

GIXI 吉信行<sup>®</sup>

# 成都房地产市场周报

( 2019年2月4日-2019年2月10日 )



# CONTENTS

## 目录

**PART1 一周政策摘要**

**PART2 土地市场**

**PART3 住宅市场**

**PART4 公寓市场**

**PART5 本周总结**



# PART 1

## 一周政策摘要

# 成都房地产周市场概况

- **本周市场信息动态：** 1月29日，成都住房公积金管理中心发布了关于印发《成都住房公积金个人住房贷款实施细则》的通知，实施认房又认贷标准。 1月30日国务院总理李克强1月30日主持召开国务院常务会议，针对社会反映强烈的不动产登记耗时长、办理难问题，会议确定，深化“放管服”改革，进一步压缩不动产登记办理时间。
- **土地市场情况：** 供应方面：本周无新增土地供应；成交方面：成都本周无土地成交。
- **商品房市场供销情况：** 供应方面：15个项目取得18个预售许可证，有4个纯住宅项目供应，主城区有2个住宅供应，15个项目共新增预售面积76万 $m^2$ ，新增预售量下跌12.46%，主要供应区域位于近郊；成交方面：本周主城区认购量3.69万 $m^2$ ，环比下跌67.23%，德商迎晖天玺为主力认购项目，认购158套，认购均价为23444元/ $m^2$ ；近郊认购量8.43万 $m^2$ ，环比下跌51.06%，中德麓府为主力认购项目，认购341套，认购均价为10820元/ $m^2$ 。
- **公寓市场供销情况：** 本周SOHO无新增供应，备案量1.55万 $m^2$ ，环比下跌71.14%，均价环比上涨0.8%，去化周期约34个月；本周LOFT无新增供应，认购量0.31万 $m^2$ ，成交量环比下跌73.5%，去化周期约37个月。

# 一、一周要闻

1

## 成都公布公积金贷款细则 实施认房又认贷标准

1月29日，成都住房公积金管理中心发布了关于印发《成都住房公积金个人住房贷款实施细则》的通知。

根据公积金贷款住房套数的认定标准，（一）属于下列情形的，认定为购买首套住房，执行首套房公积金贷款政策：无住房且无未结清的住房贷款。

（二）属于下列情形之一的，认定为购买第二套住房，执行第二套房公积金贷款政策：

1. 有一套住房但无未结清的住房贷款；
2. 无住房但有一笔未结清的住房贷款；
3. 有一套住房，有一笔未结清的住房贷款，且为同一套住房（须提供借款合同及房屋权属资料等佐证资料）。

（三）属于下列情形之一的，认定为购买第三套及以上住房，不予贷款：

1. 有两套及以上住房；
2. 有两笔及以上未结清的住房贷款；
3. 有一套住房，有一笔未结清的住房贷款，且非同套住房。

首付款比例及利率：

（一）执行首套房公积金贷款政策的，首付款比例不低于30%；执行第二套房公积金贷款政策的，首付款比例不低于40%。

（二）所购再交易房楼龄超过10年的，最低首付款比例相应提高10%。

（三）执行首套房公积金贷款政策的，贷款利率为同期法定公积金贷款利率；

（四）执行第二套房公积金贷款政策的，贷款利率为同期首套房公积金贷款利率的1.1倍。

借款人偿还住房贷款月还款额不得高于月收入的50%。

此外，成都市公积金贷款最高额度为：符合贷款条件的两人及以上职工最高贷款额度为70万元，单职工最高贷款额度为40万元。

2

## 国务院常务会议:进一步压缩不动产登记办理时间

1月30日国务院总理李克强1月30日主持召开国务院常务会议，听取清理拖欠民营企业中小企业账款工作汇报，要求加大清欠力度完善长效机制；推出进一步压减不动产登记办理时间的措施，更加便利企业和群众办事；通过《报废机动车回收管理办法（修订草案）》。

会议指出，按照党中央、国务院部署，去年11月以来，各地区、各有关部门和大型国有企业积极清理被拖欠的民营企业中小企业账款。目前全国政府部门、大型国有企业已清偿账款1600多亿元，拖欠的农民工工资和民生工程款项等得到了优先清偿。下一步，一要加大清欠力度，建立台账，抓紧制定清偿计划，春节前农民工工资拖欠要力争“清零”。地方政府新增债券要优先用于偿还拖欠款，地方政府融资平台通过发债或其他金融工具置换存量债务节省的利息支出要全部用于清欠。对目前已确认的多年拖欠款，力争年底前全国政府部门和大型国有企业清偿一半以上。

中央企业要带头优先偿还对民营企业的逾期债务，年底前做到“零拖欠”。其他国有企业也要加快清欠。要强化抽查督促和专项审计，对工作不力的地方和部门予以通报，公布影响恶劣的典型案例，对失信人实施联合惩戒。三要抓紧建立防范拖欠长效机制，严禁政府工程项目以各种方式要求企业带资承包，提高支付工程进度款最低比例要求，修订完善法规制度，严防发生新的拖欠。

针对社会反映强烈的不动产登记耗时长、办理难问题，会议确定，深化“放管服”改革，进一步压缩不动产登记办理时间。一是建立部门间信息集成共享机制，年底前实现与不动产登记相关的户籍人口、营业执照、税收等信息互通共享。二是整合业务流程，对不动产登记设立政府综合受理窗口，实现一窗受理，相关部门并行办理。对暂时无法实现整合的，由相关部门集中办公。三是推进“互联网+不动产登记”，推行线上申请、联网审核、网上反馈、现场核验、一次办结。年底前全国所有市县一般登记、抵押登记办理时间分别压缩至10个和5个工作日内，明年底前努力全部压缩至5个工作日内。

会议通过《报废机动车回收管理办法（修订草案）》。草案坚持市场化导向，打破实行数量控制的垄断管理，符合规定的企业经批准均可从事报废机动车回收。适应循环经济要求，允许将具备再制造条件的报废机动车发动机、变速器、前后桥等“五大总成”出售给再制造企业，并对回收、拆解等环节规定了更严格的环保要求。



