



GIXI 吉信行[®]

成都房地产市场周报

(2019年10月14日-2019年10月20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量走高，商住市场近郊区有小幅回暖，但总体去化存在困难

- **本周市场信息动态：** 10月16日，农村农业部表示：不得违法违规买卖或变相买卖宅基地，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。要切实维护农民权益；10月15日，南京市六合区不动产登记中心确认：拥有大专以上学历，提供南京市居住证和学历证明，即可在六合区开具购房证明并购房，不需要工作证明，而六合区不动产登记中心工作人员强调，这是人才引进方面的政策；10月18日，为达到年底通车成都地铁三条线路-5号线一二期、10号线二期和蓉2号线非首开段已全面进入空载试运行阶段。
- **土地市场情况：** 供应方面：本周成都新增供应土地14宗，均位于郊县；本周新增土地成交3宗，均位于远郊，净用地面积共计136.79亩。
- **商品房市场供销情况：** 供应方面：22个项目取得预售许可证，有17个住宅项目供应。共新增预售面积116.13万 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5.34万 m^2 ，环比下跌5%。均价环比下跌4.5%；本周近郊认购量9.64万 m^2 ，环比上涨40%，均价环比持平。
- **公寓市场供销情况：** SOHO本周无新增供应，认购1.24万 m^2 ，环比下跌20.5%，去化周期约39个月；LOFT无新增供应，认购0.43万 m^2 ，环比下跌44.2%，去化周期约25个月。



PART 1

政策摘要

严禁利用农村宅基地建设别墅大院；南京六合区否认限购松绑：对政策调整是为引进人才

1

农业农村部：严禁利用农村宅基地建设别墅大院

16日，农业农村部昨天对外发布了《关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》。

在充分保障农民宅基地合法权益的前提下，支持农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅。

同时，通知要求各地要进一步加强宅基地管理，对利用方式、经营产业、租赁期限、流转对象等进行规范，防止侵占耕地、大拆大建、违规开发，确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置住宅依法取得、权属清晰。

不得违法违规买卖或变相买卖宅基地，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。要切实维护农民权益，不得以任何名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。

2

南京六合区否认限购松绑，称对政策调整是为引进人才

15日，南京市六合区不动产登记中心确认：拥有大专以上学历，提供南京市居住证和学历证明，即可在六合区开具购房证明并购房，不需要工作证明。六合区不动产登记中心咨询热线工作人员强调，这是人才引进方面的政策。

南京市六合区位于南京最北端，与安徽省接壤，隔长江与南京市主城区相望，政府网站显示相距37公里。今年6月，位于南京市最南端的高淳区已经放松了限购，高淳区到南京市市中心约100公里，比六合区的放松政策更为彻底，外地人只需要提供南京居住证，或劳动合同及所在公司营业执照复印件即可开具购房证明。

对此，南京市六合区住房保障和房产局相关人士表示，不是限购松绑，而是出于人才引进而对政策做出的调整。“主要是为引进人才，但可能对购房有一定影响。具体实施的办法，在不动产登记中心办公窗口有相关的操作细则。”

成都地铁三条线路进入空载试运行；成都广告傍上“地铁房”遭罚10万！

1

成都地铁三条线路进入空载试运行

18日据悉成都轨道集团目标2019年底开通成都地铁三线，目前5号线一二期、10号线二期和蓉2号线非首开段已全面进入空载试运行阶段。针对5号线、10号线长大线路、市域线等特点，成都地铁通过试验室仿真测试、异地试车线验证、轨行区分段调试、整合信号动车调试、车辆型式试验及运营演练计划等方面对筹备期各阶段调试工作进行了全面优化，切实提高了调试效率。同时，为提高线网运力并确保运营数据的精准清分，成都地铁在5号线投用A型8列编组车辆，这是成都地铁首条采用8A列车的地铁线路，也将是成都地铁载客量最大的地铁列车，载客量较1号线、7号线分别提高了69%、33%，可大幅提升线网运力；另一方面成都地铁新建“线网管控清分中心”通过全网各站点多阶段、高频次、全覆盖的测试，全面检验系统稳定性及可靠性，为给2020年“500+公里”地铁大线网运营数据处理夯实基础。

