

A nighttime photograph of a city skyline, likely Chengdu, China. The image shows several illuminated skyscrapers and residential buildings. A prominent building with a blue-lit spire is visible on the right. In the foreground, a multi-lane highway with streetlights is visible. The image is partially obscured by a large white triangle on the left side, which contains the text.

GIXI 吉信行®

成都房地产市场周报

(2019年9月2日-2019年9月8日)

吉信行顾问事业部出品



目录

PART 1 政策摘要

PART 2 土地市场

PART 3 住宅市场

PART 4 公寓市场



PART 1

政策摘要

本周成都远郊土地市场火热，整体市场因供应项目增多，成交量大幅上涨

- **本周市场信息动态：**为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2019年9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。在此之外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。9月1日起，《中华人民共和国耕地占用税法》正式施行，在中华人民共和国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人，为耕地占用税的纳税人，应当依照本法规定缴纳耕地占用税。占用耕地建设农田水利设施的，不缴纳耕地占用税。
- **土地市场情况：**供应方面：本周成都新增土地供应8宗，均位于郊区，净用地面积共计412.12亩，本周成都土地成交5宗，主要位于远郊，净用地面积347.69亩。
- **商品房市场供销情况：**供应方面：27个项目取得预售许可证，有16个住宅项目供应，主城区有4个住宅项目供应。共新增预售面积152.71万 m^2 ，新增预售量上涨，主要供应区域位于近郊；成交方面：本周主城区认购量7.23万 m^2 ，环比上涨189%，均价环比上涨3.5%；近郊认购量11.3万 m^2 ，环比下跌24.9%。
- **公寓市场供销情况：**SOHO本周新增供应3.02万 m^2 ，认购1.02万 m^2 ，环比下跌61.4%，去化周期约49个月。LOFT新增供应1.99万 m^2 ，认购量1.45万 m^2 ，环比上涨154%，均价环比上涨24.4%，去化周期约8个月。

央行决定于9月16日下调金融机构存款准备金率；占耕地建房需缴税

1

央行决定于9月16日下调金融机构存款准备金率

为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2019年9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。

在此之外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。

中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，不搞大水漫灌，注重定向调控，兼顾内外平衡，加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，保持广义货币M2和社会融资规模增速与名义GDP增速基本匹配，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

2

占耕地建房需缴税

9月1日起，《中华人民共和国耕地占用税法》正式施行，2007年12月1日国务院公布的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》同时废止。

《税法》规定，在中华人民共和国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人，为耕地占用税的纳税人，应当依照本法规定缴纳耕地占用税。占用耕地建设农田水利设施的，不缴纳耕地占用税。

人均耕地不超过一亩的地区（以县、自治县、不设区的市、市辖区为单位，下同），每平方米为十元至五十元；人均耕地超过一亩但不超过二亩的地区，每平方米为八元至四十元；人均耕地超过二亩但不超过三亩的地区，每平方米为六元至三十元；人均耕地超过三亩的地区，每平方米为五元至二十五元。

地铁5号线9月开展空载试运营；成都公积金新政9月起施行，增设提取情形减少证明材料

1

地铁5号线9月开展空载试运营 一二期12月将同时投入运营

据成都轨道集团发布的消息，地铁5号线一二期将同时投入运营，计划于2019年9月开展空载试运营，预计2019年12月正式开通。

地铁5号线是成都第七条地铁线路。设有41个站，全长49.018km。其中地下线42公里，高架线7公里，包括36座地下站、5座高架站，换乘站14座。它也是成都第一条一期、二期同时开通的地铁线路。地铁5号线一期工程为东北-西南走向。东北起于华桂路站、自北向南沿天柏路、敬成路、蓉北商贸大道、北站西二路、一环路北一段、一环路西三段、一环路西二段、一环路西一段、高升桥东路、九兴大道、紫荆西路、神仙树路、万象路、剑南大道、元华路，止于骑龙站。成都地铁5号线二期工程为东北-西南走向。自北向南依次设置警官学院站、二江寺站、南湖立交站、牧华路站、怡心湖站、龙马路站、回龙站(换乘6号线)。

2

成都公积金新政9月起施行! 增设提取情形 减少证明材料!

