

GIXI 吉信行<sup>®</sup>

# 成都房地产市场周报

(2018年08月27日-09月02日)

A black and white photograph of a modern city skyline. In the foreground, there is a curved walkway with a metal railing and a tactile paving strip. The background features several tall skyscrapers under a cloudy sky.

# 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**：成都二手房价持续下跌 购房市场依然不容乐观；成都空港经济区后续规划完善 周边配套日趋成熟；北京住建委：搜房网等8家平台未按要求公示中介执照；下半年来23城出台房屋租赁新政 扩房源稳租金成主流；8月楼市成交量喜忧参半 各城市或进一步分化；深圳试点“租金管控” 多城市加码稳定住房租赁市场。
- **土地市场情况**：供应方面：新增供应8宗土地，主城区为主要供应区域；成交方面：成交6宗土地，成交区域主要位于近郊。
- **商品房市场供销情况**：供应方面：5个项目取得预售许可证，无项目有住宅预售，共新增预售面积20.34万 $m^2$ ，新增预售量有小幅上升，主要供应区域均位于近郊；成交方面：主城区认购量0.09万 $m^2$ ，环比下跌75%，均价环比上涨52.2%，高新区南城都汇项目拉高整体均价；近郊认购量环比下跌42.2%，天府新区恒大天府半岛为主力认购项目，认购279套，认购均价为12348元/ $m^2$ ；本周高层豪宅仅备案1套，备案项目为中洲锦城湖岸，备案均价22838元/ $m^2$ 。
- **公寓市场供销情况**：SOHO本周认购2.55万 $m^2$ ，环比下跌11.5%，价格环比上涨33.6%，去化周期约15个月；本周LOFT无新增供应，认购量1.04万 $m^2$ ，成交量环比上涨1%，去化周期约7个月。

# 一、一周要闻（成都）

## 1 成都二手房价持续下跌 购房市场依然不容乐观

成都二手房房价持续下跌，根据某网显示，成都8月二手房均价为16504元/m<sup>2</sup>，环比下跌0.26%。城范围内跌幅最大的行政区为锦江区（跌幅0.89%），其次为金牛区（跌幅0.72%）。

绿地468之前是三圣乡最抢手的楼盘之一，最高峰时成交单价一度接近2.5万/m<sup>2</sup>。然而随着房价的持续下跌，绿地468的挂牌单价已经跌至2万/m<sup>2</sup>左右，跌了将近5000元/m<sup>2</sup>左右，跌幅达20%。

绿地468并不是一个个例，像东苑、南苑、望江橡树林、华润二十四城等以往的热门楼盘，现在都有出现了狂降价出售的情况。

持续下跌的二手房房价让不少有资金需求、急于出售的房东，迫不得已采用狂降价的方式来加快出货速度。

在当前的形势下，对此种方式买账的购房者还是占据少数。虽然目前房东采用降价出售的方式能够吸引更多的购房者来看房，然而购房者的观望态度依然明显，成交结果不容乐观。

对当前消极的二手房市场，有人说会随着“金九银十”得到好转，但我认为“金九银十”对二手房的刺激作用是有限的。原因有两点，其一是当前二手房存量太大，消化速度慢且选择面广，消化速度慢就不会起到明显刺激房价的作用；其二是新盘也会在“金九银十”集中上市，全占市场，目前新旧二手房仍然存在价格差，这对刺激二手房房价是反作用的。

二手房的房价后期的走势可能将在最近两个月跌幅有所放缓，但到了11月-2月份时，下跌的趋势可能仍会持续甚至加重，有过买卖房经验的朋友会发现，11月-2月份是楼市一年中交易量最小，房价相对最低的时段。

## 2 成都空港经济区后续规划完善 周边配套日趋成熟

成都航空港区域被誉为“天府第一门户”，拥有举足轻重的地位。近几年来更是享受政府巨大红利，发展如火如荼。

为了更好地落实成都临空经济示范区的建设，2018年3月7日市发改委党组书记、主任带队赴双流区专题调研成都临空经济示范区建设有关情况。一是按照产业生态圈的理念高水平高标准建设成都临空经济示范区。由此可见，后续规划建设妥妥的。

航空港除了“空港经济区”这一身份外，还是高校聚集区和休闲生活居住区的代表。

航空港这一区域不仅有四川大学、西南民大、成都信息工程学院等高校，还拥有成都棠湖外国语中学、盐道街外国语学校等高中。加之江安河的穿流而过，给这片经济发展区增加了几分人文色彩和自然气息。

不仅如此，现在双流政府加大公立学校的扩建和新建。双流已经率先实行15年免费教育。从去年4月13日起，双流在全成都市率先全面免除公益性幼儿园3-5周岁双流籍在园幼儿保教费。

从商业配套来讲，航空港周围的北京华联、金港中心、人人乐商业综合体、紫荆电影院、韩国乐天玛特卖场、蓝光空港项目260万平米商业项目陆续开业等，让整个片区的居住品质有了巨大改变，也使得航空港片区的投资价值倍增。

从交通上来说，整个航空港片区有着四通八达的交通路网，成雅高速、机场高速、绕城高速、机场路辅道、大件路、临港路等主干道成为了进出城的主要交通要道。同时，成绵乐客专穿过整个航空港片区，并在双流机场设站点，居民可以很方便地乘坐动车前往眉山、乐山玩耍。更重要的是，航空港还规划有连接市中心的地铁8号线、与双流机场挂钩的地铁10号线（预计2020年通车），便捷通达全城。



