

成都房地产市场周报

(2018年09月03日-09月09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：**成都出台新规：新建高楼外墙24米以上不宜使用墙砖；28家银行首套房贷款利率上浮30% 成都二套房贷首付主流为4；北京开展国土调查工作 以2019年12月31日为时点；深圳“城中村”可统筹纳入住房保障体系；广州公积金新政：违规提取公积金将被禁用5年 未缴、少缴应补缴；房地产税法等11部税法亮相5年立法规划。
- **土地市场情况：**供应方面：成都仅新增供应1宗土地，供应区域位于近郊；成交方面：成都成交4宗土地，主城区为主要成交区域。
- **商品房市场供销情况：**供应方面：13个项目取得14个预售许可证，无项目有住宅预售，13个项目共新增预售面积50.58万 m^2 ，新增预售量有大幅度增长，主要供应区域位于近郊；成交方面：主城区认购量0.09万 m^2 ，环比跟上周持平，均价环比下跌14.9%，阿玛尼公寓认购价远超于整体认购均价水平；近郊认购量环比上涨2.1%，天府新区雅居乐花园为主力认购项目，认购432套，认购均价为9808元/ m^2 ；高层豪宅备案4套，备案项目为中国铁建西派澜岸备案2套，高盛金融中心备案1套，绿地锦天府备案1套。
- **公寓市场供销情况：**SOHO本周认购0.79万 m^2 ，环比下跌69.1%，价格环比上涨13.7%，去化周期约49个月；本周LOFT无新增供应，认购量0.31万 m^2 ，成交量环比下跌70.2%，去化周期约23个月。

一、一周要闻（成都）

1

成都出台新规：新建高楼外墙24米以上不宜使用墙砖

针对外墙砖的安全隐患，北京、上海、重庆、江苏、大连等地方政府推广建筑外墙使用外墙涂料，并明确规定高层建筑必须使用外墙涂料进行装修，住宅建筑外墙限制使用墙面砖，推广使用质量优异的建筑外墙涂料。其中上海市就明文规定，限制设计、使用外墙面砖和禁止设计、使用马赛克等外墙瓷质贴面材料；2010年重庆发布《重庆市建设领域限制、禁止使用落后技术通告》，提出主城区20层楼及以上的临街居住建筑外墙今后将不得使用普通外墙面砖。厦门、大连等城市都有类似规定出台。

《通知》规定，凡2018年9月1日以后办理建筑施工许可证的新建项目，外保温建筑外墙饰面砖的使用高度不宜超过24米。若超过24米仍需使用饰面砖的项目，必须办理工程质量保险，且设计单位须进行专项设计，施工单位须制定专项施工方案并组织专家论证后方可实施。用于二层（或高度8米）以上外保温建筑外墙粘贴的饰面砖单块面积不应大于15000平方毫米，厚度不应大于7毫米。

目前还未取得建筑施工许可证的新建项目，外保温建筑外墙饰面砖工程一律按24米以下设计和审查，对已取得建筑工程规划许可证和施工图审查合格证外墙饰面砖需变更的，如色彩无变化，仅涉及材料更改，应进行施工图设计变更，并经审查机构审查合格后即可，无需到规划部门办理变更手续。超过24米的需使用外保温建筑外墙饰面砖的新建项目，在项目实施进入施工阶段，由建设单位、施工单位办理外保温建筑外墙饰面砖工程质量保险，再进行专项设计、审查，抄送质监部门后方可实施。

此外，鼓励使用安全环保、绿色节能、防腐防污能力强、自洁性能高的新材料、新技术、新工艺。外保温建筑外墙采用工业化方式生产的围护结构与饰面砖一体化的外墙，饰面砖使用高度超过24米的无需办理工程质量保险手续。当采用外墙涂料的宜采用符合本通知附件标准材料。

2

28家银行首套房贷款利率上浮30% 成都二套房贷首付主流为4

8月，全国首套房贷款平均利率继续上涨，涨幅呈进一步缩小趋势。融360监测数据显示，全国首套房贷款平均利率为5.69%，相当于基准利率1.161倍，环比7月上升0.35%；同比去年8月首套房贷款平均利率5.12%，上升11.13%。

另外，工、农、中、建国有四大行首套房贷款平均利率已达基准利率上浮15.9%水平；执行首套基准上浮20-30%银行数增多。

当前房贷市场政策指向仍以偏紧调控为主，利率、首付、贷款审核均保持偏严态势，预计后期执行利率下降的银行数将会进一步减少，持平及上涨的银行数将会增多，随着利率持平银行数的增加，利率将表现出逐渐稳定的趋势。

8月房贷利率上升银行数量减少，持平银行占较大比例。数据显示，在全国35个城市533家银行分（支）行中，有40家银行分（支）行首套房贷款利率上升，占比7.50%，较上月减少7家银行分（支）行；有488家银行分（支）行首套房贷款利率与上月持平，占比91.56%。

另外，19家主要银行中首套房贷款平均利率最低为基准1.088倍；银行首套房贷款平均利率最高为基准1.242倍；工、农、中、建国有四大行首套房贷款平均利率已达基准利率上浮15.9%水平。

首套房执行首套基准上浮20—30%银行数增多。128家银行首套执行基准利率上浮20%，较上月增加13家；30家银行首套执行基准利率上浮25%，较上月增加2家；28家银行首套执行基准利率上浮30%，较上月增加3家。

