

GIXI 吉信行[®]

成都房地产市场周报

(2019年3月4日-2019年3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**：国家税务总局日前在官网答复政协十三届全国委员会第一次会议第3233号提案时表示，在推进房地产相关税收制度立法与改革过程中，统筹研究房地产交易环节与保有环节的税收政策，发挥税收职能作用。3月1日起，由住房和城乡建设部、人力资源社会保障部联合制定的《建筑工人实名制管理办法（试行）》（简称《办法》）已正式施行。
- **土地市场情况**：供应方面：本周成都新增土地供应5宗，主城区无供应；成交方面：本周成都地区无土地成交。
- **商品房市场供销情况**：供应方面：8个项目取得预售许可证，有1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25.71万 m^2 ，新增预售量下跌，主要供应区域位于主城区；成交方面：本周主城区认购量5.45万 m^2 ，环比上涨251%，新华创客居为主力认购项目，认购168套，均价为14354元/ m^2 ；近郊认购量44.45万 m^2 ，环比上涨1102%，诺德壹号为主力认购项目，认购406套，认购均价为7096元/ m^2 。
- **公寓市场供销情况**：SOHO本周认购2.57万 m^2 ，环比上涨202%，去化周期约13个月。LOFT无新增供应，认购量3.58万 m^2 ，环比上涨752%，均价环比上涨7.7%，去化周期约3个月。

一、一周要闻

1

国税总局:将统筹研究房地产交易和保有环节税收政策

国家税务总局日前在官网答复政协十三届全国委员会第一次会议第3233号提案时表示,在推进房地产相关税收制度立法与改革过程中,统筹研究房地产交易环节与保有环节的税收政策,发挥税收职能作用。

国家税务总局指出,土地与劳动力、资本、技术等一样,都是重要的生产要素,土地资源短缺是制约我国经济发展的一个重要因素,提案所提出的促进低效工业用地盘活、支持实体经济发展的建议具有很强的现实意义。

国家税务总局介绍,目前,工业用地转让环节主要涉及增值税、企业所得税、土地增值税、契税、印花税等多个税种。各税种的开征目的、税率设计、征税对象和计税依据等都不同,聚焦不动产交易行为构成了一个完整的税收体系。无论是工业用地转让还是其他房地产转让,都须按照国家统一的税收政策缴纳相关税收,在转让交易中税收政策的适用并不区分用地类型,不存在按“房地产税收标准”征税的情况。

国家税务总局还指出,20世纪80年代后期,由于土地供应计划性不强、成片批租的量比较大,工业用地的土地出让价格偏低、开发利用缺乏科学规划等原因,影响了土地的使用效率和经济可持续发展。出于规范房地产市场交易秩序、合理调节土地增值收益、维护国家权益等考虑,国家对有偿转让国有土地使用权、地上建筑物及其他附着物的单位和个人征收土地增值税,并根据土地增值额超过扣除项目金额的多少确定适用税率,增值多则多缴税,增值少则少缴税。另外,土地增值税是按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收的,而纳税人转让房地产所取得的收入减除项目金额后的余额,才是增值额。因此土地增值税实行的四级超率累进税率仅为名义税率,纳税人的实际土地增值税税负远低于名义税率。

国家税务总局表示,下一步将按照党中央、国务院促进实体经济发展、降低实体经济企业成本的决策部署,深入了解工业用地税收负担的实际情况,认真考虑提案建议,在推进房地产相关税收制度立法与改革过程中,统筹研究房地产交易环节与保有环节的税收政策,发挥税收职能作用,为减少工业用地闲置、服务实体经济转型升级创造良好税收环境。

2

告别“零、散、乱”,建筑工人实名制管理全面落地

3月1日起,由住房和城乡建设部、人力资源社会保障部联合制定的《建筑工人实名制管理办法(试行)》(简称《办法》)已正式施行。依据该《办法》,今后所有建筑企业需与招用的建筑工人依法签订劳动合同,对其进行基本安全培训,并在相关建筑工人实名制管理平台上登记后,方可允许其进入施工现场从事与建筑作业相关的活动。

