



GIXI 吉信行[®]

成都房地产市场周报

(2019年10月21日-2019年10月27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下降，商住市场近郊区成交大幅上涨，公寓总体去化困难

- **本周市场信息动态：** 23日社科院发布《中国住房市场发展月度分析报告》建议：应当保持调控定力，坚持避免出台刺激购房政策，房地产政策的制订应坚守“房住不炒”的底线；21日，国家统计局发布9月份70城房价指数：尽管深圳、唐山等部分城市房价依旧坚挺，总体而言，无论是二手房还是二手房市场，增幅有所收窄，市场逐渐退烧，走向稳定状态；22日，仁寿县政府在其官网公布了仁寿县民政局关于《眉山市仁寿县乡镇行政区划调整改革方案（草案）》视高行政范围将扩大2倍多。
- **土地市场情况：** 本周成都新增供应土地3宗，均位于天府新区，净用地面积共计218.27亩；本周新增土地成交2宗，位于锦江区、新津，净用地面积共计29.88亩。
- **住宅市场供销情况：** 供应方面：24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126.09万 m^2 ，新增预售量上涨，主要供应区域位于主城区；成交方面：本周主城区认购量8.69万 m^2 ，环比上涨62.7%。均价环比上涨6.4%；本周近郊认购量21.97万 m^2 ，环比上涨128%，均价环比持平。
- **公寓市场供销情况：** SOHO本周认购1.8万 m^2 ，环比上涨45%，存量219.44万 m^2 ，去化周期约27个月；LOFT本周认购0.37万 m^2 ，环比下跌14%，存量49.38万 m^2 ，去化周期约30个月。



PART 1

政策摘要

社科院报告建议坚持避免出台刺激购房政策;70城房价出炉：双向调控背后市场逐渐退烧

1

社科院报告建议坚持避免出台刺激购房政策

23日，社科院财经住房大数据项目组发布2019年10月《中国住房市场发展月度分析报告》建议：**应当保持调控定力，坚持避免出台刺激购房政策，房地产政策的制订应坚守“房住不炒”的底线**；进一步增强政策针对性，减少“一刀切”式管控。**避免误伤刚性需求及合理购房需求，适度支持改善性住房需求**；可以根据实际需要作对住房限购政策作一些边际性调整，以适应市场形势的新变化；完善住房市场监测指标与方法。住房市场监测指标的单一化，容易诱发简单调控或虚假调控，有必要加以改进以促进市场的持续稳定。**可以考虑增加住房市场监测指标、完善监测方法，加强二手房监测、成交量监测、舆情监测、大规模摇号等市场异常监测，引入大数据监测、人工智能监测等新方法。**

2

70城房价出炉：双向调控背后 市场逐渐退烧

21日，国家统计局发布9月份70城房价指数：尽管深圳、唐山等部分城市房价依旧坚挺，但总体而言，**无论是一手房还是二手房市场，增幅有所收窄，市场逐渐退烧，走向稳定状态**。多位业内人士认为，未来楼市将延续双向调控政策，依旧以平稳为主。不过，**需要警惕一些城市人才购房政策松动**。

中原地产研究中心统计数据显示，9月，全国房地产调控政策发布次数高达48次，前9个月合计房地产调控415次；超过30城发布了各种人才引入政策，2019年全国已经有超过150城发布了各种人才政策，与2018年同期相比上涨超过40%。**目前，上海、南京、燕郊、三亚等多城市已经有人才购房政策松动的迹象**。比如9月份一手房价格上涨幅度仍然靠前的呼和浩特，尽管其在9月30日出台一系列组合拳，但其二手房房价同比涨幅连续10个月全国第一，其推手之一正是4月份发布的本科及以上学历可半价买房的新政。楼市调控严格，针对房价上涨的打补丁措施依然不断出。**但是如果房价下调，预计相对宽松政策也会出台。**

