



GIXI 吉信行®

# 成都房地产市场周报

(2019年9月9日-2019年9月15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

## 本周成都土地市场降温，商住市场集中入市，去化稍显乏力

- **本周市场信息动态：**国家统计局16日发布今年前8月全国房地产开发投资和销售情况。数据显示，前8月全国房地产开发投资84589亿元，同比增长10.5%，增速比上月回落0.1个百分点。其中，住宅投资62187亿元，增长14.9%，增速回落0.2个百分点。为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2019年9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。成都市2019年第37周租金均价为29.59元/平方米/月，环比上月下跌0.54%，跌幅全国第一。
- **土地市场情况：**供应方面：本周成都新增土地供应1宗，位于大邑县，净用地面积共计29.32亩，本周成都土地成交3宗，主要位于郊区，净用地面积183.9亩，其中位于高新区中和街道的一宗纯住宅土地以8100元/m<sup>2</sup>底价成交。
- **商品房市场供销情况：**供应方面：24个项目取得预售许可证，有17个住宅项目供应，主城区有4个住宅项目供应。共新增预售面积86.71万m<sup>2</sup>，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4.99万m<sup>2</sup>，环比下跌31%，均价环比下跌8.6%；近郊认购量13.19万m<sup>2</sup>，环比上涨16.7%。
- **公寓市场供销情况：**SOHO本周新增供应2.66万m<sup>2</sup>，认购1.24万m<sup>2</sup>，环比上涨21.6%，去化周期约40个月。LOFT无新增供应，认购量0.55万m<sup>2</sup>，环比下跌62.1%，均价环比下跌13.2%，去化周期约19个月。

## 楼市多项指标增速连续回落；央行决定于9月16日下调金融机构存款准备金率

1

### 楼市“金九银十”难再现 多项指标增速连续回落

国家统计局16日发布今年前8月全国房地产开发投资和销售情况。数据显示，前8月全国房地产开发投资84589亿元，同比增长10.5%，增速比上月回落0.1个百分点。其中，住宅投资62187亿元，增长14.9%，增速回落0.2个百分点。

具体来看，1-8月，房地产开发企业房屋施工面积813156万平方米，同比增长8.8%，增速比前7月回落0.2个百分点。其中，住宅施工面积568025万平方米，增长10.1%。房屋新开工面积145133万平方米，增长8.9%，增速回落0.6个百分点。房屋竣工面积41610万平方米，下降10.0%，降幅收窄1.3个百分点。

统计局数据显示，1-8月，商品房销售面积101849万平方米，同比下降0.6%，降幅比1-7月收窄0.7个百分点。商品房销售额95373亿元，增长6.7%，增速加快0.5个百分点。对此，张大伟说，“需要注意的是，销售面积连续8个月同比下调。”

土地购置方面，1-8月，房地产开发企业土地购置面积12236万平方米，同比下降25.6%，降幅比前7月收窄3.8个百分点；土地成交价款6374亿元，下降22.0%，降幅收窄5.6个百分点。

“在融资持续承压、销售业绩提升乏力的背景下，部分大型房企已经传出暂停或暂缓拿地的风声。”张波表示，预计下半年整体土地市场降温态势不会发生变化。

2

### 央行决定于9月16日下调金融机构存款准备金率

为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2019年9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。

除此之外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。

中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，不搞大水漫灌，注重定向调控，兼顾内外平衡，加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，保持广义货币M2和社会融资规模增速与名义GDP增速基本匹配，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