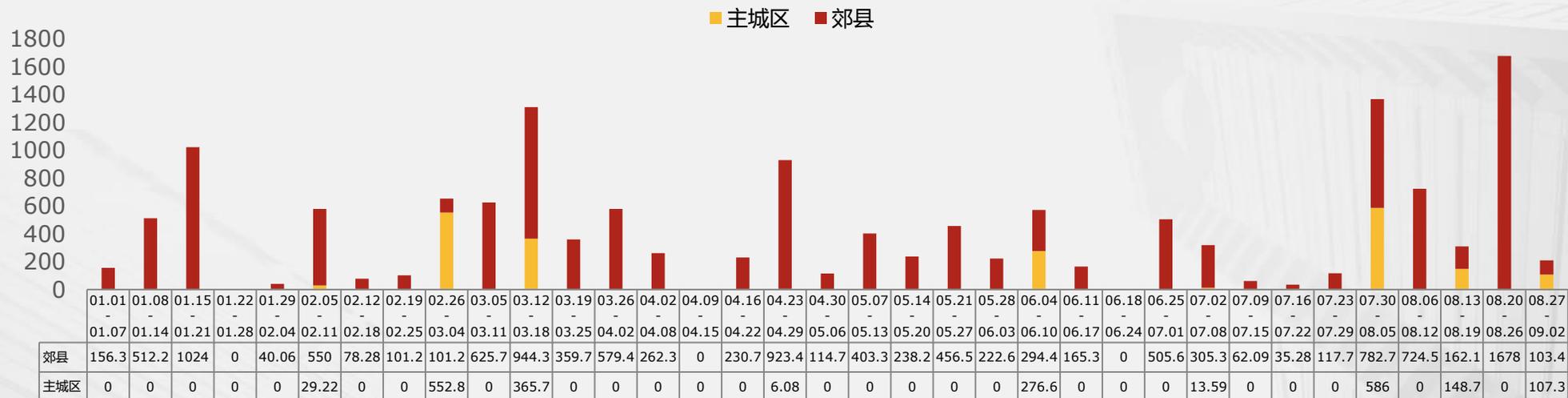
# PART 2

## 土地市场

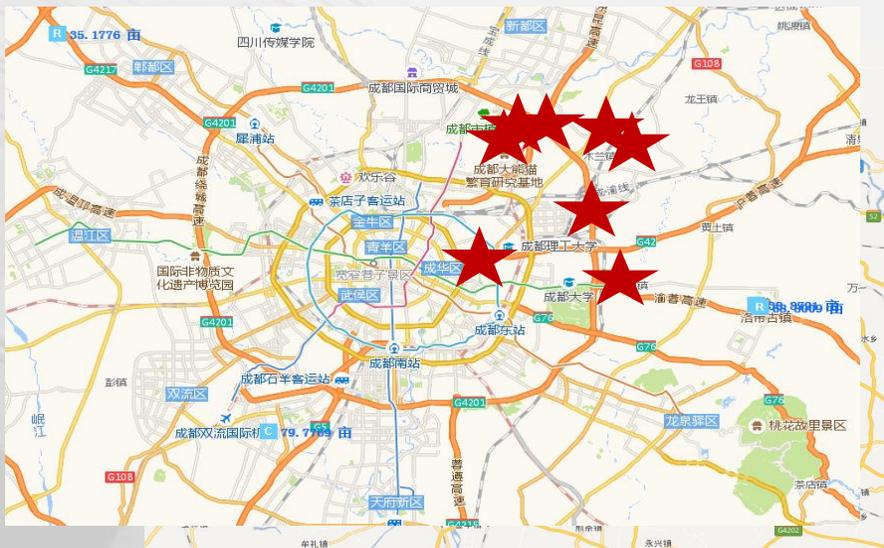
## 二、土地市场（供应）

**本周成都新增供应8宗土地，其中主城区新增供应3宗地。**

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8宗土地，其中华区供应2宗商业用地；金牛区供应1宗商业用地；新都区供应5宗商业用地。

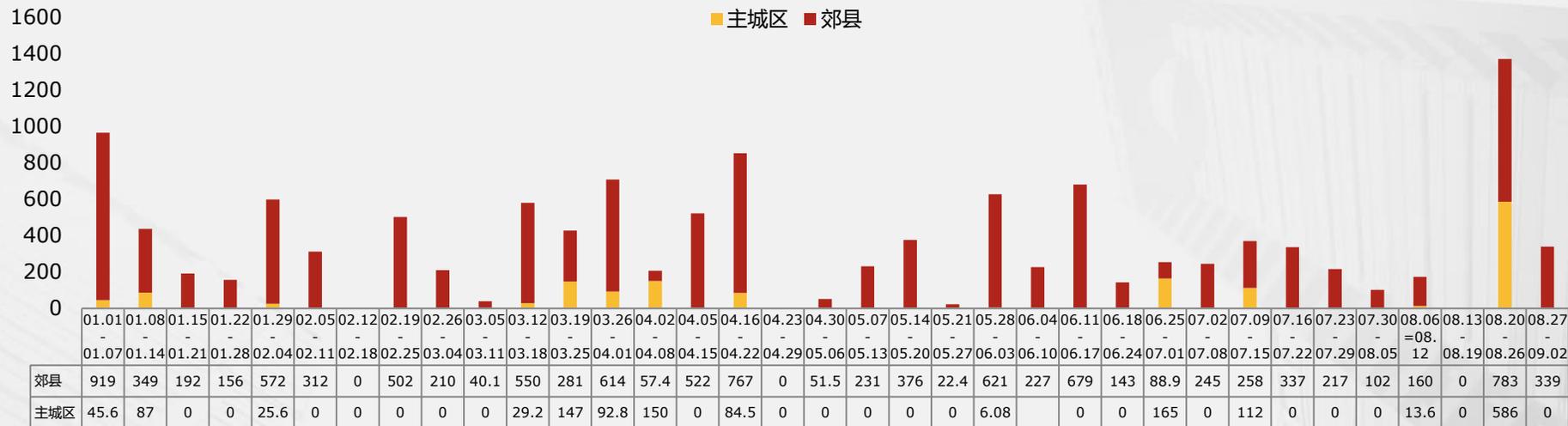
## 二、土地市场（供应明细）

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 <sup>2</sup> )	出让方式	上市时间
成华区龙潭街道秀水社区4、5组、集体，保平社区4组地块	27.0778	商业	2.7	5846	挂牌	2018-09-29
成华区跳蹬河槐树店路26号	75.3976	商业	15.1	5138	挂牌	2018-09-29
金牛区沙河源街道五福联社二组	4.8644	商业	0.6	5292	挂牌	2018-09-29
新都区新都街道马超社区5、6、7社	17.4073	商业	1.7	2000	挂牌	2018-09-29
新都区新都街道马超社区8、9社	10.3289	商业	0.8	2500.03	挂牌	2018-09-29
新都区新都街道马超社区8、9社及集体	13.4506	商业	1.3	2000.08	挂牌	2018-09-29
新都区新都街道肖林社区1、3社及集体	8.5603	商业	0.7	2500.08	挂牌	2018-09-29
新都区新都街道肖林社区1、5社，万和11社	53.6141	商业	8.9	1398.01	挂牌	2018-09-29