2

成都市市场监督管理局：广告傍上“地铁房”遭罚10万！

18日，记者从成都市市场监督管理局了解到，某些楼盘因其近期的一批违法广告被处罚10万元。其中成都盛和城置业有限公司因傍上“地铁房”3字被罚10万。同样被开出10万罚单的还有对“升值或者投资回报的承诺”的成都中鑫海置业有限公司。成都盛和城置业有限公司在天府新区麓山大道二段1201号某楼盘销售中心，利用钢架、吊旗等载体发布内容为“...总价30万起，买天府新区地铁房”的户外广告。成都中鑫海置业有限公司在其公司自设的某楼盘项目微信公众号发布“...建面约23-70平米临街黄金小旺铺面积小门槛低随着商铺自身的不断升值保证资产安全性的同时还能升值...占据城北新区&高铁新区核心尽享城市向北发展红利升值空间不可限量...紧邻天新邛快速路40分钟即可直达天府新区.....随心掌控财富增长，宜商宜租”等内容的广告，经查当事人并不能提供相关证据。依据《中华人民共和国广告法》相关规定，责令当事人停止发布违法广告，罚款人民币10万元。



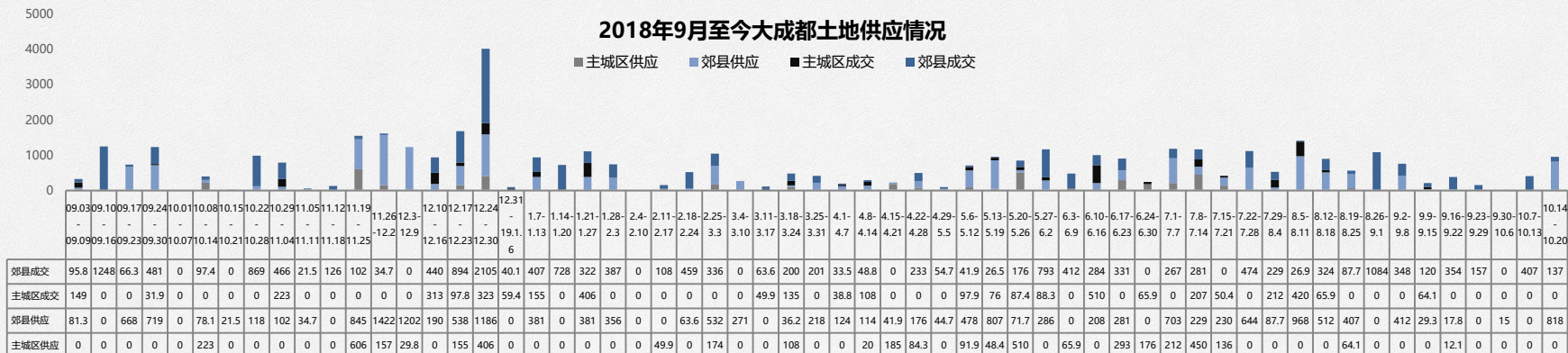
PART 2

土地市场

本周成都新增土地供应14宗，土地成交3宗

供应：本周成都新增供应土地14宗，均位于郊县，净用地面积共计818.43亩；

成交：本周新增土地成交3宗，均位于远郊，净用地面积共计136.79亩



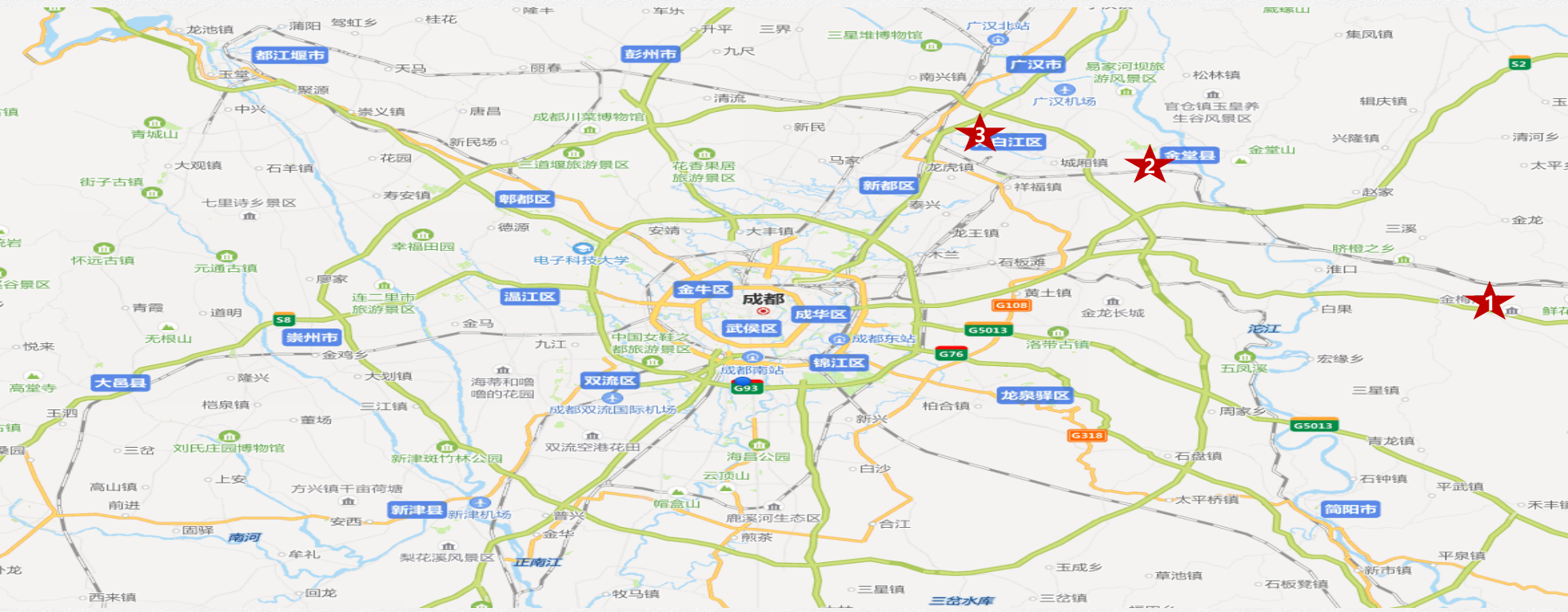
土地供应明细

宗地位置	净用地面积 (亩)	用地性质	容积率	起拍楼面地价 (元/㎡)	出让方式	上市时间
天府新区兴隆街道宝塘村六组，正兴街首凉风顶村四、七组（成都科学城片区，科学城北湖南侧、科立路东侧）	52.34	住宅兼容商业	2.5	22500.02	拍卖	2019-11-11
崇州市崇阳镇晋康南路与学苑东路交叉口西北侧	56.49	住宅兼容商业	3.5	3000.00	拍卖	2019-11-07
大邑县晋原街道邑新大道	30.00	纯住宅	2.0	6450.00	拍卖	2019-11-07

本周土地供应明细

宗地位置	净用地面积 (亩)	用地性质	容积率	起拍楼面地价 (元/m ²)	出让方式	上市时间