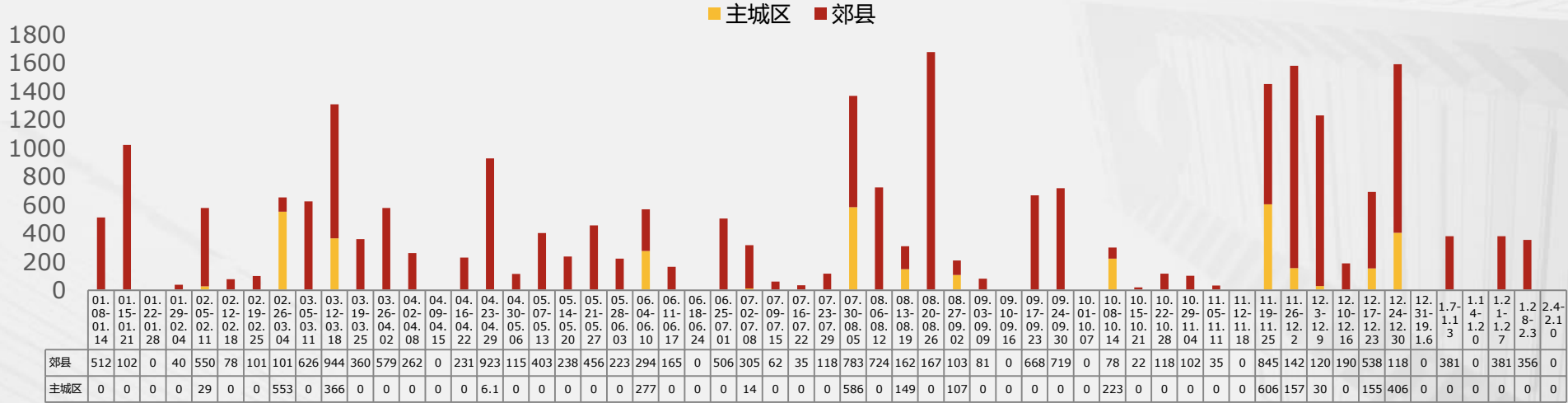
# PART 2

## 土地市场

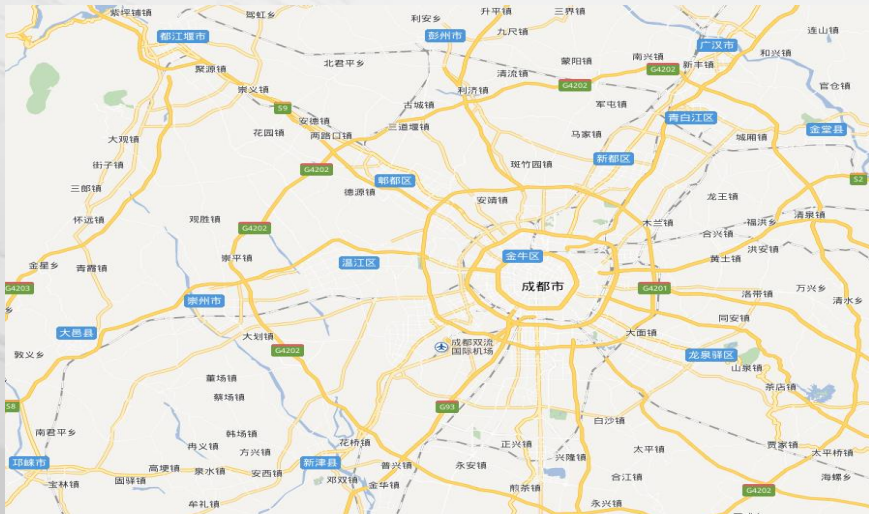
# 本周成都无新增土地供应。

## 二、土地市场（供应）

2018年1月至今大成都土地供应情况



供应土地分布

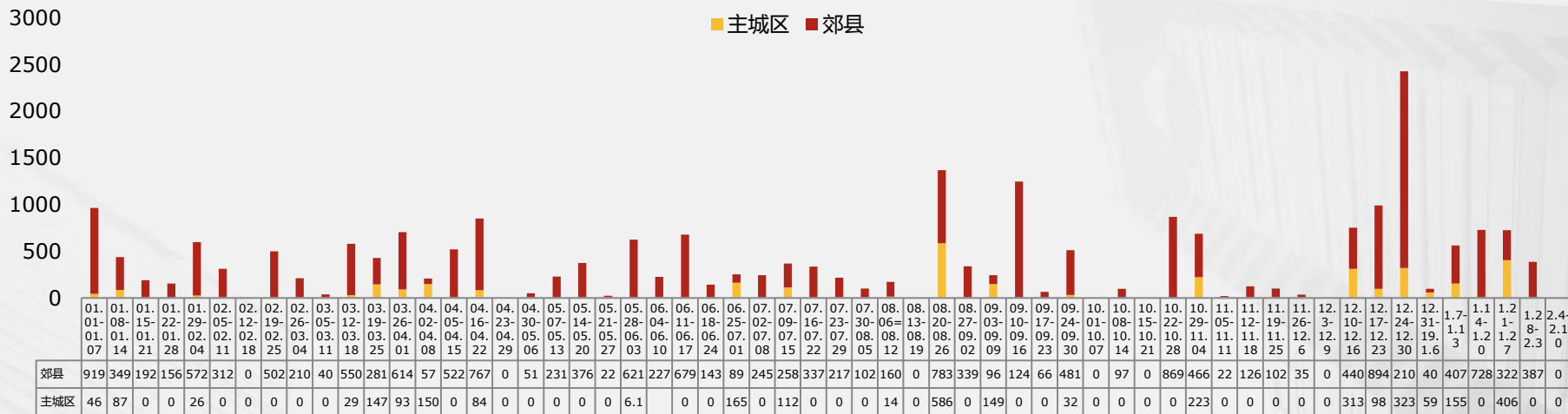


本周成都无新增土地供应

# 本周成都无土地成交

## 二、土地市场（成交）

2018年1月至今大成都土地成交情况



成交土地分布



本周成都地区无土地成交





# PART 3

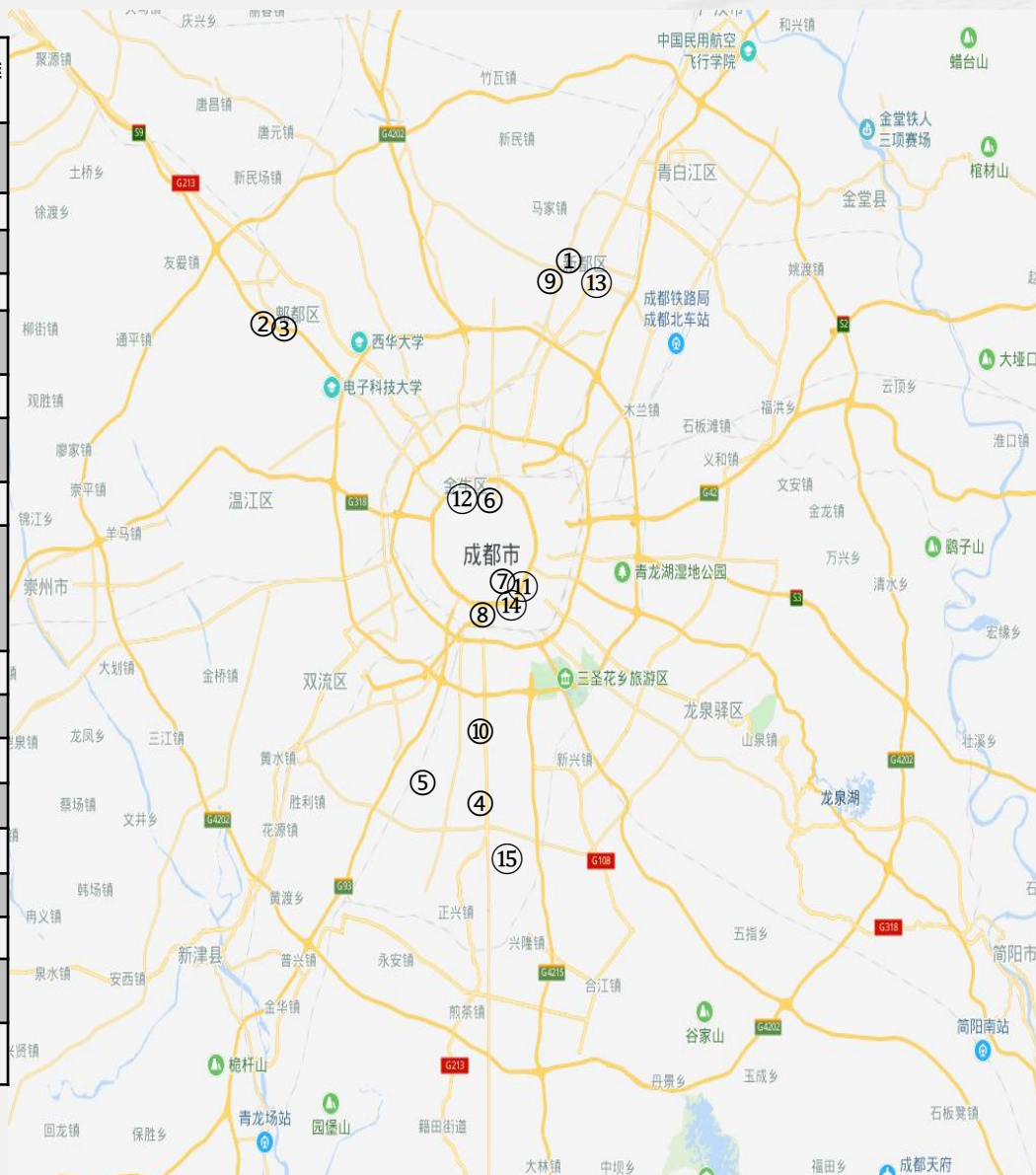
---

## 住宅市场

15个项目取得18个预售许可证，有4个住宅项目供应，主城区有2个住宅供应。

## 二、整体市场（供应）

预/现售号	项目名称	行政区域	房屋用途	预售面积 (m <sup>2</sup> )	上市时间	住宅预售均价 (元/m <sup>2</sup> )	精装标准 (元/m <sup>2</sup> )
102222	世玺小区	新都区	住宅、公寓、商业、车位	104765.7	2019/1/29	7097	/
102221	绿地紫荆星座	郫都区	办公/商业	24718.4	2019/1/29	/	/
102220	滨江两岸	郫都区	商业	3866.78	2019/1/29	/	/
102219	贵通御苑·雙楠城	双流区	车位	22548.11	现房	/	/
102218	金太阳装饰总部基地一期	双流区	商业、机动车位	49017.32	2019/1/28	/	/
101303	龙湖上城天街广场	金牛区	商业、办公	74639.58	2019/1/28	/	/
