

GIXI 吉信行®

# 成都房地产市场周报

( 2019年2月25日-2019年3月3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**：70个大中城市房价趋稳 楼市调控凸显“一城一策”；外媒报道成都成为海内外投资首选，无论是城市政策还是市场趋势，目前成都都是投资的“黄金时代”。
- **土地市场情况**：供应方面：本周成都新增土地供应10宗，主城区供应3宗，郊县供应7宗；成交方面：本周成都成交3宗土地，主城区无土地成交，3宗成交土地均位于都江堰市。
- **商品房市场供销情况**：供应方面：10个项目取得11个预售许可证，有5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22.79万 $m^2$ ，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1.55万 $m^2$ ，环比下跌89.7%，保利天玺广场号为主力认购项目，认购34套，均价为15316元/ $m^2$ ；近郊认购量3.7万 $m^2$ ，环比下跌91.7%，阳光城半山悦为主力认购项目，认购44套，认购均价为12359元/ $m^2$ 。
- **公寓市场供销情况**：SOHO本周认购0.85万 $m^2$ ，环比下跌65.9%，去化周期约50个月。LOFT无新增供应，认购量0.42万 $m^2$ ，环比下跌6.7%，均价环比上涨4.7%，去化周期约26个月。

# 一、一周要闻

## 1 70个大中城市房价趋稳 楼市调控凸显“一城一策”

国家统计局公布的“2019年1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况”显示，在“因地制宜、因城施策”的调控原则指导下，1月份各线城市商品住宅销售价格总体平稳，其中环比房价基本保持稳定，同比房价涨幅则有所扩大。

### 一二线城市新房价格环比微涨，三线城市涨幅持续回落

从环比来看，2019年1月份，新建商品住宅价格环比上涨的城市数量达到58个，较上月少1个，最高增幅为大理的2.0%；下跌的城市有8个，与上月持平，最大跌幅为岳阳和惠州的0.4%；4个城市持平。

31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格由升转降，下降0.1%。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.6%和0.2%，涨幅均比上月回落0.1个百分点。

1月楼市已提前进入“假期模式”，随着农历新年临近，成交气氛逐渐转淡。据中原地产统计，1月份上海新楼盘开盘当日签约均未过百套。春节前后是传统淡季，开发商推盘减少，二手房市场上的买家也不积极。因此，房价统计数据基本延续了上个月的走势，体现出“稳”的特征。

### 房地产调控凸显“一城一策”

据某研究院统计，1月份各地出台总计15次房地产调控政策，内容上呈现差异化，“一城一策”的特点凸显。例如，福建、河南、安徽三省，以及长沙、杭州、宁波、成都和武汉等城市明确提出将按“一城一策”原则制定有针对性的楼市调控政策。从各地近期陆续公布的2019年棚改计划来看，未来亦将针对商品房库存不足、房价上涨压力大的市县，因地制宜调整货币化安置政策。

在2019年初的各地“两会”上，大多数省、自治区均明确提及“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标。一些地区还因城施策调降了人才引进的落户门槛。

2019年房地产调控的政策主基调依然是从严，各地在“一城一策”原则指导下，将提高政策灵活性，同时坚持“房住不炒”的定位。

## 2 外媒报道成都成为海内外投资首选

去年以来，成都着眼开放型高质量经济体系建设，产业发展环境不断优化，一大批国内外知名企业相继落户。2018年12月，人工智能领域“独角兽”商汤科技投资不低于17亿元的商汤未来创新中心暨“一带一路”总部项目在**天府新区**投运；与商汤科技一样，在线游戏开发商昆仑万维也将成都视为最佳投资目的地；同时，其下属挪威浏览器厂商Opera Software ASA公司将在**成都高新区**设立外商独资企业，作为Opera中国区总部。

开放包容、宜居宜商的城市氛围，让成都成为了人才向往的热土。成都2019年政府工作报告显示，过去一年，成都新引进国家“千人计划”专家34人，累计吸引超过25万名本科及以上学历毕业生落户。近年来，成都因其高速发展受到广泛关注，其竞争力屡次得到世界权威机构认可。2018年11月，全球化与世界城市研究网络发布最新一期世界城市分级排名，成都继续上升至71位。过去一年，成都先后吸引了包括微软（中国）有限公司、赛诺菲、威马汽车等众多知名企业的投资。截至2018年底，世界500强企业已有285家落户成都。

而在近日，成都**高新区**发布2018年投资促进成绩单：数据显示，2018年成都**高新区**全年实际到位内资646.91亿元、同比增长18.7%，占全市到位内资比重达11.3%；利用外资实际到位28.08亿美元、同比增长31.6%，占全市到位外资比重达22.9%。截至目前，仅世界500强企业就有120户落户于成都**高新区**，产业龙头效应显著。

无论是城市政策还是市场趋势，目前成都都是投资的“黄金时代”，对于大型企业来说，成都良好的营商环境和政策的支持，为企业的发展和扩大提供了强有力的支持；而对于普通人来说，跟随市场的趋势，在充满机遇的区域让财富发挥最大的价值才是投资的意义所在。**高新西区**良好的投资环境和政策让这里成为国内外大型企业进驻成都的“桥头堡”，而位于**高新西区**的“龙湖·时代天街”则是普通大众紧跟市场步伐创造财富的优质投资品。



