

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, there is a multi-lane highway with streetlights. 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6月24日-2019年6月30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

本周成都土地市场新增供应2宗现房销售土地，为土拍以来首例；住宅与公寓市场供应量大增，主城区带头领涨，整体市场去化脚步加快

- **本周市场信息动态：**据财政部网站消息，财政部、税务总局近日发布《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》，明确房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶等直系亲属，以及赠与对其承担直接抚养或者赡养义务者、法定继承人等情况，不对当事人双方征收个人所得税。6月21日，财政部、自然资源部发布《土地储备项目预算管理办法(试行)》，试点在土地储备领域按项目实行全生命周期预算管理。6月26日晚9点，伴随着列车长长的汽笛声，两列电客车缓缓停靠在高大路停车场，成都轨道交通10号线二期工程全线接触网成功完成“热滑”试验，标志着10号线二期工程即将进入全线动车调试及各专业综合联调联试阶段。
- **土地市场情况：**供应方面：本周成都新增土地供应5宗，全部位于主城区，共计175.76亩，其中位于青羊区和锦江区的两宗用地，将首次实施现房销售；本周成都土地成交2宗，均位于主城区，共计65.85亩，土地类型均为纯住宅用地。
- **商品房市场供销情况：**供应方面：25个项目取得预售许可证，有6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76.33万 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23.82万 m^2 ，环比上涨766%，均价环比上涨11.4%，其中位于成华区的首钢蓉城里项目强势开盘，去化超1000套，为本周主力成交项目；近郊认购量21.76万 m^2 ，环比下跌6.5%。
- **公寓市场供销情况：**SOHO本周新增供应10.37万 m^2 ，认购2万 m^2 ，环比上涨40.8%，去化周期约22个月。LOFT无新增供应，认购量0.87万 m^2 ，均价环比下跌26.9%，去化周期约11个月。

房产继承、赠与直系亲属不征收个人所得税；北京等7地试点按项目实行全周期预算管理

1

两部门:房产继承、赠与直系亲属不征收个人所得税

据财政部网站消息，财政部、税务总局近日发布《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》，明确房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶等直系亲属，以及赠与其承担直接抚养或者赡养义务者、法定继承人等情况，不对当事双方征收个人所得税。

《公告》明确，个人为单位或他人提供担保获得收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。

房屋产权方面，《公告》明确，房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。按照《财政部 国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》(财税〔2009〕78号)第一条规定，符合以下情形的，对当事双方不征收个人所得税：

一是房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；二是房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；三是房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受赠人。

《公告》还明确指出，企业在业务宣传、广告等活动中，随机向本单位以外的个人赠送礼品(包括网络红包，下同)，以及企业在年会、座谈会、庆典以及其他活动中向本单位以外的个人赠送礼品，个人取得的礼品收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税，但企业赠送的具有价格折扣或折让性质的消费券、代金券、抵用券、优惠券等礼品除外。

此外《公告》还明确指出，个人按照《财政部 税务总局 人力资源社会保障部 中国银行保险监督管理委员会 证监会关于开展个人税递延型商业养老保险试点的通知》(财税〔2018〕22号)的规定，领取的税递延型商业养老保险的养老金收入，其中25%部分予以免税，其余75%部分按照10%的比例税率计算缴纳个人所得税，税款计入“工资、薪金所得”项目，由保险机构代扣代缴后，在个人购买税延养老保险的机构所在地办理全员全额扣缴申报。公告自2019年1月1日起执行。

2

土地储备出新政!北京等7地试点按项目实行全周期预算管理

6月21日，财政部、自然资源部发布《土地储备项目预算管理办法(试行)》，试点在土地储备领域按项目实行全生命周期预算管理。

首批试点地区包括北京、天津、河北、河南、山东、浙江(含宁波)、厦门等7省(市)，以后年度视情况逐步扩大试点范围。试点地区可以自行选择市县(区)开展试点。各省分配专项债务限额时可以对开展试点的市县(区)予以适当倾斜。

此外，土地储备机构根据土地储备项目收支平衡情况，分类提出资金安排建议。其中，专项债券发行规模不得超过项目预期土地出让收入的70%。文件指出，为规范土地储备项目预算管理，健全土地储备专项债券项目控制机制，有效防控专项债务风险，促进地方经济持续健康发展，试点在土地储备领域按项目实行全生命周期预算管理。