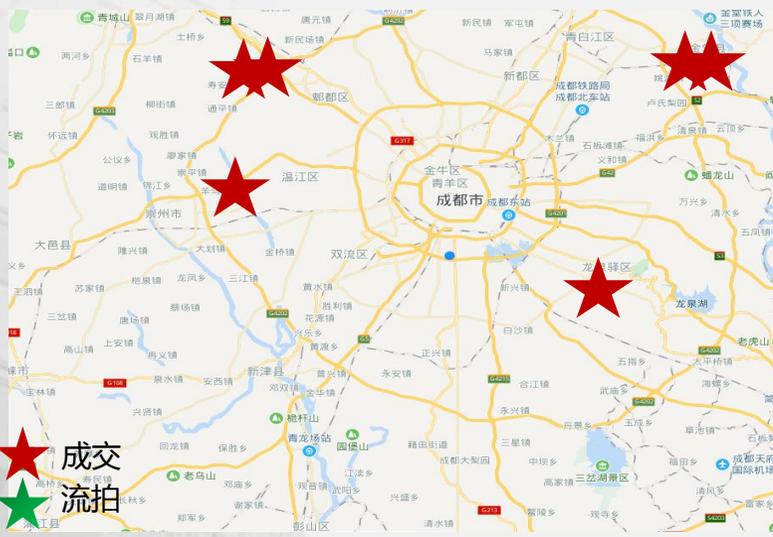
## 二、土地市场（成交）

本周成都成交6宗土地，成交区域主要位于近郊。

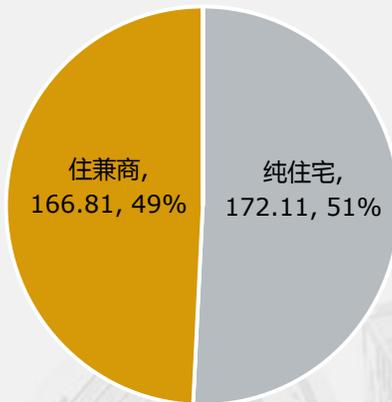
2018年1月至今大成都土地成交情况



成交土地分布



本周成都成交土地用地性质占比



本周成交6宗土地，其中温江区成交1宗纯住宅用地，金堂县成交2宗住宅兼商业用地，龙泉驿区成交1宗纯住宅用地，郫都区成交2宗纯住宅用地。

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	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
温江区公平街道 太极社区十一组、 红桥社区六组	47.0491	纯住宅	6500	7500	58811.38	15.38	7.841517	2018-08-10	成都九联科海健康科 技有限公司	1、持证准用面积(亩)及方式, 47.0491指标证书; 2、竞得人义务须在建设用地上配建: ①、建筑 面积不小于2000m <sup>2</sup> 的农贸市场配套设施1处; ②、 建筑面积不小于1200m <sup>2</sup> 的社区公交停靠站配套 设施1处; ③、建筑面积不小于200m <sup>2</sup> 的社区卫 生站配套设施1处; ④、建筑面积不小于300m <sup>2</sup> 的文化活动站配套设施1处; ⑤、建筑面积不小 于1000m <sup>2</sup> 的社区用房配套设施1处。
金堂县赵镇会馆 路以南, 西家坝 路以北(西家坝 B地块)	46.5759	住宅兼容商业	2800	2800	19127.08	0	6.8311	2018-08-09	成都兴城人居地产投 资集团有限公司	持证准用面积(亩)及方式: 46.58指标价款
金堂县赵镇会馆 路以南, 西家坝 路以北(西家坝 D地块)	120.2371	住宅兼容商业	2800	2800	49377.16	0	17.6347	2018-08-09	成都兴城人居地产投 资集团有限公司	持证准用面积(亩)及方式: 120.24指标价款
龙泉驿区十陵街 道长灵南路以东、 江月东路以北	40	纯住宅	7200	8750	35000	21.52	4	2018-08-09	上海天岑置业有限公司(中梁地产)	该地块于2018年6月12日因参拍人数不足, 流拍; 本次出让指标中: 起拍楼面地价从原来的9200 元/平米, 降至7200元/平米。
郫都区安德镇望 陆社区居委会、 望陆社区集体、 安德社区三社	51.5761	纯住宅	2000	2000	10315.22	0	5.15761	2018-08-09	中山富浩投资有限公 司	持证准用面积(亩)及方式: 51.5761指标证书
郫都区安德镇望 陆社区居委会、 望陆社区集体、 安德社区三社、 黄烟村五社	33.485	纯住宅	2200	2200	7366.7	0	3.3485	2018-08-09	中山富浩投资有限公 司	持证准用面积(亩)及方式: 33.4850指标证书



# PART 3

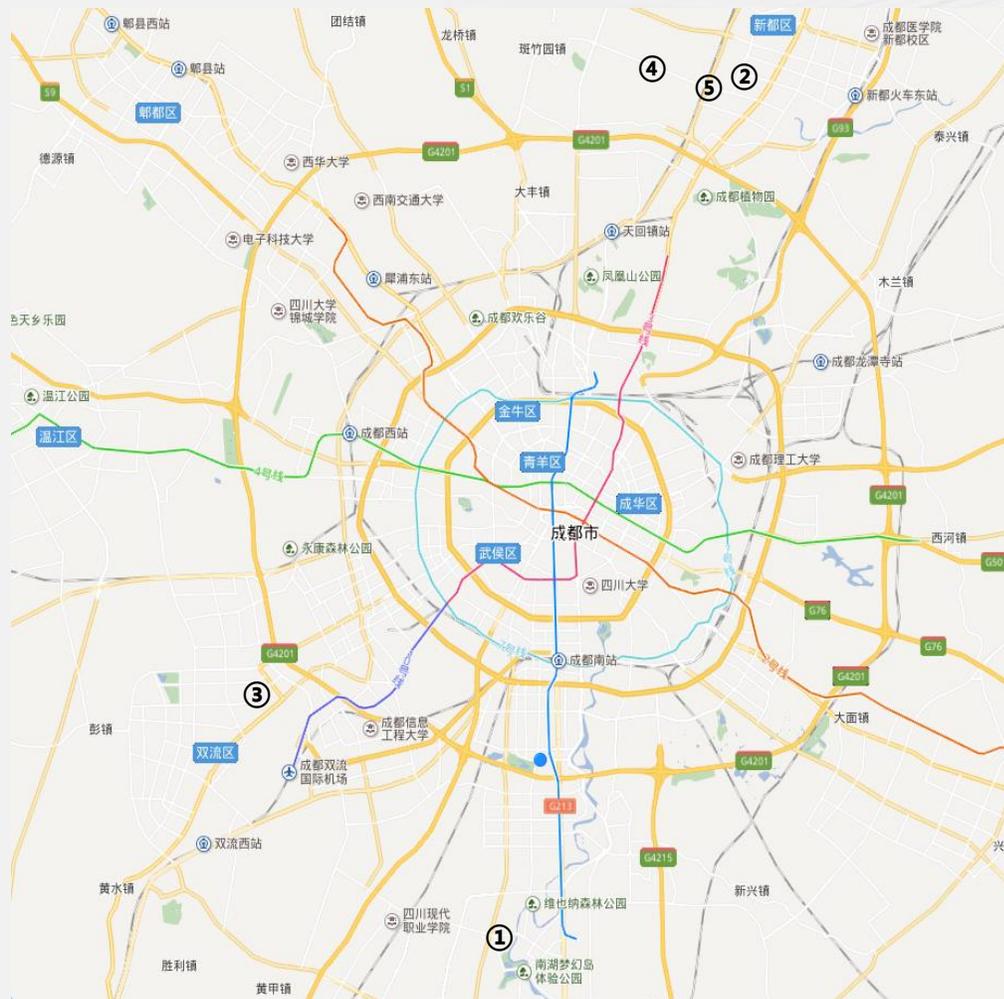
---

## 住宅市场

## 二、整体市场（供应）

本周5个项目取得预售许可证，无项目有住宅预售。

预/现售号	项目名称	行政区域	房屋用途	预售面积 (m <sup>2</sup> )	上市时间	住宅预售均价
101609	恒大天府半岛三期	成都市天府新区	车位	86132.79	2018/8/31	/
101603	汇尚城	新都区	商业、办公	20095.63	2018/8/31	/
101596	棠湖泊林城六期	双流区	办公、商业	52715.38	2018/8/30	/
101593	新希望锦悦里商厦	新都区	商业、办公	28818.52	2018/8/30	/
101594	北城红街商业中心	新都区	商业	15600.67	2018/8/30	/



成都部分新增商品住宅  
(08.27-09.02)

- ① 恒大天府半岛三期
- ② 汇尚城
- ③ 棠湖泊林城六期
- ④ 新希望锦悦里商厦
- ⑤ 北城红街商业中心

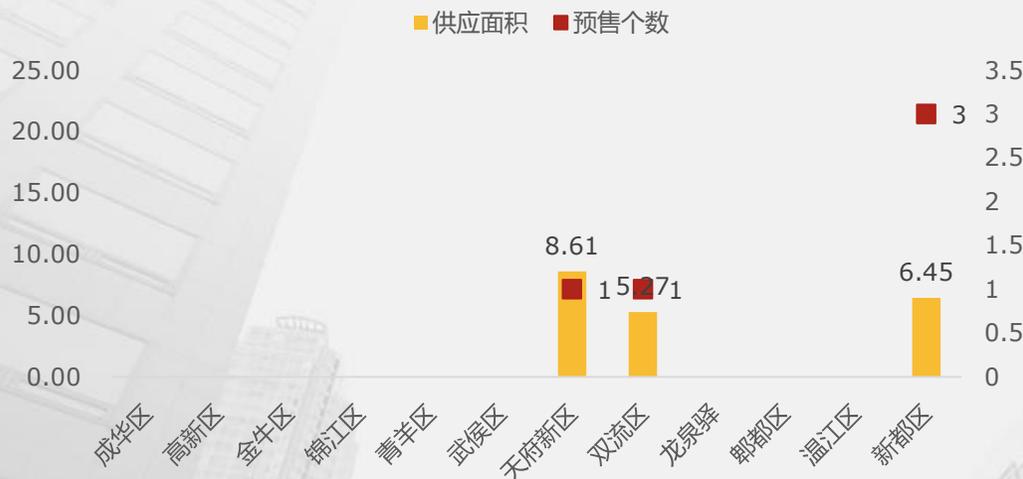
成都本周新增预售量有小幅度上升，5个项目共新增预售面积20.34万m<sup>2</sup>，主要供应区域均位于近郊。