与此同时,进入施工现场的建设单位、承包单位、监理单位的项目管理人员及建筑工人也都一起纳入建筑工人实名制管理范畴。建筑工人实名制管理将对行业产生什么影响?在具体落地实施过程中还需要注意什么?围绕这些问题,中国建设报记者采访了多位业内人士。受访者普遍认为,对建筑工人全面施行实名制管理是行业发展的大势所趋,利于规范建筑市场秩序,维护建筑工人和建筑企业权益,促进建筑业持续健康发展。

建筑业提档升级的必然选择

长期以来,用工不规范是我国建筑业的积弊之一。在一些人眼中,建筑业从业门槛低,“来了就能干、能吃苦就行”。一些企业将项目分包出去后,也对用工睁一只眼闭一只眼。结果,一些工人没有经验也能直接上岗,一些“杂牌军”欠缺资质也能蒙混过关。这样一来,不仅给施工带来了风险,也给工程质量埋下了隐患。在此背景下,建筑业要提档升级、实现高质量发展,必须要对这种“零、散、乱”的粗放用工方式加以改革。

为此,《办法》明确,今后建设单位应与建筑企业约定实施建筑工人实名制管理的相关内容,督促建筑企业落实建筑工人实名制管理的各项措施,并按照工程进度将建筑工人工资按时足额付至建筑企业在银行开设的工资专用账户。

《办法》还要求,建筑企业应配备实现建筑工人实名制管理所必须的硬件设施设备,施工现场原则上实施封闭式管理,设立进出场门禁系统,采用人脸、指纹、虹膜等生物识别技术进行电子打卡;建筑工人应配合有关部门和所在建筑企业的实名制管理工作,进场作业前须依法签订劳动合同并接受基本安全培训。

北京经济技术开发区建设发展局副局长刘凌向记者表示:“对建筑工人全面施行实名制管理是建筑业长远健康发展的必由之路,通过实名制可以很方便地知道工地上有哪些人,还可以用大数据分析整个地区建筑工人的情况。同时,对于建筑工人来说,实名制管理也有利于充分保障他们的切身利益。”