根据管理办法，土地储备项目是指有关主管部门根据国民经济与社会发展规划、国土空间规划等，将拟收储或入库土地按照宗地、区域、工作时序、资金平衡等条件适当划分并纳入土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划后形成的管理基本单元。土地储备项目可以包含一宗地或多宗地;包含多宗地的，应当符合地域相近、整体推进的要求。

管理办法要求，合理评估项目预期土地出让收入、土地储备成本，作为编制项目收支平衡方案的依据。收入方面，土地储备机构应当会同同级财政部门委托第三方评估机构根据土地区位、用途等规划条件以及基准地价，评估土地资产价值，合理测算预期土地出让收入。土地储备成本方面，土地储备机构应当根据当地征地和拆迁补偿标准、土地前期开发涉及的工程建设标准等合理测算土地储备成本。

土地储备机构根据土地储备项目收支平衡情况，分类提出资金安排建议。其中，专项债券发行规模不得超过项目预期土地出让收入的70%。

对预期土地出让收入大于或等于土地储备成本，能够“收大于支”或“盈亏平衡”的项目，可按规定发行专项债券融资，债券发行规模不得超过土地储备成本;对预期土地出让收入小于土地储备成本、“收不抵支”项目，应当统筹安排财政资金、专项债券予以保障。其中，债券发行规模不得超过预期土地出让收入;对没有预期土地出让收入的项目，确需实施的，应当安排财政资金保障。

天府国际机场高速公路龙泉山隧道首洞贯通； 10号线二期接触网全线“热滑”成功

1

成都天府国际机场高速龙泉山隧道首洞贯通

6月27日讯今日下午14时，成都天府国际机场高速公路龙泉山隧道首洞贯通。成都天府国际机场高速公路是连接成都市区和新机场的快捷通道，也是成都通往重庆的第四条高速公路组成部分。

记者了解到，成都天府国际机场高速公路是四川省首条采用双向8车道技术标准建设的高速公路，由中国中铁城市发展投资集团以施工总承包模式建设。线路全长89公里，包括起点入城连接线、主线、天府支线、机场南线四部分，主线设计时速120公里。概算投资165.38亿元(不含机场南线)，平均每公里2.2亿元，建设期3年。

全线唯一控制性工程是穿越龙泉山脉的龙泉山1号隧道和2号隧道。两座隧道全长18445米，设计时速120公里。今天贯通D1线长2192米，两车道。据了解，此次贯通的为龙泉山1号隧道D1线。中铁投成都天府国际机场高速公路指挥部指挥长赵爱军介绍，机场高速公路龙泉山隧道项目采用双向十车道客货分流四洞并行设计为全国首创。

成都天府国际机场是中西部地区重要的航空枢纽港，天府国际机场高速公路是机场综合集疏运体系的重要组成部分，也是成渝经济区的一条重要通道，对于成都打造国家中心城市将起到重要作用。也是成都市规划建设的“三环十五射”西部高速公路主枢纽路网的重要组成部分，项目将串联起锦江区、天府新区、龙泉驿区、高新东区、简阳市，是成都经济圈的重要组成部分。项目通车后，对提高通道运输保障服务水平、改善区域交通条件、强化区域经济合作、对支撑成都天府国际机场成为世界一流的航空枢纽具有积极意义。

记者了解到，成都天府国际机场高速公路将于2020年6月完工，成都天府国际机场高速公路建成后，将实现与成都绕城高速、成都第二绕城高速、成都经济区环线高速、成自泸高速、成宜昭高速、成资渝高速等6条高速公路的互通转换。届时，成都绕城高速到新机场仅需30分钟。（来源：四川新闻网）

2

成都轨道交通10号线二期接触网全线“热滑”成功

6月26日晚9点，伴随着列车长长的汽笛声，两列电客车缓缓停靠在高大路停车场，成都轨道交通10号线二期工程全线接触网成功完成“热滑”试验，标志着10号线二期工程即将进入全线动车调试及各专业综合联调联试阶段。

作为10号线一期的延伸线，成都轨道交通10号线二期工程全长27公里，共设车站10座，其中地下站5座，高架站5座，车辆段、停车场各1座。10号线二期从已运营的10号线一期双流机场2航站楼站出发，串联红牌楼商圈、双流机场、双流西客运枢纽、胜利镇、花源新城、花桥新城至新津主城区，是一条集市域快线与机场专线功能为一体的复合功能线，是成都市优化城市空间布局、实施“南拓”战略的重要一环。