## 二、整体市场（供应）

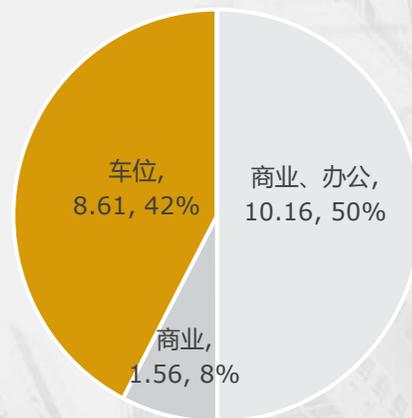
2018年1月至今成都单周商品房供应走势



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

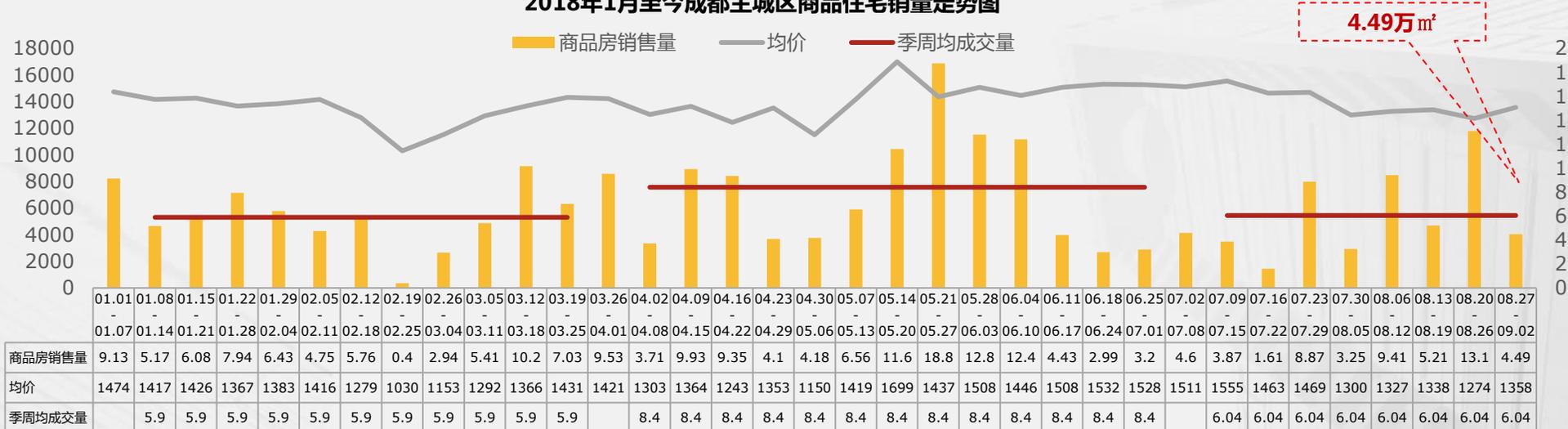


备注：数据来源，成都房管局网站

**本周住宅备案量4.49万m<sup>2</sup>，环比下跌65.7%，均价环比上涨6.5%，武侯区鑫耀美泉悦府为主力备案项目。**

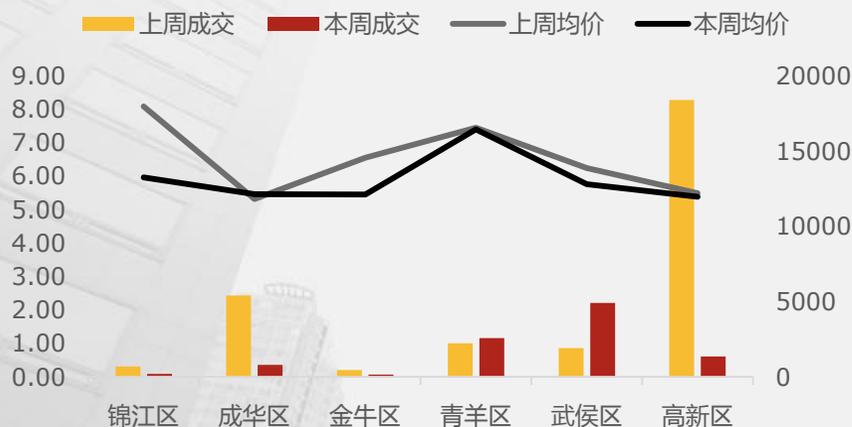
## 二、住宅市场（主城区备案）

2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图

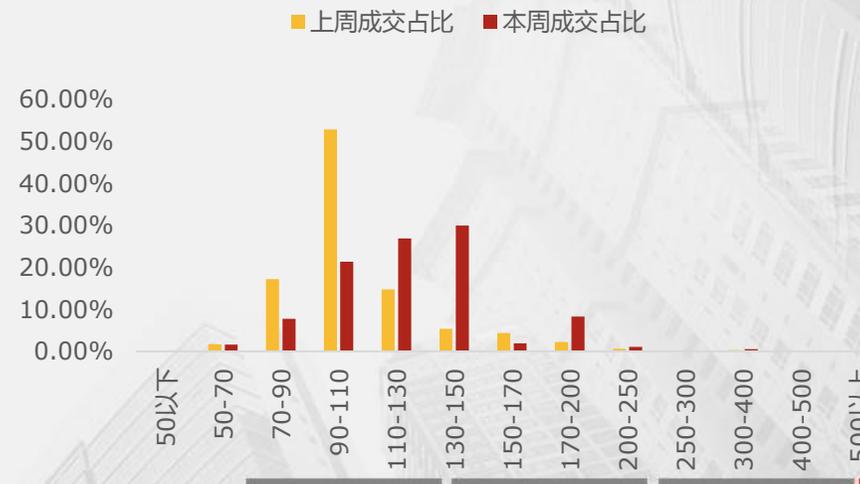


近两周成都主城区商品住宅供销情况

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

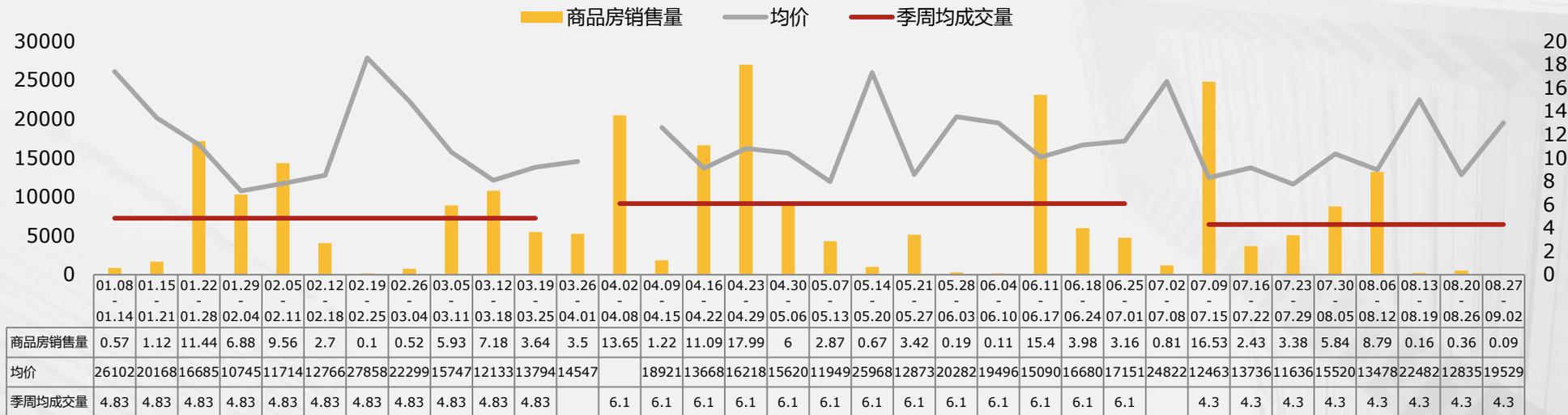


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

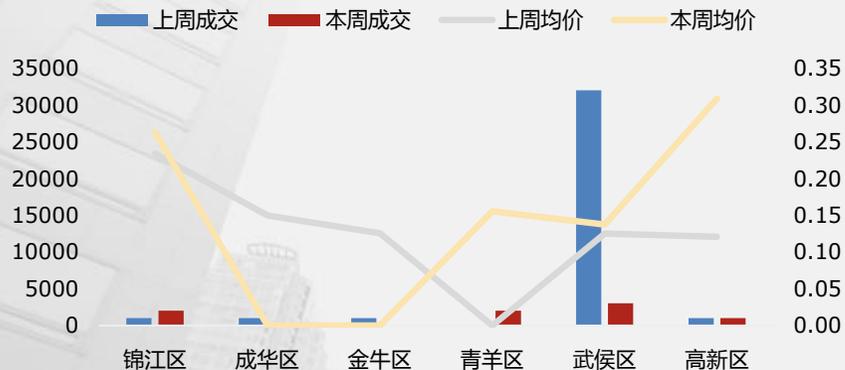
## 二、住宅市场（主城区认购）

**本周主城区认购量0.09万m<sup>2</sup>，环比下跌75%，均价环比上涨52.2%。高新区南城都汇项目拉高整体均价。**

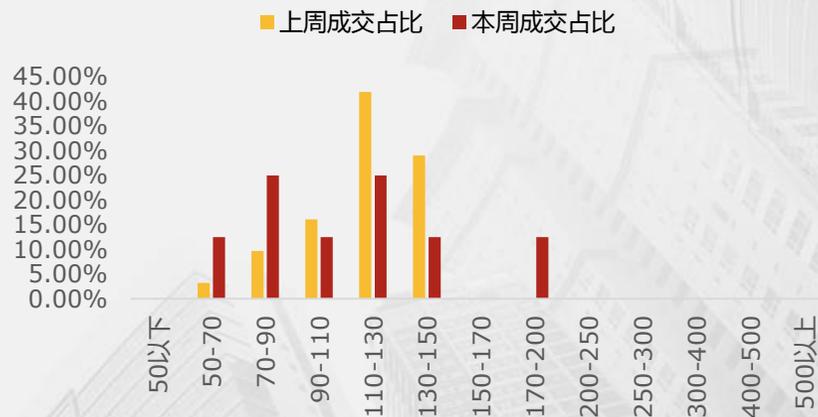
2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



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

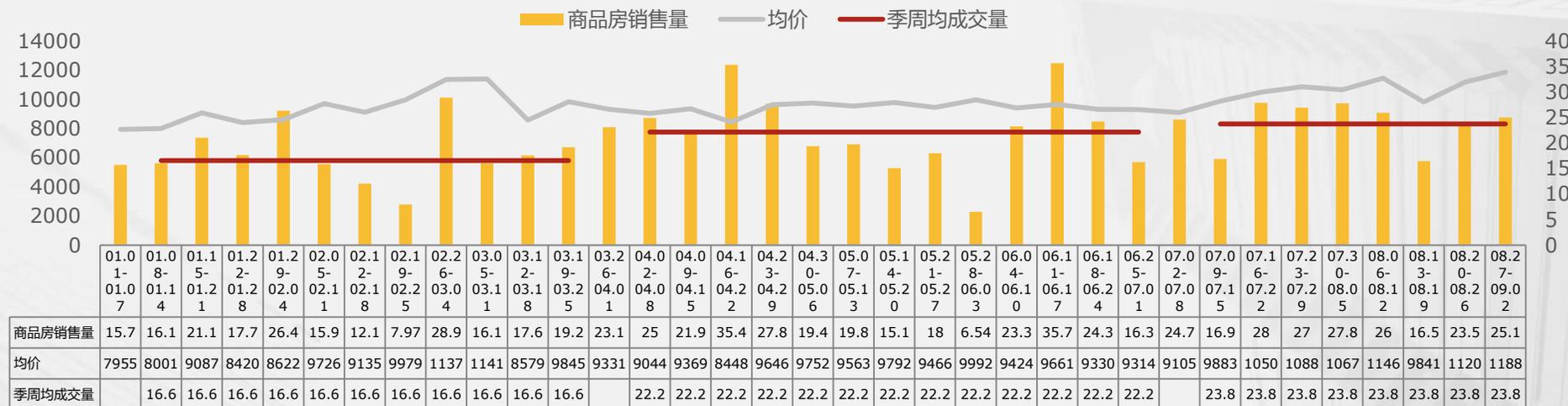


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

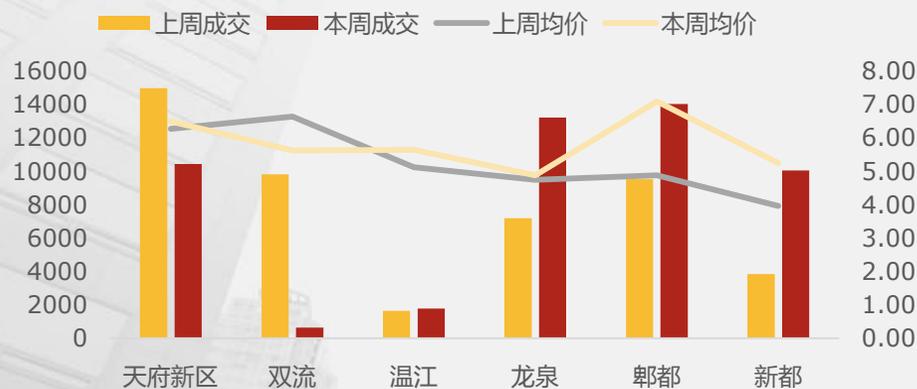
**本周近郊备案量25.08万m<sup>2</sup>，环比上涨6.8%，均价环比上涨6.1%，郫都区万科玖西堂为主力备案项目。**

## 二、住宅市场（近郊备案）

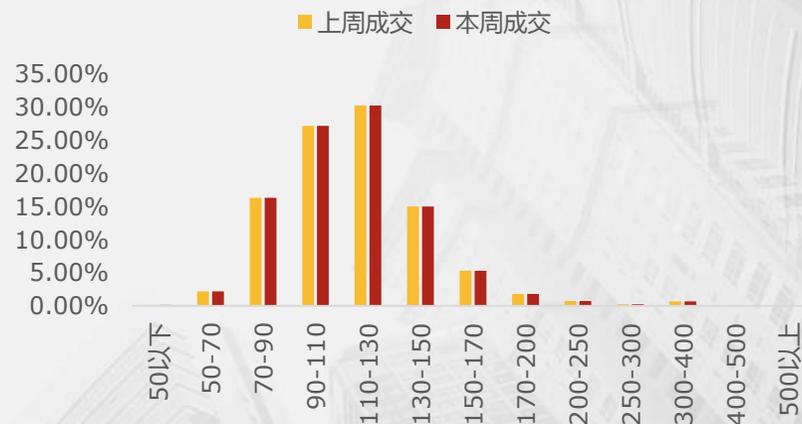