仁寿县行政区划草案：视高行政范围将扩大2倍多；成都至巴中动车首发！

1

仁寿县行政区划草案公布：视高行政范围将扩大2倍多

22日，仁寿县政府在其官网公布了仁寿县民政局关于《眉山市仁寿县乡镇行政区划调整改革方案（草案）》公开征求意见的公告：为深入实施乡村振兴战略、新型城镇化战略、省委“一干多支”发展战略，进一步增强县域经济发展活力，推动仁寿县高质量发展。报告中：“将清水镇、兴盛镇、里仁镇、视高镇合并，设立视高街道办事处，视高街道办事处驻水铺社区东升街西段1号（原清水镇人民政府驻地）。”这意味着，**新设立的视高街道办行政面积将从50余平方公里扩大至188平方公里左右**。此前视高镇是四川天府新区的范围之一，由此可以推断，借着此次行政区划调整的东风，清水镇、兴盛镇、里仁镇也被纳入了天府新区的范围！此前落户清水镇的乐高乐园就名正言顺的使用“天府乐高乐园”一词了。

2

成都至巴中动车首发！全程4小时46分

26日早上8时30分，D5062次列车准时从成都东站出发，预计该列车将于13时16分抵达该趟列车终点站巴中站，此行结束了成都至巴中没有动车的历史，**两地列车运行时间从原来的7个半小时缩短至4小时50分钟左右**。本次成都至巴中间开行的“绿巨人”是动力集中复兴号动车组，时速达160公里，这和普通列车120公里时速以及城际列车140公里时速相比有提升，并且适用于所有普速电气化铁路。绿巨人”列车是专为普速旅客列车动车化改造而设计研发的，其服务设施较既有普速列车大幅提升，乘客的乘坐体验会更舒适、便捷，具有车厢密封性更好、内部温控性更强、运行中噪音更小等特点，安全性和舒适性大幅提升。