据悉，9月1日起实施的《成都住房公积金提取管理办法》对提取范围进行了调整。

缴存职工可通过下面这些情形提取住房公积金：

职工及其配偶可以通过购买、建造、翻建、大修自住住房或偿还自住住房贷款本息等方式提取公积金；职工及其配偶在本市无房的，还可以备案方式办理有备案租房提取；职工如果离开本市、到外地就业且在异地缴存公积金的，可通过全国异地转移接续平台申请办理住房公积金异地转移业务，无需再往返跑路；如果不是本市户籍职工、且未在异地继续缴存的，可在账户封存或托管满半年后办理非本市户籍职工与单位解除或终止劳动关系方式提取公积金。

此外，还新增两种提取情形：

一是“出资为拥有所有权的既有住宅增设电梯提取”；

二是“租房无备案提取”。

同时，取消了以下提取情形：一是“与单位终止劳动关系未再就业，男性已满50周岁、女性已满45周岁，且家庭生活困难”；二是“农村户籍离职未再就业”。

而以下11种具体提取情形更是实现了“零”业务证明材料，具体包括：偿还成都公积金中心住房公积金贷款本息提取、有登记备案租房提取、无登记备案租房提取、本市社保重大疾病提取、被纳入本市最低生活保障提取、离退休提取、与单位终止劳动关系两年仍未重新就业提取、非本市户籍封存满半年提取、取得备案登记的本市新建商品房提取（提取金额不超过购房款总额的30%）、一次性付清购买本市再交易住房提取（取得不动产权证书且提取金额不超过购房款总额的30%）和再次办理还贷申请提取情形。



