



GIXI 吉信行®

成都房地产市场周报

(2019年9月30日-2019年10月6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，商住市场受假期影响，成交量下跌明显

- **本周市场信息动态：**自10月8日起，买房贷款利率政策发生变化：新发放商贷利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成；二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点；商业用房购房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。住建部近日发布行业标准《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(以下简称《规范》)局部修订的公告，自2019年10月1日起实施。
- **土地市场情况：**供应方面：本周成都新增土地供应1宗，位于双流区，净用地面积共计15亩；本周成都无新增土地成交。
- **商品房市场供销情况：**供应方面：9个项目取得预售许可证，有3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32.07万^m²，新增预售量下跌，主要供应区域位于近郊；成交方面：本周主城区认购量4.66万^m²，环比下跌42.8%，均价环比上涨3.6%；近郊认购量14.7万^m²，环比下跌50%。
- **公寓市场供销情况：**SOHO本周无新增供应，认购1.08万^m²，环比上涨10%，去化周期约45个月。LOFT新增供应5.76万^m²，认购量1.21万^m²，环比上涨21%，均价环比上涨6.4%，去化周期约8个月。



PART 1

政策摘要

新发放个人房贷利率根据LPR调整；托儿所、幼儿园不能与商业、娱乐等建筑合建

1

10月8日起，新发放个人房贷利率根据LPR调整

自10月8日起，买房贷款利率政策发生变化：新发放商贷利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成；二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点；商业用房购房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

央行省一级分支机构应按照“因城施策”原则，在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。银行业金融机构应根据加点下限合理确定每笔贷款的具体加点数值。

2

托儿所、幼儿园不能与商业、娱乐等建筑合建

住建部近日发布行业标准《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(以下简称《规范》)局部修订的公告，自2019年10月1日起实施。

《规范》明确，目前有些托儿所、幼儿园与商业、娱乐等建筑合建，这些建筑容易发生火灾，与这些建筑合建，对幼儿安全造成很大隐患。因此规定托儿所、幼儿园仅能与居住、养老、教育、办公建筑合建，这些建筑相对管理规范，发生火灾的几率比较小。此外，为保证婴幼儿的安全，规定应设置独立的疏散楼梯和安全出口，并应符合建筑设计防火规范的规定。

全面推行远程身份认定 商品房网签备案“零”跑路；三环凤凰立交全面建成通车

1

成都市全面推行远程身份认定 商品房网签备案“零”跑路

为进一步贯彻落实我市“国际化营商环境建设年”的工作部署要求，深化“最多跑一次”改革，打造更加方便快捷的房产交易领域营商环境，为祖国70华诞献礼，成都市住建局将在2019年9月29日后启动“智慧”房产交易管理系统，率先在我市5+2区域推行远程身份认定、商品房合同网上备案，实现网上申请、线上即时办结的‘不见面办公’服务模式，办事群众和企业在办理商品房交易时将获得更便捷、更高效的体验！

目前商品住房买卖合同备案需开发企业提交商品房买卖合同、备案申请表、介绍信、身份证明、户籍证明、社保证明、稳定就业证明等七项纸质材料向交易窗口申请；10件以内1个工作日办结，10件以上3个工作日办结。

9月29日后：我市5+2区域将启动“智慧”房产交易管理系统，实现网上申请、网上即时审核，1个工作日完成合同备案并短信通知！成都市住建局在现有商品房网签销售系统的基础上，配合研发整合三大交易平台——商品住房购房登记、商品房网签销售、房产交易管理，实现商品住房购房登记、网签、合同备案审核统一平台，房屋交易、不动产登记、公安、社保、民政数据后台交互使用，交易数据使用更安全、更便捷！届时交易双方可线上网签、线上身份认定、上传户籍证明等电子影像，无需委托！无需提交纸质材料！无需双方现场申请！仅需线上提交网签合同，坐等网签备案办结短信通知，商品房网签备案业务办理全程不见面、零跑腿！

涉及按揭购买商品房的，商品房交易双方可线上网签后同时申请商品房合同备案及抵押合同备案，线上备案审核通过后立即生成商品房合同备案号及抵押合同备案号，实现商品房网签备案、抵押备案两步变一步，一并申请、同时办结。

