



GIXI 吉信行[®]

成都房地产市场周报

(2019年10月7日-2019年10月13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

本周成都土地市场供销持续低迷，商住市场有小幅回暖，但总体去化依然乏力

- **本周市场信息动态：**10月11日，数据显示：今年9月，全国首套房贷款平均利率为5.51%，环比上涨了4BP，相当于相应期限LPR水平加了66个BP；为规范住房租赁市场秩序，维护租赁当事人合法权益，在6月26日-7月2日向社会公开征求意见的基础上，10月10日，北京市住建委等五部门联合出台《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》。10月9日上午，经过31个月施工，成都地铁开建以来最长的全地下线路——6号线实现洞通。这也标志着成都轨道交通前三期建设规划的所有线路全部贯通！来自施工方的信息称，这是我国西部地区最长的全地下轨道交通线路。
- **土地市场情况：**供应方面：本周成都无新增土地供应；成交土地2宗，均位于双流区，净用地面积共计507亩。
- **商品房市场供销情况：**供应方面：10个项目取得预售许可证，有5个住宅项目供应，主城区没有住宅项目供应。共新增预售面积48.2万m²，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5.6万m²，环比上涨20%，均价环比上涨12%；近郊认购量6.87万m²，环比下跌53.3%。
- **公寓市场供销情况：**SOHO本周新增供应1.96万m²，认购1.56万m²，环比上涨44%，去化周期约31个月；LOFT无新增供应，认购量0.77万m²，环比下跌32.5%，均价环比下跌7.6%，去化周期约14个月。



PART 1

政策摘要

房贷利率连涨4个月!北上广8月首套房利率环比上涨；违规3次将被禁止房源“上网”

1

房贷利率连涨4个月!北上广8月首套房利率环比上涨

10月11日，融360发布数据显示：今年9月，全国首套房贷款平均利率为5.51%，环比上涨了4BP，相当于相应期限LPR水平加了66个BP；二套房贷款平均利率为5.83%，环比上涨5BP，相当于加点98BP。全国房贷利率已经实现四月连涨。房贷利率上行趋势覆盖到了更多的城市。首套房方面，23个城市房贷利率水平本月有所上涨，9个城市维持上月水平，苏州、南京和太原3个城市的首套房贷款利率水平有所下调。9月20日公布的5年期LPR水平与前值持平，这也意味着，按照房贷新政规则，日后新发放的住房个贷，首套房的利率不低于4.85%，二套房不低于5.45%。一线城市中，除深圳与上月持平外，北上广三个地区的首套房贷款利率平均水平环比均有所上涨，其中上海地区环比上涨了4个BP；二线城市中，长沙、沈阳地区已经实现四连涨，杭州、佛山三连涨，重庆、哈尔滨、西安地区两月连涨。1—8月份，商品房销售面积101849万平方米，同比下降0.6%，降幅比1—7月份收窄0.7个百分点。其中，住宅销售面积增长0.6%，办公楼销售面积下降10.8%，商业营业用房销售面积下降13.9%。商品房销售额95373亿元，增长6.7%，增速加快0.5个百分点。其中，住宅销售额增长9.9%，办公楼销售额下降11.7%，商业营业用房销售额下降12.8%。

2

五部门联合发文 违规3次将被禁止房源“上网”

为规范住房租赁市场秩序，维护租赁当事人合法权益，在6月26日-7月2日向社会公开征求意见的基础上，10月10日，北京市住建委等五部门联合出台《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》（以下简称《通知》），要求加大对于互联网平台违规发布信息行为的处罚力度，规定违规发布房源信息3次以上的，不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息，并明确同一房源不得由同一家机构重复发布、房源上网超30日需下架等规定。

房地产经纪机构若违规发布“假房源”如何处理？《通知》明确，房地产经纪机构、住房租赁企业或其从业人员违规或使用他人信息卡发布住房租赁信息的，由市、区两级住建(房管)部门负责认定，网信部门通知互联网交易平台下架相关房源信息并暂停该企业 and 从业人员通过互联网交易平台发布房源信息1至3个月。违规发布3次以上的，不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息。

