

GIXI 吉信行<sup>®</sup>

# 成都房地产市场周报

(2018年07月30日-08月05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：**成都二手房市场:成交量低迷；成都楼市下半年走势展望主城区新房价格稳中有升；自住房比共有产权房政策好？北京住建委回应；深圳新政:暂停企业购买商品住房个人买房3年禁售；四大行发新规：8月起不满5年提前还房贷将收违约金；厦门神话破灭房价跌万元？业内：说明调控有效。
- **土地市场情况：**本周成都新增供应13宗土地,高新区为主要供应区域。本周成交5宗地，成交区域主要位于远郊。
- **商品房市场供销情况：**本周成都11个项目取得预售许可证，其中2个项目有住宅供应，一圈层持续无住宅推出，新增预售量有明显下滑，11个项目共新增预售面积41.24万 $m^2$ ，近郊为主要供应区域。成交方面：本周主城区认购501套，绿地新里城为主要认购项目，认购3.5万 $m^2$ ，认购均价为16805元/ $m^2$ ；近郊认购量环比上涨95.6%，郫都区的万科城为主力认购项目，认购760套，认购均价为14452元/ $m^2$ 。本周高层豪宅备案3套，备案项目为阿玛尼公寓1套，中国铁建西派澜岸1套，棕榈泉国际中心1套。
- **公寓市场供销情况：**SOHO本周认购0.8万 $m^2$ ，环比下跌81.1%，价格环比上涨59.4%，去化周期约45个月;本周LOFT无新增供应，认购量0.28万 $m^2$ ，成交量环比下跌67.4%，去化周期约29个月。

# 一、一周要闻（成都）

1

## 成都二手房市场:成交量低迷

5·15政策，让成都二手房市场开始走出下坡路，“估计十之七八的意向购房者被剥夺资格，市场热度开始持续下行了。”在二手房经纪人看来，新房价格偏低与二手房价格较高形成反差，二手房受冷在所难免。

根据成都贝壳研究院统计显示，买方市场正在形成主导，例如，成交量低迷、去化速度大幅减缓、库存量持续增加；客户成交周期为32天，市场交易节奏放缓；贷款公积金等按揭比例持续增加。“总的来说，市场热度持续下行，业主看空情绪浓厚。”成都贝壳研究院人士指出。

“买家僧多粥少、价格高”，二手房行情难抬头；继续以往的低迷行情，7月份卖家看空情绪有所加重。

根据成都贝壳研究院数据显示，7月业主成交周期延长至60天，客户成交周期为32天，市场交易节奏放缓，“买家和卖家都陷入犹豫状态，实难决断。”

除此以外，卖家们的价格预期，再破新低，涨价业主人数占比降到了18%。

“总体来说，卖家挂牌价格出现微跌状态，卖家们不再指望涨价，估计后续成交均价将稳中略跌。”

成都二手房业主调价涨跌价占比情况，贷款比例占八成，付款方式“买家说了算”，付款方式中，买方有了很大的弹性空间，更多选择贷款方式买房，“改善型较多被限购，有‘上车’资格的很多都是刚需，利用杠杆购房的比例增长。”

统计显示，7月份，全款买房人数占比为21.1%，环比减少6.8个百分点，而贷款买房占比为78.9%。

与此同时，公积金和组合贷也有了很大比例提升，占比为14.7%。“组合贷要麻烦得多，但表明卖家也出于无奈，同意这样‘费时费力’的付款方式。”

2

## 成都楼市下半年走势展望 主城区新房价格稳中有升

自从成都限购政策升级之后，新房是成都一些刚需购房者的首选产品。

上半年成都楼市既有住宅项目热销，也有土地拍卖“流拍”，同时以商铺、公寓、写字楼等为代表的商业物业市场供需看涨。面对5月成都出台的限购升级政策，一手住宅市场销售快速降温，二手房价格也开始出现下行的态势。未来，购房者入场买房还是买铺？

据第一太平戴维斯7月12日发布的《2018年上半年成都房地产市场回顾与下半年展望》报告显示，零售物业市场格局在嬗变，零售商业新中心正在崛起；旺盛需求支撑甲级写字楼市场净吸纳量创新高。同时，传统主城区一手住宅价格稳中有升，近郊区域住宅土地供应增加明显。

数据显示，上半年城东未来中心和高新区金融城的悠方Ufun开业，成都零售物业市场总存量增至651万平方米。由于上半年新增项目开业率较高以及租赁需求持续活跃，成都零售物业市场租赁去化显著，整体空置率环比下降1.5个百分点至5.4%，推动全市购物中心首层平均租金环比小幅上涨0.4%，报价每平方米426.9元。

伴随着产业和人口迁徙，城市向南拓展趋势推动城南零售商业发展。从供应来看，接连入市的优质零售项目，推高区域总体量至160万平方米，成为全市最大商圈。从各业态主要品牌渗透度分析，城南奢侈品牌、轻奢品牌和新零售品牌与老城区相比较还有一定差距，但是城南已逐步成为众多品牌在成都扩张第二区域的首选。

“下半年成都将迎来全年供应高峰，预计五个购物中心将面世，共计约71万平方米。”第一太平戴维斯相关负责人说，持续高企的新增供应或将促发部分项目进入新一轮的调整，导致租金短期内上涨。同时，成都市场不断出现的小型街区零售项目，如已开业的“Upark公园+”等，不仅能丰富消费场景，也将给同区域社区购物中心带来挑战。