都江堰市幸福街道彩虹社区	72.21	住宅兼容商业	2.0	6525.00	拍卖	2019-11-07
邛崃市高何镇靖口村安置点旁地块三	13.81	商业	1.3	750.10	挂牌	2019-11-20
邛崃市新邛路北侧	15.42	商业	2.0	1216.00	挂牌	2019-11-20
新都区新都街道万和社区	15.68	商业	3.0	2759.94	挂牌	2019-11-20
新都区新都街道万和社区1组	12.00	商业	3.0	2250.00	挂牌	2019-11-20
龙泉驿区大面街道车城大道以西	152.11	商业兼容住宅	2.0	7540.00	拍卖	2019-11-06
蒲江县鹤山街道办事处新蒲路南侧	104.84	住宅兼容商业	2.0	5700.00	拍卖	2019-11-06
崇州市崇阳街道西游路与崇庆南路交叉口西南侧	59.08	住宅兼容商业	2.0	6450.00	拍卖	2019-11-05
郫都区德源镇同心村四社、寿增村五、七社	58.31	商业兼容住宅	2.0	2570.00	拍卖	2019-11-05
郫都区郫筒镇鹃城村 3、4 社，天台村 1 社	95.80	住宅兼容商业	2.5	12500.00	拍卖	2019-11-05
郫都区犀浦镇龙吟村四社	80.33	商业兼容住宅	3.0	8860.00	拍卖	2019-11-05

本周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/m ²)	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	成交时间	竞得人
1	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	375.00	3010.47	0	2019-10-14	金堂县兴金工业投资有限责任公司
2	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）	56.60	商业	738.21	6128.55	0	2019-10-14	成都金涛厚置业有限公司
3	青白江区团结中路以北、青江南路以西	19.98	商业	1000.00	3995.39	0	2019-10-14	成都市智汇新城投资发展有限公司

