

GIXI 吉信行®

# 成都房地产市场周报

(2018年07月23日-07月29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**：成都新规:拍卖土地配建租赁住房并交由国有公司管理；成都力争到2020年品牌物业服务企业从54家发展到100家；寡头的游戏：北京深圳6成以上新房市场被十强垄断；深圳小产权房要转正?产办类需补缴50%的地价；北京房贷利率倒挂:个别银行网点首套房上浮30%；武汉推“升级版”政策：租赁合同租期不得超过20年
- **土地市场情况**：本周新增供应1宗土地，位于远郊都江堰市，属住宅兼商业用地。本周成都成交4宗地，成交区域主要位于近郊。
- **商品房市场供销情况**：本周成都16个项目取得预售许可证，其中5个项目有住宅供应。新增预售量大幅上涨，高于第二季度平均水平,16个项目共新增预售面积69.95万 $m^2$ ，近郊为主要供应区域。成交方面：本周主城区认购313套，其中成华区保利林语溪认购294套，认购均价为10367元/ $m^2$ ；近郊认购量环比上涨27.4%，龙泉驿区的世茂花香首府为主力认购项目，认购978套，认购均价为10280元/ $m^2$ 。本周高层豪宅备案7套，主力面积段为170-200 $m^2$ ，300-400 $m^2$ ，总价段集中在400-500万。
- **公寓市场供销情况**：SOHO本周认购4.23万 $m^2$ ，环比上涨47.4%，价格环比下跌33.3%，去化周期约8个月;本周LOFT无新增供应，认购量0.86万 $m^2$ ，成交量环比下跌39.9%，去化周期约9个月。

# 一、一周要闻 (成都)

1

## 成都新规:拍卖土地配建租赁住房并交由国有公司管理

去年以来,成都市加快发展住房租赁市场,组建国有住房租赁公司,降低个人出租住房税率,建立租赁信用管理体系,今年已入市两批国有住房租赁房源。

租赁合同期限最长可签五年、租金年涨幅不超过5%.....记者29日从成都市房管局了解到,成都市近日出台相关政策,规范拍卖土地配建租赁住房的建设、装修、管理。

成都市房管局、市国土资源局、市建委、市规划局近日联合印发《关于进一步规范拍卖土地上配建租赁住房管理的实施办法(暂行)》,进一步规范了成都市拍卖土地上配建租赁住房的建设、移交及运营管理等,以提高其建设质量、居住品质及运营管理水平,满足新市民的居住需求。

根据办法,配建租赁住房的建筑设计应纳入项目整体规划设计中统筹考虑,在建筑材料、外形、风格、色彩方面与项目商品住房保持一致且总体和谐,并满足配建租赁住房对采光、隔音、通风的要求,日照、电梯配比等不得低于项目同期同类商品住房的建设标准,同时满足国家装配式建筑认定标准和绿色建筑标准。

为规范租赁市场、鼓励长租,办法还明确,配建租赁住房应交由国有住房租赁公司运营管理,鼓励国有公司与市场化住房租赁企业合作经营,提高运营管理水平。配建租赁住房通过评估确定起拍租金价,并通过竞价确定成交租金价,租金年度涨幅不超过5%,租赁合同期限最长可签五年。

去年以来,成都市加快发展住房租赁市场,组建国有住房租赁公司,降低个人出租住房税率,建立租赁信用管理体系,今年已入市两批国有住房租赁房源。

2

## 成都力争到2020年品牌物业服务企业从54家发展到100家

据统计,目前全市已实行物业服务的住宅小区5961个,服务面积3.6亿平方米,占城镇住宅房屋总面积的72.44%。物业服务从业人员 18.8 万人,物业企业2557家,为940余万人、236万个家庭提供了专业物业服务。

让更多老旧院落、农民集中居住区享受物业服务

夏先义表示,要让规模大、有实力、讲诚信的企业成为物业服务的主要力量,力争到2020年,把全市的品牌物业服务企业从54家发展到100家。市房管局将围绕“扩面、提质、创新、融合”四个方向,加快推动物业服务转型升级发展。

“扩面”即扩大物业服务范围,要让更多的小区尤其是老旧院落、产业园区、农民集中居住区等享受物业服务。“提质”即提高物业服务品质,要进一步规范行业服务标准,建立质量管控和评估体系,定期开展“双随机、一公开”物业管理大检查,强化事中事后监管,提升服务的精细化、专业化、人性化水平。“创新”即创新物业服务方式,开展一站式、定制化服务。“融合”即支持行业融合发展,要以物业为纽带,促进物业服务向养老、幼托、家政、医疗、教育、租赁等相关生活性服务业领域延伸。

物业服务可融合共享车位、智能快递等新经济元素

夏先义表示,物业服务和新经济尤其是共享经济之间会有很多联系。例如,可以借鉴共享单车等模式,借助APP平台,让车位实行错时共享使用,解决停车难的问题。另外,一些新零售企业和智能快递企业想进入居民小区开展经营活动,物业企业也可以与之进行合作,实现共赢。



