



GIXI 吉信行®

成都房地产市场周报

(2019年8月12日-2019年8月18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

本周土地市场依然火热，主城区成交独占3席，住宅与公寓市场整体认购量也以上涨为主

- **本周市场信息动：** 我国将加快推动住房保障立法，明确国家层面住房保障顶层设计和基本制度框架，夯实各级政府住房保障工作责任，同时为规范保障房准入使用和退出提供法律依据。住房和城乡建设部昨日发布《关于印发房屋交易合同网签备案业务规范（试行）的通知》。通知要求，各地应按照《房屋交易与产权管理工作导则》（建办房〔2015〕45号）要求建立和完善楼盘表，并作为实行房屋网签备案的业务基础。8月14日，天府中央商务区下半年规划面世，规划清单中许多重点项目将签约落地并开工建设，部分项目会加快建成并投运。
- **土地市场情况：** 供应方面：本周成都新增土地供应4宗，主要位于远郊大邑县，共计511.94亩；本周成都土地成交6宗，主城区有3宗土地成交；共计389.5亩，土地类型为商业用地。
- **商品房市场供销情况：** 供应方面：12个项目取得预售许可证，有6个住宅项目供应，主城区有1个住宅项目供应。共新增预售面积47.93万 m^2 ，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2.85万 m^2 ，环比上涨69.6%，均价环比持平；近郊认购量11.32万 m^2 ，环比上涨9%。
- **公寓市场供销情况：** SOHO本周新增供应7.65万 m^2 ，认购0.68万 m^2 ，环比下跌45%，去化周期约72个月。LOFT无新增供应，认购量0.88万 m^2 ，环比上涨57%，均价环比上涨16.6%，去化周期约10个月。

住建部将加快推动住房保障立法 规范保障房使用；房屋交易合同网签备案全覆盖

1

住建部:将加快推动 住房保障立法

自新中国成立以来，尤其是改革开放以来，我国住房保障发生了巨大的变化。资料显示，2018年，我国城镇人均住房建筑面积达到39平方米，比1949年的8.3平方米增加了3.7倍。对此，国务院发展研究中心市场经济研究所所长王微表示，住房保障工作为改善我国居住环境作出了巨大贡献。她介绍，1994年至2007年，全国共建设廉租住房、经济适用住房等保障性住房1000多万套。自2008年大规模实施保障性安居工程以来，到2018年底，全国城镇保障性安居工程合计开工约7000万套，约2亿困难群众圆了“安居梦”。

“虽然我国居民居住条件已有较大改善，但住房保障工作仍面临一定挑战。”住建部相关负责人表示，我国住房保障政策体系有待完善，一些人口净流入量大的城市保障类住房需加大供应量，同时，保障性住房后续管理需要进一步加强和规范。

同时，还需从实际出发合理确定公租房发展目标和年度计划，切实增加公租房实物供给。积极推进租赁补贴，满足多样化需求。加强公租房运营管理，总结试点地区经验做法，鼓励有条件的地区逐步推广政府购买公租房运营管理服务。

2

住建部:要求房屋交易合同网签备案全覆盖

住房和城乡建设部昨日发布《关于印发房屋交易合同网签备案业务规范（试行）的通知》。通知要求，各地应按照《房屋交易与产权管理工作导则》（建办房〔2015〕45号）要求建立和完善楼盘表，并作为实行房屋网签备案的业务基础。

通知明确，在城市规划区国有土地范围内开展房屋转让、租赁和抵押等交易活动，实行房屋网签备案，实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖。各地房地产主管部门应按照房地产市场监测指标体系和数据标准，建立和完善房屋网签备案系统。

房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、银行业金融机构、交易当事人等办理房屋网签备案的，应当进行房屋网签备案系统用户注册，取得新建商品房买卖、存量房买卖、房屋租赁、房屋抵押等相应的房屋网签备案系统操作资格。

通知要求强化房屋网签备案数据基础，各地应按照《房屋交易与产权管理工作导则》（建办房〔2015〕45号）要求建立和完善楼盘表，并作为实行房屋网签备案的业务基础。

新建房屋楼盘表，通过预（实）测绘等获取房屋物理状态信息，经预售许可或现房销售备案的，标注为可销售房屋；存量房屋楼盘表，以实测绘建立的楼盘表为基础，通过各项交易业务获取并实时更新房屋相关信息。