101853	龙湖上城天街广场	金牛区	住宅、公寓、商业	133119.7	2019/1/28	/	/
102235	华宇旭辉锦绣广场	成华区	商业、酒店	47924.89	2019/2/2	/	/
102234	首开金茂府	武侯区	住宅；住宅、储藏间（住宅）；公寓、储藏间（住宅）	30927.23	2019/2/2	24931	5895
102233	保利大都汇商住小区	新都区	商业	14032.8	2019/2/2	/	/
102232	融创香璟台西苑	高新区	商业	3787.15	2019/2/2	/	/
102229	首创天禧小区	成华区	商业	35701.48	现房	/	/
101429	龙湖上城天街广场	金牛区	商业	5037.8	2019/2/1	/	/
102228	龙湖上城天街广场	金牛区	办公	49134.06	2019/1/31	/	/
102227	百丽锦城	新都区	商业	9385.73	2019/1/30	/	/
102225	融侨悦蓉城	新都区	商业	13931.8	2019/1/30	/	/
102226	龙湖滨江天街广场	成华区	地下机动车位、商业用房	75179.96	2019/1/30	/	/
102224	中铁诺德壹号揽湖轩	天府新区	住宅	62297.52	2019/1/30	/	/



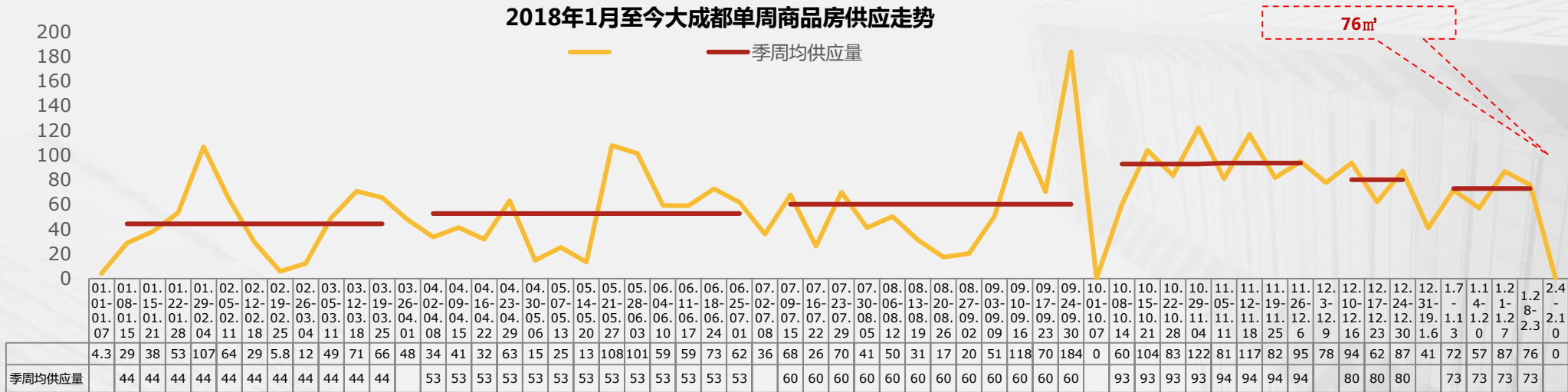
成都部分新增商品住宅  
(1.28-2.10)

- ① 世玺小区
- ② 绿地紫荆星座
- ③ 滨江两岸
- ④ 贵通御苑·雙楠城
- ⑤ 金太阳装饰总部
- ⑥ 龙湖上城天街广场
- ⑦ 华宇旭辉锦绣广场
- ⑧ 首开金茂府
- ⑨ 保利大都汇商住小区
- ⑩ 融创香璟台西苑
- ⑪ 首创天禧小区
- ⑫ 百丽锦城
- ⑬ 融侨悦蓉城
- ⑭ 龙湖滨江天街广场
- ⑮ 中铁诺德壹号揽湖轩

