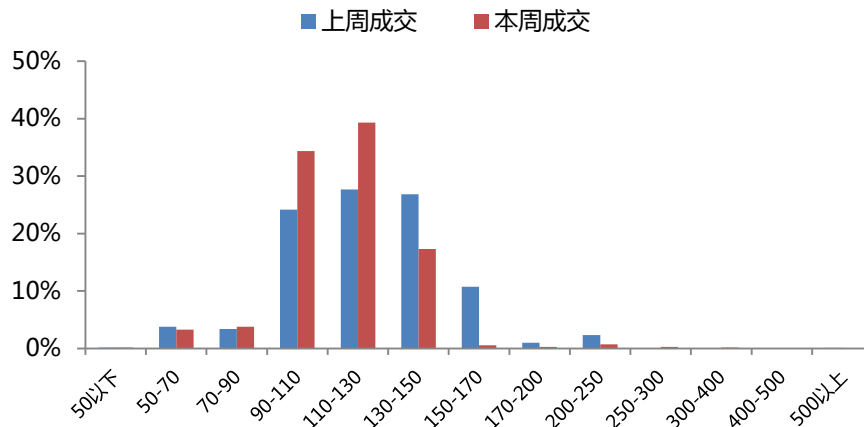
2017年1月至今成都5近郊商品住宅销售走势图



近两周成都5近郊商品住宅供销情况



近两周成都5近郊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

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	均价(元/m ²)				套数	均价(元/m ²)				套数	均价(元/m ²)		
1	朗基和今缘	高新区	中和	195	14892	朗基和今缘	高新区	中和	195	14892	恒大都汇华庭	锦江区	东大街	1	25790		
2	招商中央华城	成华区	十里店	106	12935	新希望锦悦楠庭	武侯区	顺江村板块	32	11128	环球汇（天誉）	锦江区	攀成钢	1	22314		
3	华宇旭辉锦绣花城	成华区	北湖	101	12490	中国铁建西派城	武侯区	顺江村板块	28	15544	/	/	/	/	/		
4	新希望锦悦楠庭	武侯区	顺江村板块	32	11128	蓝光金悦天娇	锦江区	锦华路	2	8933	/	/	/	/	/		
5	中国铁建西派城	武侯区	顺江村板块	28	15544	新景鼎南川宇	高新区	中和	2	15832	/	/	/	/	/		
6	太阳公元	成华区	建设路	27	21469	北大资源颐和翡翠府	高新区	/	1	16154	/	/	/	/	/		
7	绿地新里城	青羊区	外光华	11	16271	大源欢乐颂	高新区	元华-站华	1	12161	/	/	/	/	/		
8	保利国宾首府	金牛区	国宾	6	16004	绿地威廉公馆	武侯区	太平寺板块	1	13950	/	/	/	/	/		
9	蓝光金悦天娇	锦江区	锦华路	2	8933	世龙广场	高新区	南沿线高新段	1	12212	/	/	/	/	/		
10	绿地中心	锦江区	成龙路-三圣乡	2	10084	中德英伦世邦	高新区	南沿线华阳段	1	10679	/	/	/	/	/		