## 第37周成都租金全国跌幅第一；成都市中心城区8年计划出炉 暗夜保护区划定

1

### 第37周全国租金持续下行,成都租金跌幅第一

- 1、成都市2019年第37周租金均价为29.59元/平方米/月，环比上月下跌0.54%；
  - 2、2019年第37周全国大中城市租赁市场持续平稳下行，租金均价43.78元/平方米/月，环比微跌0.17%，跌幅扩大0.13个百分点。截至到37周，租金价格已经连续5周下跌，由于四季度更是传统的租赁淡季，年底受返乡潮影响，租金或将进一步下跌，预计明年节后租金价格将会上行。
  - 3、本周全国大中城市各居室月租金小幅波动，其中三居室租金跌幅居首。监测全国大中城市一居室月租金平均2407元/月，环比下滑0.12%；二居室月租金3211元/月，环比下跌0.13%；三居室月租金4307元/月，环比下跌0.26%。
  - 4、37周诸葛找房数据研究中心监测全国大中城市中，以下跌城市为主，下跌城市13城，比上周增加5城；上涨城市7城。从变化幅度上看，呈现涨幅收窄，跌幅扩大的局面。
- 从城市上看，本周涨幅前三的城市依次为青岛、合肥、西安，环比涨幅依次为0.17%，0.08%，0.04%。涨幅跌幅前三的城市分别为成都、重庆、南京，跌幅依次为0.54%，0.5%，0.49%。整体来看，本周的top城市涨幅收窄，跌幅扩大。

2

### 成都市中心城区8年计划出炉 暗夜保护区划定

成都的“暗夜保护区”作为热词跃入大众视野，起始于近日《成都市中心城区成都要划定的“暗夜保护区”范围，包括龙泉山森林公园、环城生态区及其他自然生态区、居民集中区、工业区等。以龙泉山城市森林公园为例，“并不等于那里就完全没有照明。”该负责人说，那里会保留功能性照明，色彩以黄白为主，灯光会作为自然环境的陪衬和辅助，而不是喧宾夺主。

“有些光彩公司喜欢将一座山或一大片山点亮，把山作为背景来打光”，但在暗夜保护区，只会在保证基础照明的前提下，尽量弱化灯光对环境的影响。居民集中区也会被划定为暗夜保护区，禁设对居住建筑有干扰的照明设施，严格限制居住建筑的广告照明，让夜晚更安详。区景观照明专项规划(2017—2025)》的出炉。

这是成都市首次制定关于城市夜景照明的专项规划。”成都市城管委相关负责人称，在此之前，成都的城市灯光夜景并无顶层设计，难免出现有些灯光过于炫目、有些夜景不相协调、有些照明不够专业等情况。

而立足于加快建设美丽宜居公园城市的战略定位，《规划》首先要解决的，就是针对成都的城市特色加强照明管理。“就像欧式建筑，它有自身的风格，因而一眼就能够被辨识出。”该负责人说，再如新加坡、纽约曼哈顿，其夜景都形成了自己的风格。