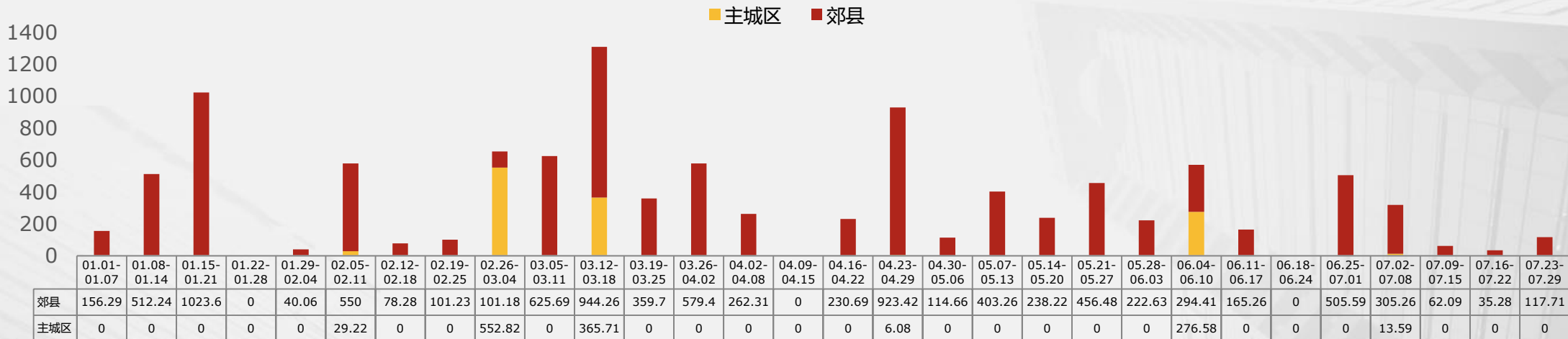
# PART 2

## 土地市场

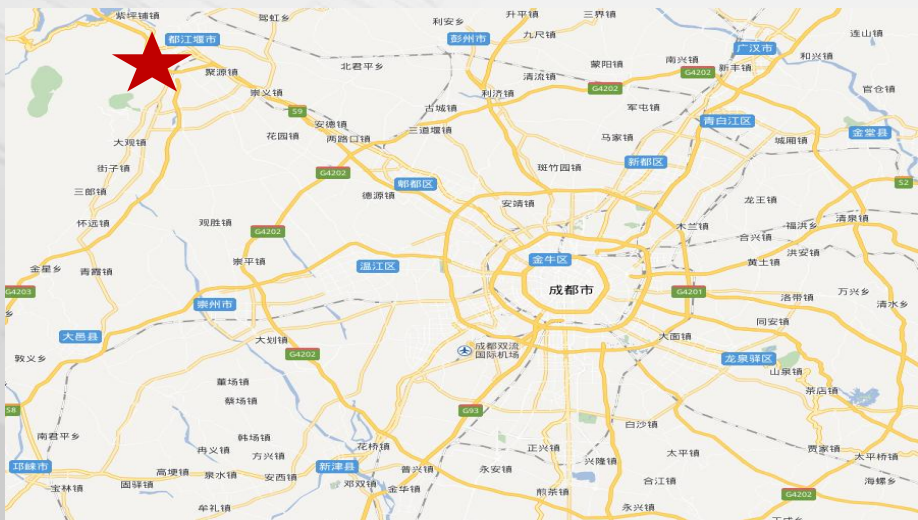
## 本周成都仅新增供应1宗住兼商土地。

# 二、土地市场（供应）

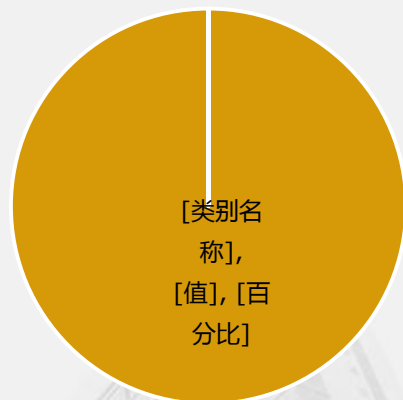
2018年1月至今大成都土地供应情况



### 供应土地分布



### 本周成都供应土地用地性质占比

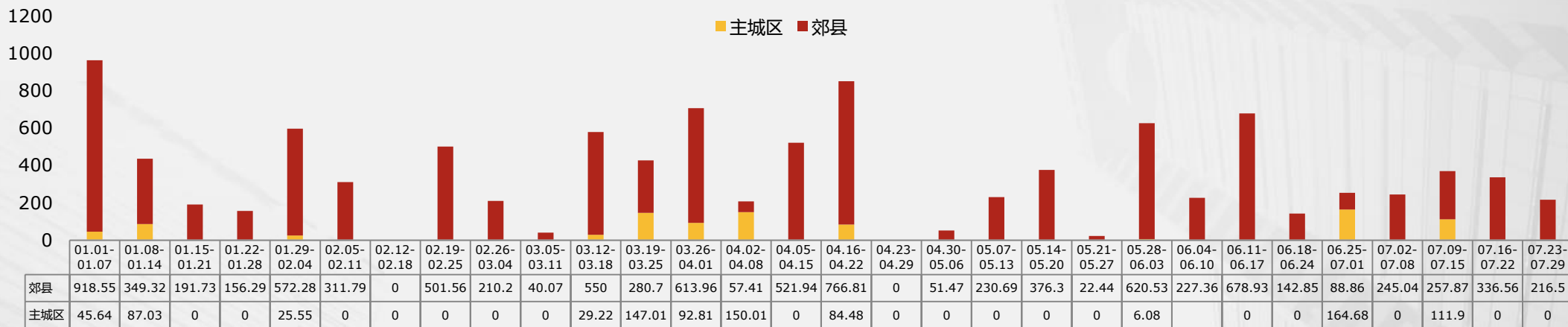


本周新增供应1宗土地，位于远郊都江堰市，属住宅兼商业用地。

## 二、土地市场（成交）

本周成都成交4宗地，成交区域主要位于近郊。

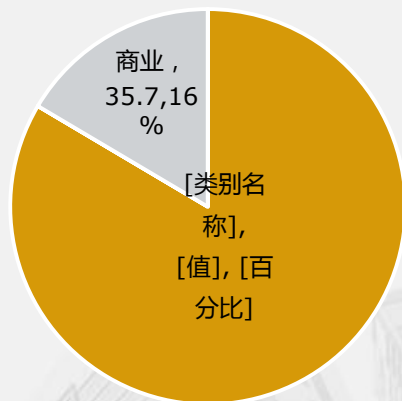
2018年1月至今大成都土地成交情况



成交土地分布



本周成都成交土地用地性质占比



本周大成都范围内成交4宗土地，1宗位于郫都区，属商业用地，1宗位于邛崃市，2宗位于天府新区，均属于住宅兼商业用地。



## 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/㎡)	成交楼面地价 (元/㎡)	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	可开发体量 (万㎡)	成交时间	竞得人	备注
郫都区红光镇街道铁门社区集体、铁门社区一社	35.6957	商业	999.99	2999.999	7139.14	0	7.139142	2018-07-27	成都郫都中达雷克萨斯汽车销售服务有限公司	1、持证准用面积(亩)及方式, 35.6957指标证书; 2、竞得人须在该宗地范围内独立投资建设并运营至少4家品牌汽车4S店, 并配置汽车文化创意中心、汽车文化展示中心、大学生实践基地、汽车销售服务互联网服务中心、新能源汽车租赁中心; 3、竞得人须持有不少于2家汽车厂家授权在郫都区范围内建设4S店的许可; 4、自竞得人建设第一家汽车4S店竣工投入运行之日起三年内, 该宗地范围内的汽车4S店在郫都区年缴纳税收达到1100万元; 第三年以后, 该宗地范围内的汽车4S店在郫都区缴纳税收每年不低于2400万元; 5、竞得人须自持项目用地规划竣工验收计入容积率建筑面积100%的房屋产权。
邛崃市羊安镇新邛路北侧、九龙大道西侧	49.2178	住宅兼容商业	1460	4380.001	14371.6	0	9.843558	2018-07-24	自然人	持证准用面积(亩)及方式, 49.2178指标价款
天府新区华阳街道鹤林村三、五组(剑南大道东侧、沈阳路北侧)	59.1068	住宅兼容商业	9001.03	21900.02	86295.93	21.66	7.88	2018-07-24	德商达置业有限公司	该宗地于2018年4月11日流拍(未达到拍卖底价1730万元/亩)
天府新区华阳街道鹤林村三、五组(剑南大道东侧、沈阳路北侧)	72.4831	住宅兼容商业	9004.11	22350	107999.8	24.16	9.66	2018-07-24	首创置业成都有限公司	该地块于2018年4月11日流拍(未达到拍卖底价1730万元/亩)