2

成都三环凤凰立交全面建成通车

2019年9月30日，三环路凤凰立交节点改造项目建成通车，极大地改善城北片区交通。

凤凰立交节点改造工程位于三环路向北星大道交界处，此次改造主要包括改造既有2条匝道，新建6条匝道，改造后，原北新大道跨三环路主线由4车道扩宽为6车道，形成全互通立交。

该节点工程方案经过多次方案论证，各参建单位上下齐心，优化设计，精心组织，合理安排，克服了时间紧、任务重的巨大压力，解决项目建设期间地下管线障碍物多、片区交通组织复杂等诸多困难，按时优质的完成了建设任务。

值得一提的是针对超级重大危险源—跨越北新大道既有匝道的拆除施工，经反复论证后采用“钢管柱加贝雷梁”支架拆除法，在保证交通不断道的情况下顺利完成拆除重建工作，为成都市政建设类似桥梁拆除工况提供了可参照可借鉴的工程案例。



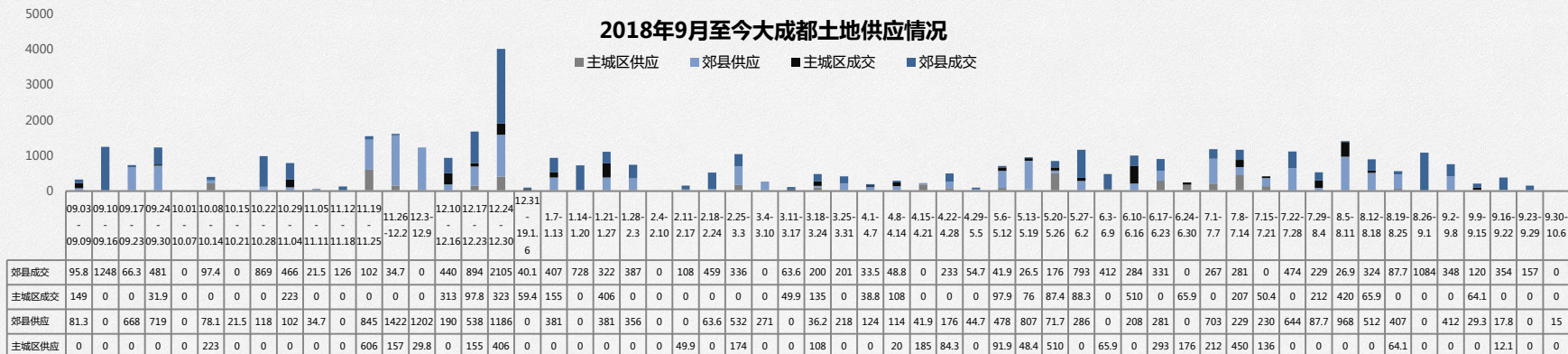