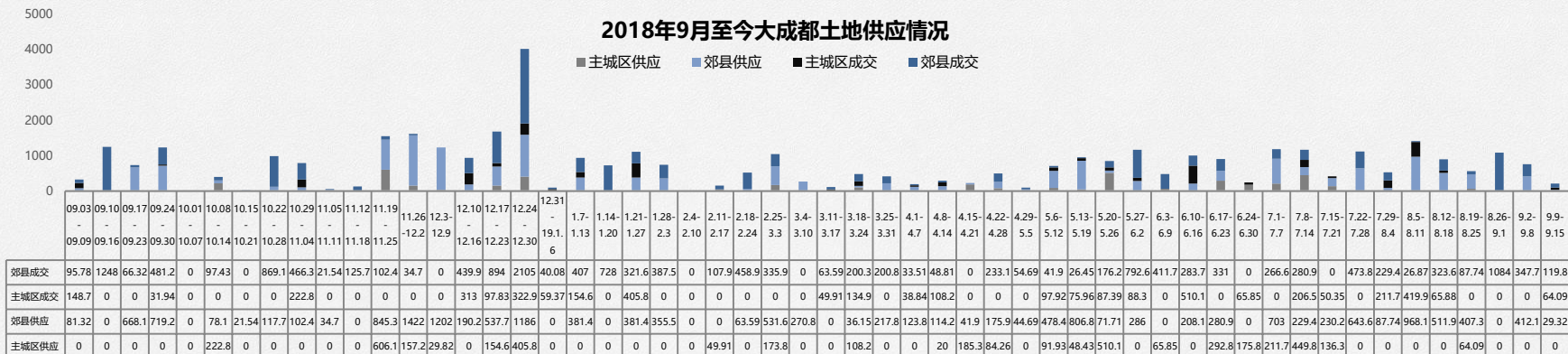
## PART 2

# 土地市场

# 本周成都新增供应土地1宗，成交3宗，主要位于郊区

**供应：**本周新增供应1宗土地，位于大邑县，净用地面积共计29.32亩。

**成交：**本周成交3宗土地，主要位于郊区；净用地面积共计183.9亩。



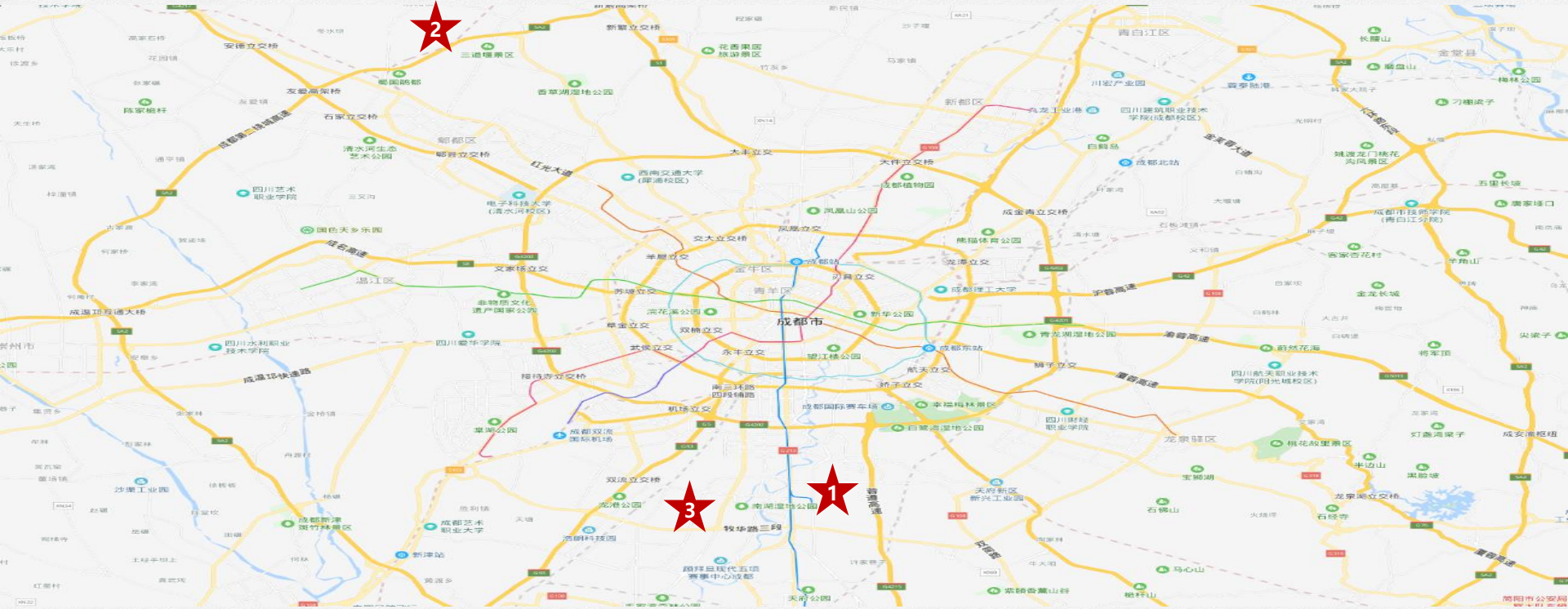
## 土地供应明细

宗地位置	净用地面积 (亩)	用地性质	容积率	起拍楼面地价 (元/m²)	出让方式	上市时间
大邑县晋原街道邑邛故道	29.3175	商业	2.50	1290	挂牌	2019-10-18

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	高新区中和街道龙灯山社区9组(原石河村10社)、蒲草社区7组(原蒲草村11社)	64.0933	纯住宅	8100	86525.9	0	2019-09-12	成都高投三合置业有限公司
2	彭州市新兴镇止马村	100.1628	商业	424.9998	3405.535	0	2019-09-12	成都寸观尺文化发展有限公司
3	双流区协和街道清河社区8组	19.648	商业	1560	5101.2	0	2019-09-12	成都双流产业新城投资发展有限公司



