



GIXI 吉信行®

# 成都房地产市场周报

( 2019年9月16日-2019年9月22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需持续乏力，商住市场供应火热，成交量价齐升

- **本周市场信息动态**：16日，财政部下发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，专项资金支持包括公租房保障和城市棚户区改造、老旧小区改造、住房租赁市场发展等方面。公租房保障和城市棚户区改造。包括用于向符合条件的在市场租赁住房的城镇住房保障家庭发放租赁补贴。用于新建（改建、配建、购买）实物公租房的支出。用于城市棚户区改造项目中的征收补偿、安置房建设（购买）和相关配套基础设施建设等支出。9月15日起，宁波市正式施行户口迁移新政。新政在去年出台的政策基础上大幅度放宽人才落户、居住就业落户条件，取消老年父母投靠落户限制，并新增了租赁落户和投资创业落户，明确规定“商业用房或办公用房可落户”，即购买公寓也可落户。
- **土地市场情况**：供应方面：本周成都新增土地供应2宗，位于锦江区和新津县，净用地面积共计29.88亩，本周成都土地成交1宗，位于双流区，净用地面积353.83亩。
- **商品房市场供销情况**：供应方面：16个项目取得预售许可证，有9个住宅项目供应，主城区有2个住宅项目供应。共新增预售面积58.65万 $m^2$ ，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8.57万 $m^2$ ，环比上涨71.7%，均价环比上涨9.9%；近郊认购量26.84万 $m^2$ ，环比上涨103%。
- **公寓市场供销情况**：SOHO本周无新增供应，认购1.25万 $m^2$ ，环比持平，去化周期约39个月。LOFT无新增供应，认购量7万 $m^2$ ，环比上涨81.8%，均价环比持平，去化周期约10个月。



# PART 1

# 政策摘要

## 财政部:住房租赁市场可获专项资金；多城推“买公寓落户”政策 部分城市销售吃紧

1

### 财政部:住房租赁市场可获专项资金!

16日,财政部下发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》,专项资金支持包括公租房保障和城市棚户区改造、老旧小区改造、住房租赁市场发展等方面。

公租房保障和城市棚户区改造。包括用于向符合条件的在市场租赁住房的城镇住房保障家庭发放租赁补贴。用于新建(改建、配建、购买)实物公租房的支出。用于城市棚户区改造项目中的征收补偿、安置房建设(购买)和相关配套基础设施建设等支出。

老旧小区改造方面。主要用于小区内水电路气等配套基础设施和公共服务设施建设改造,小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造,支持有条件的加装电梯支出。

住房租赁市场发展。主要用于多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁信息服务与监管平台等与住房租赁市场发展相关的支出。

办法明确,住房租赁市场发展资金,采取竞争性评审方式分配。示范期内,专项资金标准按城市规模分档确定。其中,直辖市每年10亿元,省会城市和计划单列市每年8亿元,地级城市每年6亿元,示范期3年。

2

### 多城推“买公寓落户”政策 部分城市销售吃紧

9月16日,“宁波发布”官方微信消息称,从9月15日起,宁波市正式施行户口迁移新政。新政在去年出台的政策基础上大幅度放宽人才落户、居住就业落户条件,取消老年父母投靠落户限制,并新增了租赁落户和投资创业落户,明确规定“商业用房或办公用房可落户”,即购买公寓也可落户。

事实上,在宁波之前,已经有六安、长沙、佛山等多个城市相继出台商业可落户的相关政策。

尽管目前宁波、长沙等地已可通过购买公寓落户,但据《每日经济新闻》记者了解,大多数城市非住宅性质的公寓产品依旧无法落户,自然也不能作为学区房。而且,公寓产品大多使用的是商业水、电,且未通天然气,水、电价格比民用水电要高出近一倍。虽然现在市面上也有民用水、电、天的公寓,但仍是少数。

