



2018年吉信行市场周报

(04.30-05.06)



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**：成都将继续加大商品住房供应 多个好盘入市；成渝第四条高速公路将2020年通车；两政策接续加持 住房租赁资产证券化迎利好；财政部：PPP项目支出超10%限额的地区将暂停新项目入库；武汉：公积金贷款首套房额度上调至70万元。
- **土地市场情况**：本周成都新增供应3宗土地，面积合计114.66亩；本周成都有2宗商业用地成交，面积合计51.47亩，均已底价成交。
- **商品房市场供销情况**：供应方面：本周成都8个项目取得预售许可证，预售面积14.79万 m^2 ，主力供应区域为成华区和天府新区；成交方面：本周主城区开盘项目减少，认购量大幅下跌，成交主要集中在龙湖天璞，本周近郊开盘项目减少，认购量下跌，认购量环比下跌38%，均价环比上涨8.4%；整个成都市场豪宅开盘项目较少，仅少量在售，本周共认购7套，认购面积1716.87 m^2 。
- **公寓市场供销情况**：SOHO：认购量环比下跌，本周成交1.81万 m^2 ，环比下跌45.5%，去化速度减缓，去化周期增至18.35个月；LOFT：本周认购量下跌，认购量为1.46万 m^2 ，成交量环比下跌74.6%，去化周期约5个月，共认购310套。

一、一周要闻 (成都)

1

成都将继续加大商品住房供应 多个好盘入市

日前，成都市房地产市场一季度各项数据均已出炉，其中房管部门一季度新批准商品住房预售148批次、51108套，预售面积达到552万平方米，同比增加3.4%。但商品住房市场存在的供不应求情况，也让购房者中发出了“中签率低”的声音。

不过，这样的情况在未来一段时间内有望得到缓解。记者从成都市房管局了解到，成都将继续加大商品住房供应，预计最近一个月还将推出70余个项目、360万平方米左右的商品住房，同时包括住房保障、人才安居、租购并举等多项措施也纷纷“上线”。

就在该消息发布当天，就有5个住宅项目获取预售，分别是东湖郡（新都区）、百悦城（龙泉驿区）、天立·世纪华府（彭州市）、万科理想城（郫都区）、奥园公园府邸（天府新区）。据统计，预售房源达2406套。

- | | | |
|---|------------------------|-------|
| 1 | 新都区 东湖郡(5月8日开始登记) | 05-05 |
| 2 | 龙泉驿区 百悦142项目二期 | 05-04 |
| 3 | 彭州市 天立·世纪华府(11号楼) | 05-04 |
| 4 | 郫都区 万科理想城B地块(5月7日开始登记) | 05-04 |
| 5 | 天府新区 奥园公园府邸 | 05-04 |

2

成渝第四条高速公路将2020年通车

为成资渝高速公路TJ1项目大屋村1号桥10#墩右幅顺利完成浇筑，标志着成资渝高速公路全线首个墩柱施工完成，为项目建设顺利推进奠定了基础。据了解，此次施工的墩柱位于永宁乡大屋村6组，为双柱式桥墩，柱高约5.6米，直径1.4米，采用吊车浇筑。首个墩柱的浇筑为整条线路的后续桥梁墩身施工积累了经验。

成资渝高速是顺接在建的天府国际机场高速，也就是大家俗称的新机场高速，再向南延伸到重庆。成资渝高速的新建路段，其实只是天府国际机场至潼南（川渝界）段，只有110公里。成资渝高速是四川省高网规划的16条成都放射线之一，也是连接成都天府新区和重庆两江新区的重要出川通道。成资渝高速公路起于简阳市江源镇，顺接成都天府国际机场高速，经资阳、乐至、安岳，止于川渝界龙台镇，再对接重庆规划的合川至潼南高速公路，全长约110公里，工期为3年，计划于2020年建成通车。起点至成安渝段（约68公里）为6车道，设计速度100公里/小时；成安渝至终点段（约42公里）为4车道，设计速度100公里/小时。

作为成都和重庆之间的第四条高速大通道，成资渝高速公路是连接成都天府新区和重庆两江新区的重要通道，并串联起成都简阳市和资阳市的丘陵地区，还连接了多条高速公路，促进成内渝发展带和成南渝发展带中间地区的发展联系和融合，有利于提升成都经济区的战略地位。

一、一周要闻（全国）

1

两政策接续加持 住房租赁资产证券化迎利好

4月25日，中国证监会、住建部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》（以下简称《通知》），对开展住房租赁资产证券化的基本条件、政策优先支持领域、资产证券化开展程序以及资产价值评估方法等予以明确，并将在审核领域设立“绿色通道”。

《中国经营报》记者了解到，住房租赁的资产证券化发展进程当中，多元化投资主体和规模化房源仍需大力培育，税费和土地瓶颈需打通。专家建议，资产证券化业务是新一轮投融资体制改革和金融体制改革的突破口，应从全局高度谋划，加强监管协调。

住房租赁资产证券化还可与转型后的城投公司开展相关经营性业务，组建专门的住房租赁投资建设和运营公司，不仅可以通过政府采购所建房源，提供投资补助或运营补贴等方式获得政府宝贵的经营性业务，更重要的是可以发挥之前保障安置房建设管理的经验，为真正转型打基础。还可以和专业的租赁管理机构合资合作，打造自身的住房租赁品牌。

3

证监会：将进一步细化落实支持海南建设举措

4月18日和5月3日，中国证监会党委书记、主席刘士余先后两次主持召开党委会议，认真传达学习习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上的重要讲话精神，并围绕贯彻落实《中共中央 国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》，对发挥资本市场功能支持海南全面深化改革开放，更好服务海南经济特区建设作出研究部署。

会议强调，要组织力量深入调研，把经会党委研究确定的各项举措进一步细化，与海南经济特区发展做好对接，确保各项措施扎实有效得到落实，为推动海南成为新时代全面深化改革开放的新标杆，形成更高层次改革开放新格局作出应有贡献。

下一步，证监会要把思想和行动统一到习近平总书记的重要讲话精神上来，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神为根本指引，深入贯彻党中央国务院指导意见要求，不断增强“四个意识”，牢固树立“四个自信”，坚决贯彻新发展理念，全面深化资本市场改革开放，更好服务海南经济特区建设。

2

财政部：PPP项目支出超10%限额的地区将暂停新项目入库

5月4日，财政部网站发布《筑牢PPP项目财政承受能力10%限额的“红线”——PPP项目财政承受能力汇总分析报告》明确，对PPP项目财政支出占比7-10%的地区进行风险提示，对超过10%限额的地区暂停新项目入库。

在报告中，财政部认为开展政府和社会资本合作（PPP）项目财政承受能力论证是保障项目合同履行、防控中长期财政风险的关键。财政承受能力10%的限额，有力控制了各地PPP项目的数量、规模，但部分市县支出责任已超出限额，需引起警惕。

此外，将加快建立PPP项目财政支出责任监测预警体系。完善项目库功能，实现支出责任数据的多点录入、实时更新和自动提取。对支出占比7-10%的地区进行风险提示，对超过10%限额的地区暂停新项目入库。

《报告》还表示，将加大监督管理力度。

4

武汉：公积金贷款首套房额度上调至70万元

近日，武汉住房公积金管理中心发布公告，称武汉将于5月1日起，实施《关于优化住房公积金个人住房贷款政策的通知》。

观点地产新媒体查阅文件获悉，武汉将实行首套房与二套房差别化的基准贷款额度，自5月1日起武汉住房公积金首套房的最高贷款额度提高至70万元，二套房的最高贷款额度为50万元。

文件还提及，武汉还将建立住房公积金流动性风险调控机制，动态跟踪监测个贷率（指某一时点个人住房贷款余额占住房公积金缴存余额的比率）变动情况，通过设置并及时调整流动性调节系数，相应调整最高贷款额度。