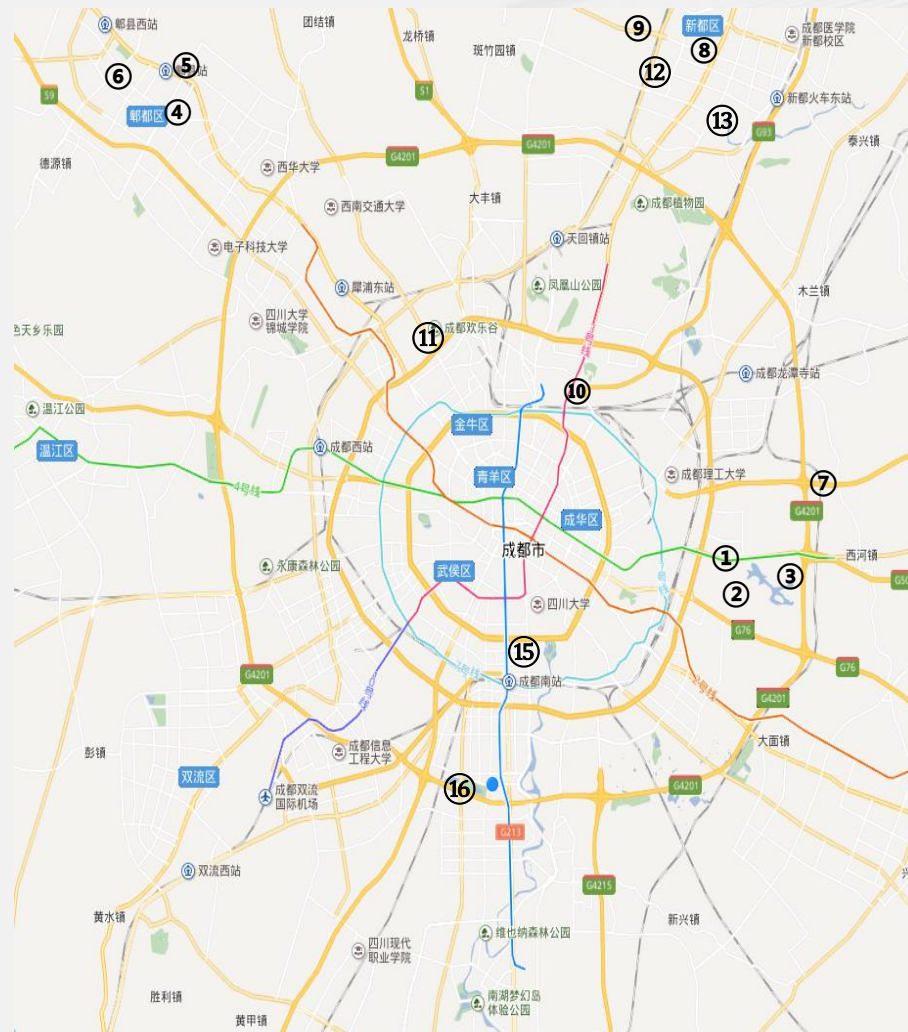
# PART 3

## 住宅市场

## 本周成都16个项目取得预售许可证，其中5个项目有住宅供应，一圈层持续无住宅推出。

## 二、整体市场（供应）

预/现售号	项目名称	行政区域	房屋用途	预售面积(平方米)	上市时间	住宅预售均价
101518	成都吾悦广场	龙泉驿区	机动车位	70996.88	2018/7/25	/
101517	寰宇君汇城	龙泉驿区	住宅、公寓、商业	30971.83	2018/7/25	清水7500
101516	一寸金小区	龙泉驿区	商业、办公	24682.49	2018/7/25	/
101515	华宇·天府花城（北地块）	郫都区	车位	32573.08	2018/7/24	/
101514	同森·锦熙三期	郫都区	住宅/公寓	38902.69	2018/7/24	清水6500 精装2354
101513	花样年香门第（南区）	郫都区	住宅/公寓	87118.96	2018/7/23	清水6500 精装2480
101512	雄飞生活广场一期、二期	龙泉驿区	地下机动车车位	81013.54	2018/7/23	/
101524	万科金域缙香二期	新都区	商业	3592.33	现房	/
101530	北城红街商业中心	新都区	商业、办公	43243	2018/7/27	/
101529	华宇旭辉锦绣广场	成华区	商业、办公	59794.07	2018/7/27	/
101528	保利天汇广场	金牛区	商业	15521.43	2018/7/27	/
101531	东骏湖景湾	新都区	住宅、公寓	5605.78	现房	清水12000
101523	万科金域缙香一期	新都区	商业	757.66	2018/7/26	/
101522	恒大珺临阁	高新区	商业、办公	60755.96	2018/7/26	/
101520	南阳御龙府二期	高新区	商业、办公	25182.42	2018/7/26	/
101519	恒大天府半岛四期	成都市天府新区	住宅、公寓、商业	118782.7	2018/7/25	清水9000 精装3398



成都部分新增商品住宅  
(07.23-07.29)

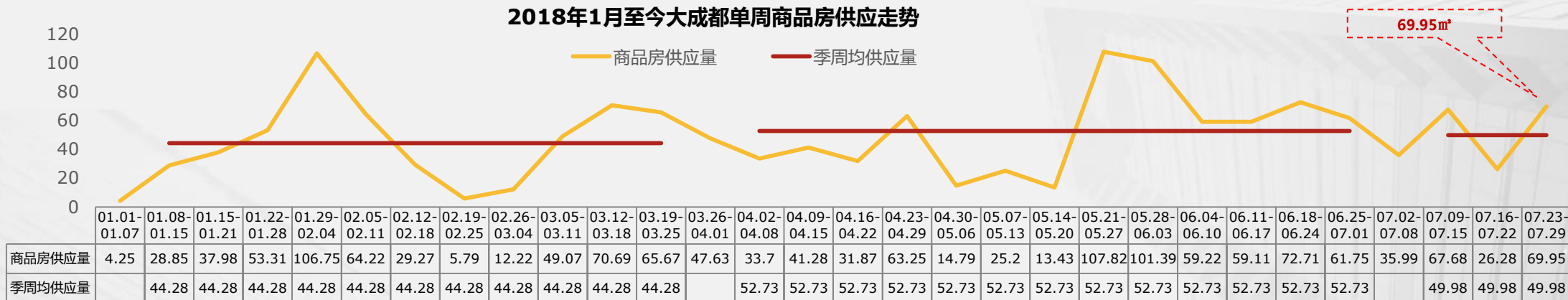
- ① 成都吾悦广场
- ② 寰宇君汇城
- ③ 一寸金小区
- ④ 华宇·天府花城（北地块）
- ⑤ 同森·锦熙三期
- ⑥ 花样年香门第（南区）
- ⑦ 雄飞生活广场一期、二期
- ⑧ 万科金域缙香二期
- ⑨ 北城红街商业中心
- ⑩ 华宇旭辉锦绣广场
- ⑪ 保利天汇广场
- ⑫ 东骏湖景湾
- ⑬ 万科金域缙香一期
- ⑭ 恒大珺临阁
- ⑮ 南阳御龙府二期
- ⑯ 恒大天府半岛四期

备注：数据来源成都房管局

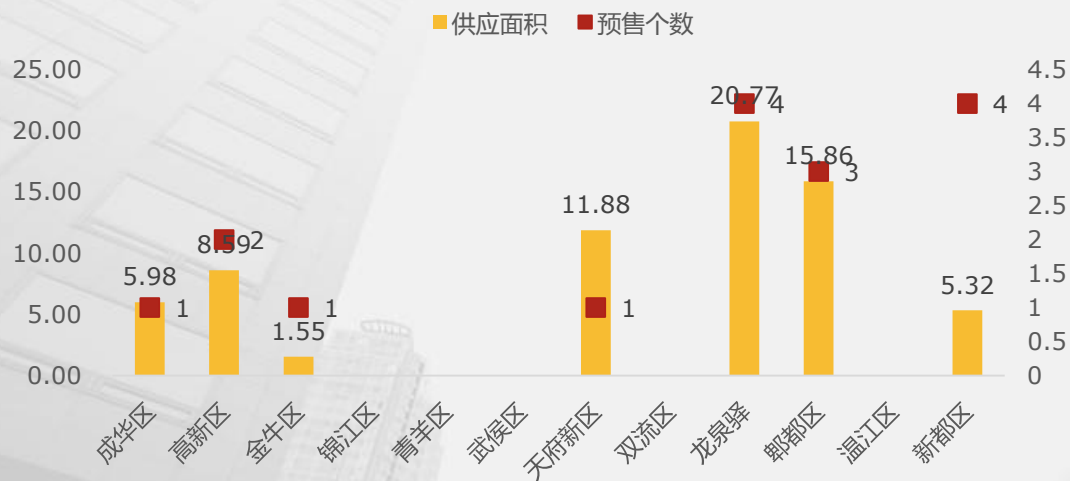
## 二、整体市场（供应）

成都本周新增预售量大幅上涨,处于整体平均水平之上,16个项目共新增预售面积69.95万m<sup>2</sup>,近郊为主要供应区域。

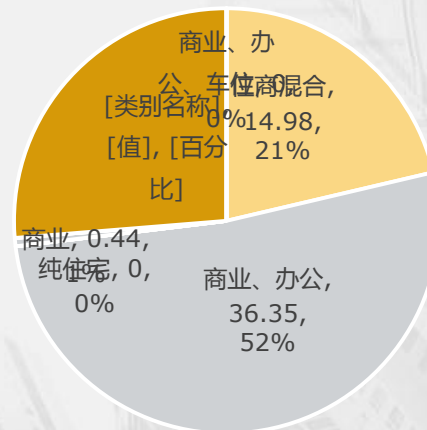
2018年1月至今大成都单周商品房供应走势



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

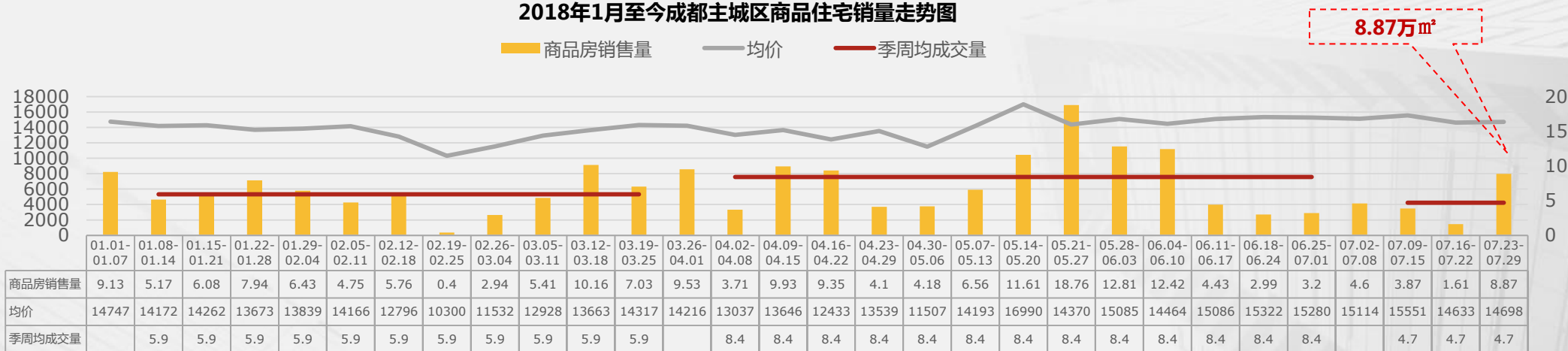


备注：数据来源，成都房管局网站

本周住宅备案量8.87万m<sup>2</sup>，环比上涨450.9%，主要备案项目

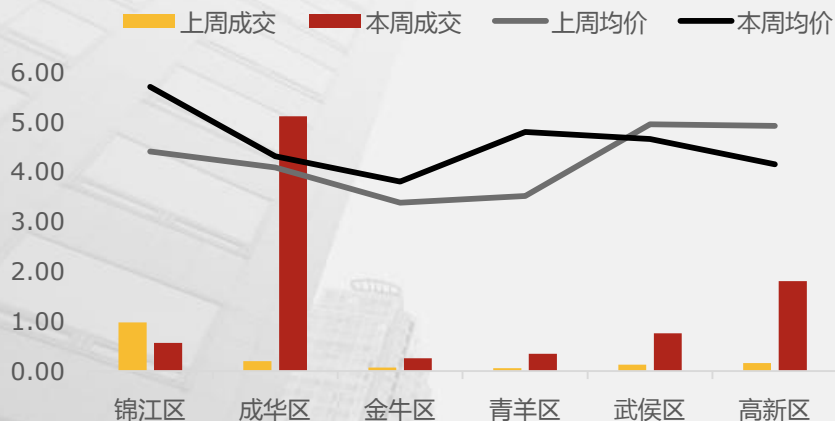
## 二、住宅市场（主城区备案） 中铁青秀未遮山，集中备案402套，备案均价14541元/m<sup>2</sup>。