“公寓可落户,这其实属于一个倒退政策。”中原地产首席分析师张大伟指出,一些城市在土地出让时商业地块规划过多,导致商业地产过剩,而在限购政策下,无论是投资需求还是刚性需求均被遏制。因此,一些城市通过给予公寓落户、入学,甚至民水、民电、通燃气等政策,在化解商业库存的同时,也是对房地产市场各类需求的一个补充。

## 天府国际机场2020年建成竣工 2021年上半年通航；金牛将开发9个TOD站点

1

### 天府国际机场2020年建成竣工 2021年上半年通航

9月17日上午，市人大常委会组织人大代表实地视察了天府国际新机场项目情况。项目一期主要建设3条跑道、71万平方米的航站楼以及相应的配套设施，同步建设空管工程、供油工程、航空公司基地以及邮件处理中心，满足2025年6000万人次年旅客吞吐量、140万吨年货邮吞吐量的需求，机场工程投资562.08亿元。远期规划建设6条跑道，140万平方米的航站楼，满足2035年1亿人次年旅客吞吐量、280万吨年货邮吞吐量的需求。天府国际机场建成投用后，成都将成为继上海、北京之后第三个拥有两个大型枢纽机场的城市。

据四川省机场集团有限公司相关负责人介绍，机场工程建设进展顺利，航站楼混凝土主体工程已封顶，屋面网架拼装提升已完成20万平方米；飞行区卸载和道面工程施工即将全面铺开，配套市政工程地下构筑物施工基本完成。

此外，工作区房建主体工程和货站主体工程将于今年底完工，变电站和供水厂已建成即将投用，累计完成机场工程投资237.59亿元，占总投资的42.27%。配套的综合交通项目同步推进，成自高铁已正式开工，地铁18号线和天府机场高速将于2020年建成通车。按照省委省政府的部署，天府国际机场主体工程将于今年完工，2020年建成竣工，在第31届世界大学生运动会前通航投用。

2

### 成都金牛将开发9个TOD站点 2000亩TOD项目年内动工

15日，成都市金牛区举行的进一步深化国有企业改革实施方案新闻发布会上，金牛区三大区属国有企业透露多个重磅项目的建设进展。

按照金牛区国有企业改革优化企业布局的方案，金牛三大区属国有企业将各自主攻不同的领域：金牛国投集团重点投资运营文化创意产业、现代商贸商务产业和科技服务业；金牛城投集团重点投资运营现代都市工业和大健康产业；金牛农投集团则重点投资运营生态绿色产业和环卫环保一体化项目。

改革初定，三大金牛区属国企抛出的重磅规划倒是不少。在火热的TOD项目上，金牛即将对全区9个TOD站点进行综合开发，其中幸福桥站作为金牛区的示范性站点，将和幸福桥站、杜家碾站、九道堰站三站合一进行综合开发。“该项目前期准备已经完成，预计年内开工。”金牛城投集团董事长胡斌介绍，该项目占地面积约2000亩，植入“文商体旅”多维元素，提升城市形态和丰富生活场景，推动形成“交通圈”“商业圈”“生活圈”相互支撑、“人城境业”相互融合的公园城市社区，从而带动城北副中心提升区域发展能级。