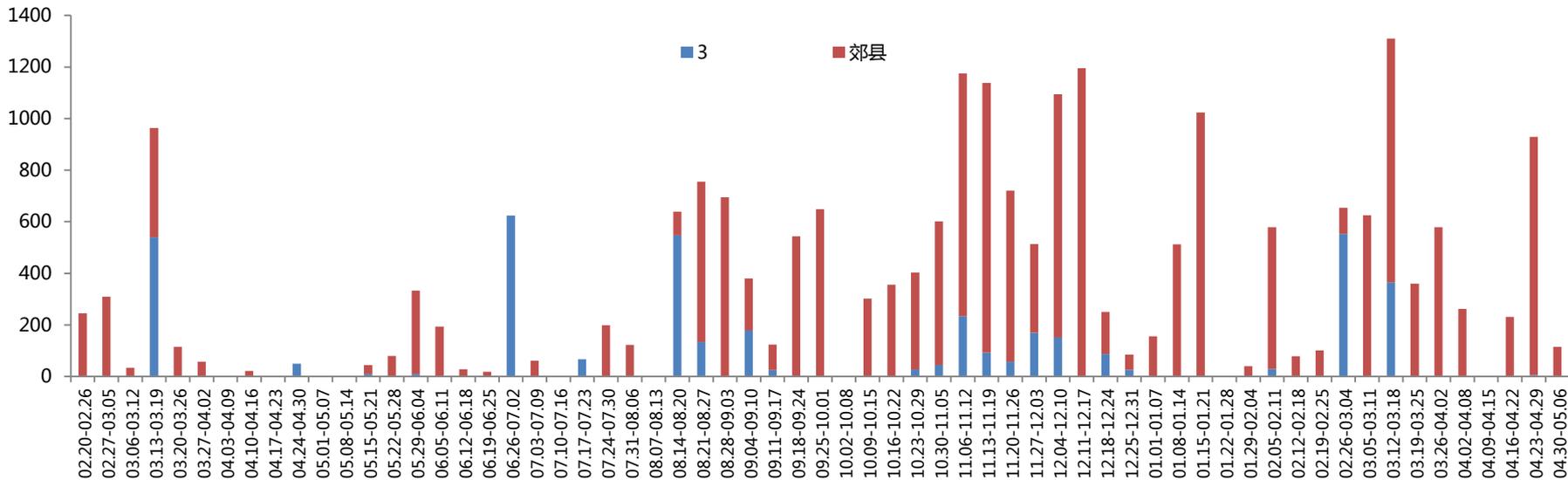
此外，武汉取消住房公积金个人住房贷款“扣减”规定，即职工家庭再次申请住房公积金个人住房贷款时，不再扣减首次已使用过的住房公积金贷款额度。

另悉，此前已经受理的住房公积金个人住房贷款业务仍然按原政策执行，5月1日起受理的公积金个人贷款则按新政策执行。

二、土地市场（供应）

本周成都新增供应3宗土地，面积合计114.66亩。

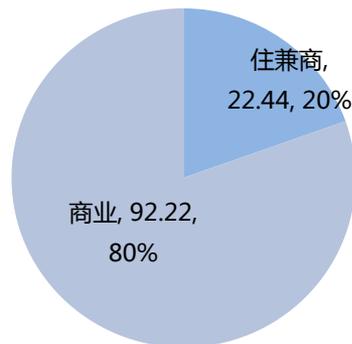
2017年1月至今成都土地供应情况



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3宗地，面积合计114.66亩，2宗位于崇州市，分别为商业用地和住兼商用地；1宗位于温江区，为商业用地；本周主城区无土地供应。

备注：数据来源，成都国土资源局

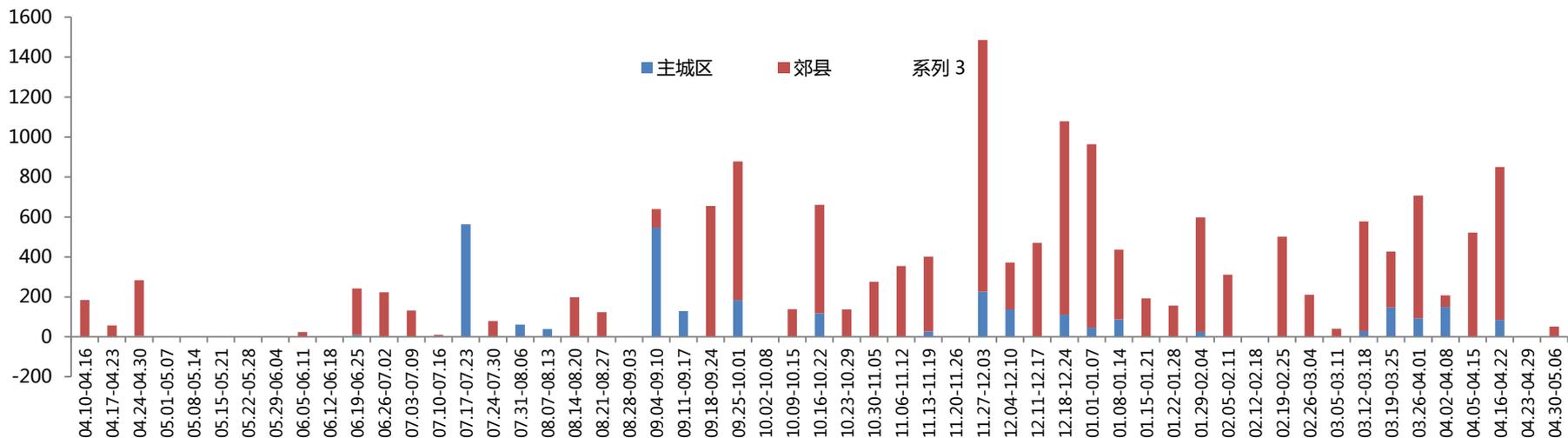
二、土地市场（供应明细）

宗地位置	净用地面积 (亩)	用地性质	容积率	起拍楼面地价 (元/m ²)	出让方式	上市时间
崇州市街子镇天顺村七、八组	40.14	商业	1.2	850	挂牌	2018-06-07
崇州市文井北街东南侧（崇州市崇阳镇棋盘村集体）	22.44	住宅兼容商业	2.0	1575	拍卖	2018-05-24
温江区万春镇黄石社区7、10组	52.08	商业	1.8	1666.67	挂牌	2018-06-07

二、土地市场（成交）

本周成都有2宗商业用地成交，面积合计51.47亩，均已底价成交。

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51.47亩，分别位于郫都区和温江区，均为商业用地，由四川省新绿色医药集团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