天府中央商务区下半年规划面世；建设西部陆海新通道 三条主通道成都有一条

1

天府中央商务区最新建设进展

8月14日，天府中央商务区下半年规划面世，规划清单中许多重点项目将签约落地并开工建设，部分项目会加快建成并投运。

作为天府新区的“心脏”和2019年新区二次创业的“一号工程”，天府中央商务区的建设日程备受大家关注。这也是继6月18日启动建设天府中央商务区总部基地后，天府中央商务区再次释放的重磅规划建设信息。

“天府中央商务区建设是今年的头等大事。”年初天府新区成都党工委管委会就明确提出了建设该区域是2019年的工作重点。

根据规划，天府中央商务区位于成都城市中轴线天府大道南端，地处天府新区核心区域，坐拥两大国际机场与高铁枢纽，规划面积28.6平方公里。

按照“总部经济主导、多元业态支撑、人城境业融合”的思路，将天府中央商务区打造为总部经济区、会展博览区、宜居活力区三大板块，形成总部经济、会展博览、国际交往、生态公园四大功能。

按照天府新区的计划，还将加快导入商业配套服务，及优先布局公建配套设施。促进红星美凯龙世博店、财富中心、麓湖麓坊中心等项目开业运营；促进麓客岛花坊餐厅、绿地优选等优质品牌年底前开业运营；加快文化艺术中心、文化交流中心等项目规划建设进度；提前建设加油站和配电站等邻避设施，夯实生产生活基本保障。

2

建设西部陆海新通道 三条主通道成都有一条

国家发改委正式公布了《西部陆海新通道总体规划》（以下简称《规划》），明确提出到2035年全面建成西部陆海新通道。《规划》指出，在成都建设一条经泸州（宜宾）、百色至北部湾出海口的西部陆海新通道，与重庆的另外两条通道共同形成西部陆海新通道的主通道。

与此同时，《规划》还确定了在成都的多个发展重点，其中成都青白江经济开发区、成都经济技术开发区、成都天府国际机场临空经济区被列为枢纽经济建设重点；成都铁路局城厢铁路物流基地、成都天府国际空铁公多式联运物流港、西部（成都）汽车物流多式联运中心被列为重点培育物流园区。

《规划》指出，当前基本形成重庆、成都分别经贵阳、怀化、百色至北部湾港（钦州港、北海港、防城港港）的三条铁路运输线路，实现集装箱班列每日开行，并与中欧班列保持有效衔接，为促进西部地区经济发展、外贸增长和产业转型升级作出重要贡献。西部陆海新通道位于我国西部地区腹地，北接丝绸之路经济带，南连21世纪海上丝绸之路，协同衔接长江经济带，在区域协调发展格局中具有重要战略地位。