## PART 2

# 土地市场

# 本周成都新增供应土地2宗，成交1宗，主要位于郊区

**供应：**本周新增供应2宗土地，位于锦江区和新津县，净用地面积共计29.88亩。

**成交：**本周成交1宗土地，位于双流区；净用地面积共计353.83亩。

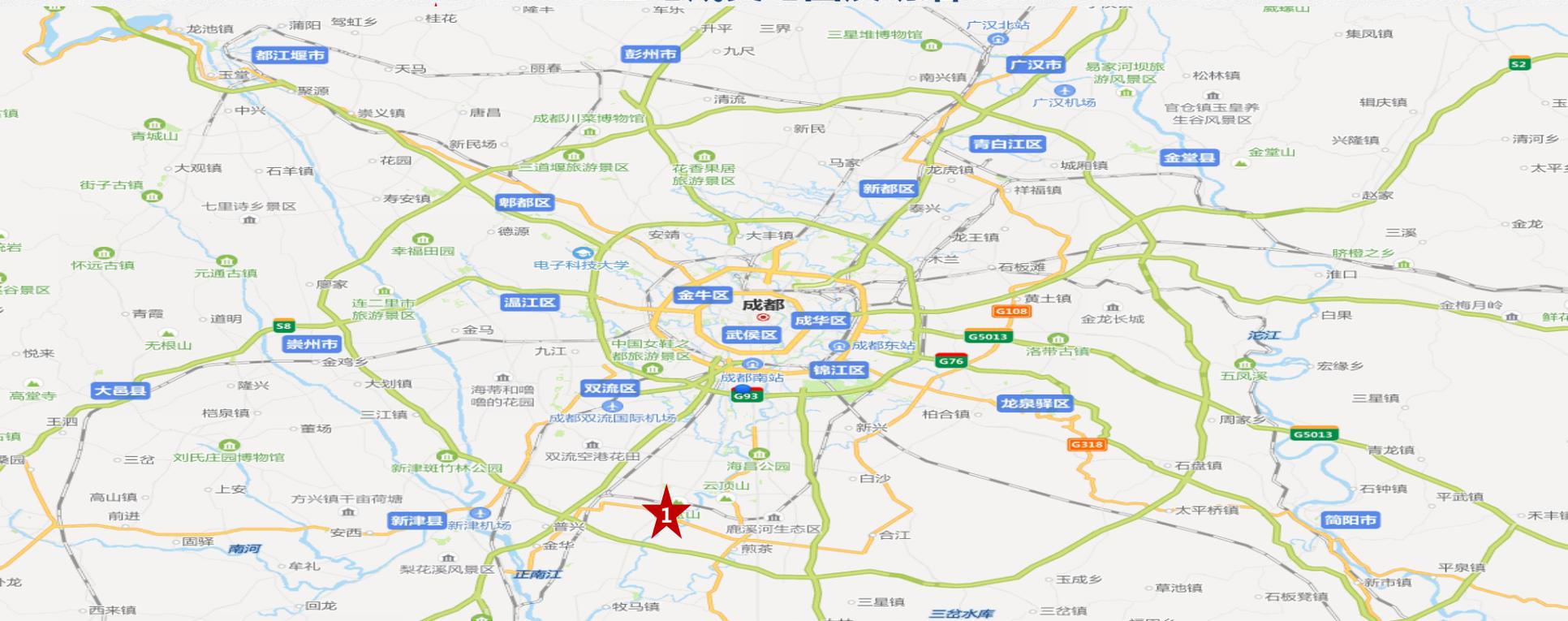


## 土地供应明细

宗地位置	净用地面积 (亩)	用地性质	容积率	起拍楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让方式	上市时间
锦江区东大街以北、水碾河南路以西	12.1005	商业	4.0000	7000	挂牌	2019-10-22
新津县花源镇柳河社区4组、5组	17.7832	商业	3.0000	699.9986	挂牌	2019-10-22

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/m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	成交时间	竞得人
1	双流区永安镇凤凰村集体、4、5、6组	353.8275	商业	803	37883.13	0	2019-09-20	成都京东方医院有限公司