当天上午9点，一列新型的六节编组列车在黄水站缓缓启动，拉开了“热滑”试验的序幕。列车由黄水站出发，在新平站、高大路停车场之间，分别以低速（20-30km/h）、中速（60km/h）、高速（80-100km/h）进行接触网热滑试验，最后驶入高大路停车场，“热滑”试验顺利完成。记者了解到，“热滑”试验是建设阶段地铁安全行车的重要验证工序，热滑试验成功验证了供电系统、通信系统、车辆系统和轨道系统运行稳定，弓网关系良好，车辆与接触网系统、能馈装置、轨道系统之间的配合满足设计要求，具备列车开行条件。

此次成都轨道交通10号线二期全线接触网圆满提前完成“热滑”节点目标，为10号线二期按期开通运营奠定了坚实的基础。



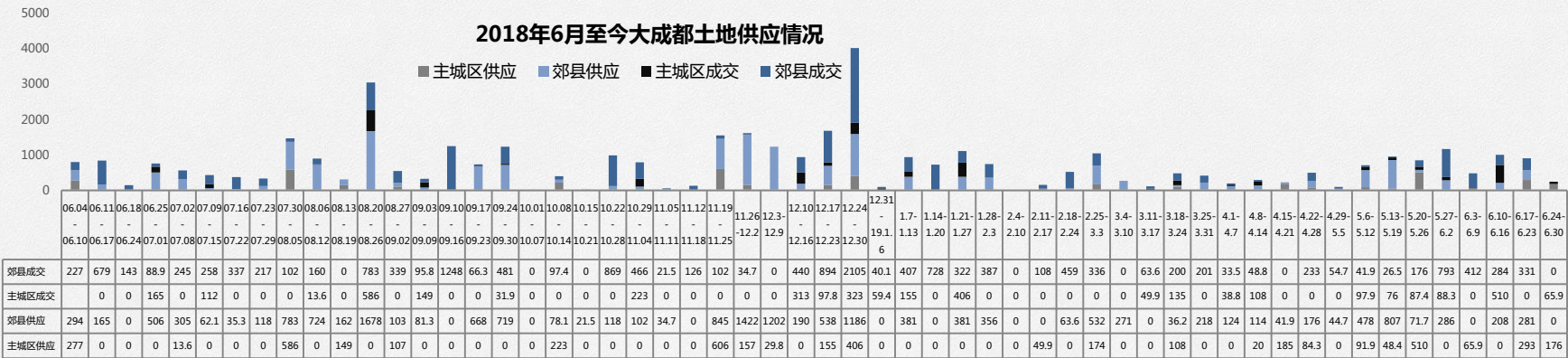
PART 2

土地市场

本周成都新增供应土地5宗，其中位于青羊区和锦江区的两宗用地，将首次实施现房销售

供应：本周新增供应5宗土地，均位于主城区；净用地面积共计175.76亩。

成交：本周成交2宗土地，均位于主城区，土地类型均为纯住宅用地；净用地面积共计65.85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
成华区保和街道东升土区1、8、9、10组，社区居委会	58.16	纯住宅	2.50	8126	拍卖	2019-07-23
成华区二仙桥西路B地块	42.27	纯住宅	3.00	11595	拍卖	2019-07-23
成华区水碾河路27号附3号	14.45	纯住宅	2.00	12928	拍卖	2019-07-23
锦江区林家坡片区	31.51	纯住宅	2.50	14000	拍卖	2019-07-18
青羊区瑞联路89号	29.37	住宅兼容商业	2.00	13000	拍卖	2019-07-18

土地成交明细

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（%）	可开发体量（万㎡）	成交时间	竞得人
青羊区苏坡街道办事处龙嘴村六组	17.42	纯住宅	18512	42987	47.95	2.32	2019-06-27	四川金雁房地产开发有限公司
武侯区机投桥街道万寿村二、四组,机投村四组	48.43	纯住宅	17190	83251	68.69	4.84	2019-06-27	保利（成都）实业有限公司