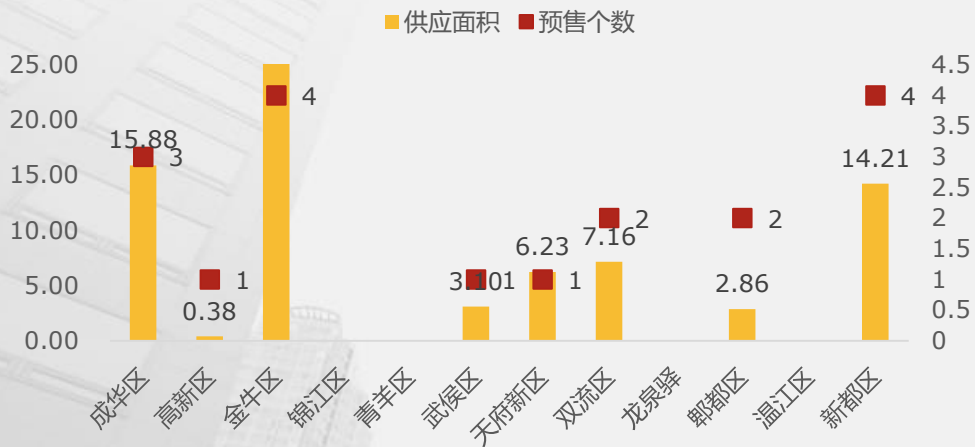
## 成都近两周周新增预售量下跌12.46%，15个项目共新增预售面积76万m<sup>2</sup>，主要供应区域位于近郊。