# PART 2

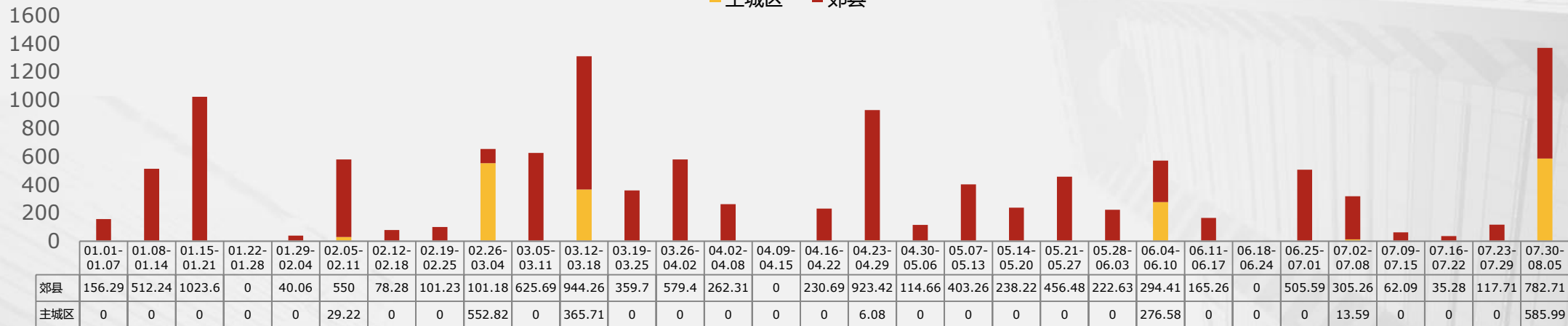
## 土地市场

## 二、土地市场（供应）

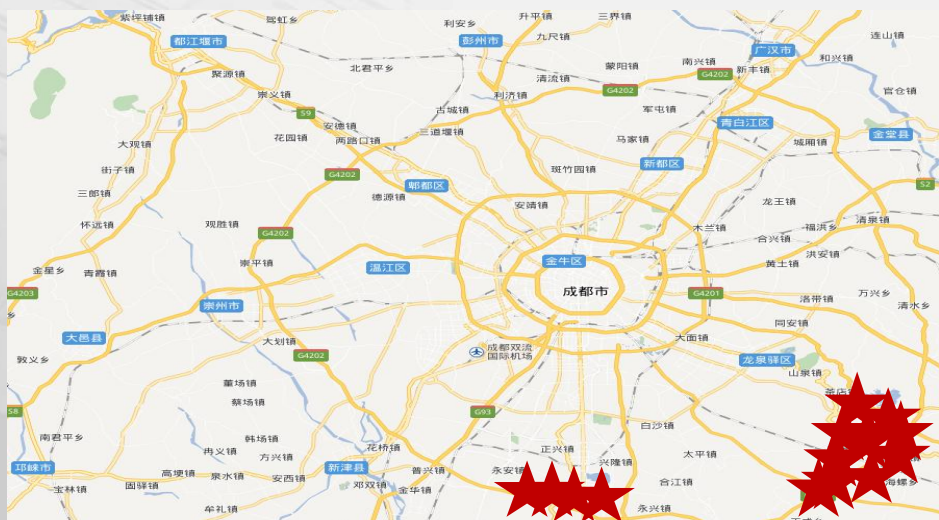
本周成都新增供应13宗土地,高新区为主要供应区域。

2018年1月至今大成都土地供应情况

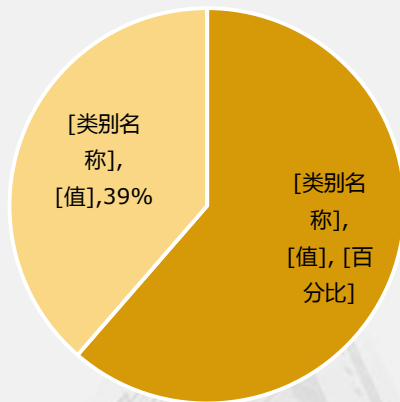
■主城区 ■郊县



### 供应土地分布



本周成都供应土地性质占比

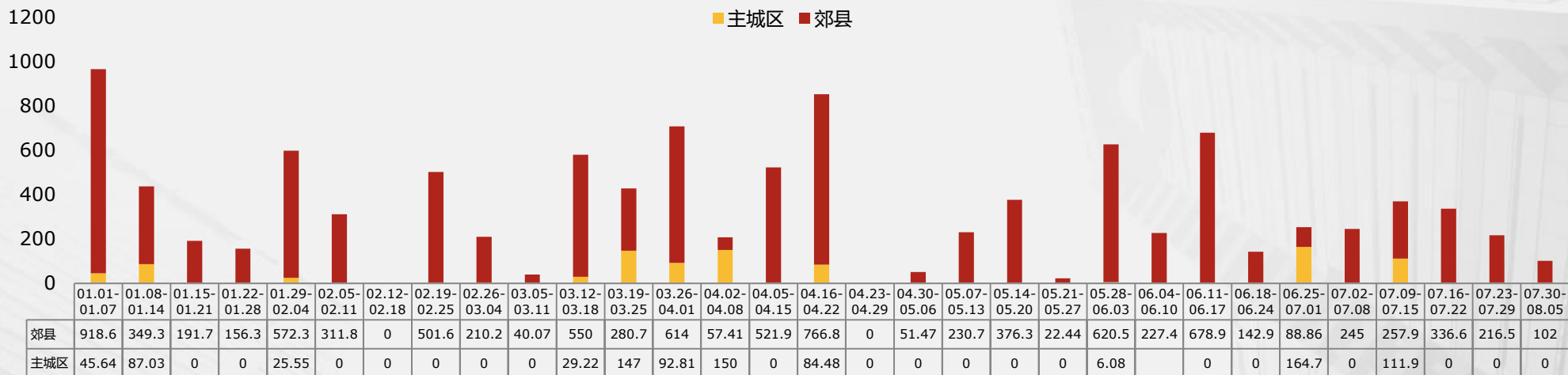


本周新增供应13宗土地,其中10宗位于高新区,均属住兼商用地,剩余3宗位于天府新区,1宗商兼住用地,2宗住兼商用地。

## 二、土地市场（成交）

本周成都成交5宗地，成交区域主要位于远郊。

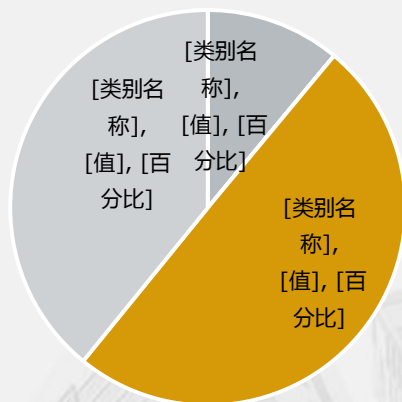
2018年1月至今大成都土地成交情况



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5宗土地，1宗位于崇州市，属商业用地；1宗位于邛崃市，属商业用地和商兼住用地，1宗位于双流区，属商业用地；2宗位于郫都区，属纯住宅用地。



## 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 <sup>2</sup> )	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	可开发体量 (万m <sup>2</sup> )	成交时间	竞得人	备注
崇州市三郎镇凤鸣村4组（重庆路南侧，黄泥沟北侧）	8.3085	商业	600	600	432.042	0	0.720066	2018-08-01	成都陇海三郎旅游资源开发有限公司	1、持证准用面积(亩)及方式，8.3085指标价款 2、产业要求：（1）、出让宗地所属区域为旅游产业发展区域，按照发展定位，竞得方须配建计容建筑面积不低于2000平方米的旅游产品展销中心及办公基地，宗投资不低于3000万元；（2）、出让宗地项目建设完成后，竞得方须自持的建筑面积为总建筑面积的100%，自持物业部分在宗地出让年限内不得分割销售。
郫都区犀浦镇龙吟村2、4社	11.2556	纯住宅	7000	7940	17873.91	13.42	2.251122	2018-08-01	成都市科甲龙兴华盛房地产开发有限公司	1、持证准用面积(亩)及方式，11.2556指标证书；2、本宗地设置有底价；3、公建配套②③④号地块为公建配套用地，不纳入出让及持证准用面积；4、②号地块为服务设施用地（幼儿园），最小规模为12个班，③号地块为道路、管线及附属设施，规划道路长度约152米，宽度12米；④号地块为公园绿地，在规划的公园绿地上配建公共服务设施时，总建筑面积（包括覆土建筑）不应超过建筑占地面积的1.5倍。
邛崃市蓝光COCO时代北侧、318国道西侧	15.0003	商业	648	660	1650.033	1.85	2.500045	2018-08-01	四川邛水建设集团有限公司	持证准用面积(亩)及方式，15.0003指标价款
邛崃市平乐镇河滨路东侧（安乐村2组、禹王社区5、6、9组）	50.8437	商业兼容住宅	1153.84	1153.84	5084.37	0	4.406457	2018-08-01	邛崃市天瑞旅游发展有限公司	该地块于2014年2月24日流拍，再次出让，净用地面积由46.49亩增加至50.8437亩，起拍单价由80万元/亩增加至100万元/亩。
双流区西航港街道机场路社区（原红缨村3社）、近都社区	16.6257	商业	3075	6050	13411.04	96.74	2.2167	2018-08-01	成都双流和骏置业有限公司	-