成都6区入选全国百强区 8镇入选全国千强镇；成都地铁6号线全线贯通

1

成都6区入选全国百强区 8镇入选全国千强镇

10月9日，“2019年中国中小城市高质量发展指数研究成果”在《人民日报》发布，2019年度全国综合实力百强区、千强镇出炉。成都龙泉驿区、双流区、新都区、郫都区、温江区、青白江区6区入选全国百强区，龙泉驿区柏合镇等8镇入选全国千强镇。

在百强区排名中，龙泉驿区排名第27位，双流区排名第32位，新都区排名第38位，郫都区排名第42位，温江区排名第69位，青白江区排名第81位。

在千强镇排名中，龙泉驿区柏合镇排名第169位，新都区新繁镇排名第201位，郫都区犀浦镇排名第266位，郫都区红光镇排名第375位，龙泉驿区西河镇排名第402位，双流区新兴镇排名第713位，青白江区城厢镇排名第764位，温江区万春镇排名第903位。

2

中国西部地区最长的全地下轨道成都地铁6号线全线贯通

10月9日上午，经过31个月施工，成都地铁开建以来最长的全地下线路——6号线实现洞通。这也标志着成都轨道交通前三期建设规划的所有线路全部贯通！来自施工方的信息称，这是我国西部地区最长的全地下轨道交通线路。而明年，将会有5条新线路开通。

据悉，自2017年3月首台盾构始发以来，仅成都地铁6号线一二期工程就投入48台盾构机进行隧道掘进。“施工中，盾构隧道不仅多次下穿既有铁路线、市政管网和密集建筑群，还在全国首次实现在富水砂卵石地层‘零沉降’下穿既有地铁线，为我国地铁施工积累了宝贵经验。”成都轨道交通集团相关负责人说。成都地铁6号线下穿既有地铁1号线、2号线和3号线。下穿路段位于自稳性差的富水砂卵石地层，不仅含水含沙量高，而且卵石多，沉降控制难度极高。经现场监测，隧道穿越后，下穿路段沉降控制在“毫米级”。

成都地铁6号线全长69.4公里，为贯通成都主城区南北向的全地下地铁骨干线路。线路预计2020年开通运营，届时将极大缓解成都中心城区南北向交通压力，进一步促进成都轨道交通加速成网。