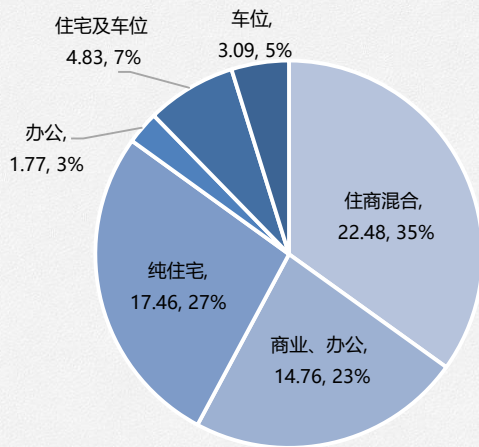
## PART 3

# 住宅市场

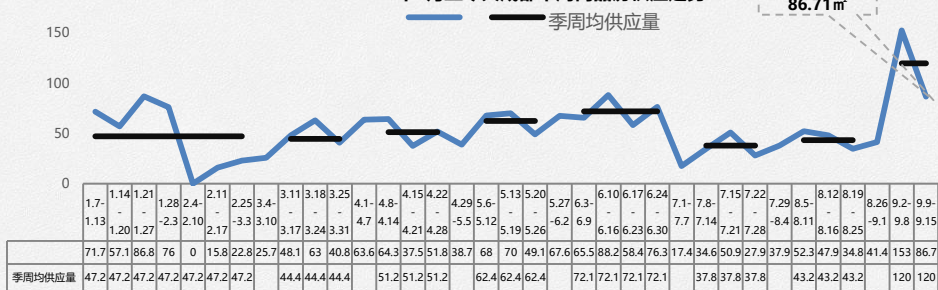
# 本周有24个项目取得预售证，主要位于近郊区域，有17个住宅项目供应

预/预售号	项目名称	行政区域	房屋用途	预售面积 (m²)	上市时间	住宅预售均价 (元/m²)	精装标准 (元/m²)
51011220195200	奥兰馨城B区	龙泉驿区	住宅、公寓、商业	54780.62	2019/9/12	14803	/
51010720195198	保利天悦中心	武侯区	商业、办公	27114.72	2019/9/12	/	/
51011520195189	东原逸墅	温江区	住宅、商业	22781.1	2019/9/11	12510	/
51011220195185	紫境东来府一期	龙泉驿区	住宅、公寓	41622	2019/9/11	17325	3700
51010620195199	保利两河院子	金牛区	住宅	12032.41	现房	21962	/
51010820195180	璟宸名苑	成华区	住宅; 住宅、住宅(储藏间)	31364.98	2019/9/11	17746	5100
51010720195271	万腾·左邻右舍	武侯区	车位	7767.39	现房	/	/
51011020195188	中海万锦熙岸小区	天府新区	住宅、公寓、商业	76411.23	2019/9/11	19105	4046
51010820195186	奥山府	成华区	住宅、公寓	42499.74	2019/9/11	19000	3320
51011420195177	融创悦蓉城	新都区	住宅、公寓	44692.76	2019/9/10	12189	/
51011620195176	天湖湾小区	双流区	住宅	39055.97	2019/9/10	17626	4580
51011220195175	银诚龙悦中心	龙泉驿区	商业(汽车卖场)、办公	63352.62	2019/9/10	/	/
1210	慧生时代广场	龙泉驿区	办公、大型汽车超市	30212.15	2019/9/10	/	/
51011720195171	香门第名家	郫都区	住宅	31511.92	2019/9/10	14486	2950
51010420194033	艺尚锦江文创中心	锦江区	办公、办公用房、商业、商业用房	57142.46	2019/9/10	/	/
51011020195179	公园都会小区	天府新区	住宅	46002.42	2019/9/10	19737	3699
51011020195173	蓝润置汇广场	天府新区	办公	17746.01	2019/9/10	/	/
51010420195172	锦江时光绘大厦	锦江区	地下机动车位	23118.52	2019/9/10	/	/
51011020195178	首创禧瑞锦江小区	天府新区	住宅、住宅储藏室、住宅、公寓	30807.96	2019/9/10	24847	2754
51011720195170	蜀郡清上层	郫都区	住宅/机动车位	48331.81	2019/9/9	8584	/
51011520195167	书香华府	温江区	住宅	14650.37	2019/9/9	9139	3000
51011620195163	中铁·骑士府邸(二期)	双流区	住宅、公寓、商业	39747.72	2019/9/9	13295	/
51011720195161	紫云赋小区	郫都区	住宅/住宅、地下住宅/公寓、地下住宅	33195.02	2019/9/9	12923	3600
51010820195168	中南融创玖华台邸	成华区	住宅、商业	31119.7	2019/9/9	21959	/