# PART 3

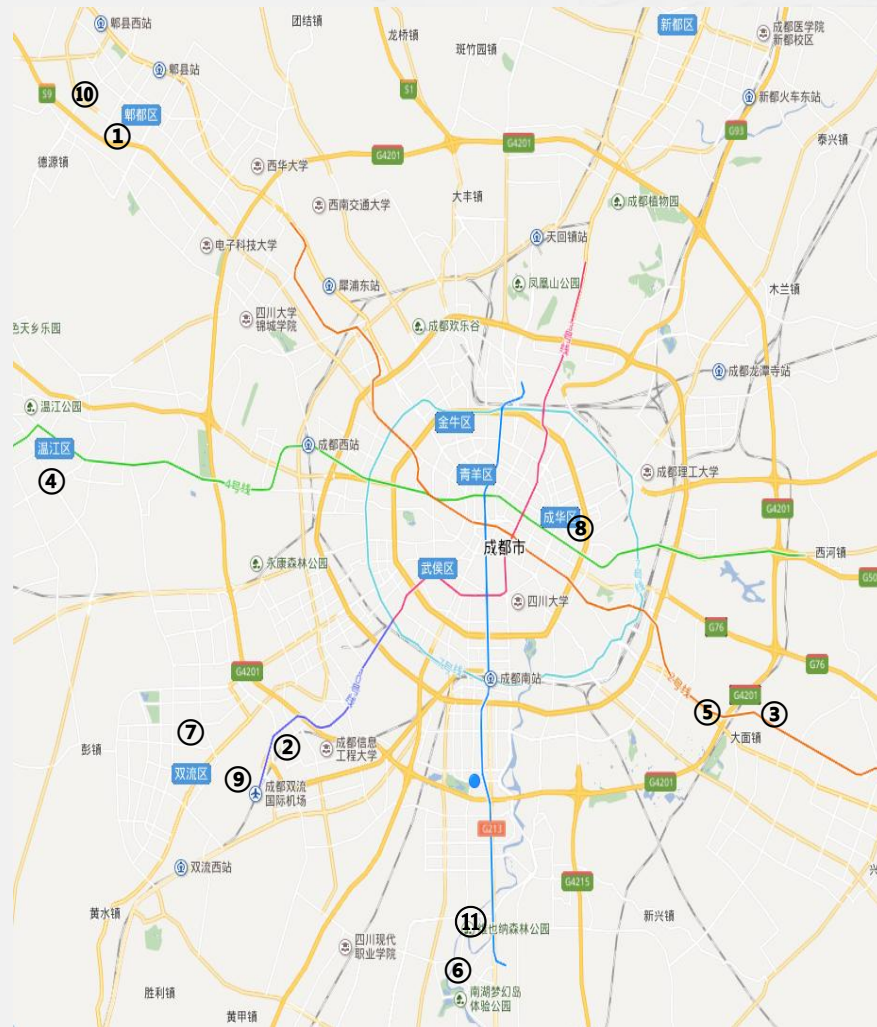
---

## 住宅市场

# 本周成都11个项目取得预售许可证，其中2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
101535	上河半岛	郫都区	住宅/商业/车位	42049.15	2018/7/30	清水11000
101532	中川商贸城	双流区	商业（精品家具）、办公、机动车位	127557.6	2018/7/30	/
101551	中铁逸都	龙泉驿区	商业	1010.21	现房	/
101536	博海锦城	温江区	车位	13499.3	现房	/
101552	雄飞生活广场三期	龙泉驿区	商业、办公	63907.93	2018/8/3	/
101550	中铁诺德壹号观湖轩	成都市天府新区	商业	2693.65	2018/8/3	/
101547	景悦城三期	双流区	商业用房、办公用房	24960.5	2018/8/2	/
101549	恒大锦城	成华区	机动车位	76905.68	2018/8/2	/
101540	景悦城二期	双流区	商业用房、地下机动车位	11113.23	2018/7/31	/
101539	中铁·奥维尔三期	郫都区	住宅/公寓/商业	45843.57	2018/7/31	清水6700
101542	鑫苑·鑫都汇（北区）	成都市天府新区	商业	2903.23	现房	/



成都部分新增商品住宅  
(07.30-08.05)

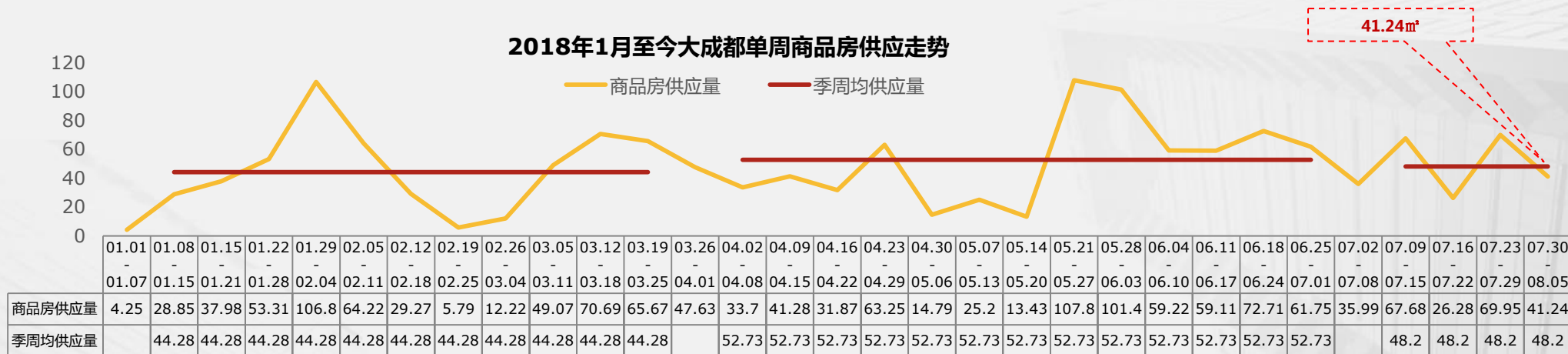
- ① 上河半岛
- ② 中川商贸城
- ③ 中铁逸都
- ④ 博海锦城
- ⑤ 雄飞生活广场三期
- ⑥ 中铁诺德壹号观湖轩
- ⑦ 景悦城三期
- ⑧ 恒大锦城
- ⑨ 景悦城二期
- ⑩ 中铁·奥维尔三期
- ⑪ 鑫苑·鑫都汇（北区）

备注：数据来源成都房管局

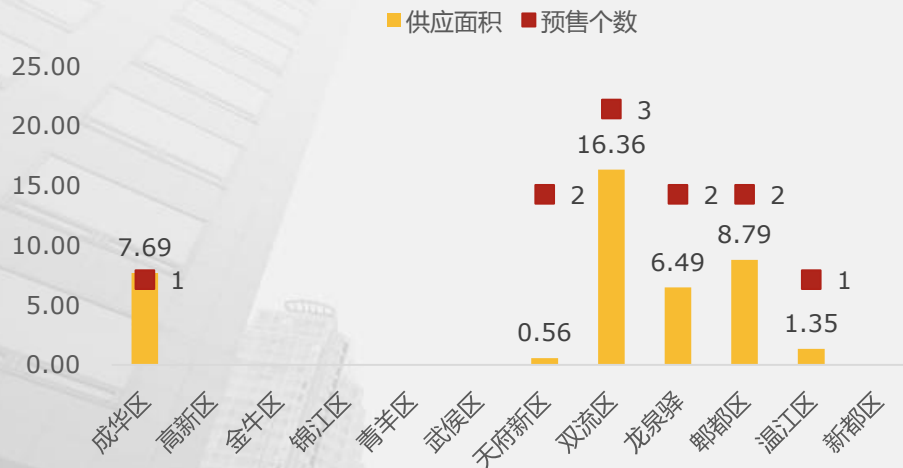
# 成都本周新增预售量有明显下滑，11个项目共新增预售面积41.24万m<sup>2</sup>，近郊为主要供应区域。

