

GIXI 吉信行®

# 成都房地产市场周报

(2018年07月09日-07月15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**：成都经济发展新状况：写字楼市场新需求将由高新科技企业带动；碧桂园暂缓三四五线城市全覆盖同时，暂缓投资拿地；多地出台限制企业购房新规业内：封堵借企业之名炒房；北京上半年二手房价下跌2.1%，80后仍是购房主力；住建部：房价上涨压力大的城市应调整棚改安置政策；福建已有四城市开启“摇号买房”模式。
- **土地市场情况**：本周成都新增2宗供应土地，郊区为主力供应区域；成交方面：本周成都范围内成交5宗土地，1宗位于都江堰市，1宗位于高新区中和，1宗位于武侯区，2宗位于金堂县，均属于商业用地。
- **商品房市场供销情况**：本周成都16个项目取得16个预售许可证，其中8个项目有住宅供应。新增预售量有明显的回升，高于整体平均水平，16个项目共新增预售面积67.68万 $m^2$ ，近郊为主要供应区域。成交方面：本周主城区认购1503套，其中高新区金地天府城认购1096套，均价11868元/ $m^2$ ；近郊认购量环比下跌33.5%，其中位于天府新区的保利天空之城认购456套，认购均价为14988元/ $m^2$ ；高层豪宅断供，无认购。
- **公寓市场供销情况**：SOHO本周认购1.84万 $m^2$ ，环比下跌41.4%，价格环比下跌19.4%，去化周期约19个月；本周LOFT无新增供应，认购量1.5万 $m^2$ ，成交量环比下跌10.7%，去化周期约5个月。

# 一周要闻 (成都)

## 1 成都经济发展新状况：写字楼市场新需求将由高新科技企业带动

作为立足西部的国家中心城市，成都长期以来重视高新科技产业发展，近年来更是提出打造西部科技中心，驱动城市转向高质量发展。近几年高歌猛进的发展促使高新科技企业成为写字楼市场的新需求增长点。短短五年时间，成都甲级写字楼的高新科技类行业租户占比从4%上升到了14%，跻身甲级写字楼办公需求前三大行业来源，2017年更是贡献了市场新增租赁成交面积的20%，成为市场办公去化的重要支撑。第一太平戴维斯重磅发布《成都之“新” - 成都甲级写字楼高新科技租户专题研究》报告，该报告是行业首次聚焦入驻西部重点城市甲级写字楼的高新科技企业，旨在深入研究企业办公使用特征和发展趋势，折射成都新经济发展状况，为业界提供参考。

随着成都高新科技行业规模不断扩大，企业数量与日俱增，持续释放办公需求，铸就了甲级写字楼市场去化的新生力量。短短五年时间，成都甲级写字楼的高新科技类行业租户占比从4%上升到14%，跻身甲级写字楼办公需求前三大行业来源。

成都南延线区域甲级写字楼新增供应连续五年超过全市50%，年度去化面积亦占据全市半壁江山。高新科技产业作为高新南区支柱产业，办公需求逐步蔓延至甲级写字楼。南延线近24%的甲级写字楼办公面积由高新科技企业承用，且2017年南延线甲级写字楼新增用户中42%属于高新科技行业。在高新科技办公需求的支撑下，南延线区域租金领涨全市，带动成都甲级写字楼租金整体上涨，成功扭转市场走势。

## 2 碧桂园暂缓三四五线城市全覆盖同时，暂缓投资拿地

全球最大住宅开发房企碧桂园 (02007.HK) 正在放缓扩张的步伐，在暂缓“全覆盖”战略同时，还在内部小范围内通知：自6月11日起，暂缓投资拿地、工程款进度支付至第四季度，如有特殊情况需区域总裁请示。

此前的7月4日，澎湃新闻曾报道，从不同的信源处获悉，“‘全覆盖’在内部已经明确叫停，暂不对外宣扬。”其口中所谓“全覆盖”战略是指在三四五线城市所有的县城、甚至是发达的镇区均需有碧桂园的项目。

2017年底，碧桂园总裁莫斌曾签发关于发布《劳斯莱斯项目拓展阶段性奖惩措施》的通知，针对三四五线城市提出“全覆盖”的概念。

通知要求，2017年11月至2018年底，各区域公司需要下沉至管辖范围内的空白地级市及其下属的空白县级市、县城、发达镇区（人口在1万人以上的镇）。

此外，全覆盖还纳入到区域公司的奖惩条款之中，区域获取奖励的前提是完成全覆盖，2018年年底，未能实现全覆盖的区域总裁通报批评、执行总裁免职，如今这一措施被提前宣布终止。

有碧桂园内部人士向澎湃新闻透露，集团对于全覆盖的考核并未严格执行，那些并未按计划完成全覆盖阶段目标的区域并未受到处罚。

不仅如此，另有来自碧桂园某区域公司的投资负责人向记者透露，自己虽未能直接听到暂缓全覆盖的消息，但在执行层面和考核层面，已经发生了一些变化。

上述投资负责人介绍，“之前全覆盖是要真的在每个县、每个符合要求的镇都要拿到地，现在放松了，我所在的区域是如果集团授权价格因为过低不足以拿地，经过集团评定同意后，该种情况也算是全覆盖的。”



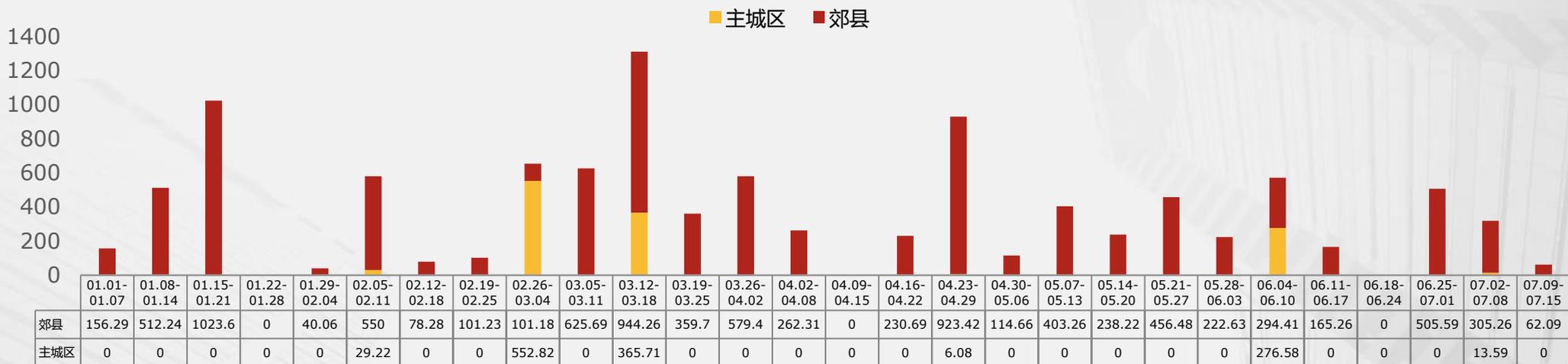
# PART 2

## 土地市场

## 二、土地市场（供应）

本周成都新增2宗供应土地，郊区为主力供应区域。

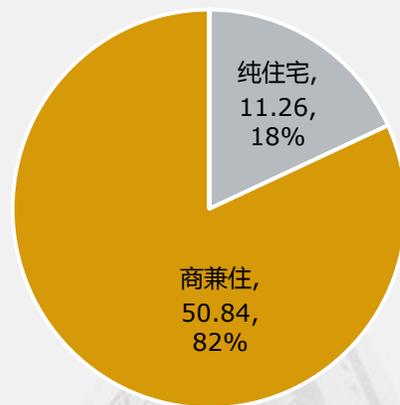
2018年1月至今大成都土地供应情况



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2宗土地，1宗位于郫都区犀浦镇，为纯住宅用地，1宗位于远郊邛崃市，属商业兼住宅用地。