PART 2

土地市场

本周成都新增土地供应1宗，无新增土地成交

供应：本周成都新增土地供应1宗，位于双流区，净用地面积共计15亩。

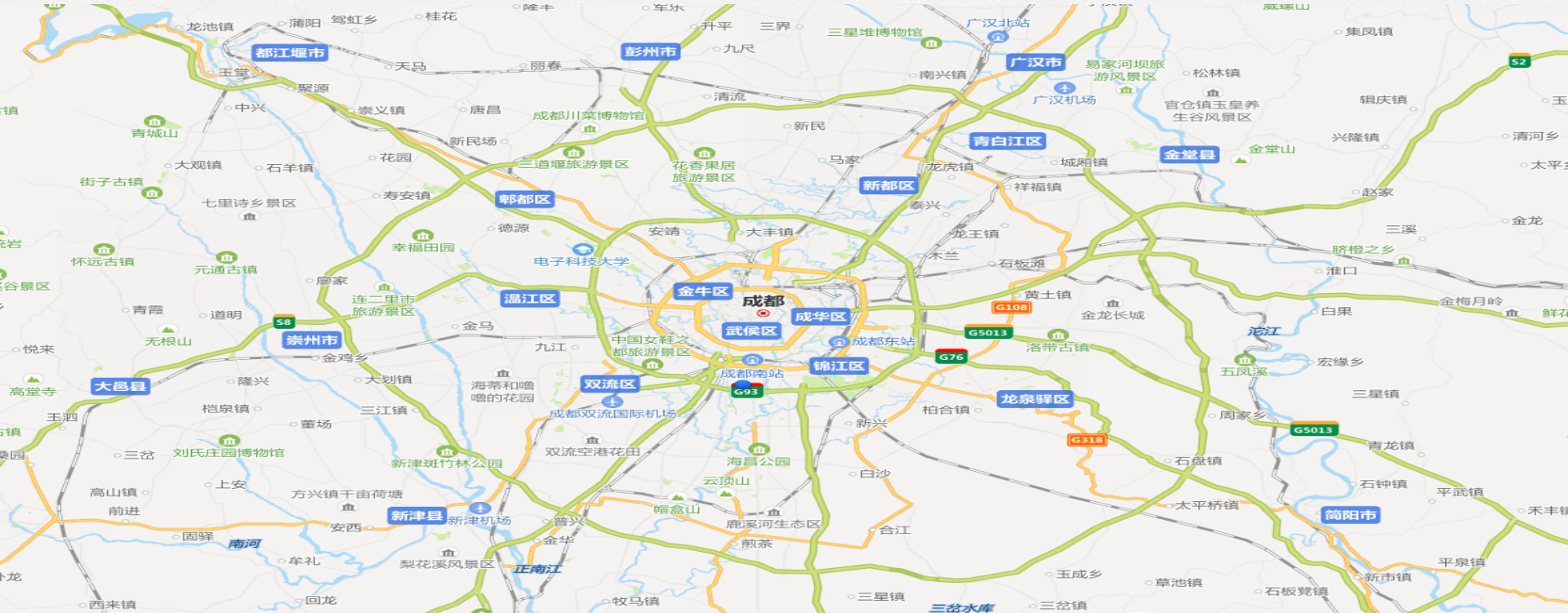
成交：本周无新增土地成交



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
双流区协和街道红瓦社区4、6组	15.00	商业	3.00	1120	挂牌	2019-11-15

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
----	------	----------	------	--------------	-----------	---------	------	-----