2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图

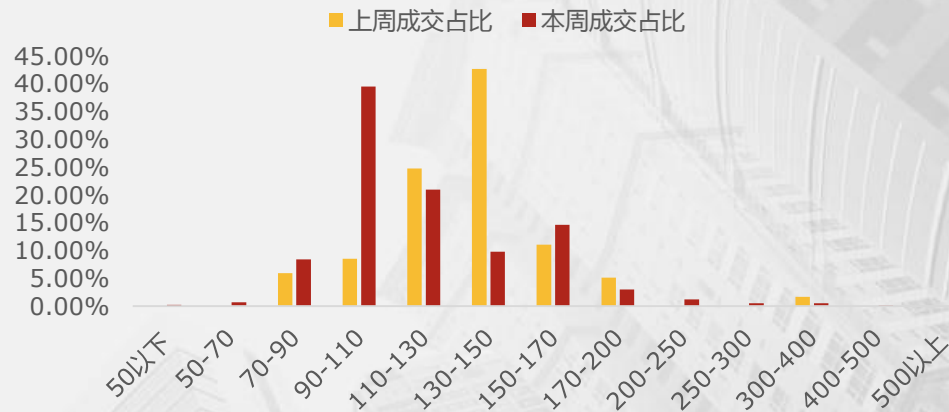


近两周成都主城区商品住宅供销情况

单位：万m<sup>2</sup>



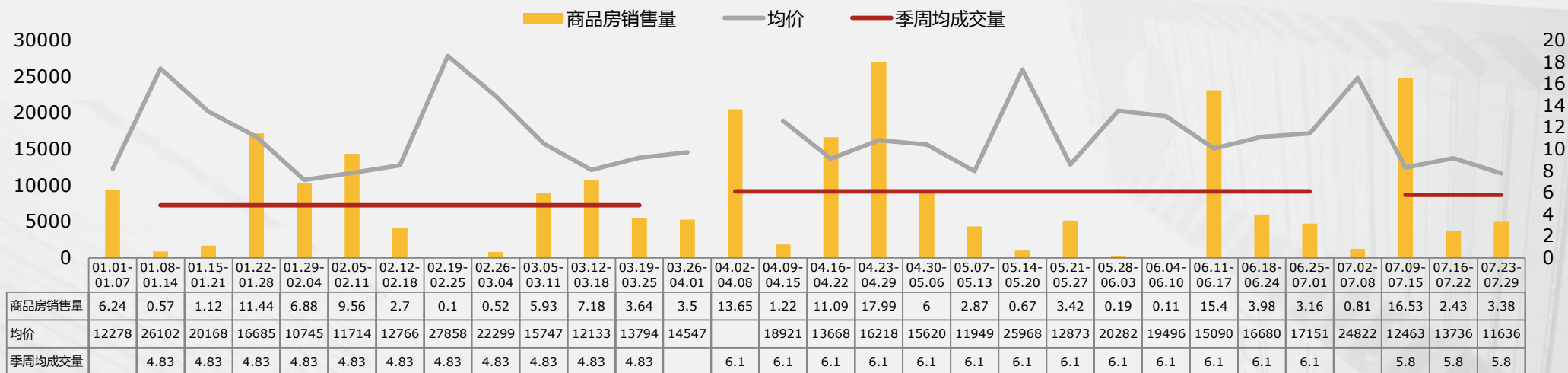
本周主城区商品房住宅各面积段成交套数占比情况



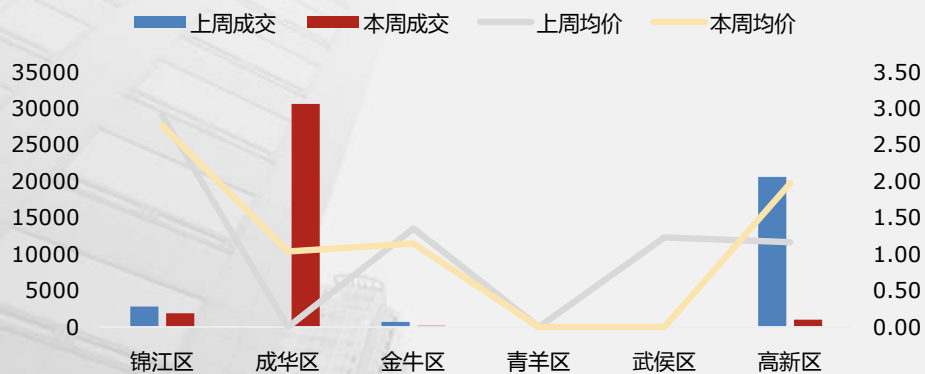
## 二、住宅市场（主城区认购）

本周主城区认购313套，其中成华区保利林语溪认购294套，认购均价为10367元/m<sup>2</sup>。

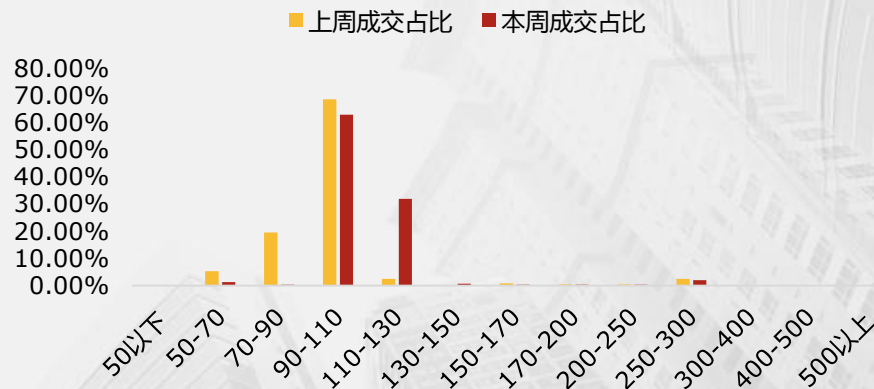
2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