## 二、整体市场（供应）

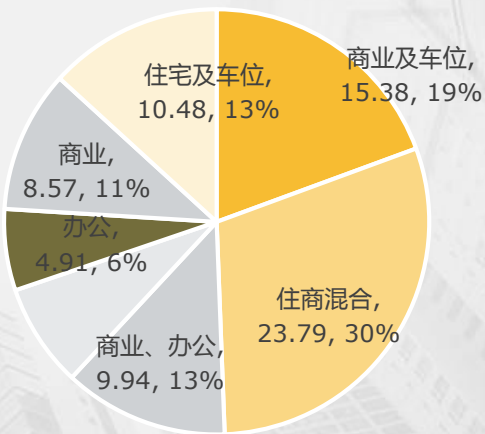
2018年1月至今大成都单周商品房供应走势



本周主城区各行政区新增供应面积



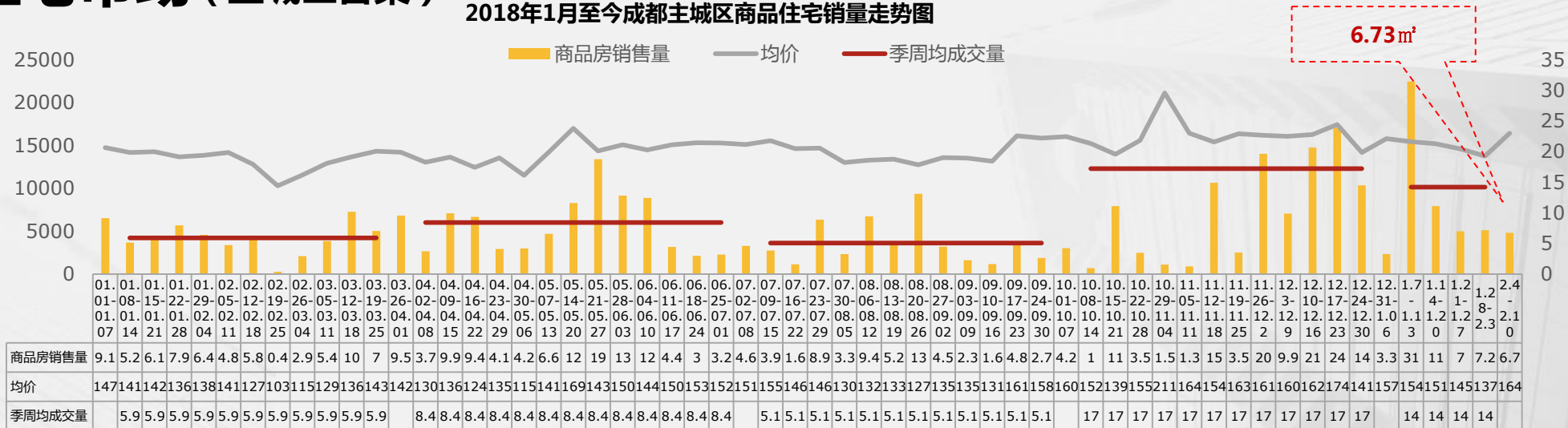
新增项目物业类型占比



**本周住宅备案量6.73万m<sup>2</sup>，环比下跌6%，均价16421元/m<sup>2</sup>，环比上涨19.36%，西派城为主力备案项目。**

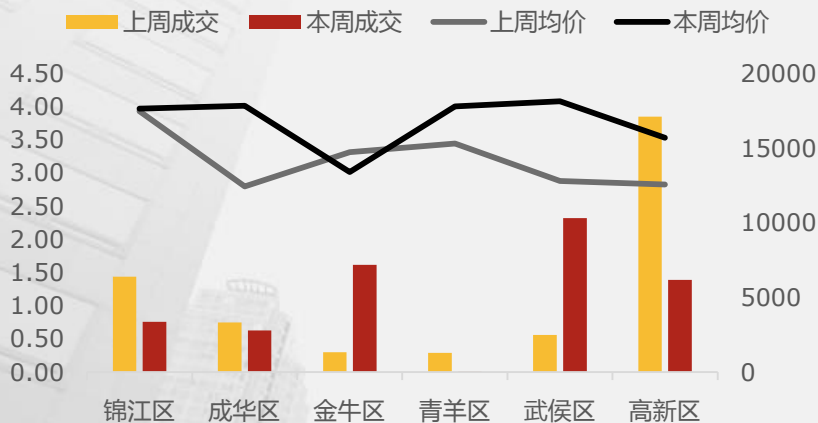
## 二、住宅市场（主城区备案）

2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图

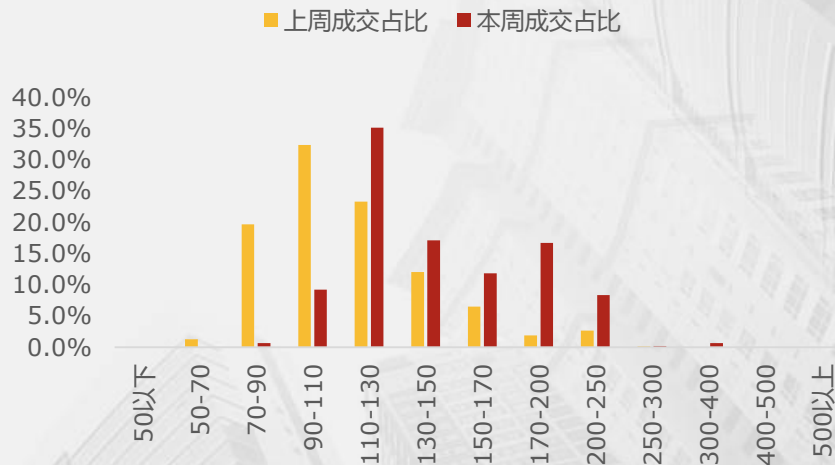


近两周成都主城区商品住宅供销情况

单位：万m<sup>2</sup>



本周主城区商品房住宅各面积段成交套数占比情况

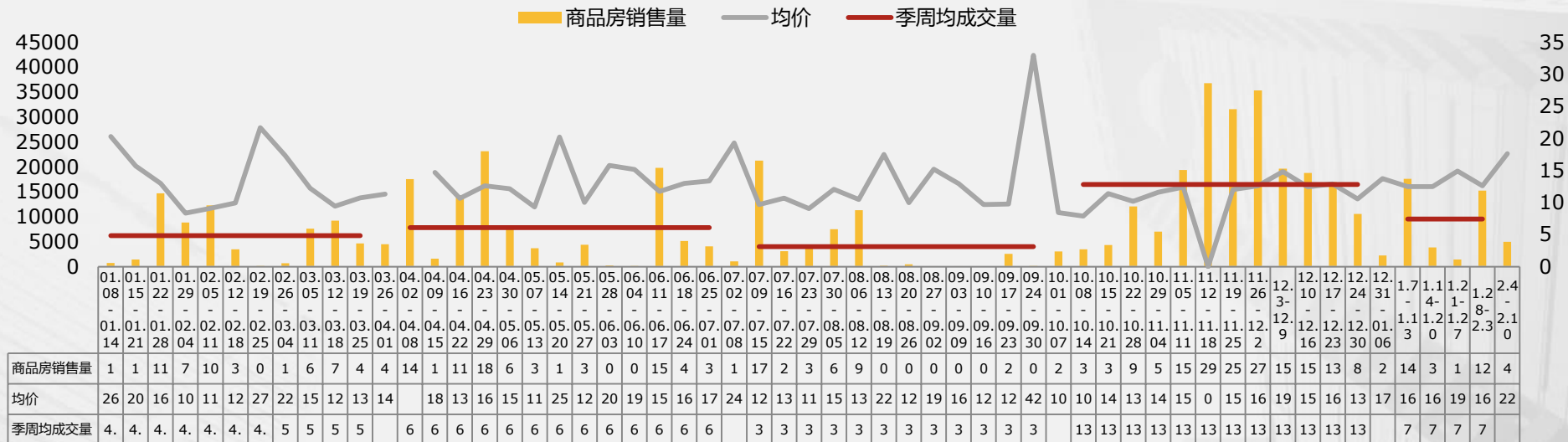


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

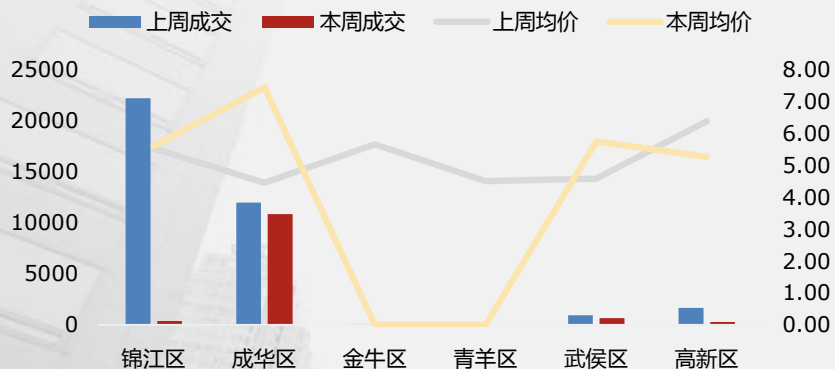
**本周主城区认购量3.89万m<sup>2</sup>，环比下跌67.23%，德商迎晖天玺为主力认购项目，认购158套，均价为23444元/m<sup>2</sup>。**

## 二、住宅市场（主城区认购）

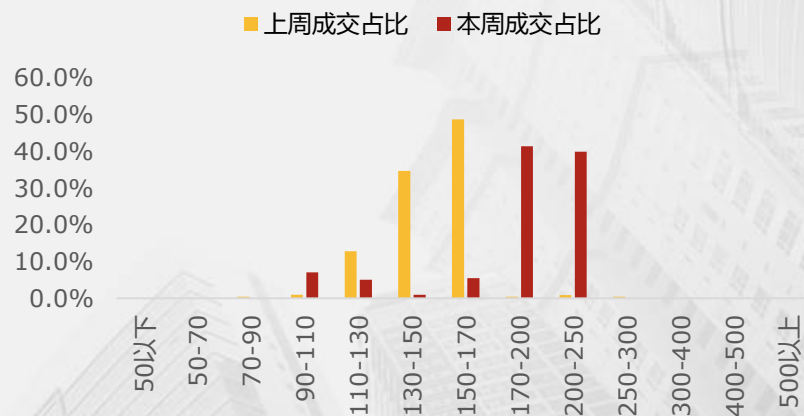
2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