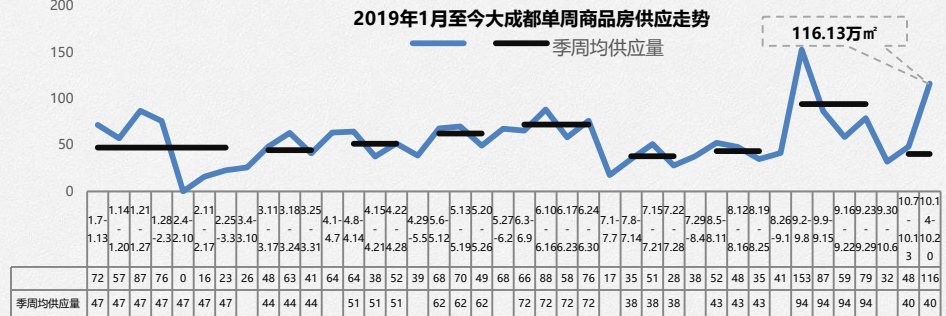
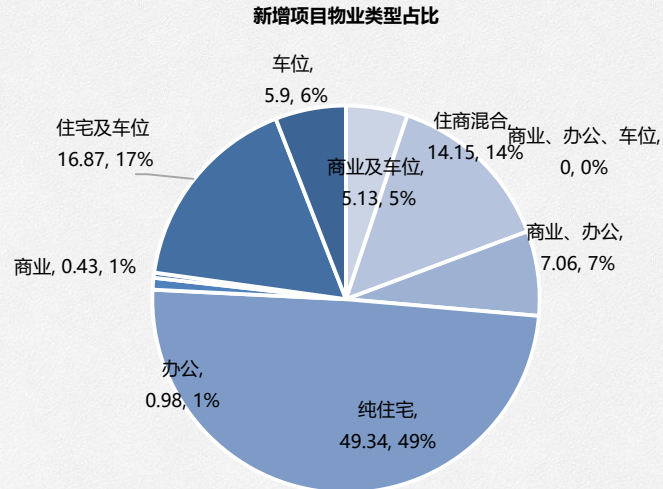


PART 3

住宅市场

本周有22个项目取得预售证，主要位于近郊区域，有17个住宅项目供应

预/预售号	项目名称	行政区域	房屋用途	预售面积 (m ²)	上市时间	住宅预售均价 (元/m ²)	精装标准 (元/m ²)
51011620195786	棠湖华府公园C区	双流区	办公用房、商业用房	25090.43	2019/10/14		
51011220195785	泰华锦城二期	龙泉驿区	住宅、公寓、商业	35684.04	2019/10/14	9176	
51010820195795	同森锦逸名邸	成华区	住宅、公寓、机动车位	58321.18	2019/10/14	29256	3100
51010920195798	璟南府	高新区	住宅	32634.27	2019/10/15	21193	3199
51010620195797	旭辉江山和鸣花园	金牛区	住宅	32014.66	2019/10/15	17445	3500
51010920195796	中建天府公馆	高新区	住宅、公寓	75191.82	2019/10/15	13168	4200
51011220195799	天悦龙栖台小区	龙泉驿区	住宅、公寓	78204.16	2019/10/15	10659	
51011620195801	三里花城五期	双流区	住宅、公寓	22400.36	2019/10/15	13933	
51011620195802	诚园一期	双流区	住宅	47964.66	2019/10/15	17216	3899
51011220195804	炜岸城二期	龙泉驿区	商业、办公、酒店	35756.32	2019/10/15		
51011220195803	凯德卓锦万黛小区	龙泉驿区	商业	4347.48	2019/10/15		
51010920195800	恒瑞新川中心	高新区	住宅、公寓、地下机动车位、商业用房、商业	51318.43	2019/10/15	11875	3298
51011720195873	中铁天宏康郡	郫都区	住宅/公寓/车位	59045.91	2019/10/16	6730	
51011720195872	鑫苑城	郫都区	住宅/公寓	48677.26	2019/10/16	6612	3728
51011220195878	招商依云上城四期	龙泉驿区	住宅、公寓	49130.32	2019/10/17	9060	2421
51011220195877	阳狮广场	龙泉驿区	住宅、公寓	33708.8	2019/10/17	12300	2670
51011420195875	奥园棠湖府小区	新都区	住宅、公寓、商业	54453.14	2019/10/17	13400	
51011220195887	景棠玖序小区	龙泉驿区	住宅, 住宅、住宅储藏间	8474.91	2019/10/18	23600	4450
51011620195881	润扬时代音符小区	双流区	办公、商业	9782.77	2019/10/18		
51010620195889	京蓉时代杉众广场	金牛区	地下机动车位、商业用房	20841.75	2019/10/18		
51011020195880	保利天空之城	天府新区	住宅, 住宅、地下住宅	31116.2	2019/10/18	19200	
51011020195885	润达丰滨江领樾府	天府新区	住宅、公寓	33834.16	2019/10/18	12250	5886/5796/4698