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



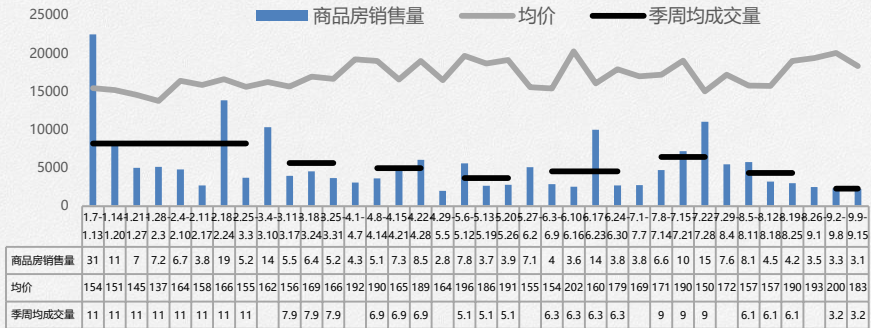
备注：数据来源，成都房管局网站

# 本周主城区成交量与均价均有所下跌，成华区为主力认购区域

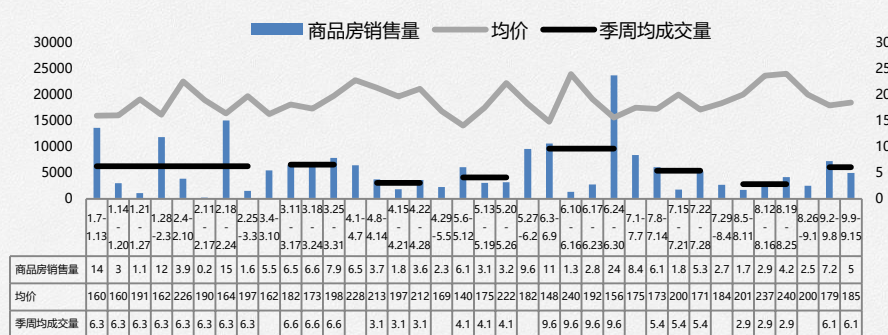
备案：主城区住宅备案量3.12万㎡，环比下跌4.9%，均价18314元/㎡，环比下跌8.6%。

认购：本周主城区认购量4.99万㎡，环比下跌31%。均价18521元/㎡，环比上涨3.3%

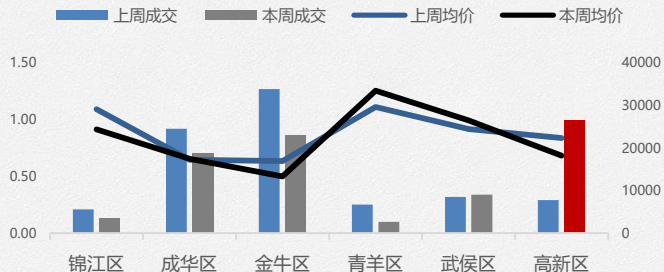
### 2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



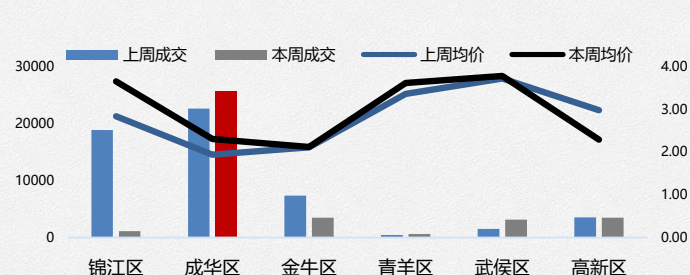
### 2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