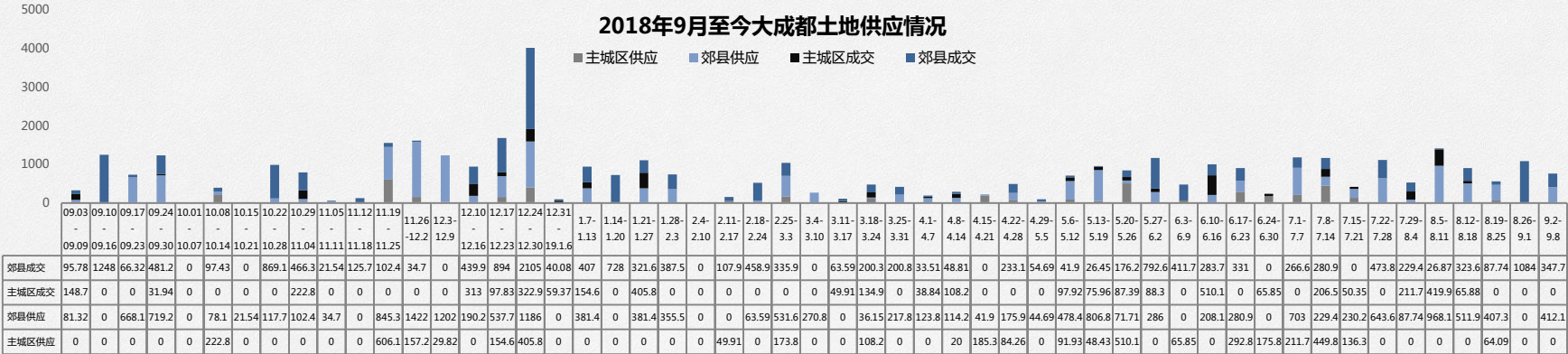
PART 2

土地市场

本周成都新增供应土地8宗，成交5宗，主要位于远郊

供应：本周新增供应8宗土地，均位于郊区，净用地面积共计412.12亩。

成交：本周成交5宗土地，主要位于远郊；净用地面积共计347.69亩。

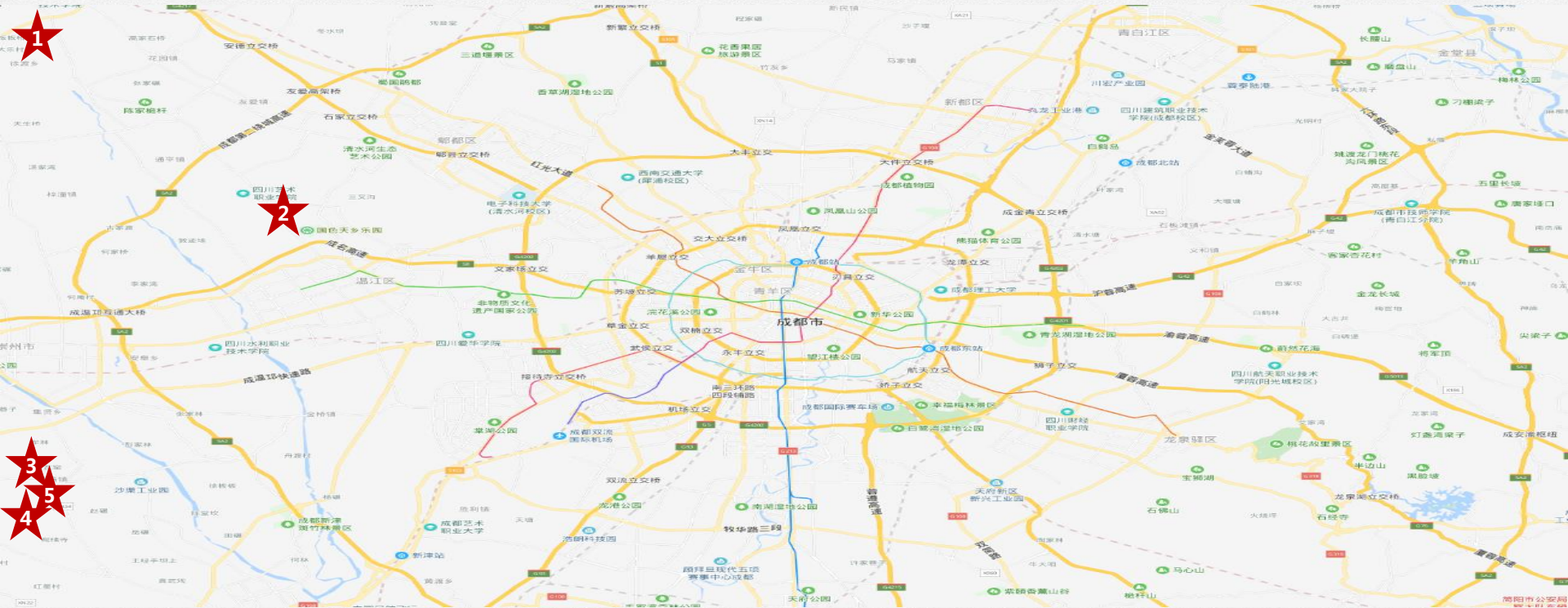


土地供应明细

宗地位置	净用地面积 (亩)	用地性质	容积率	起拍楼面地价 (元/m²)	出让方式	上市时间
温江区公平街道太极社区7、9、10、13组	102.4	纯住宅	2.50	6000	拍卖	2019-09-29
温江区涌泉街道	32.3	纯住宅	2.00	6000	拍卖	2019-09-29
金堂县淮州新城通航东区纬三路以北、经三路以西 (ⅢB003地块)	60.21	商业	2.00	375	挂牌	2019-10-14
金堂县赵镇金鹰路东侧，金川路南侧 (金鹰路以东拟出让2-1地块)	56.6	商业	2.20	738	挂牌	2019-10-14
蒲江县鹤山街道锦丽花语B区西侧	21.96	住宅兼容商业	2.00	2400	拍卖	2019-09-26
青白江区团结中路以北、青江南路以西	19.98	商业	3.00	1000	挂牌	2019-10-14
天府新区成都直管区万安街道大石社区八组 (万安片区，麓山大道南侧，沈阳路北侧)	50.21	住宅兼容商业	1.99	9007	拍卖	2019-09-26
天府新区成都直管区万安街道开元村五组，大石社区七组，高饭店村八组 (万安片区，麓山大道南侧，沈阳路北侧)	68.45	住宅兼容商业	1.99	8256	拍卖	2019-09-26

备注：数据来源，锐理数据库

土地成交地图及明细



编号	宗地位置	用地面积 (亩)	用地性质	成交楼面地价 (元/㎡)	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	成交时间	竞得人
1	都江堰市青城山镇青景社区	13.6726	商业	2268.757	1654.385	0	2019-09-06	成都建工集团旅游有限公司
2	温江区万春镇春江路社区1、2、3组	175.8978	商业	1300	22866.71	0	2019-09-06	成都星光文旅旅游资源开发有限公司
3	大邑县安仁镇	48.0858	商业兼容住宅	2000	7693.728	0	2019-09-03	成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司
4	大邑县安仁镇北部片区	57.8712	商业兼容住宅	2000.002	9259.392	0	2019-09-03	成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司
5	大邑县安仁镇北部片区	52.1582	纯住宅	2600.002	13561.13	0	2019-09-03	成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司