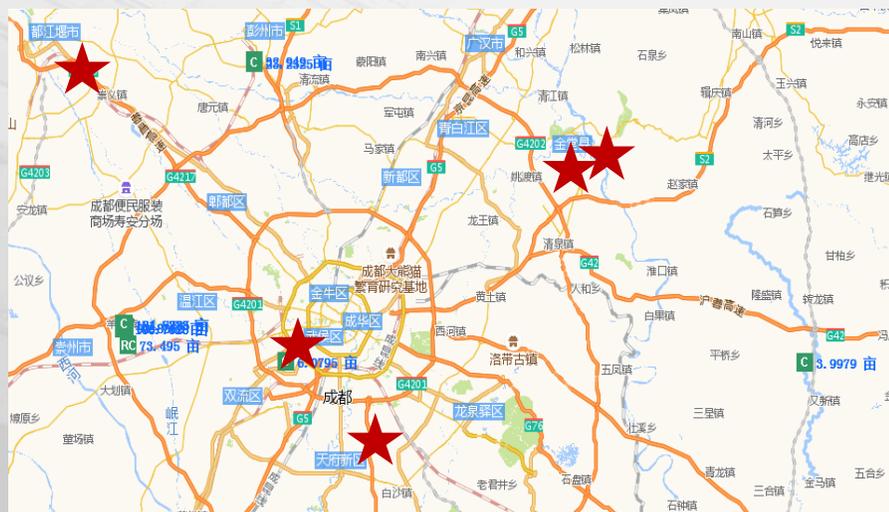
## 二、土地市场（成交）

本周成都成交5宗地，远郊为主要成交区域。

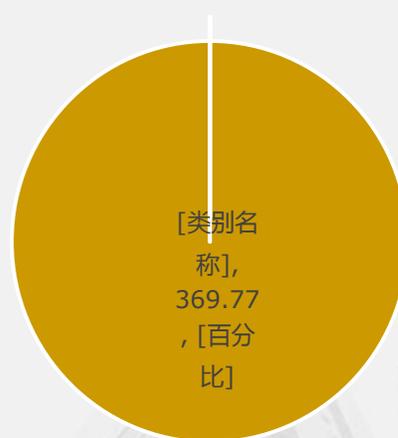
2018年1月至今大成都土地成交情况



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宗位于都江堰市，1宗位于高新区中和，1宗位于武侯区，2宗位于金堂县，均属于商业用地。

## 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
都江堰青城山镇桃花社区	76.0256	商业	2250	2250	6842.304	0	3.041023	2018-07-12	都江堰心越书院文化发展有限公司	持证准用面积(亩)及方式, 76.0256持证准用
高新区中和街道应龙社区7组(原陆肖村2、3社), 应龙社区8组(原陆肖村4、5社)	66.5354	商业	2819	2819	37512.63	0	13.30707	2018-07-11	北科侨信生物科技成都有限公司	持证准用面积(亩)及方式66.5354指标证书
武侯区簇锦街道办事处铁佛村4、5、6、8组	45.3659	商业	2850	2850	25858.34	0	9.0731	2018-07-11	成都佳逊投资有限公司	持证准用面积(亩)及方式45.3658指标证书
金堂县金堂大道南侧(西南航空学院北侧地块二)	33.7706	商业	600	600	2701.648	0	4.502744	2018-07-09	四川西南航空职业学院	持证准用面积(亩)及方式33.77指标价款
金堂县学府大道连接线东侧、金堂大道南侧(西南航空学院北侧地块一)	148.0729	商业	599.99	599.99	11845.83	0	19.74306	2018-07-09	四川西南航空职业学院	持证准用面积(亩)及方式148.07指标价款