# PART 2

## 土地市场

# 本周成都新增供应10宗土地，主城区供应3宗，郊县供应7宗。

## 二、土地市场（供应）

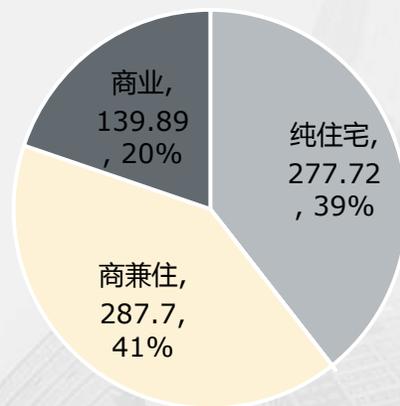
2018年1月至今大成都土地供应情况



供应土地分布



本周成都供应土地用地性质占比



本周成都新增供应10宗土地，主城区供应3宗地，1宗纯住宅用地，1宗商业用地，1宗商兼住用地，郊县供应7宗地，3宗纯住宅用地，3宗商业用地，1宗商兼住用地。

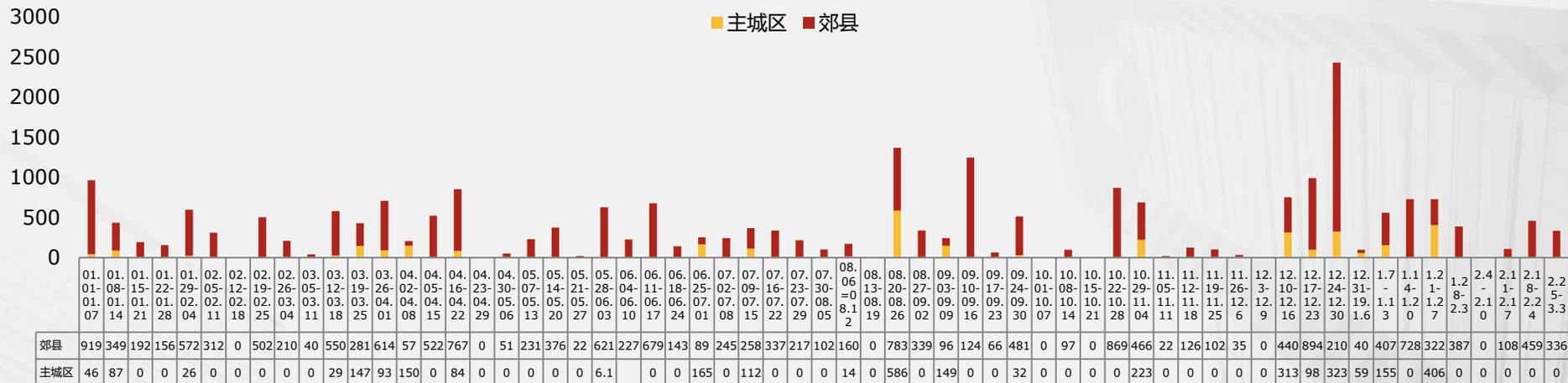
## 二、土地市场（供应明细）

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
天府新区万安街道石桥村二组（万安片区范围内，麓山大道北侧，成自泸高速西侧）	14.3362	商业	2.9924	2035.139	挂牌	2019-04-04
崇州市崇阳街道石堰村3、4、9组（成昆邛高速辅道与宏业大道交叉口西南侧）	67.5423	商业	3.0000	500.0003	挂牌	2019-04-03
崇州市崇阳镇同心村1组、3组、13组	73.7702	纯住宅	1.8000	3000	拍卖	2019-03-20
彭州市白鹿镇回水村5组	19.1741	商业	1.2000	462.4999	挂牌	2019-04-03
彭州市天彭街道安澜社区二组	230.1889	商业兼容住宅	2.5000	1206	拍卖	2019-03-20
青白江区凤祥大道二段以南、凤凰东二路以东	58.652	纯住宅	2.5000	3600	拍卖	2019-03-20
金牛区营门口街道茶店子村五组、花照村四组	57.5072	商业兼容住宅	3.2961	8983	拍卖	2019-03-19
锦江区柳江街道办事处潘家沟村三组，成龙路街道办事处卷子树村五、六组	38.835	商业	2.5000	4798	挂牌	2019-04-02
龙泉驿区十陵街道青龙村6组	67.8823	纯住宅	2.1462	8942	拍卖	2019-03-19
武侯区机投桥街道半边街村2、5组，白佛村3组	77.4151	纯住宅	2.0000	10220	拍卖	2019-03-19