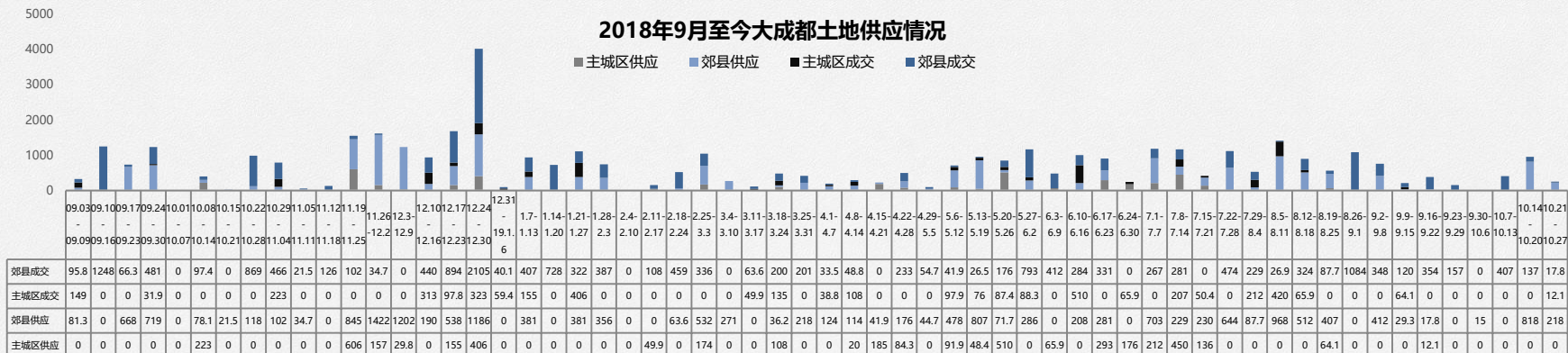
PART 2

土地市场

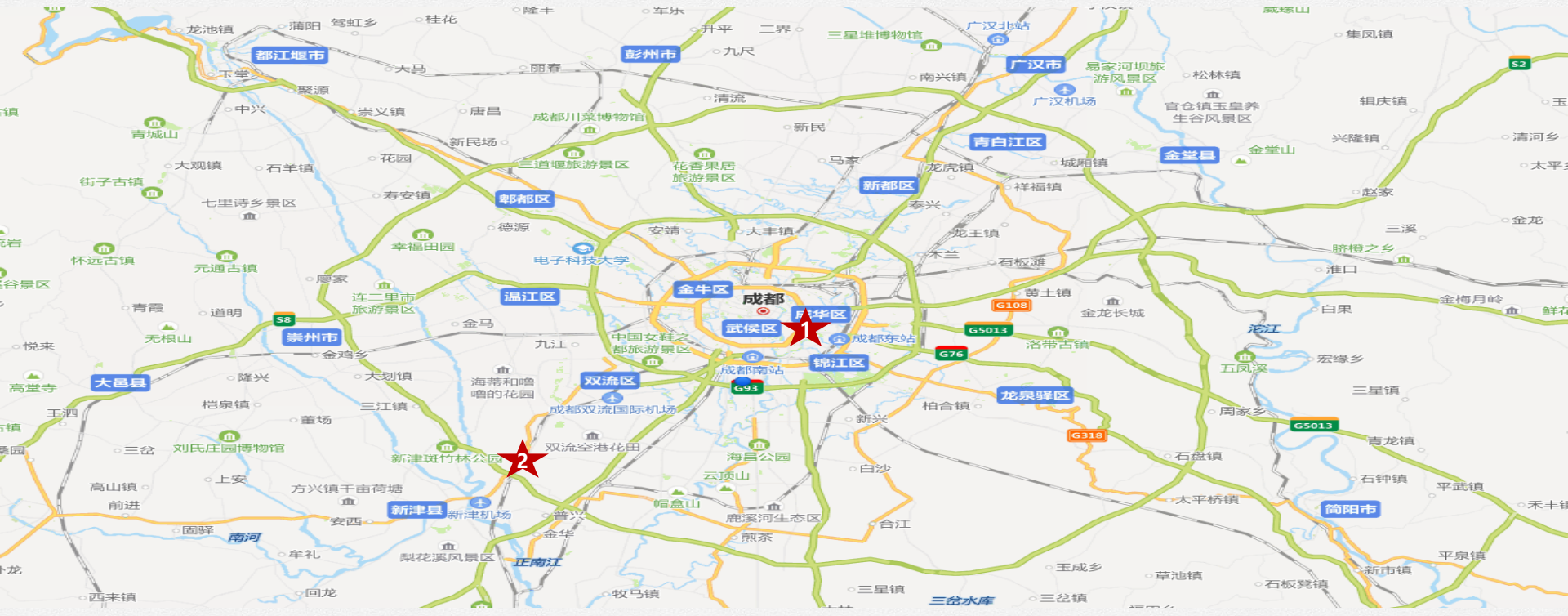
本周成都新增土地供应3宗，土地成交2宗

供应：本周成都新增供应土地3宗，均位于天府新区，净用地面积共计218.27亩；

成交：本周新增土地成交2宗，位于锦江区、新津，净用地面积共计29.88亩



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	锦江区东大街以北、水碾河南路以西	12.10	商业	7800	25169.04	11.43	2019-10-22	重庆嘉隆恒晟商业管理有限公司, 成都新竹园健康科技有限责任公司, 南充大鸿商业管理服务有限公
2	新津县花源镇柳河社区4组、5组	17.78	商业	699.99	2489.648	0	2019-10-22	成都市盛城房地产开发有限公司

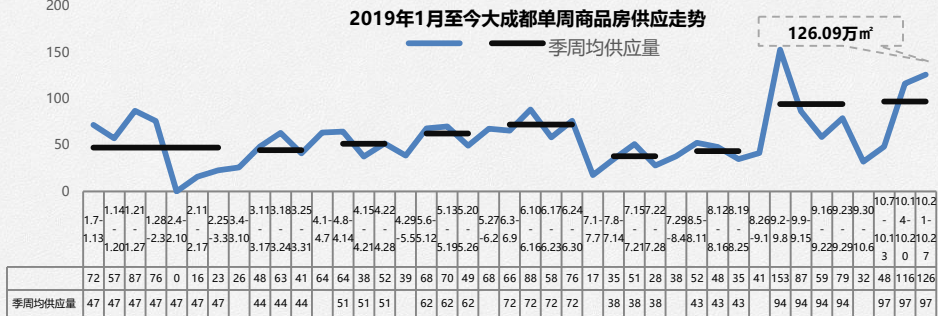
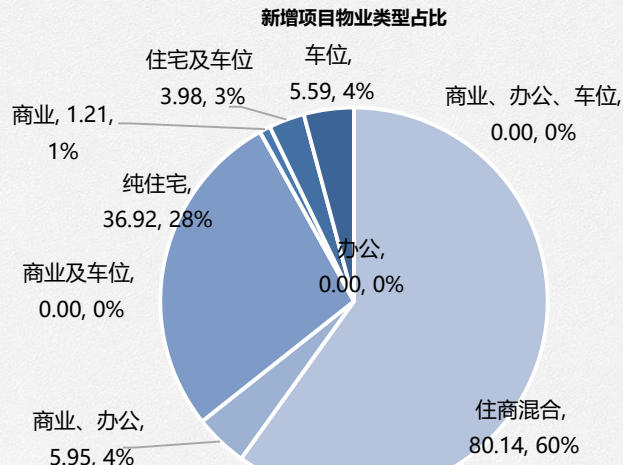