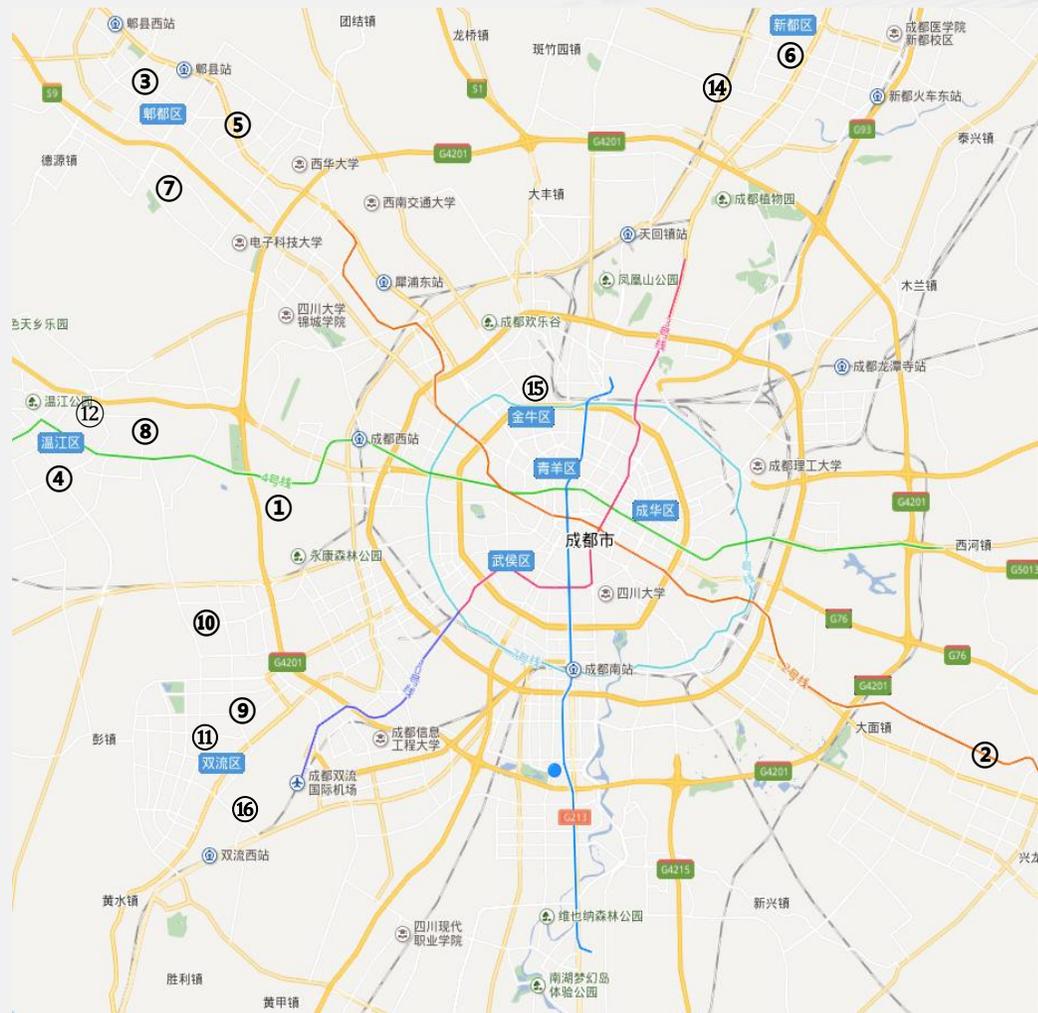
# PART 3

## 住宅市场

# 本周成都16个项目取得16个预售许可证，其中8个项目有住宅供应。

## 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
101482	蓝光江安城五期	双流区	住宅、公寓	46147.68	2018/7/10	清水11000 精装3600
101481	新里珑园	龙泉驿区	住宅、公寓	38127.72	2018/7/10	清水10500 精装2300
101480	万科玖西堂	郫都区	住宅/公寓/商业	90865.4	2018/7/10	清水11500 精装3195
101477	蓝润·光华春天(A区二期)	温江区	商业	1720.08	2018/7/9	/
101478	蓉晶公馆	郫都区	车位	32690.74	现房	/
101479	蓉叁北尚城一期	新都区	车位	21309.1	现房	/
101495	万科城三期	郫都区	住宅/公寓	92263.3	2018/7/13	清水12000 精装3140
101494	中北上熙府熙悦花园	温江区	住宅	30727.34	2018/7/13	清水14000 精装3268
101490	蓝光江安城三期	双流区	车位	47565.45	2018/7/12	/
101491	紫郡兰园	双流区	住宅、公寓	36910.66	2018/7/12	清水11000
101488	三里花城六期	双流区	住宅、公寓	36236.51	2018/7/11	清水11000
101486	明信城	温江区	住宅、公寓、商业	34618.99	2018/7/11	清水8000精装2500
101487	舜苑·一里阳光三期	郫都区	办公/车位	33636.11	2018/7/11	/
101484	汇尚城	新都区	商业、办公、综合楼停车位	32257.44	2018/7/11	/
101483	西宸天街购物中心	金牛区	商业、机动车位	88833.52	2018/7/11	/
101497	中铁·骑士府邸(一期)	双流区	商业	12888.88	现房	/



成都部分新增商品住宅 (07.09-07.15)

- ① 蓝光江安城五期
- ② 新里珑园
- ③ 万科玖西堂
- ④ 蓝润·光华春天(A区二期)
- ⑤ 蓉晶公馆
- ⑥ 蓉叁北尚城一期
- ⑦ 万科城三期
- ⑧ 中北上熙府熙悦花园
- ⑨ 蓝光江安城三期
- ⑩ 紫郡兰园
- ⑪ 三里花城六期
- ⑫ 明信城
- ⑬ 舜苑·一里阳光三期
- ⑭ 汇尚城
- ⑮ 西宸天街购物中心
- ⑯ 中铁·骑士府邸(一期)