成都二套房贷首付主流为4成，二套房首付情况保持稳定，8月全国二套房贷款平均利率为6.05%，较上月上涨2个基点，整体涨幅持平上月。

8月二套房主流首付3成的城市仍为7个，占比20.00%；首付4成的城市占比31.43%，包括成都、东莞、青岛、济南等13个城市。



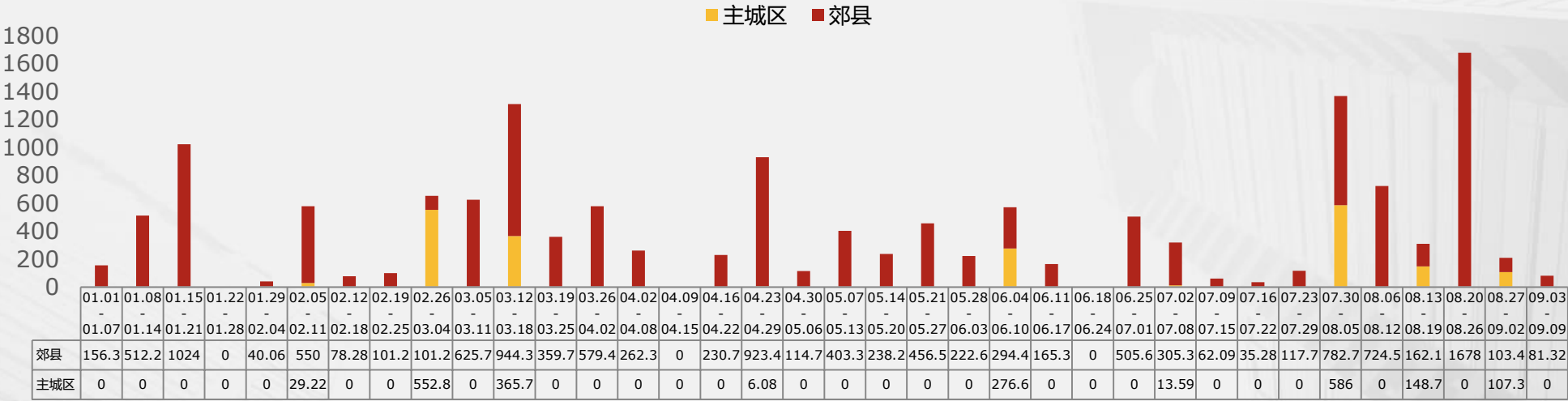
PART 2

土地市场

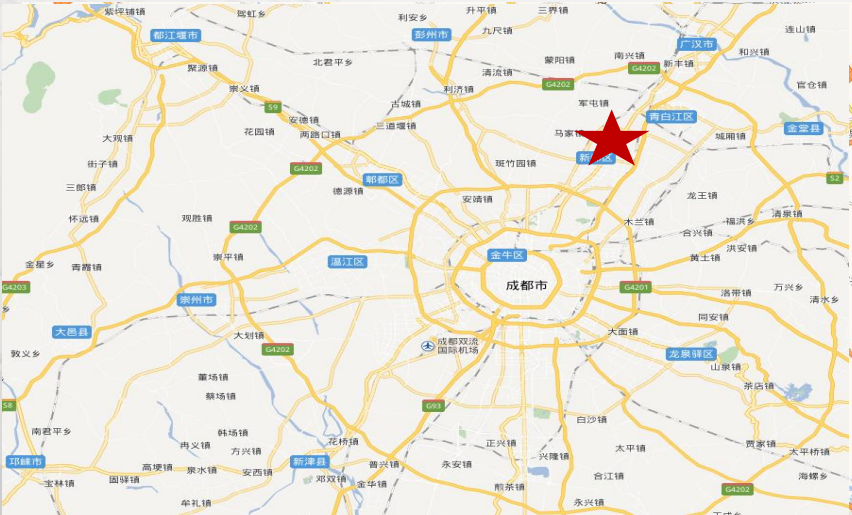
二、土地市场（供应）

本周成都仅新增供应1宗土地，供应区域位于近郊。

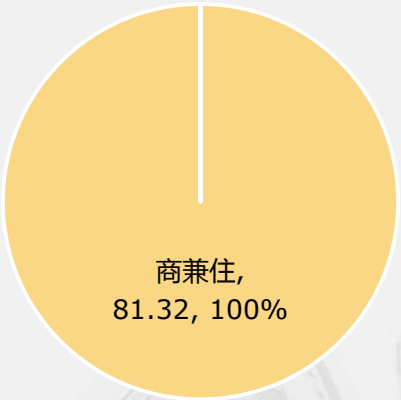
2018年1月至今大成都土地供应情况



供应土地分布



本周成都供应土地用地性质占比



本周仅新增供应1宗商业兼住宅用地，
位于新都区大丰。

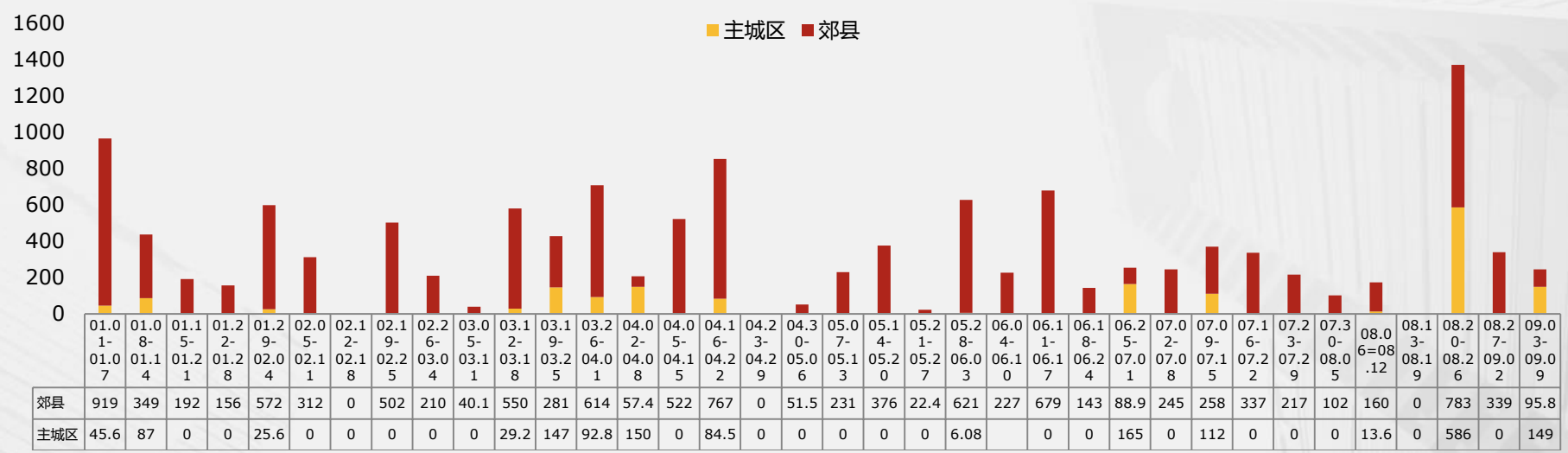
二、土地市场（供应明细）

宗地位置	净用地面积（亩）	用地性质	容积率	起拍楼面地价 （元/㎡）	出让方式	上市时间
新都区大丰街道高家社区2、3组	81.3194	商业兼容住宅	2.5	4200.01	拍卖	2018-09-07

二、土地市场（成交）

本周成都成交4宗土地，主城区为主要成交区域。

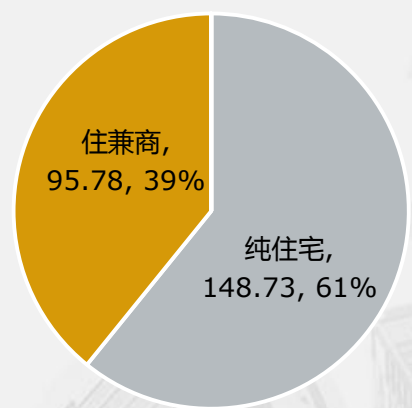
2018年1月至今大成都土地成交情况



成交土地分布



本周成都成交土地用地性质占比



本周成交4宗土地，其中成华区和锦江区成交3宗纯住宅用地，崇州市成交1宗住宅兼商业用地。

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
崇州市崇阳街道蜀南东路与晋康南路交叉口东南侧（崇州市崇阳街道仁里社区2、6、7组，三和社区1、7组）	95.7785	住宅兼容商业	3374.99	3524.99	45015.9	4.44	12.77047	2018-09-06	崇州市崇中展业投资有限公司	持证准用面积(亩)及方式95.7785指标价款
成华区龙潭街道办事处丛树社区7、9、12组	47.2019	纯住宅	7503	7503	70830.57	0	9.4403	2018-09-05	成都奥山置业有限公司	1、持证准用面积(亩)及方式47.2019指标证书；2、成品住宅（全装修）建设比例不低于项目住宅建筑面积的100%，租赁住房 and 商品住房采用同一标准装修；3、建设计容建筑面积不小于出让宗地计容总建筑面积5%的租赁住房（租赁住房单套建筑面积控制在60-120㎡范围内），并按规划配比要求建筑相应的地下停车位；4、各类户型面积按60-70㎡、80-90㎡、110-120㎡标准设计。其中，60-70㎡户型的建筑面积占租赁住房总建筑面积的30%，80-90㎡户型的建筑面积占租赁住房总建筑面积的50%，110-120㎡户型的建筑面积占租赁住房总建筑面积的20%。
成华区青龙街道办事处海滨湾社区7、8组	30.7181	纯住宅	8006	8006	32790.17	0	4.0957	2018-09-05	深业泰然（集团）股份有限公司	1、持证准用面积(亩)及方式30.7181指标证书；2、公建配套：①、用地面积不小于200平方米的居民健身设施1处；②、建筑面积不小于300平方米的开闭所（含配电房）1处。
锦江区成龙路街道巷子树村4、5、6组	70.8141	纯住宅	11000	11000	77895.4	0	7.0814	2018-09-05	四川省商业建设有限责任公司，成都驿锦投资有限公司	1、持证准用面积(亩)及方式70.8141指标证书；2、成品住宅（全装修）建设比例不低于项目住宅建筑面积的100%，租赁住房 and 商品住房采用同一标准装修；3、建设计容建筑面积不小于出让宗地计容总建筑面积5%的租赁住房（租赁住房单套建筑面积控制在60-120㎡范围内），并按规划配比要求配建相应的地下停车位；4、各类户型面积按60-70㎡、80-90㎡、110-120㎡标准设计，其中，60-70㎡户型的建筑面积占租赁住房总建筑面积的30%，80-90㎡户型的建筑面积占租赁住房总建筑面积的60%，110-120㎡户型的建筑面积占租赁住房总建筑面积的10%。