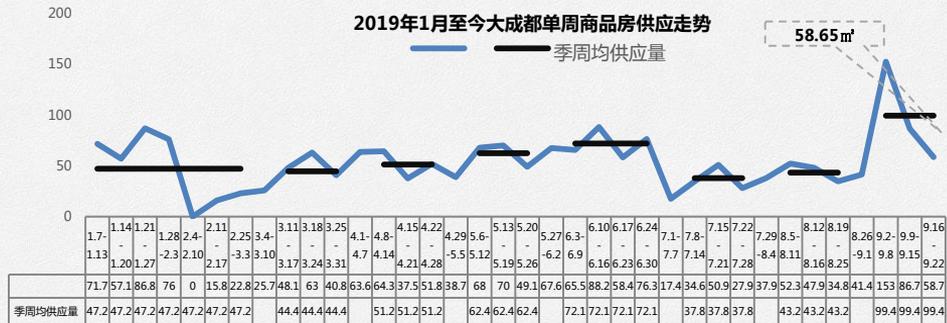
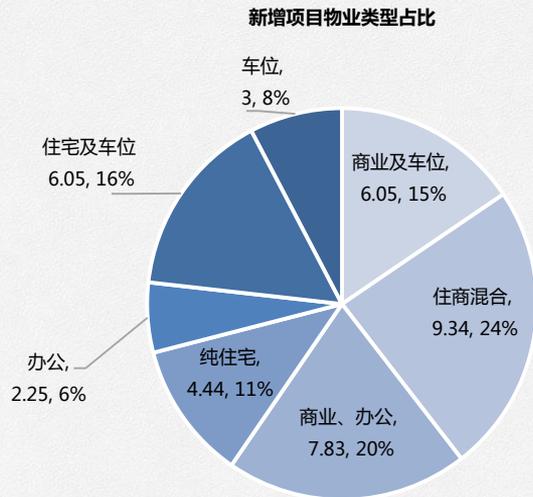


## PART 3

# 住宅市场

# 本周有16个项目取得预售证，主要位于近郊区域，有9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 (m²)	上市时间	住宅预售均价 (元/m²)	精装标准 (元/m²)
51011620195485	成都双流站前广场项目2号地块一期	双流区	办公	1017.15	现房	/	/
51011020195484	建发麓岭汇城	天府新区	商业、配套用房, 商业, 办公	33695.7	2019/9/20	/	/
51010820195475	大陆潮里	成华区	住宅、商业	33855	2019/9/20	11796	3650
51010920195486	德商御璟天骄名邸	高新区	车位	15495.7	2019/9/20	/	/
51010420195482	东韵雅苑	锦江区	住宅	38772.3	2019/9/20	16356	3980
51011620195474	金科博翠菁湖	双流区	地下机动车位	14552.7	2019/9/19	/	/
51011220195473	新里珑园	龙泉驿区	住宅	5638.9	2019/9/19	11056	/
51011620195379	旭辉金科棠府	双流区	住宅、公寓	31183.4	2019/9/18	18945	3300
51011620195377	蜀镇一期E区	双流区	商业	19.56	现房	/	/
51011620195375	华庭悦璟二期	双流区	办公	21476.4	2019/9/18	/	/
51011720195373	蓝光领誉小区	郫都区	住宅/公寓	128209	2019/9/17	9876	2998
51011720195372	金科集美天宸	郫都区	住宅/公寓	36738.6	2019/9/17	14738	2980
51011720195371	中铁·奥维尔三期	郫都区	住宅/公寓	73598.8	2019/9/17	5792	/
51011020195374	海昌天澜	天府新区	住宅、公寓	47200.4	2019/9/17	5709	3200
51011620195273	碧桂园·海德公园2期	双流区	商业、办公	44601.4	2019/9/16	/	/
51011520195272	万和嘉苑	温江区	住宅、商业、酒店宾馆、机动车位	60489.3	2019/9/16	8382	/