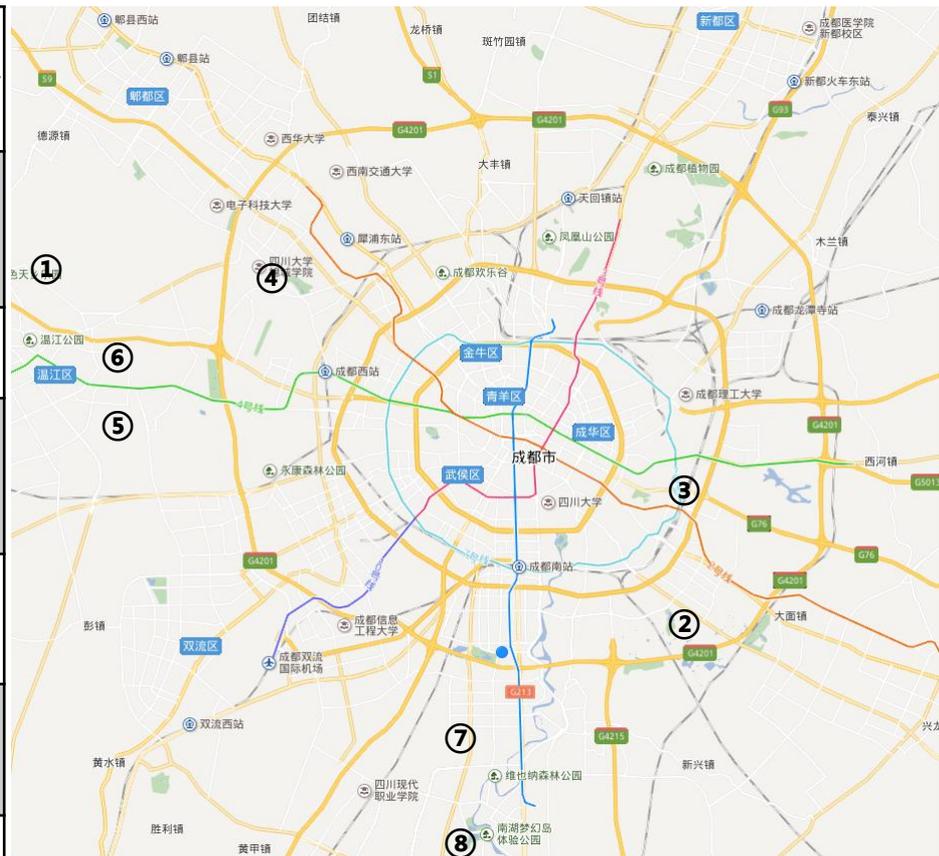
二、土地市场（成交明细）

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
郫都区犀浦镇万福村四社、梓潼村四社	34.79	商业	1120	1120	7792.5344	0	6.96	2018-05-04	四川省新绿色医药集团有限公司	/
温江区永宁镇永福社区	16.68	商业	600	600	1334.6	0	2.22	2018-05-02	成都九联科海健康科技有限公司	/

二、整体市场（供应）

本周成都8个项目取得预售许可证，预售面积14.79万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
101292	鹭湖宫8区C组团	温江区	车位	0.41	2018/5/4	/
101290	龙湖天璞名邸	锦江区	机动车位	2.86	2018/5/4	/
101287	梦魔方广场	成华区	商业、办公	3.22	2018/5/3	/
101285	保利两河院子	金牛区	机动车位	1.33	2018/5/3	清水8740元/ m ² (精装 2940元/m ²)
101284	金科天宸小区A区	温江区	商业	0.23	2018/5/3	/
101283	佳年华·新生活A区三期	温江区	住宅、公寓、商业	1.80	2018/5/2	/
101282	成都双流三都汇·朝九	双流区	车位	1.72	2018/5/2	/
25580	中海锦江城2号地块2-1项目	成都市天府新区	车位	3.22	现房	/



成都部分新增商品住宅
(04.30-05.06)

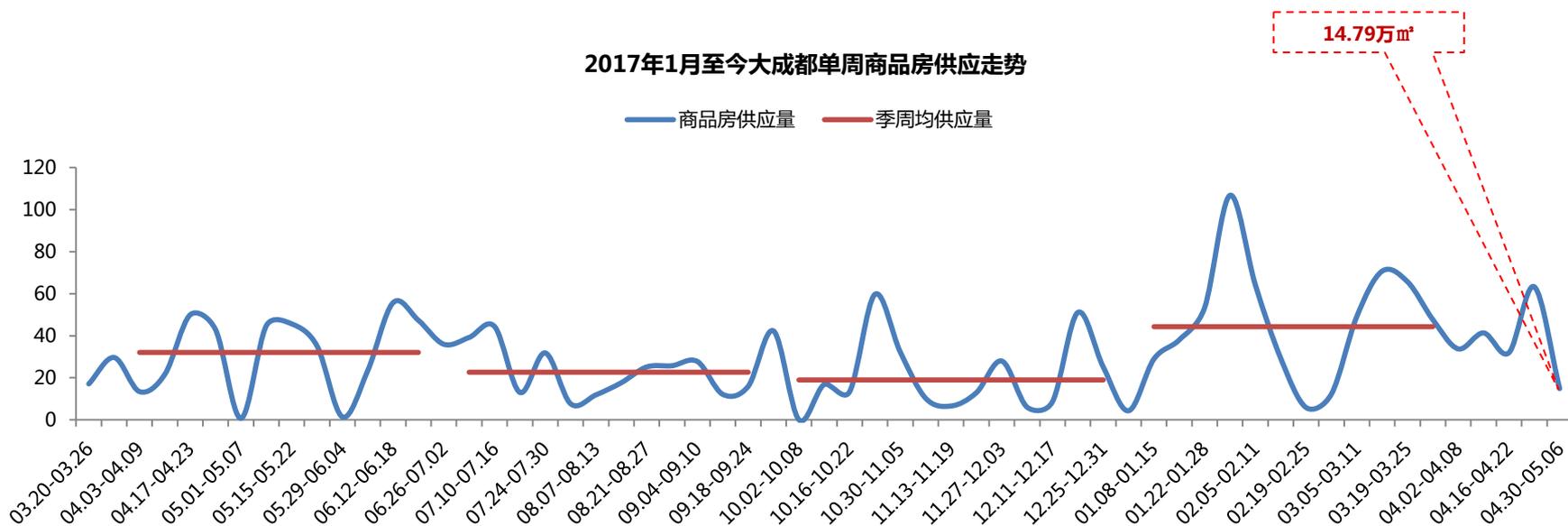
- ① 鹭湖宫
- ⑥ 佳年华·新生活
- ② 龙湖天璞名邸
- ⑦ 三都汇·朝九
- ③ 梦魔方广场
- ⑧ 中海锦江城
- ④ 保利两河院子
-
- ⑤ 金科天宸