备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

二、住宅市场（认购排行榜）

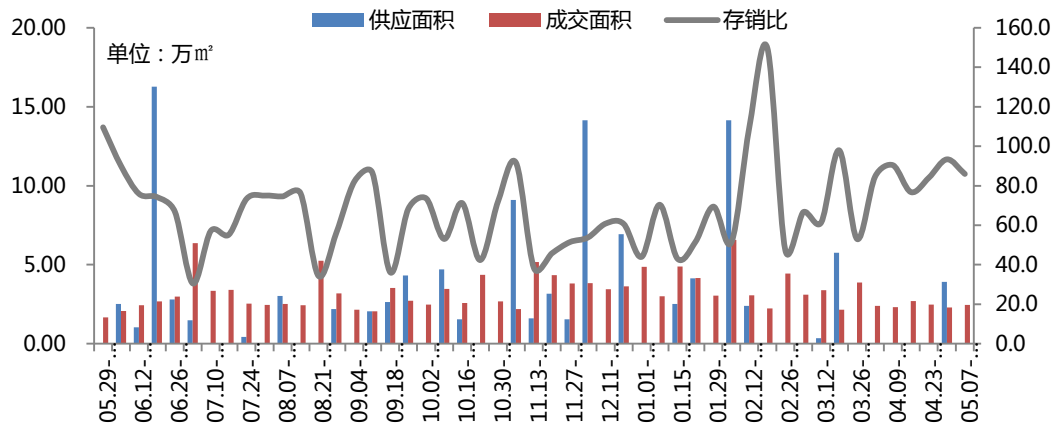
本周主城区住宅认购套数排行						本周城南区域住宅认购套数排行					本周高层豪宅认购套数排行				
排名	项目	城区	板块	销售		项目	城区	板块	销售		项目	城区	板块	销售	
				套数	均价(元/m²)				套数	均价(元/m²)				套数	均价(元/m²)
1	新希望锦悦楠庭	武侯区	顺江村板块	224	11104	新希望锦悦楠庭	武侯区	顺江村板块	224	11104	中国铁建西派澜岸	高新区	大源	3	45753
2	中国铁建西派澜岸	高新区	元华-站华	3	45753	中国铁建西派澜岸	高新区	元华-站华	3	45753	/	/	/	/	/
3	保利学府城	金牛区	犀浦板块	2	12780	成都大鼎世纪广场（人南私邸）	高新区	站南	1	16332	/	/	/	/	/
4	汇厦少城	青羊区	少城	2	6500	蓝光金悦天娇	锦江区	锦华路	1	10414	/	/	/	/	/
5	成都大鼎世纪广场（人南私邸）	高新区	站南	1	16332	天际花园（天际首府）	武侯区	顺江村板块	1	10068	/	/	/	/	/
6	交大梦家	成华区	十里店	1	11420	香月湖	高新区	南沿线高新段	1	15605	/	/	/	/	/
7	蓝光金双楠	武侯区	外光华	1	9353	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
8	蓝光金悦天娇	锦江区	锦华路	1	10414	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
9	天际花园（天际首府）	武侯区	顺江村板块	1	10068	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
10	香月湖	高新区	南沿线高新段	1	15605	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

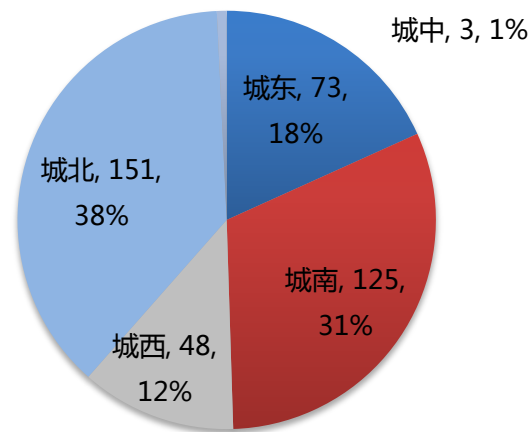
四、公寓市场 (SOHO备案)