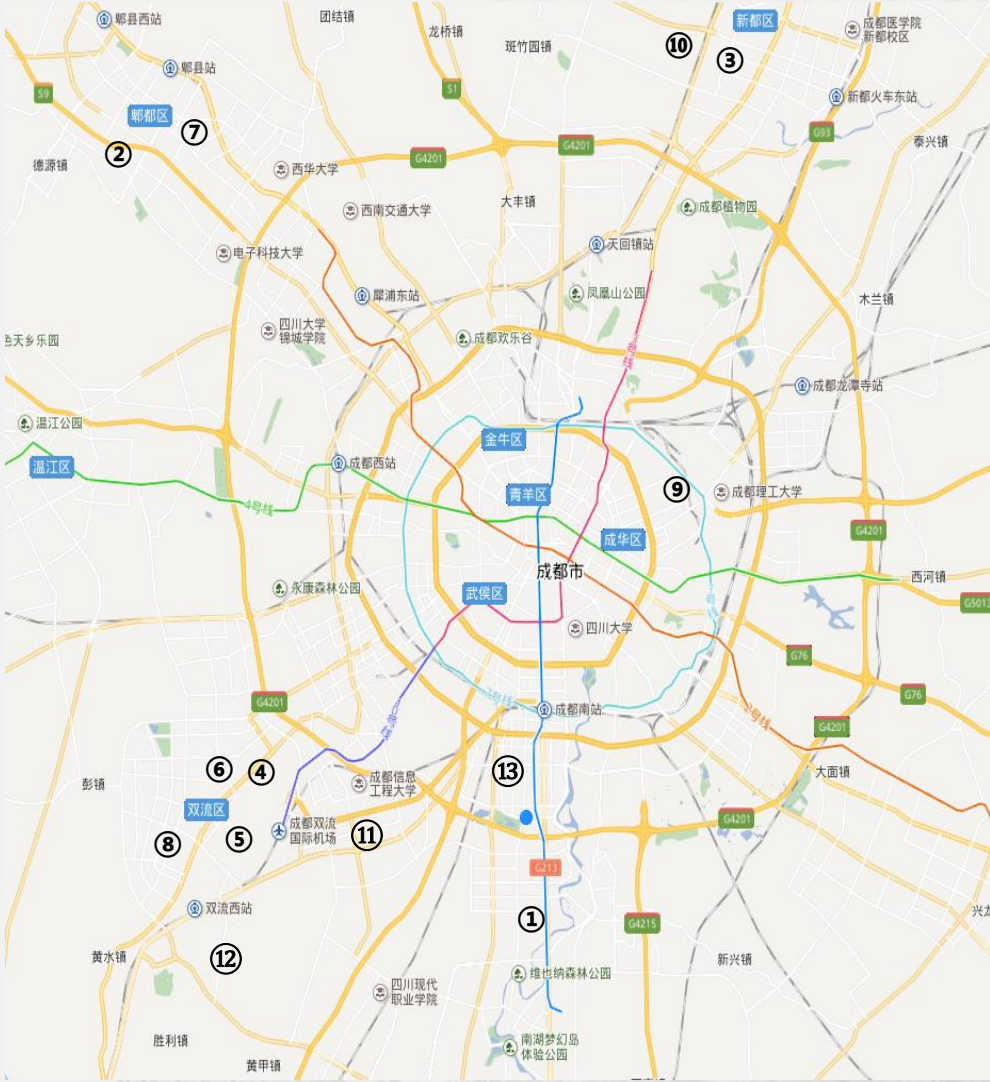
PART 3

住宅市场

本周13个项目取得14个预售许可证，主要供应区域位于近郊，无项目有住宅预售。

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(m²)	上市时间	住宅预售均价
101642	滨江天樾	成都市天府新区	商业、办公	26178.1	2018/9/10	/
101641	乐视界广场	郫都区	办公	34552.6	2018/9/10	/
101636	富豪尚都	新都区	车位	20445.8	2018/9/10	/
101635	旭辉金科棠府	双流区	商业	2180.12	2018/9/10	/
101633	景悦城三期	双流区	商业用房、办公用房	24910.9	2018/9/7	/
101634	花样年·家天下三期	双流区	商业、办公	23705.8	2018/9/7	/
101632	景悦城三期	双流区	商业用房、办公用房	15689.5	2018/9/7	/
101629	花样年·龙年国际中心	郫都区	商业/办公	44375.7	2018/9/7	/
101628	汇恒置地大楼	双流区	办公、商业	19450	2018/9/7	/
101627	源滩城	成华区	办公	16383.1	2018/9/5	/
101626	和信中心	新都区	办公	7897.2	2018/9/4	/
101624	成都远大林语城南地块	双流区	机动车位	122572	2018/9/4	/
101625	紫郡兰园	双流区	机动车位	78386.5	2018/9/4	/
1623	誉峰遇见中心	高新区	办公	69116.5	2018/9/4	/



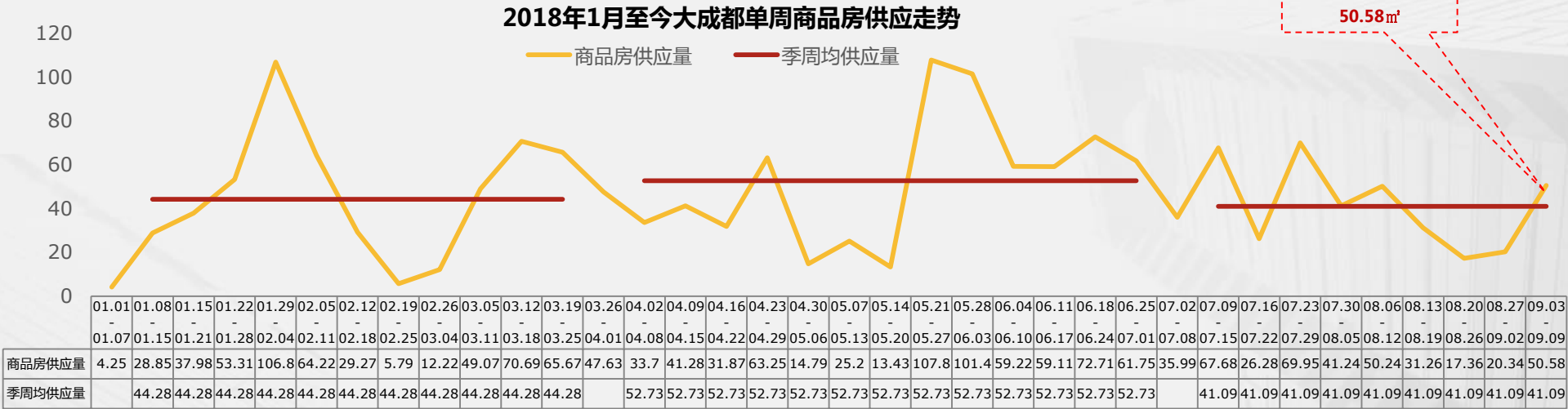
成都部分新增商品住宅
(09.03-09.09)

- ① 滨江天樾
- ② 乐视界广场
- ③ 富豪尚都
- ④ 旭辉金科棠府
- ⑤ 景悦城三期
- ⑥ 花样年·家天下三期
- ⑦ 花样年·龙年国际中心
- ⑧ 汇恒置地大楼
- ⑨ 源滩城
- ⑩ 和信中心
- ⑪ 成都远大林语城南地块
- ⑫ 紫郡兰园
- ⑬ 誉峰遇见中心