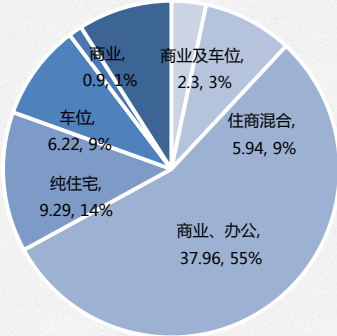
PART 3

住宅市场

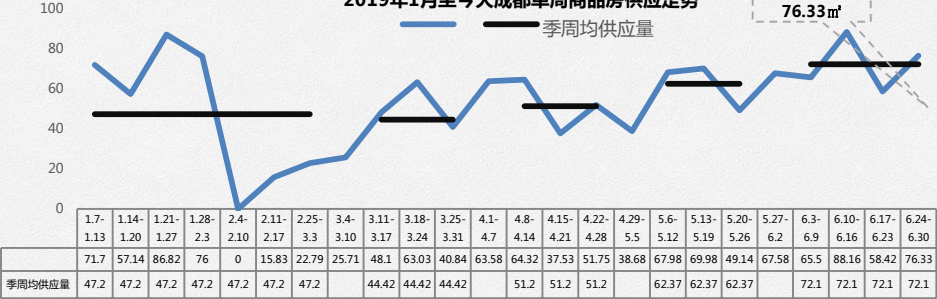
25个项目取得预售，共新增预售面积76.33万 m²

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)
51011420192927	融侨悦蓉城	新都区	商业、办公	46459.72	2019/6/28	/	/
51011420192928	保利大都汇商住小区	新都区	商业、办公	24554.88	2019/6/28	/	/
51011220192926	三盛都会城四期	龙泉驿区	商业	1777.96	2019/6/28	/	/
51011220192925	新里珑园	龙泉驿区	住宅、公寓	31538.6	2019/6/28	10246	/
51011620192920	棠湖·华府公园B区	双流区	办公用房	5791.08	2019/6/28	/	/
51011020192923	恒大天府半岛	天府新区	商业	2610.29	2019/6/28	/	/
100175	湖蓉金沙彦府	青羊区	商业、酒店、车位	22990.08	2019/6/28	/	/
51011220192832	世茂璀璨天城	龙泉驿区	住宅、公寓	36553.76	2019/6/27	9345	4718
51011420192831	佳乐广场	新都区	商业、办公	17238.4	2019/6/27	/	/
51010520192821	新兴产业示范大厦	青羊区	商业、办公	23145.73	2019/6/27	/	/
51010820192833	宜华大东展中心	成华区	办公、商业	59380.91	2019/6/27	/	/
51010820192834	宜华大东展中心	成华区	办公、商业（交易中心）	63836.67	2019/6/27	/	/
51010820192833	宜华大东展中心	成华区	办公、商业	59380.91	2019/6/27	/	/
51011620192830	光明蓉府	双流区	住宅	30207.64	2019/6/26	16470	3000
51011620191220	华庭悦璟二期	双流区	商业、办公	22616.08	2019/6/26	/	/
51011520192827	和信孔雀城	温江区	商业	4633.33	现房	/	/
51011020192828	麓湖生态城	天府新区	住宅	62706.87	2019/6/26	20207	5776
51010720192825	绿地锦都中心	武侯区	办公	63266.45	2019/6/26	/	/
51010820192829	香山长岛小区	成华区	机动车位	32024.55	2019/6/26	/	/
51011520192826	首铸·千禧河畔D区	温江区	机动车位	20833.16	现房	/	/
51011020192822	远大中央公园	天府新区	住宅，公寓，商业	42782.47	2019/6/25	9614	5099
101429	龙湖上城天街广场	金牛区	商业、办公	41352.45	2019/6/25	/	/
51011520192820	汇智栖岸名居	温江区	住宅、公寓、商业	16604.55	2019/6/24	8081	/
51011720192729	星悦时光	郫都区	商业/办公	21620.43	2019/6/24	/	/
51010920192924	中德英伦联邦	高新区	机动车位	9359.05	现房	/	/