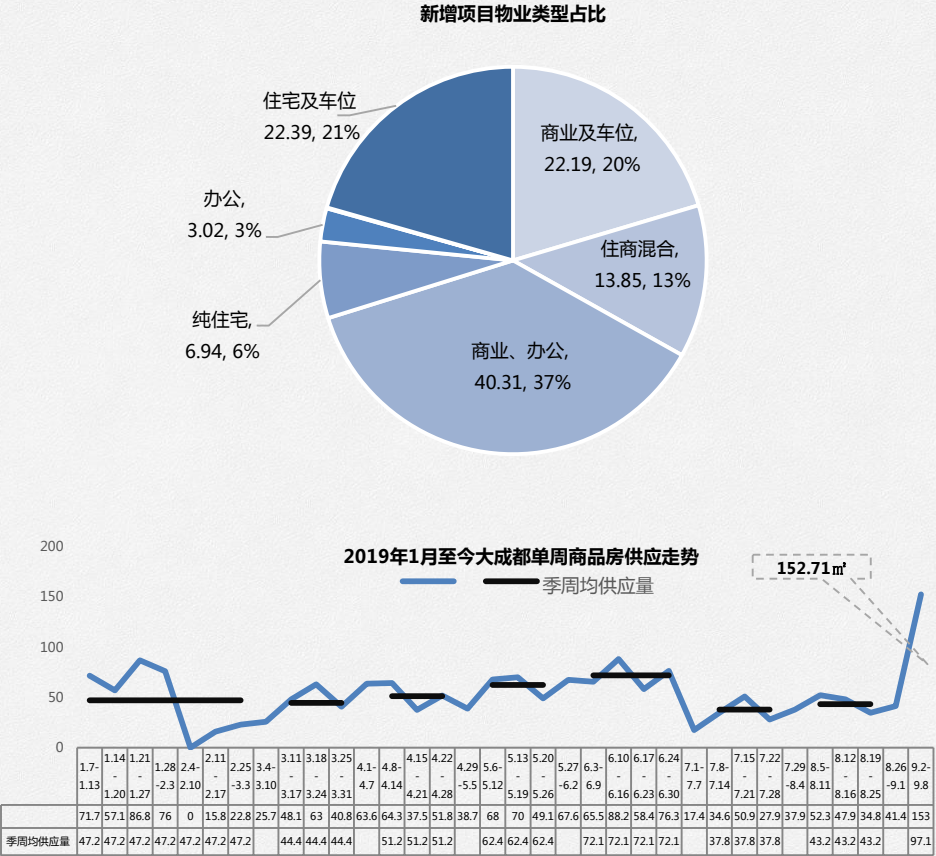


PART 3

住宅市场

本周有27个项目取得预售证，主要位于近郊区域，有16个住宅项目供应

预/现售号	项目名称	行政区域	房屋用途	预售面积 (㎡)	上市时间	住宅预售均价 (元/㎡)	精装标准 (元/㎡)
51011620195160	湖畔名邸（地块一）	双流区	住宅、公寓	39076	2019/9/6	21784	2999
51011720195159	碧桂园锦熙府	郫都区	住宅/公寓/地下机动车车位	49297.8	2019/9/6	14624	3299
51011420195157	龙湖锦宸天街广场	新都区	住宅、公寓	33739.7	2019/9/6	12945	3350
51011420195156	碧桂园上观	新都区	住宅、机动车位	53258.4	2019/9/6	13984	/
51011420195153	缙香荟郡	新都区	商业、办公	31120.8	2019/9/5	/	/
51010720195152	当代璞誉小区	武侯区	住宅、公寓、商业	50469.5	2019/9/5	17746	5500
51010720195151	天宸原著小区	武侯区	住宅；住宅、住宅（地下储藏间）	41907.2	2019/9/5	24315	/
51011720195144	天琅	郫都区	商业/办公	16564.7	2019/9/4	/	/
51011720195145	龙城红光里	郫都区	商业/办公	40519.2	2019/9/4	/	/
51011620195140	愉樾苑	双流区	住宅	35422.7	2019/9/4	16030	1990
51011220195139	世茂璀璨天城	龙泉驿区	住宅、公寓	41153.5	2019/9/4	8832	4718
51011020195137	麓湖生态城	天府新区	住宅、商业	52154.1	2019/9/4	17463	5776
51010820195136	融创玖府南苑	成华区	机动车位、商业	23678	2019/9/4	/	/
51011720195134	滨江彼岸	郫都区	住宅/地下机动车位	40119.9	2019/9/3	24186	/
51011720195135	蔚蓝卡地亚·黑钻二期	郫都区	住宅	34006.1	2019/9/3	12699	2999
51011420195133	香满庭	新都区	住宅、公寓、商业、机动车位	35895.6	2019/9/3	13611	3225
51011420195132	大都保峰坎善小区	新都区	住宅、公寓	37815.9	2019/9/3	10505	/
101738	蜀都万达广场四期	郫都区	办公/商业	31321	2019/9/3	/	/
102119	蜀都万达广场四期	郫都区	办公/商业	27604.7	2019/9/3	/	/
100247	成都壹捌捌大厦	青羊区	办公、商业、地下机动车位、地下商业用房	186018	2019/9/3	/	/
51010620195129	京蓉时代杉众广场	金牛区	办公用房	30163.9	2019/9/3	/	/
51010820195131	龙湖梵悦台名邸	成华区	住宅、公寓	168737	2019/9/3	20800	5498
51011520195126	金色湖畔二期	温江区	住宅、公寓	40951.1	2019/9/2	6812	2408
51011420195124	保利城	新都区	商业	832.89	2019/9/2	/	/
51011420195123	绿地城	新都区	商业、办公	42524.3	2019/9/2	/	/
51010820195127	泊里中心	成华区	商业、办公	27388.7	2019/9/2	/	/
51010720195128	金科博翠府	武侯区	住宅、机动车位	45377.9	2019/9/2	22980	3649