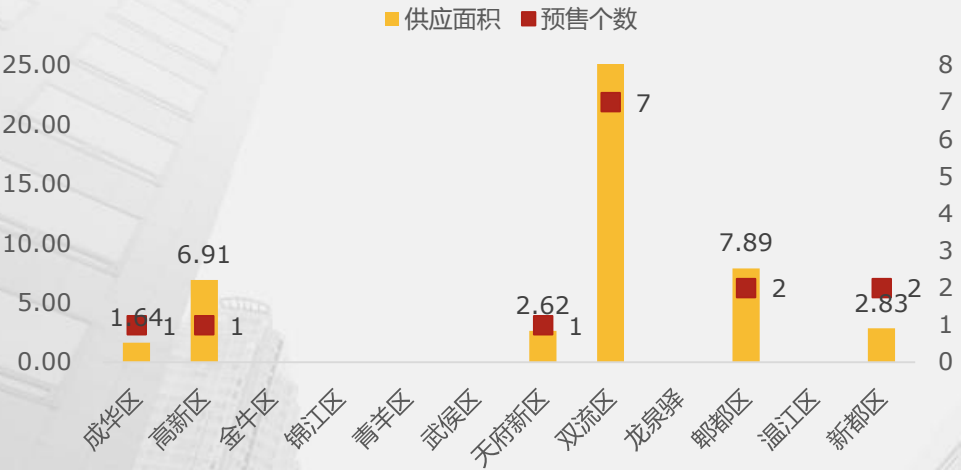
备注：数据来源成都房管局

成都本周新增预售量有大幅度增长，13个项目共新增预售面积50.58万m²，主要供应区域位于近郊。

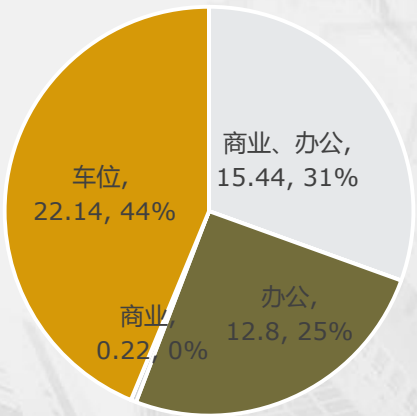
二、整体市场（供应）



本周主城区各行政区新增供应面积



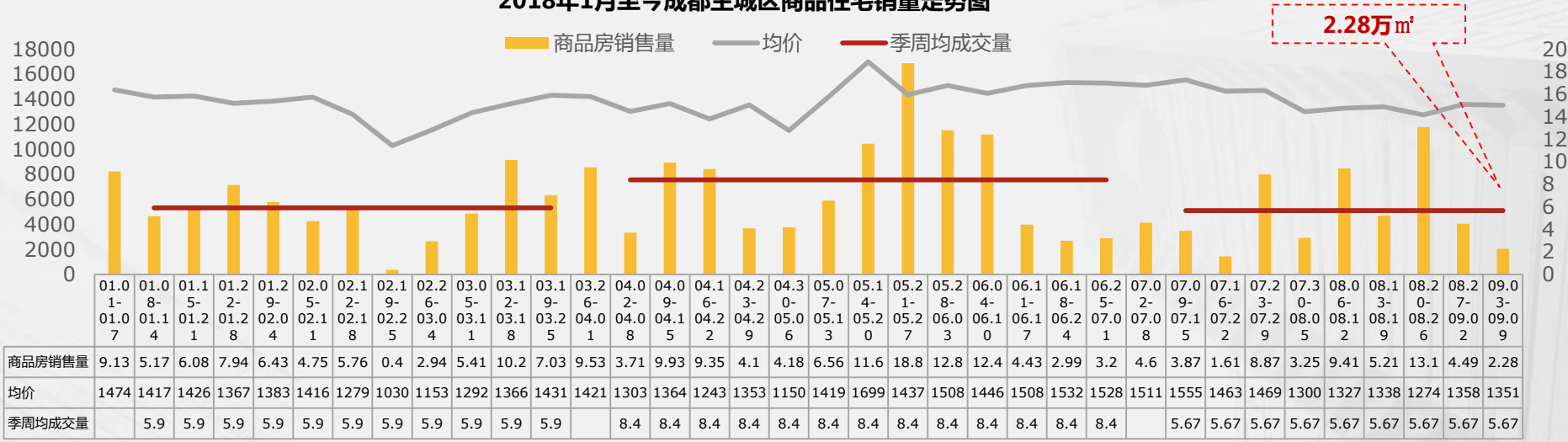
新增项目物业类型占比



本周住宅备案量2.28万m²，环比下跌49.2%，均价环比下跌0.49%，成华区保利林语溪为主力备案项目。

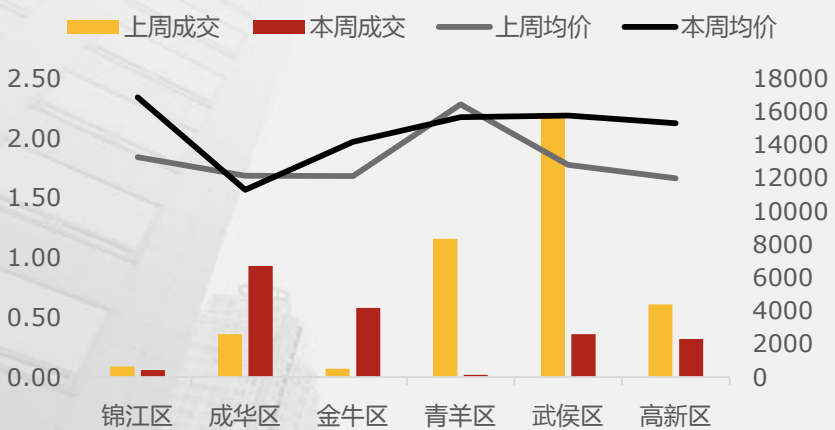
二、住宅市场（主城区备案）

2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图

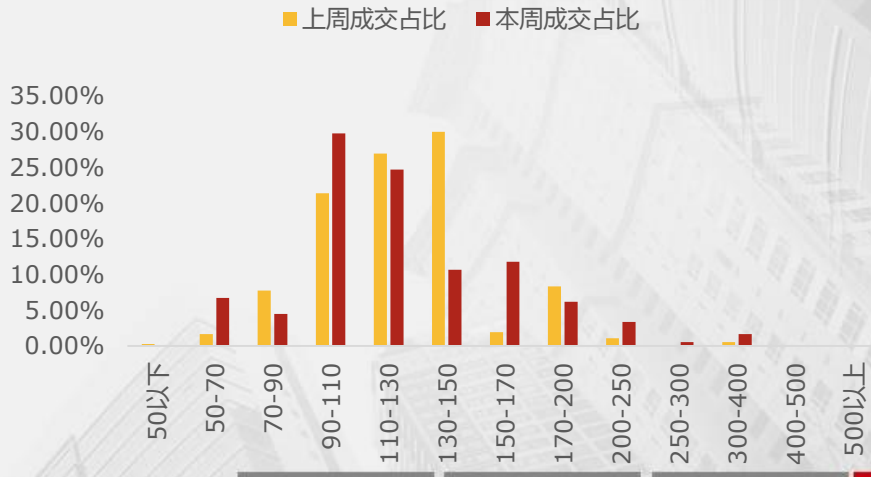


近两周成都主城区商品住宅供销情况

单位：万m²



本周主城区商品房住宅各面积段成交套数占比情况

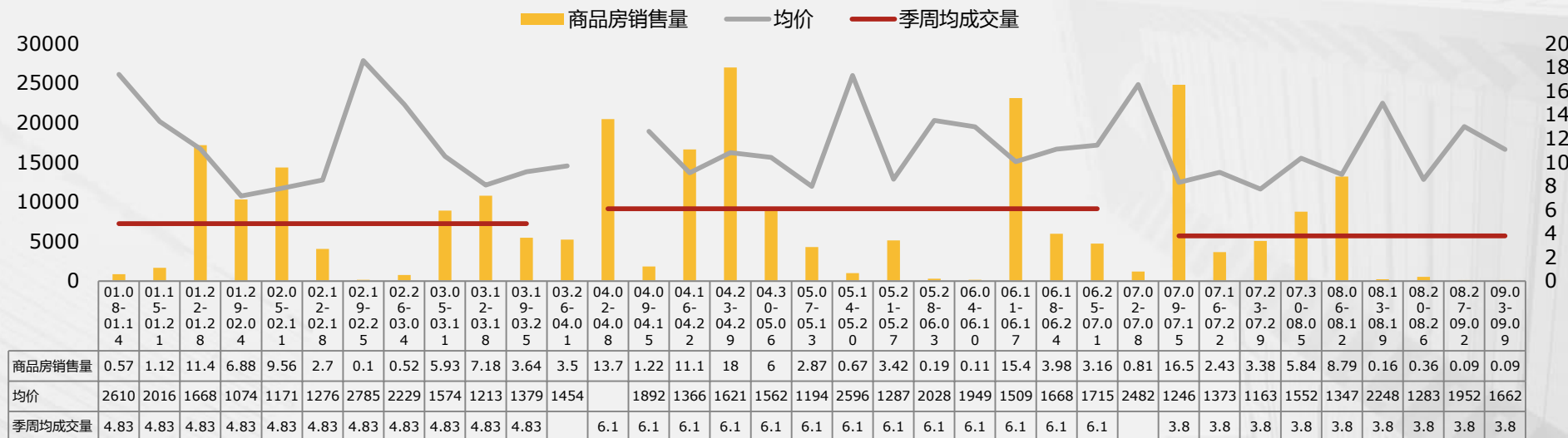


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

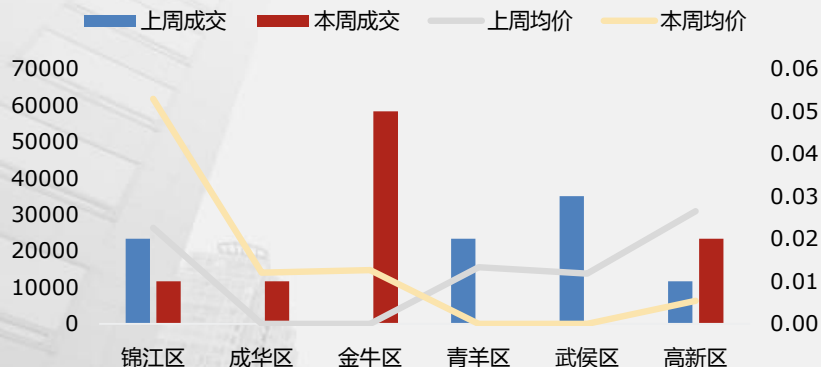
二、住宅市场（主城区认购）