本周SOHO无新增供应；备案量2.46万m²，环比上涨7.4%，去化周期19个月。

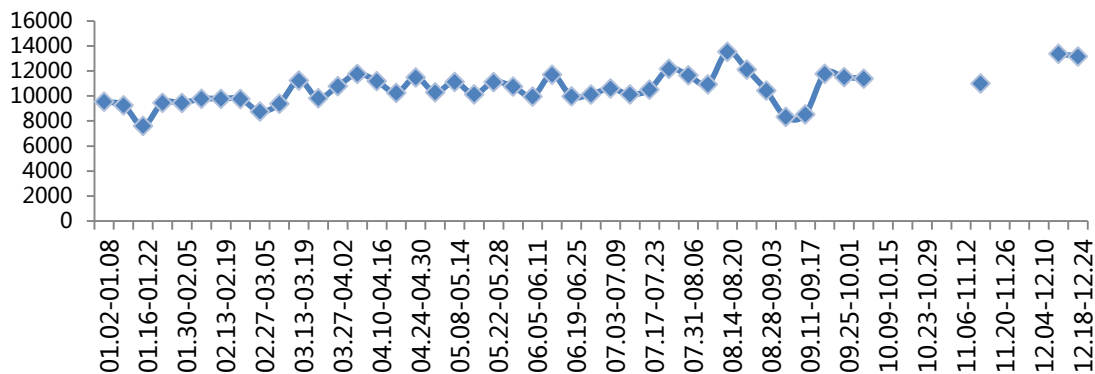
2017年1月至今主城区SOHO供销走势



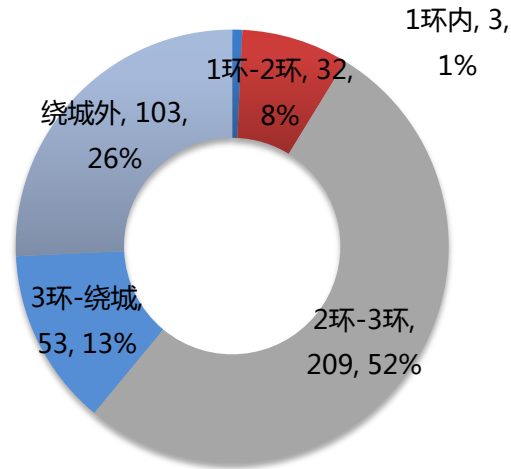
各区域SOHO成交套数占比



2017年1月至今主城区SOHO价格走势



各环域SOHO成交套数占比

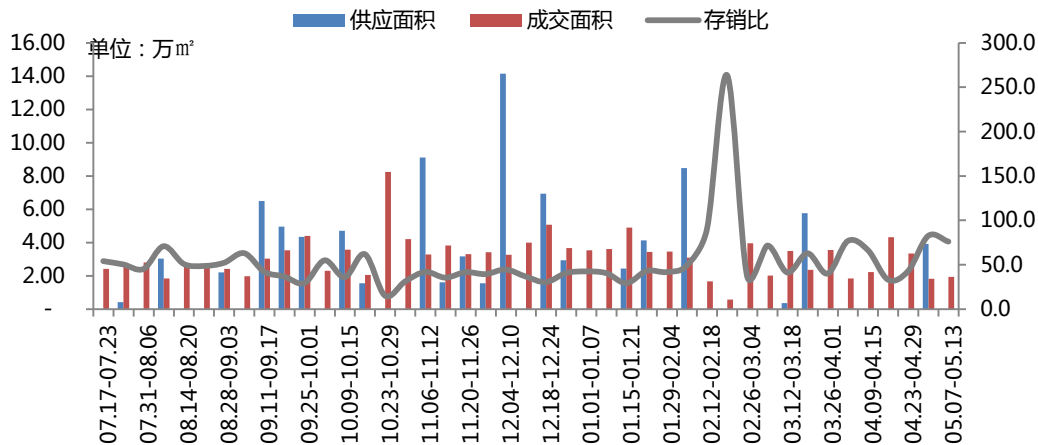


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

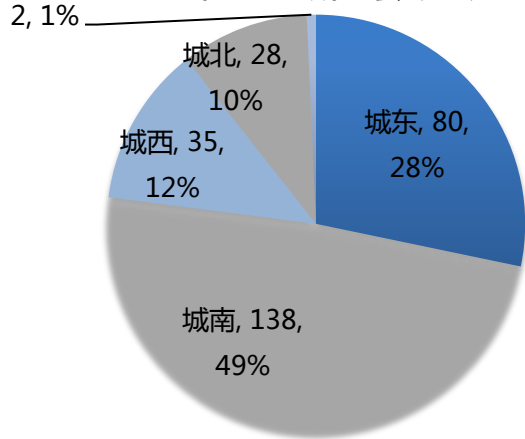
四、公寓市场 (SOHO认购)