备注：数据来源成都房管局

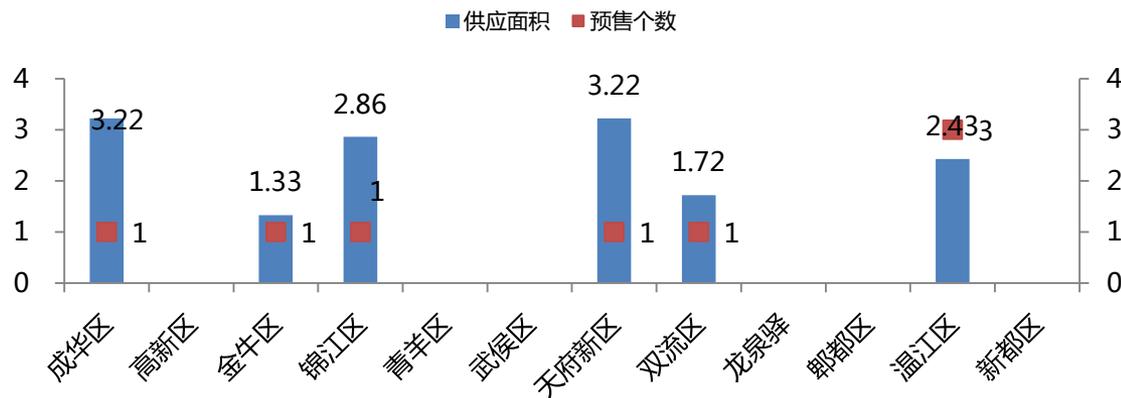
二、整体市场（供应）

本周主力供应区域为成华区和天府新区，1个项目有住宅供应，主城区无住宅供应。

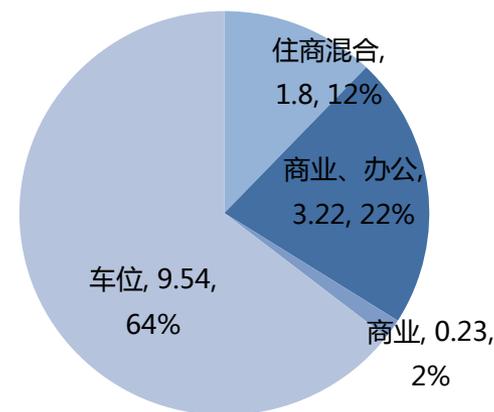
2017年1月至今大成都单周商品房供应走势



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

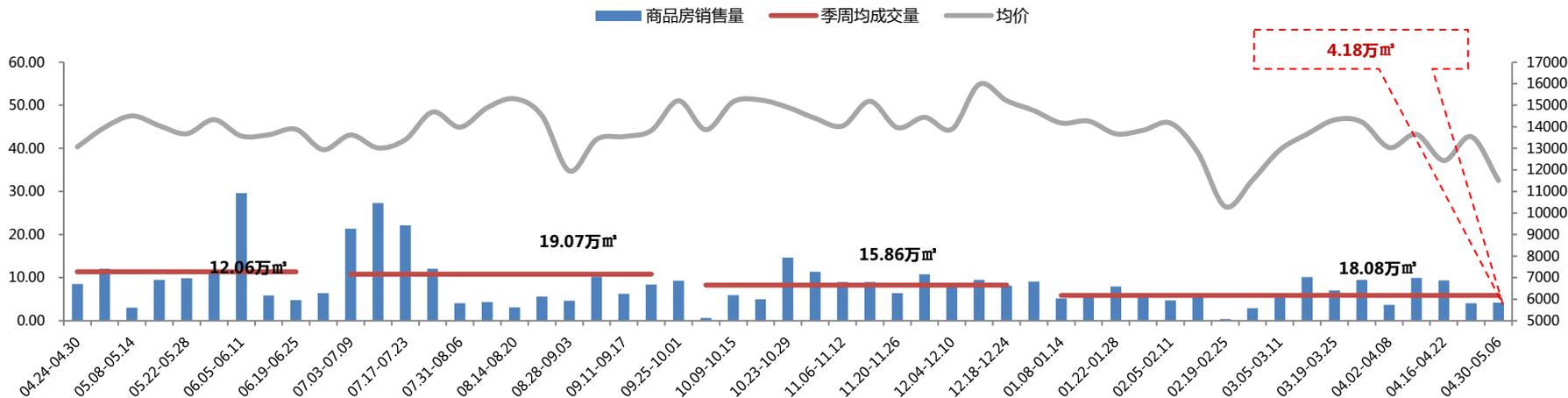


备注：数据来源，成都房管局网站

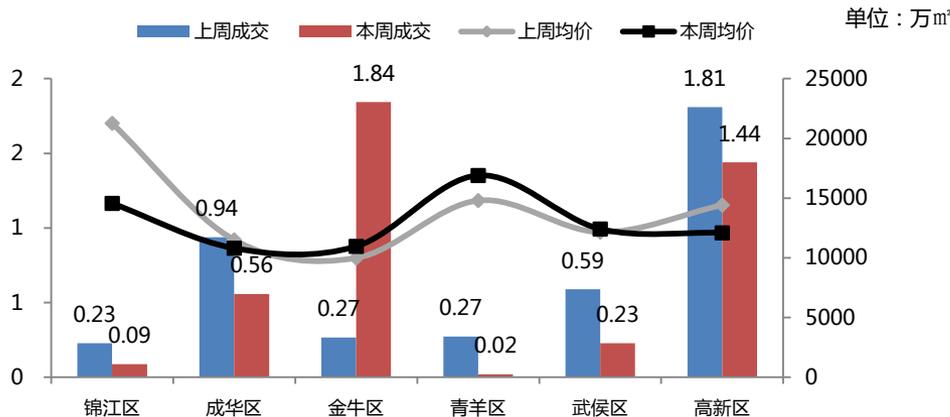
二、住宅市场（主城区备案）

本周住宅备案量环比上涨2.0%，均价环比下跌15%。

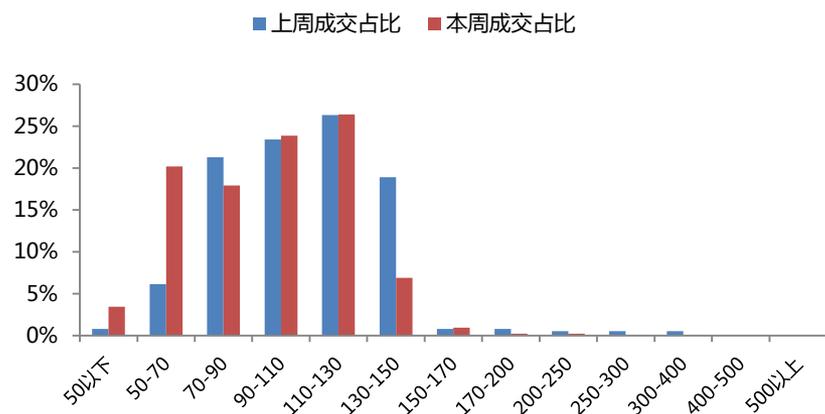
2017年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



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

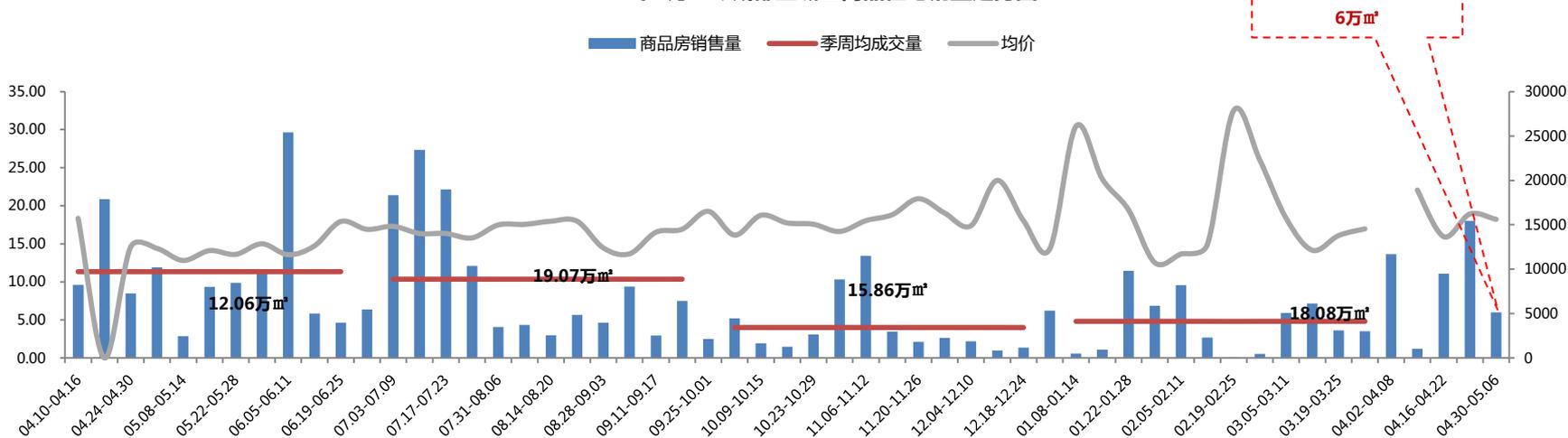


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

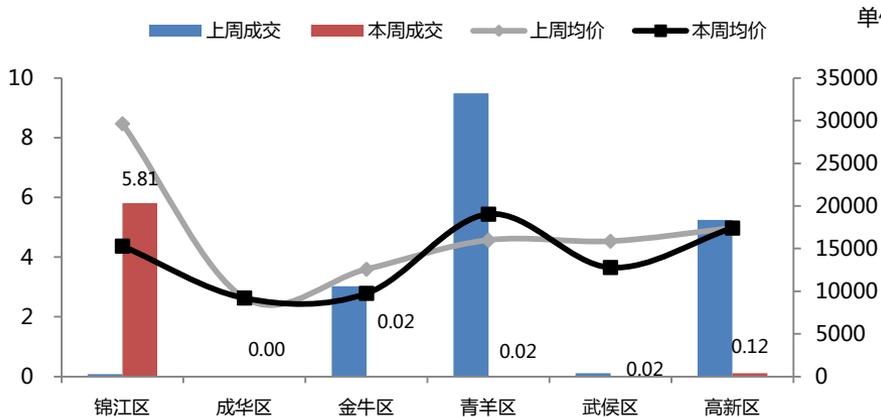
二、住宅市场（主城区认购）

本周主城区开盘项目减少，认购量大幅下跌，成交主要集中在龙湖天璞。

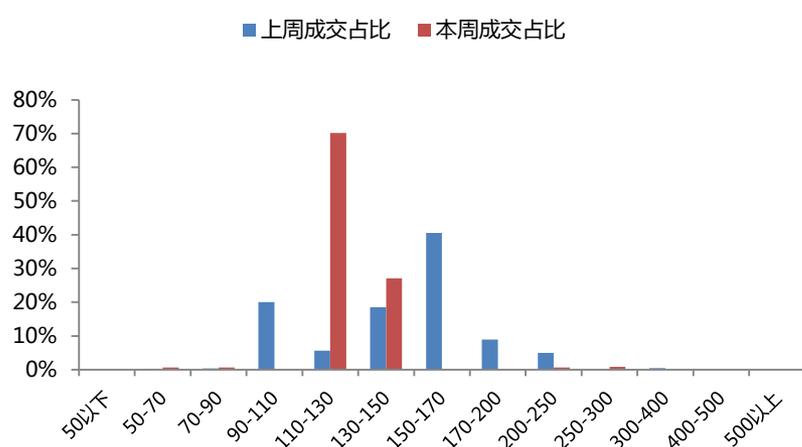
2017年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