## 二、土地市场（成交）

本周成都成交3宗土地，主城区无土地成交，3宗成交土地均位于都江堰市。

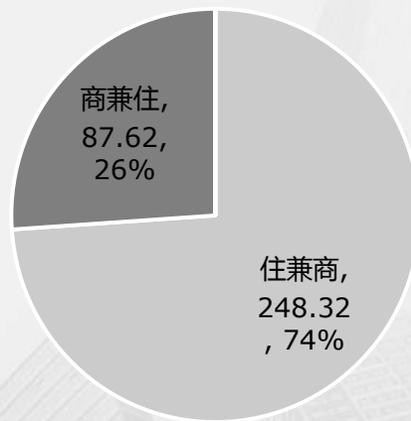
2018年1月至今大成都土地成交情况



成交土地分布



本周成都成交土地用地性质占比



本周成都地区成交3宗土地，均位于都江堰市，2宗住兼商用地，1宗商兼住用地。

## 二、土地市场（成交明细）

宗地位置	用地面积 (亩)	用地 性质	起拍楼面 地价 (元/m <sup>2</sup> )	成交楼面 地价 (元/m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	可开发体量 (万m <sup>2</sup> )	成交时间	竞得人	备注
都江堰市青城山镇沿江社区	107.5882	住宅兼 容商业	2420.47 3	2420.47 3	17429.29	0	7.200777	2019-02-26	绿地集团重庆置业 有限公司	1、证准用面积(亩)及方式, 107.5882指标价款; 2、公建配套: (1)、宗地内须配置建筑面积不小于200平方米的社区文化活动站; (2)、宗地周边涉及约34552平方米规划公园绿地; 3、产业要求: (1)、该宗地位于我市大青城休闲旅游产业园区范围内, 宗地内须建设青少年实践创新基地, 并自有开发综合实践课程; (2)、基地规模建筑面积不低于5000平方米, 须竞得人全部自持, 且自持年限不低于10年; 4、成品住宅: 新开工商品住宅和保障性住房, 建筑面积2019年不低于60%。
都江堰市青城山镇沿江社区	140.7303	住宅兼 容商业	2397.21 5	2397.21 5	22516.85	0	9.392922	2019-02-26	绿地集团重庆置业 有限公司	1、持证准用面积(亩)及方式, 140.7302指标价款; 2、公建配套: (1)、宗地内须配置建筑面积200-300平方米的10KV开闭所; (2)、宗地内须配建不少于50个地下公共停车位的地下社会停车场, 并须独立设置停车场出入口; (3)、宗地内须配建建筑面积不小于2000平方米的农贸市场; (4)、宗地东南角须配建1所用地面积为5860平方米的9班幼儿园; (5)、宗地周边涉及约21075平方米规划公园绿地, 公园绿地内须配置居民健身设施; (6)、宗地涉及规划市政道路3条, 共享通道1条; 3、产业要求: (1)、该宗地位于我市大青城休闲旅游产业园区范围内, 宗地内须建设1所建筑面积不低于17000平方米的学校(培训基地), 要求竞得人按照目前国际化医护康养发展趋势来规划建设, 设置理论教学场地、实训场地, 并配备相应的教学设备; 4、新开工商品住宅和保障性住房, 建筑面积2019年不低于60%。
都江堰市青城山镇沿江社区	87.6215	商业兼 容住宅	2393.08 4	2393.08 4	13844.2	0	5.785086	2019-02-26	绿地集团重庆置业 有限公司	1、持证准用面积(亩)及方式, 87.6215指标价款; 2、公建配套: (1)、宗地内须配置建筑面积不小于2000平方米的社区服务中心; (2)、宗地内须配置建筑面积不低于80平方米的公厕; (3)、宗地内须配建不少于50个地下公共停车位的地下社会停车场, 并须独立设置停车场出入口; (4)、宗地周边涉及约9740平方米规划公园绿地; (5)、宗地涉及规划市政道路2条, 共享通道1条; 3、产业要求: (1)、该宗地位于我市大青城休闲旅游产业园区范围内, 项目宗地应紧扣“医康养”方向, 建设大健康核心产业平台健康养生示范区; 竞得人须在宗地内打造1个包含但不限于特色预防医学、康复医学、膳食养生、旅居养居休闲、健康管理服务等康养服务内容的康养主题酒店; (2)、康养主题酒店建筑面积应不低于12000平方米, 由竞得人100%自持并运营管理, 且自持年限不低于10年; 同事要求酒店涉及的康养服务用房建筑面积占比不得少于酒店建筑总面积的15%。



# PART 3

---

## 住宅市场

## 二、整体市场（供应）

10个项目取得11个预售许可证，有5个住宅项目供应，主城区有2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 <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> )
102250	半岛云著小区	新都区	住宅、公寓、商业、车位	35433.7	2019/2/25	11300	清水
102249	中德世邦	高新区	住宅、公寓	65009.3	2019/2/25	12700	2799
102254	航港大院	双流区	住宅	10047.9	2019/2/26	11200	清水
102251	天升时代大厦	新都区	车位	3082.95	2019/2/26	/	/
102252	明信城	温江区	商业、办公	9123.44	2019/2/26	/	/
102253	国色天乡旅游商业街	温江区	商业、办公	12167.2	2019/2/26	/	/
101989	德商迎晖天玺小区	成华区	商业	1436.55	2019/2/27	/	/
101356	德商迎晖天玺小区	成华区	商业、办公	18865.7	2019/2/27	/	/
102255	九龙仓·时代上城	双流区	住宅、公寓	31501.8	2019/2/28	12000	清水
102257	天廊广场	锦江区	商业	3958.02	2019/3/1	/	/
102256	中南海棠集花园	金牛区	住宅、商业	37261	2019/3/1	13000	清水



成都部分新增商品住宅  
(2.25-3.3)

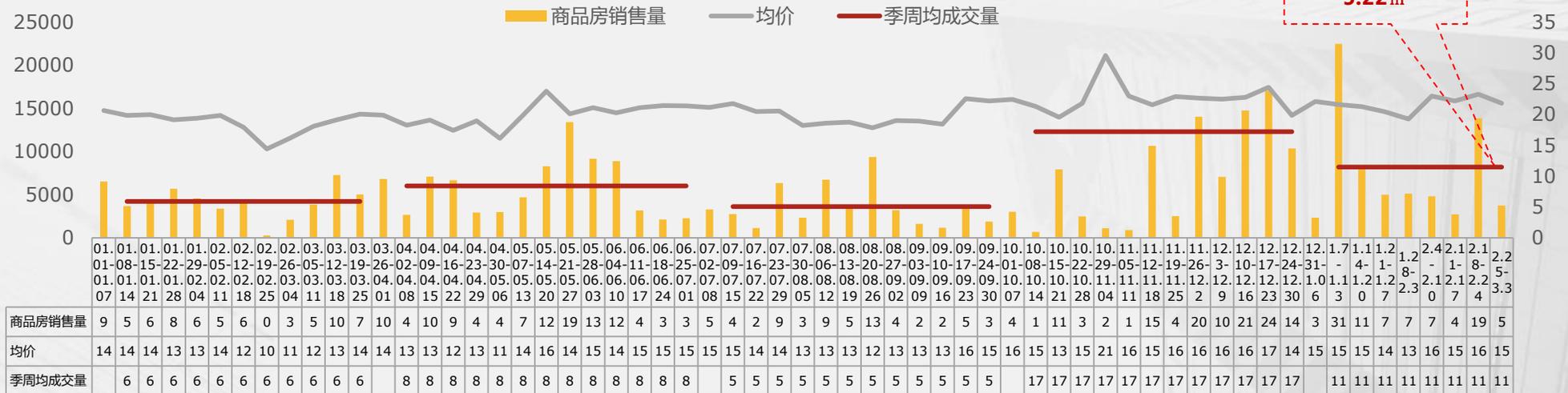
- ① 半岛云著小区
- ② 中德世邦
- ③ 航港大院
- ④ 天升时代大厦
- ⑤ 明信城
- ⑥ 国色天乡旅游商业街
- ⑦ 德商迎晖天玺小区
- ⑧ 九龙仓·时代上城
- ⑨ 天廊广场
- ⑩ 中南海棠集花园