认购量环比上涨，本周成交1.94万m²，环比上涨7.1%，去化速度加快，去化周期增至16.91个月。

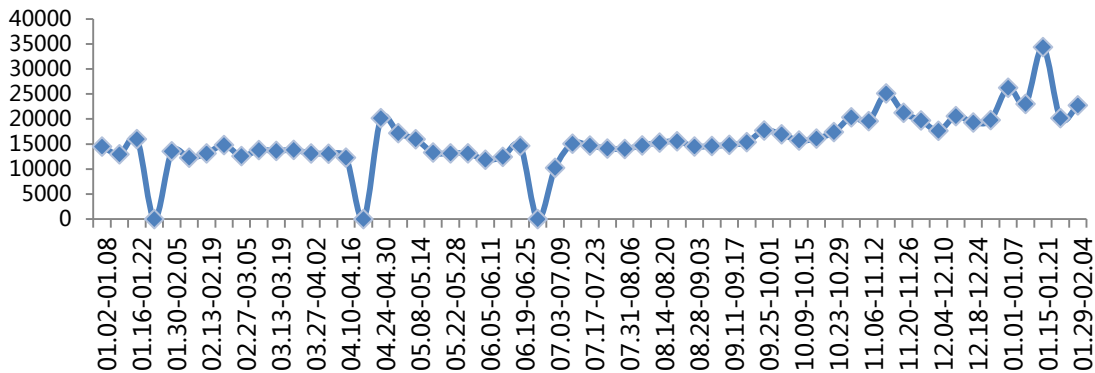
2017年1月至今主城区SOHO供销走势



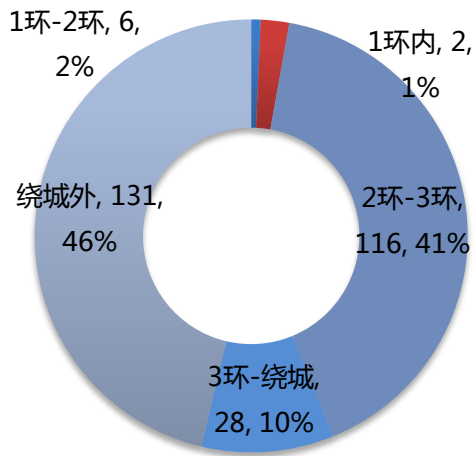
各区域SOHO成交套数占比



2017年1月至今主城区SOHO价格走势



各环域SOHO成交套数占比

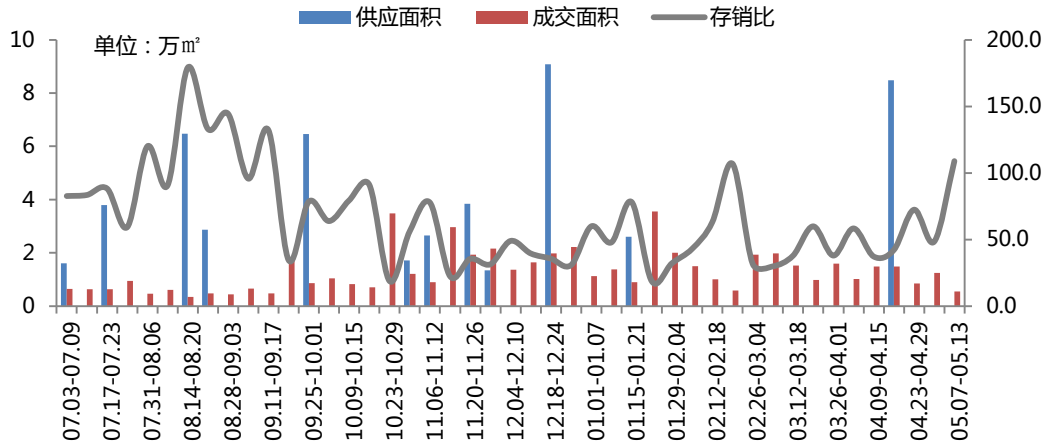


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

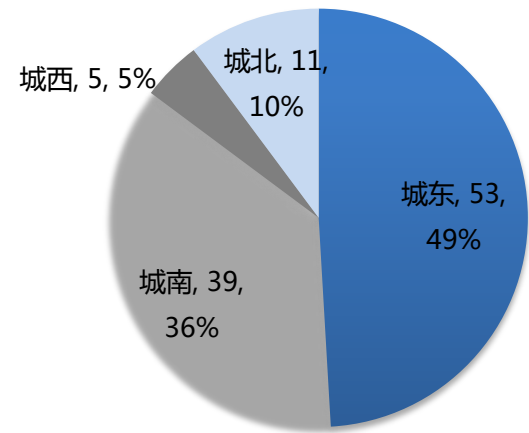
四、公寓市场 (LOFT备案)