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

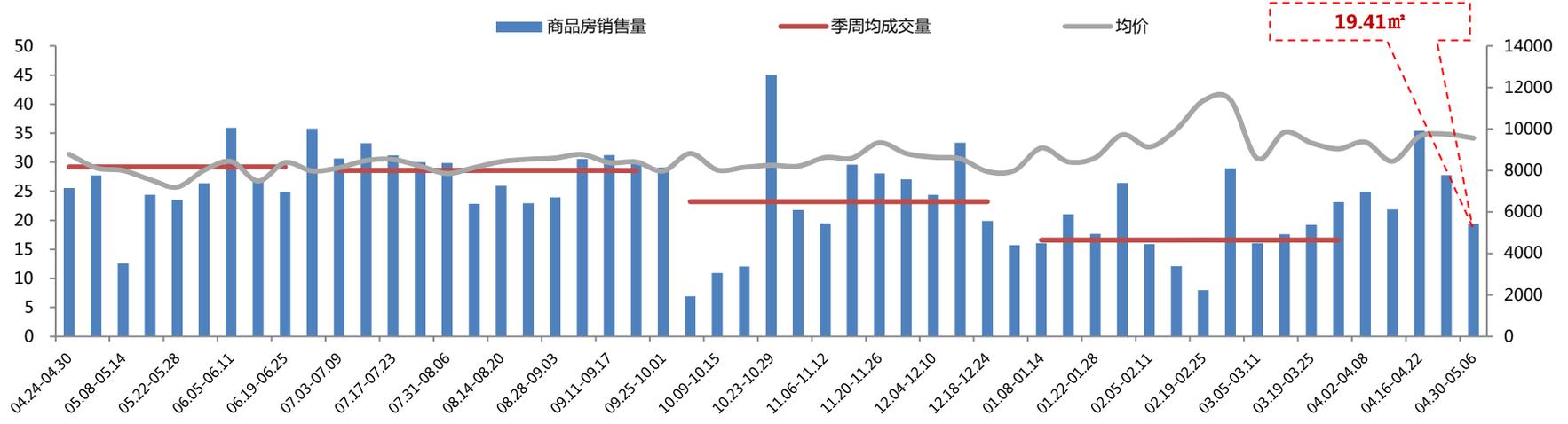


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

二、住宅市场（近郊备案）

本周近郊本周备案下跌，备案量19.41万m²，环比下跌30.1%，均价环比下跌1.9%。

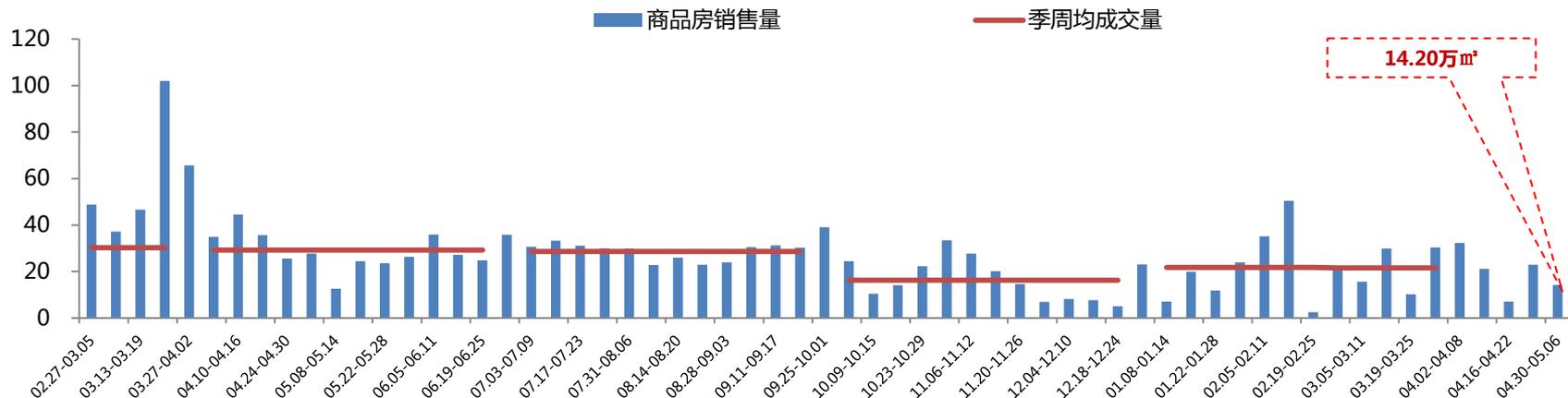
2017年1月至今成都5近郊商品住宅销售走势图



二、住宅市场（近郊认购）

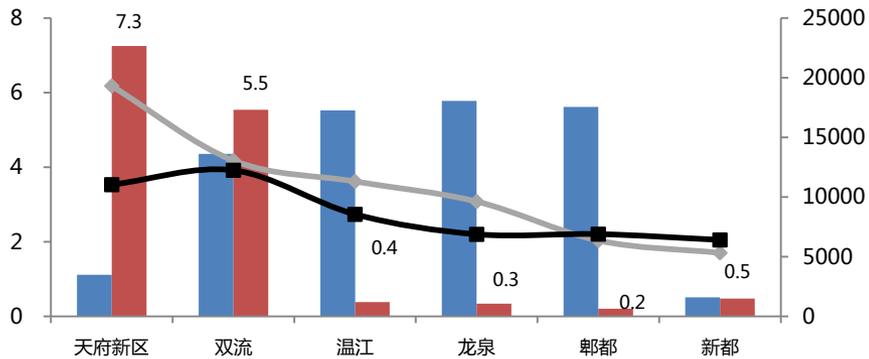
本周近郊开盘项目减少，认购量下跌，认购量环比下跌38%，均价环比上涨8.4%。

2017年1月至今成都5近郊商品住宅销售走势图

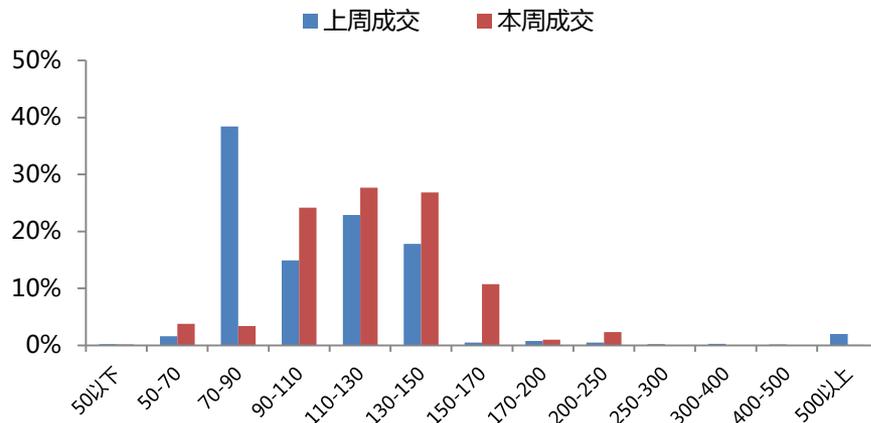


近两周成都5近郊商品住宅供销情况

单位：万m² 上周成交 本周成交 上周均价 本周均价



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	普得先锋国际	高新区	中和	160	10967	普得先锋国际	高新区	中和	160	10967	中洲锦城湖岸	高新区	大源	5	22249		
2	保利公园里	金牛区	大丰	127	9416	新希望锦悦楠庭	武侯区	顺江村	17	11001	高盛金融中心	高新区	站南	1	18849		
3	恒大锦城	成华区	龙潭寺	35	10368	融创香璟台	高新区	新川	10	15182	环球汇(天誉)	锦江区	攀成钢	1	22547		
4	保利国宾首府	金牛区	国宾	33	16075	金地天府城	高新区	新川	5	11987	/	/	/	/	/		
5	新希望锦悦楠庭	武侯区	顺江村	17	11001	中洲锦城湖岸	高新区	大源	5	22249	/	/	/	/	/		
6	融创香璟台	高新区	新川	10	15182	长冶南阳御龙府	高新区	新川	3	10078	/	/	/	/	/		
7	招商中央华城	成华区	建设路	6	12716	首创娇子1号	锦江区	三圣乡	3	10041	/	/	/	/	/		
8	交大梦家	成华区	崔家店	5	11555	中海熙苑	武侯区	外双楠	3	19728	/	/	/	/	/		