无新增成交



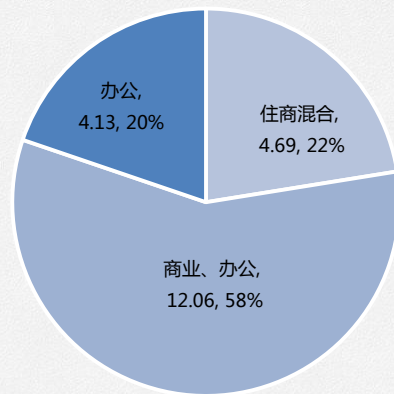
PART 3

住宅市场

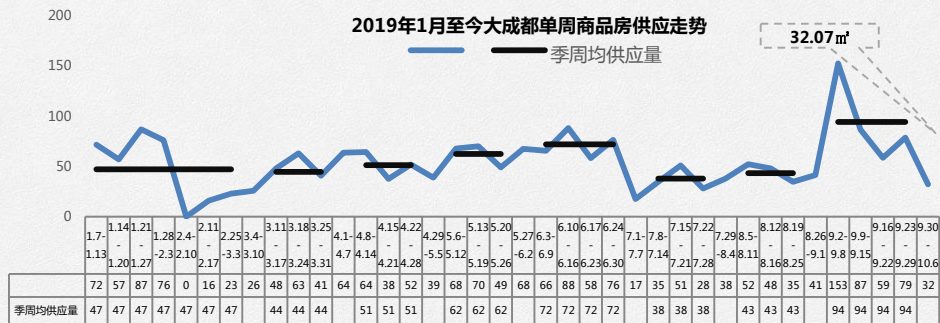
本周有9个项目取得预售证，主要位于近郊区域，有3个住宅项目供应

预/现售号	项目名称	行政区域	房屋用途	预售面积 (m ²)	上市时间	住宅预售均价 (元/m ²)	精装标准 (元/m ²)
51011420195607	白鹭郡	新都区	住宅、公寓	51956.1	2019/9/30	11903	/
51011620195604	景茂·誉景国际二期	双流区	商业、办公	61159.8	2019/9/30	/	/
51011420195603	缤纷翡翠湾	新都区	住宅、公寓、商业	46922.9	2019/9/30	7559	2980
51011420195600	保利大都汇商住小区	新都区	商业、办公	24731.3	2019/9/30	/	/
51011420195597	恒大滨河左岸	新都区	住宅、公寓	50487.7	2019/9/30	10475	2550
1179	华府幸福城二期	龙泉驿区	商业、酒店	9482.35	2019/9/30	/	/
51011220195594	百悦锦城(百悦142项目)	龙泉驿区	商业、办公	16053.8	2019/9/30	/	/
51010820195602	太阳公元大厦	成华区	办公	41290.8	2019/9/30	/	/
51010820195595	璟宸名苑	成华区	办公用房、商业服务业设施	18642.7	2019/9/30	/	/

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



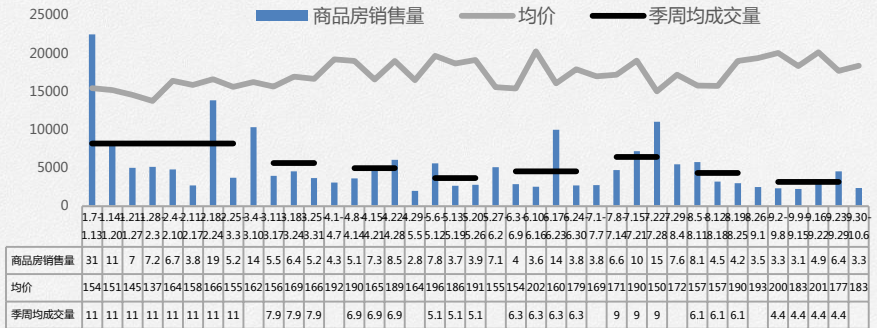
备注：数据来源，成都房管局网站

本周主城区住宅市场成交量大幅下跌，成华区仍为全力认购区域

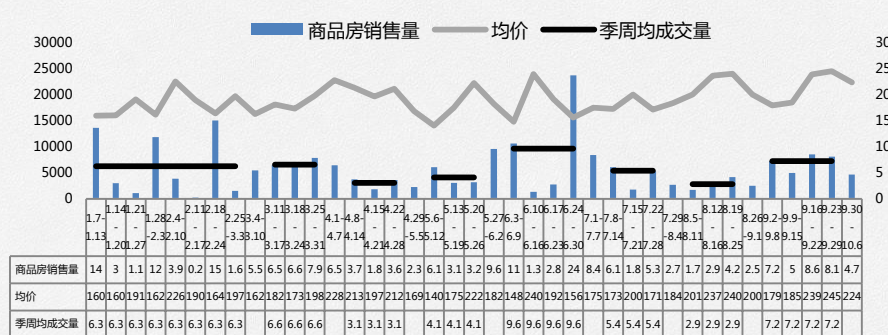
备案：主城区住宅备案量3.33万m²，环比下跌47.9%，均价18357元/m²，环比上涨3.6%。

认购：本周主城区认购量4.66万m²，环比下跌42.8%。均价22459元/m²，环比下跌8.7%

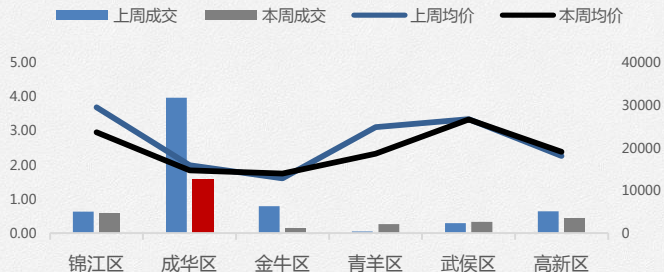
2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