### 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

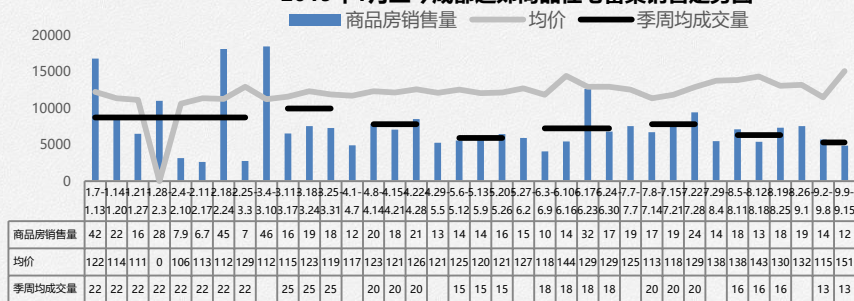


# 本周近郊住宅市场成交量与均价均有所上涨，龙泉驿区为主力认购区域

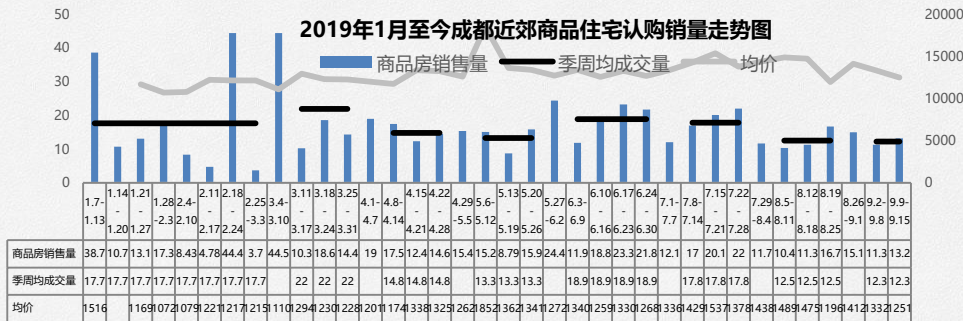
备案：近郊住宅备案量12.22万㎡，环比下跌14.7%，均价15115元/㎡，环比上涨31%。

认购：本周近郊认购量13.19万㎡，环比上涨16.7%。均价12515元/㎡，环比下跌6.1%。

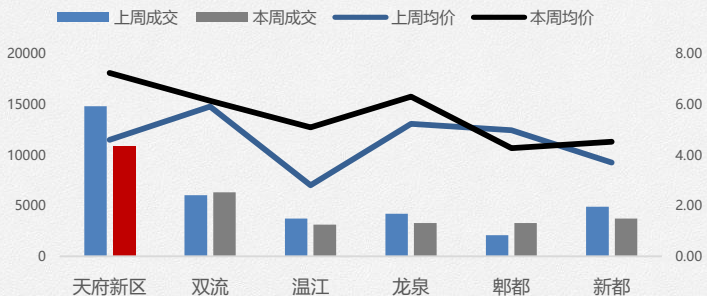
### 2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



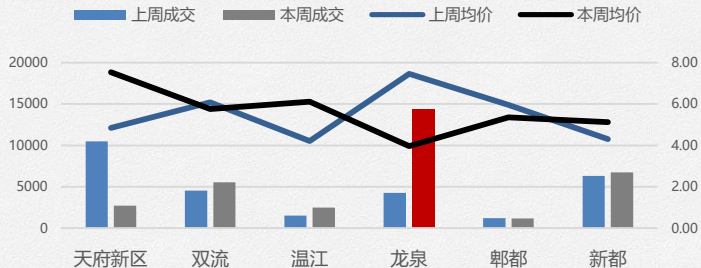
### 2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