本周无新增供应，备案量0.55万m²，环比下跌55.9%，去化周期约24.2个月。

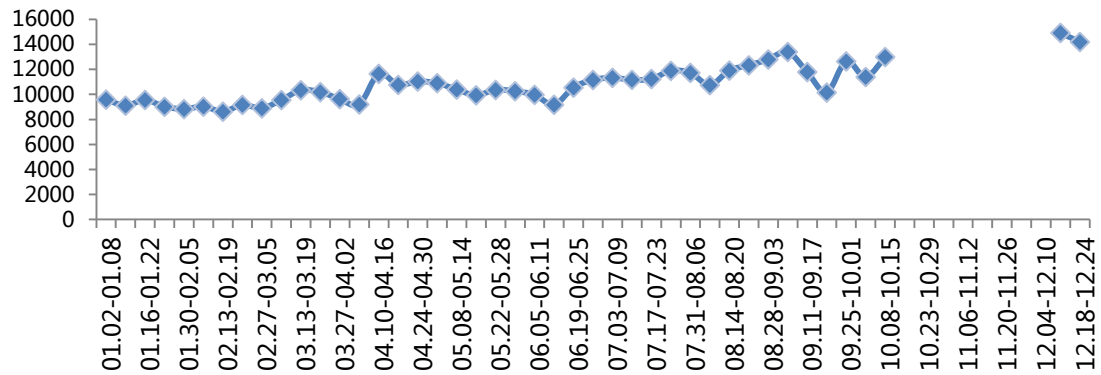
2017年1月至今主城区LOFT供销走势



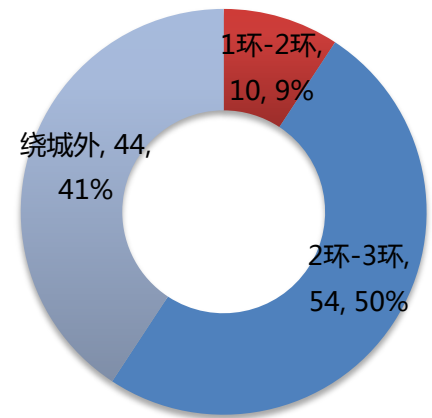
各区域LOFT成交套数占比



2017年1月至今主城区LOFT价格走势



各环域LOFT成交套数占比

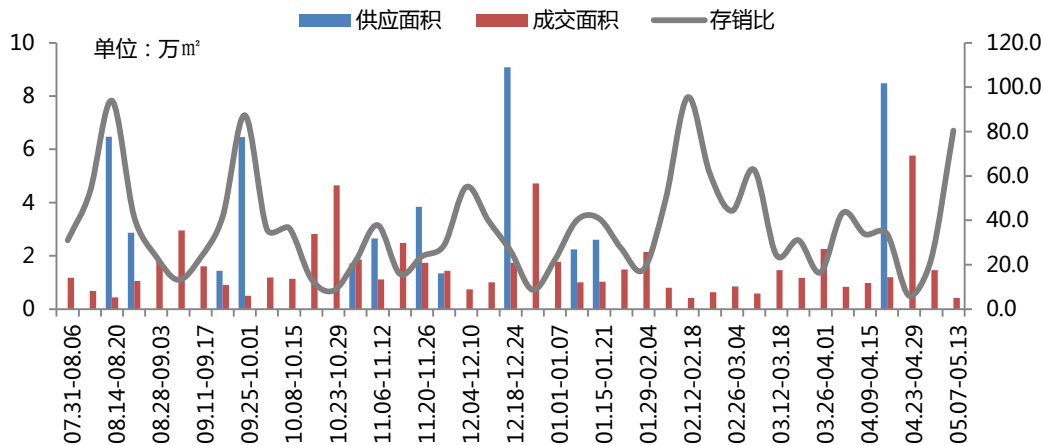


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

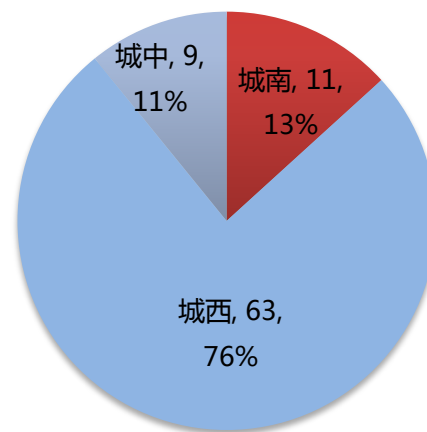
四、公寓市场 (LOFT认购)