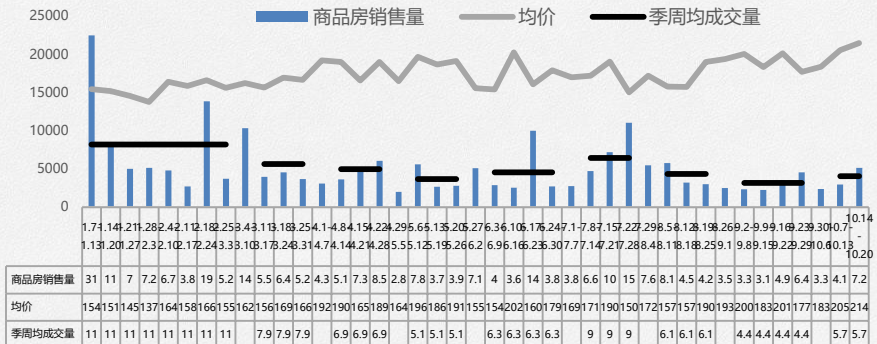
备注：数据来源，成都房管局网站

本周主城区住宅市场成交量小幅下跌，均价均略有上涨，成华区为主力认购区域

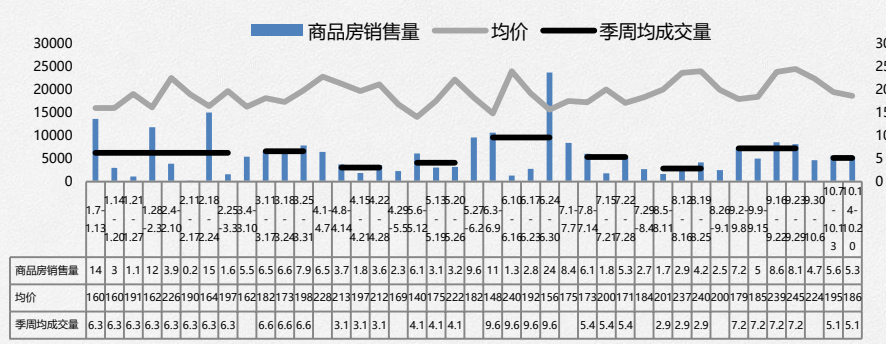
备案：主城区住宅备案量7.16万㎡，环比上涨72.9%，均价21459元/㎡，环比上涨4.4%。

认购：本周主城区认购量5.34万㎡，环比下跌5%。均价18691元/㎡，环比下跌4.5%

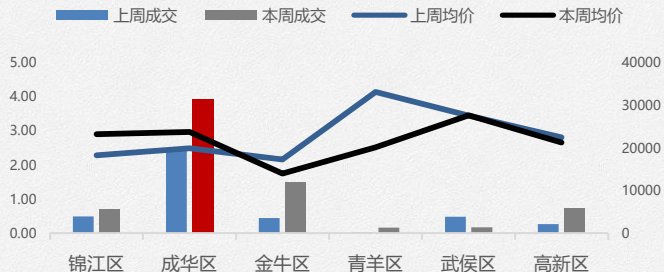
2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



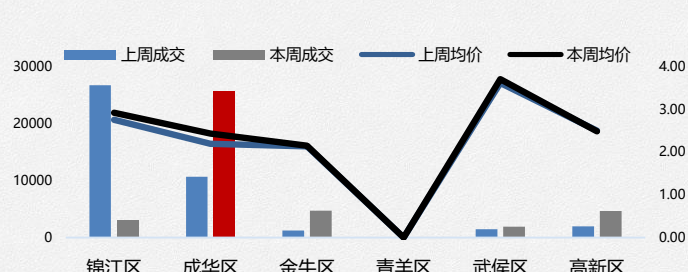
2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