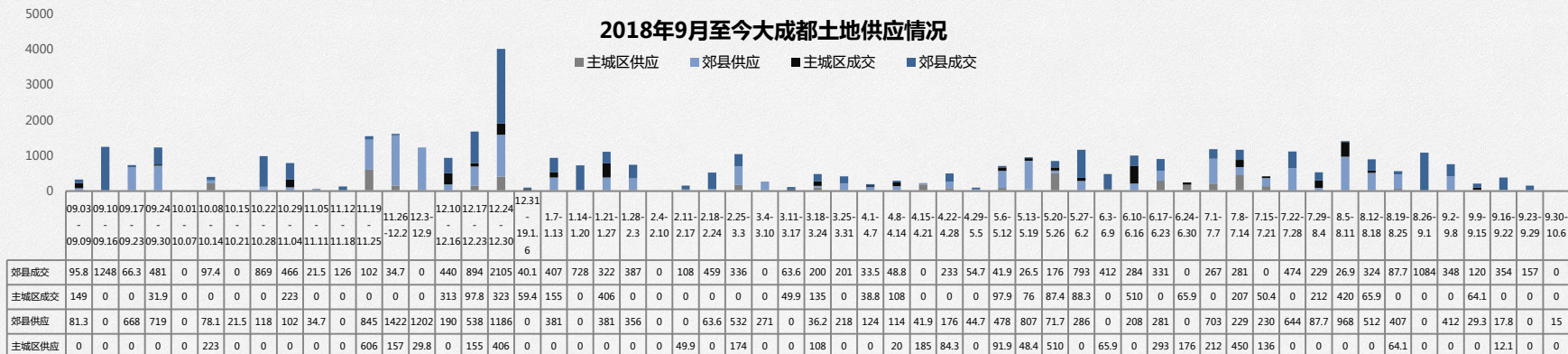
PART 2

土地市场

本周成都新增土地供应1宗，土地成交2宗

供应：本周成都新增供应土地

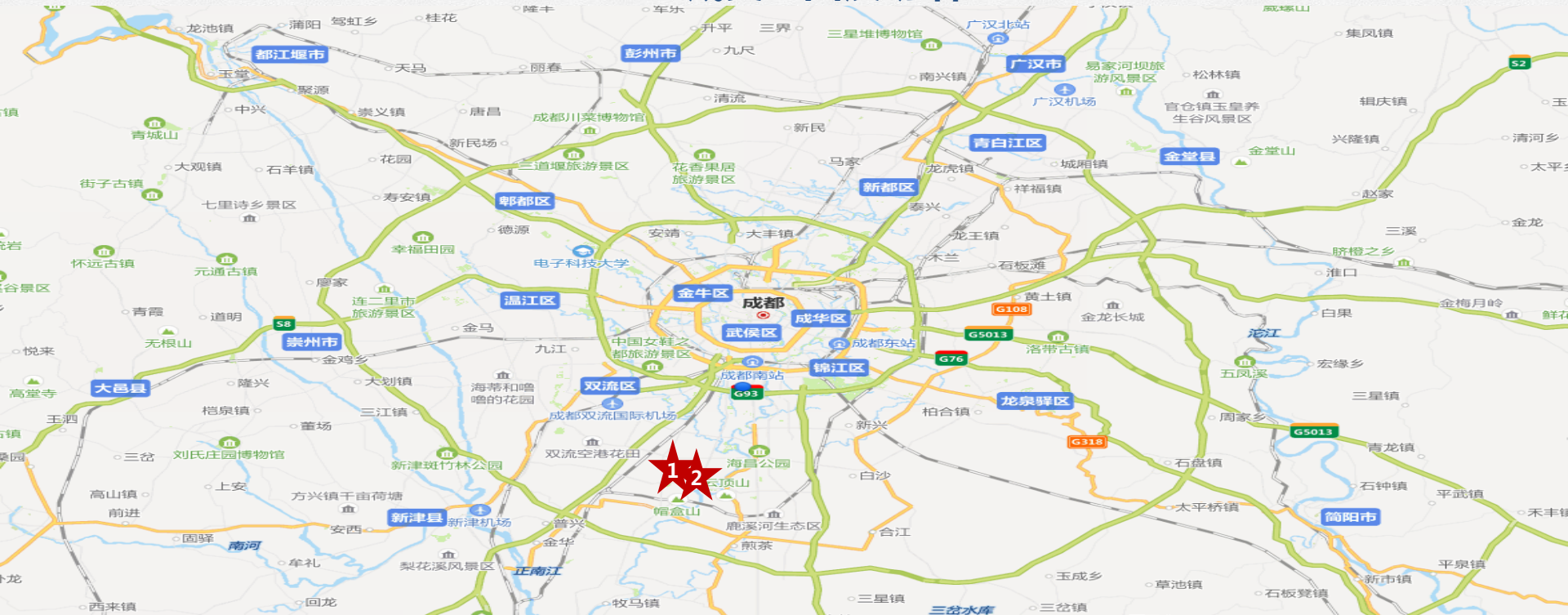
成交：本周新增土地成交2宗，均位于双流区，净用地面积共计507亩



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
无新增供应						

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	双流区永安镇凤凰村4、6、7、11组	207.42	住宅兼容商业	3083	85261.67	0	2019-10-12	成都京领英赫置业有限公司(润德集团、北京喜神、领地、北京英赫)
2	双流区永安镇凤凰村4、6、7组, 公兴街道兰家沟社区2组	199.84	住宅兼容商业	2843	75751.3	0	2019-10-12	成都京领英赫置业有限公司(润德集团、北京喜神、领地、北京英赫)