本周主城区认购量0.09万m²，环比与上周持平，均价环比下跌14.9%，阿玛尼公寓认购价远超于整体认购均价水平。

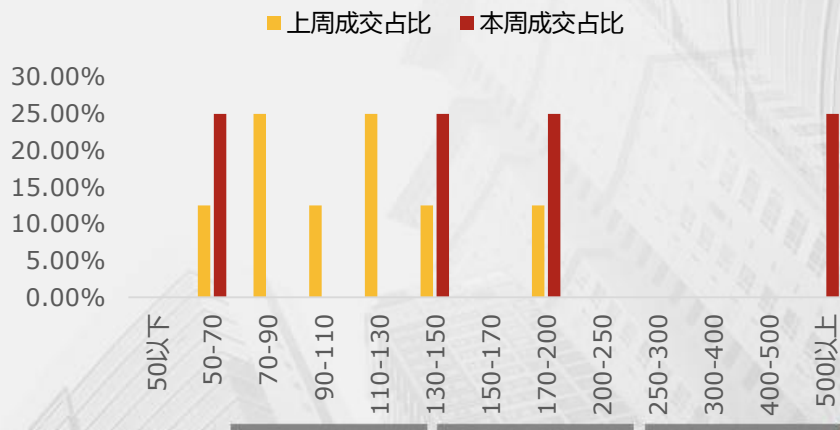
2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



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

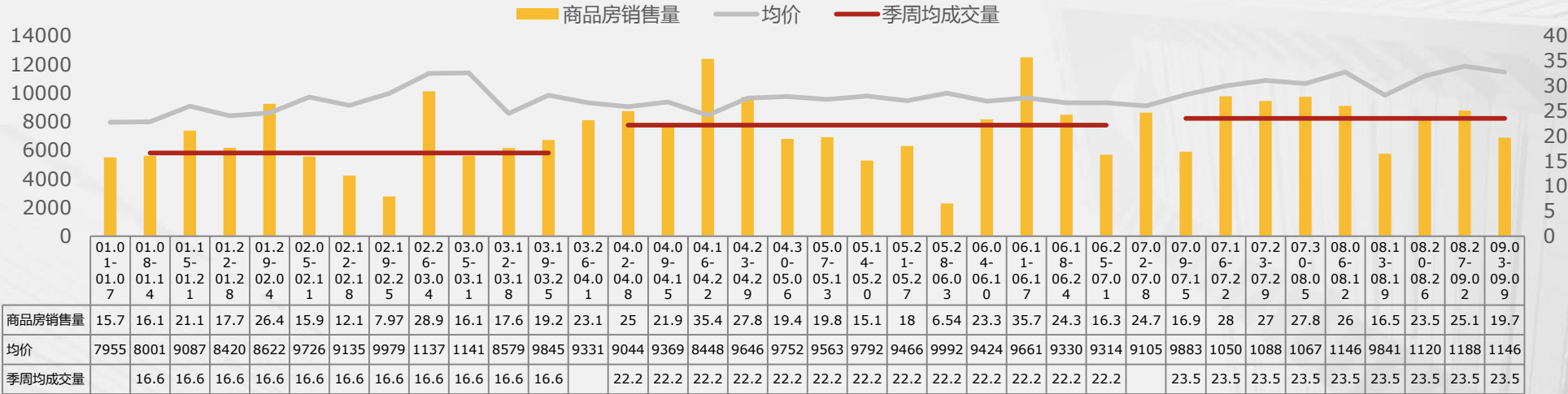


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

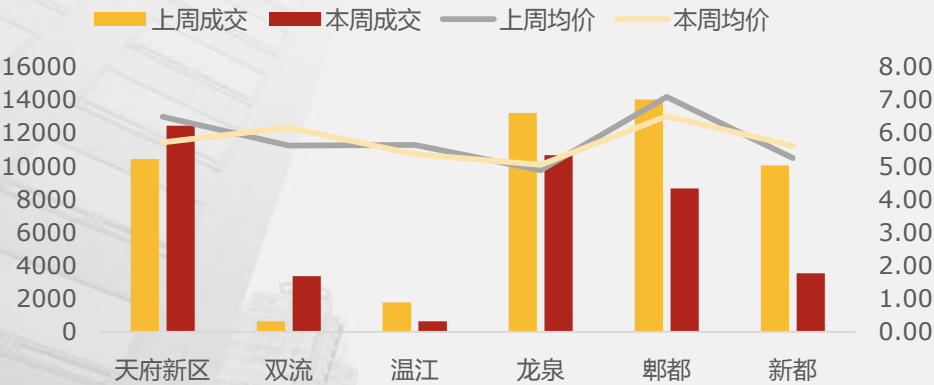
本周近郊备案量19.66万m²，环比下跌21.6%，均价环比下跌3.5%，郫都区万科城为主力备案项目。

二、住宅市场（近郊备案）

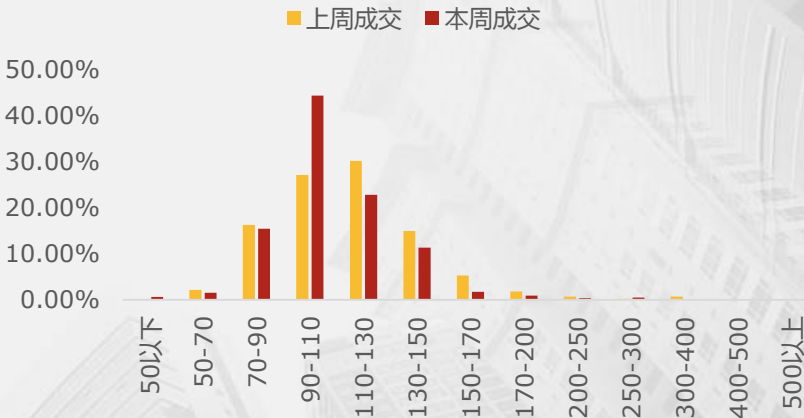
2018年1月至今成都近郊商品住宅销售走势图



近两周成都近郊商品住宅供销情况



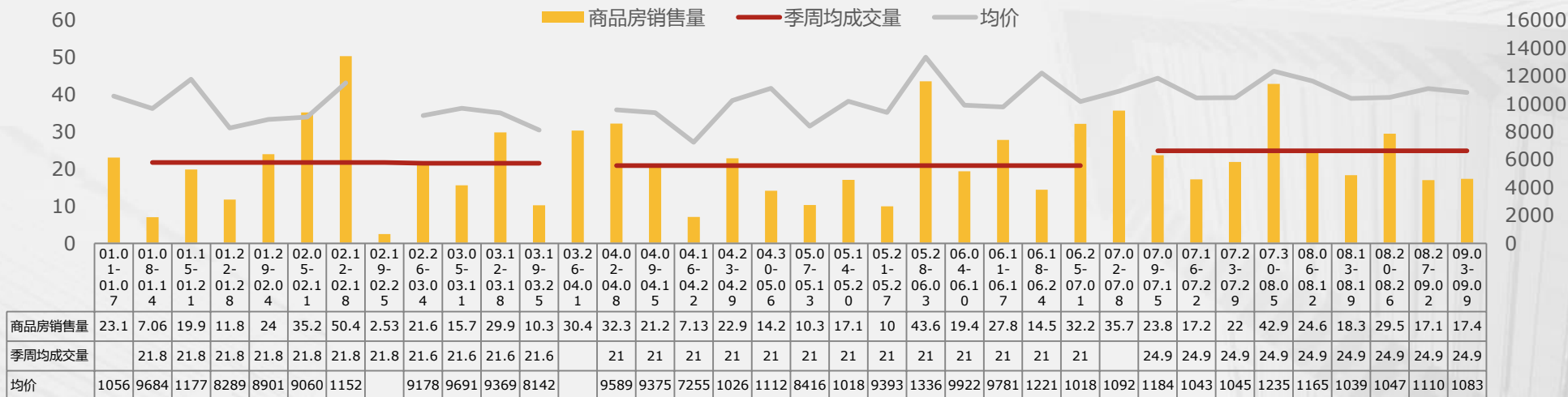
近两周成各面积段商品住宅成交占比情况



二、住宅市场（近郊认购）

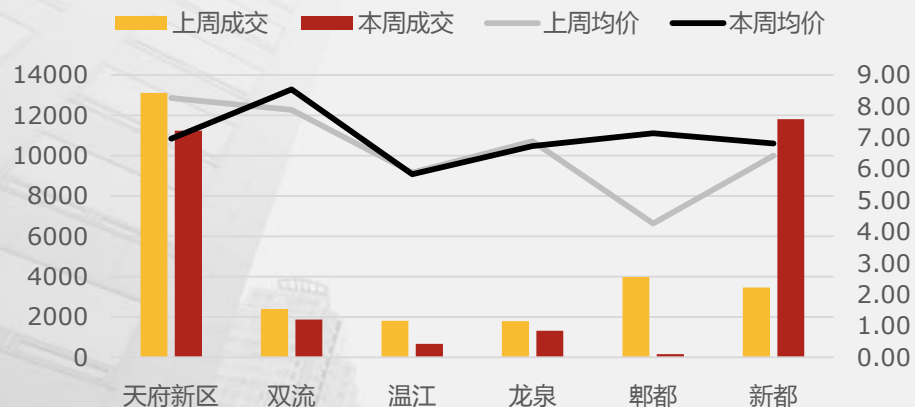
近郊认购量环比上涨2.1%，天府新区雅居乐花园为主力认购项目，认购432套，认购均价为9808元/m²。