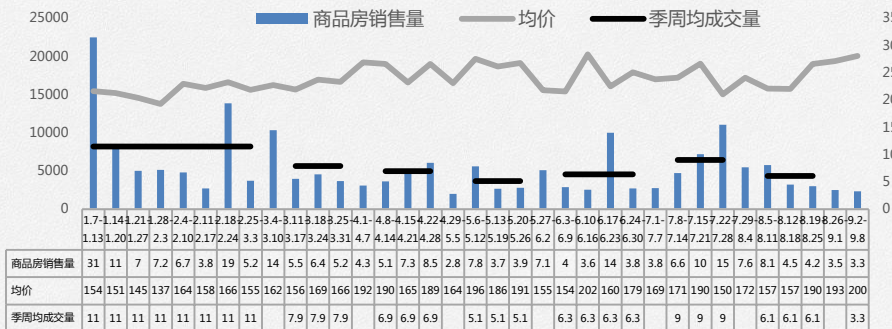
备注：数据来源，成都房管局网站

本周主城区成交量大幅上涨，均价小幅上涨，成华区为主力认购区域

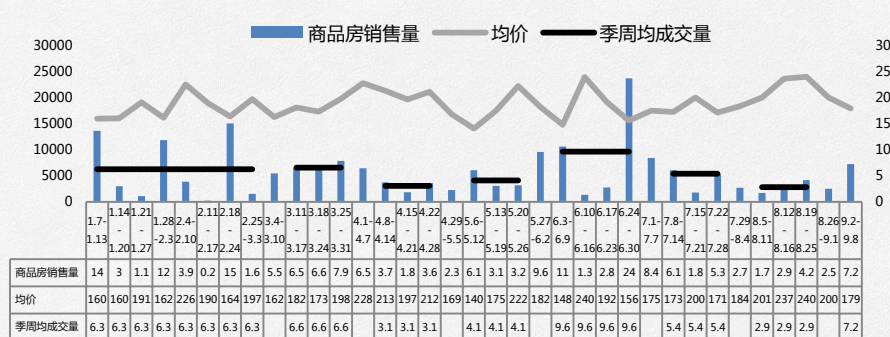
备案：主城区住宅备案量3.28万m²，环比下跌6.3%，均价20041元/m²，环比上涨3.5%。

认购：本周主城区认购量7.23万m²，环比上涨189%。均价17983元/m²，环比下跌10.4%

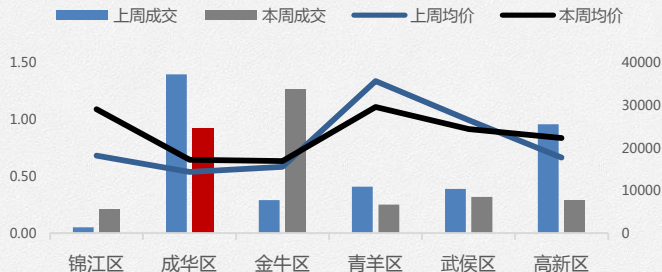
2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



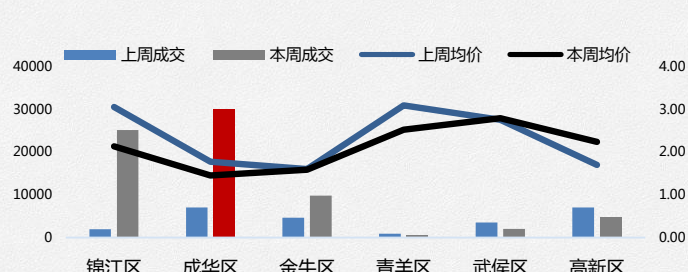
2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



近两周成都主城区商品住宅备案供销情况



近两周成都主城区商品住宅认购供销情况



本周近郊住宅市场成交量与均价均有所下跌，天府新区为主力认购区域

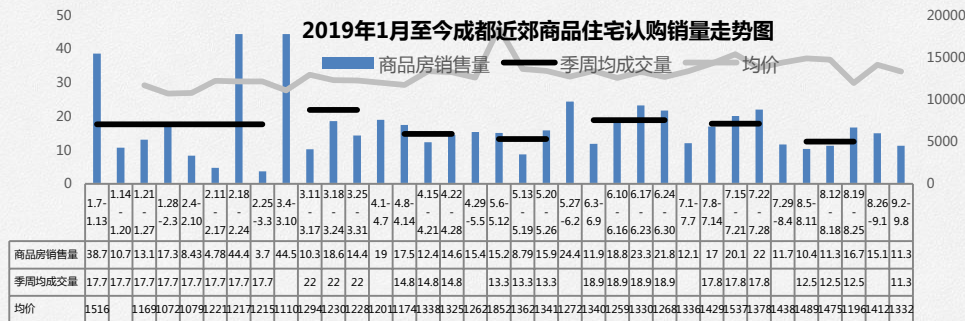
备案：近郊住宅备案量14.32万m²，环比下跌24.2%，均价11525元/m²，环比下跌12.8%。