近两周成都主城区商品住宅供销情况



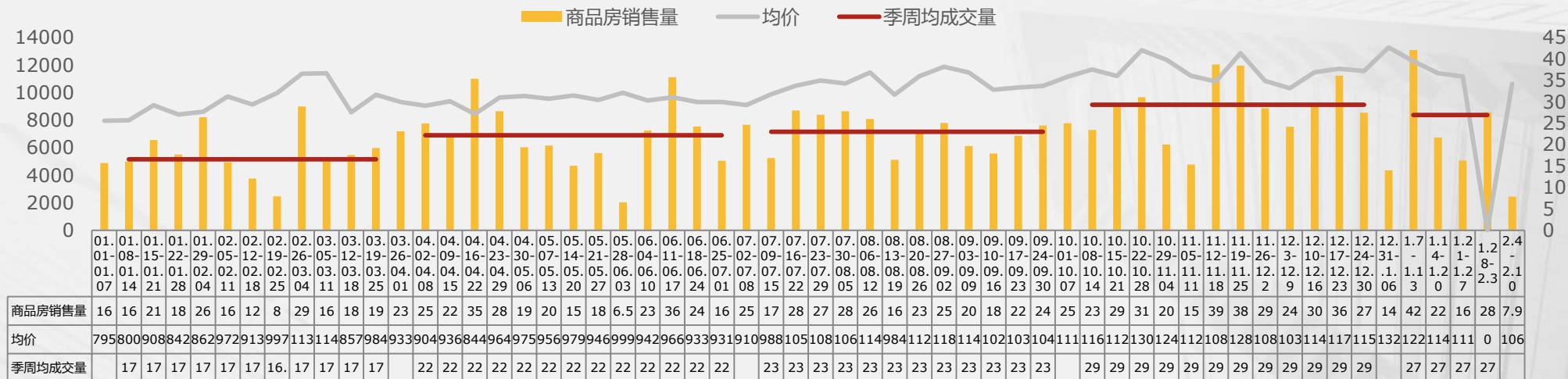
本周主城区商品房住宅个面积段成交套数占比情况



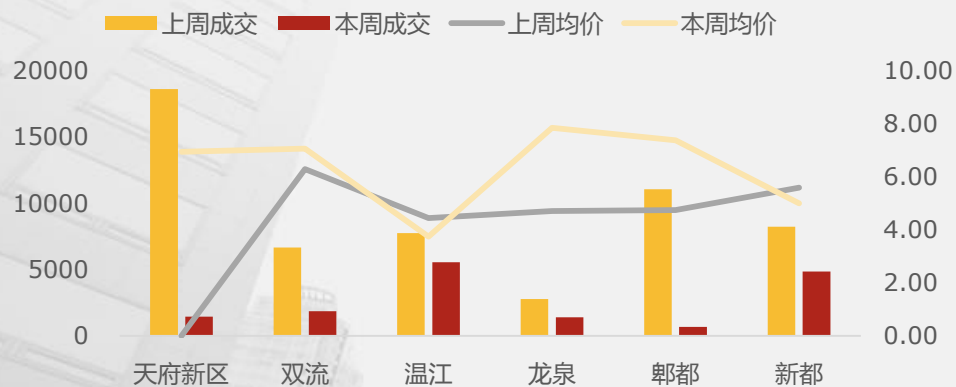
**本周近郊备案量7.89万m<sup>2</sup>，环比下跌71.37%，均价10656元/m<sup>2</sup>，中铁城为主力备案项目。**

## 二、住宅市场（近郊备案）

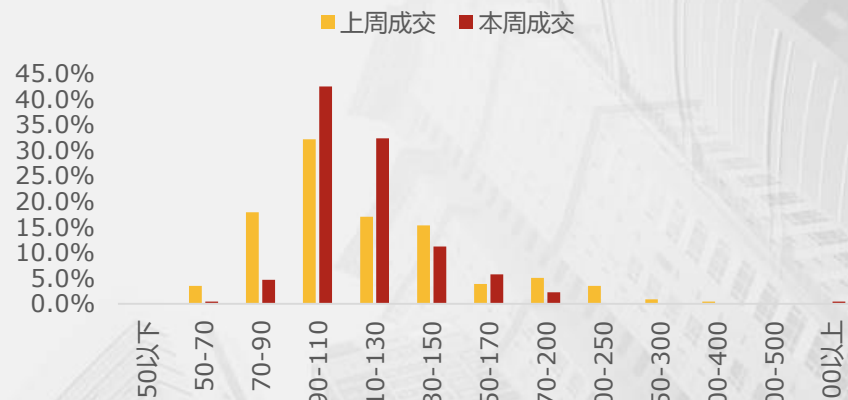
2018年1月至今成都近郊商品住宅销售走势图



近两周成都近郊商品住宅供销情况



近两周成各面积段商品住宅成交占比情况

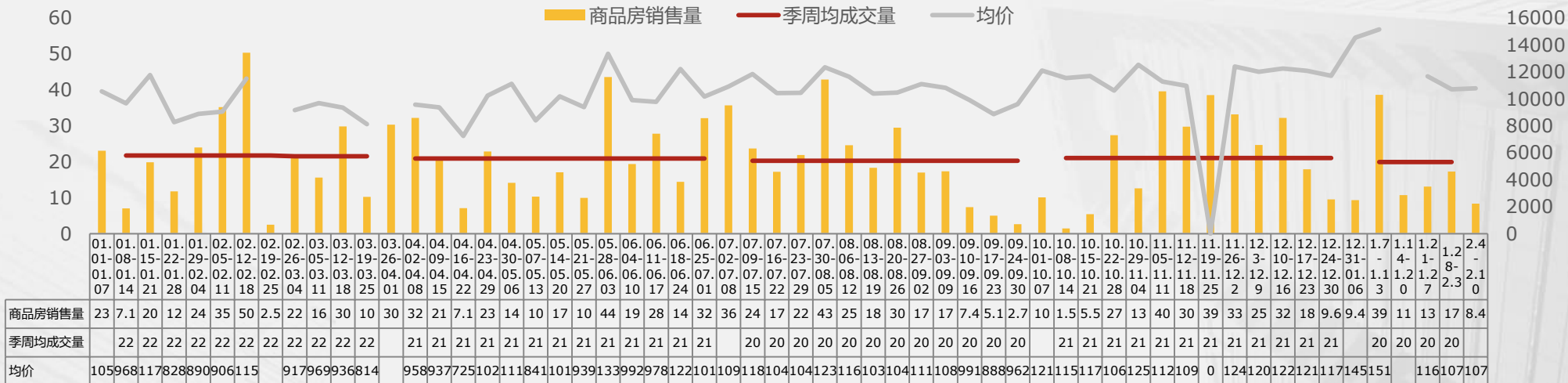


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

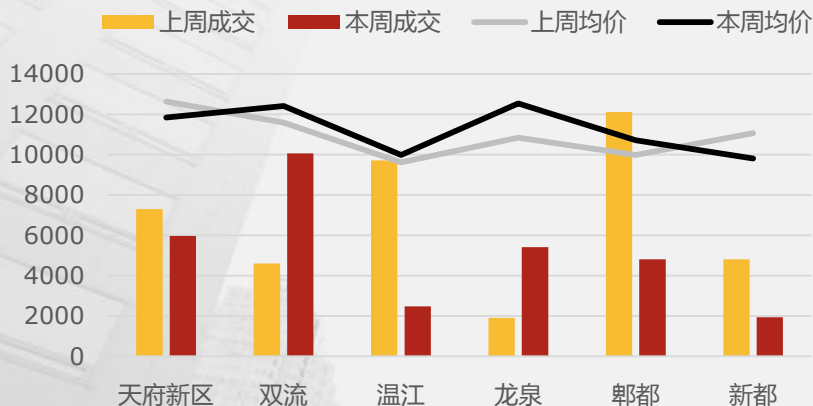
近郊认购量8.43万m<sup>2</sup>，环比下跌51.06%，中德麓府为主力认购项目，认购341套，认购均价为10820元/m<sup>2</sup>。