备注：数据来源成都房管局

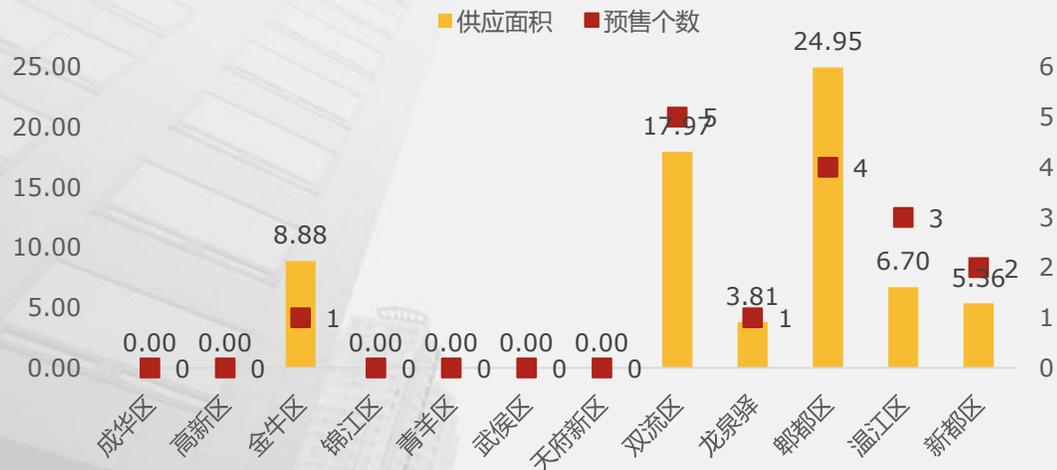
## 二、整体市场（供应）

成都本周新增预售量有明显的回升，高于整体平均水平，16个项目共新增预售面积67.68万m<sup>2</sup>，近郊为主要供应区域。

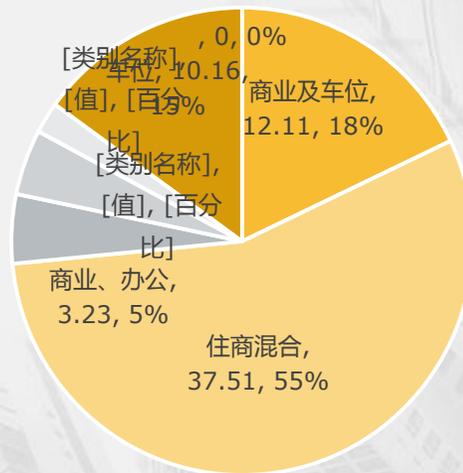
2018年1月至今大成都单周商品房供应走势



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



## 二、住宅市场（主城区备案）

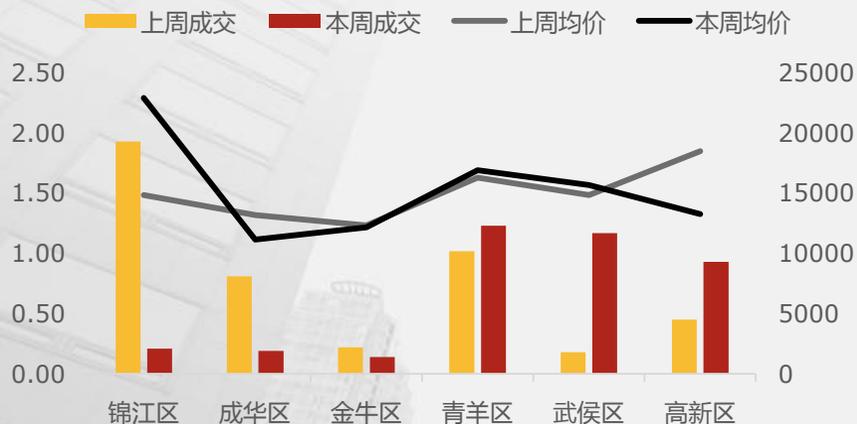
本周住宅备案量环比下跌15.9%，均价环比上涨2.89%。

2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图

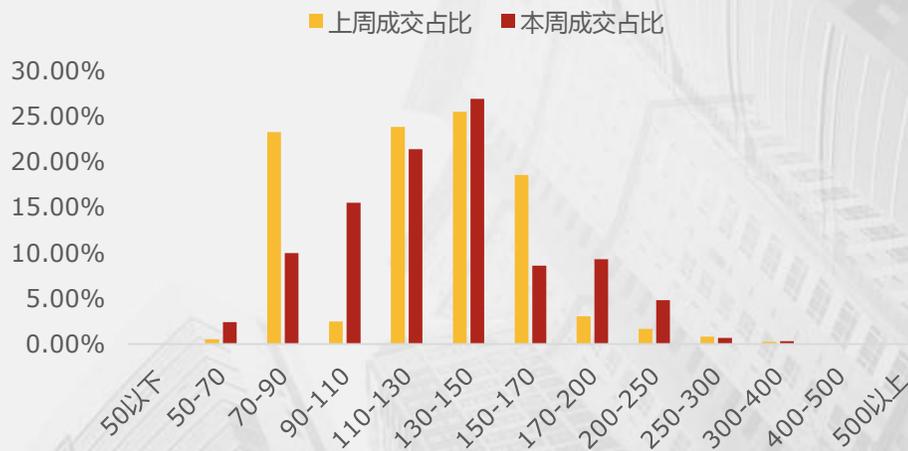


近两周成都主城区商品住宅供销情况

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

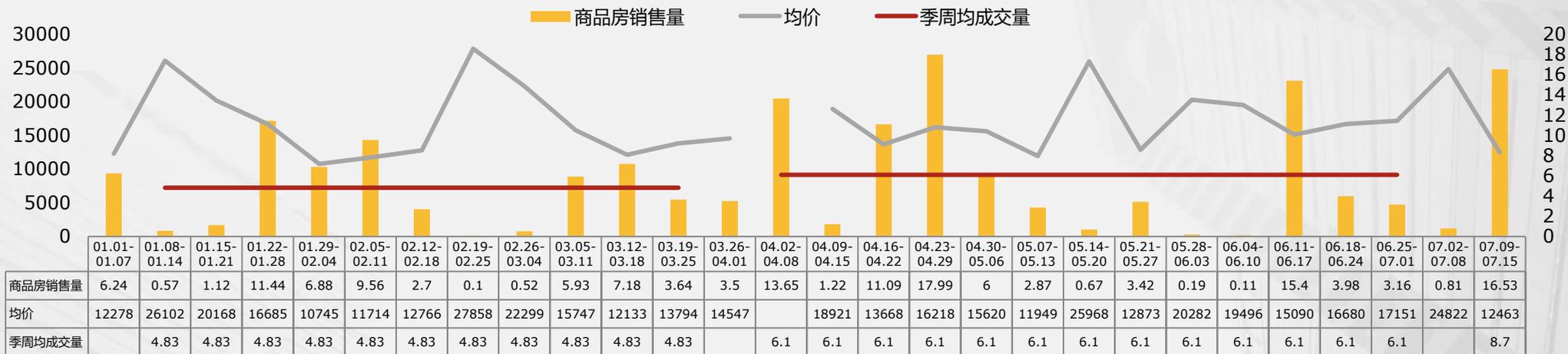


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

## 二、住宅市场（主城区认购）

本周主城区认购1503套，其中高新区金地天府城认购1096套，均价11868元/m<sup>2</sup>。

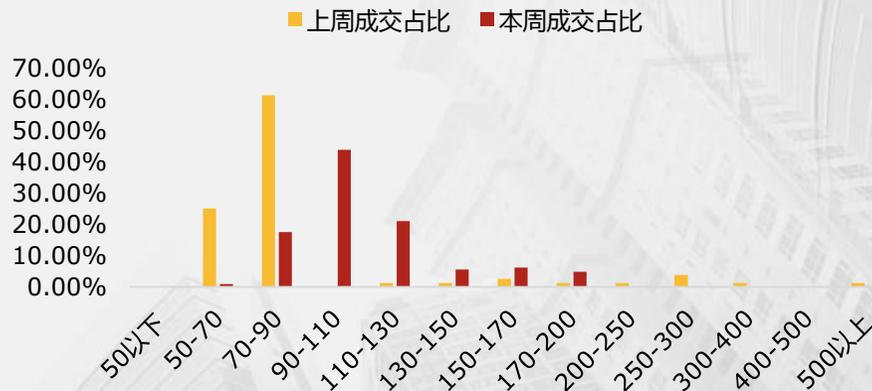
2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