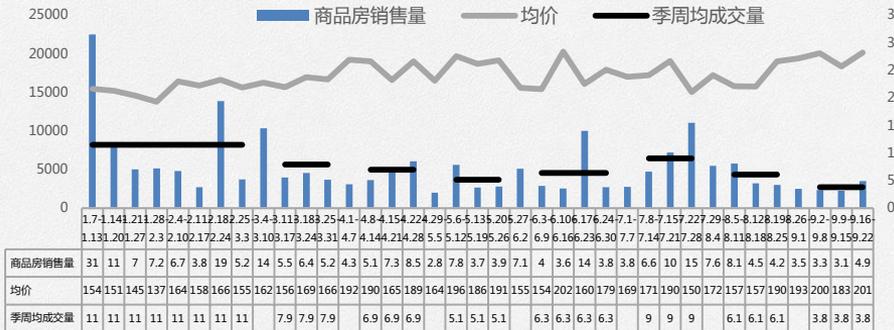
备注：数据来源，成都房管局网站

# 本周主城区住宅市场量价齐飞，武侯区为主力认购区域

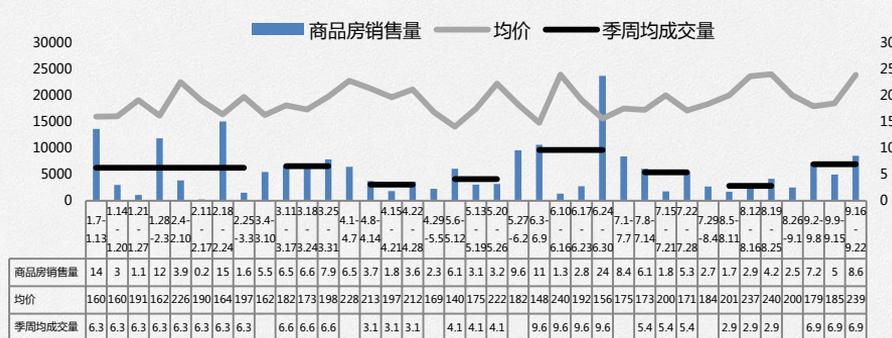
备案：主城区住宅备案量4.91万m<sup>2</sup>，环比上涨57.4%，均价20126元/m<sup>2</sup>，环比上涨9.9%。

认购：本周主城区认购量8.57万m<sup>2</sup>，环比上涨71.7%。均价23951元/m<sup>2</sup>，环比上涨29.3%

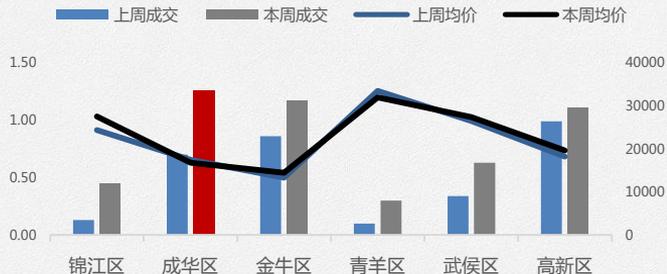
### 2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



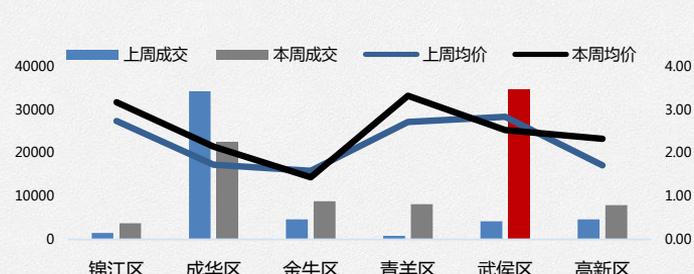
### 2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



### 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大幅上涨，成交均价有所下跌，天府新区为大力认购区域

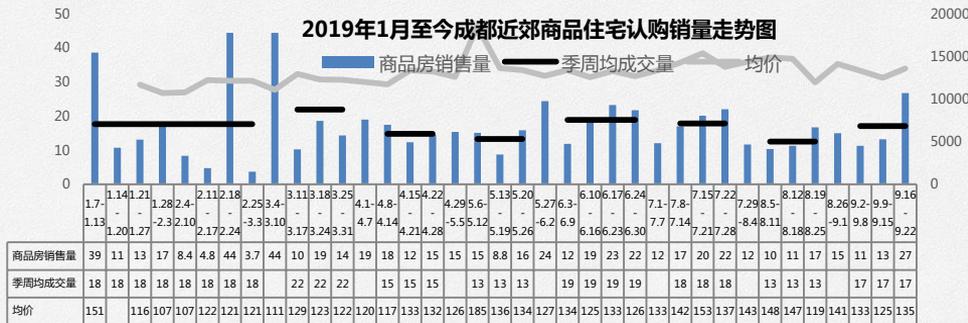
**备案：**近郊住宅备案量19.1万㎡，环比上涨56.3%，均价12649元/㎡，环比下跌16.3%。