2018年1月至今成都近郊商品住宅销量走势图

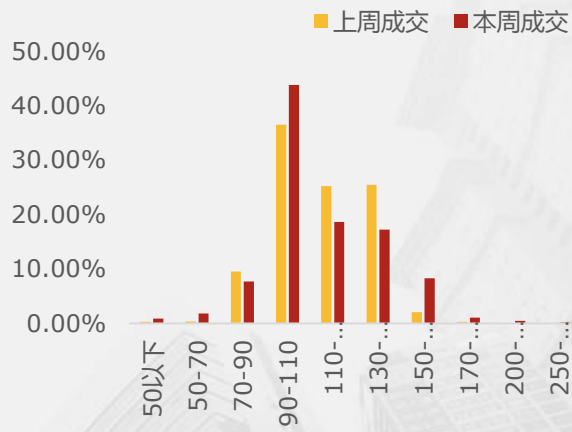


近两周成都近郊商品住宅供销情况

单位：万m²



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	保利林语溪	成华区	龙潭寺	47	0.46	10369	中国铁建西派城	武侯区	顺江村	20	0.35	15806	中国铁建西派澜岸	高新区	元华-站华	2	0.06	29292
2	电建洛悦府	金牛区	五块石	29	0.45	13188	人居盛和林语	高新区	新南天地	8	0.10	11449	高盛金融中心	高新区	南沿线高新段站南	1	0.013	18181
3	华宇旭辉锦绣花城	成华区	龙潭寺	27	0.35	12880	正成南郡	高新区	新川	5	0.05	13085	绿地锦天府	锦江区	静居寺攀成钢	1	0.02	16653
4	中国铁建西派城	武侯区	顺江村	20	0.35	15806	北辰香麓	高新区	大源	2	0.03	12607	/	/	/	/	/	/
5	人居盛和林语	高新区	新南天地	8	0.10	11449	朗诗熙华府	高新区	大源	2	0.04	16505	/	/	/	/	/	/
6	首创光和城	成华区	驷马桥	6	0.04	9210	中国铁建西派澜岸	高新区	大源	2	0.05	29292	/	/	/	/	/	/
7	星汇广场	锦江区	天府广场	5	0.04	16993	高盛金融中心	高新区	站南	1	0.01	18181	/	/	/	/	/	/
8	正成南郡	高新区	新川	5	0.05	13085	合能璞丽	高新区	大源	1	0.01	9086	/	/	/	/	/	/
9	金沙御苑	金牛区	内金沙	4	0.03	12836	绿地威廉公馆	武侯区	太平寺	1	0.01	14351	/	/	/	/	/	/
10	恒大锦城	成华区	龙潭寺	3	0.03	10215	南城都汇	高新区	站南	1	0.01	9357	/	/	/	/	/	/

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	阿玛尼公寓	锦江区	海椒市	1	0.01	61740	/	/	/	/	/	/	阿玛尼公寓	锦江区	东大街沿线 海椒市	1	0.01	61740
2	华宇旭辉锦绣花城	成华区	龙潭寺	1	0.01	14070	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
3	瑞安城中汇 (城北天地)	金牛区	李家沱	1	0.05	14764	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
4	上锦颐园	高新区	红光	1	0.02	6336	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/



PART 4

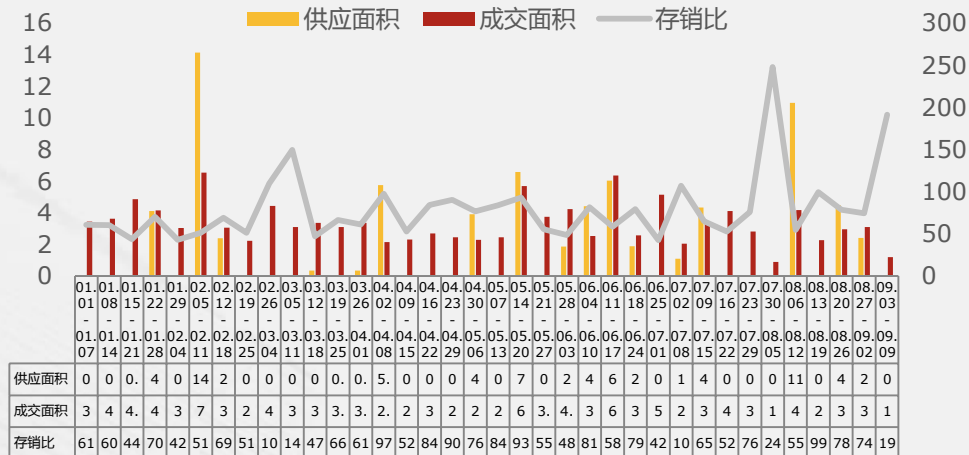
公寓市场

四、公寓市场 (SOHO备案)

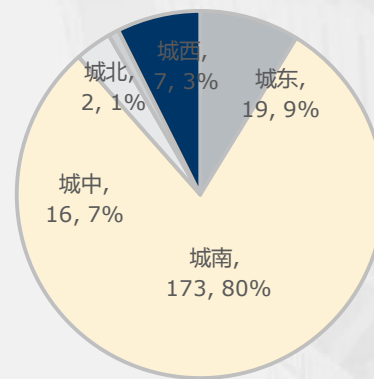
本周SOHO无新增供应；备案量1.21万 m²，环比下跌61.1%，去化周期约43个月。