**本周住宅备案量5.22万m<sup>2</sup>，环比下跌73.1%，均价15594元/m<sup>2</sup>，环比下跌6.2%，人居花照云庭为主力备案项目。**

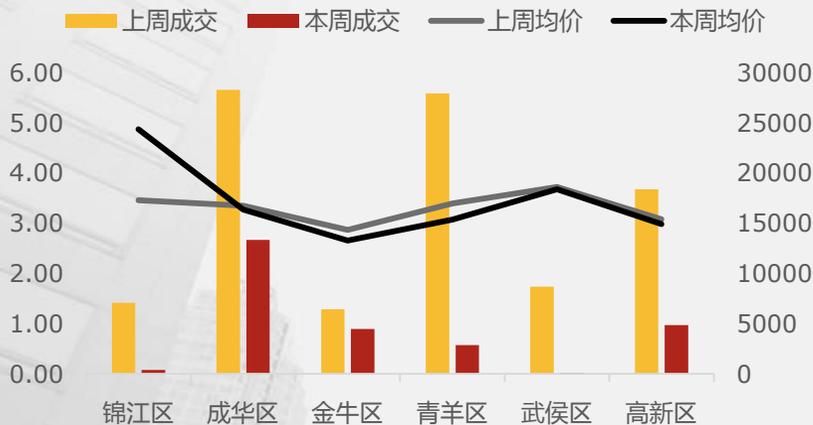
## 二、住宅市场（主城区备案）

2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图

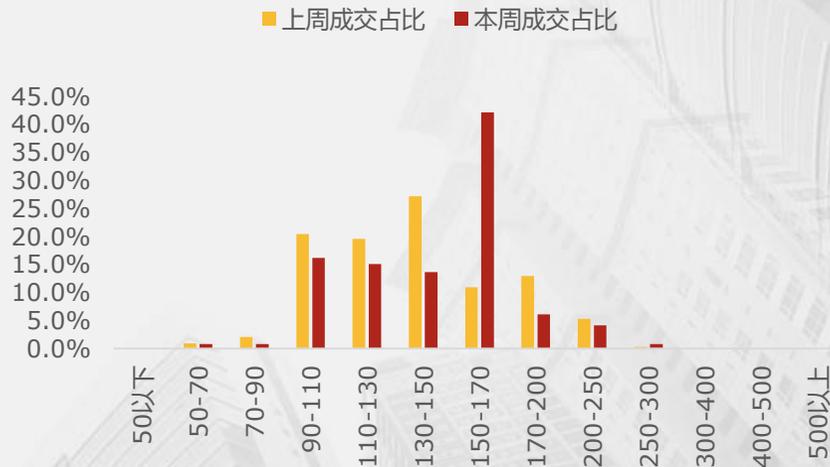


近两周成都主城区商品住宅供销情况

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

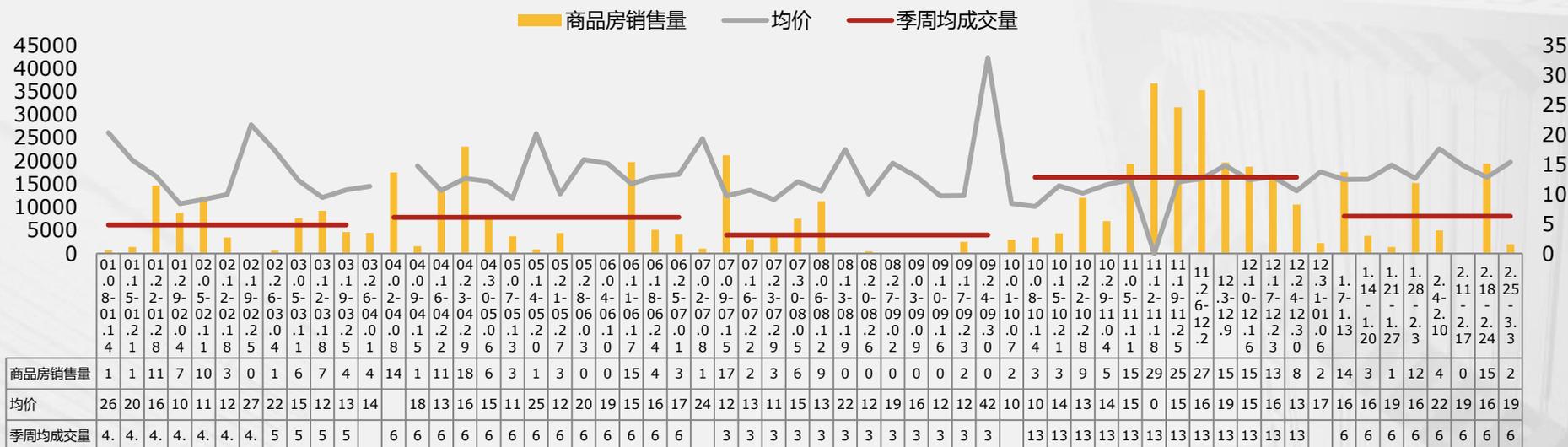


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据