认购：本周近郊认购量11.3万m²，环比下跌24.9%。均价13323元/m²，环比下跌5.7%。

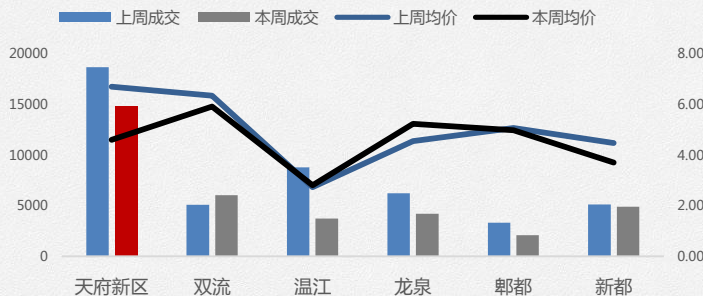
2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



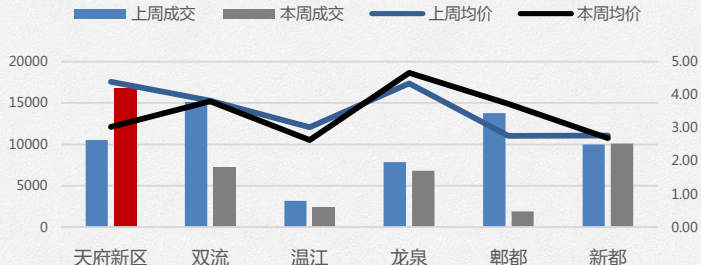
2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



近两周成都近郊商品住宅备案供销情况



近两周成都近郊商品住宅认购供销情况



住宅市场（成交排行榜）

本周主城区住宅备案套数排行						本周近郊住宅备案套数排行				
排名	项目	城区	销售			项目	城区	销售		
			套数	成交面积 (㎡)	均价 (元/㎡)			套数	成交面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	中粮珑悦锦云	成华区	32	4290.84	17352	碧桂园海昌天润	天府新区	317	44032.86	9595
2	中南海棠集	金牛区	25	3687.28	12652	中铁城	温江区	70	7491.53	6640
3	融信锦溪公馆	金牛区	20	2612.48	27123	三里花城	双流区	68	6958.85	13415
4	保利天汇	金牛区	16	2087.51	12735	春天里	新都区	59	5024.25	5537
5	合能铂悦府	成华区	16	2679.18	19039	天悦国际	龙泉驿区	56	7207.2	10659
6	新华创客居	成华区	14	1397	14305	德商御府天骄	天府新区	26	3412.41	21429
7	北京城建龙樾熙城	金牛区	12	1525.12	12239	金地悦澜道	双流区	26	3528.54	18176
8	新希望锦官府	锦江区	11	1597.83	31185	蓝润城	双流区	26	3406.41	12189
9	保利天和	金牛区	10	1262.59	15012	王府花园（双流）	双流区	25	2870.22	11275
10	佳乐云锦	金牛区	8	944.94	21859	越鞠苑	温江区	24	2646.9	3208

本周主城区住认购套数排行					本周近郊住宅认购套数排行			
排名	项目	城区	销售		项目	城区	销售	
			套数	成交面积 (㎡)			套数	成交面积 (㎡)
1	COSMO天廊	锦江区	288	23284.77	碧桂园海昌天润	天府新区	185	28304.51
2	中国铁建西派泊玥	成华区	129	23228.63	汇景新城	新都区	90	10335.69
3	中南海棠集	金牛区	41	6416.5	首开龙湖景粼玖序	龙泉驿区	36	4909.41
4	恒大中央广场	成华区	16	3596.36	德商御府天骄	天府新区	26	3411.4
5	新景鼎南川宇	高新区	12	1401.81	新希望锦麟府	龙泉驿区	25	3424.57
6	融信锦溪公馆	金牛区	11	1536.17	中海锦江城	天府新区	21	3128.08
7	合能铂悦府	成华区	8	1394.97	三里花城	双流区	20	2257.14
8	卓越珑樾府	高新区	8	1126.39	恒大御府	新都区	19	2212.08
9	保利天和	金牛区	7	931.69	春天里	新都区	17	1430.63
10	保利天汇	金牛区	7	891.08	新希望锦悦北府	新都区	17	1970.18