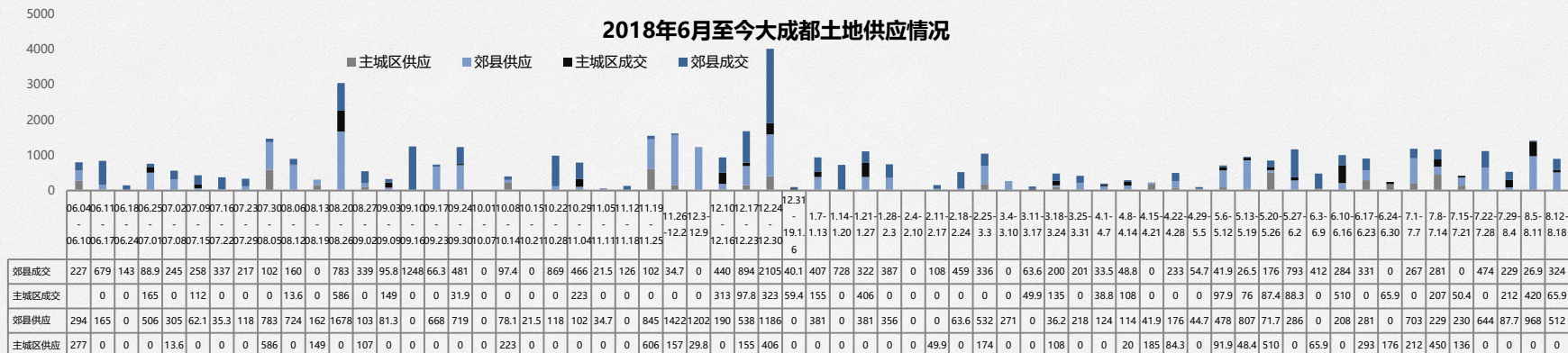
PART 2

土地市场

本周成都新增供应土地4宗，成交6宗；主城区有3宗土地成交

供应：本周新增供应4宗土地，主要位于远郊大邑县；净用地面积511.94亩。

成交：本周成交6宗土地，主要位于主城区，土地类型为商业用地；净用地面积389.5亩。

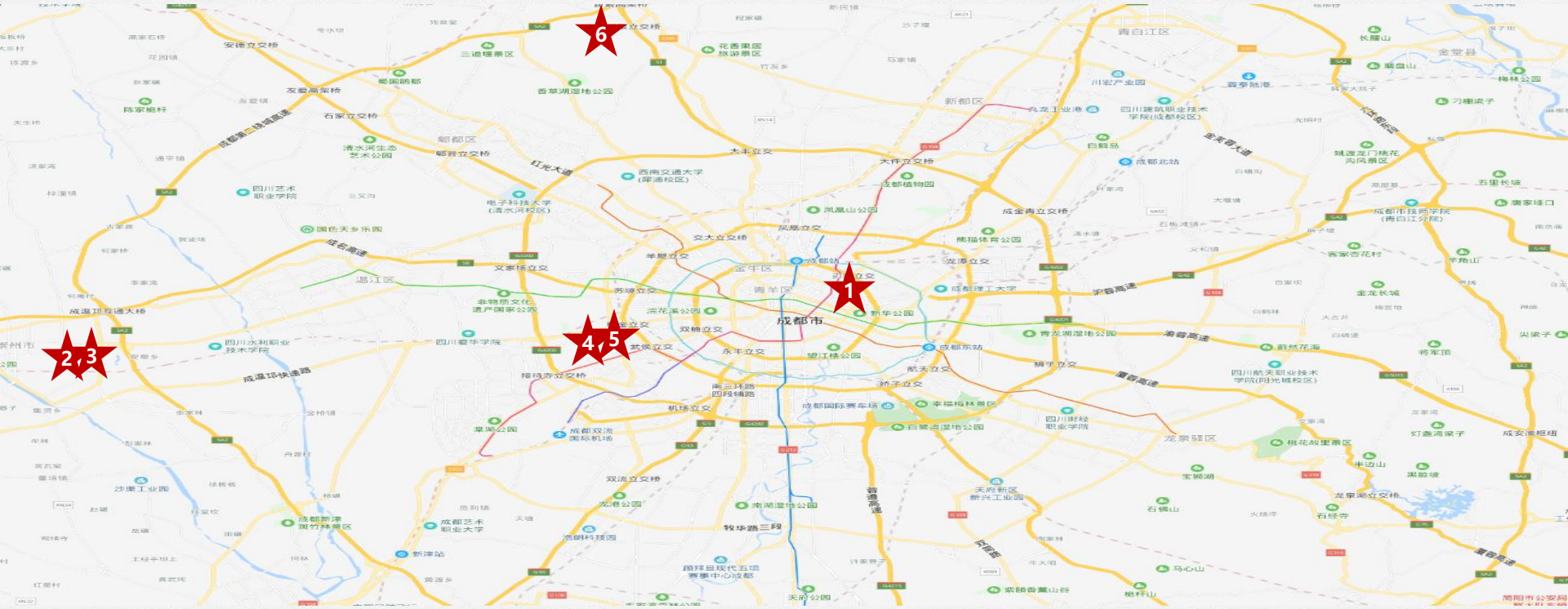


土地供应明细

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
双流区永安镇凤凰村集体、4、5、6组	353.83	商业	2.00	803	挂牌	2019-09-20
大邑县安仁镇	48.09	商业兼容住宅	1.20	2000	拍卖	2019-09-03
大邑县安仁镇北部片区	57.87	商业兼容住宅	1.20	2000	拍卖	2019-09-03
大邑县安仁镇北部片区	52.16	纯住宅	1.50	2600	拍卖	2019-09-03

备注：数据来源，锐理数据库

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	成华区二仙桥街道二仙片区1号项目A地块	55.57	商业	3279	37174	0	2019-08-14	成都华晨投资有限公司
2	崇州市崇阳街道崇庆南路与南河路交叉口西南侧	41.04	住宅兼容商业	4219	27702	60.71	2019-08-14	眉山鼎霖商贸有限责任公司
3	崇州市崇阳街道崇庆南路与西游路交叉口西北侧	52.39	住宅兼容商业	4313	36150	60.47	2019-08-14	成都市百恒房地产开发有限公司
4	武侯区红牌楼街道办事处太平村1组	3.67	商业	569	333	0	2019-08-14	成都城投土地整理开发有限公司
5	武侯区红牌楼街道办事处太平村1组	6.64	商业	2166	1533	0	2019-08-14	成都城投土地整理开发有限公司
6	彭州市天彭街道安澜社区二组	230.19	商业兼容住宅	1206	46268	0	2019-08-13	彭州市歌越达房地产开发有限责任公司