PART 3

住宅市场

本周有24个项目取得预售证，主要位于主城区，有17个住宅项目供应

预/观售号	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)
51011620195985	建阳欣语	双流区	商业	1817.95	现房		
51011620196080	湖岸名邸 (地块一)	双流区	住宅	35881.1	2019/10/25	22000	2799/2099
51011620196079	中海云麓世家	双流区	住宅、公寓	48536.96	2019/10/25	19000	3099/3075
51011220196076	百悦名城	龙泉驿区	住宅、商业	32433.12	2019/10/25	高层19400; 叠拼31000; 联排34000	
51011020196074	建发·浅水湾	成都市天府新区	车位	55944.58	2019/10/25		
51011620195984	空港星汇中心	双流区	商业、办公	14481.49	2019/10/23		
51011620195983	牧马山·蔚蓝卡地亚五期	双流区	住宅	30237.34	2019/10/23	23200	
51010620195982	云上观邸	金牛区	住宅	22442.67	2019/10/23	23800	4588/4830
51010720195973	中粮武侯瑞府	武侯区	公寓、地下储藏室 (公寓); 住宅、地下储藏室 (住宅); 住宅、公寓	37176.38	2019/10/22	35247.5	5200/550
51010420195981	华熙艺术村尚都	锦江区	住宅、公寓、商业、机动车位	48116.87	2019/10/22	19800	4890
51010820195980	青秀名邸	成华区	住宅、公寓	36503.4	2019/10/22	高层16600/清水叠拼17950	3398/5010
51010620195979	中南樾府	金牛区	住宅、商业	48431.74	2019/10/22	13800	
51010420195976	仁恒滨河湾小区	锦江区	住宅	83914.4	2019/10/22	21200	4980/5989/4199/5279
51010820195975	华润悦玺小区	成华区	住宅、公寓、商业	72701.39	2019/10/22	12800	
51010820195974	电建地产名悦锦园	成华区	住宅、地下机动车位	39795.89	2019/10/22	18698	
51010820195972	华润悦玺小区	成华区	住宅	37135.9	2019/10/22	16970	4083
51010520195971	光与城	青羊区	商业、办公	24513.23	2019/10/22		
51011620195892	九龙仓·时代上城	双流区	商业	445.52	2019/10/21		
51011520195890	明信城	温江区	商业	9853.21	2019/10/21		
51010720195891	蓉城金茂府	武侯区	住宅; 住宅、储藏间 (住宅); 公寓; 公寓、储藏间 (住宅)	37350.92	2019/10/21	34400	5998.68
51011020195895	川发天府上城	成都市天府新区	住宅、公寓、商业	121682.7	2019/10/21	12300	
51011020195894	东鑫苑	成都市天府新区	住宅、公寓、商业、商业用房	207902.9	2019/10/21	14500	
51010520196072	锦悦汇都	青羊区	办公、商业	20468.41	2019/10/25		
51010420196071	东湖长岛小区	锦江区	住宅、公寓、商业	270143.9	2019/10/25	24900	