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



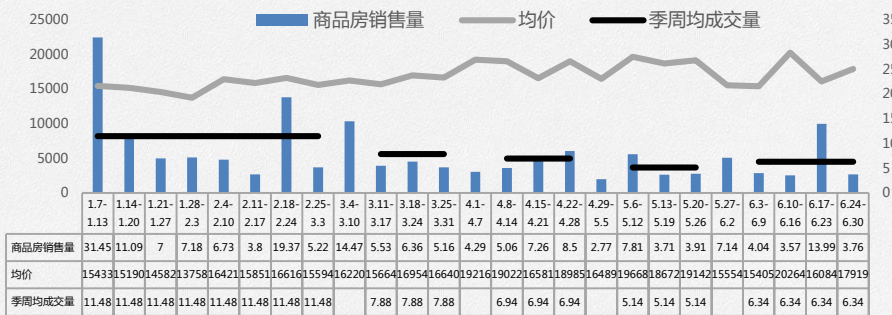
备注：数据来源，成都房管局网站

本周主城区住宅成交量与均价均有所上涨，其中成交量涨幅超700%

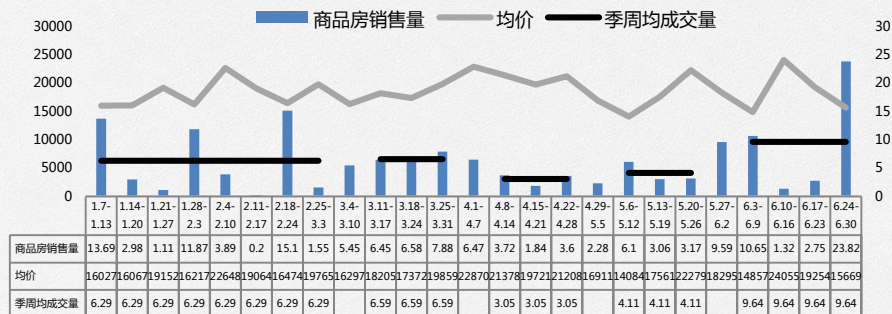
备案：主城区住宅备案量3.76万m²，环比下跌73%，均价17919元/m²，环比上涨11.4%。

认购：本周主城区认购量23.82万m²，环比上涨766%。均价15669元/m²，环比下跌18%。

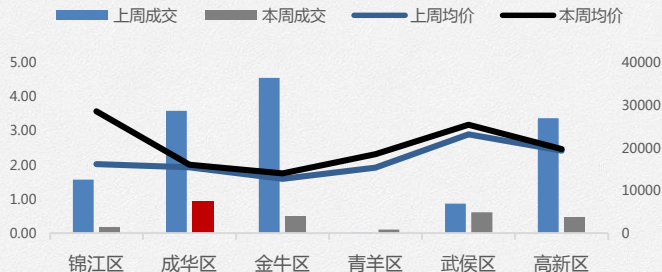
2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



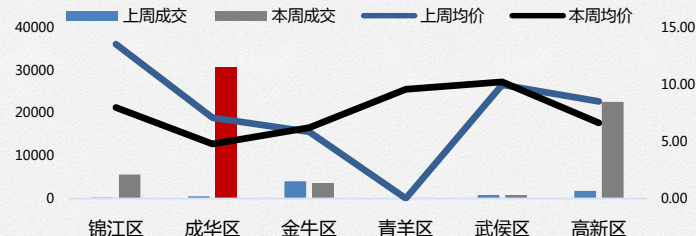
2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



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

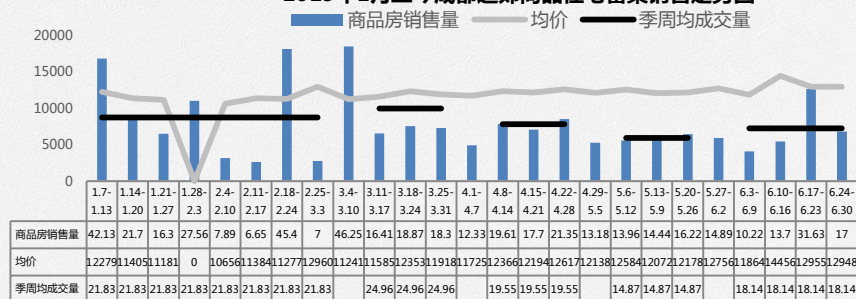


本周近郊住宅成交量小幅下跌，成交均价则保持稳定

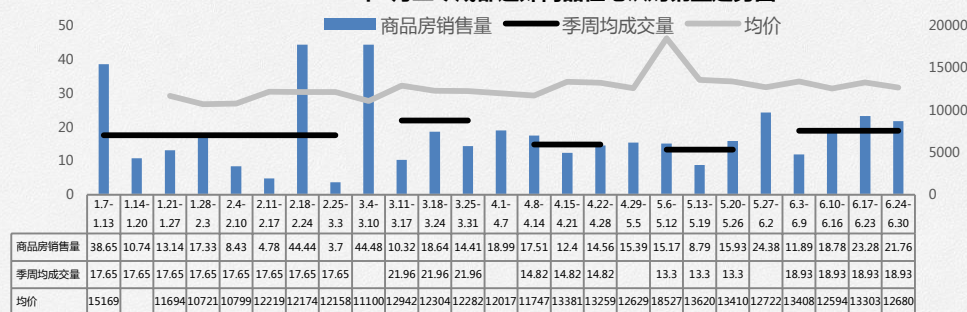
备案：本周近郊备案量17万m²，环比下跌46%，均价12948元/m²，环比持平。