**认购：**本周近郊认购量26.84万㎡，环比上涨103%。均价13592元/㎡，环比上涨8.6%。

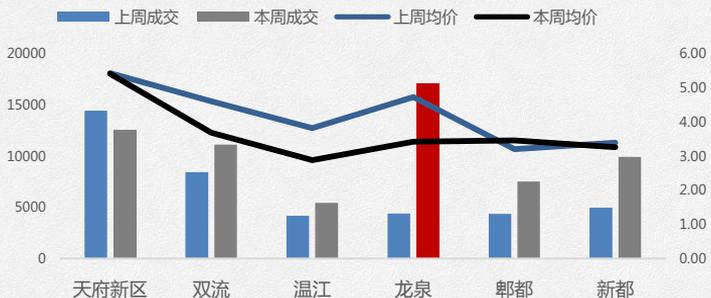
2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



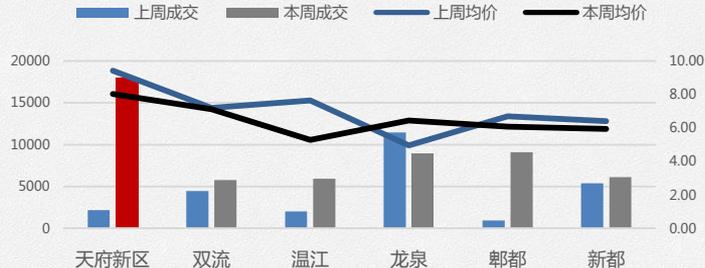
2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



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 (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	万科璟南堂	高新区	39	4762.35	21572	招商依云上城	龙泉驿区	259	27930.38	8546
2	保利天和	金牛区	32	4246.89	15221	润扬19	双流区	121	12683.19	10066
3	中粮瑞府	武侯区	31	4735.5	28481	铂悦郡	郫都区	82	9260.19	9645
4	华润二十四城	成华区	25	3794.3	16933	蓝润城	双流区	73	9414.61	11848
5	恒大中央广场	成华区	23	4828.43	17091	保利狮子湖	新都区	67	9887.14	14625
6	中南海棠集	金牛区	23	3630.77	12782	中铁城	温江区	66	7252.35	6665
7	保利天汇	金牛区	20	2599.5	12755	俊发滨河俊园	新都区	64	6768.8	6848
8	锦宸佳苑	高新区	20	1471.22	10521	保利天空之城	天府新区	36	5881.82	16913
9	绿城凤起朝鸣	青羊区	13	2423.43	33515	中海锦江城	天府新区	35	5033.77	18979
10	仁美熙和府	高新区	10	1041.51	18112	中南云樾	温江区	35	4206.35	14848

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 (m <sup>2</sup> )			套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )
1	当代璞誉(天际锦上府(格拉斯公馆))	武侯区	164	25808.84	恒大天府半岛	天府新区	353	38490.67
2	朗基城	成华区	83	5934.75	天悦国际	龙泉驿区	286	28751.38
3	龙湖梵城	成华区	64	10891.21	万科公园传奇	天府新区	191	29621.66
4	中国铁建西派浣花	青羊区	38	7491.04	国色天乡(鹭湖官)	温江区	182	18965.61
5	中粮瑞府	武侯区	36	5530.09	蔚蓝卡地亚云墅	郫都区	154	31506.25
6	万科璟南堂	高新区	34	4713.06	俊豪小区	双流区	115	10073.35
7	中南海棠集	金牛区	34	5252.92	富豪国际新都荟	新都区	79	8084.03
8	中珑珑悦锦云	成华区	18	2390.73	中南云樾	温江区	50	6095.29
9	保利天和	金牛区	16	1968.44	中海锦江城	天府新区	42	6180.95
10	恒大中央广场	成华区	15	3161.09	保利天空之城	天府新区	36	5981.23