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



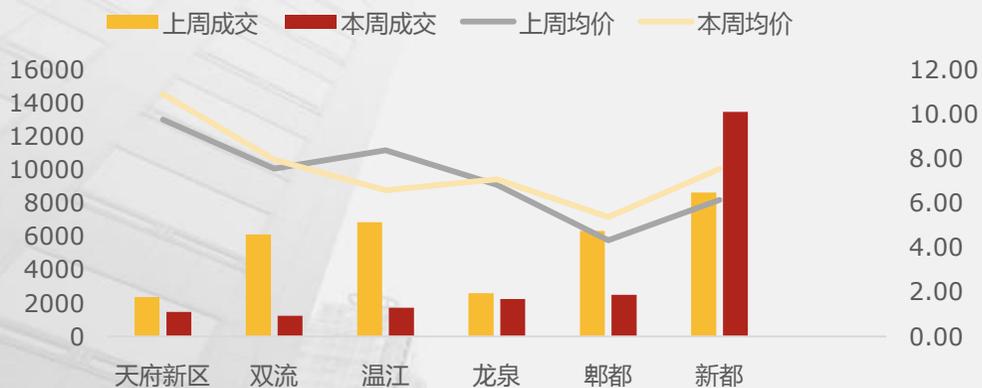
## 二、住宅市场（近郊备案）

本周近郊备案量16.9万m<sup>2</sup>，环比下跌31.5%，均价环比上涨8.5%。

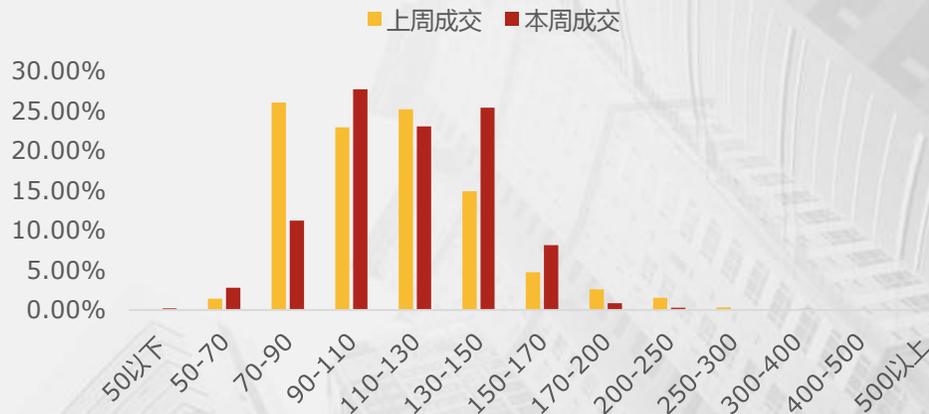
2018年1月至今成都近郊商品住宅销售走势图



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



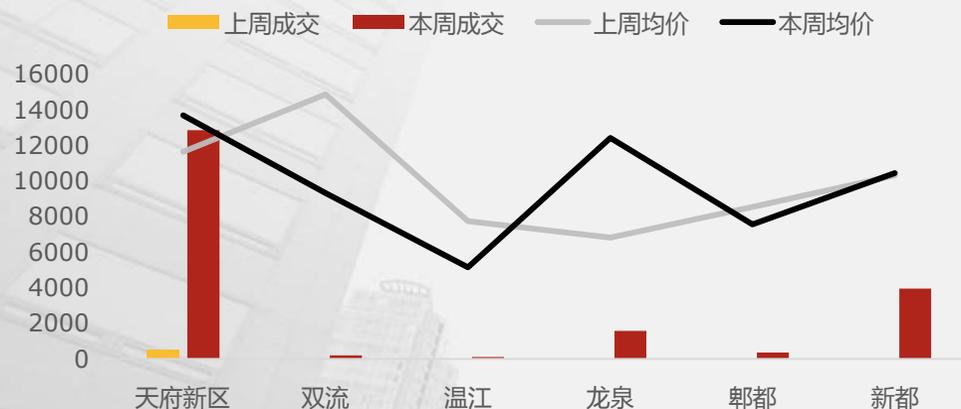
## 二、住宅市场（近郊认购）

近郊认购量环比下跌33.5%，其中位于天府新区的保利天空之城认购456套，认购均价为14988元/m<sup>2</sup>。

2018年1月至今成都近郊商品住宅销量走势图

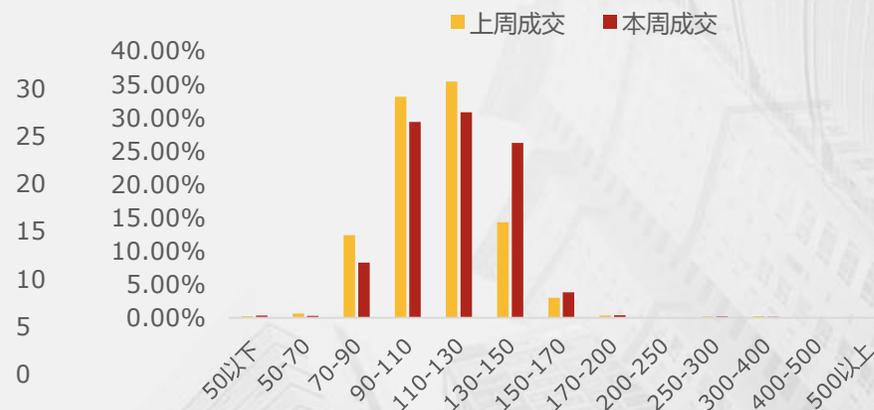


近两周成都近郊商品住宅供销情况



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 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )				套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )				套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	绿地新里城	青羊区	外光华	79	10198.58	16496	中国铁建西派城	武侯区	顺江村	59	11206.11	15732	恒大都汇华庭	锦江区	东大街	6	459.88	22526
2	中国铁建西派城	武侯区	顺江村	59	11206.11	15732	北辰香麓	高新区	大源	31	4030.98	12678	恒大广场	青羊区	展览馆, 天府广场	4	632.26	29971
3	北辰香麓	高新区	大源	31	4030.98	12678	金地天府城	高新区	新川	30	3056.11	12333	中洲锦城湖岸	高新区	元华-站华, 大源	3	296.88	22018
4	金地天府城	高新区	新川	30	3056.11	12333	融创香璟台	高新区	新川	5	698.33	14466	昆仑华庭	锦江区	展览馆	1	55.05	23235
5	SHINE星立方	青羊区	外光华	7	562.41	7324	中洲锦城湖岸	高新区	大源	3	296.88	22463	蓝光雍锦王府	青羊区	外金沙	1	185.78	10347
6	恒大都汇华庭	锦江区	东大街	6	459.88	21600	大源欢乐颂	高新区	大源	2	178.17	13474	凌云峰阁	锦江区	东大街, 攀成钢	1	139.11	41373
7	恒大锦城	成华区	龙潭寺	6	743.4	10255	绿地GIC成都中央广场	武侯区	高攀路	2	229.74	15313	仁恒滨河湾	锦江区	东大街, 攀成钢	1	139.44	15652
8	星汇广场	锦江区	天府广场	6	517.53	18079	绿地威廉公馆	武侯区	太平寺	2	234.98	13620	润富国际花园	高新区	元华-站南, 大源	1	248.08	28428
9	融创香璟台	高新区	新川	5	698.33	14466	首创娇子1号	锦江区	三圣乡	2	193.36	10191	/	/	/	/	/	/
10	炎华置信花千集	金牛区	荷花池	5	465.68	15032	北大资源颐和翡翠府	高新区	新川	1	113.43	16479	/	/	/	/	/	/

## 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 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )				套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )				套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	金地天府城	高新区	新川	1096	106802.25	11868	金地天府城	高新区	新川	1096	106802.25	11868	/	/	/	/	/	/
2	电建洛悦府	金牛区	五块石	380	56131.6	13127	神仙树缤纷	高新区	神仙树	1	59.3	13159	/	/	/	/	/	/
3	星汇广场	锦江区	天府广场	22	2017.91	25819	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
4	海亮樾金沙	青羊区	外金沙	1	87.52	13652	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
5	蓝光乐彩城	成华区	十里店	1	73.92	8651	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
6	神仙树缤纷	高新区	神仙树	1	59.3	13159	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
7	众合北尚	金牛区	熊猫基地	1	88.47	7080	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
8	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
9	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
10	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/



# PART 4

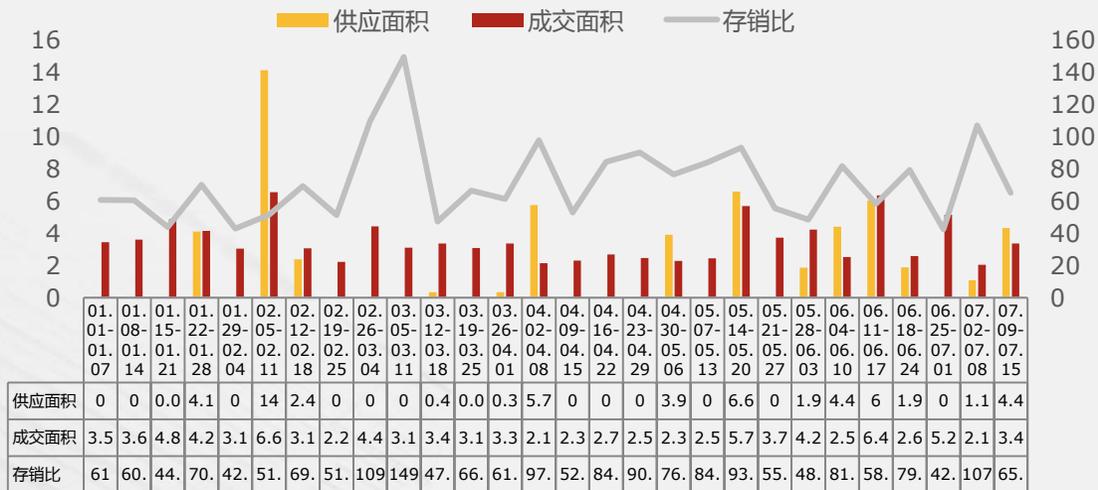
## 公寓市场

# 四、公寓市场 (SOHO备案)

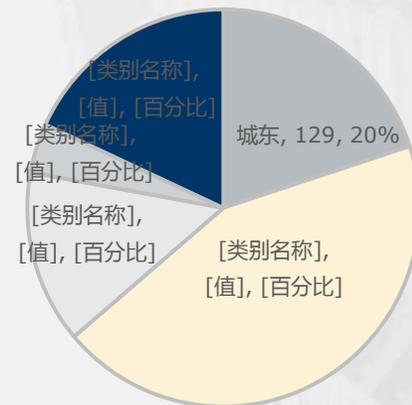
本周SOHO新增供应4.4万m<sup>2</sup>；备案量3.4万m<sup>2</sup>，环比上涨64.9%，去化周期约15个月。