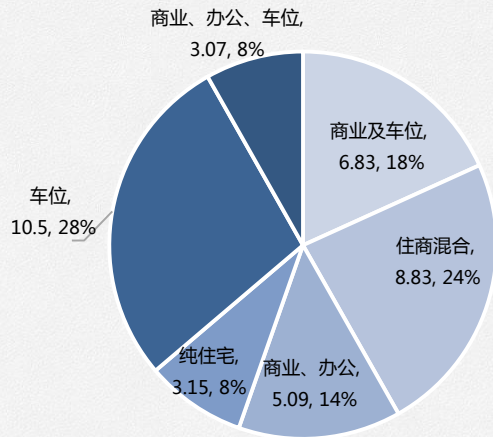
PART 3

住宅市场

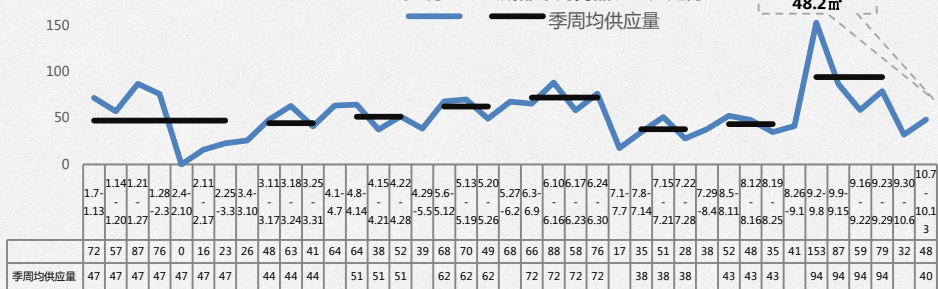
本周有10个项目取得预售证，主要位于近郊区域，有5个住宅项目供应

预/现售号	项目名称	行政区域	房屋用途	预售面积 (m²)	上市时间	住宅预售均价 (元/m²)	精装标准 (元/m²)
51011020195784	观澜祥云小区	天府新区	住宅、公寓	82176.9	2019/10/12	16446	4160
51011220195772	祥和平安苑	龙泉驿区	住宅、公寓、商业	44900.6	2019/10/11	10208	/
51011020195777	远大·中央公园	天府新区	住宅、公寓、商业	43441.2	2019/10/11	10067	5099
51011220195682	成都中梁锦院	龙泉驿区	地下机动车位	11620.1	2019/10/10	/	/
51010720195683	当代璞誉大厦	武侯区	办公、商业、机动车位	30730.3	2019/10/10	/	/
51011720195675	紫云赋小区	郫都区	住宅/公寓/住宅、地下住宅/公寓、地下住宅	46766.1	2019/10/9	13636	3600
51011620195674	润和城	双流区	商业、办公	20142.3	2019/10/9	/	/
51011620195671	王府花园三期	双流区	住宅、公寓	39767.5	2019/10/9	11999	/
51010820195673	南国置业泛悦城市广场	成华区	机动车位	93300.3	2019/10/9	/	/
51010420195672	融创玫瑰台邸	锦江区	商业、地下机动车位	37616.6	2019/10/9	/	/