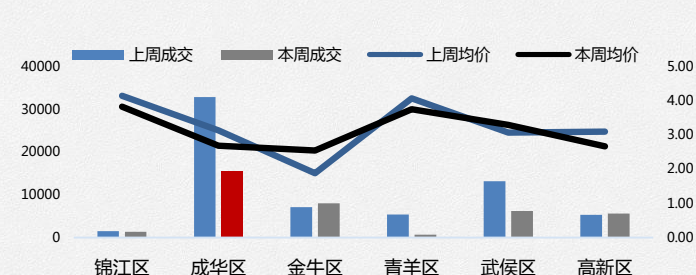
2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



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

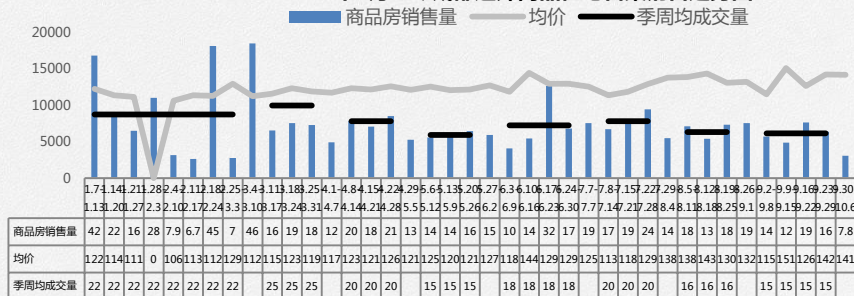


本周近郊住宅市场量价齐跌，双流区为主力认购区域

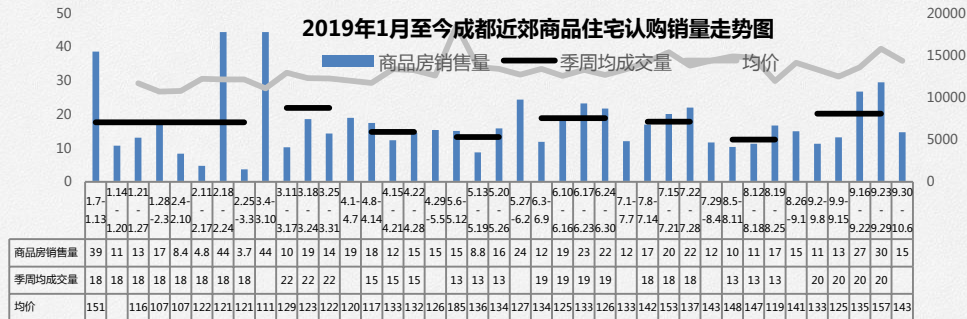
备案：近郊住宅备案量7.77万m²，环比下跌51%，均价14198元/m²，环比持平。

认购：本周近郊认购量14.7万m²，环比下跌50%。均价14377元/m²，环比下跌8.9%。

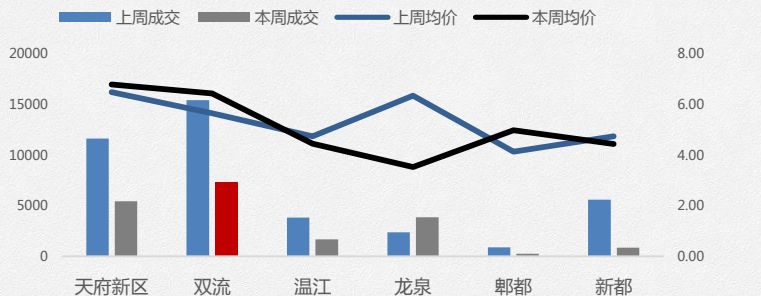
2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



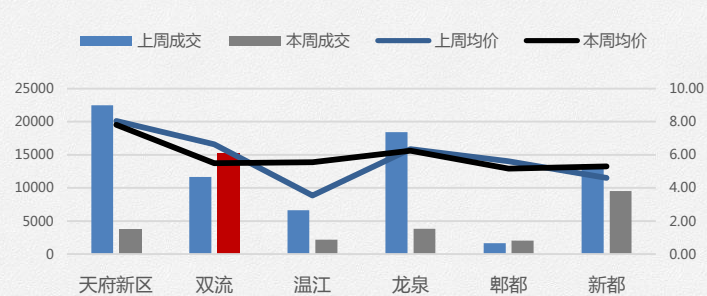
2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