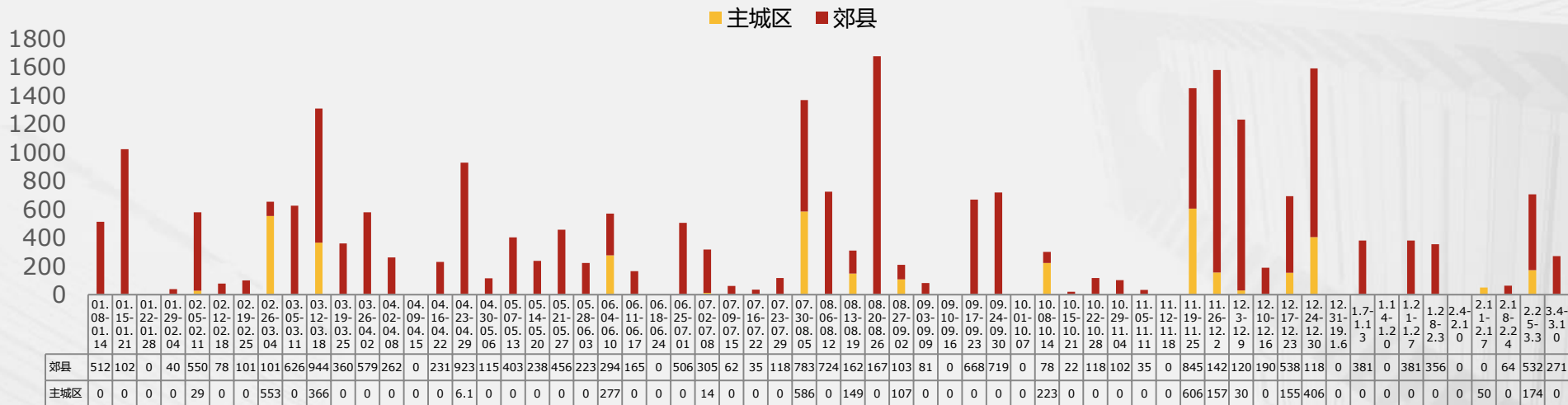


PART 2

土地市场

二、土地市场（供应）

2018年1月至今大成都土地供应情况



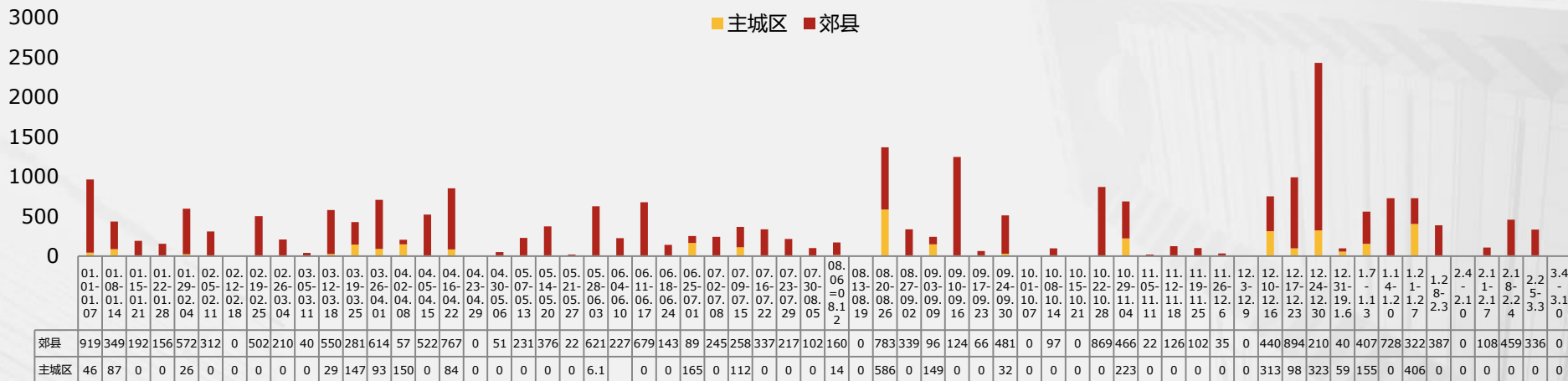
二、土地市场（供应明细）

| 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 ² ） | 出让方式 | 上市时间 |
|--------------------------|----------|--------|--------|---------------------------|------|------------|
| 郫都区红光街道蒋桥村集体 | 49.4886 | 纯住宅 | 2.0000 | 6200 | 拍卖 | 2019-03-28 |
| 郫都区郫筒镇凉水村二、四社 | 48.32 | 纯住宅 | 2.0000 | 5500 | 拍卖 | 2019-03-28 |
| 崇州市崇阳街道唐安村5组 | 12.6618 | 商业 | 2.0000 | 900.0011 | 挂牌 | 2019-04-11 |
| 新津县普兴镇骑龙村4组、11组 | 57.3313 | 住宅兼容商业 | 2.5000 | 3600 | 拍卖 | 2019-03-27 |
| 新津县五津街道办红石社区3组、4组，抚江社区1组 | 103.0273 | 住宅兼容商业 | 2.5000 | 4080.002 | 拍卖 | 2019-03-27 |