## 二、整体市场（供应）

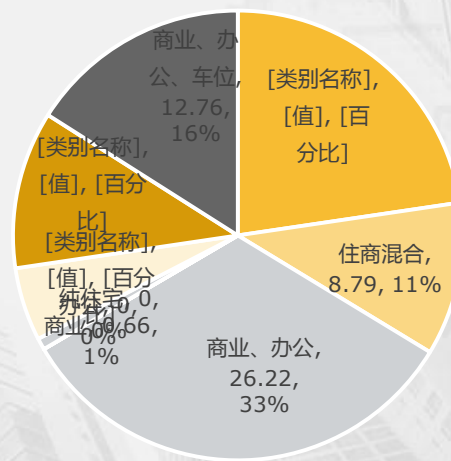
2018年1月至今大成都单周商品房供应走势



本周主城区各行政区新增供应面积



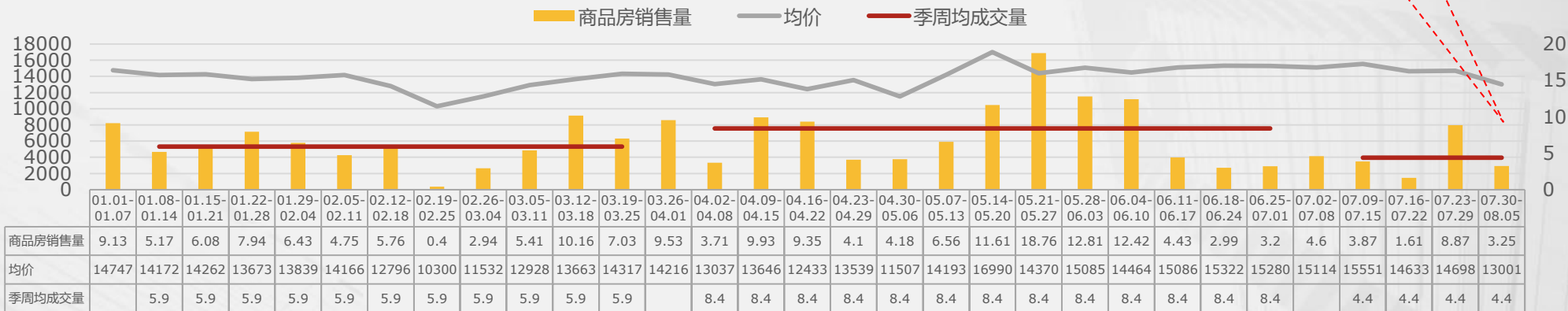
新增项目物业类型占比



**本周住宅备案量3.25万m<sup>2</sup>，环比下跌63.4%，均价环比下跌11.5%。**

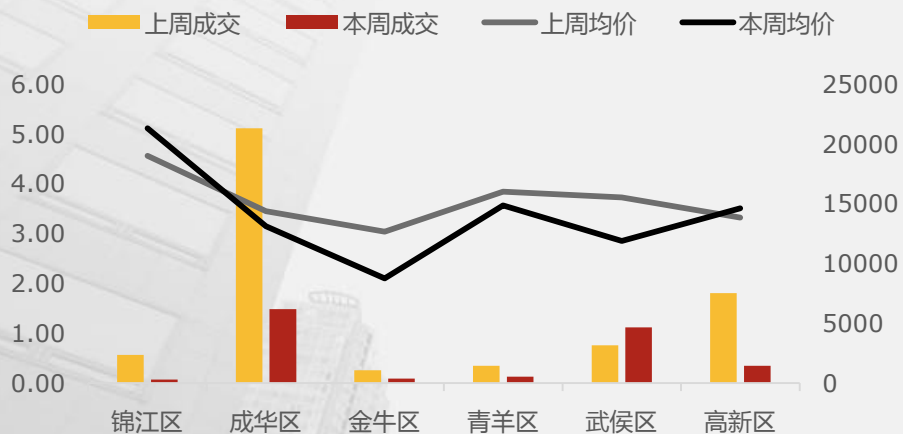
## 二、住宅市场（主城区备案）

2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图

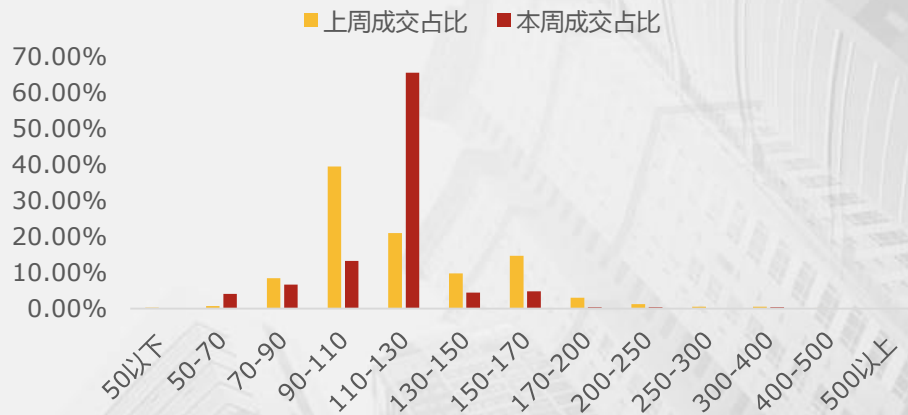


近两周成都主城区商品住宅供销情况

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

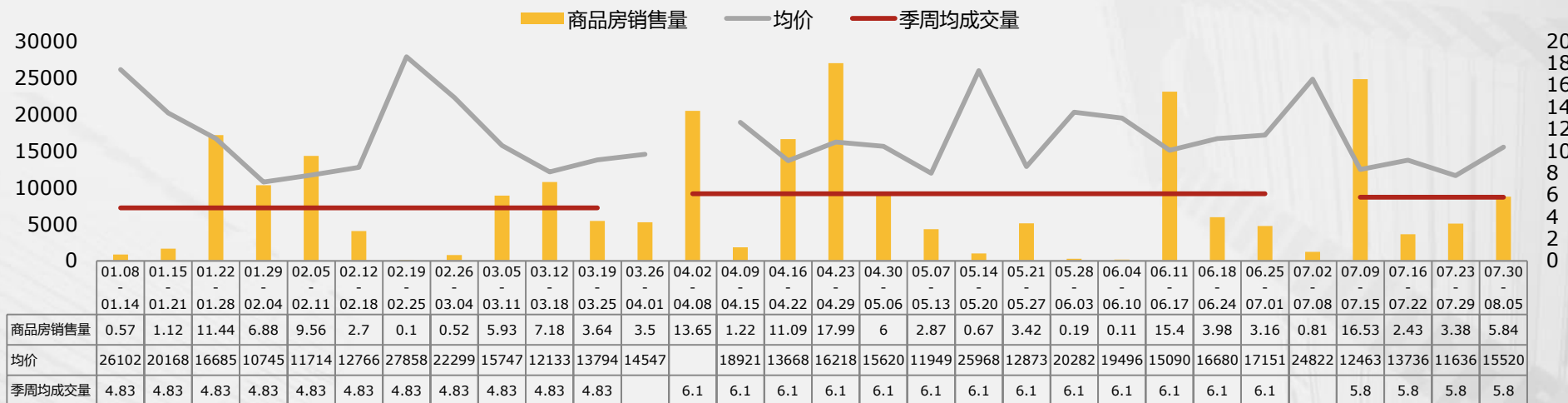


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

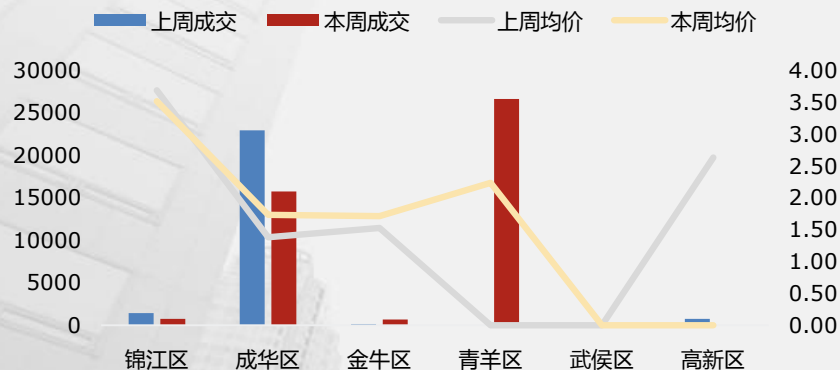
## 二、住宅市场（主城区认购）

**本周主城区认购501套，绿地新里城为主要认购项目，认购3.5万m<sup>2</sup>，认购均价为16805元/m<sup>2</sup>。**

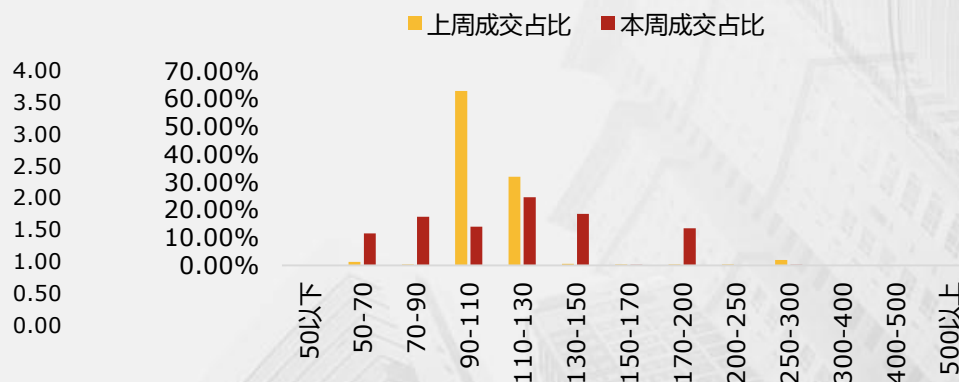
2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