本周认购量下跌，认购量为0.41万m²，成交量环比下跌72.1%，去化周期约17.8个月，共认购83套。

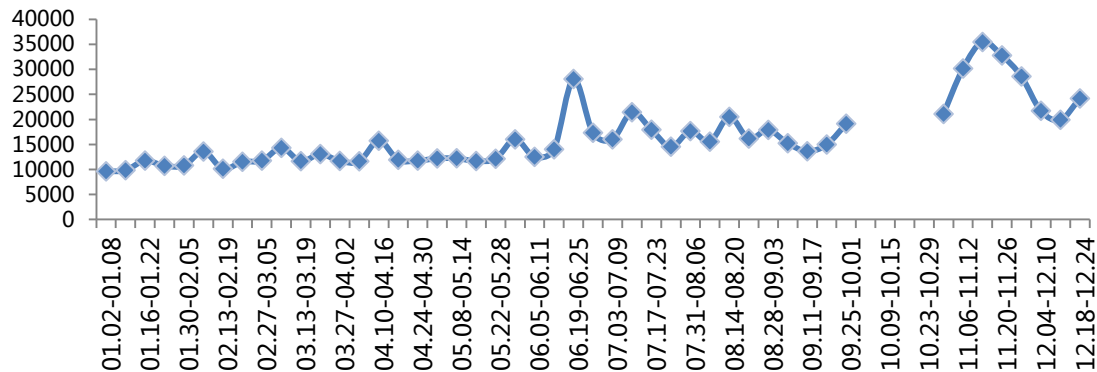
2017年1月至今主城区LOFT供销走势



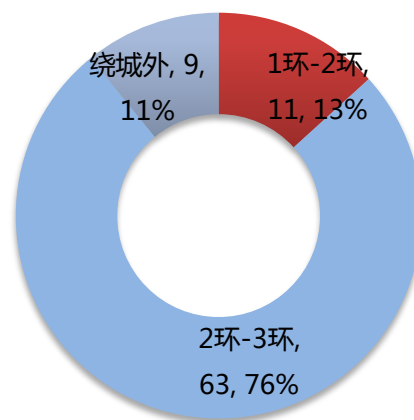
各区域LOFT成交套数占比



2017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	均价(元/m²)				套数	均价(元/m²)
1	电建地产泛悦城市广场	成华区	驷马桥	47	/	环球汇（天誉）	锦江区	东大街延线	24	/
2	明信鹭湾	成华区	万年场	37	/	成华奥园广场	成华区	十里店	18	/
3	金牛之心荷花池广场	金牛区	荷花池	27	/	嘉年华国际社区	高新区	南沿线华阳段	17	/
4	龙湖紫宸	金牛区	九里堤	27	/	乐活公社	高新区	/	15	/
5	锦城南府	高新区	元华-站华	26	/	炎华置信花千集	金牛区	荷花池	10	/
6	恒大帝景	高新区	蜀都新城	23	/	COSMO天廊	锦江区	沙河堡	7	/
7	首信城市广场（首信汇）	武侯区	顺江村板块	23	/	龙湖时代天街	高新区	/	5	/
8	利通时代晶座	高新区	元华-站华	20	/	招商中央华城	成华区	十里店	4	/
9	永立龙邸	成华区	李家沱	18	/	爱在城南	高新区	南沿线华阳段	3	/
10	龙湖西宸原著	金牛区	羊西线	16	/	大源欢乐颂	高新区	元华-站华	3	/

备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据，价格更新滞后数据暂缺

四、公寓市场（成交排行认购）

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	均价(元/m²)				套数	均价(元/m²)
1	环球汇(天誉)	锦江区	东大街延线	64	50000	成华奥园广场	成华区	十里店	35	25649
2	乐活公社	高新区	/	48	18143	环球汇(天誉)	锦江区	东大街延线	15	50000
3	恒大帝景	高新区	蜀都新城	22	8016	炎华置信花干集	金牛区	荷花池	11	36250
4	龙湖紫宸	金牛区	九里堤	18	43183	COSMO天廊	锦江区	沙河堡	7	29840
5	融创香璟台	高新区	/	18	50000	大源欢乐颂	高新区	元华-站华	6	29829
6	朗诗熙华府	高新区	元华-站华	14	30167	梦魔方广场	成华区	沙河堡	5	25001
7	龙湖西宸原著	金牛区	羊西线	13	20000	龙湖时代天街	高新区	/	2	8058
8	锦城南府	高新区	元华-站华	12	30000	金阳不夜	武侯区	内光华	1	8447
9	利通时代晶座	高新区	元华-站华	12	21359	乐活公社	高新区		1	17499
10	雄飞新园紫郡	高新区	站南	12	17732	/	/	/	/	/

备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

· 謝 謝 聆 聽 ·



吉信行·成都方圆房地产营销置业有限公司
GIXI HANG Chengdu Fangyuan Real Estate LTD.