新增项目物业类型占比



2019年1月至今大成都单周商品房供应走势



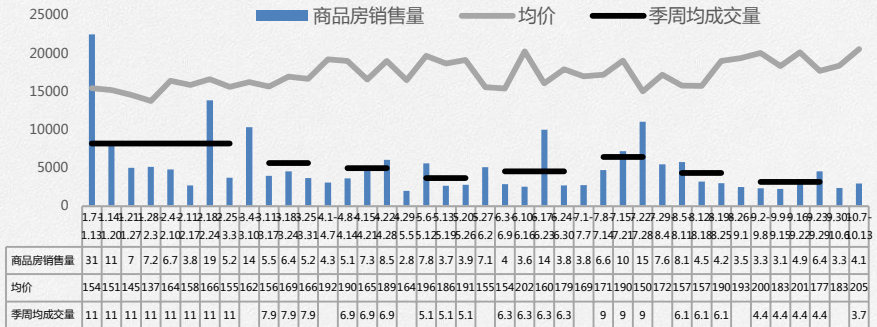
备注：数据来源，成都房管局网站

本周主城区住宅市场成交量与均价均有所上涨，锦江区为大力认购区域

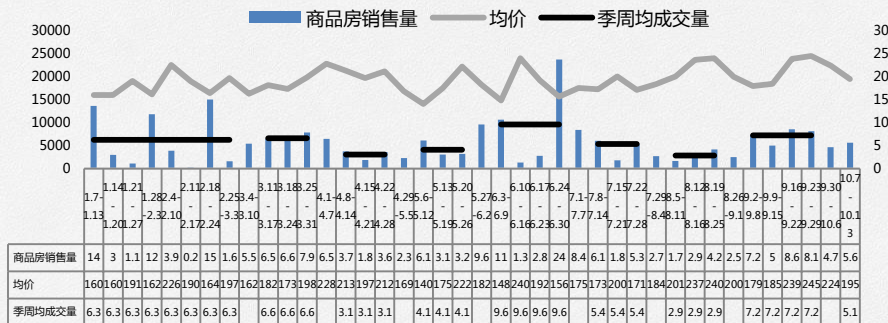
备案：主城区住宅备案量4.14万m²，环比上涨24%，均价20563元/m²，环比上涨12%。

认购：本周主城区认购量5.6万m²，环比上涨20%。均价19562元/m²，环比下跌12.9%

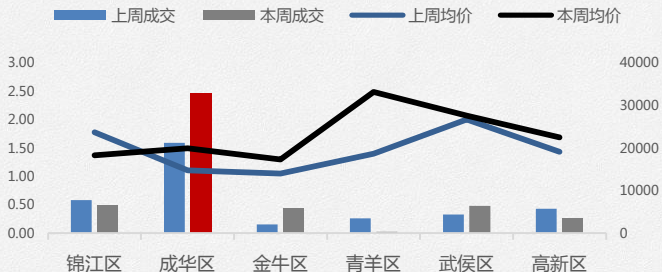
2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



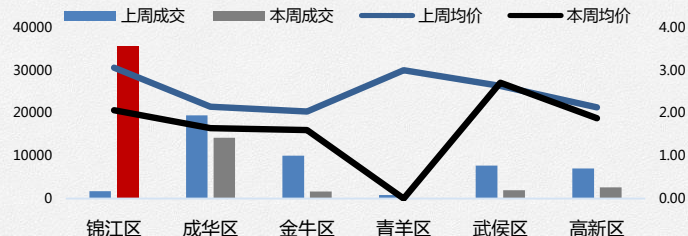
2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