## PART 4

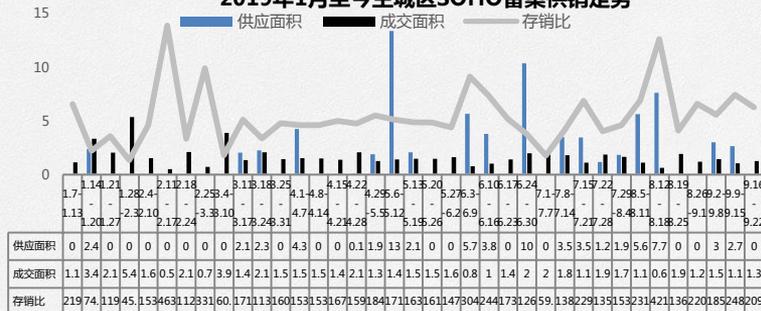
# 公寓市场

# 本周SOHO市场无新增供应，成交量环比持平，而均价则有所下跌

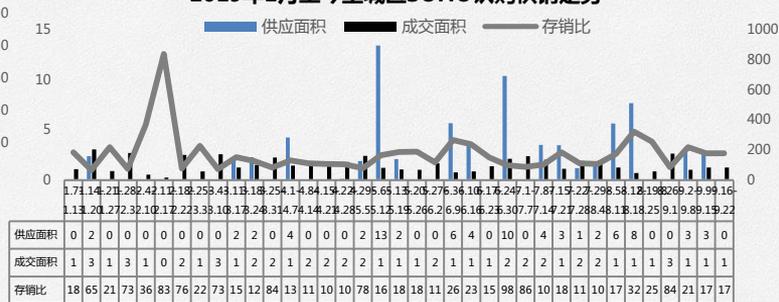
备案：本周SOHO无新增供应，备案量1.28万m<sup>2</sup>，环比上涨19.6%，均价环比下跌14.6%。