本周成都地区无土地成交。

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

8个项目取得预售许可证，有1个住宅项目供应，主城区有1个住宅项目供应。

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 ²) | 上市时间 | 住宅预售均价 (元/m ²) | 精装标准 (元/m ²) |
|--------|----------------------|------|---------|------------------------|-----------|----------------------------|--------------------------|
| 102263 | 宸悦华庭 | 高新区 | 机动车位 | 14438.55 | 2019/3/10 | / | / |
| 102262 | 北大资源紫境府 | 高新区 | 机动车位、商业 | 18361.02 | 2019/3/10 | / | / |
| 102271 | 建发·麓岭汇南侧商业地块2.1期（二期） | 天府新区 | 商业、办公 | 23681.53 | 2019/3/8 | / | / |
| 102270 | 三都汇·潮里 | 双流区 | 办公、商业 | 39156.8 | 2019/3/8 | / | / |
| 102264 | 洲际健康产业城（地块二） | 温江区 | 商业、办公 | 50502.86 | 2019/3/7 | / | / |
| 102261 | 北湖新城 | 成华区 | 地下机动车位 | 50274.76 | 现房 | / | / |
| 102260 | 保利天悦中心 | 武侯区 | 商业、住宅 | 41124.53 | 2019/3/4 | 17249 | 6049 |
| 102258 | 宁馨园 | 高新区 | 车位 | 19521.52 | 2019/3/4 | / | / |



成都部分新增商品住宅
(3.4-3.10)

- ① 宸悦华庭
- ② 北大资源紫境府
- ③ 建发·麓岭汇南侧商业地块2.1期（二期）
- ④ 三都汇·潮里
- ⑤ 洲际健康产业城
- ⑥ 北湖新城
- ⑦ 保利天悦中心
- ⑧ 宁馨园