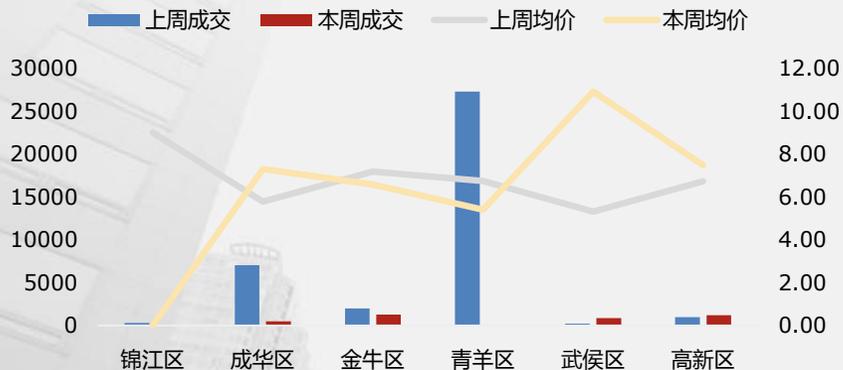
**本周主城区认购量1.55万m<sup>2</sup>，环比下跌89.7%，保利天玺广场号为主力认购项目，认购34套，均价为15316元/m<sup>2</sup>。**

## 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



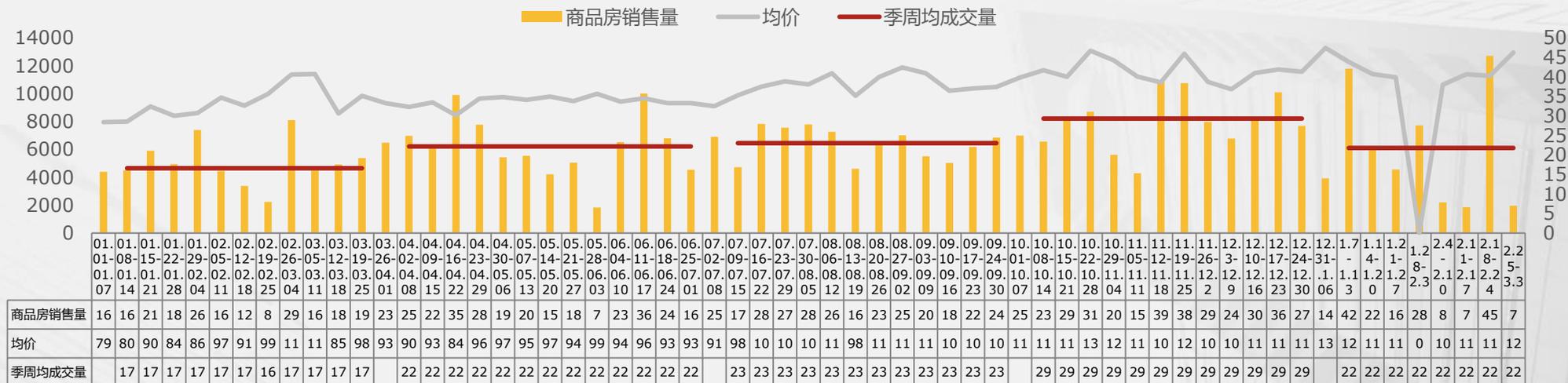
本周主城区商品房住宅个面积段成交套数占比情况



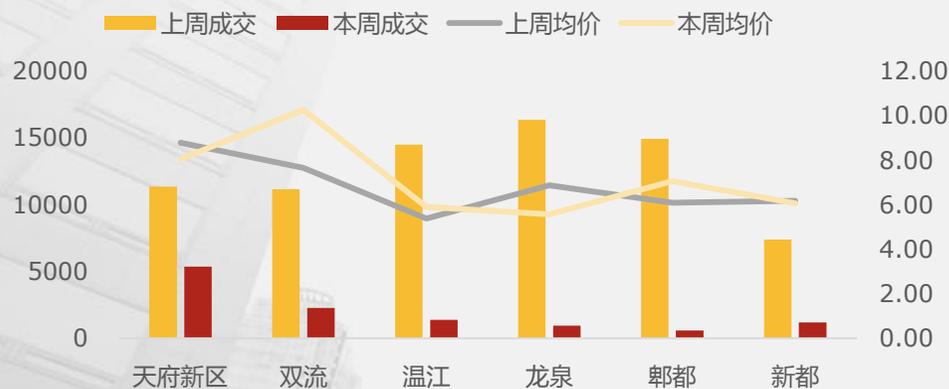
# 本周近郊备案量7万m<sup>2</sup>，环比下跌84.6%，均价12960元/m<sup>2</sup>，阳光城半山悦为主力备案项目。