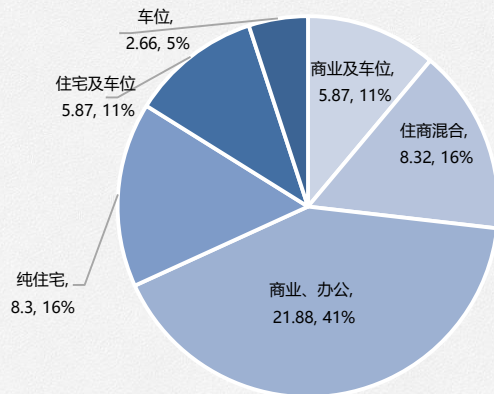
PART 3

住宅市场

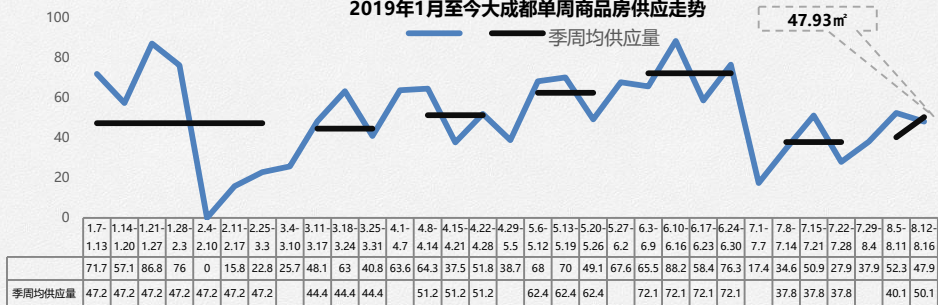
本周有12个项目取得预售证，主要位于近郊，主城区有1个住宅项目供应

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)
51010920 194423	保利星荟中心	高新区	办公、商业	46638.8	2019/8/16	/	/
51011020 194330	蔚蓝卡地亚中心	天府新区	商业、办公	77528.7	2019/8/15	/	/
51011020 194329	天府万科云城	天府新区	商业、办公	35739.1	2019/8/15	/	/
51011220 194326	百悦星城二期	龙泉驿区	住宅、公寓	31980.2	2019/8/14	16514	/
51011220 194323	景粼玖序小区	龙泉驿区	住宅, 住宅、住宅储藏间	49065.9	2019/8/14	18879	4450
51011020 194324	中铁诺德壹号临湖轩	天府新区	车位	26634	2019/8/14	/	/
51010520 194325	光与城	青羊区	商业、办公	33753.3	2019/8/14	/	/
51010420 194422	天廊广场	锦江区	住宅、公寓、商业	24439.1	现房	18297	3705
51011220 194322	锦麟府	龙泉驿区	住宅, 住宅、地下住宅储藏室	33934.1	2019/8/13	32388	3304
51011520 194321	中南云樾名邸	温江区	住宅、公寓	35730.6	2019/8/13	25512	3300
51011420 194229	汇景新城	新都区	住宅、公寓、商业、机动车库	58734.7	2019/8/12	7505	3831
51011520 194228	三江佳源小区	温江区	商业、办公	25151.1	2019/8/12	/	/