备注：数据来源，锐理数据库



PART 4

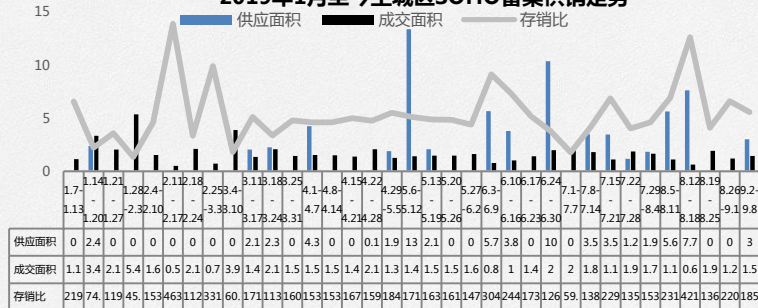
公寓市场

本周SOHO市场新增供应3.02万 m²，成交量大幅下跌，而均价则有所上涨

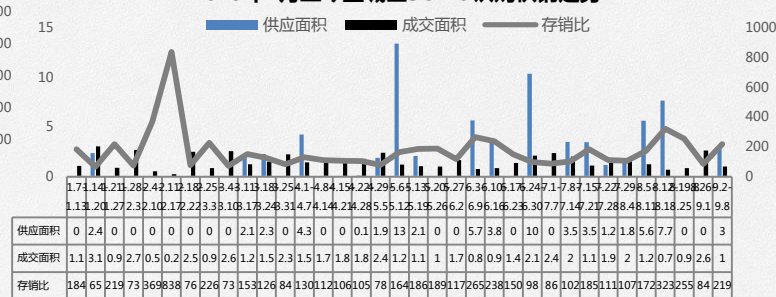
备案：本周SOHO新增供应3.02万 m²，备案量1.45万 m²，环比上涨18.9%，均价环比上涨26.6%。

认购：SOHO本周认购1.02万 m²，环比下跌61.4%，存量223万 m²，去化周期约49个月。

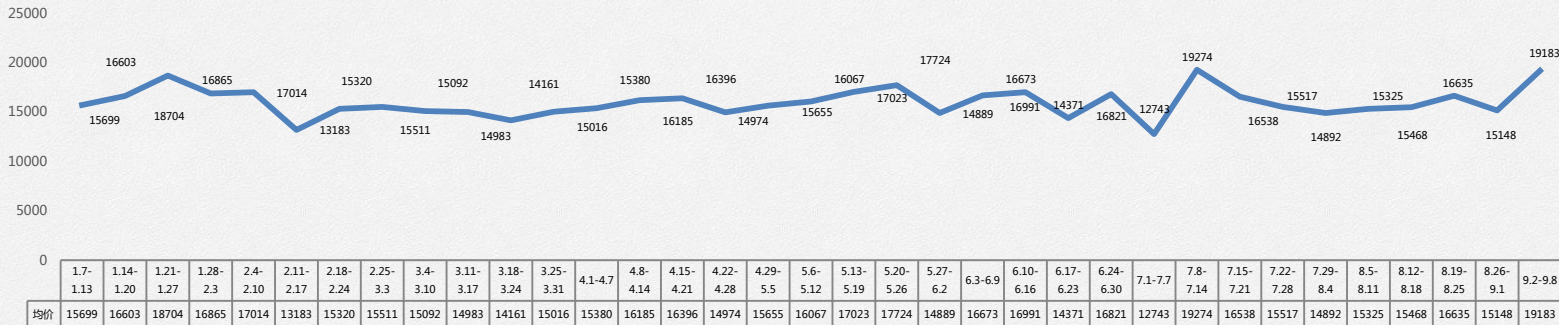
2019年1月至今主城区SOHO备案供销走势



2019年1月至今主城区SOHO认购供销走势



2019年1月至今主城区SOHO备案价格走势

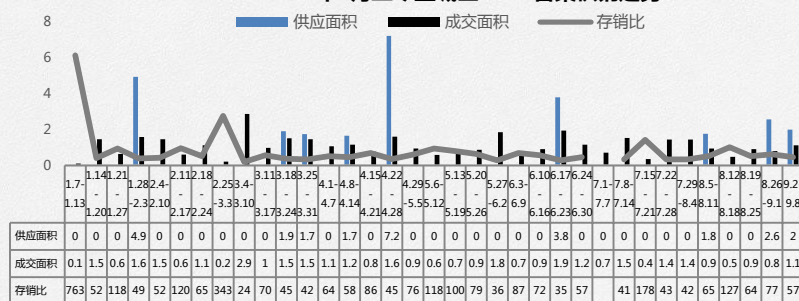


本周LOFT新增供应1.99万m²，成交量与均价均大幅上涨，去化速度加快

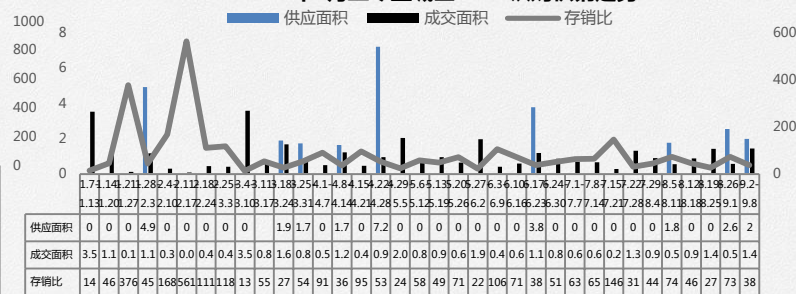
备案：本周LOFT新增供应1.99万m²，备案量1.11万m²，环比上涨38.8%，均价环比上涨24.4%。