## 二、住宅市场（近郊备案）

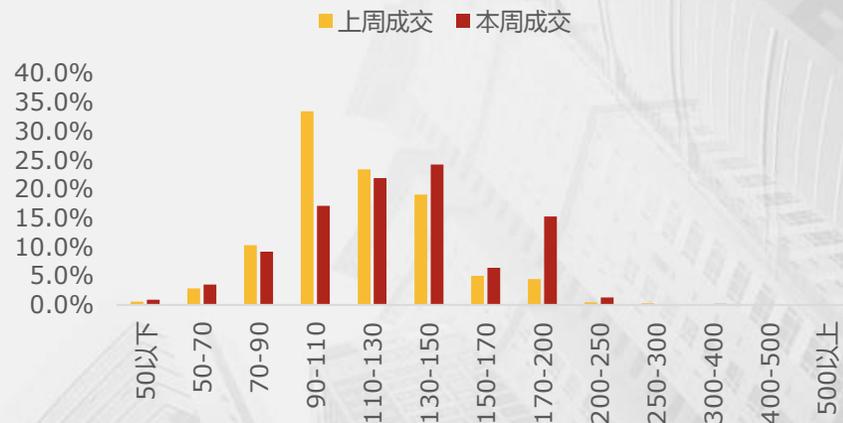
2018年1月至今成都近郊商品住宅销售走势图



近两周成都近郊商品住宅供销情况



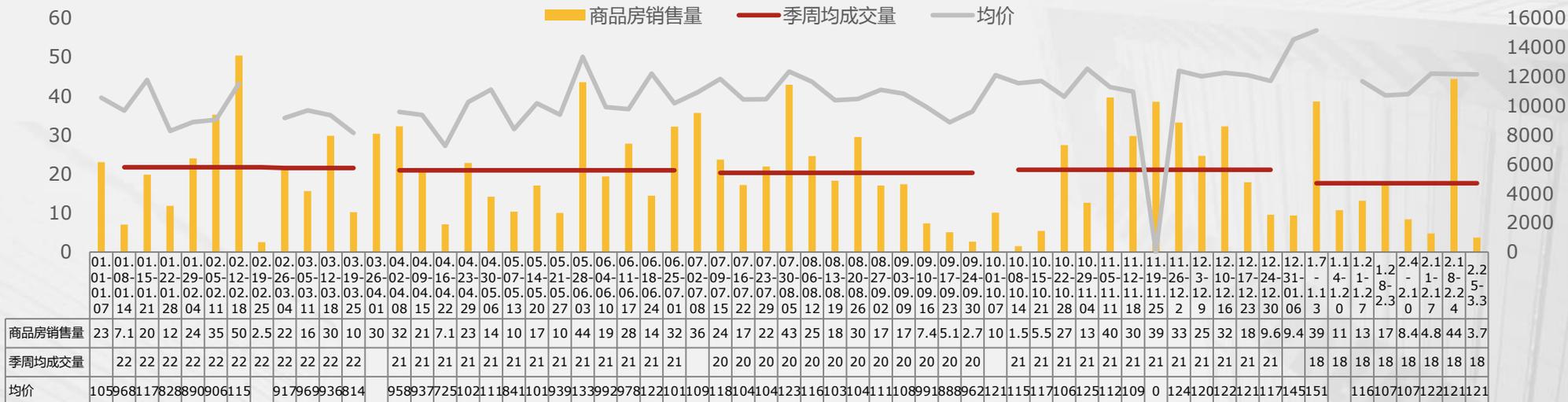
近两周成各面积段商品住宅成交占比情况



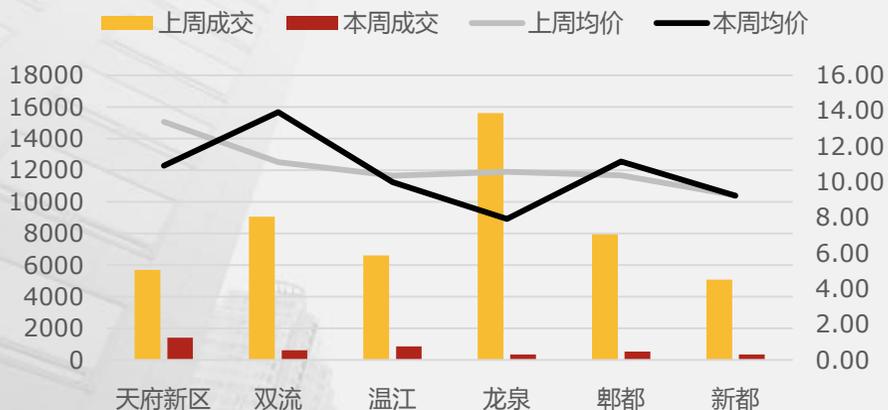
近郊认购量3.7万m<sup>2</sup>，环比下跌91.7%，阳光城半山悦为主力认购项目，认购44套，认购均价为12359元/m<sup>2</sup>。