成都本周新增预售量下跌，8个项目共新增预售面积25.71万m²，主要供应区域位于主城区。

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

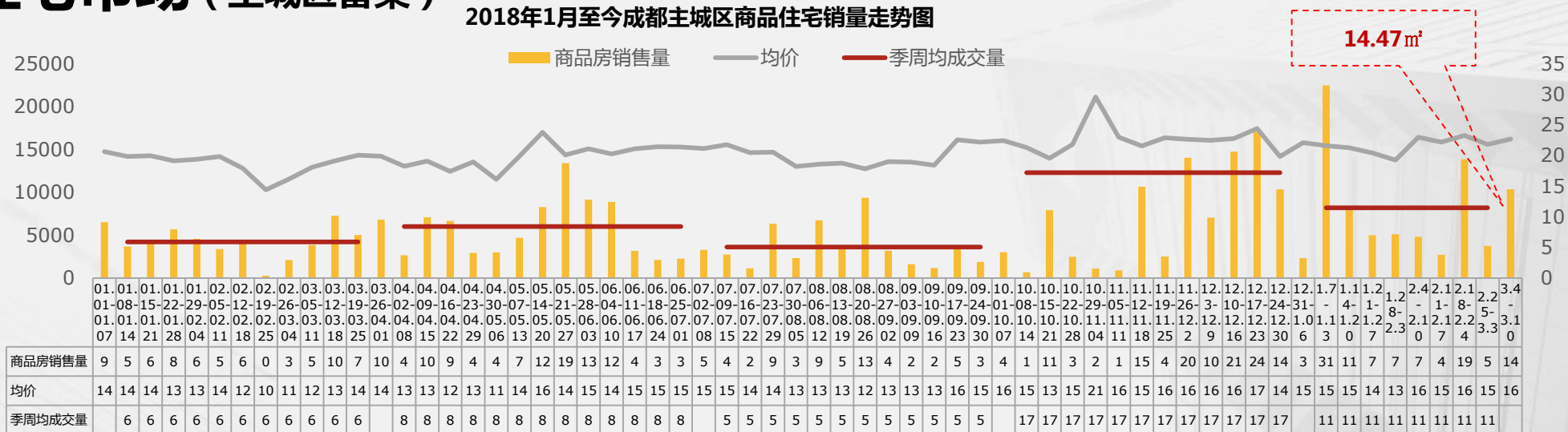


本周住宅备案量14.47万 m²，环比上涨177%，均价16220元

/m²，环比上涨4%，新华创客居为主力备案项目。

二、住宅市场（主城区备案）

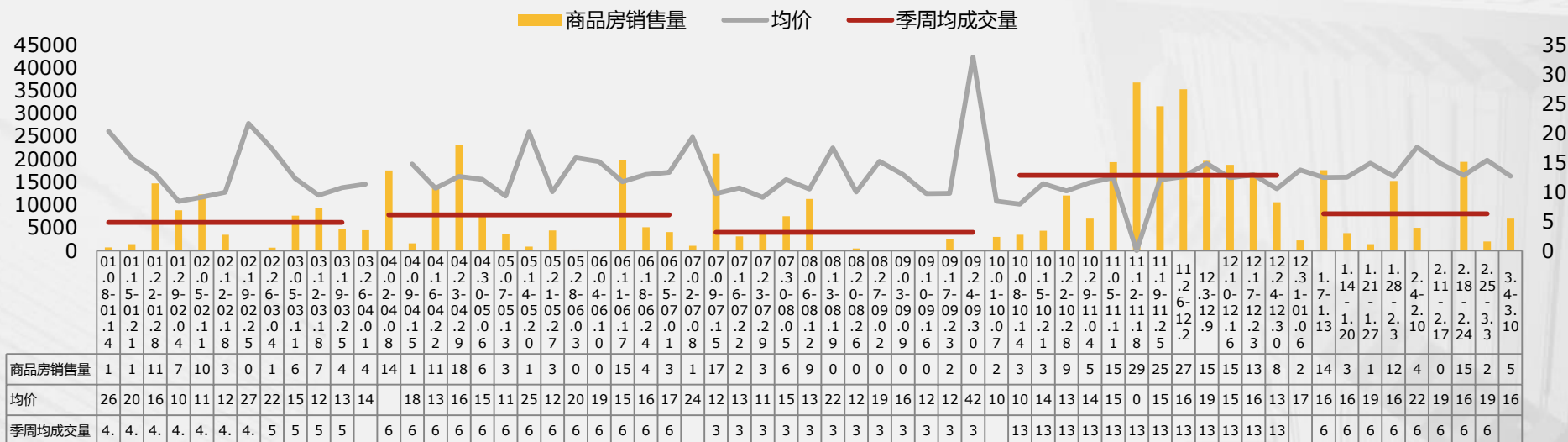
2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



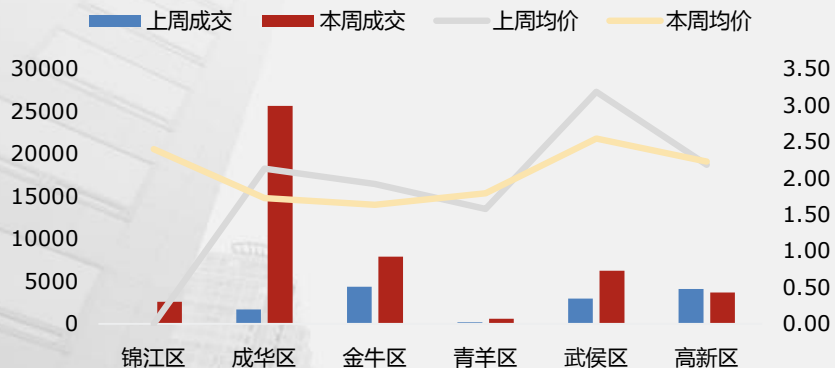
本周主城区认购量5.45万m²，环比上涨251%，新华创客居为主力认购项目，认购168套，均价为14354元/m²。