认购：本周近郊认购量21.76万m²，环比下跌6.5%，均价12680元/m²，环比下跌4.7%。

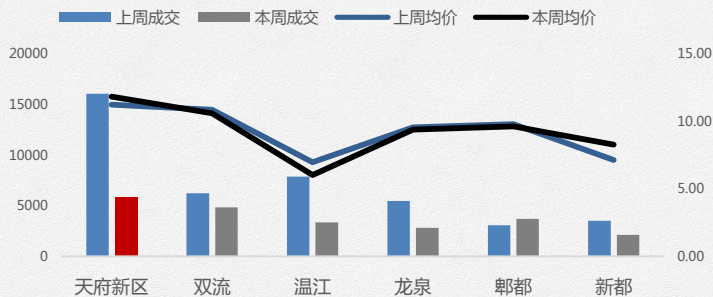
2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



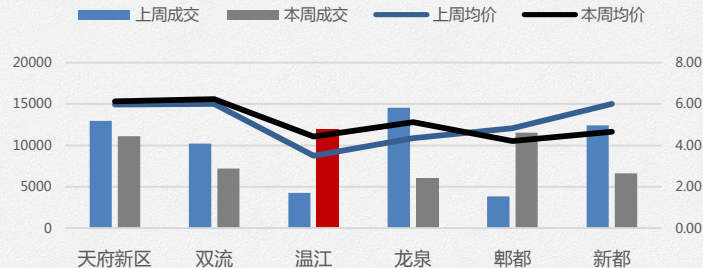
2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



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	恒大中央广场	成华区	29	6220.03	17436	中铁城	温江区	106	11246.98	6662	
2	中南海棠集	金牛区	27	3324.32	12116	建发浅水湾 (千岛国际)	天府新区	92	13075.44	12384	
3	北斗七星城	金牛区	23	2918.62	10940	中海锦江城	天府新区	89	10139.61	14413	
4	保利天汇	金牛区	21	2537.11	12840	合力达卓越 南城	双流区	67	5844.65	10949	
5	保利天和	金牛区	20	2709.11	14703	蓝润城	双流区	58	7305	12054	
6	龙湖天宸原著	武侯区	16	2358.71	24933	泰华锦城	龙泉驿区	56	2910.22	8808	
7	首开金茂府	武侯区	12	2272.41	29252	百悦天鹅湖	龙泉驿区	54	6814.74	12452	
8	融信锦溪公馆	金牛区	10	1277.07	26525	麓湖生态城 (麓湖新城)	天府新区	51	8261.03	24008	
9	保利天玺广场	金牛区	9	1214.16	15579	蔚蓝卡地亚 云墅	郫都区	51	10269.93	11825	
10	卓越珑樾府	高新区	9	1229.15	23414	品润金樽府	温江区	42	3996.59	7148	

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	首钢蓉城里	成华区	1053	114040.51	明信仕林府	温江区	384	38797.25			
2	凯德世纪名邸	高新区	417	50185.14	中航城	郫都区	342	32386.33			
3	中建天府公馆	高新区	229	32901.46	建发浅水湾 (千岛国际)	天府新区	133	19377.29			
4	仁恒滨河湾	锦江区	103	19088.33	中海锦江城	天府新区	118	16232.6			
5	中南海棠集	金牛区	34	4231.72	百悦天鹅湖	龙泉驿区	109	11208.3			
6	保利天和	金牛区	19	2282.66	保利狮子湖	新都区	69	9222.03			
7	融信锦溪公馆	金牛区	16	2176.66	泰华锦城	龙泉驿区	51	2572.81			
8	保利天汇	金牛区	15	1799.61	国色天乡(鹭 湖官)	温江区	37	4349.88			
9	保利天玺广场	金牛区	15	2024.29	合力达卓越南 城	双流区	31	2947.09			
10	龙湖天宸原著	武侯区	10	1475.44	金地悦澜道	双流区	30	4447.6			