9	金地天府城	高新区	新川	5	11987	成功红树林	锦江区	成仁路	2	7958	/	/	/	/	/		
10	中洲锦城湖岸	高新区	大源	5	22249	高盛金融中心	高新区	站南	1	18849	/	/	/	/	/		

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）

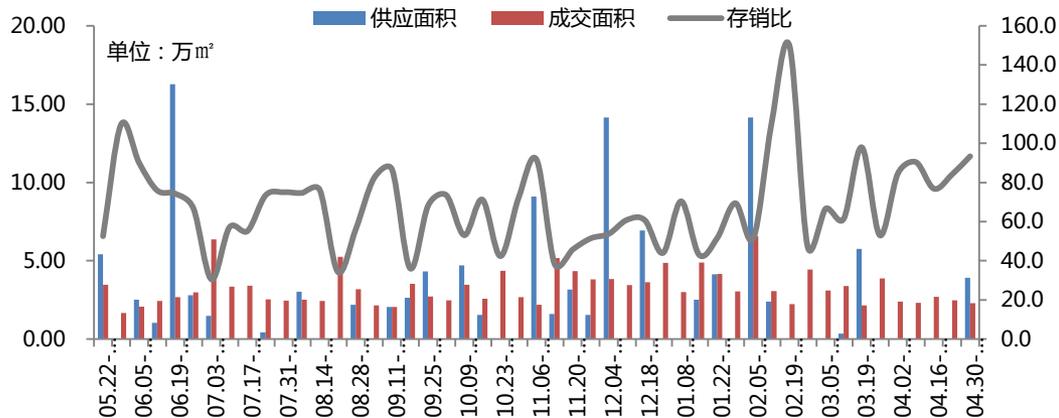
本周主城区住宅认购套数排行						本周城南区域住宅认购套数排行					本周高层豪宅认购套数排行				
排名	项目	城区	板块	销售		项目	城区	板块	销售		项目	城区	板块	销售	
				套数	均价(元/m ²)				套数	均价(元/m ²)				套数	均价(元/m ²)
1	龙湖天璞	锦江区	三圣乡	449	15152	中国铁建西派澜岸	高新区	大源	3	40265	中国铁建西派澜岸	高新区	大源	3	40265
2	中国铁建西派澜岸	高新区	大源	3	40265	双楠港汇广场	武侯区	外双楠	2	14292	环球汇（天誉）	锦江区	攀成钢	2	30004
3	环球汇（天誉）	锦江区	攀成钢	2	30004	成功红树林	锦江区	成仁路	1	9880	伊泰天骄	锦江区	攀成钢	1	20876
4	仁和香榭广场	金牛区	国宾	2	10092	蓝花楹	高新区	大源	1	13607	棕榈泉国际中心	高新区	大源	1	--
5	双楠港汇广场	武侯区	外双楠	2	14292	香月湖	高新区	大源	1	14656	/	/	/	/	/
6	成功红树林	锦江区	成仁路	1	9880	新希望锦悦楠庭	武侯区	顺江村	1	11166	/	/	/	/	/
7	华润金悦湾	青羊区	外金沙	1	19034	棕榈泉国际中心	高新区	大源	1	--	/	/	/	/	/
8	华宇西城雅郡	金牛区	两河公园	1	9132	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
9	蓝花楹	高新区	大源	1	13607	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
10	香月湖	高新区	大源	1	14656	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

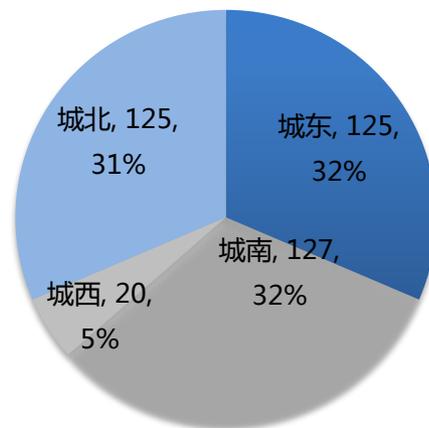
四、公寓市场 (SOHO备案)