认购：SOHO本周认购1.25万m<sup>2</sup>，环比持平，存量221.5万m<sup>2</sup>，去化周期约39个月。

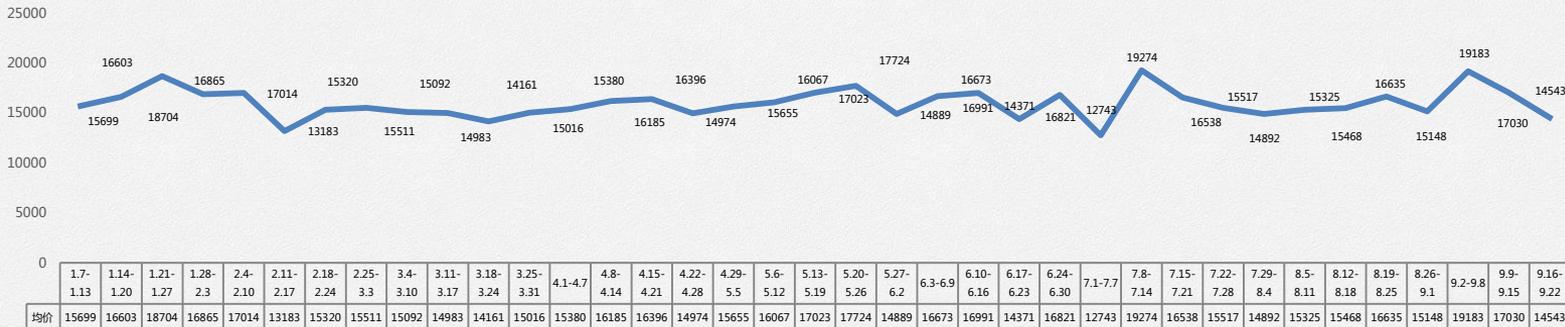
### 2019年1月至今主城区SOHO备案供销走势



### 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

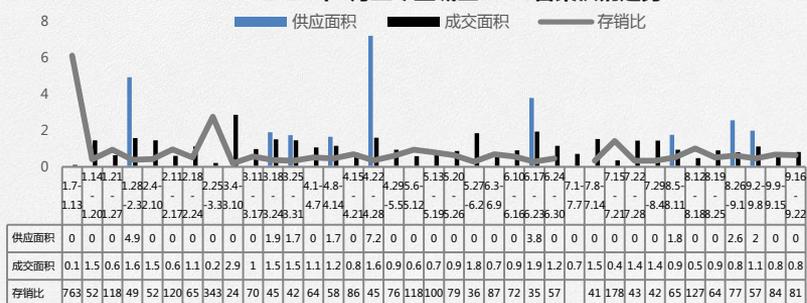


# 本周LOFT无新增供应，成交量上涨明显，去化速度加快

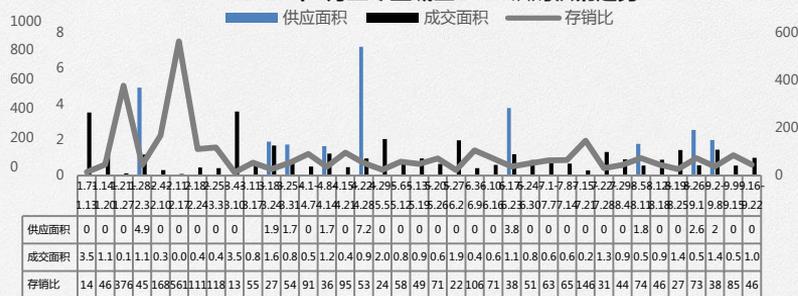
备案：本周LOFT无新增供应，备案量0.81万m<sup>2</sup>，环比上涨2.5%，均价环比持平。

认购：LOFT本周认购1万m<sup>2</sup>，环比上涨81.8%，存量45.58万m<sup>2</sup>，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备案价格走势图



# 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	成华奥园广场	成华区	31	1325.78	10749	世茂茂立方	成华区	50	2825.04	11450
2	蓝光西环里	青羊区	23	2110.45	14472	泊里中心	成华区	25	1230.76	18190
3	金科中心	成华区	22	969.97	7038	华润自在城	锦江区	23	915.08	12373
4	世茂茂立方	成华区	21	827.5	9247	时光荟	成华区	15	608.31	14192
5	保利星荟	高新区	18	733.58	16325	龙湖星悦荟	武侯区	13	526.94	13944
6	碧桂园中环荟	成华区	15	874.21	14977	飞大美誉大厦	青羊区	9	377.49	27183
7	港泰通航大厦	金牛区	9	505.4	28284	成华奥园广场	成华区	8	290.09	15037
8	雄飞新园紫郡	高新区	8	430.78	10703	龙湖上城	金牛区	8	390.59	22808
9	和泓东28	成华区	7	271.13	7632	华润东原时光绘	锦江区	5	206.49	14146
10	华侨城	金牛区	6	495.18	14907	电建地产泛悦城市广场	成华区	3	138.32	13693

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	保利星荟	高新区	24	961.92	泊里中心	成华区	67	3124.53
2	成华奥园广场	成华区	24	1020.27	世茂茂立方	成华区	49	2768.3
3	世茂茂立方	成华区	20	816.54	华润自在城	锦江区	19	754.15
4	中港ccpark	锦江区	19	841.74	飞大美誉大厦	青羊区	17	716.47
5	誉峰	高新区	16	703.05	龙湖星悦荟	武侯区	17	690.17
6	恒大曹家巷广场	金牛区	15	677.16	电建地产泛悦城市广场	成华区	9	453.16
7	保利天悦	武侯区	13	991.18	龙湖上城	金牛区	7	341.92
8	蓝光西环里	青羊区	13	1188.41	COSMO天廊	锦江区	6	608.38
9	和泓东28	成华区	12	456.71	中港ccpark	锦江区	6	332.64
10	中粮天府宸悦	高新区	10	512.65	恒大曹家巷广场	金牛区	2	142.77

# THANKS

前策•专题•市场报告