2018年1月至今成都近郊商品住宅销售走势图



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



# 近郊认购量环比下跌42.2%，天府新区恒大天府半岛为 主力认购项目，认购279套，认购均价为12348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

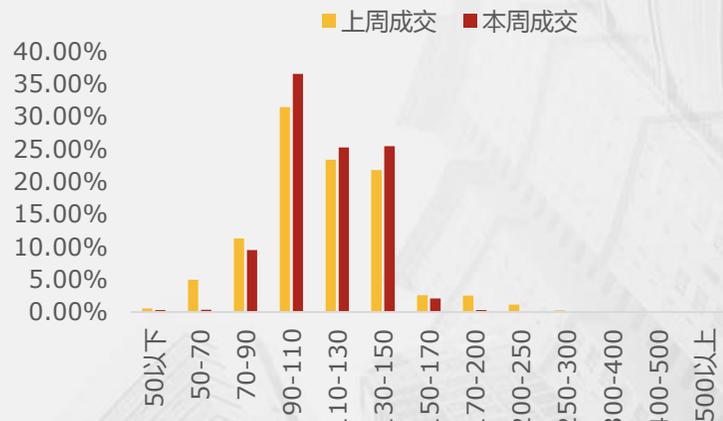


近两周成都近郊商品住宅供销情况



近两周成都各面积段商品住宅成交占比情况

单位：万m<sup>2</sup>



## 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	鑫耀美泉悦府	武侯区	顺江村	171	2.08	12661	鑫耀美泉悦府	武侯区	顺江村	171	2.08	12661	中洲锦城湖岸	高新区	元华-站华	1	0.01	22838
2	绿地新里城	青羊区	外光华	65	1.03	16622	金地天府城	高新区	新川	40	0.39	11893	/	/	/	/	/	/
3	金地天府城	高新区	新川	40	0.39	11893	中国铁建西派城	武侯区	顺江村	6	0.09	16352	/	/	/	/	/	/
4	保利林语溪	成华区	龙潭寺	21	0.20	10380	北辰香麓	高新区	大源	5	0.06	12570	/	/	/	/	/	/
5	中铁青秀未遮山	成华区	十里店	12	0.14	14342	金林中心	锦江区	成仁路	4	0.02	15092	/	/	/	/	/	/
6	中国铁建西派城	武侯区	顺江村	6	0.09	16352	大源欢乐颂	高新区	大源	2	0.01	13826	/	/	/	/	/	/
7	北辰香麓	高新区	大源	5	0.06	12570	新希望锦悦楠庭	武侯区	顺江村	2	0.02	11054	/	/	/	/	/	/
8	华熙528艺术村	锦江区	三圣乡	5	0.05	9190	华宇蓉国府	武侯区	玉林	1	0.01	14010	/	/	/	/	/	/
9	紫御熙庭	青羊区	成飞	5	0.09	15078	龙湖世纪峰景	高新区	大源	1	0.02	17730	/	/	/	/	/	/
10	电建洛悦府	金牛区	五块石	4	0.06	12946	中洲锦城湖岸	高新区	大源	1	0.01	22838	/	/	/	/	/	/