## 二、住宅市场（近郊认购）

2018年1月至今成都近郊商品住宅销量走势图

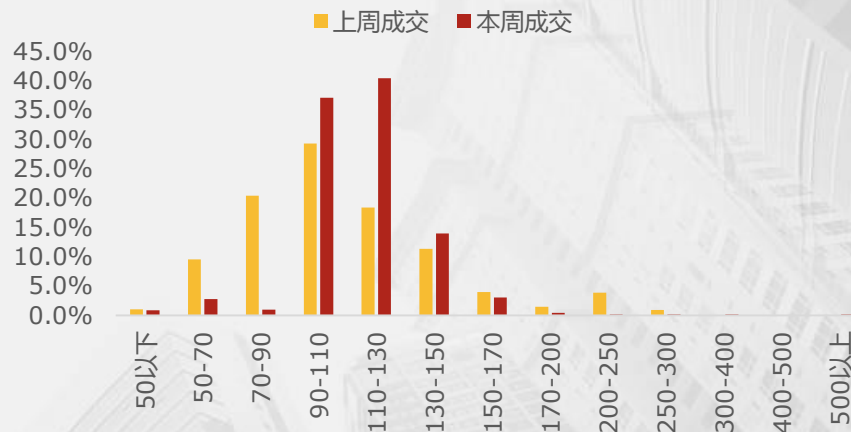


近两周成都近郊商品住宅供销情况



近两周成都各面积段商品住宅成交占比情况

单位：万m<sup>2</sup>



## 二、住宅市场（备案排行榜）

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	板块	销售			项目	城区	板块	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	中国铁建西派城	武侯区	顺江村	118	19288.93	17816	中铁城	温江区	金马板块	188	20662.33	6639
2	人居花照云庭	金牛区	九里堤	111	14356.63	13457	恒大御府	新都区	新都城区	115	12788.39	8807
3	优山禧悦	锦江区	塔子山	46	6894.21	17191	七一城市森林花园（七一国际广场）	新都区	新都新城	64	8863.82	12184
4	北大资源紫境府	高新区	新川	42	7537.67	15478	阳光城半山悦（半山艾马仕）	天府新区	新川	42	5974.92	13928
5	融创香璟台	高新区	新川	34	5117.19	16150	中海御湖世家	龙泉驿区	十陵	42	5148.23	17923
6	融创玖阙府	成华区	熊猫基地	16	1985.09	11616	九龙仓时代上城	双流区	华府	40	4618.1	12854
7	中粮珑悦锦云	成华区	龙潭寺	15	1795.49	17290	东湖郡	新都区		18	1584.61	6402
8	锦悦华庭	武侯区	顺江村	14	1469.74	15424	西班牙森林	温江区	光华大道	16	1312.42	4877
9	德商迎晖天玺	成华区	塔子山	11	2413.55	23572	中海云麓世家	双流区	华府	16	2069.04	18074
10	北京城建龙樾熙城	金牛区	犀浦	10	1215.87	10640	东原阅墅	温江区	金马板块	15	1455.51	8626



## 二、住宅市场（认购排行榜）

本周主城区住宅认购套数排行							本周近郊住宅认购套数排行					
排名	项目	城区	板块	销售			项目	城区	板块	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	德商迎晖天玺	成华区	塔子山	158	33603.3	23444	中德麓府	天府新区	麓山	341	37141.68	10820
2	锦悦华庭	武侯区	顺江村	13	1382.88	15857	中铁城	温江区	金马板块	96	11414.81	6676
3	滨江樾府	锦江区	川师	8	1222.07	17542	恒大御府	新都区	新都城区	57	6314.64	10098
4	中粮珑悦锦云	成华区	龙潭寺	6	746.65	19841	炎华置信上林开府	温江区	温江城区	50	6198.41	11522
5	东原印长江	武侯区	外双楠	2	374.5	21225	七一城市森林花园(七一国际广场)	新都区	新都新城	45	6259.09	11955
6	锦城悦庭	高新区	中和	2	238.42	14299	成都鑫苑城	郫都区	蜀都新城	22	1362.7	9693
7	龙湖天宸原著	武侯区	顺江村	2	294.74	23659	阳光城半山悦(半山艾马仕)	天府新区	新川	16	2255.01	13505
8	融创香璟台	高新区	新川	2	363.99	15878	中海御湖世家	龙泉驿区	十陵	15	2004.78	19790
9	中国铁建西派泊玥	成华区	北湖	2	314.02	13927	碧桂园海昌天澜	天府新区	新兴镇	13	2331.01	9515
10	爱在城南	高新区	新川	1	99.48	14548	金安花苑	郫都区		6	703.26	5262



# PART 4

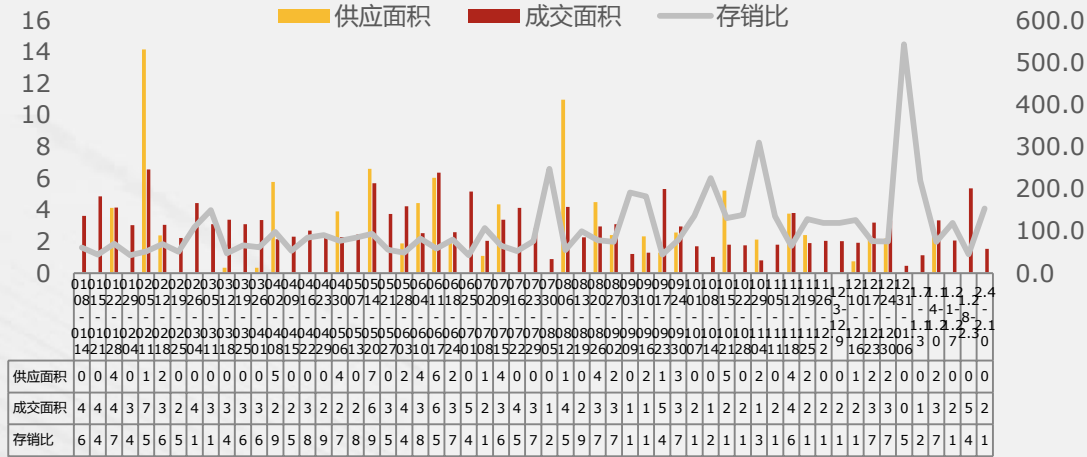
## 公寓市场

**本周SOHO无新增供应；备案量1.55万m<sup>2</sup>，环比下跌71.14%，均价环比上涨0.8%，去化周期约34个月。**

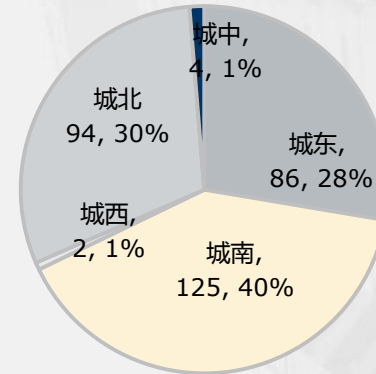
## 四、公寓市场 (SOHO备案)