PART 4

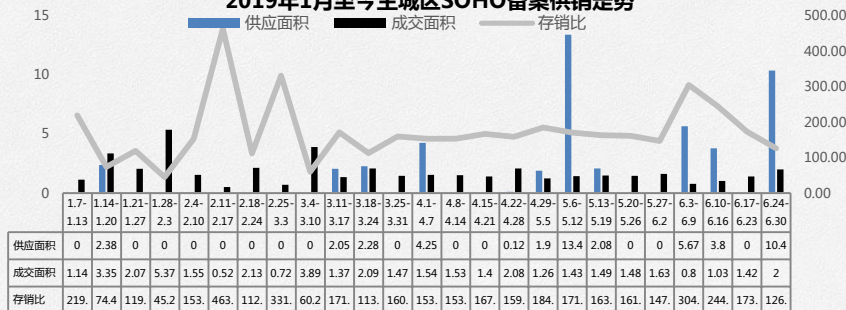
公寓市场

本周SOHO新增供应10.37万 m²，成交量与均价也有所上涨，去化速度加快

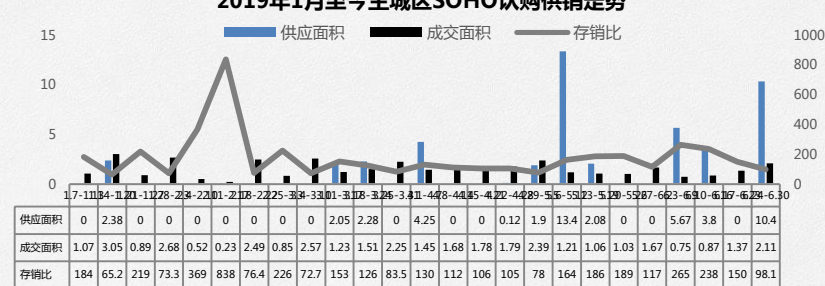
备案：本周SOHO新增供应10.37万 m²，备案量2万 m²，环比上涨40.8%，均价环比上涨17%。

认购：SOHO本周认购2.11万 m²，环比上涨54%，存量207万 m²，去化周期约22个月。

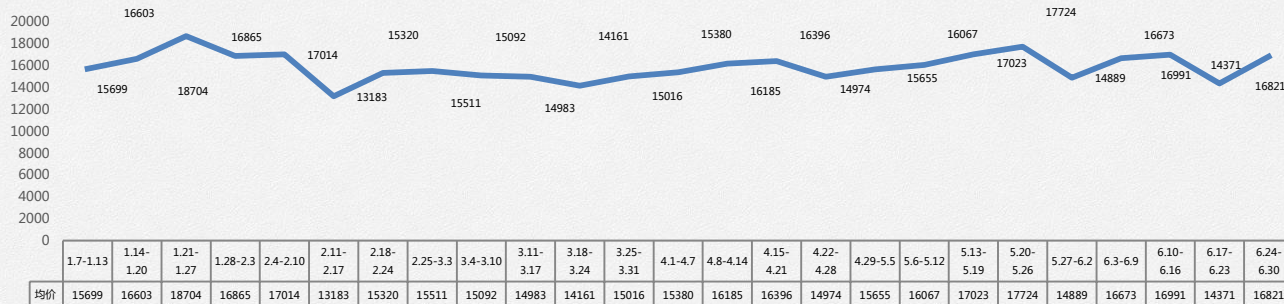
2019年1月至今主城区SOHO备案供销走势



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

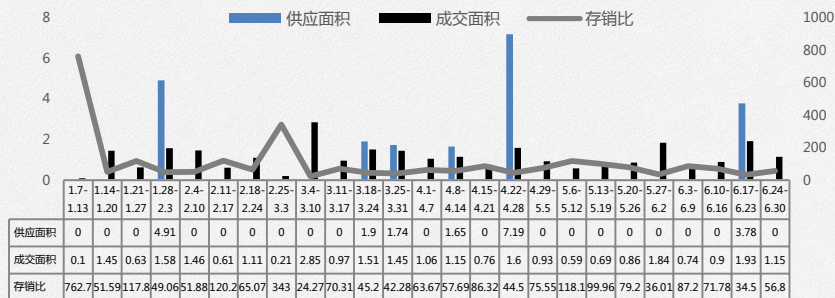


本周LOFT无新增供应，成交缩量，均价则有小幅上涨

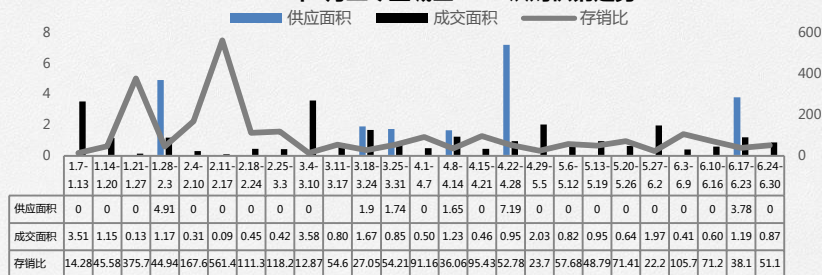
备案：本周LOFT无新增供应，备案量1.15万m²，环比下跌40%，均价环比上涨8.6%。