## 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> )				套数	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	鑫耀美泉悦府	武侯区	顺江村	3	0.03	13745	鑫耀美泉悦府	武侯区	顺江村	3	0.03	13745	/	/	/	/	/	/
2	天越	青羊区	花牌坊	2	0.02	17691	南城都汇	高新区	站南	1	0.01	30868	/	/	/	/	/	/
3	东原时光道	青羊区	外光华	1	0.01	11872	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
4	南城都汇	高新区	站南	1	0.01	30868	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
5	星汇广场	锦江区	天府广场	1	0.02	26304	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/



# PART 4

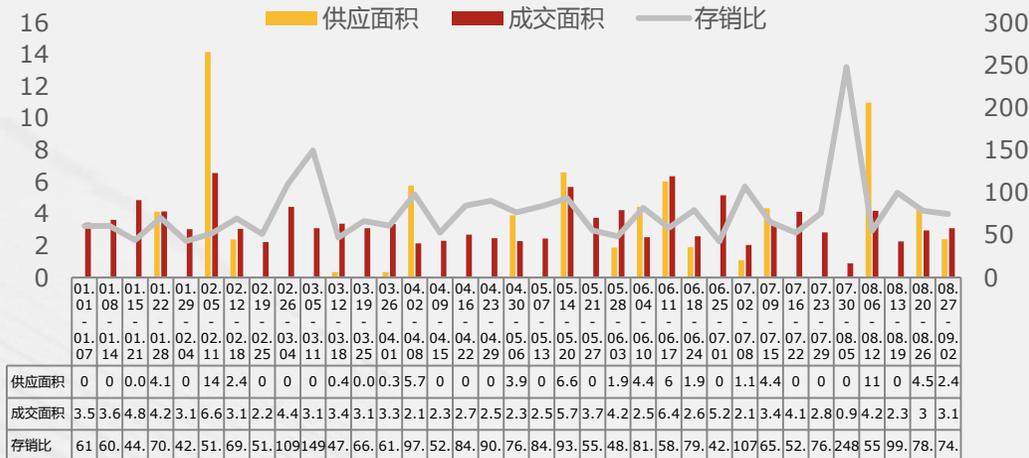
## 公寓市场

本周SOHO新增供应2.42万m<sup>2</sup>；备案量3.11万m<sup>2</sup>，环比上涨28.5%，去化周期约17个月。

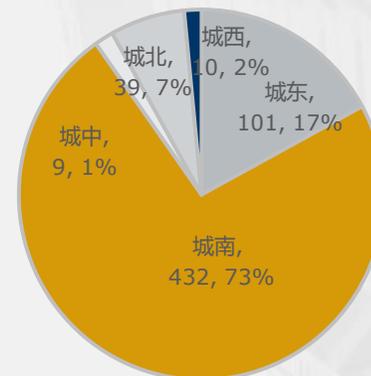
## 四、公寓市场 (SOHO备案)

2018年1月至今主城区SOHO供销走势

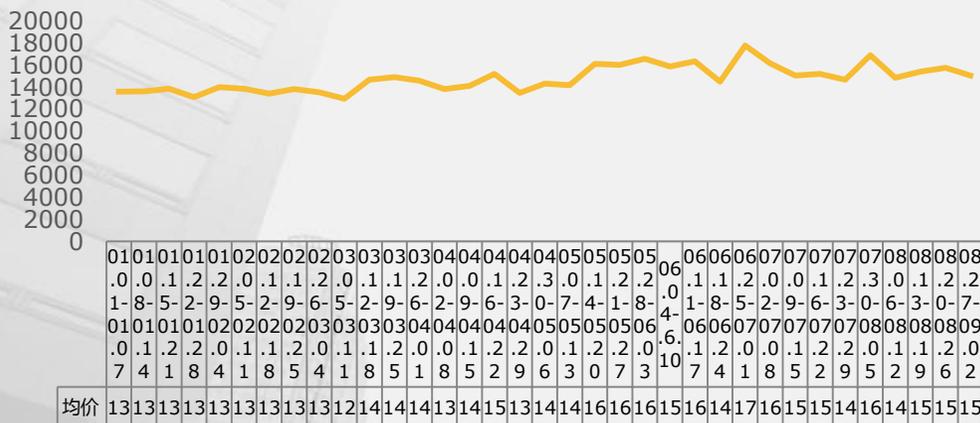
单位：万m<sup>2</sup>



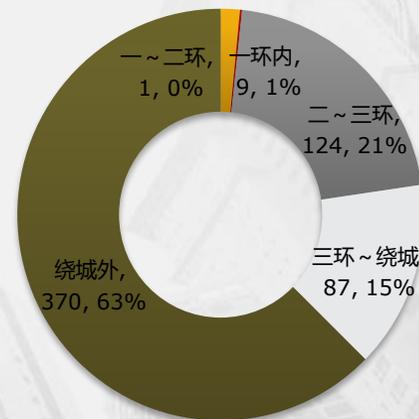
各区域SOHO成交套数占比



2018年1月至今主城区SOHO价格走势



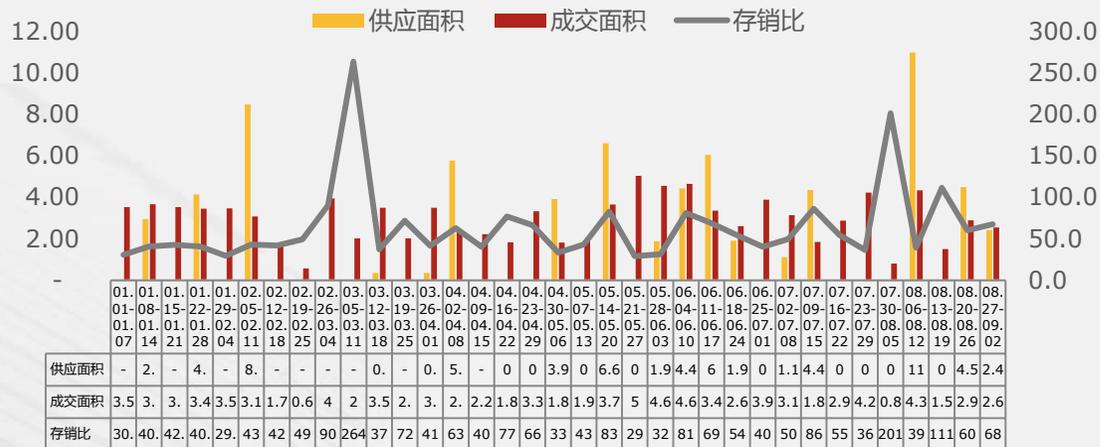
各环域SOHO成交套数占比



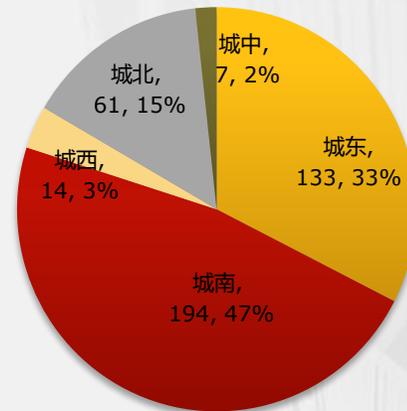
**SOHO本周认购2.55万m<sup>2</sup>，环比下跌11.5%，价格环比上涨33.6%，去化周期约15个月。**