2018年1月至今主城区SOHO供销走势

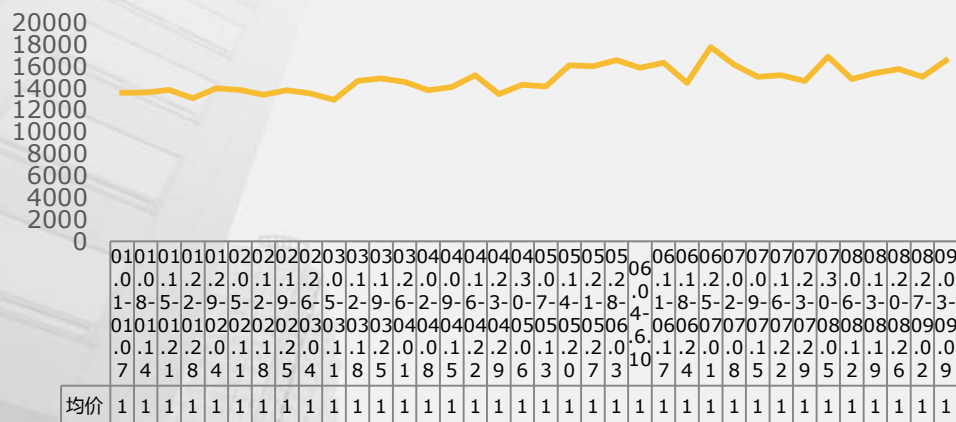
单位：万 m²



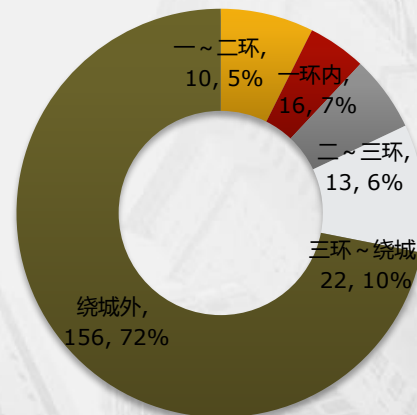
各区域SOHO成交套数占比



2018年1月至今主城区SOHO价格走势



各环域SOHO成交套数占比

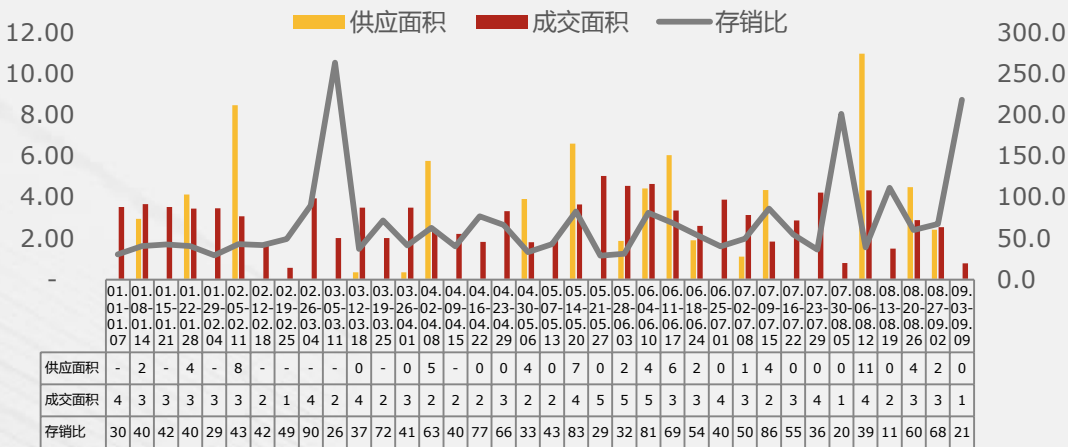


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

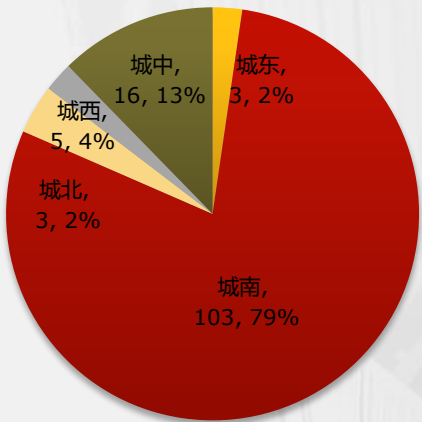
四、公寓市场 (SOHO认购)

SOHO本周认购0.79万m²，环比下跌69.1%，价格环比上涨13.7%，去化周期约49个月。

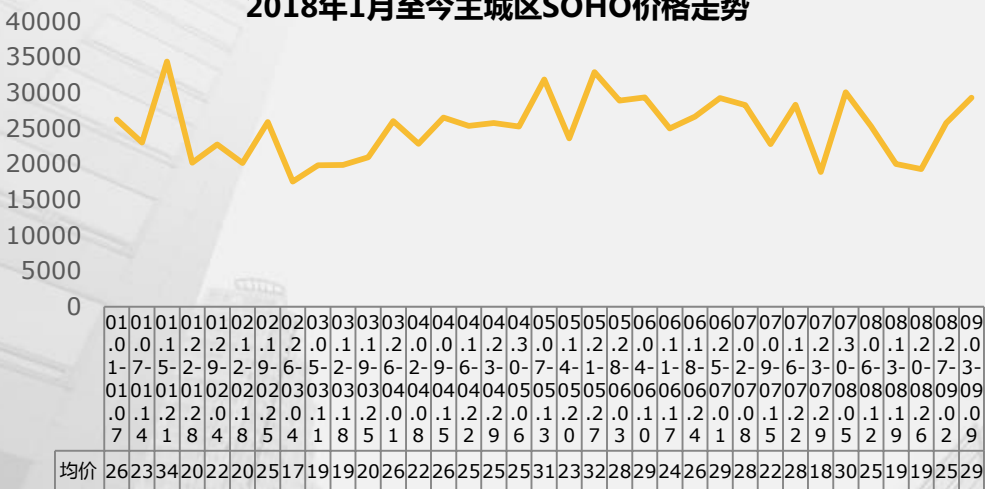
2018年1月至今主城区SOHO供销走势



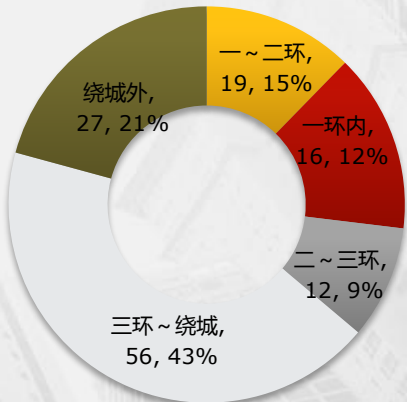
各区域SOHO成交套数占比



2018年1月至今主城区SOHO价格走势



各环域SOHO成交套数占比



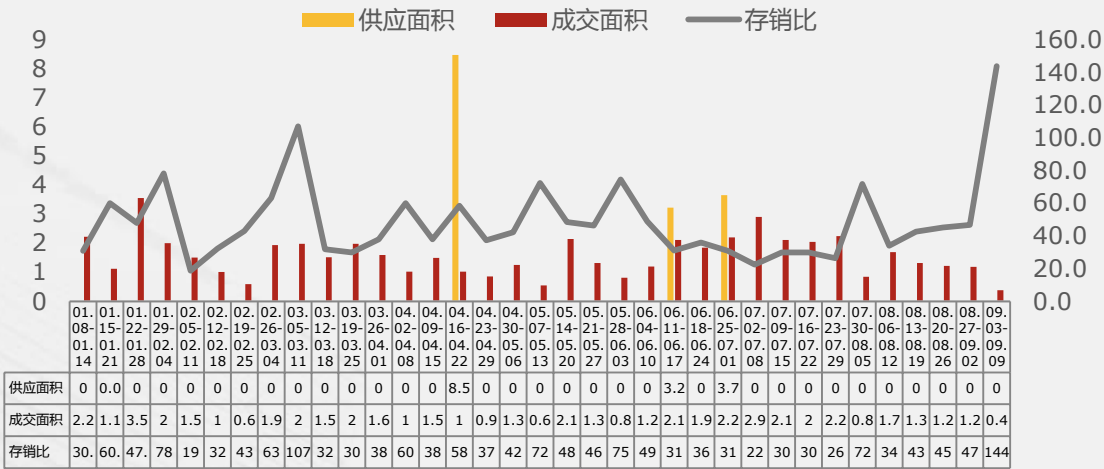
备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

本周LOFT无新增供应，备案量0.38万m²，环比下跌68.1%，去化周期约32个月。

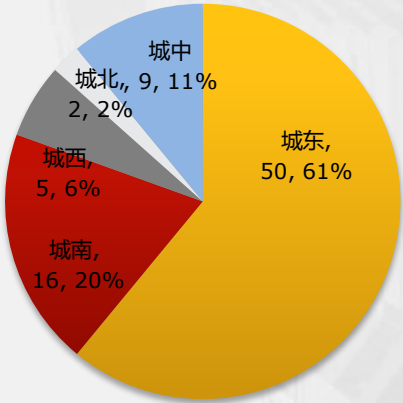
四、公寓市场（LOFT备案）

2018年1月至今主城区LOFT供销走势

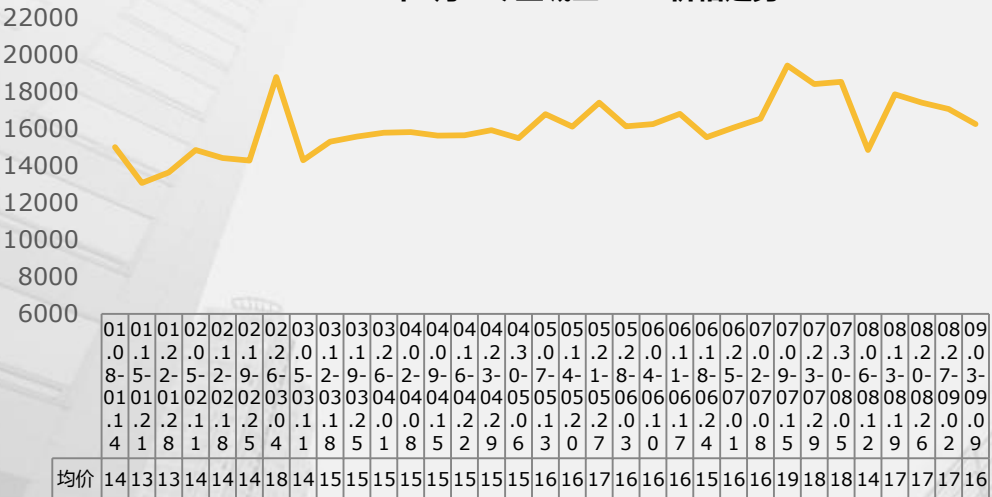
单位：万m²



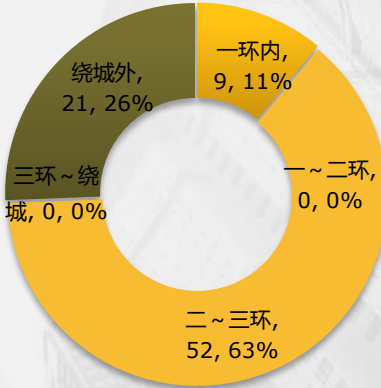
各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT价格走势