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

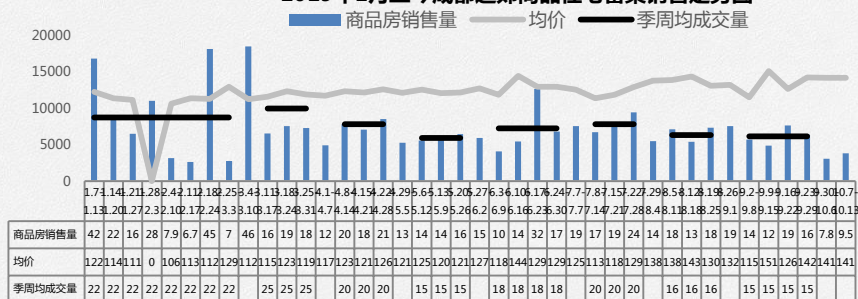


本周近郊住宅市场量大幅下跌，均价保持平稳，天府新区为主力认购区域

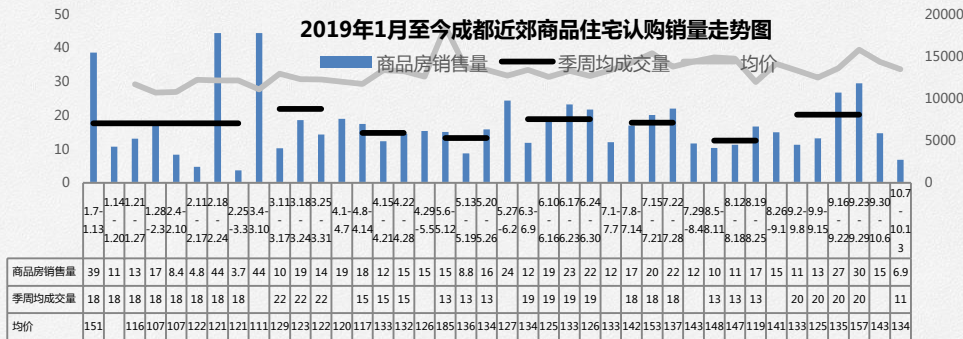
备案：近郊住宅备案量9.53万m²，环比上涨22.7%，均价14181元/m²，环比持平。

认购：本周近郊认购量6.87万m²，环比下跌53.3%。均价13487元/m²，环比下跌6.2%。

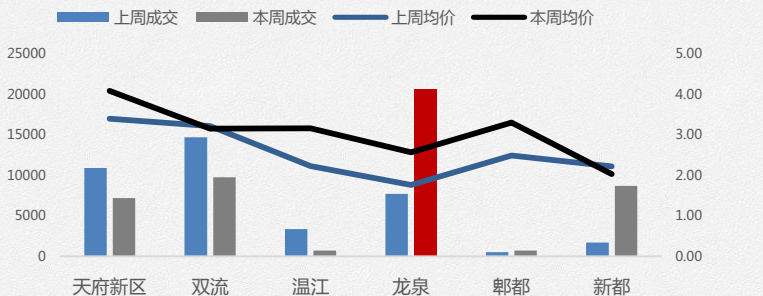
2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



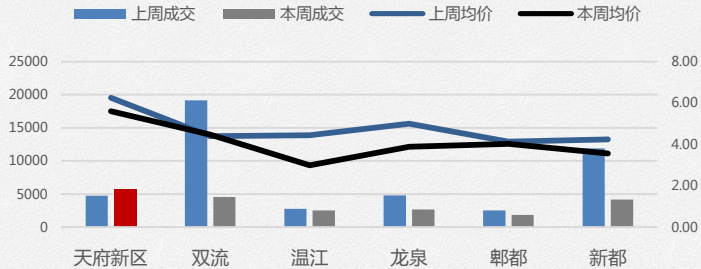
2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



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



备注：数据来源，锐理数据库

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 (m ²)	均价 (元/m ²)			套数	成交面积 (m ²)	均价 (元/m ²)	
1	中南融创玖华台	成华区	63	10636.96	20706	世茂花香首府 (世茂城)	龙泉驿区	184	23478.01	13245	
2	COSMO天廊	锦江区	59	4810.53	18324	春天里	新都区	40	3453.96	5510	
3	龙湖梵城	成华区	38	6217.31	25732	合力达卓越南城	双流区	38	3815.22	11603	
4	中国铁建西派泊玥	成华区	32	5669.32	13186	天悦国际	龙泉驿区	38	4329.02	10428	
5	中南海棠集	金牛区	17	2691.17	12712	招商依云上城	龙泉驿区	30	3374.4	7362	
6	中粮珑悦锦云	成华区	13	1733.67	17449	万科公园传奇	天府新区	29	4590.21	19873	
7	锦辰佳苑	高新区	11	871.35	10553	麓湖生态城 (麓湖新城)	天府新区	25	3930.69	24264	
8	融信锦溪公馆	金牛区	10	1335.28	26904	中海云麓世家	双流区	24	3298.24	21833	
9	中粮瑞府	武侯区	10	1523.06	27207	保利狮子湖	新都区	20	2807.18	13263	
10	金科博翠府	武侯区	9	1409.89	26432	绿地新里桃溪川名邸	龙泉驿区	20	2529.47	10839	