本周SOHO新增供应3.91万m²；备案量2.29万m²，环比下跌7.3%，去化周期20.75个月。

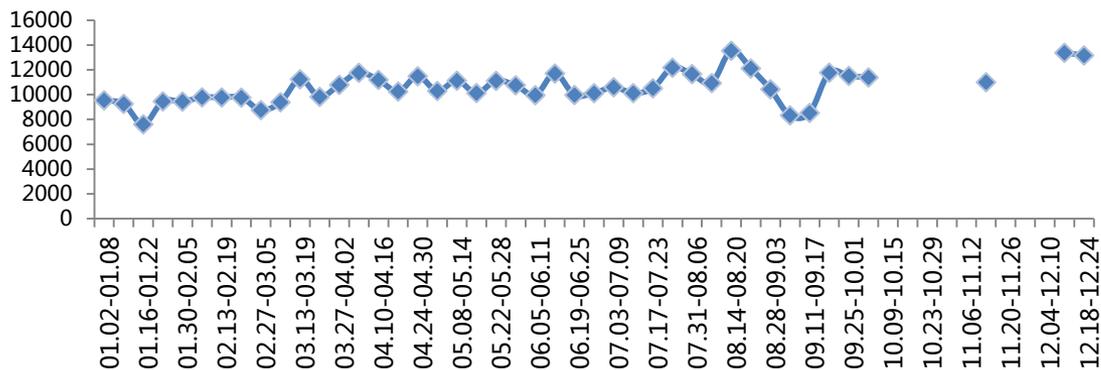
2017年1月至今主城区SOHO供销走势



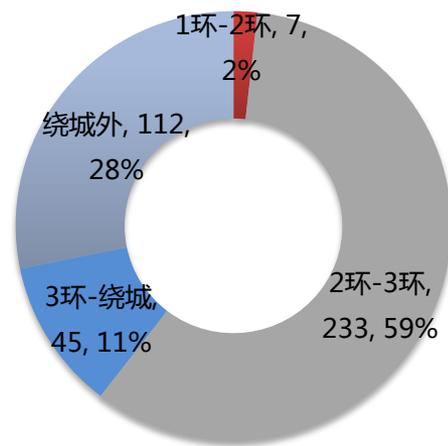
各区域SOHO成交套数占比



2017年1月至今主城区SOHO价格走势



各环域SOHO成交套数占比

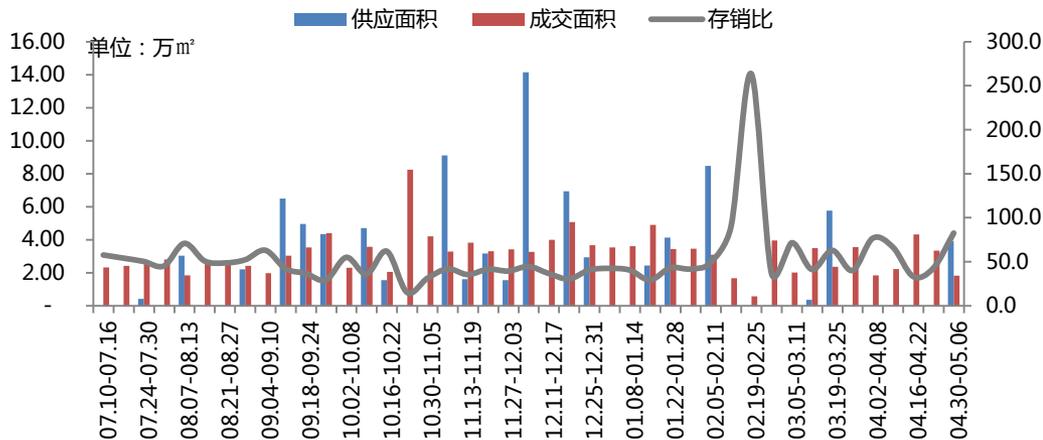


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

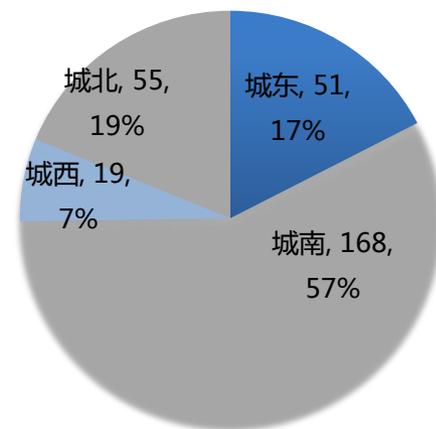
四、公寓市场 (SOHO认购)

认购量环比下跌，本周成交1.81万m²，环比下跌45.5%，去化速度减缓，去化周期增至18.35个月。

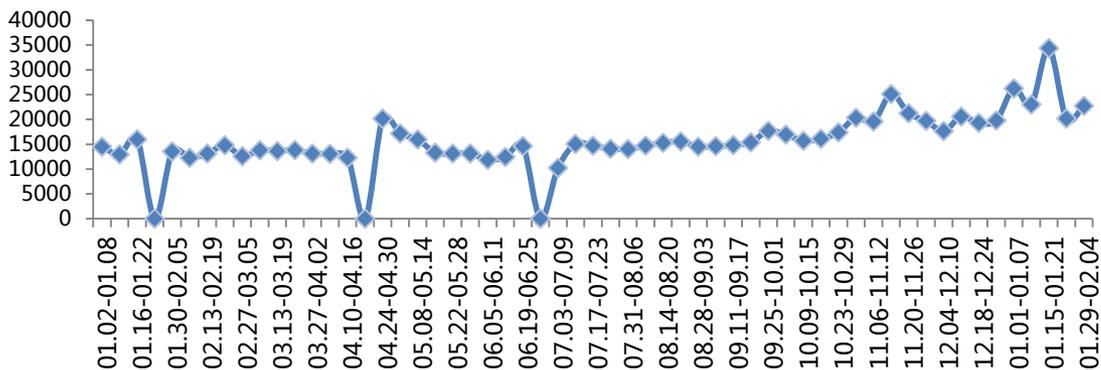
2017年1月至今主城区SOHO供销走势



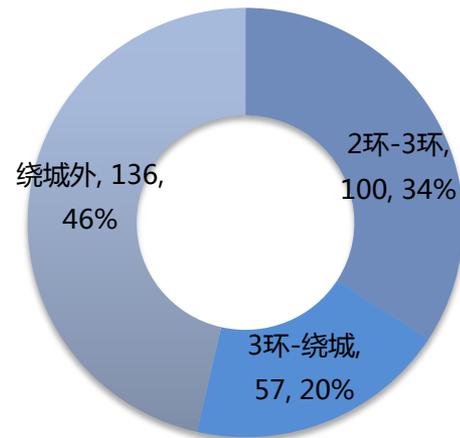
各区域SOHO成交套数占比



2017年1月至今主城区SOHO价格走势



各环域SOHO成交套数占比

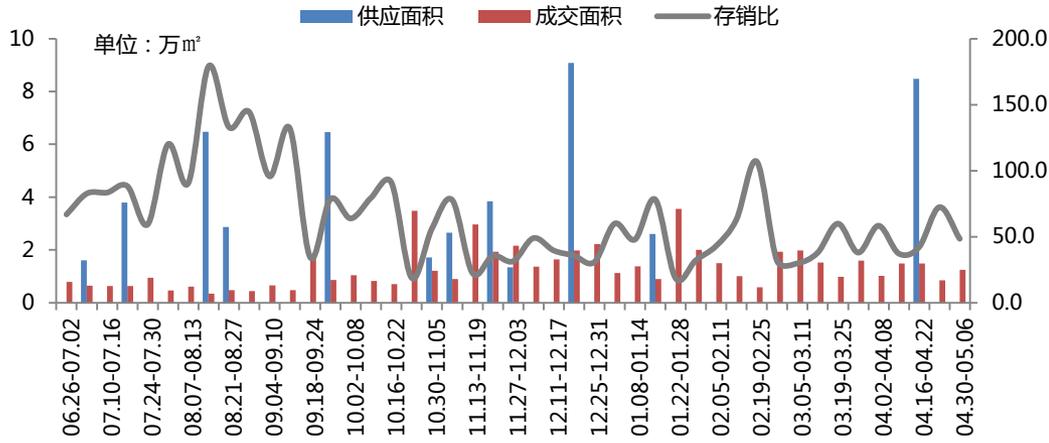


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

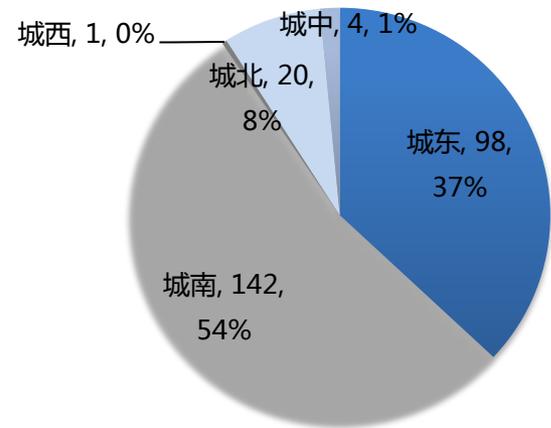
四、公寓市场 (LOFT备案)