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 (m²)	均价 (元/m²)			套数	成交面积 (m²)	均价 (元/m²)
1	朗基城	成华区	66	4906.89	17586	招商依云上城	龙泉驿区	123	13946.74	8569
2	中国铁建西派泊玥	成华区	50	8868.97	13186	怡心湖岸	双流区	60	7025.22	23529
3	COSMO天廊	锦江区	36	2823.64	20145	俊豪小区	双流区	49	4298.68	11838
4	紫御熙庭	青羊区	15	1727.7	14489	金地悦澜道	双流区	25	3546.34	17996
5	新景鼎南川宇	高新区	12	1445.28	16091	德商御府天骄	天府新区	21	3035.55	21782
6	中粮瑞府	武侯区	11	1760.14	27993	中南云樾	温江区	20	2471.69	15501
7	新希望锦官府	锦江区	10	1578.93	28281	三里花城	双流区	19	2268.97	13489
8	万科璟南堂	高新区	8	951.51	21590	万科公园传奇	天府新区	19	2911.14	20145
9	中粮珑悦锦云	成华区	6	819.08	18147	越鞠苑	温江区	18	1841.93	3221
10	保利堂悦	金牛区	5	683.19	16349	广汇城(广汇御园)	天府新区	17	2070.39	11198

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	中南融创玖华台	成华区	62	10608.11	中铁骑士府邸	双流区	397	35061.1
2	龙湖梵城	成华区	27	4637.5	融侨悦蓉城	新都区	65	6859.52
3	保利两河院子	金牛区	23	5811.59	万科公园都会	天府新区	65	7278.49
4	当代璞誉(天际锦上府(格拉斯公馆))	武侯区	23	3809.46	碧桂园上观	新都区	62	10082.12
5	中粮瑞府	武侯区	15	2354.29	蓝润城	双流区	41	5310.97
6	中粮珑悦锦云	成华区	14	1900.82	龙湖天钜(锦宸天街)	新都区	27	3185.39
7	中南海棠集	金牛区	14	2207.22	东原阅墅	温江区	25	4860.28
8	中德英伦世邦	高新区	13	1601.53	富豪国际新都荟	新都区	25	2714.35
9	万科璟南堂	高新区	11	1301.21	怡心湖岸	双流区	24	2894.62
10	保利天汇	金牛区	8	1037.5	保峰玖著	新都区	22	2560.22



PART 4

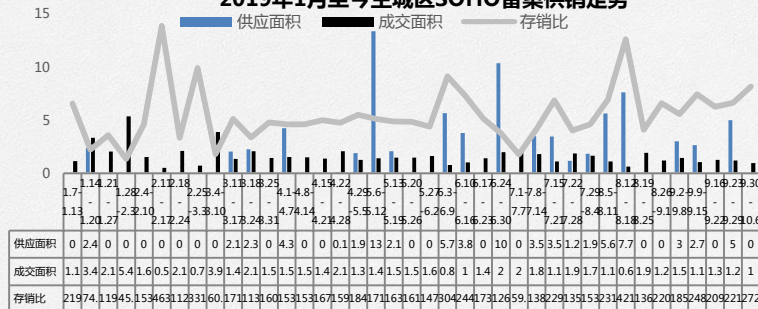
公寓市场

本周SOHO市场无新增供应，但成交量有小幅上涨

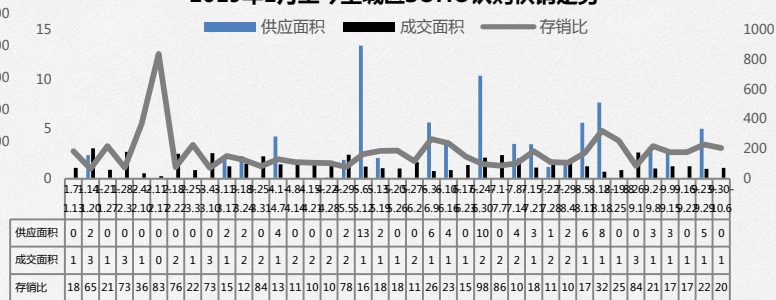
备案：本周SOHO无新增供应，备案量10.98万m²，环比下跌19.7%，均价环比下跌9.4%。