## 四、公寓市场 (SOHO认购)

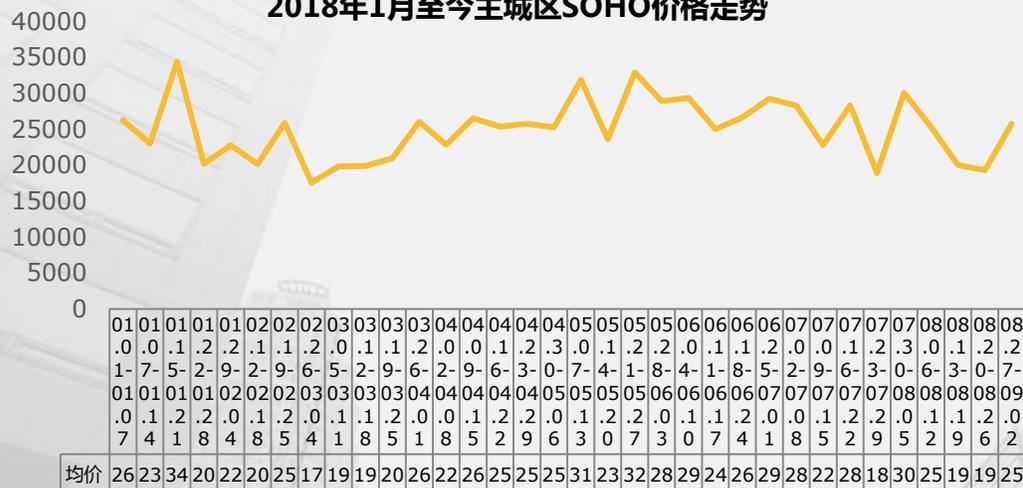
2018年1月至今主城区SOHO供销走势



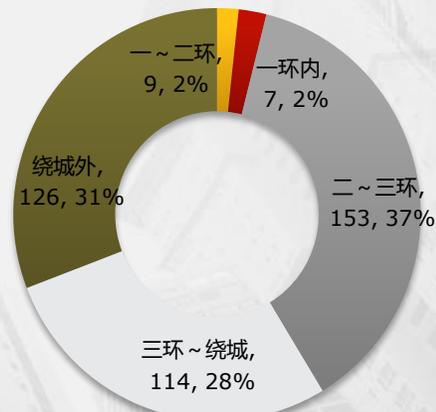
各区域SOHO成交套数占比



2018年1月至今主城区SOHO价格走势



各环域SOHO成交套数占比



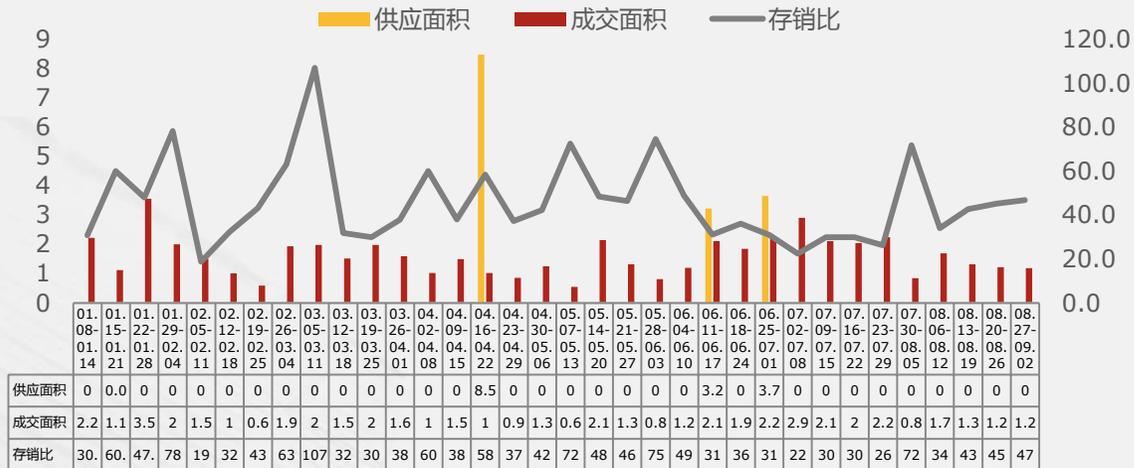
备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

本周LOFT无新增供应，备案量1.19万m<sup>2</sup>，环比下跌2.5%，去化周期约10个月。

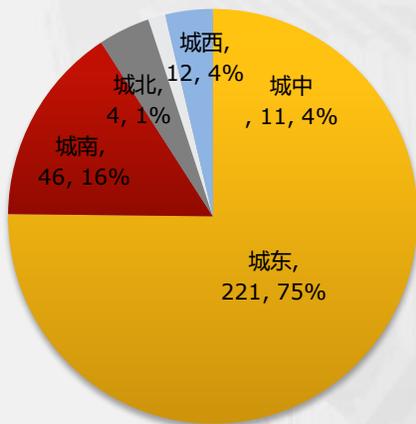
## 四、公寓市场 (LOFT备案)

2018年1月至今主城区LOFT供销走势

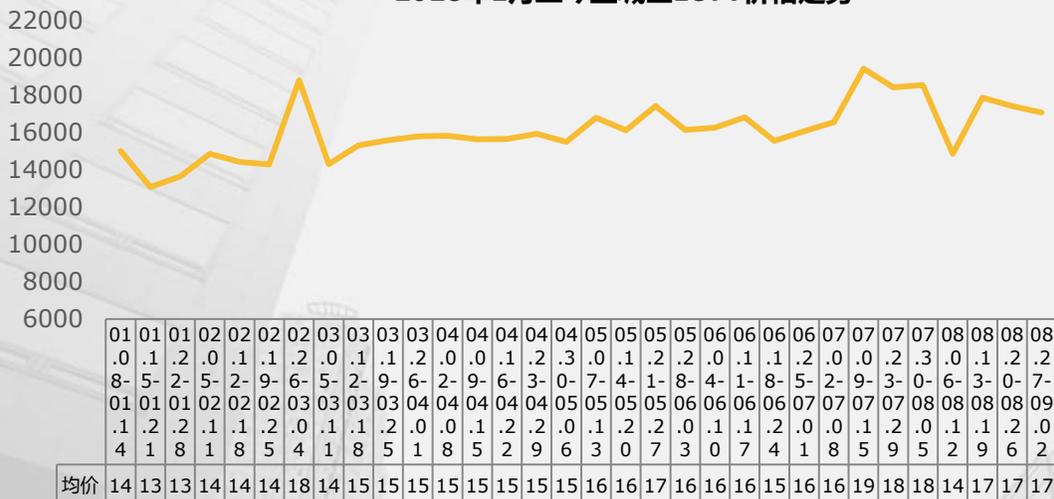
单位：万m<sup>2</sup>



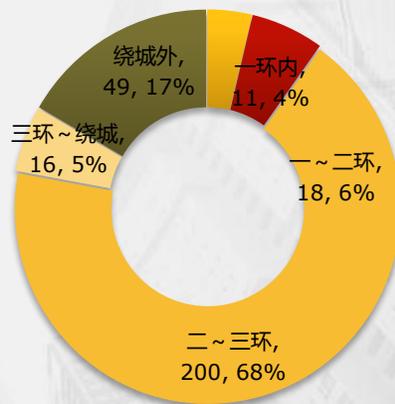
各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT价格走势