本周无新增供应，备案量1.25万m²，环比上涨46.5%，去化周期约10.8个月。

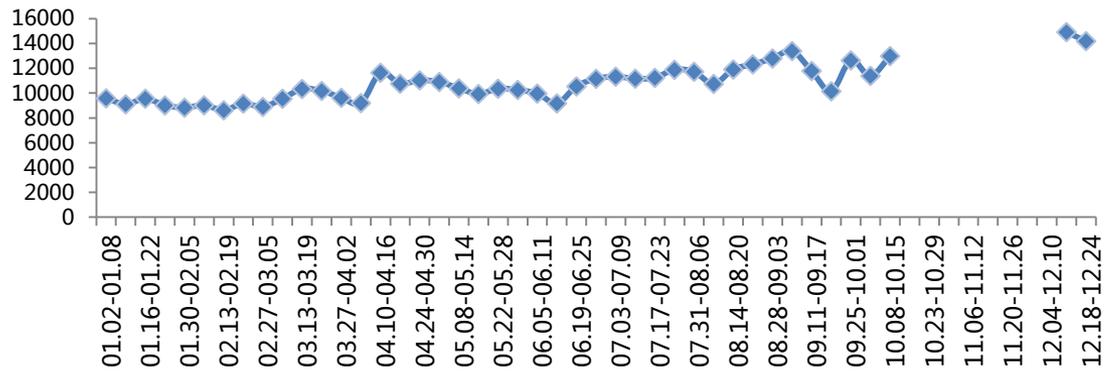
2017年1月至今主城区LOFT供销走势



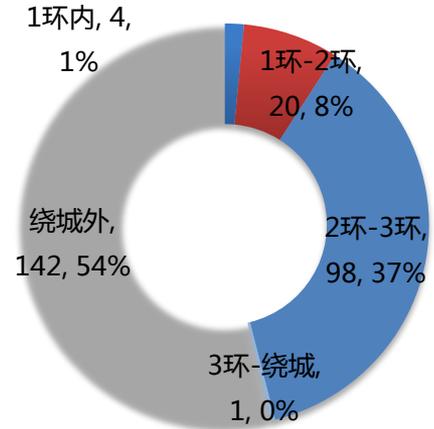
各区域LOFT成交套数占比



2017年1月至今主城区LOFT价格走势



各环域LOFT成交套数占比

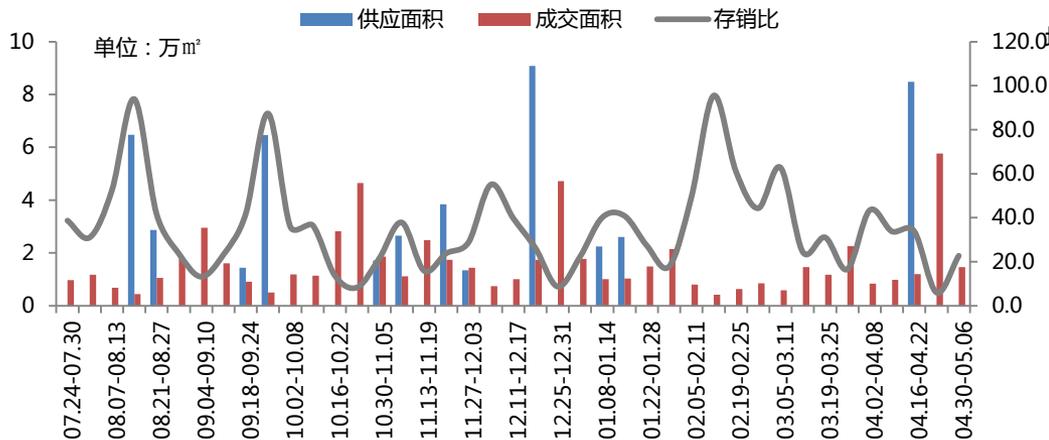


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

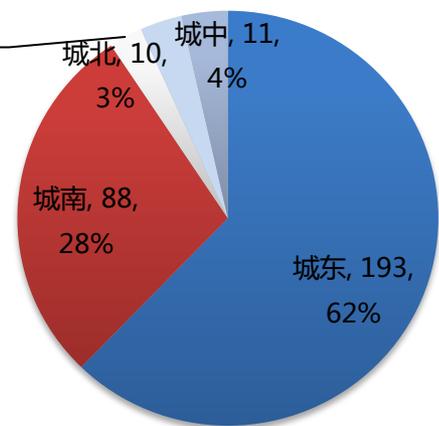
四、公寓市场 (LOFT认购)

本周认购量下跌，认购量为1.46万m²，成交量环比下跌74.6%，去化周期约5个月，共认购310套。

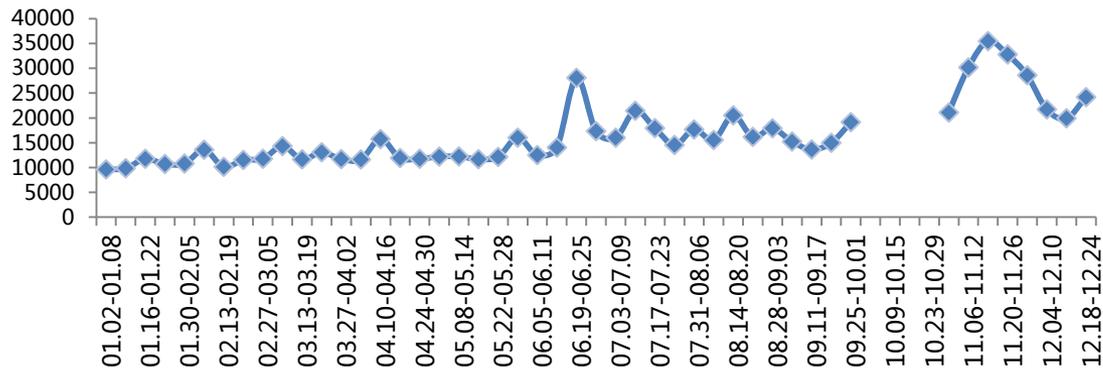
2017年1月至今主城区LOFT供销走势



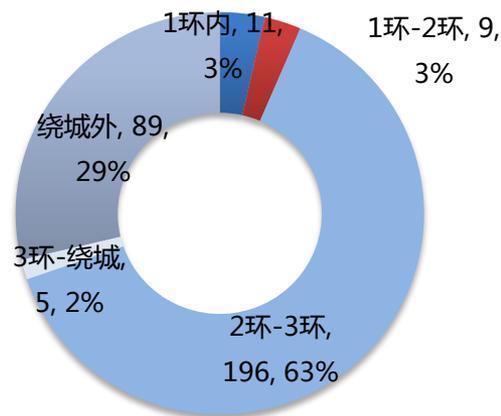
各区域LOFT成交套数占比



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	金地天府城	高新区	新川	64	4385.15	华润时光里	高新区	新川	73	3518.88	
2	电建地产泛悦城市广场	成华区	驷马桥	61	2320.85	中南融创玖华台	成华区	建设路	65	3365.74	
3	龙光世纪中心	成华区	十里店	57	2309.6	乐活公社	高新区	新川	47	1860.96	
4	龙湖紫宸	金牛区	九里堤	35	2714.37	炎华置信花千集	金牛区	荷花池	20	757.42	
5	融创香璟台	高新区	新川	25	2964.27	招商中央华城	成华区	建设路	19	927.83	
6	永立龙邸	成华区	李家沱	19	870.9	融创香璟台	高新区	新川	9	479.34	
7	航天城上城	高新区	大源	17	882.09	爱在城南	高新区	新川	7	399.1	
8	蓝润东悦荟	成华区	东客站	13	429.75	环球汇（天誉）	锦江区	攀成钢	7	256.45	
9	龙湖西宸原著	金牛区	羊西线	13	1478.66	COSMO天廊	锦江区	塔子山	4	299	
10	上古天地	成华区	北湖	13	530.54	大源欢乐颂	高新区	大源	4	149.44	

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	乐活公社	高新区	新川	51	2003.62	成华奥园广场	成华区	崔家店	132	5741.27
2	万科金色乐府	成华区	建设路	23	699.83	华润时光里	高新区	新川	68	3354.87
3	龙湖紫宸	金牛区	九里堤	21	1828.09	中南融创玖华台	成华区	建设路	57	2957.41
4	朗诗熙华府	高新区	大源	20	1183.71	大源欢乐颂	高新区	大源	16	625.89
5	电建地产泛悦城市广场	成华区	驷马桥	18	735.08	恒大曹家巷广场	金牛区	红星路	10	756.57
6	誉峰	高新区	站南	17	1022.5	炎华置信花千集	金牛区	荷花池	9	353.29
7	锦城南府	高新区	大源	15	783.84	中铁瑞景颐城	青羊区	外光华	5	186.25
8	融创香璟台	高新区	新川	14	1674.94	乐活公社	高新区	新川	4	162.32
9	金地天府城	高新区	新川	13	906.86	COSMO天廊	锦江区	塔子山	3	195.56
10	首信城市广场（首信汇）	武侯区	顺江村	13	618.18	金阳不夜	武侯区	内光华	2	97.19

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.