认购：SOHO本周认购1.08万m²，环比上涨10%，存量220.8万m²，去化周期约45个月。

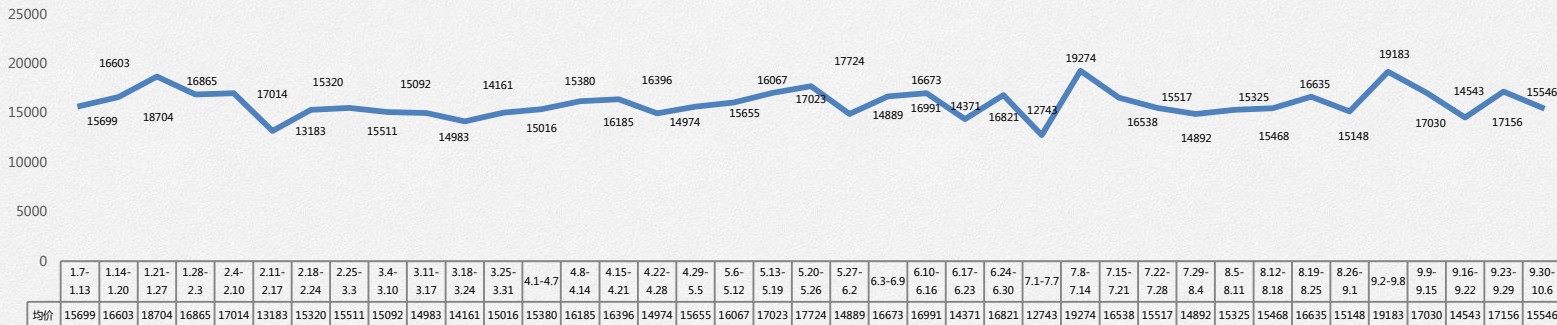
2019年1月至今主城区SOHO备案供销走势



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

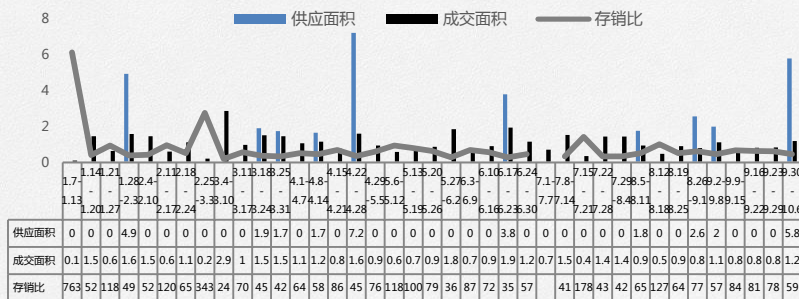


本周LOFT迎高供应，成交量与均价均有所上涨

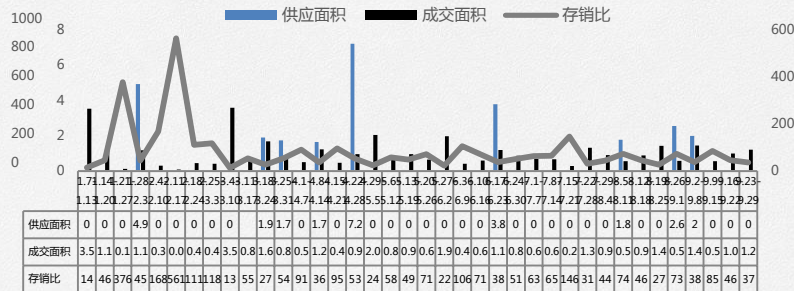
备案：本周LOFT新增供应5.76万m²，备案量1.18万m²，环比上涨42.2%，均价环比上涨6.4%。