各环域LOFT成交套数占比

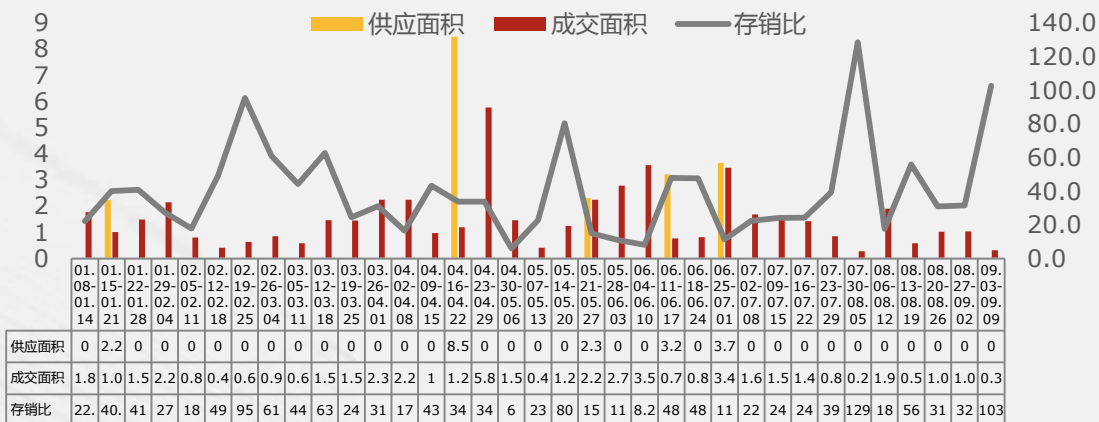


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

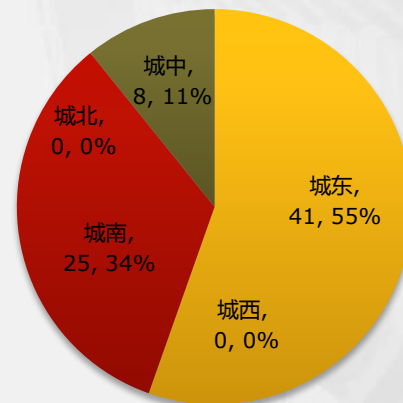
四、公寓市场 (LOFT认购)

本周LOFT无新增供应，认购量0.31万m²，成交量环比下跌70.2%，去化周期约23个月。

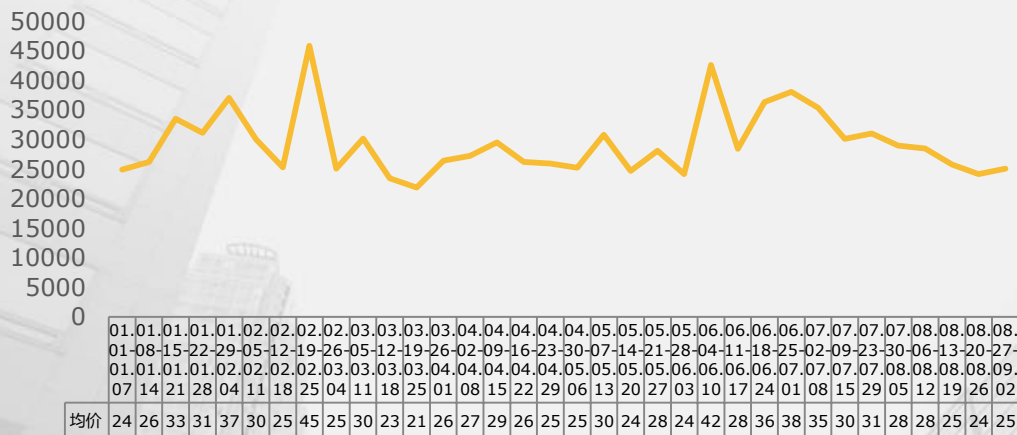
2018年1月至今主城区LOFT供销走势



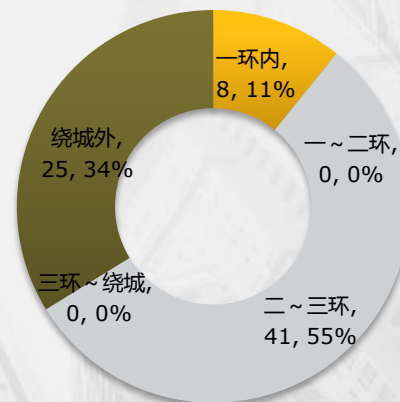
各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT价格走势图



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㎡)	均价(元/㎡)				套数	成交面积 (万㎡)	均价(元/㎡)
1	长冶南阳御龙府	高新区	新川	125	0.64	11751	成华奥园广场	成华区	崔家店	44	0.17	16326
2	金地天府城	高新区	新川	11	0.07	9864	华润时光里	高新区	新川	13	0.06	17388
3	未来中心	成华区	东大街	10	0.05	20194	龙湖上城	金牛区	骡马市	6	0.03	25557
4	蓝润V客东都	锦江区	三圣乡	8	0.02	12626	源滩国际社区	成华区	十里店	5	0.02	16279
5	乐活公社	高新区	新川	7	0.03	14586	龙湖时代天街	高新区	新川	4	0.04	8566
6	成都A区	武侯区	玉林	5	0.03	20154	乐活公社	高新区	新川	3	0.01	13845
7	恒大珺临阁	高新区	大源	5	0.02	20553	未来中心	成华区	东大街	3	0.02	22108
8	龙湖上城	金牛区	骡马市	4	0.02	20818	汇厦沙河锦庭	成华区	万年场	1	0.01	9852
9	龙湖时代天街	高新区	大源	3	0.02	5593	佳兆业广场	青羊区	塔子山	1	0.01	12083
10	龙湖西宸原著	金牛区	羊西线	3	0.04	19950	龙湖北城天街	金牛区	五块石	1	0.01	11384

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㎡)	均价(元/㎡)				套数	成交面积 (万㎡)	均价(元/㎡)
1	珑熙郡	武侯区	顺江村	47	0.26	30000	源滩国际社区	成华区	十里店	65	0.24	22945
2	成都A区	武侯区	玉林	18	0.10	24823	乐活公社	高新区	东客站	40	0.22	29000
3	长冶南阳御龙府	高新区	新川	13	0.08	13169	华润时光里	高新区	北湖	36	0.18	18990
4	未来中心	成华区	东大街	10	0.05	19695	融创香璟台	高新区	新川	29	0.12	18404
5	保利天悦	武侯区	高攀路	6	0.07	50000	成华奥园广场	成华区	崔家店	19	0.08	28236
6	招商大魔方	高新区	站南	5	0.03	38000	龙湖上城	金牛区	海椒市	6	0.02	35743
7	恒大帝景	高新区	蜀都新城	4	0.03	8046	佳年华广场	成华区	新川	6	0.02	50000
8	龙湖上城	金牛区	驷马市	4	0.02	50000	龙光世纪中心	成华区	驷马市	5	0.02	50000
9	恒大珺临阁	高新区	大源	3	0.02	50000	未来中心	成华区	荷花池	5	0.02	32226
10	花样年美年广场	高新区	大源	3	0.05	49184	/	/	/	/	/	/



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4个，公寓1个），环比上周开盘项目持平，总体认购率有所上升。

其中锦江区“滨江樾府”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 (㎡)	去化率	对外报价 (元/㎡)
锦江区	滨江樾府	高层	9月5-7日	318套	127-157㎡	35%	17421元/㎡ (精装标准3800元/㎡)
新都区	佳乐国际城	小高层 高层	9月5-7日	477套	120-168㎡ 83-128㎡	100%	10750元/㎡ 8650元/㎡ (清水)
新都区	麦田国际社区	高层	9月5-7日	282套	63-117㎡	100%	9673元/㎡ (精装标准2573元/㎡)
双流区	花样年家天下	SOHO	9月9日	148套	76-102㎡	66%	11960元/㎡ (精装标准2500元/㎡)
天府新区	成都雅居乐花园	高层	9月5-7日	844套	59-131㎡	72%	9766元/㎡ (精装标准3066元/㎡)



坚守专业，创新价值！

—— THANKS ——