备注：数据来源，成都房管局网站

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	当代璞誉 (天际锦上府 (格拉斯公馆))	武侯区	161	26076.49	25111	恒大大府半岛	天府新区	264	29241.21	11026	
2	龙湖梵城	成华区	70	11935.59	24928	天悦国际	龙泉驿区	210	21699.21	10533	
3	COSMO天廊	锦江区	64	5200.57	20152	国色天乡 (鹭湖宫)	温江区	120	13135.67	6456	
4	金科博翠府	武侯区	21	3211.35	26445	世茂花香首府 (世茂城)	龙泉驿区	116	15615.56	13215	
5	万科璟南堂	高新区	15	1870.51	21629	蓝润城	双流区	115	15121.9	11952	
6	中国铁建西派泊玥	成华区	15	2651.63	13186	恒大御景 (金尊金色湖岸)	温江区	66	7103.28	9406	
7	中南融创筑华台	成华区	15	2621.07	20485	北大资源紫境东来	龙泉驿区	63	11049.2	14125	
8	保利天和	金牛区	12	1477.46	15654	铂悦郡	郫都区	56	6410.69	10004	
9	锦宸佳苑	高新区	11	789.58	10526	保利狮子湖	新都区	53	7515.81	13286	
10	保利两河院子	金牛区	10	2489.68	24042	龙湖天钜 (锦宸天街)	新都区	43	5650.89	16767	

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	华侨城	金牛区	95	50749.56	中铁奥维尔	郫都区	470	41300.8			
2	龙湖梵城	成华区	68	11548.16	碧桂园海昌天澜	天府新区	321	44657.14			
3	当代璞誉 (天际锦上府 (格拉斯公馆))	武侯区	19	3230.12	恒大未来城	温江区	143	17834.47			
4	锦宸佳苑	高新区	15	1158.1	花样年香门第	郫都区	115	16285.2			
5	金科博翠府	武侯区	13	2098.53	怡心湖岸	双流区	53	6407.93			
6	保利两河院子	金牛区	11	2723.67	梵悦里 (奥兰馨城)	龙泉驿区	51	6465.69			
7	新景鼎南川宇	高新区	9	1077.35	碧桂园上观	新都区	47	7613.27			
8	中国铁建西派泊玥	成华区	9	1505.54	中南云樾	温江区	45	5421.57			
9	中粮珑悦锦云	成华区	8	1081.14	龙湖天钜 (锦宸天街)	新都区	33	4039.71			
10	中粮瑞府	武侯区	8	1226.17	融侨悦蓉城	新都区	31	3279.67			



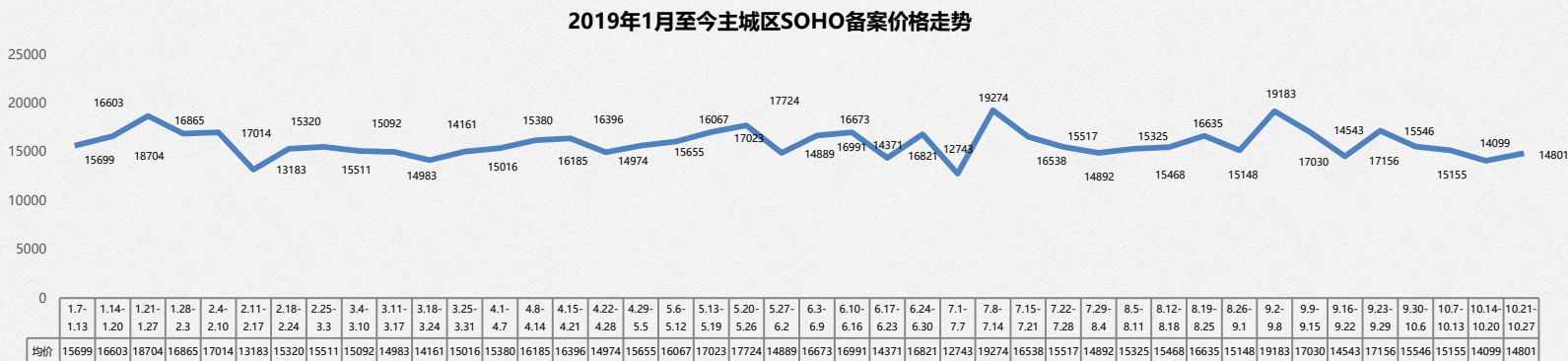
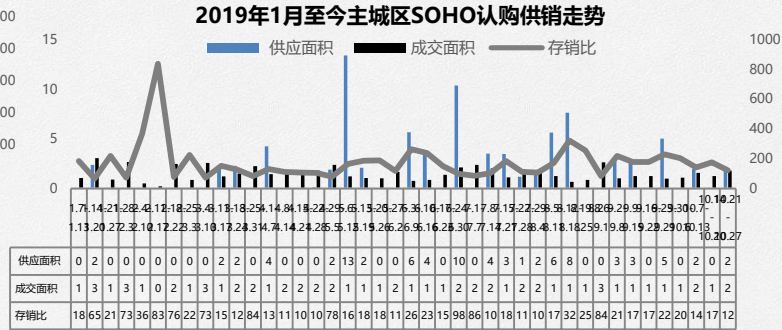
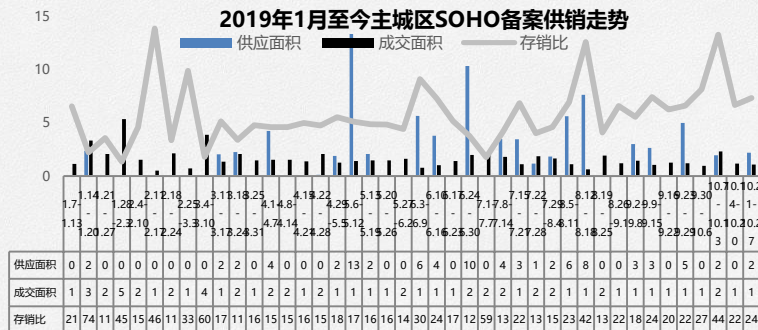
PART 4