近两周成都主城区商品住宅供销情况



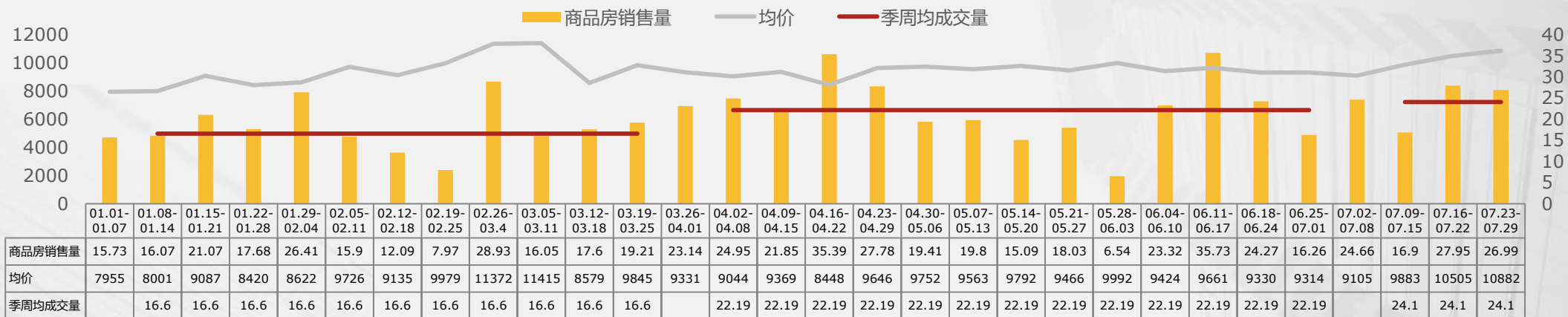
本周主城区商品房住宅个面积段成交套数占比情况



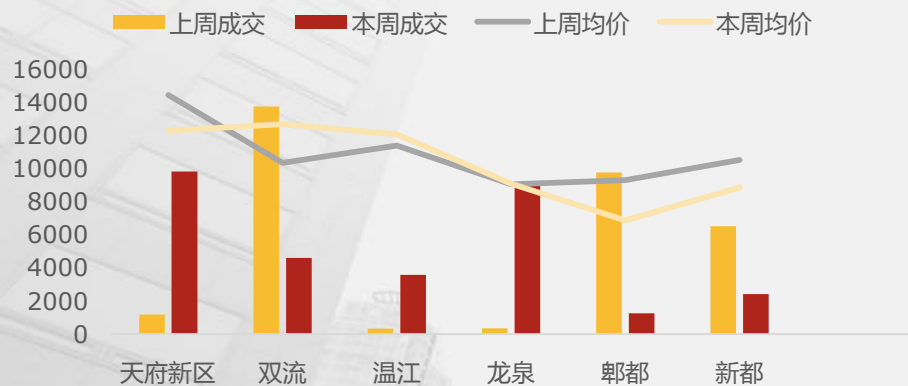
## 二、住宅市场（近郊备案）

本周近郊备案量26.99万m<sup>2</sup>，环比下跌3.4%，均价环比上涨3.6%。

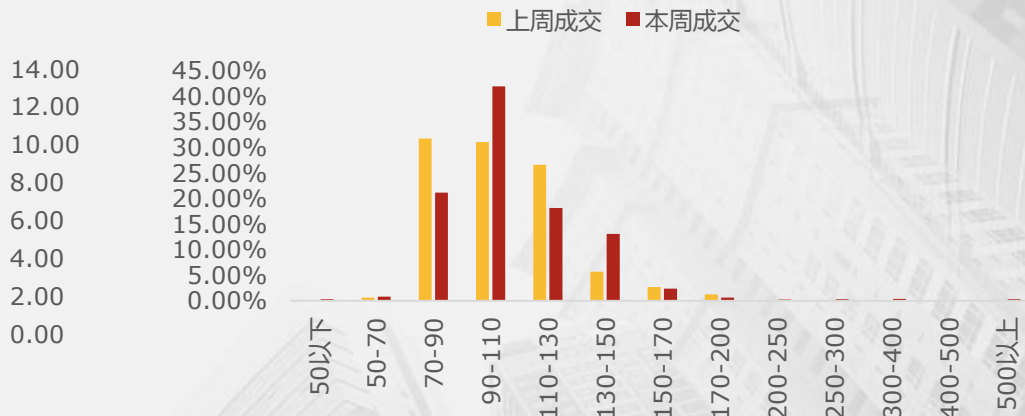
2018年1月至今成都近郊商品住宅销售走势图



近两周成都近郊商品住宅供销情况



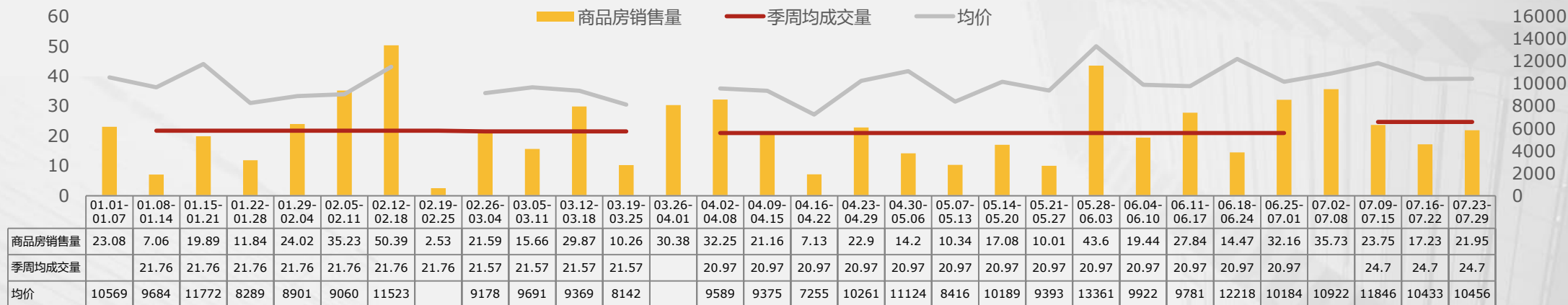
近两周成各面积段商品住宅成交占比情况



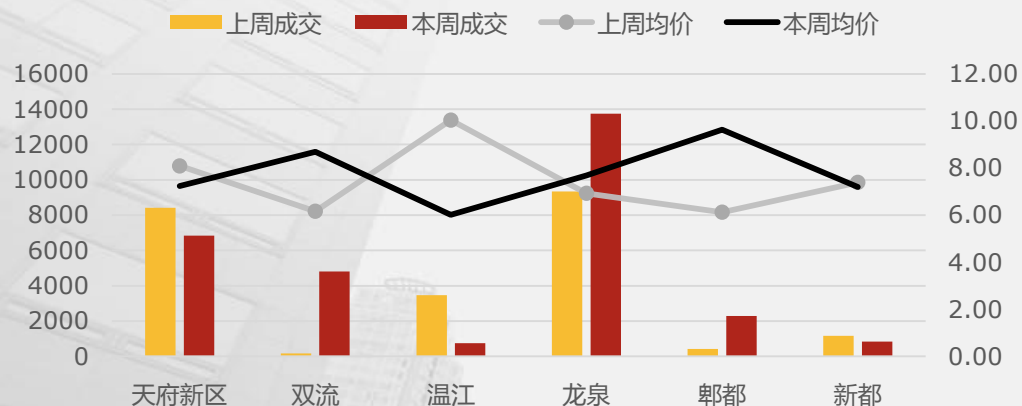
## 二、住宅市场（近郊认购）

近郊认购量环比上涨27.4%，龙泉驿区的世茂花香首府为  
主力认购项目，认购978套，认购均价为10280元/m<sup>2</sup>。

2018年1月至今成都近郊商品住宅销量走势图

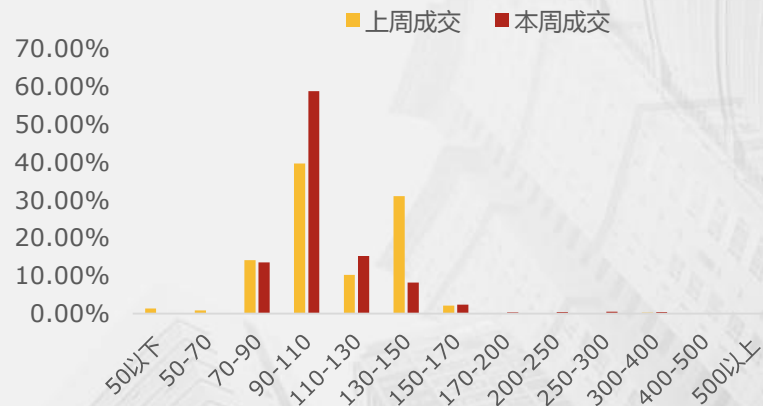


近两周成都近郊商品住宅供销情况



单位：万m<sup>2</sup>

近两周成都各面积段商品住宅成交占比情况





## 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	中铁青秀未遮山	成华区	十里店	402	4.58	14541	朗基和今缘	高新区	中和	52	0.64	14823	绿地锦天府	锦江区	静居寺,攀成钢	2	0.04	22922
2	朗基和今缘	高新区	中和	52	0.64	14823	中国铁建西派城	武侯区	顺江村	37	0.69	15751	伊泰天骄	锦江区	东大街延线攀成钢	2	0.07	23836
3	中国铁建西派城	武侯区	顺江村	37	0.69	15751	朗诗熙华府	高新区	大源	25	0.39	16527	阿玛尼公寓	锦江区	东大街延线海椒市	1	0.01	42829
4	朗诗熙华府	高新区	大源	25	0.39	16527	华惠嘉悦汇	高新区	大源	18	0.18	8875	恒大都汇华庭	锦江区	东大街	1	0.01	23631
5	华宇旭辉锦绣花城	成华区	龙潭寺	23	0.34	14096	人居盛和林语	高新区	新南天地	18	0.23	12272	凌云峰阁	锦江区	东大街延线攀成钢	1	0.01	33435
6	华惠嘉悦汇	高新区	大源	18	0.18	8875	金地天府城	高新区	新川	17	0.17	12319	/	/	/	/	/	/
7	人居盛和林语	高新区	新南天地	18	0.23	12272	融创香璟台	高新区	新川	3	0.04	14206	/	/	/	/	/	/
8	金地天府城	高新区	新川	17	0.17	12319	新希望锦悦楠庭	武侯区	顺江村	3	0.04	11958	/	/	/	/	/	/
9	星汇广场	锦江区	天府广场	15	0.13	16891	中铁城锦南汇	高新区	新川	3	0.03	12075	/	/	/	/	/	/
10	电建洛悦府	金牛区	五块石	13	0.16	13913	嘉年华国际社区	高新区	新川	2	0.04	7591	/	/	/	/	/	/