单位：万m<sup>2</sup>

2018年1月至今城区SOHO供销走势



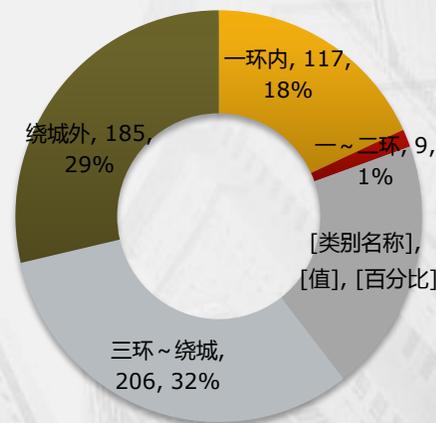
各区域SOHO成交套数占比



2018年1月至今主城区SOHO价格走势



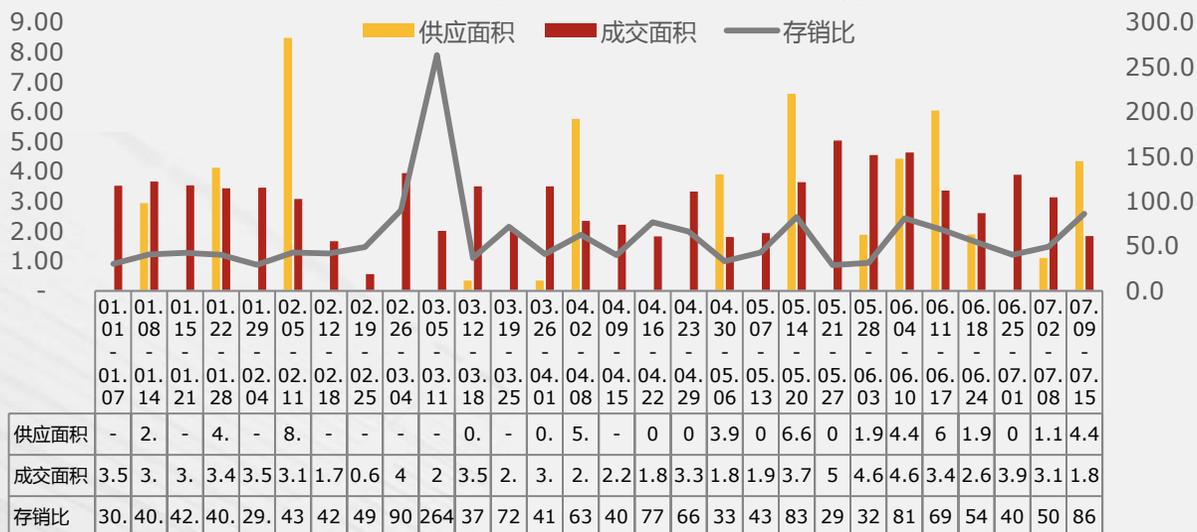
各环域SOHO成交套数占比



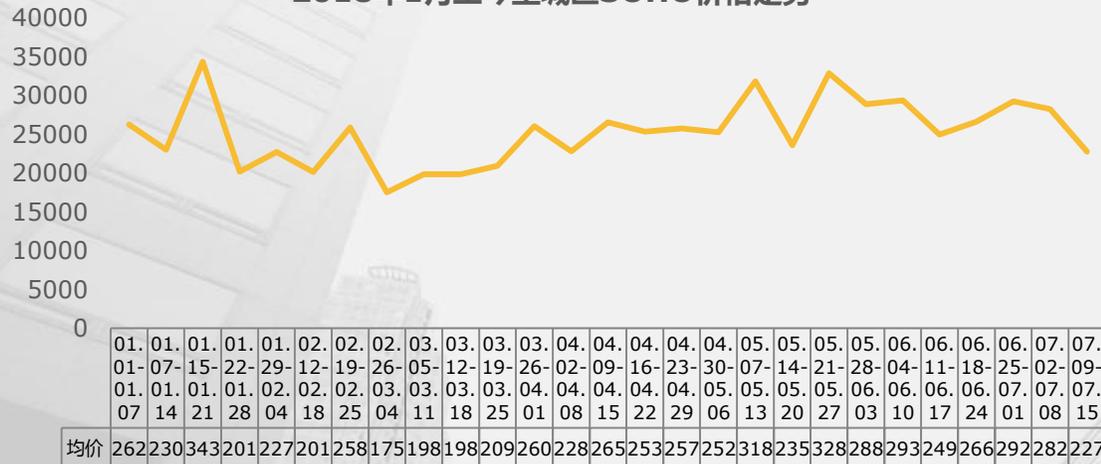
# 四、公寓市场 (SOHO认购)