认购：LOFT本周认购1.21万m²，环比上涨21%，存量44.37万m²，去化周期约8个月。

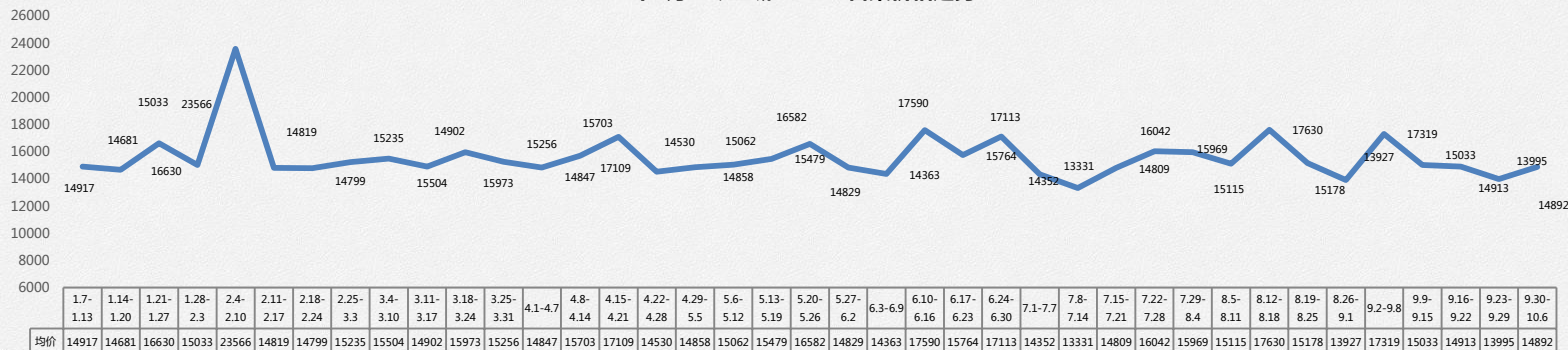
2018年6月至今主城区LOFT备案供销走势



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 (m ²)	均价 (元/m ²)			套数	成交面积 (m ²)	均价 (元/m ²)	
1	成华奥园广场	成华区	31	1337.88	10487	融创玖樾台	锦江区	43	2475.46	12518	
2	世茂茂立方	成华区	19	745.96	9294	世茂茂立方	成华区	39	2200.7	11652	
3	龙湖梵城	成华区	16	684.1	18041	龙湖星悦荟	武侯区	21	855.45	13926	
4	保利星荟	高新区	14	567.04	16518	电建地产泛悦城市广场	成华区	20	976.75	13651	
5	誉峰	高新区	14	581.99	19577	龙湖上城	金牛区	18	872.62	22438	
6	中粮天府宸悦	高新区	12	594.06	18609	泊里中心	成华区	17	896.22	17943	
7	华侨城	金牛区	10	714.47	14898	华润东原时光绘	锦江区	13	504.38	14375	
8	华宇旭辉锦绣广场	成华区	9	443.76	11387	时光荟	成华区	12	481.34	14316	
9	金牛之心荷花池广场	金牛区	9	715.84	13697	华润自在城	锦江区	11	444.5	12406	
10	华润东原时光绘	锦江区	6	223.85	17226	成华奥园广场	成华区	10	414.19	15557	

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	成华奥园广场	成华区	59	2685.38	泊里中心	成华区	东客站	36			
2	誉峰	高新区	30	1233.8	融创玖樾台	锦江区	三圣乡	34			
3	绿地中心	锦江区	12	754.14	世茂茂立方	成华区	崔家店	34			
4	保利星荟	高新区	11	450.08	电建地产泛悦城市广场	成华区	驷马桥	30			
5	中粮天府宸悦	高新区	8	408.22	龙湖星悦荟	武侯区	顺江村	28			
6	和泓东28	成华区	7	280.86	龙湖上城	金牛区	驷马市	17			
7	恒大曹家巷广场	金牛区	7	334.9	时光荟	成华区	建设路	11			
8	中铁瑞景汇中心	金牛区	6	242.45	西城壹号	青羊区	内光华	10			
9	碧桂园中环荟	成华区	5	337.84	飞大美誉大厦	青羊区	驷马市	7			
10	大陆潮里	成华区	5	237.69	恒大曹家巷广场	金牛区	红星路	3			

THANKS

前策•专题•市场报告