新增项目物业类型占比



2019年1月至今成都单周商品房供应走势



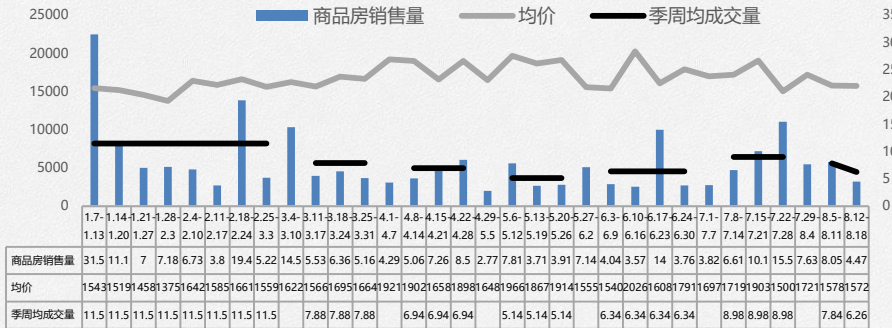
备注：数据来源，成都房管局网站

本周主城区成交量与均价均有所上涨，高新区为大力认购区域

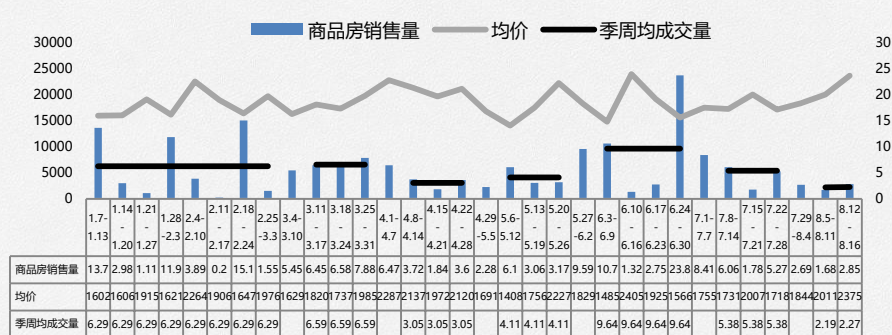
备案：主城区住宅备案量4.47万㎡，环比下跌44.5%，均价15725元/㎡，环比持平。

认购：本周主城区认购量2.85万㎡，环比上涨69.6%。均价23754元/㎡，环比上涨18%

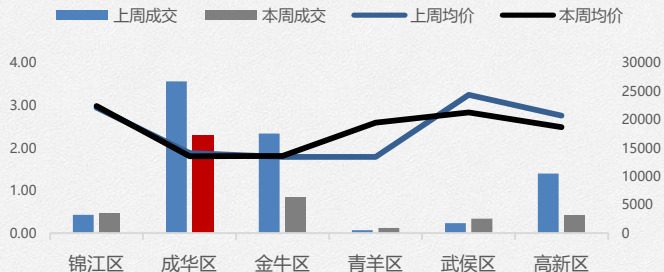
2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



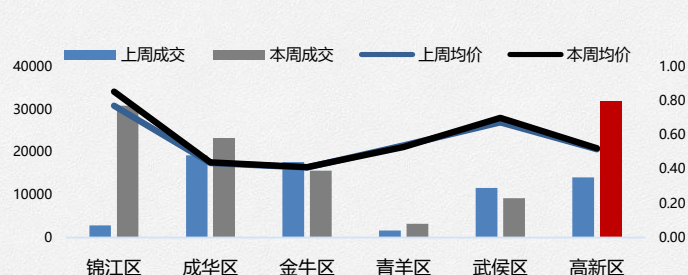
2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



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

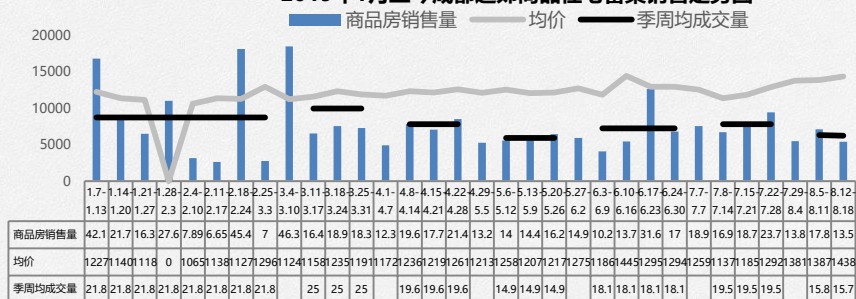


本周近郊住宅市场成交量有所上涨，均价也有小幅度提升，天府新区仍为主力认购城区

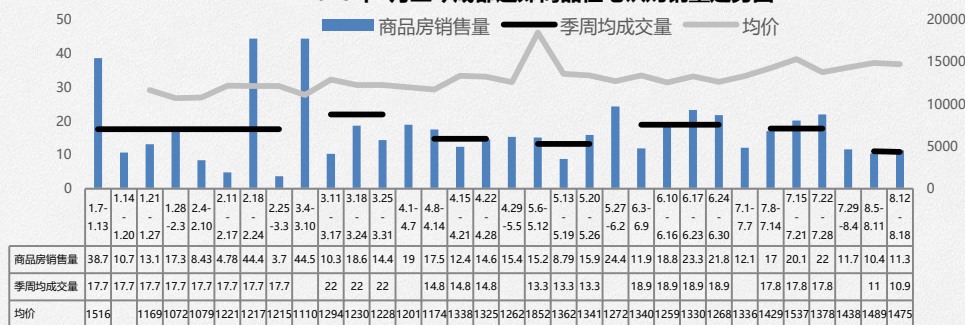
备案：近郊住宅备案量13.49万㎡，环比下跌24.3%，均价14384元/㎡，环比上涨3.7%。