近两周成都主城区商品住宅供销情况



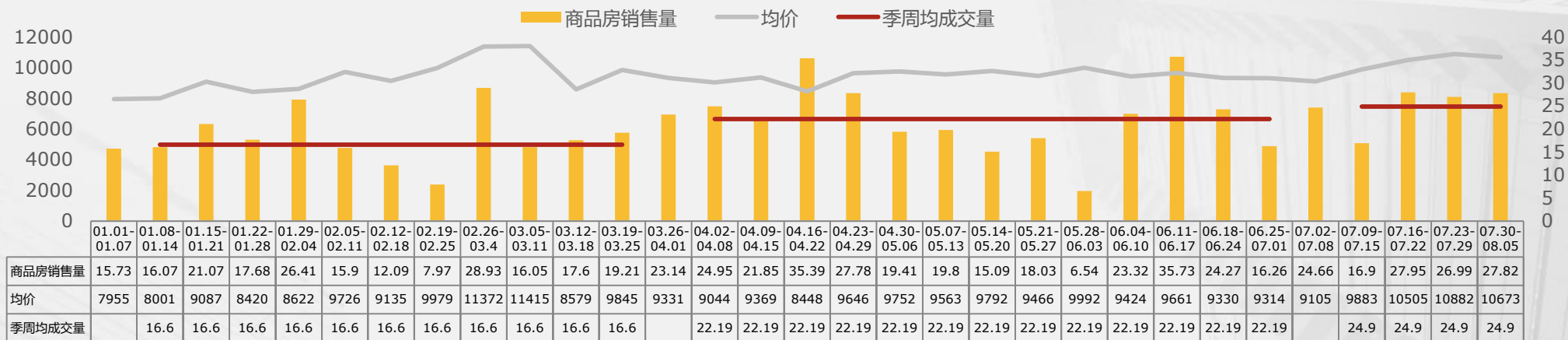
本周主城区商品房住宅个面积段成交套数占比情况



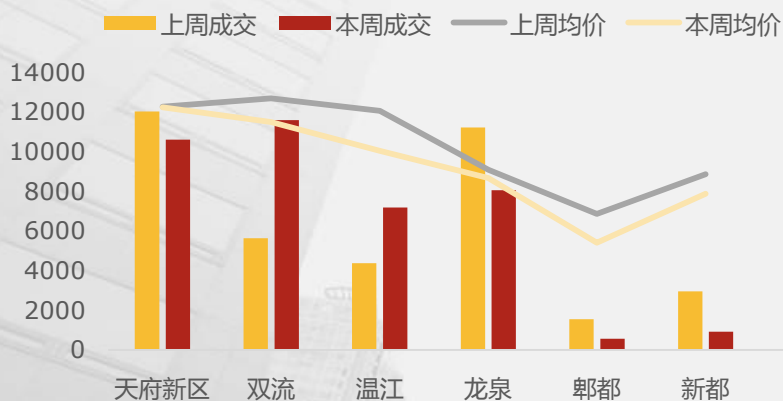
本周近郊备案量27.82万m<sup>2</sup>，环比上涨3.1%，均价环比下跌1.9%。

## 二、住宅市场（近郊备案）

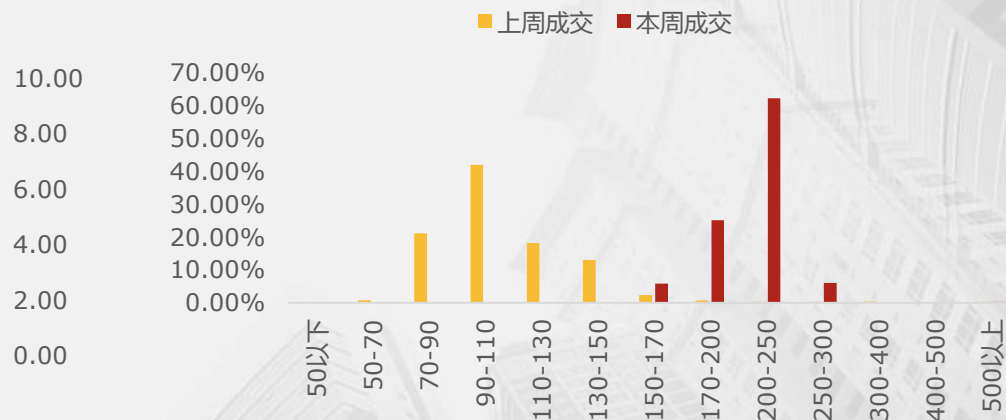
2018年1月至今成都近郊商品住宅销售走势图



近两周成都近郊商品住宅供销情况



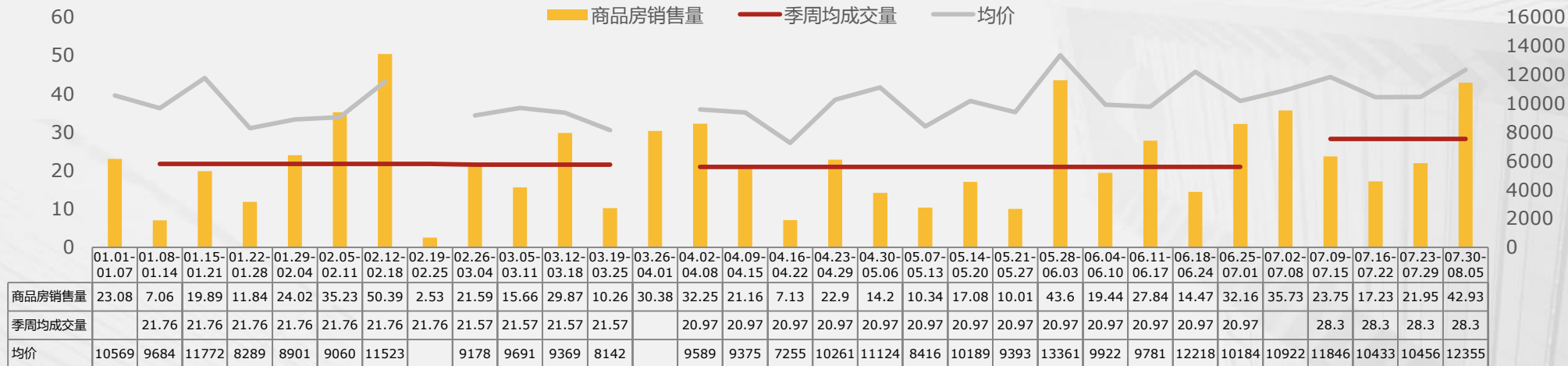
近两周成各面积段商品住宅成交占比情况



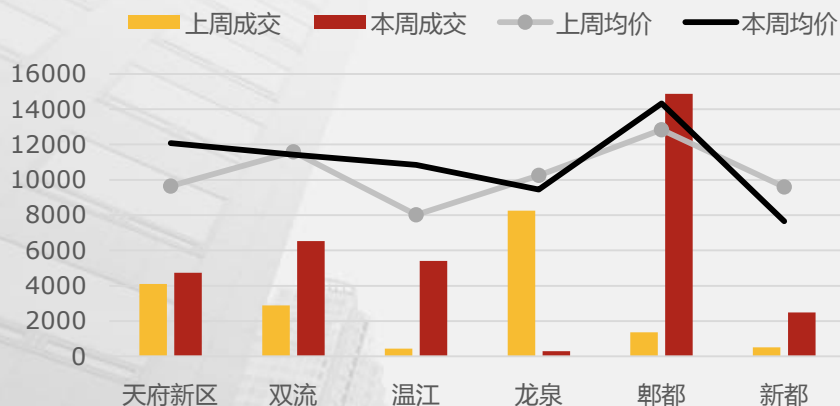
近郊认购量环比上涨95.6%，郫都区的万科城为主力认购项目，认购760套，认购均价为14452元/m<sup>2</sup>。