认购：本周LOFT认购量0.87万m²，环比下跌26.9%，存量44.4万m²，去化周期约11个月。

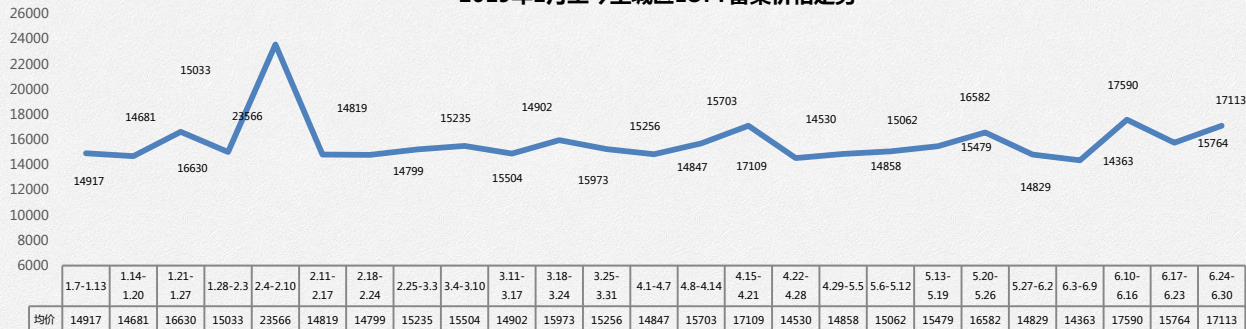
2018年6月至今主城区LOFT备案供销走势



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	世茂茂立方	成华区	49	1937.42	9520	成华奥园广场	成华区	86	3562.58	15160
2	太行瑞宏朗诗金沙城	青羊区	43	2686.17	27503	华润东原时光绘	锦江区	24	1001.07	14263
3	武侯万达广场	武侯区	32	1920.93	14556	融创香璟台	高新区	22	1099.8	13153
4	华侨城	金牛区	23	1767.15	13637	西城壹号	青羊区	18	728.7	20108
5	金科中心	成华区	23	1025.76	7346	泊里中心	成华区	17	904.91	16457
6	龙光世纪中心	成华区	22	1271.39	10430	飞大美誉大厦	青羊区	17	705.5	27143
7	雄飞新园紫郡	高新区	18	845.63	10292	恒大曹家巷广场	金牛区	14	872.31	19634
8	保利星荟	高新区	13	512.73	16075	龙湖上城	金牛区	10	515.28	22490
9	融创香璟台	高新区	10	421.78	10771	佳年华广场	成华区	7	356.2	12092
10	碧桂园中环荟	成华区	9	486.68	15395	世茂茂立方	成华区	7	396.96	12512

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	大陆潮里	成华区	92	4473.01	世茂茂立方	成华区	54	3061.02
2	世茂茂立方	成华区	55	2176.74	飞大美誉大厦	青羊区	32	1344.49
3	佳兆业天悦	锦江区	35	1764.6	华润东原时光绘	锦江区	17	662.82
4	武侯万达广场	武侯区	32	1920.93	龙湖星悦荟	武侯区	14	568.71
5	绿地中心	锦江区	30	1654.02	成华奥园广场	成华区	11	431.07
6	保利星荟	高新区	19	770.66	电建地产泛悦城市广场	成华区	10	525.64
7	华侨城	金牛区	18	1159.9	朗诗萃樾	成华区	9	370.58
8	雄飞新园紫郡	高新区	13	613.37	龙湖上城	金牛区	9	421.04
9	碧桂园中环荟	成华区	12	700.52	泊里中心	成华区	8	405.59
10	龙光世纪中心	成华区	9	585.02	融创香璟台	高新区	3	194.47

备注：数据来源，锐理数据库

THANKS

坚守专业，创新价值！