公寓市场

本周SOHO市场成交量、均价均有所上涨，去化缓慢

备案：本周SOHO新增供应2.2万^m，成交1.1万^m，环比下跌7.6%，均价环比上涨5%。

认购：SOHO本周认购1.8万^m，环比上涨45%，存量219.44万^m，去化周期约27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	30	1313.95	16306	飞大美誉大厦	青羊区	38	1600.34	24536
2	绿地中心	锦江区	29	1669.12	14993	世茂茂立方	成华区	19	1073.32	11431
3	曙光国际	高新区	20	1151.57	14469	华润自在城	锦江区	15	597.56	12738
4	和泓东28	成华区	15	617.38	7633	华润东原时光绘	锦江区	9	356.11	14397
5	中粮天府宸悦	高新区	13	664.97	18475	中港ccpark	锦江区	9	516.65	18244
6	朗基城	成华区	10	457.73	14381	泊里中心	成华区	5	235.44	17977
7	誉峰	高新区	10	426.3	22057	朗诗萃樾	成华区	5	223.86	14547
8	太行瑞宏朗诗金沙城	青羊区	9	536.33	16277	炎华置信花千集	金牛区	5	248.1	17109
9	碧桂园沁云里	高新区	8	622.99	13763	COSMO天廊	锦江区	4	320.45	23662
10	成华奥园广场	成华区	8	344.91	10389	西城壹号	青羊区	4	151.11	21684

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	金府星座	金牛区	127	6309.18	金府星座	金牛区	127	6309.18
2	奇艺之城	锦江区	28	2628.11	奇艺之城	锦江区	28	2628.11
3	京蓉时代	金牛区	27	1429.39	京蓉时代	金牛区	27	1429.39
4	中港ccpark	锦江区	23	1146.83	中港ccpark	锦江区	23	1146.83
5	曙光国际	高新区	20	1151.57	曙光国际	高新区	20	1151.57
6	中粮天府宸悦	高新区	16	760.05	中粮天府宸悦	高新区	16	760.05
7	保利星荟	高新区	11	517.33	保利星荟	高新区	11	517.33
8	誉峰	高新区	9	363.24	誉峰	高新区	9	363.24
9	保利天悦	武侯区	7	697.79	保利天悦	武侯区	7	697.79
10	朗诗萃樾	成华区	7	263.45	朗诗萃樾	成华区	7	263.45

THANKS

前策•专题•市场报告