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

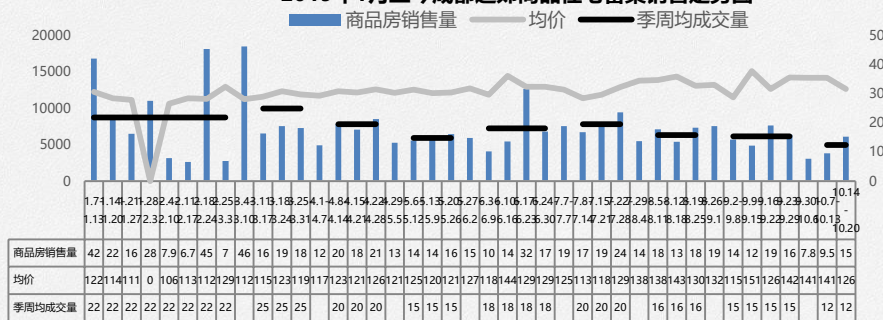


本周近郊住宅市场成交量大幅上涨，均价小幅下跌，温江区为大力认购区域

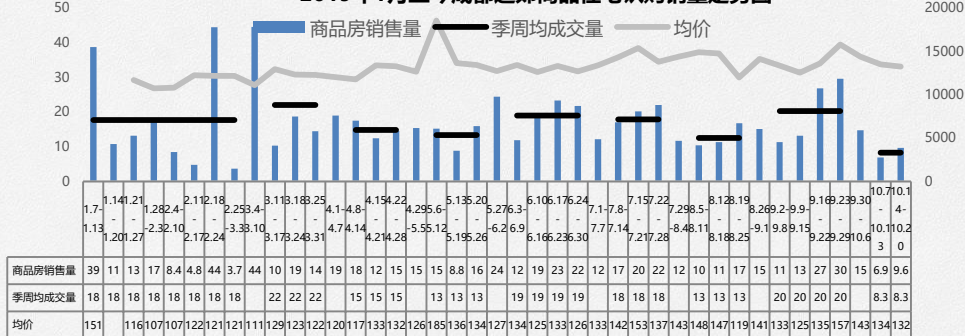
备案：近郊住宅备案量15.32万^{m²}，环比上涨60.8%，均价12662元/^{m²}，环比下跌11%。

认购：本周近郊认购量9.64万^{m²}，环比上涨40%。均价13234元/^{m²}，环比持平。

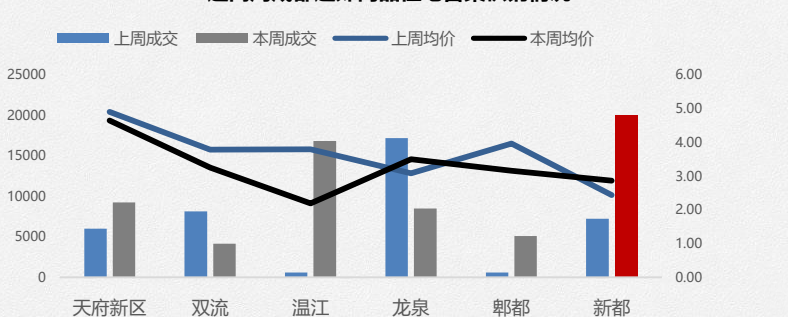
2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



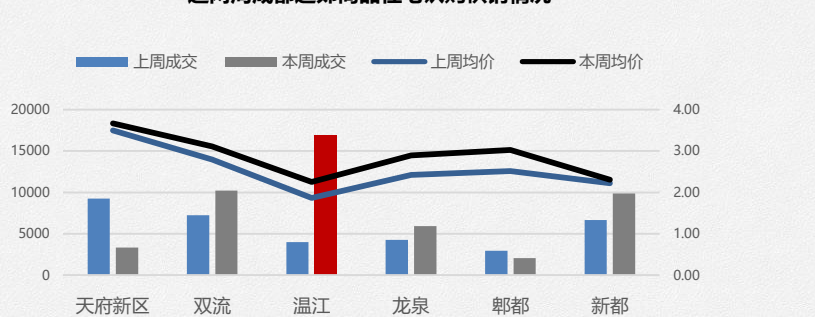
2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



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 (m²)	均价 (元/m²)			套数	成交面积 (m²)	均价 (元/m²)	
1	龙湖梵城	成华区	200	33519.09	24597	七一城市森林花园 (七一国际广场)	新都区	179	22517.81	12167	
2	COSMO天廊	锦江区	50	4200.27	20141	国色天乡 (鹭湖宫)	温江区	127	13377.51	7898	
3	中南海棠集	金牛区	47	7360.46	12681	恒大御景 (金尊金色湖岸)	温江区	76	8240.1	8596	
4	保利天汇	金牛区	26	3357.52	13125	富豪国际新都荟	新都区	66	6879.04	12178	
5	万科璟南堂	高新区	25	3032.17	22133	保利狮子湖	新都区	59	8276.79	13094	
6	新希望锦官府	锦江区	17	2442.76	29143	麓湖生态城 (麓湖新城)	天府新区	54	9119.06	24499	
7	中南融创玖华台	成华区	12	2017.25	21285	天悦国际	龙泉驿区	41	3878.33	10152	
8	中粮珑悦锦云	成华区	11	1485.1	17359	卧龙谷壹号	龙泉驿区	41	6983.96	17474	
9	保利堂悦	金牛区	10	1355.48	14985	万和嘉苑	温江区	40	6583.19	4830	
10	保利天和	金牛区	10	1257.49	15067	中南云樾	温江区	32	3805.15	14520	