## 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	保利林语溪	成华区	龙潭寺	294	3.06	10367	金地天府城	高新区	新川	3	0.03	11910	伊泰天骄	锦江区	东大街延线攀成钢	6	0.16	27414
2	伊泰天骄	锦江区	攀成钢	6	0.16	27414	朗基御今缘	高新区	大源	2	0.03	42665	阿玛尼公寓	锦江区	东大街延线攀成钢	1	0.01	50782
3	金地天府城	高新区	新川	3	0.03	11910	蓝光金悦天娇	锦江区	成仁路	1	0.01	10900	/	/	/	/	/	/
4	皇冠国际（新希望西区国际商务家园）	高新区	两河公园	2	0.04	9241	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
5	朗基御今缘	高新区	大源	2	0.03	42665	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
6	星汇广场	锦江区	天府广场	2	0.02	27490	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
7	阿玛尼公寓	锦江区	海椒市	1	0.01	50782	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
8	电建洛悦府	金牛区	五块石	1	0.01	12916	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
9	蓝光金悦天娇	锦江区	成仁路	1	0.01	10900	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
10	时光汇	金牛区	国宾	1	0.01	8159	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/



# PART 4

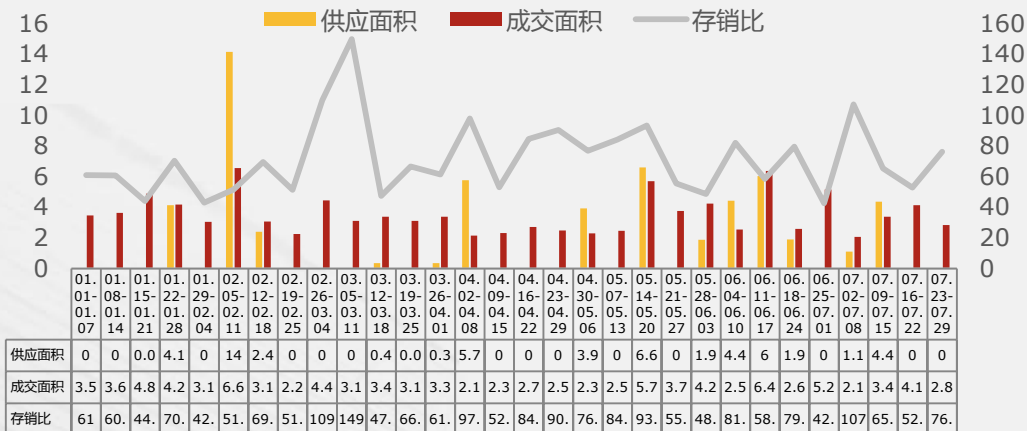
## 公寓市场

# 四、公寓市场 (SOHO备案)

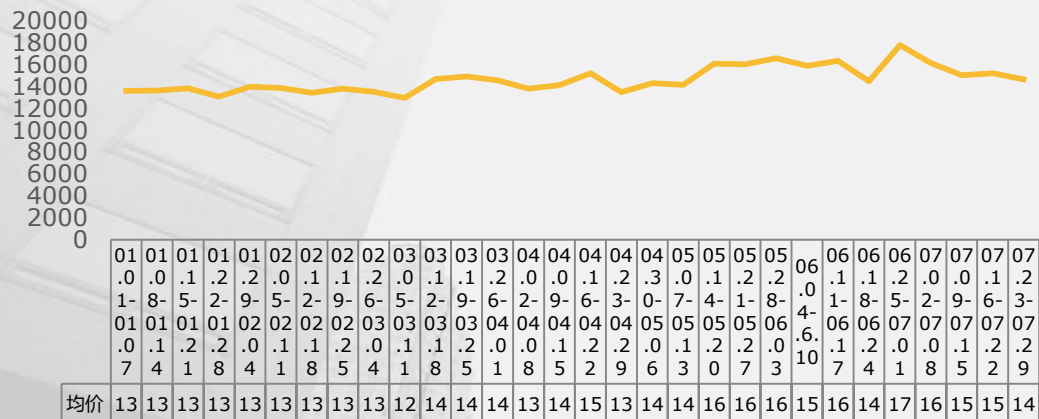
本周SOHO无新增供应；备案量2.83万m<sup>2</sup>，环比下跌31.5%，去化周期约17个月。

单位：万m<sup>2</sup>

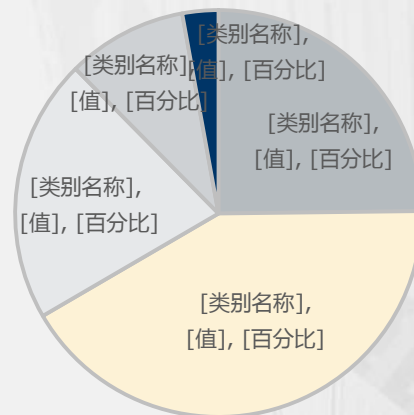
2018年1月至今城区SOHO供销走势



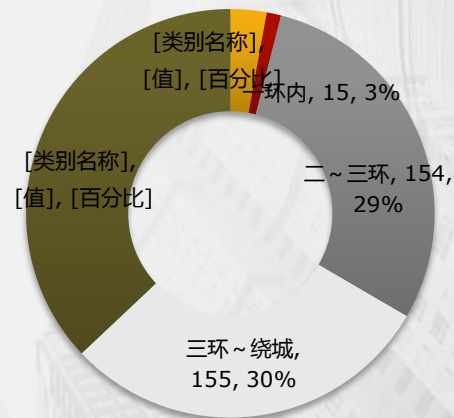
2018年1月至今主城区SOHO价格走势



各区域SOHO成交套数占比



各环域SOHO成交套数占比

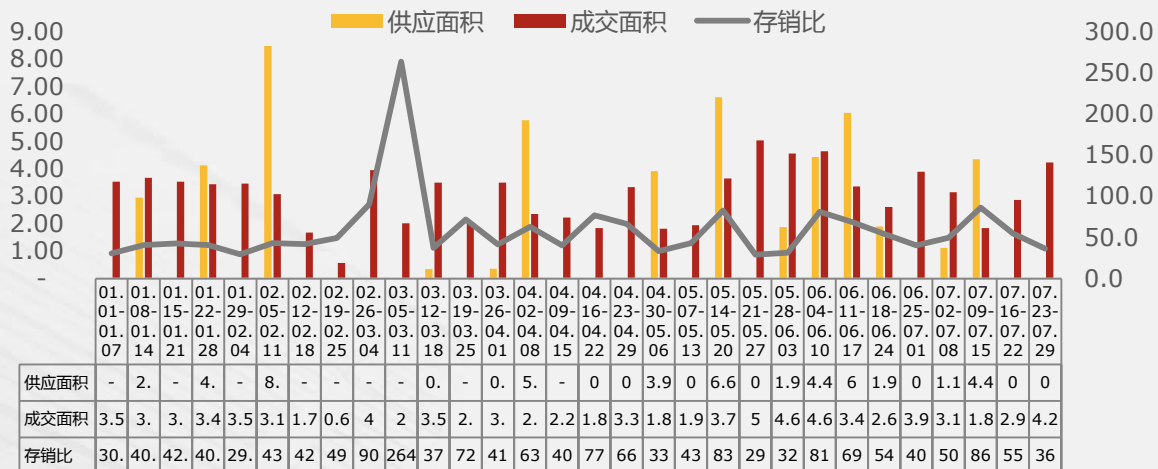


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

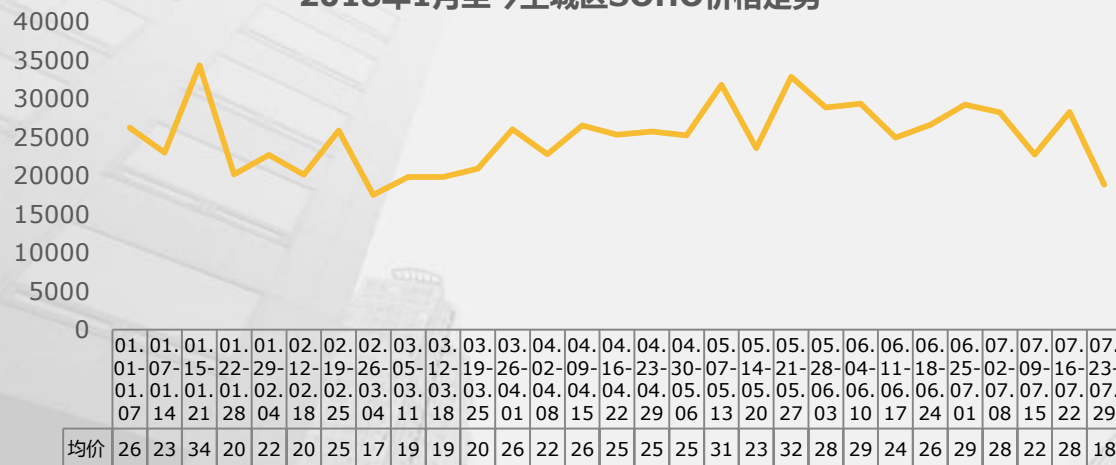
# 四、公寓市场 (SOHO认购)