### 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	中南海棠集	金牛区	45	7079.29	12826	中海锦江城	天府新区	147	20988.02	18249	
2	中粮珑悦锦云	成华区	35	4737.92	17442	铂悦郡	郫都区	79	8720.72	9000	
3	锦宸佳苑	高新区	19	1450.99	10487	麓湖生态城 (麓湖新城)	天府新区	61	9204.67	23634	
4	新景鼎南川宇	高新区	15	1736.85	18748	中海云麓世家	双流区	50	6710.15	20586	
5	德商御璟天骄	高新区	12	1886.1	23770	合力达卓越南城	双流区	46	4526.12	11720	
6	仁美熙和府	高新区	12	1199.76	16859	滨江和城	天府新区	28	3336.96	12148	
7	卓越珑樾府	高新区	11	1503.08	23656	新尚尚院	温江区	25	3548.12	14827	
8	合能铂悦府	成华区	7	1147.1	19123	国色天乡 (鹭湖官)	温江区	24	2604.08	8593	
9	首开金茂府	武侯区	7	1236.06	26296	蓝润城	双流区	24	2972.11	11877	
10	东原印长江	武侯区	6	959.4	28714	蜀镇半岛	双流区	20	2204.7	12695	

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	朗基城	成华区	272	21127.69	招商依云上城	龙泉驿区	432	47487.66			
2	中国铁建西派泊玥	成华区	43	7225.06	富豪国际新都荟	新都区	148	15554.77			
3	锦宸佳苑	高新区	28	2033.17	中南云樾	温江区	52	6238.18			
4	中南海棠集	金牛区	20	3023.34	万科公园传奇	天府新区	29	4462.15			
5	中粮珑悦锦云	成华区	19	2648.51	中海锦江城	天府新区	27	4085.45			
6	中粮瑞府	武侯区	15	2256.75	蜀镇半岛	双流区	25	2690.39			
7	恒大中央广场	成华区	14	2619.87	保利湖心岛	新都区	20	3326.02			
8	新希望锦官府	锦江区	9	1266.69	合力达卓越南城	双流区	20	2029.12			
9	保利天汇	金牛区	6	800.4	金地悦澜道	双流区	19	2478.89			
10	东原印长江	武侯区	6	951.59	王府花园 (双流)	双流区	17	1970.78			



## PART 4

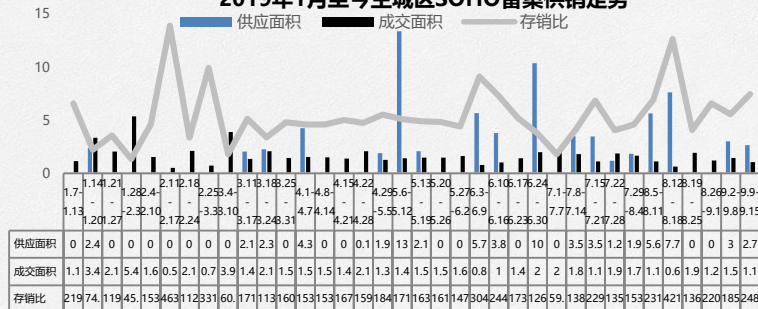
# 公寓市场

# 本周SOHO市场新增供应2.66万m<sup>2</sup>，成交量有所上涨

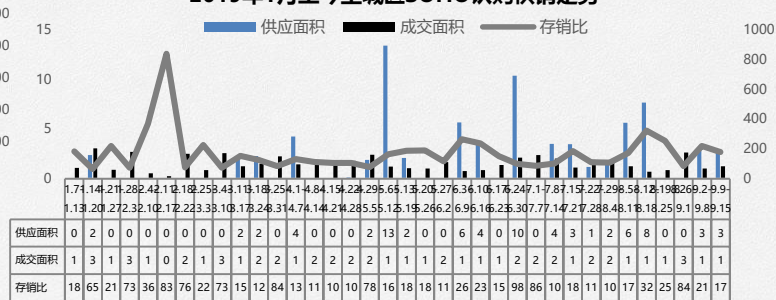
备案：本周SOHO新增供应2.66万m<sup>2</sup>，备案量1.07万m<sup>2</sup>，环比下跌26.2%，均价环比下跌11.2%。