## 二、住宅市场（近郊认购）

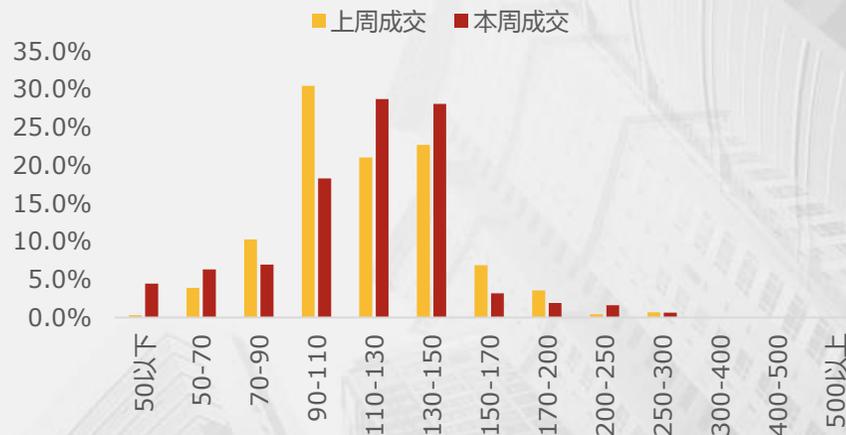
2018年1月至今成都近郊商品住宅销量走势图



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



## 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	人居花照云庭	金牛区	九里堤	64	8609.09	13409	阳光城半山悦 (半山艾马仕)	天府新区	新川	44	5633.12	12359
2	华宇旭辉锦绣花城	成华区	龙潭寺	62	10028.32	19331	炎华置信上林开府	温江区	温江城区	33	3819.59	11215
3	中国铁建西派泊玥	成华区	北湖	50	8277.68	13109	寰宇君汇城	龙泉驿区	/	23	1931.9	7597
4	中铁青秀未遮山	成华区	十里店	41	6136.01	15673	恒大天府半岛	天府新区	南湖	22	2727.68	12348
5	光华壹号	青羊区	外光华	32	4219.18	13059	成都鑫苑城	郫都区	蜀都新城	20	1214.67	9669
6	爱在城南	高新区	新川	30	2876.81	14998	万科时光润园	郫都区	红光	19	1921.85	12075
7	融创香璟台	高新区	新川	24	4341.76	16291	中南上熙府熙悦	温江区	光华大道	15	1936.08	14288
8	中德英伦世邦	高新区	新川	12	1573.19	11286	保利狮子湖	新都区	北湖	9	1272.9	12368
9	远洋万和公馆	青羊区	红星路	11	1530.73	21837	远洋朗基国宾御府	郫都区	犀浦	9	1150.86	16480
10	融创玖阙府	成华区	熊猫基地	10	1472.91	13662	中海锦江城	天府新区	南湖	9	1266.84	14567

## 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	保利天玺广场	金牛区	凤凰山	34	4304.16	15316	阳光城半山悦 (半山艾马仕)	天府新区	新川	44	5633.12	12359
2	中德英伦世邦	高新区	新川	22	3227.74	20200	炎华置信上林 开府	温江区	温江城区	33	3819.59	11215
3	龙湖天宸原著	武侯区	顺江村	10	1626.75	23721	寰宇君汇城	龙泉驿区	/	23	1931.9	7597
4	首开金茂府	武侯区	顺江村	9	1841.44	30465	恒大天府半岛	天府新区	南湖	22	2727.68	12348
5	中粮珑悦锦云	成华区	龙潭寺	9	1058.44	18908	成都鑫苑城	郫都区	蜀都新城	20	1214.67	9669
6	锦城悦庭	高新区	中和	6	760.86	14274	万科时光润园	郫都区	红光	19	1921.85	12075
7	龙湖上城	金牛区	驷马市	5	792.58	22591	中南上熙府熙悦	温江区	光华大道	15	1936.08	14288
8	融创香璟台	高新区	新川	4	483.52	15432	保利狮子湖	新都区	北湖	9	1272.9	12368
9	德商迎晖天玺	成华区	塔子山	2	426.5	22490	远洋朗基国宾 御府	郫都区	犀浦	9	1150.86	16480
10	凯德世纪名邸	高新区	大源	2	182.51	19441	中海锦江城	天府新区	南湖	9	1266.84	14567



# PART 4

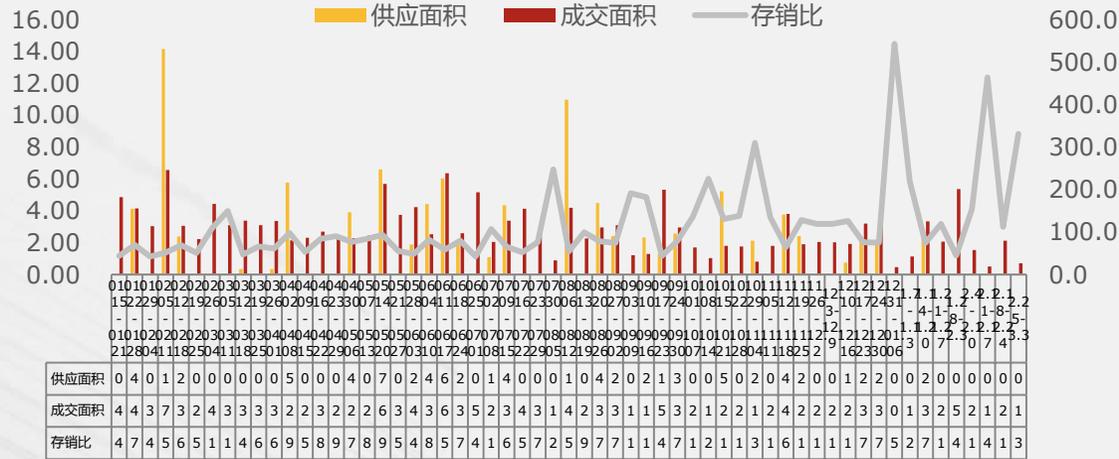
## 公寓市场

**本周SOHO无新增供应；备案量0.72万m<sup>2</sup>，环比下跌66.2%，均价环比上涨1.2%，去化周期约25个月。**

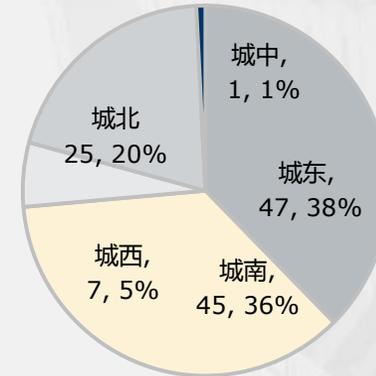
## 四、公寓市场 (SOHO备案)