SOHO本周认购4.23万m<sup>2</sup>，环比上涨47.4%，价格环比下跌33.3%，去化周期约8个月。

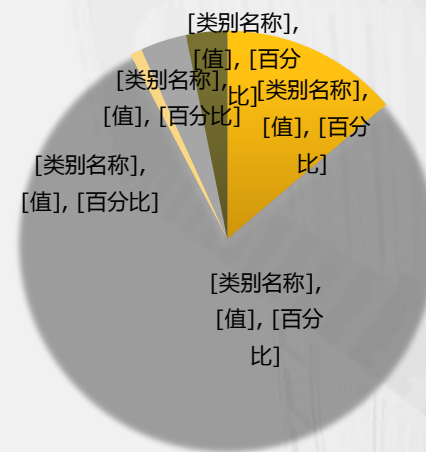
2018年1月至今主城区SOHO供销走势



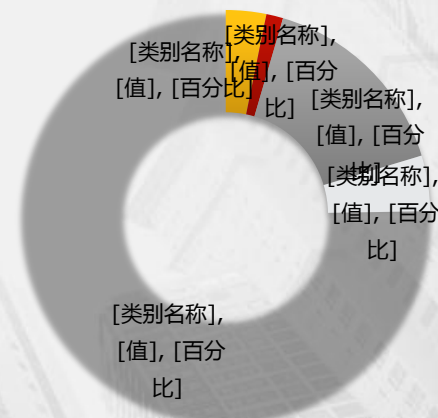
2018年1月至今主城区SOHO价格走势



各区域SOHO成交套数占比



各环域SOHO成交套数占比

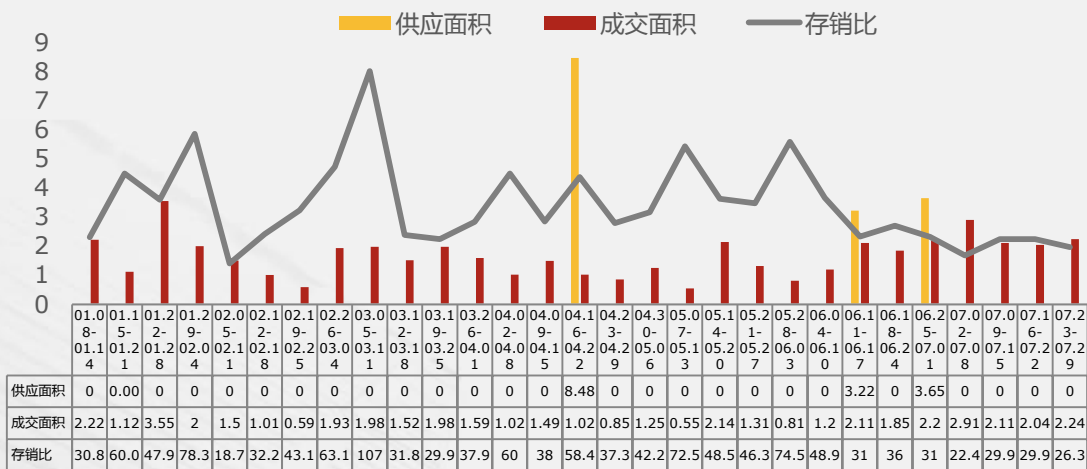


# 四、公寓市场 (LOFT备案)

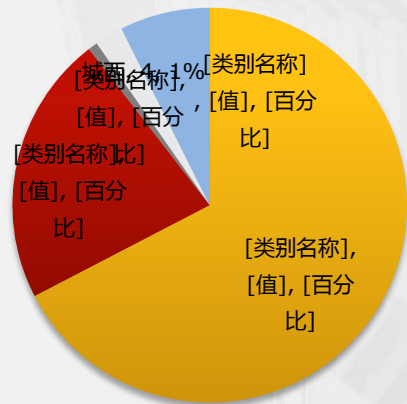
本周LOFT无新增供应，备案量2.24万m<sup>2</sup>，环比上涨9.8%，去化周期约6个月。

2018年1月至今主城区LOFT供销走势

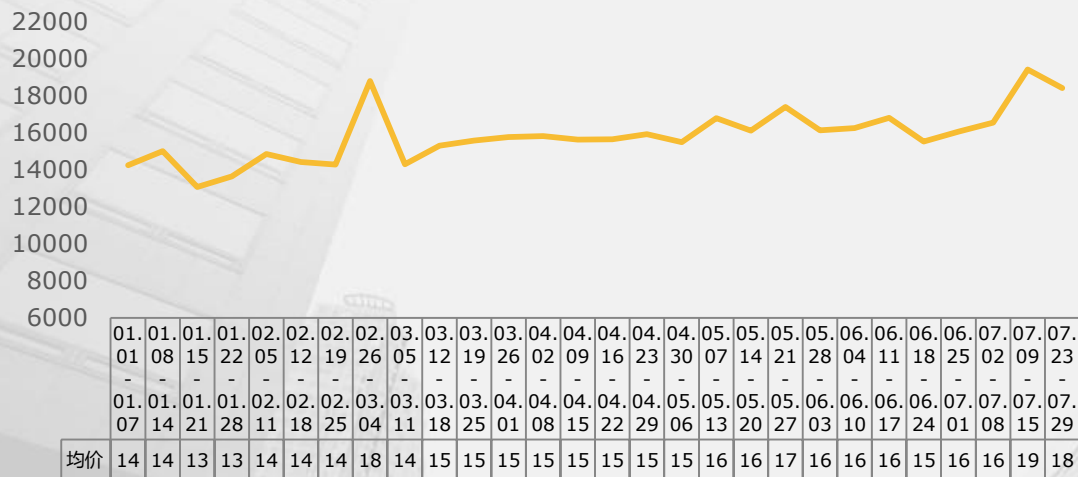
单位：万m<sup>2</sup>



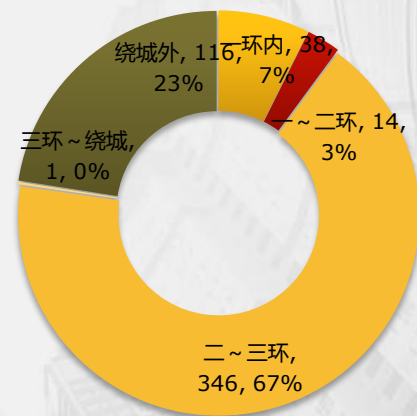
各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT价格走势



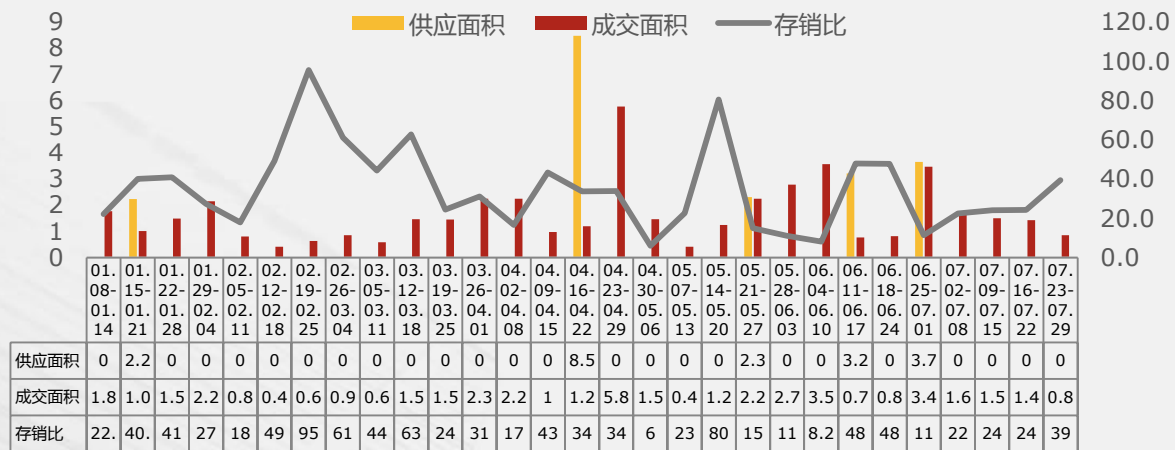
各环域LOFT成交套数占比



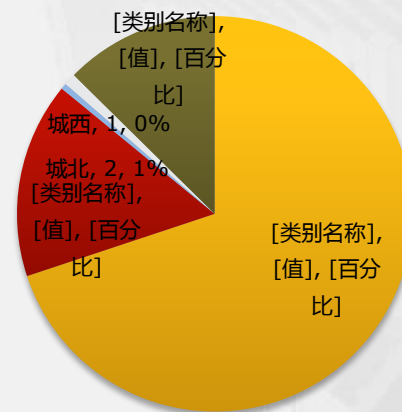
# 四、公寓市场 (LOFT认购)