认购：本周近郊认购量11.32万㎡，环比上涨9%。均价14753元/㎡，环比持平。

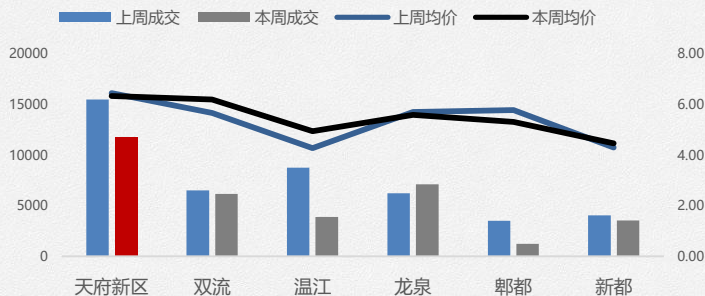
2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



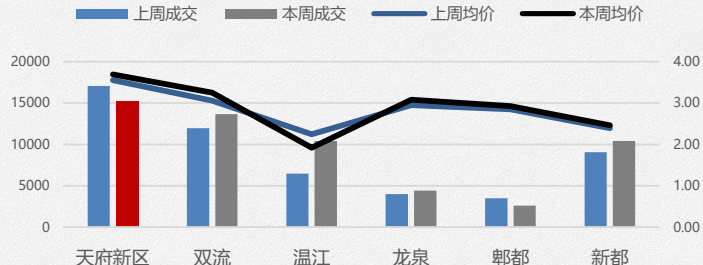
2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



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	首钢蓉城里	成华区	173	18883.02	12589	中海锦江城	天府新区	150	22122.47	18687	
2	保利天汇	金牛区	20	2471.16	12964	远大中央公园	天府新区	72	8908.81	14106	
3	中南海棠集	金牛区	20	3126.01	12641	绿地新里桃溪川名邸	龙泉驿区	60	7475.77	10219	
4	仁恒滨河湾	锦江区	18	3337.39	20828	北大资源紫境东来	龙泉驿区	50	7224.68	16924	
5	保利天和	金牛区	15	1864.06	15526	中铁兴隆湖壹号 (中铁诺德壹号)	天府新区	47	5628.13	7211	
6	锦宸佳苑	高新区	14	1107.8	10452	西班牙森林	温江区	46	3780.53	7860	
7	合能铂悦府	成华区	11	1813.23	19131	世茂花香首府 (世茂城)	龙泉驿区	34	5063.73	13949	
8	龙湖天宸原著	武侯区	10	1473.37	25566	蓝润城	双流区	32	4268.82	11849	
9	中粮珑悦锦云	成华区	9	1253.53	17468	新希望锦悦北府	新都区	30	3504.2	11927	
10	新景鼎南川宇	高新区	5	569.08	18755	合力达卓越南城	双流区	28	2765.28	11376	

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	新希望D-10天府	锦江区	96	23101	国色天乡 (鹭湖宫)	温江区	110	11889.09	
2	中粮珑悦锦云	成华区	20	2695.33	优品道锦绣	天府新区	57	11134.7	
3	卓越珑樾府	高新区	20	2888.5	七一城市森林花园 (七一国际广场)	新都区	49	6103.01	
4	合能铂悦府	成华区	16	2722.98	中海锦江城	天府新区	49	7070.61	
5	中南海棠集	金牛区	13	1929.71	保利天空之城	天府新区	34	5422.57	
6	中粮瑞府	武侯区	9	1405.71	万和嘉苑	温江区	31	4878.42	
7	锦宸佳苑	高新区	8	635.42	中海云麓世家	双流区	24	2999	
8	宸光和悦	高新区	7	1820.93	金地悦澜道	双流区	22	2998.22	
9	德商御璟天骄	高新区	7	1148.92	保利狮子湖	新都区	21	3190.14	
10	保利天汇	金牛区	5	616.64	合力达卓越南城	双流区	21	2122.8	