SOHO本周认购1.84万m<sup>2</sup>，环比下跌41.4%，价格环比下跌19.4%，去化周期约19个月。

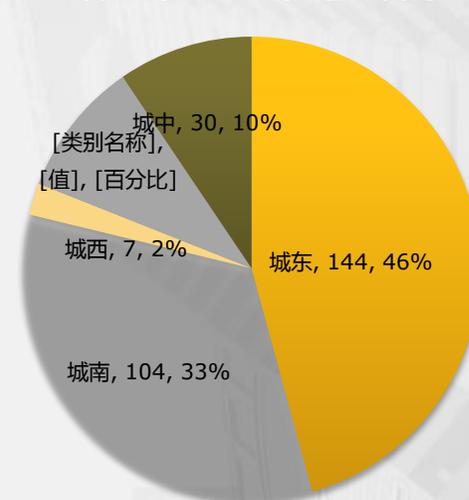
2018年1月至今主城区SOHO供销走势



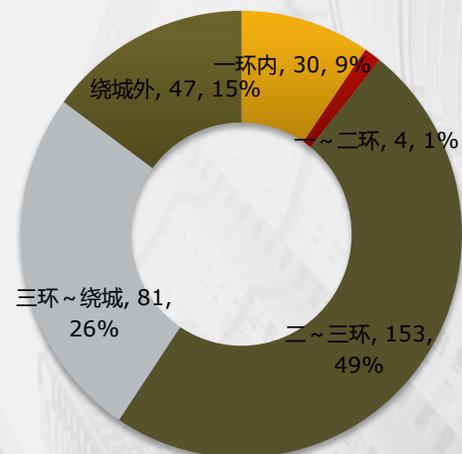
2018年1月至今主城区SOHO价格走势



各区域SOHO成交套数占比



各环域SOHO成交套数占比



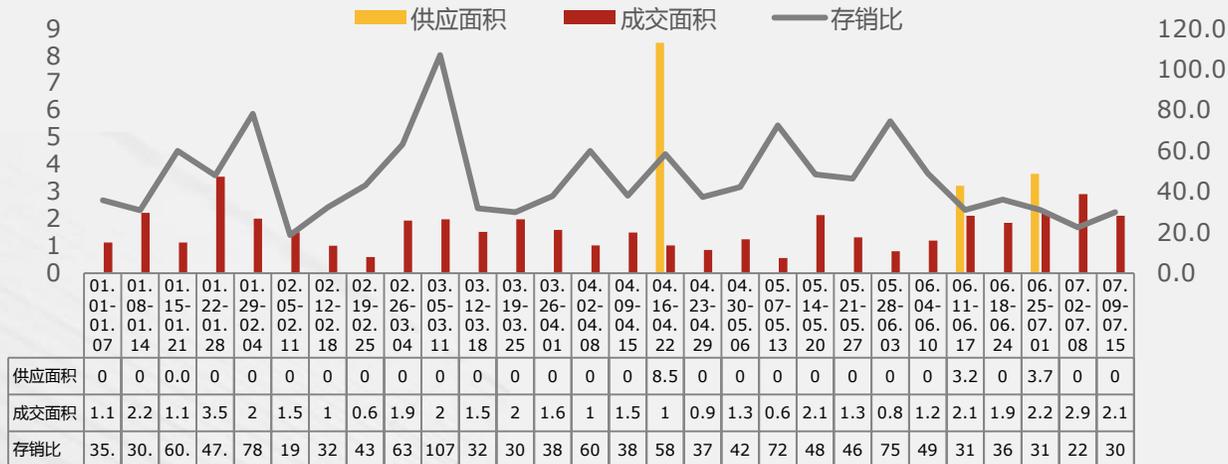
备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

本周公寓无新增供应，备案量2.11万m<sup>2</sup>，环比下跌27.5%，去化周期约6个月。

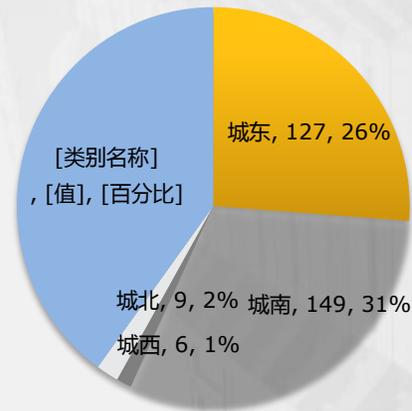
## 四、公寓市场（LOFT备案）

单位：万m<sup>2</sup>

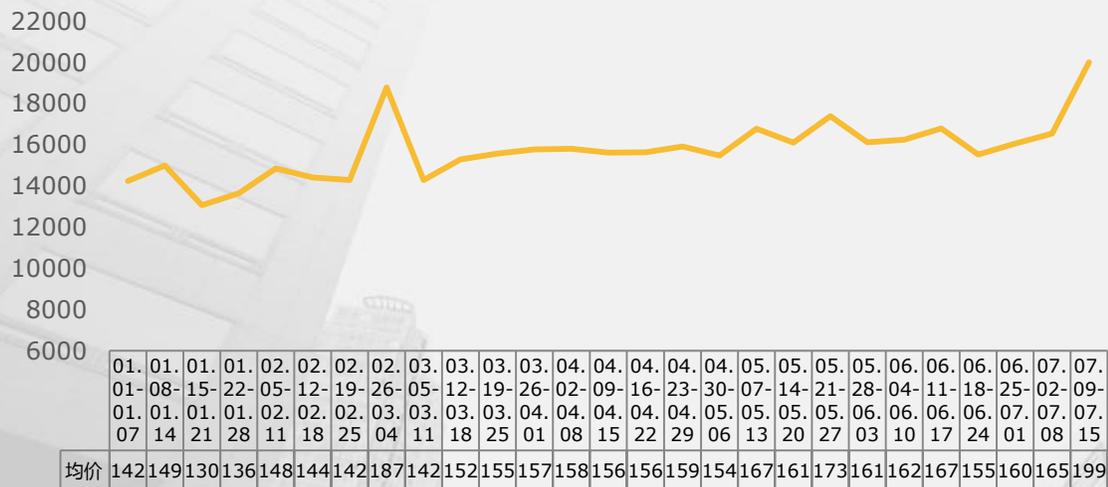
2018年1月至今主城区LOFT供销走势



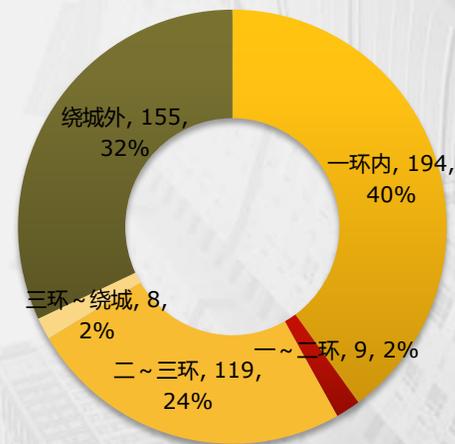
各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT价格走势