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 (m²)			套数	成交面积 (m²)	
1	大陆潮里	成华区	161	18909.59	恒大未来城	温江区	179	21949.08	
2	龙湖梵城	成华区	47	7818.59	融侨悦蓉城	新都区	49	5187.24	
3	上海东韵	锦江区	27	3110.85	中海云麓世家	双流区	49	6315.41	
4	中南海棠集	金牛区	20	2977.26	金辉新城半岛云著	新都区	33	3578.48	
5	中南融创玖华台	成华区	18	3132.09	三江佳源	温江区	30	3062.04	
6	保利天汇	金牛区	15	1934.5	绿地新里桃溪川名邸	龙泉驿区	25	3427.93	
7	锦宸佳苑	高新区	15	1169	龙湖天钜 (锦宸天街)	新都区	24	2828.17	
8	中粮珑悦锦云	成华区	14	1876.72	俊豪小区	双流区	20	1725.15	
9	香山长岛	成华区	12	2321.23	中南云樾	温江区	18	2197.13	
10	新景鼎南川宇	高新区	10	1183.91	恒大御景 (金尊金色湖岸)	温江区	17	1845.12	



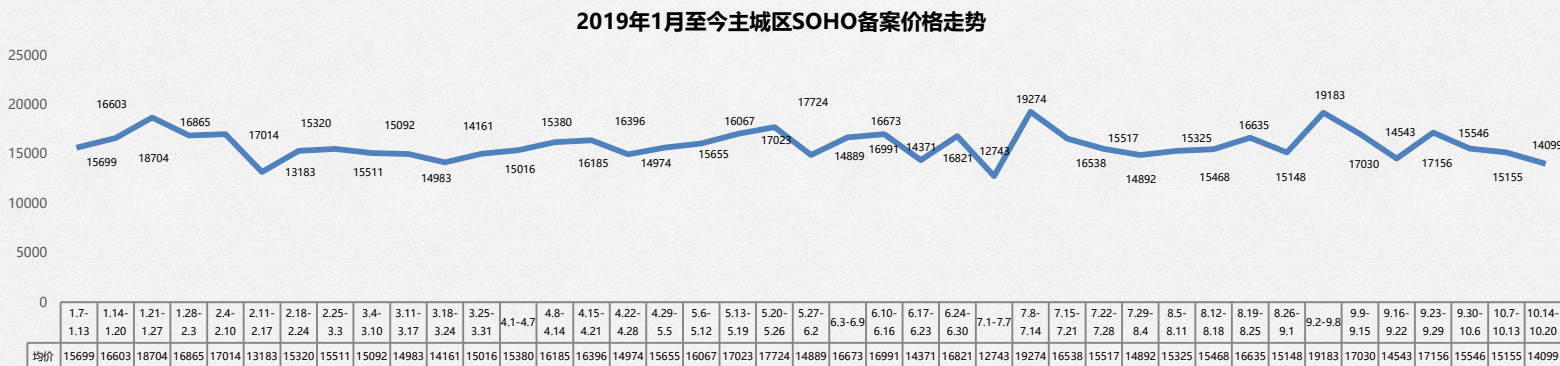
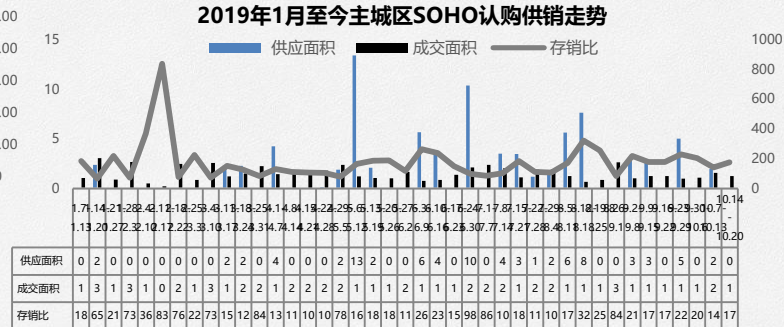
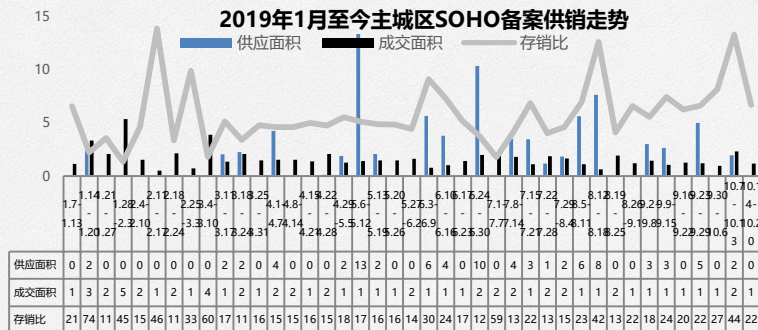
PART 4