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 (m ²)			套数	成交面积 (m ²)			
1	上海东韵	锦江区	299	35423.41	中海锦江城	天府新区	80	10921.33			
2	大陆潮里	成华区	95	11180.54	三江佳源	温江区	43	4623.15			
3	锦辰佳苑	高新区	12	868.8	合力达卓越南城	双流区	35	3545.42			
4	中南融创玖华台	成华区	7	1235.33	俊发滨河俊园	新都区	32	3493.05			
5	金科博翠府	武侯区	6	900.8	融侨悦蓉城	新都区	30	3132.27			
6	新景鼎南川宇	高新区	5	603.06	滨江和城	天府新区	29	3457.02			
7	中粮珑悦锦云	成华区	5	673.61	幸福东方白桦林 (九峰幸福枫景)	龙泉驿区	25	2855.19			
8	中南海棠集	金牛区	5	763.48	蓝光长岛城	郫都区	23	2445.64			
9	保利天汇	金牛区	4	516.74	中海云麓世家	双流区	15	1913.13			
10	龙湖梵城	成华区	3	407.57	世茂花香首府 (世茂城)	龙泉驿区	14	1980.21			



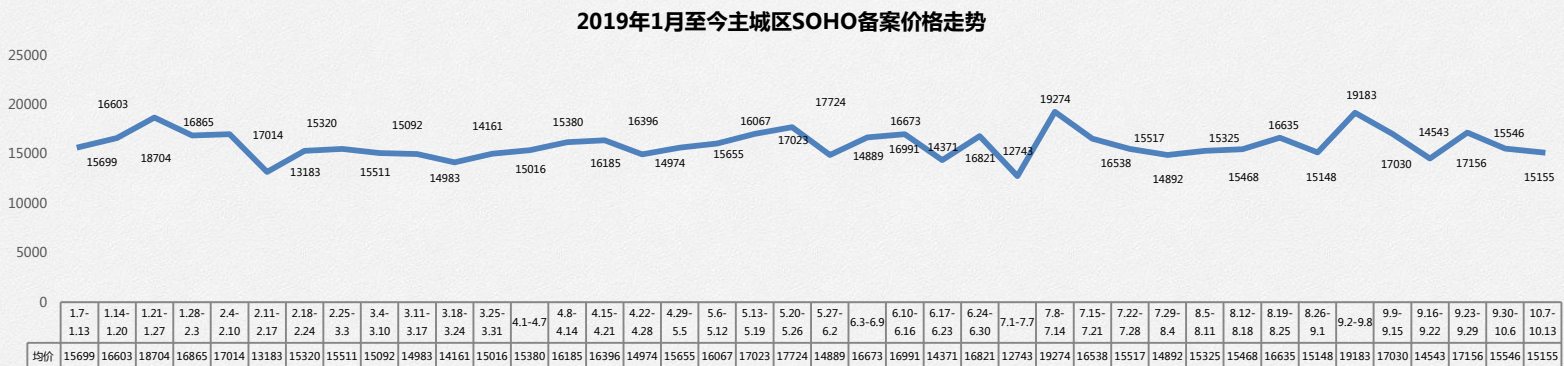
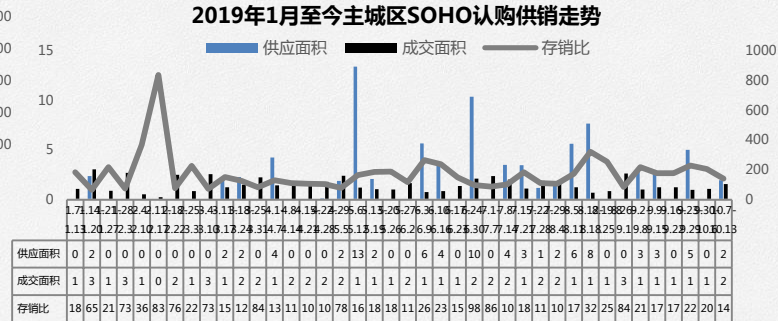
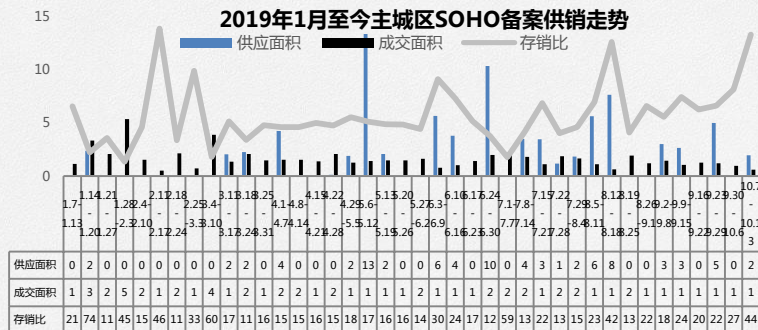
PART 4