2018年1月至今主城区SOHO供销走势

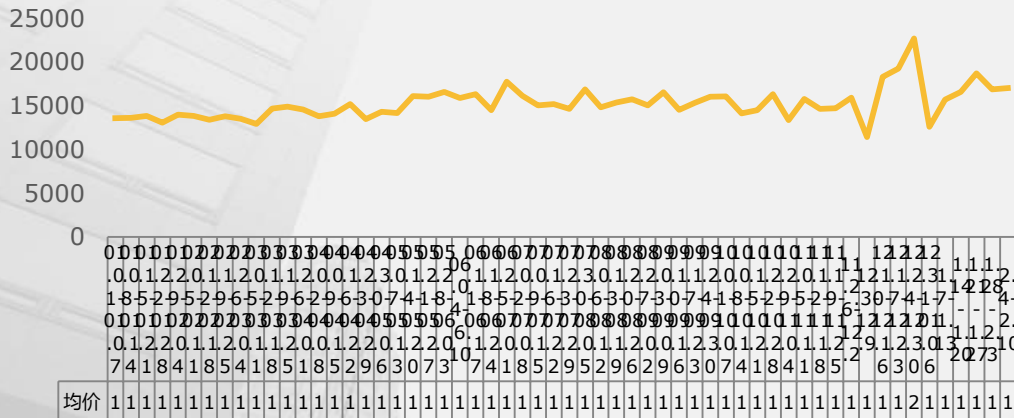
单位：万m<sup>2</sup>



各区域SOHO成交套数占比



2018年1月至今主城区SOHO价格走势



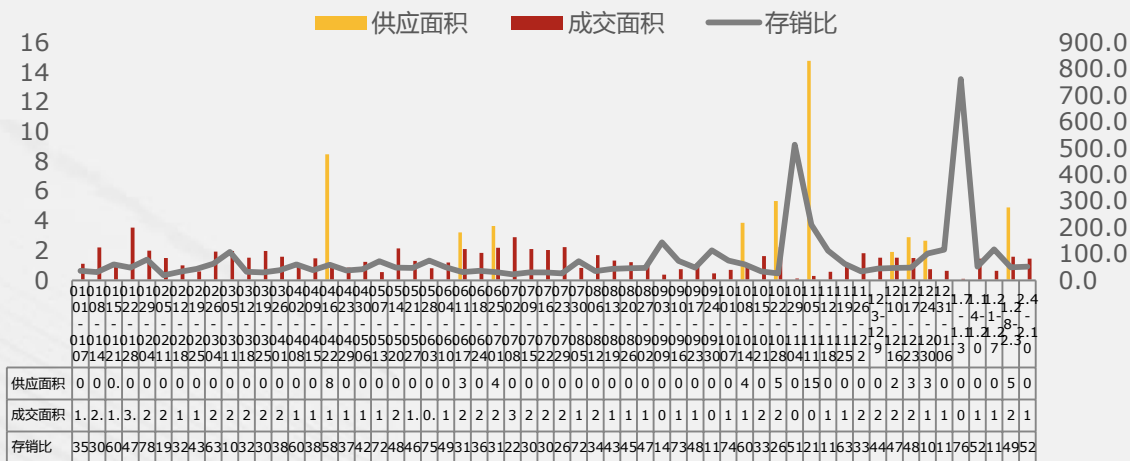


**本周LOFT无新增供应，备案量1.46万m<sup>2</sup>，环比下跌7%，均价环比上涨56.76%，去化周期约12个月。**

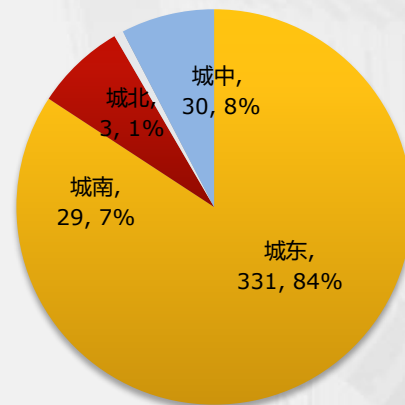
## 四、公寓市场（LOFT备案）

2018年1月至今主城区LOFT供销走势

单位：万m<sup>2</sup>



各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT



## 四、公寓市场（成交排行备案）

本周soho成交套数排行							本周loft住宅成交套数排行					
排名	项目	城区	板块	销售			项目	城区	板块	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	中铁瑞景汇中心	金牛区	五块石	93	3827.12	13572	茂业豪园	锦江区	海椒市	221	6614.65	28832
2	峰度天下	高新区	大源	88	4731.96	16874	华润自在域	锦江区	三圣乡	67	2681.3	12139
3	环球汇（天誉）	锦江区	攀成钢	79	3919.13	22867	盈嘉赢家 （盈嘉大厦）	锦江区	东大街	28	1924.88	32846
4	融创香璟台	高新区	新川	13	580.75	11787	环球汇（天誉）	锦江区	攀成钢	19	878.18	22867
5	碧桂园沁云里	高新区	中和	8	625	14099	华润东原时光绘	锦江区	包江桥	16	612.04	12057
6	中港ccpark	锦江区	东湖	8	421.74	13927	中环壹号	成华区	东客站	14	770.75	17175
7	飞大美誉大厦	青羊区	骡马市	3	126.42	17007	源滩国际社区	成华区	十里店	10	360.61	14617
8	华润时光里	高新区	新川	3	89.25	14451	华润时光里	高新区	新川	8	330.25	14076
9	中环壹号	成华区	东客站	3	195.92	16778	融创香璟台	高新区	新川	5	233.87	12926
10	成都青羊万达广场	青羊区	成飞	2	136.16	9692	炎华置信花千集	金牛区	荷花池	3	113.31	17531

## 四、公寓市场（成交排行认购）

本周soho成交套数排行							本周loft住宅成交套数排行					
排名	项目	城区	板块	销售			项目	城区	板块	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	峰度天下	高新区	大源	43	2293.9	7816	华润自在城	锦江区	三圣乡	28	1130.48	13877
2	中港ccpark	锦江区	东湖	24	1183.93	30937	盈嘉赢家 (盈嘉大厦)	锦江区	东大街	19	1320.08	42285
3	融创香璟台	高新区	新川	8	314.78	50000	华润东原时光绘	锦江区	包江桥	4	162.12	14481
4	雄飞新园紫郡	高新区	站南	7	335.01	18265	源滩国际社区	成华区	十里店	4	148.53	22371
5	龙光世纪中心	成华区	十里店	6	338.57	20000	炎华置信花千集	金牛区	荷花池	3	122.02	44095
6	中铁瑞景汇中心	金牛区	五块石	5	225.24	9501	龙湖上城	金牛区	驷马市	2	92.74	50000
7	世纪百合尚寓	武侯区	顺江村	4	231.3	18215	茂业豪园	锦江区	海椒市	2	55.41	35874
8	电建地产泛悦城市广场	成华区	驷马桥	2	80.66	14153	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	1	58.25	18719
9	绿地新里城	青羊区	外光华	2	105.3	40000	融创香璟台	高新区	新川	1	57.71	52999
10	武侯万达广场	武侯区	顺江村	2	126.06	15001	-	-	-	-	-	-





# PART 5

本周总结

## 五、本周总结

**土地市场**：本周土地市场无新增土地供应，也无土地成交。

**整体供应市场**：本周拿预售项目共计15个，较上周有所下跌，项目类型任然多以商业为主，主要位于近郊区域。

**住宅市场**：本周主城区住宅市场备案量和成交量较上周都有大幅下跌，主城区住宅成交区域以成华区为主，近郊成交区域主要位于双流区。

**公寓市场**：本周公寓市场SOHO备案量大幅下跌，均价有所上涨；LOFT成交量也大幅下跌，但均价有所回升，去化周期约为37个月。



**坚守专业，创新价值！**

**—— THANKS ——**