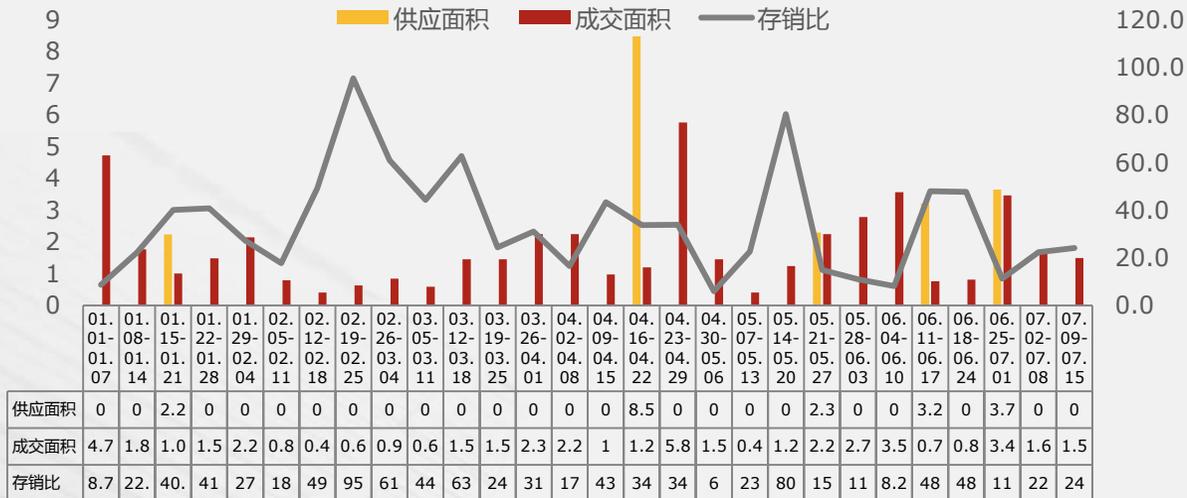
各环域LOFT成交套数占比



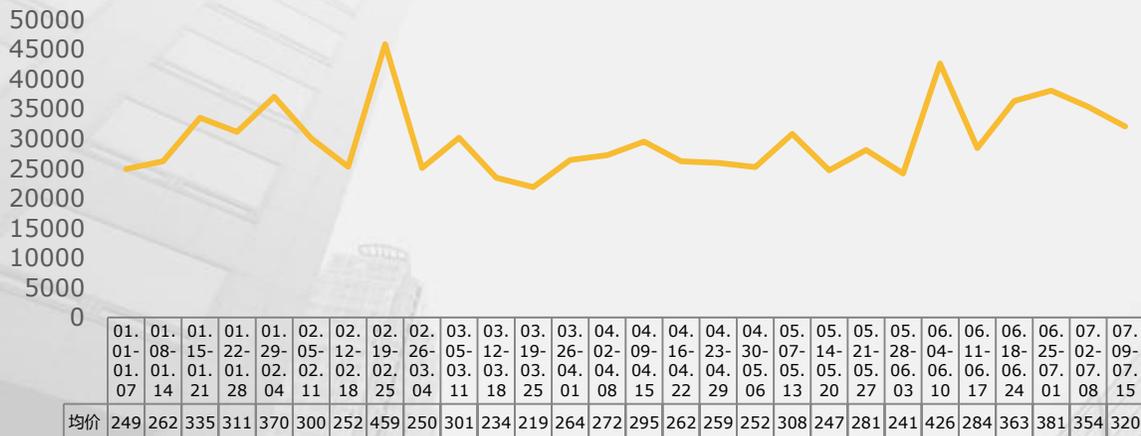
本周LOFT无新增供应，认购量1.5万m<sup>2</sup>，成交量环比下跌10.7%，去化周期约5个月。

## 四、公寓市场（LOFT认购）

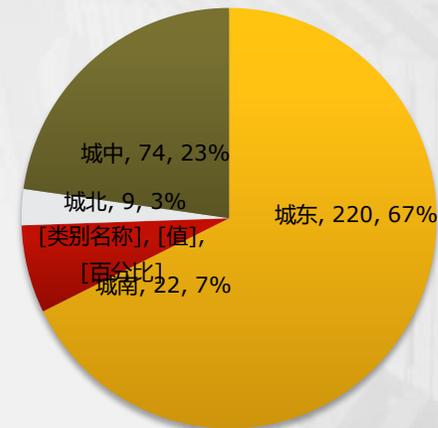
2018年1月至今主城区LOFT供销走势



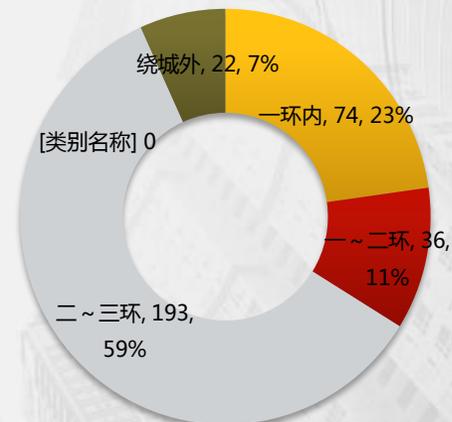
2018年1月至今主城区LOFT价格走势



各区域LOFT成交套数占比



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	均价(元/m <sup>2</sup> )				套数	成交面积	均价(元/m <sup>2</sup> )
1	乐活公社	高新区	新川	94	3732.47	14536	龙湖上城	金牛区	驷马市	178	8288.4	25453
2	龙湖上城	金牛区	驷马市	94	3832.92	20914	融创香璟台	高新区	新川	99	3541.89	16428
3	雄飞新园紫郡	高新区	站南	71	3832.06	12703	成华奥园广场	成华区	崔家店	89	3441.76	15107
4	恒大帝景	高新区	蜀都新城	40	2603.06	6437	嘉年华国际社区	高新区	新川	27	1042.8	9514
5	上古天地	成华区	北湖	35	1323.8	9537	华润时光里	高新区	新川	19	951.61	17889
6	成都青羊万达广场	青羊区	成飞	27	1644.99	9747	佳年华广场	成华区	塔子山	13	526.39	14062
7	成功悦都	成华区	八里庄	26	1159.39	14027	盈嘉赢家（盈嘉大厦）	锦江区	东大街	12	873.74	32566
8	龙湖天宸原著	武侯区	顺江村	25	877.58	15893	上古天地	成华区	北湖	8	435.27	9455
9	梦魔方广场	成华区	东客站	22	853.91	14737	龙湖时代天街	高新区		5	441.2	8668
10	飞大壹号广场	金牛区	北大街	19	961.33	10377	茂业豪园	锦江区	海椒市	5	153.58	28595

## 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	均价(元/m <sup>2</sup> )				套数	成交面积	均价(元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园中环荟	成华区	十里店	57	3389.6	28000	源滩国际社区	成华区	十里店	105	3767.32	22681
2	成功悦都	成华区	八里庄	26	1125.27	13847	成华奥园广场	成华区	崔家店	60	2181.61	28490
3	中铁瑞景汇中心	金牛区	五块石	25	1037.51	9500	茂业豪园	锦江区	海椒市	34	1028.79	35923
4	蓝润V客东都	锦江区	三圣乡	21	537.4	32054	龙湖上城	金牛区	骡马市	28	1286.22	50000
5	飞大壹号广场	金牛区	北大街	19	961.33	11836	恒大曹家巷广场	金牛区	红星路	27	2629.09	40084
6	碧桂园沁云里	高新区	中和	17	1276.37	18000	佳年华广场	成华区	塔子山	19	768.91	30000
7	恒大珺临阁	高新区	大源	17	1004.89	50000	盈嘉赢家(盈嘉大厦)	锦江区	东大街	19	1414.45	41456
8	雄飞新园紫郡	高新区	站南	14	720.65	17684	融创香璟台	高新区	新川	11	393.59	50000
9	佳年华广场	成华区	塔子山	13	542.75	25001	华润时光里	高新区	新川	8	441.8	17637
10	润富国际花园	高新区	站南	10	459.3	26757	台州商人大厦	成华区	驷马桥	7	744.59	9329



# PART 5

## 本周开盘统计

## 五、开盘情况统计

成都一、二圈层共计4个项目开盘（住宅3个，公寓1个），环比上周开盘项目减少，总体认购率下降。

龙腾东麓城项目位置相对较偏，去化率仅达27%。

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> )
金牛区	电建洛悦府	高层	7月8日、11日	390套	122-264m <sup>2</sup>	100%	13130元/m <sup>2</sup> (装修标准2998元/m <sup>2</sup> )
双流区	空港陆号	高层	7月12、14日	176套	69-117m <sup>2</sup>	100%	9807元/m <sup>2</sup> (清水)
郫都区	舜苑一里阳光	SOHO	7月13日	253套	39-76m <sup>2</sup>	90.9%	8913元/m <sup>2</sup> (清水)
龙泉驿区	龙腾东麓城	高层	7月12日、14日	352套	77-109m <sup>2</sup>	27%	8751元/m <sup>2</sup> (装修标准2290元/m <sup>2</sup> )



**坚守专业，创新价值！**

**—— THANKS ——**