公寓市场

本周SOHO市场新增供应1.96万m²，但成交量有所上涨

备案：本周SOHO新增供应1.96万m²，备案量0.6万m²，环比下跌38.8%，均价环比下跌2.5%。

认购：SOHO本周认购1.56万m²，环比上涨44%，存量219.8万m²，去化周期约31个月。



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 (m ²)	均价 (元/m ²)			套数	成交面积 (m ²)	均价 (元/m ²)	
1	中港ccpark	锦江区	15	686.84	14253	华润自在城	锦江区	29	1154.7	12493	
2	中粮天府宸悦	高新区	13	654.42	18662	时光荟	成华区	17	703.97	14286	
3	蓝光西环里	青羊区	12	1150.44	14397	融创玖樾台	锦江区	14	808.45	12566	
4	和泓东28	成华区	10	405.36	7632	电建地产泛悦城市广场	成华区	8	364.88	13386	
5	中国铁建广场	成华区	7	531.58	11429	成华奥园广场	成华区	6	259.09	15268	
6	龙光世纪中心	成华区	6	350.95	10433	恒大曹家巷广场	金牛区	5	340.5	13692	
7	成华奥园广场	成华区	5	218.63	10781	泊里中心	成华区	2	93.87	18222	
8	碧桂园中环荟	成华区	3	154.61	15183	华润东原时光绘	锦江区	2	75.22	14391	
9	合景万景峰	高新区	3	126.54	6726	佳年华广场	成华区	2	106.39	12369	
10	华润东原时光绘	锦江区	3	125.07	17266	龙湖上城	金牛区	2	100.07	24796	

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 (m ²)			套数	成交面积 (m ²)			
1	碧桂园沁云里	高新区	80	6051.27	融创玖樾台	锦江区	40	2445.15			
2	中粮天府宸悦	高新区	34	1986.36	电建地产泛悦城市广场	成华区	36	1894.43			
3	成华奥园广场	成华区	22	944.13	时光荟	成华区	22	875.1			
4	中港ccpark	锦江区	19	888.33	龙湖上城	金牛区	11	519.15			
5	京蓉时代	金牛区	12	593.92	华润自在城	锦江区	8	317.46			
6	新华创客居	成华区	11	416.26	龙湖星悦荟	武侯区	8	324.8			
7	海洋中心	高新区	8	718.06	泊里中心	成华区	7	322.48			
8	和泓东28	成华区	8	360.45	中港ccpark	锦江区	7	377.72			
9	恒大曹家巷广场	金牛区	7	491.86	华润东原时光绘	锦江区	3	112.86			
10	蓝光西环里	青羊区	7	742.46	炎华置信花千集	金牛区	3	153.66			

THANKS

前策•专题•市场报告