认购：LOFT本周认购1.45万m²，环比上涨154%，存量43.16万m²，去化周期约8个月。

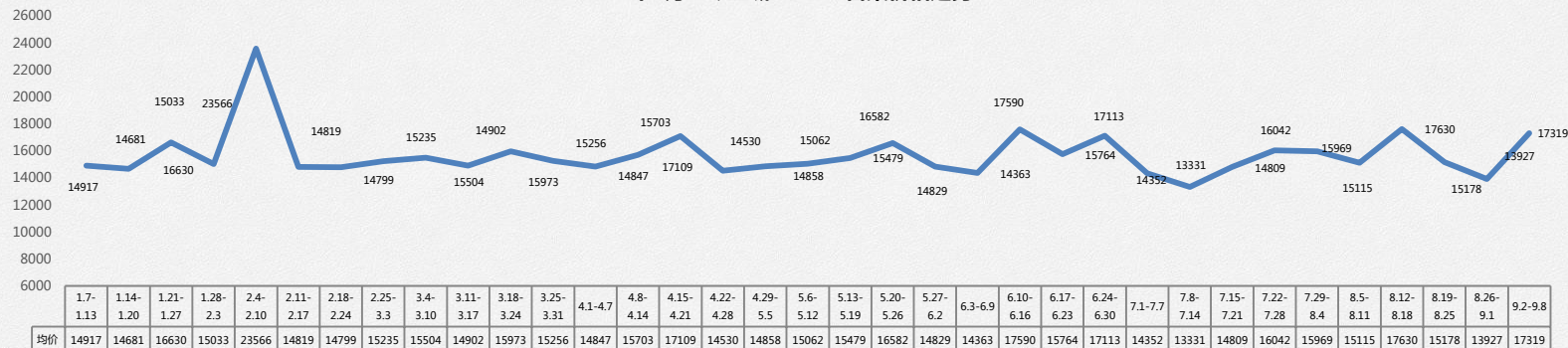
2018年6月至今主城区LOFT备案供销走势



2018年6月至今主城区LOFT认购供销走势



2019年1月至今主城区LOFT备案价格走势



公寓市场（成交排行榜）

本周SOHO备案套数排行						本周LOFT备案套数排行				
排名	项目	城区	销售			项目	城区	销售		
			套数	成交面积 (㎡)	均价 (元/㎡)			套数	成交面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	誉峰	高新区	69	2977.77	18222	华润自在城	锦江区	45	1810.21	12619
2	龙光世纪中心	成华区	35	1367.99	10164	世茂茂立方	成华区	34	1919.4	11983
3	碧桂园中环荟	成华区	17	912.83	14597	中德英伦联邦 APPLER	高新区	31	2009.63	21848
4	世茂茂立方	成华区	16	628.48	9533	飞大美誉大厦	青羊区	28	1175.9	24893
5	和泓东28	成华区	11	444.11	11849	茂业豪园	锦江区	24	707.16	28424
6	托尼洛兰博基尼酒店	锦江区	10	1986.42	45119	时光荟	成华区	19	763.51	12506
7	中粮天府宸悦	高新区	10	483.74	19537	龙湖星悦荟	武侯区	14	567.15	12542
8	保利星荟	高新区	8	344.65	16033	成华奥园广场	成华区	12	464.01	15009
9	中港ccpark	锦江区	8	395.9	14293	西城壹号	青羊区	11	411.57	19228
10	大陆潮里	成华区	7	339.99	12164	龙湖上城	金牛区	8	372.33	22309

本周SOHO认购套数排行					本周LOFT认购套数排行			
排名	项目	城区	销售		项目	城区	销售	
			套数	成交面积 (㎡)			套数	成交面积 (㎡)
1	誉峰	高新区	28	1174.31	中德英伦联邦 APPLER	高新区	62	4003.27
2	中粮天府宸悦	高新区	19	1011.04	世茂茂立方	成华区	38	2148.44
3	碧桂园中环荟	成华区	10	536.67	飞大美誉大厦	青羊区	34	1423.52
4	托尼洛兰博基尼酒店	锦江区	10	1986.42	华润自在城	锦江区	29	1155.18
5	保利星荟	高新区	9	389.1	龙湖星悦荟	武侯区	24	973.03
6	世茂茂立方	成华区	9	338.76	电建地产泛悦 城市广场	成华区	9	410.84
7	大陆潮里	成华区	6	292.46	时光荟	成华区	7	299.47
8	华侨城	金牛区	6	408.37	龙湖上城	金牛区	6	278.25
9	华润东原时光绘	锦江区	6	226.14	华润东原时光 绘	锦江区	5	195.85
10	金府星座	金牛区	6	310.71	西城壹号	青羊区	5	191.3

备注：数据来源，锐理数据库

THANKS

坚守专业，创新价值！