认购：SOHO本周认购1.24万m<sup>2</sup>，环比上涨21.6%，存量220.5万m<sup>2</sup>，去化周期约40个月。

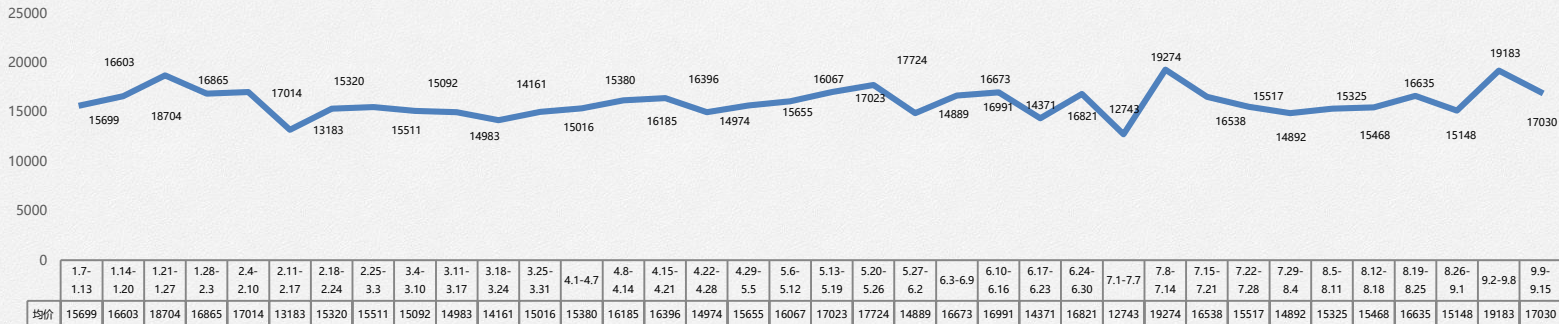
### 2019年1月至今主城区SOHO备案供销走势



### 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







# 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 <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )			套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )	
1	佳兆业天悦	锦江区	33	1651.71	25577	龙湖星悦荟	武侯区	31	1259.34	13922	
2	大陆潮里	成华区	25	1124.84	10427	华润自在城	锦江区	30	1201.24	12327	
3	中港ccpark	锦江区	9	509.94	13724	电建地产泛悦城市广场	成华区	28	1398.82	13382	
4	中粮天府宸悦	高新区	9	405.38	17446	世茂茂立方	成华区	23	1296.55	11253	
5	华侨城	金牛区	8	730.73	14692	时光荟	成华区	10	380.93	14068	
6	华润东原时光绘	锦江区	8	298.35	17238	华润东原时光绘	锦江区	8	326.27	14269	
7	华宇旭辉锦绣广场	成华区	8	342.73	11187	成华奥园广场	成华区	7	278.95	15104	
8	蓝光西环里	青羊区	7	691.76	14634	世纪百合尚寓	武侯区	7	491.11	11885	
9	龙光世纪中心	成华区	7	447.66	10527	盈嘉赢家(盈嘉大厦)	锦江区	6	355.92	39836	
10	世茂茂立方	成华区	7	270.24	9245	西城壹号	青羊区	5	211.08	21157	

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 <sup>2</sup> )			套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )			
1	青龙广场	成华区	48	2325.93	飞大美誉大厦	青羊区	29	1218.51			
2	成华奥园广场	成华区	25	1085.36	世茂茂立方	成华区	23	1300.8			
3	世茂茂立方	成华区	24	950.52	电建地产泛悦城市广场	成华区	16	800.93			
4	中港ccpark	锦江区	22	853.92	龙湖星悦荟	武侯区	16	650.44			
5	誉峰	高新区	20	858.6	华润自在城	锦江区	11	435.98			
6	蓝光西环里	青羊区	15	1218.31	炎华置信花千集	金牛区	9	489.02			
7	保利星荟	高新区	14	602.48	COSMO天廊	锦江区	3	216.37			
8	中粮天府宸悦	高新区	14	662.85	时光荟	成华区	3	117.24			
9	珑熙郡	武侯区	9	483.44	西城壹号	青羊区	3	109.95			
10	和泓东28	成华区	6	232.53	龙湖上城	金牛区	2	92.82			

# THANKS

坚守专业，创新价值！