## 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

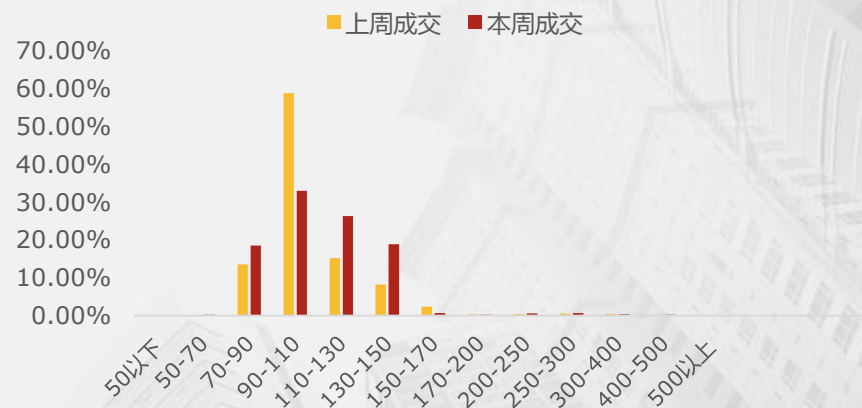


近两周成都近郊商品住宅供销情况



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	华宇旭辉 锦绣花城	成华区	龙潭寺	92	1.17	12889	新希望锦 悦楠庭	武侯区	顺江村	78	0.96	11200	阿玛尼公 寓	锦江区	东大街延 线海椒市	1	0.02	46994
2	新希望锦 悦楠庭	武侯区	顺江村	78	0.96	11200	金地天府 城	高新区	新川	15	0.15	11927	中国铁建 西派澜岸	高新区	元华, 站 华	1	0.02	35074
3	中铁青秀 未遮山	成华区	十里店	24	0.28	14402	中国铁建 西派城	武侯区	顺江村	10	0.16	16333	棕榈泉国 际中心	高新 区	南沿 线高 新段	1	0.01	23579
4	金地天府 城	高新区	新川	15	0.15	11927	普得先锋 国际	高新区	中和	8	0.06	10968	/	/	/	/	/	/
5	中国铁建 西派城	武侯区	顺江村	10	0.16	16333	金林中心	锦江区	成仁路	6	0.04	15210	/	/	/	/	/	/
6	普得先锋 国际	高新区	中和	8	0.06	10968	大源欢乐 颂	高新区	大源	3	0.02	13821	/	/	/	/	/	/
7	金林中心	锦江区	成仁路	6	0.04	15210	北辰朗诗 南门绿郡	高新区	大源	1	0.02	18623	/	/	/	/	/	/
8	北斗七星 城	金牛区	大丰	4	0.05	7696	朗基御今 缘	高新区	大源	1	0.01	17907	/	/	/	/	/	/
9	大源欢乐 颂	高新区	大源	3	0.02	13821	融创香璟 台	高新区	新川	1	0.02	15950	/	/	/	/	/	/
10	绿地新里 城	青羊区	外光华	3	0.04	16069	香月湖	高新区	大源	1	0.01	23491	/	/	/	/	/	/

## 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	绿地新里城	青羊区	外光华	246	3.54	16805	/	/	/	/	/	/	伊泰天骄	锦江区	东大街延线攀成钢	1	0.03	28241
2	中洲里程	成华区	东客站	159	1.28	14663	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
3	保利林语溪	成华区	龙潭寺	75	0.81	10386	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
4	星汇广场	锦江区	天府广场	8	0.07	25662	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
5	电建洺悦府	金牛区	五块石	4	0.05	13342	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
6	金沙御苑	金牛区	内金沙	4	0.03	12706	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
7	佳兆业广场	青羊区	外光华	1	0.01	9614	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
8	交大梦家	成华区	崔家店	1	0.01	11219	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
9	蓝光COCO金沙	青羊区	外金沙	1	0.01	9844	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
10	龙湖源著	金牛区	两河公园	1	0.01	11000	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/



# PART 4

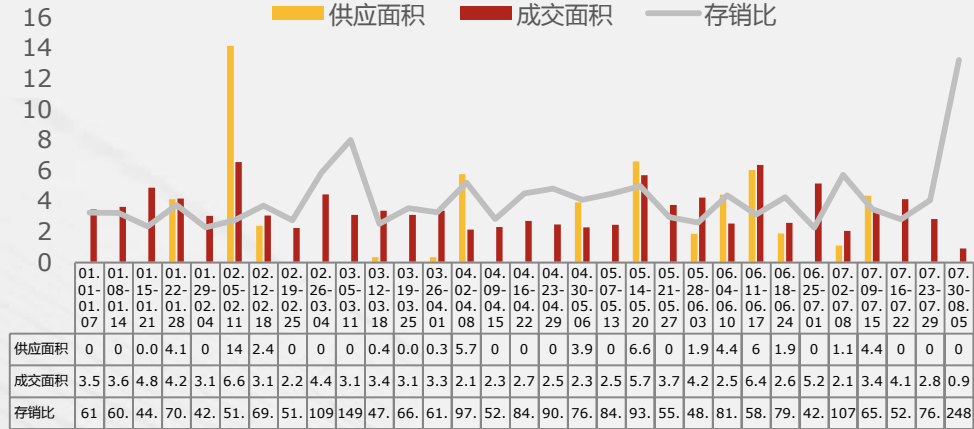
## 公寓市场

本周SOHO无新增供应；备案量0.9万m<sup>2</sup>，环比下跌68.2%，去化周期约55个月。

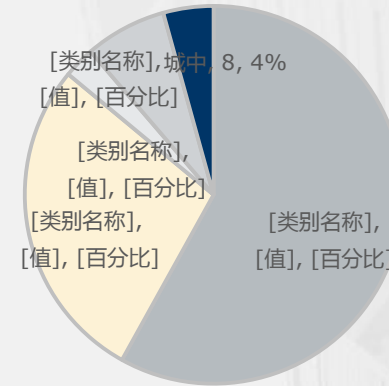
## 四、公寓市场 (SOHO备案)