本周LOFT无新增供应，认购量0.86万m<sup>2</sup>，成交量环比下跌39.9%，去化周期约9个月。

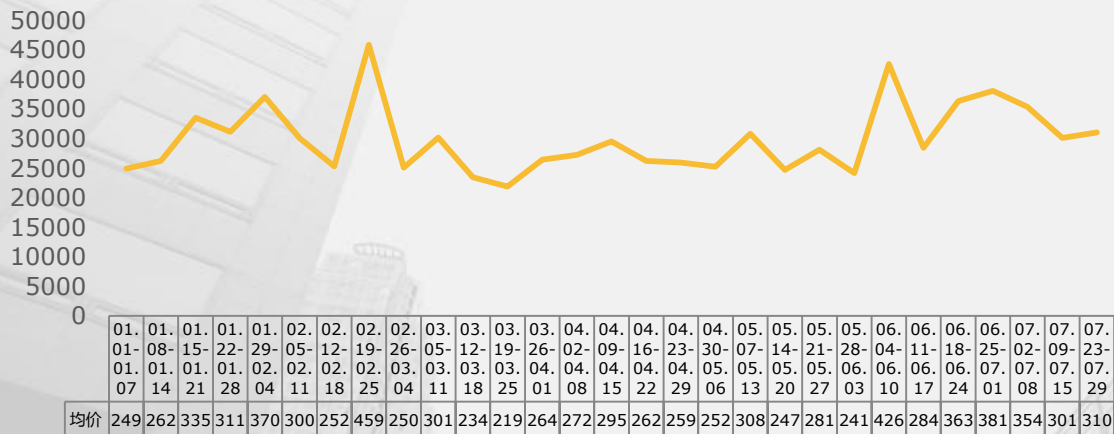
2018年1月至今主城区LOFT供销走势



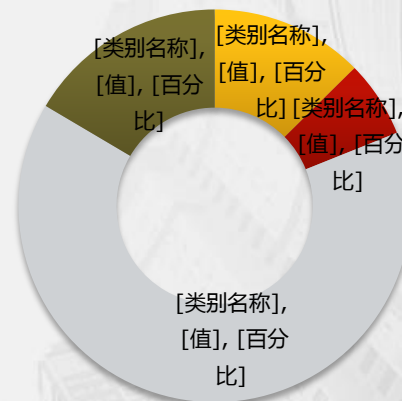
各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT价格走势



各环域LOFT成交套数占比



## 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m <sup>2</sup> )	均价(元/m <sup>2</sup> )				套数	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	均价(元/m <sup>2</sup> )
1	恒大帝景	高新区	蜀都新城	41	0.29	5774	成华奥园广场	成华区	崔家店	222	0.89	15563
2	成都青羊万达广场	青羊区	成飞	38	0.25	9733	环球汇(天誉)	锦江区	攀成钢	74	0.35	22852
3	恒大珺临阁	高新区	大源	36	0.19	18957	华润时光里	高新区	新川	51	0.25	17876
4	万科金色乐府	成华区	建设路	34	0.11	15631	龙湖上城	金牛区	骡马市	35	0.16	25343
5	拓尔思天目中心	高新区	新川	33	0.13	15993	乐活公社	高新区	新川	32	0.13	12528
6	北斗七星城	金牛区	大丰	31	0.15	7394	大源欢乐颂	高新区	大源	29	0.11	20068
7	招商大魔方	高新区	站南	26	0.14	23164	梦魔方广场	成华区	东客站	15	0.05	20957
8	朗诗熙华府	高新区	大源	24	0.13	16449	中环壹号	成华区	东客站	14	0.07	19546
9	西门先生	金牛区	羊西线	24	0.10	7537	茂业豪园	锦江区	海椒市	9	0.03	28537
10	碧桂园沁云里	高新区	中和	20	0.15	13971	COSMO天廊	锦江区	塔子山	7	0.06	23577



## 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m <sup>2</sup> )	均价(元/m <sup>2</sup> )				套数	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	均价(元/m <sup>2</sup> )
1	长冶南阳御龙府	高新区	新川	461	2.35	12993	成华奥园广场	成华区	崔家店	86	0.30	28593
2	碧桂园中环荟	成华区	十里店	70	0.40	28000	中环壹号	成华区	东客站	34	0.18	29000
3	碧桂园沁云里	高新区	中和	51	0.40	18000	华润时光里	高新区	新川	21	0.08	19456
4	大源欢乐颂	高新区	大源	26	0.13	13421	龙湖上城	金牛区	骡马市	19	0.09	50000
5	龙湖上城	金牛区	骡马市	21	0.08	50000	茂业豪园	锦江区	海椒市	11	0.03	35951
6	恒大珺临阁	高新区	大源	16	0.10	50000	大源欢乐颂	高新区	大源	9	0.03	28887
7	蓝润V客东都	锦江区	三圣乡	14	0.04	35566	盈嘉赢家（盈嘉大厦）	锦江区	东大街	5	0.03	43031
8	瑞安城中汇（城北天地）	金牛区	李家沱	14	0.08	25699	佳年华广场	成华区	塔子山	4	0.02	30000
9	中铁瑞景汇中心	金牛区	五块石	8	0.03	9500	龙光世纪中心	成华区	十里店	4	0.03	25000
10	成都A区	武侯区	玉林	5	0.03	26257	COSMO天廊	锦江区	塔子山	3	0.03	30019



# PART 5

## 本周开盘统计

## 五、开盘情况统计

成都一，二圈层共计9个项目开盘（住宅），环比上周开盘项目增加，总体认购率下降。

中海锦江城为上批次剩余房源开盘，未参与公证摇号。

区域	项目名称	建筑形态	开盘时间	推出套数 (套)	面积区间 (m <sup>2</sup> )	去化率	对外报价 (元/m <sup>2</sup> )
成华区	中洲里程	高层	7月26日、28日	160套	68-95m <sup>2</sup>	100%	14660元/m <sup>2</sup> (装修标准3290元/m <sup>2</sup> )
金牛区	保利天汇	商业别墅	7月28日	42套	140-161m <sup>2</sup>	47.6%	22408元/m <sup>2</sup> (清水)
天府新区	碧桂园海昌天澜	高层	7月25、27日	366套	93-187m <sup>2</sup>	73.8%	9217元/m <sup>2</sup> (装修标准2467元/m <sup>2</sup> )
天府新区	中海锦江城	高层	7月28-29日	996套	75-110m <sup>2</sup>	83.6%	14247元/m <sup>2</sup> (装修标准2950元/m <sup>2</sup> )
郫都区	中铁天宏康郡	高层	7月20-25日	420套	70-128m <sup>2</sup>	100%	6100元/m <sup>2</sup> (清水)
郫都区	万科玖西堂	高层	7月26日、28日	649套	123-143m <sup>2</sup>	99.4%	15095元/m <sup>2</sup> (装修标准3171元/m <sup>2</sup> )
温江区	恒大未来城	高层	7月25日、27日	248套	115-137m <sup>2</sup>	100%	11971元/m <sup>2</sup> (装修标准3171元/m <sup>2</sup> )
龙泉驿区	恒大御龙天峰	高层	7月25日、27日	566套	80-114m <sup>2</sup>	13.1%	9730元/m <sup>2</sup> (装修标准2750元/m <sup>2</sup> )
温江区	国色天香(鹭湖宫)	高层	7月24日、26日	310套	102-119m <sup>2</sup>	49%	9950元/m <sup>2</sup> (装修标准2780元/m <sup>2</sup> )



**坚守专业，创新价值！**

**—— THANKS ——**