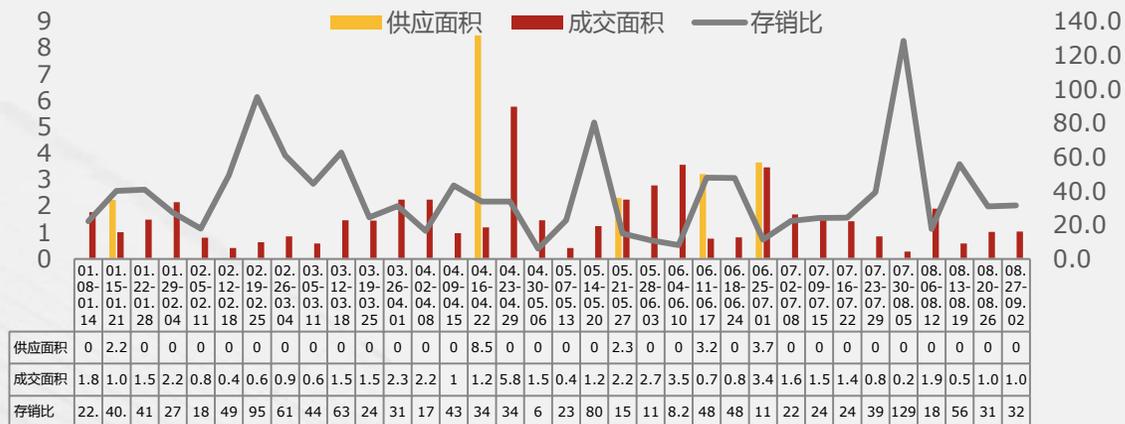
各环域LOFT成交套数占比



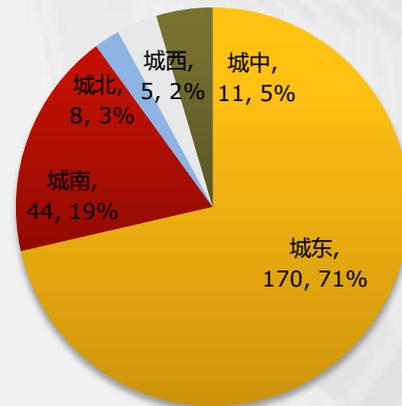
本周LOFT无新增供应，认购量1.04万m<sup>2</sup>，成交量环比上涨1%，去化周期约7个月。

## 四、公寓市场（LOFT认购）

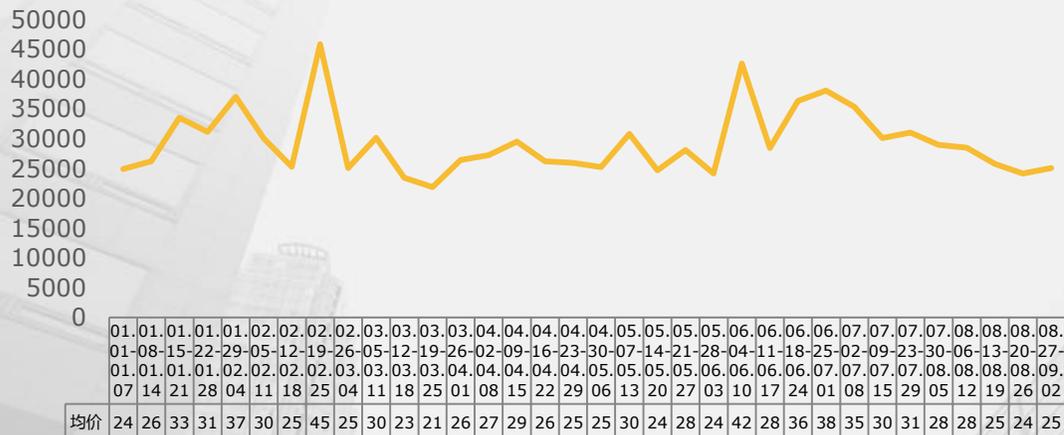
2018年1月至今主城区LOFT供销走势



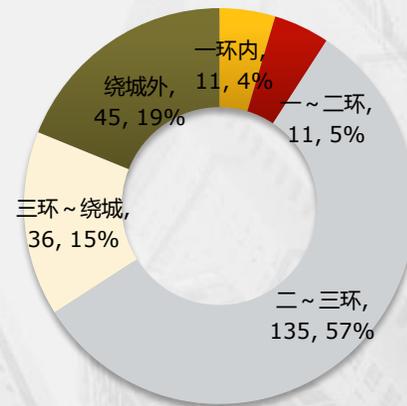
各区域LOFT成交套数占比



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	长冶南阳御龙府	高新区	新川	231	1.18	11238	成华奥园广场	成华区	崔家店	104	0.39	16939
2	锦城南府	高新区	大源	58	0.31	22956	源滩国际社区	成华区	十里店	73	0.27	16310
3	碧桂园中环荟	成华区	十里店	40	0.23	15523	华润时光里	高新区	新川	28	0.13	15890
4	润富国际花园	高新区	站南	28	0.12	25553	茂业豪园	锦江区	海椒市	18	0.06	28886
5	碧桂园沁云里	高新区	中和	25	0.19	13924	大源欢乐颂	高新区	大源	9	0.03	19646
6	金地天府城	高新区	新川	19	0.09	9855	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	8	0.04	11466
7	龙光世纪中心	成华区	十里店	19	0.07	13447	金辉悦府	高新区	犀浦	8	0.04	6581
8	誉峰	高新区	站南	15	0.10	19175	龙光世纪中心	成华区	十里店	7	0.03	16118
9	华霖点金城	金牛区	五块石	14	0.07	12571	龙湖上城	金牛区	驷马市	7	0.03	25576
10	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	13	0.06	11400	中环壹号	成华区	东客站	7	0.04	18014

## 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	龙湖梵城	成华区	崔家店	53	0.39	40000	源滩国际社区	成华区	十里店	65	0.24	22945
2	碧桂园沁云里	高新区	中和	48	0.38	19931	中环壹号	成华区	东客站	40	0.22	29000
3	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	42	0.20	18919	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	36	0.18	18990
4	长治南阳御龙府	高新区	新川	34	0.18	13132	华润时光里	高新区	新川	29	0.12	18404
5	润富国际花园	高新区	站南	30	0.13	22319	成华奥园广场	成华区	崔家店	19	0.08	28236
6	瑞安城中汇（城北天地）	金牛区	李家沱	29	0.18	25065	茂业豪园	锦江区	海椒市	6	0.02	35743
7	雄飞新园紫郡	高新区	站南	19	0.13	18908	融创香璟台	高新区	新川	6	0.02	50000
8	恒大珺临阁	高新区	大源	17	0.09	42637	龙湖上城	金牛区	驷马市	5	0.02	50000
9	华霖点金城	金牛区	五块石	14	0.07	9144	炎华置信花千集	金牛区	荷花池	5	0.02	32226
10	碧桂园中环荟	成华区	十里店	12	0.06	28000	盈嘉赢家（盈嘉大厦）	锦江区	东大街	5	0.03	43553



# PART 5

## 本周开盘统计

## 五、开盘情况统计

成都一，二圈层共计5个项目开盘（住宅3个，公寓2个），环比上周开盘项目减少，但总体认购率有所上升。

其中成华区“龙湖梵城”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> )
成华区	龙湖梵城	SOHO	8月29日	156套	68-83m <sup>2</sup>	60.9%	18000元/m <sup>2</sup> (精装标准4000元/m <sup>2</sup> )
郫都区	中铁奥维尔	高层	8月25-28日	516套	82-89m <sup>2</sup>	100%	6300元/m <sup>2</sup> (清水)
双流区	碧桂园海德公园	高层	8月29、31日	371套	94-120m <sup>2</sup>	70.4%	13367元/m <sup>2</sup> (精装标准2680元/m <sup>2</sup> )
双流区	棠湖泊林城	SOHO	9月1日	197套	33-82m <sup>2</sup>	86.3%	11743元/m <sup>2</sup> (清水)
天府新区	恒大天府半岛	超高层	8月29、31日	900套	114-155m <sup>2</sup>	50.9%	12348元/m <sup>2</sup> (精装标准3998元/m <sup>2</sup> )



**坚守专业，创新价值！**

**—— THANKS ——**