2018年1月至今城区SOHO供销走势

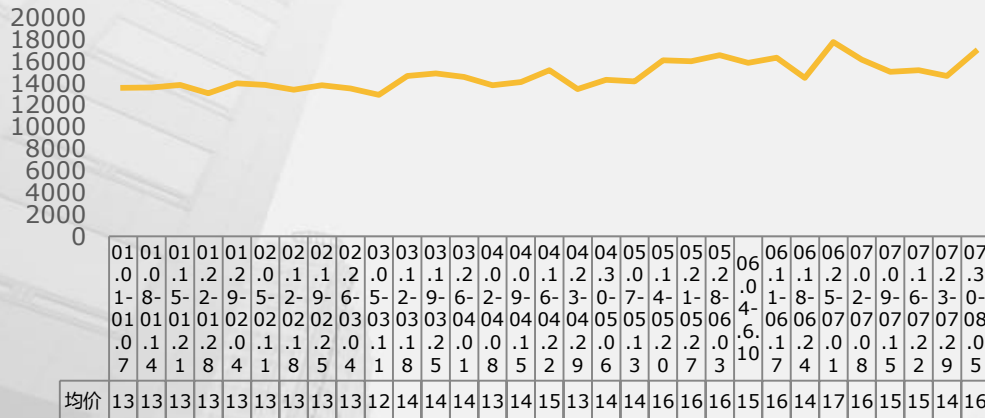
单位：万m<sup>2</sup>



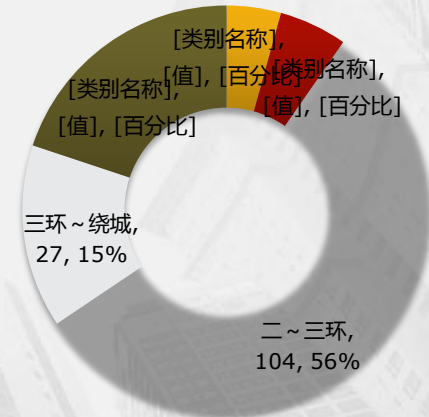
各区域SOHO成交套数占比



2018年1月至今主城区SOHO价格走势



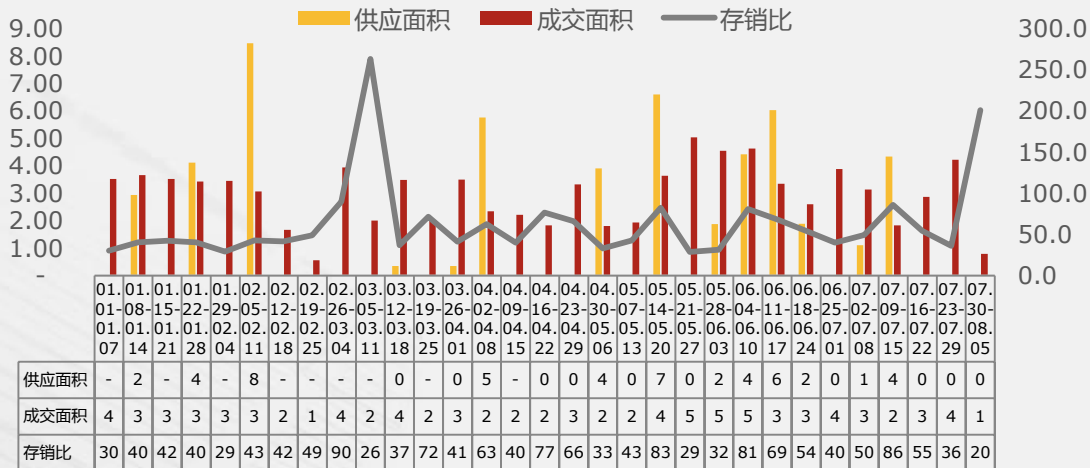
各环域SOHO成交套数占比



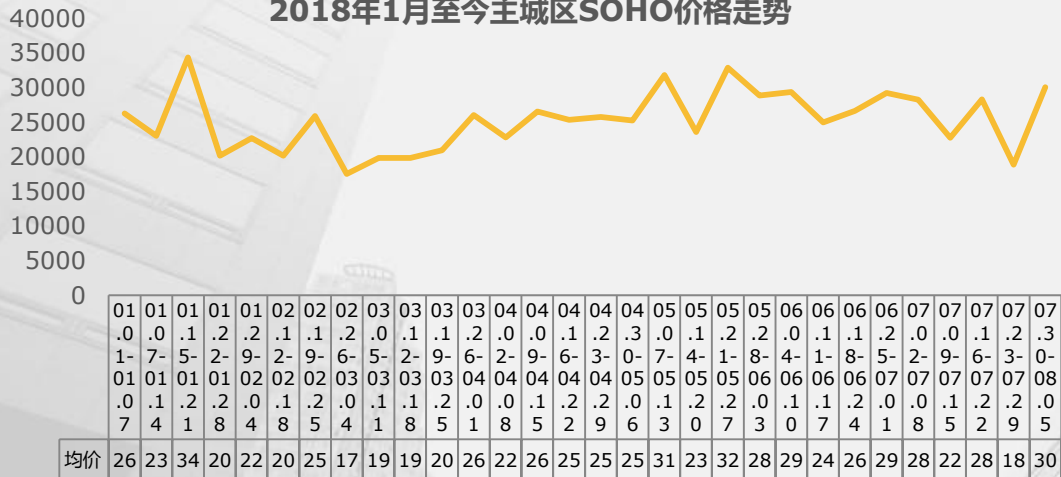
# 四、公寓市场 (SOHO认购)

SOHO本周认购0.8万m<sup>2</sup>，环比下跌81.1%，价格环比上涨59.4%，去化周期约45个月。

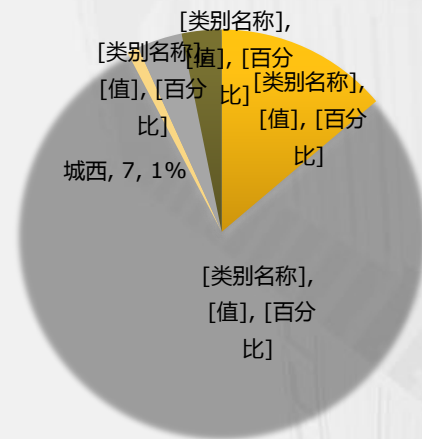
2018年1月至今主城区SOHO供销走势



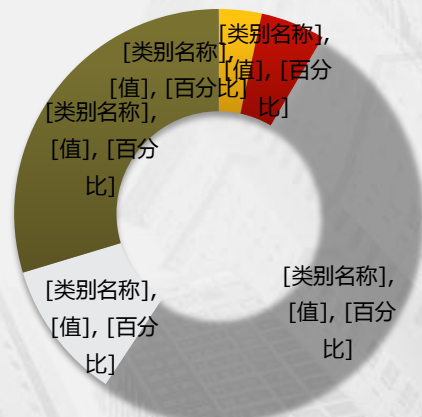
2018年1月至今主城区SOHO价格走势



各区域SOHO成交套数占比



各环域SOHO成交套数占比



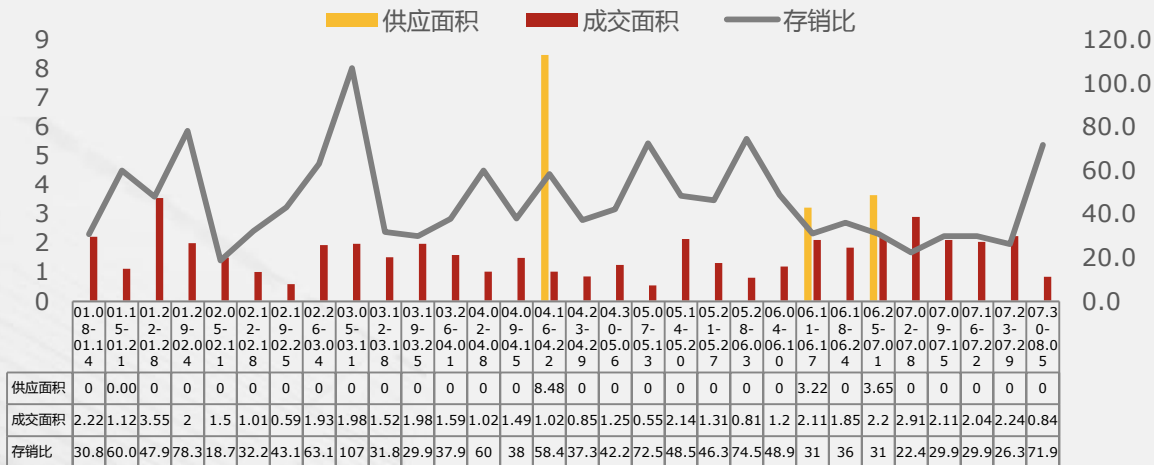
备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

# 四、公寓市场 (LOFT备案)

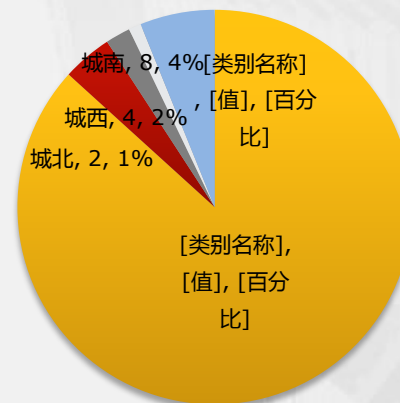
本周LOFT无新增供应，备案量0.84万m<sup>2</sup>，环比下跌62.5%，去化周期约16个月。

2018年1月至今主城区LOFT供销走势

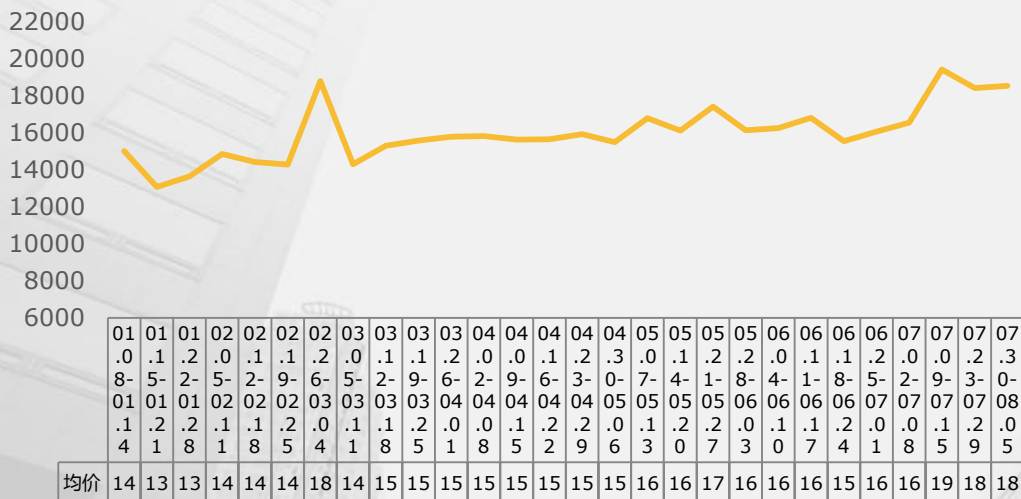
单位：万m<sup>2</sup>



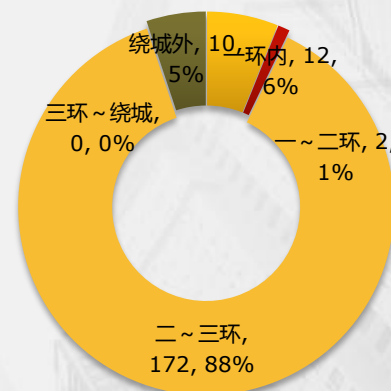
各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT价格走势