PART 4

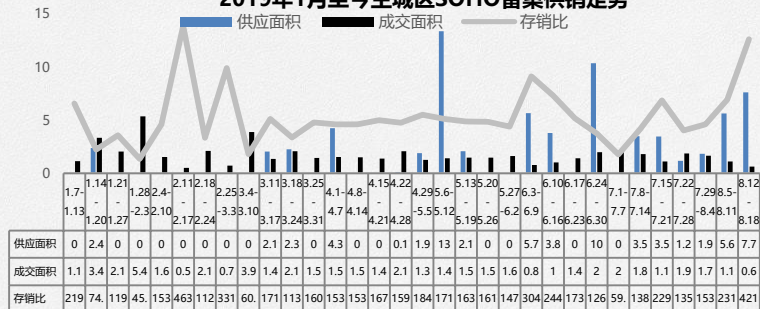
公寓市场

本周SOHO市场持续高供应，但成交量有所下跌，均价保持稳定

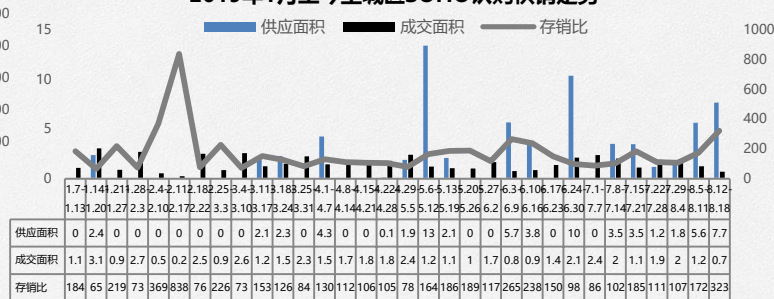
备案：本周SOHO新增供应7.65万 m^2 ，备案量0.63万 m^2 ，环比下跌43.8%，均价环比持平。

认购：SOHO本周认购0.68万 m^2 ，环比下跌45%，存量219.32万 m^2 ，去化周期约72个月。

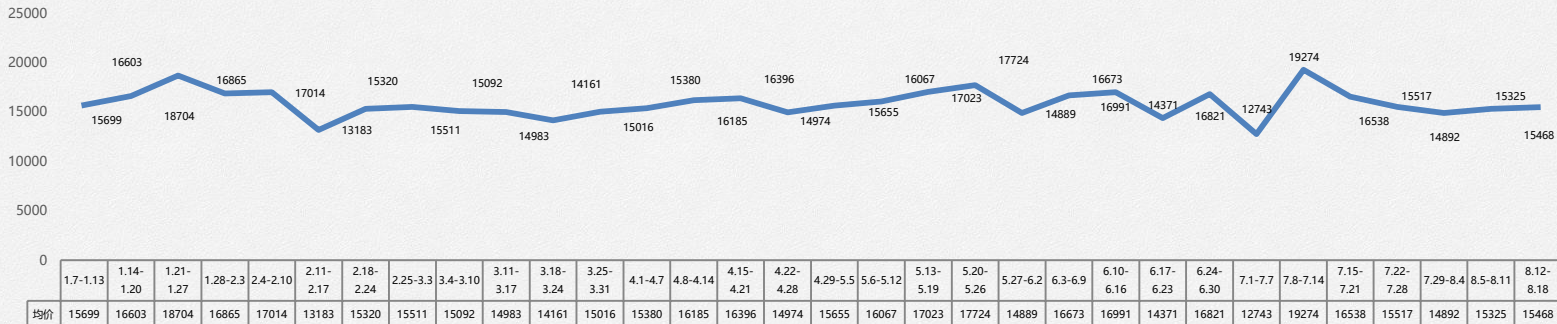
2019年1月至今主城区SOHO备案供销走势



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

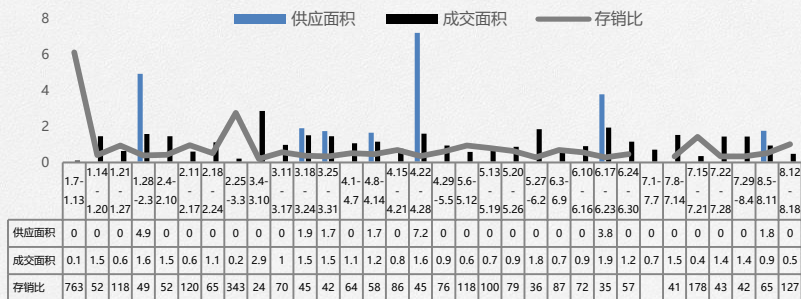


本周LOFT无新增供应，成交量与均价均有所上涨

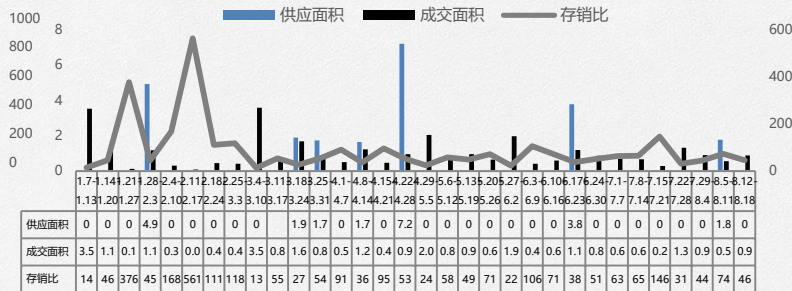
备案：本周LOFT无新增供应，备案量0.47万m²，环比下跌49.5%，均价环比上涨16.6%。