2018年1月至今主城区SOHO供销走势

单位：万m<sup>2</sup>



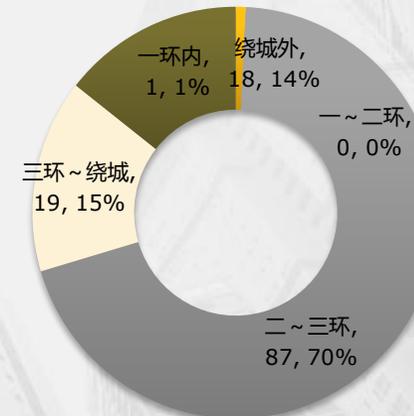
各区域SOHO成交套数占比



2018年1月至今主城区SOHO价格走势



各环域SOHO成交套数占比



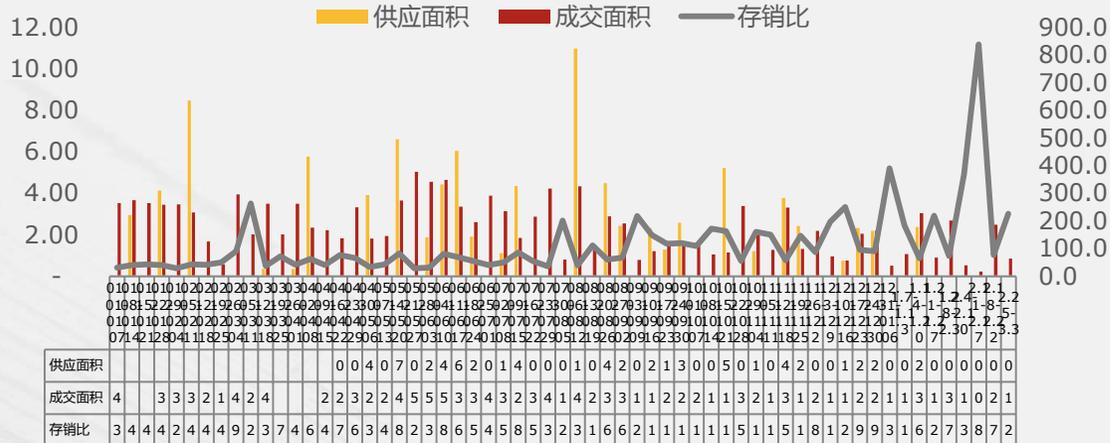
备注：数据来源，锐理数据库，全部采用备案数据，均价更新有所延迟。

# 四、公寓市场 (SOHO认购)

SOHO本周认购0.85万m<sup>2</sup>，环比下跌65.9%，均价环比上涨24.5%，去化周期约50个月。

各区域SOHO成交套数占比

2018年1月至今主城区SOHO供销走势







## 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	碧桂园中环荟	成华区	十里店	41	2125.7	11765	华润自在域	锦江区	三圣乡	10	403.74	12136
2	中港ccpark	锦江区	东湖	15	688.5	13926	茂业豪园	锦江区	海椒市	9	272.56	28875
3	中铁瑞景汇中心	金牛区	五块石	14	550.65	13572	华润时光里	高新区	新川	8	327	13565
4	万通金牛新都会	金牛区	九里堤	10	489.11	7481	中环壹号	成华区	东客站	6	350.55	13892
5	成都青羊万达广场	青羊区	成飞	7	369.46	9738	华润东原时光绘	锦江区	包江桥	5	208.59	12119
6	华润时光里	高新区	新川	6	178.5	12791	成华奥园广场	成华区	崔家店	3	102.51	15549
7	誉峰	高新区	站南	6	277.17	19630	大源欢乐颂	高新区	大源	2	64.54	15618
8	花样年美年广场	高新区	大源	5	842.55	27909	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	2	114.74	10527
9	恒大望江华府	锦江区	塔子山	3	452	25460	乐活公社	高新区	新川	2	78.86	10764
10	碧桂园沁云里	高新区	中和	2	156.23	14152	梦魔方广场	成华区	东客站	1	31.73	21209

## 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	花样年美年广场	高新区	大源	23	3891.98	47878	成华奥园广场	成华区	崔家店	51	2706.6	27490
2	融创香璟台	高新区	新川	23	963.31	50000	华润自在域	锦江区	三圣乡	9	362.32	14170
3	中港ccpark	锦江区	东湖	17	767.6	33337	华润东原时光绘	锦江区	包江桥	6	240.56	15483
4	碧桂园中环荟	成华区	十里店	15	819.47	28000	龙湖上城	金牛区	驷马市	6	290.6	50000
5	万通金牛新都会	金牛区	九里堤	11	526.15	8811	华润时光里	高新区	新川	5	265.51	14692
6	世茂茂立方	成华区	崔家店	6	259.48	12000	华宇旭辉锦绣广场	成华区	北湖	2	114.62	18998
7	雄飞新园紫郡	高新区	站南	5	230.5	18336	炎华置信花千集	金牛区	荷花池	2	78.34	41160
8	成都A区	武侯区	玉林	3	153.29	26794	融创香璟台	高新区	新川	1	48.27	53000
9	龙湖天宸原著	武侯区	顺江村	3	114.06	30000	盈嘉赢家(盈嘉大厦)	锦江区	东大街	1	59.32	43793
10	世纪百合尚寓	武侯区	顺江村	3	182.07	13501	/	/	/	/	/	/



# PART 5

本周总结

## 五、本周总结

**土地市场**：本周成都新增供应土地10宗，较上周增加7宗，其中增加了4宗纯住宅用地，主城区2宗，远郊2宗；成交土地3宗，主要位于郊区。

**整体供应市场**：本周拿预售项目共计10个，较上周持平，有5个住宅项目供应，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均大幅度下挫，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天府新区。

**公寓市场**：本周公寓市场SOHO备案量大幅下跌，均价上涨1.2%；LOFT成交量环比下跌6.7，均价下跌4.7%，去化周期约为26个月。



**坚守专业，创新价值！**

**—— THANKS ——**