公寓市场

本周SOHO市场无新增供应，成交量有所下跌，去化周期延长

备案：本周SOHO无新增供应，成交1.19万m²，环比下跌48.9%，均价环比下跌7%。

认购：SOHO本周认购1.24万m²，环比下跌20.5%，存量218.55万m²，去化周期约39个月。

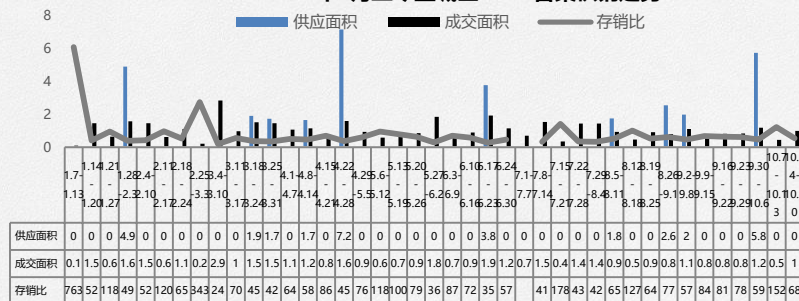


本周LOFT无新增供应，成交量大幅下跌，但均价均有所上涨

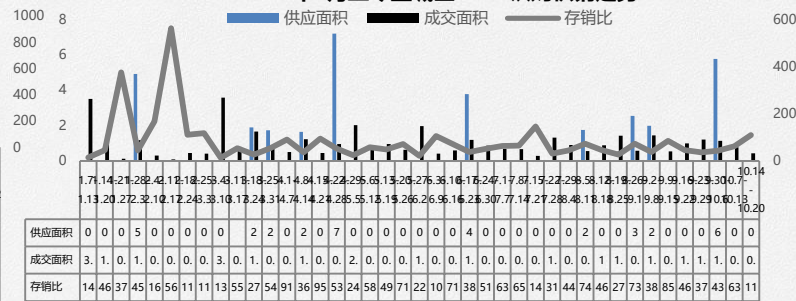
备案：本周LOFT无新增供应，备案量0.99万m²，环比上涨120%，均价环比上涨25.1%。

认购：LOFT本周认购0.43万m²，环比下跌44.2%，存量47.8万m²，去化周期约25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 (m ²)	均价 (元/m ²)			套数	成交面积 (m ²)	均价 (元/m ²)	
1	保利星荟	高新区	29	1178.22	16467	世茂茂立方	成华区	54	3049.76	11328	
2	世茂茂立方	成华区	27	1069.66	9251	泊里中心	成华区	46	2467.32	17784	
3	成华奥园广场	成华区	22	973.81	10693	龙湖上城	金牛区	27	1289.9	23452	
4	西门先生	金牛区	20	825.67	7614	飞大美誉大厦	青羊区	18	759.27	24614	
5	碧桂园中环荟	成华区	17	914.63	14136	龙湖星悦荟	武侯区	15	616.1	14659	
6	中粮天府宸悦	高新区	14	755.01	18677	西城壹号	青羊区	9	361.42	21608	
7	中港ccpark	锦江区	12	603.03	13832	恒大曹家巷广场	金牛区	8	530.82	13967	
8	誉峰	高新区	10	430.91	19261	华润自在城	锦江区	5	198.22	12963	
9	恒大帝景	高新区	9	572.75	6562	成华奥园广场	成华区	4	175.05	15858	
10	蓝光西环里	青羊区	9	936.48	14225	盈嘉赢家(盈嘉大厦)	锦江区	3	275.52	39561	

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	龙湖梵城	成华区	49	2223.19	泊里中心	成华区	24	1138.83			
2	保利星荟	高新区	30	1267.66	太阳公元	成华区	13	568.22			
3	碧桂园沁云里	高新区	19	1428.08	电建地产泛悦城市广场	成华区	10	484.71			
4	奇艺之城	锦江区	17	1428.03	华润自在城	锦江区	8	322.25			
5	和泓东28	成华区	16	653.86	龙湖上城	金牛区	8	423.73			
6	中粮天府宸悦	高新区	15	816.32	世茂茂立方	成华区	7	394.28			
7	保利天悦	武侯区	14	914.49	西城壹号	青羊区	5	190.99			
8	誉峰	高新区	10	404.26	飞大美誉大厦	青羊区	4	168.42			
9	恒大曹家巷广场	金牛区	8	472.61	龙湖星悦荟	武侯区	4	163.11			
10	金府星座	金牛区	7	327.88	恒大曹家巷广场	金牛区	3	244.65			

THANKS

前策•专题•市场报告