认购：LOFT本周认购0.88万m²，环比上涨57%，存量40.36万m²，去化周期约10个月。

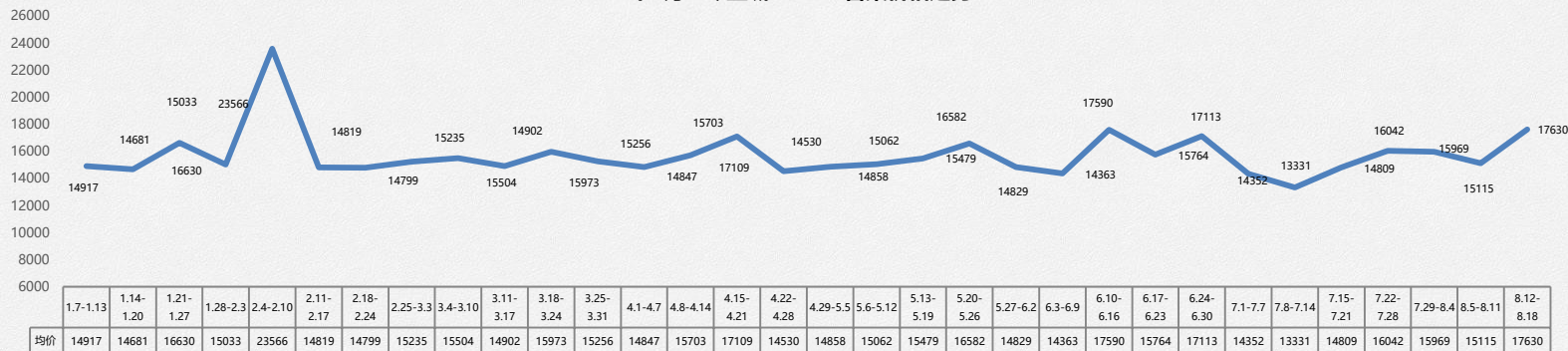
2018年6月至今主城区LOFT备案供销走势



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	和弘东28	成华区	18	710.18	7617	飞大美誉大厦	青羊区	13	547.42	27359
2	大陆潮里	成华区	13	651.62	12245	世茂茂立方	成华区	13	737.85	12314
3	华宇旭辉锦绣广场	成华区	13	507.01	11224	龙湖上城	金牛区	12	564.95	22654
4	成都青羊万达广场	青羊区	12	455.42	9826	时光荟	成华区	12	464.35	14088
5	华侨城	金牛区	7	407.13	14497	华润东原时光绘	锦江区	9	349.5	14295
6	嘉祥瑞庭南城	高新区	7	320.71	17328	泊里中心	成华区	7	364.84	16570
7	世茂茂立方	成华区	6	233.08	9537	成华奥园广场	成华区	7	257.17	15186
8	招商大魔方	高新区	6	499.13	21249	恒大曹家巷广场	金牛区	5	396.32	19634
9	华润东原时光绘	锦江区	5	208.17	17208	龙湖星悦荟	武侯区	5	206.32	13662
10	龙湖上城	金牛区	4	179.22	18788	弘创名座	成华区	3	171.68	16246

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	中粮天府宸悦	高新区	15	681.61	世茂茂立方	成华区	46	2597.69
2	中港ccpark	锦江区	11	545.86	飞大美誉大厦	青羊区	42	1764.51
3	世茂茂立方	成华区	10	396.84	华润自在城	锦江区	40	1595.85
4	大陆潮里	成华区	8	352.41	时光荟	成华区	17	666.98
5	华润东原时光绘	锦江区	7	274.88	龙湖上城	金牛区	13	615.64
6	金府星座	金牛区	7	386.16	龙湖星悦荟	武侯区	10	406.67
7	华侨城	金牛区	5	392.64	融创玖樾台	锦江区	9	460.54
8	龙湖上城	金牛区	5	219.23	电建地产泛悦城市广场	成华区	7	356.58
9	碧桂园中环荟	成华区	4	267.75	COSMO天廊	锦江区	2	177.78
10	飞大美誉大厦	青羊区	4	168	泊里中心	成华区	1	50.8

THANKS

坚守专业，创新价值！