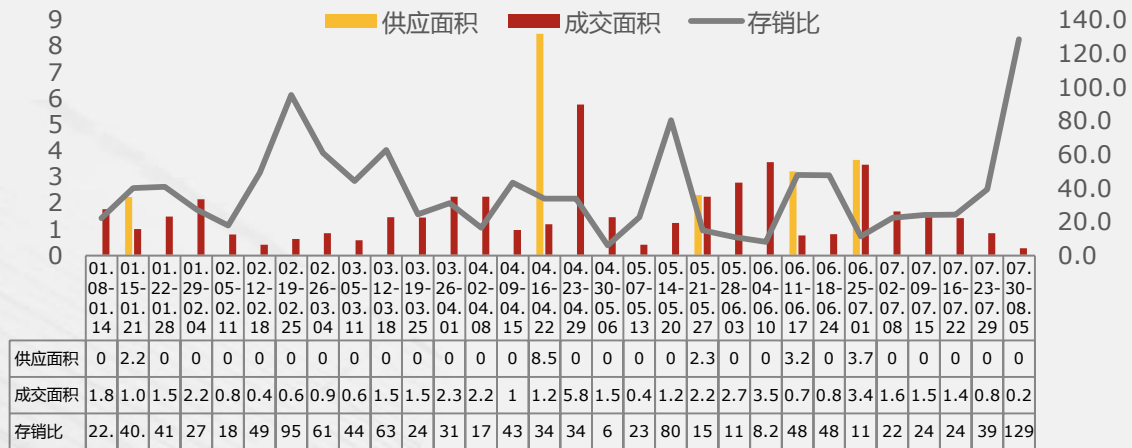
各环域LOFT成交套数占比



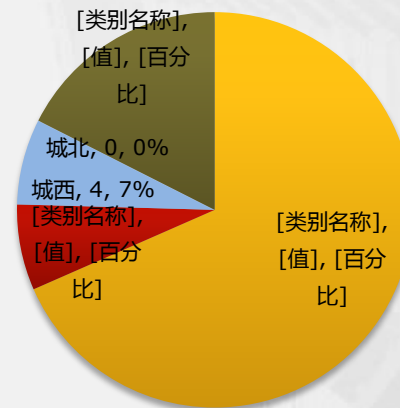
本周LOFT无新增供应，认购量0.28万m<sup>2</sup>，成交量环比下跌67.4%，去化周期约29个月。

## 四、公寓市场 (LOFT认购)

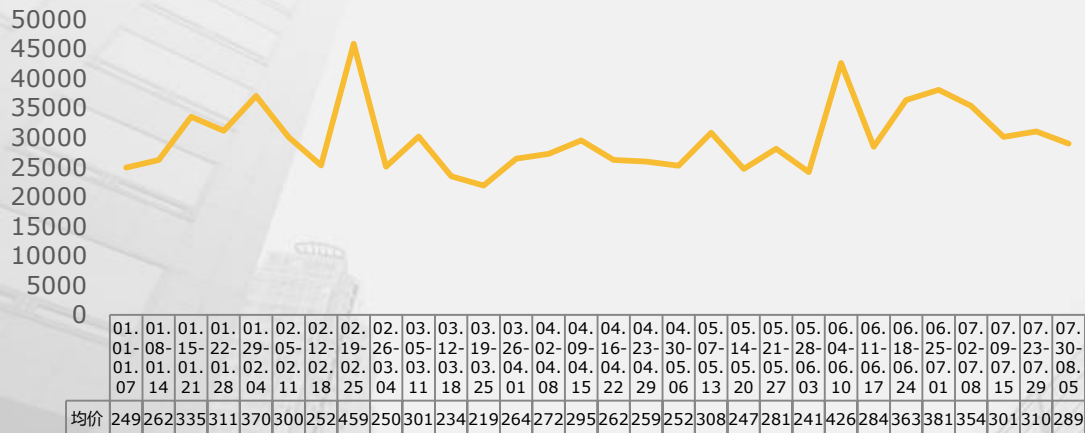
2018年1月至今主城区LOFT供销走势



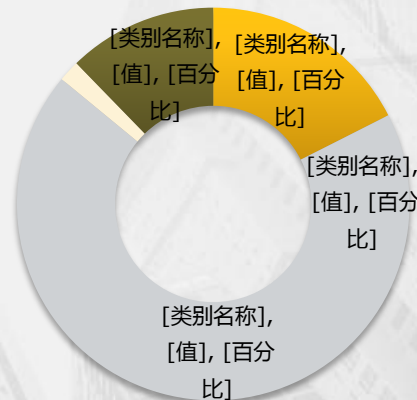
各区域LOFT成交套数占比



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	梦魔方广场	成华区	东客站	49	0.22	15188	成华奥园广场	成华区	崔家店	108	0.43	15908
2	环球汇(天誉)	锦江区	攀成钢	45	0.22	22348	环球汇(天誉)	锦江区	攀成钢	49	0.24	22766
3	拓尔思天目中心	高新区	新川	24	0.10	15972	龙湖上城	金牛区	驷马市	9	0.04	25623
4	北斗七星城	金牛区	大丰	10	0.04	7421	梦魔方广场	成华区	东客站	9	0.03	20995
5	蓝润V客东都	锦江区	三圣乡	10	0.02	12557	华润时光里	高新区	新川	5	0.02	17024
6	成都A区	武侯区	玉林	9	0.05	10488	汇厦沙河锦庭	成华区	万年场	2	0.01	9872
7	嘉祥瑞庭南城	高新区	华阳	6	0.03	15239	金阳不夜	武侯区	内光华	2	0.01	8591
8	龙湖上城	金牛区	驷马市	6	0.02	21004	龙光世纪中心	成华区	十里店	2	0.01	16027
9	恒大珺临阁	高新区	大源	4	0.02	18934	龙湖时代天街	高新区	新川	2	0.02	8935
10	成都青羊万达广场	青羊区	成飞	2	0.01	9736	炎华置信花千集	金牛区	荷花池	2	0.01	17527



## 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	碧桂园中环荟	成华区	十里店	29	0.16	28000	成华奥园广场	成华区	崔家店	27	0.10	28567
2	碧桂园沁云里	高新区	中和	19	0.15	18000	中环壹号	成华区	东客站	9	0.05	29000
3	保利天悦	武侯区	高攀路	15	0.19	50000	龙湖上城	金牛区	骡马市	4	0.02	50000
4	恒大帝景	高新区	蜀都新城	6	0.04	8165	盈嘉赢家(盈嘉大厦)	锦江区	东大街	4	0.03	41278
5	蓝润V客东都	锦江区	三圣乡	6	0.01	30000	华润时光里	高新区	新川	3	0.01	19473
6	成都A区	武侯区	玉林	5	0.02	25719	龙湖时代天街	高新区	新川	3	0.03	8159
7	金地天府城	高新区	新川	4	0.02	9924	COSMO天廊	锦江区	塔子山	2	0.01	29982
8	大源欢乐颂	高新区	大源	3	0.02	13212	恒大曹家巷广场	金牛区	红星路	1	0.01	41182
9	龙湖上城	金牛区	骡马市	3	0.01	50000	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	1	0.00	--
10	梦魔方广场	成华区	东客站	3	0.02	25001	金阳不夜	武侯区	内光华	1	0.00	7878



# PART 5

## 本周开盘统计

## 五、开盘情况统计

成都一，二圈层共计7个项目开盘（5个住宅，2个公寓），环比上周开盘项目总体认购率有所下降。

其中“鑫耀美泉悦府”项目为新盘首开。

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> )
武侯区	鑫耀美泉悦府	高层	7月29日、31日	795套	79-139m <sup>2</sup>	83.8%	12650元/m <sup>2</sup> (清水)
高新区	长治南阳御龙府	SOHO	8月4日	470套	48-51m <sup>2</sup>	57.4%	10250元/m <sup>2</sup> (清水)
天府新区	三利麓山城	高层	8月2、4日	457套	83-130m <sup>2</sup>	100%	10320元/m <sup>2</sup> (装修标准2890元/m <sup>2</sup> )
郫都区	万科城	高层	7月27、30日	892套	90-138m <sup>2</sup>	100%	14456元/m <sup>2</sup> (装修标准3140元/m <sup>2</sup> )
温江区	明信仕林府	高层	8月2日、4日	372套	84-108m <sup>2</sup>	81.5%	10703元/m <sup>2</sup> (装修标准2500元/m <sup>2</sup> )
温江区	天来汇景	高层	7月26-27日 29-30日	764套	86-114m <sup>2</sup>	88.6%	11633元/m <sup>2</sup> (装修标准2433元/m <sup>2</sup> )
新都区	北城红街商业中心	LOFT	8月4日	760套	33-66m <sup>2</sup>	59.2%	11458元/m <sup>2</sup> (装修标准2000元/m <sup>2</sup> )



**坚守专业，创新价值！**

**—— THANKS ——**