二、住宅市场（主城区认购）

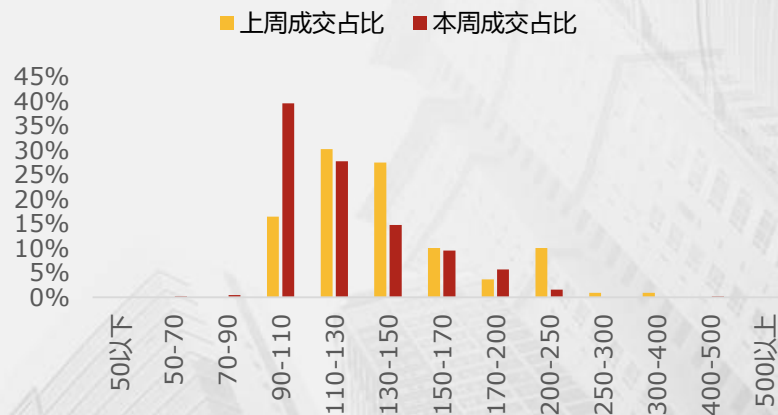
2018年1月至今成都主城区商品住宅销量走势图



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

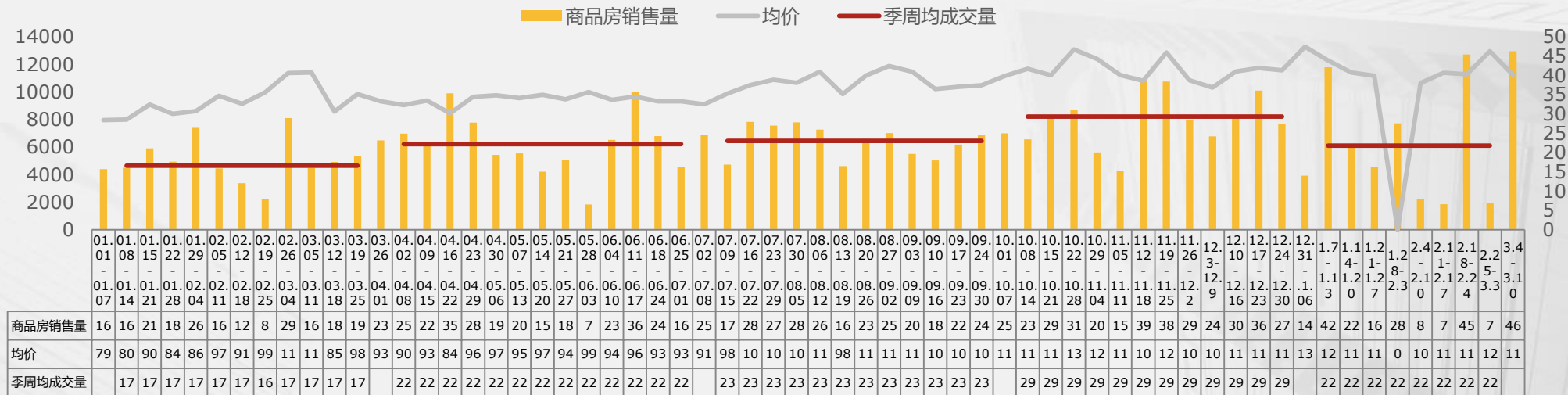


备注：数据来源，锐理数据库，全部采用认购数据

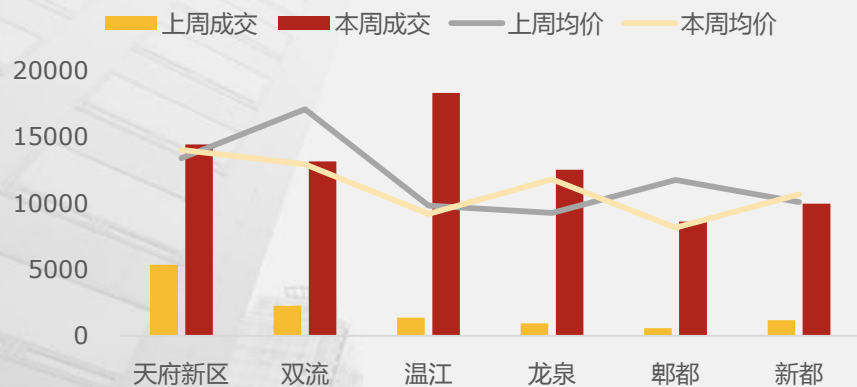
本周近郊备案量46.25万m²，环比上涨560%，均价11241元/m²，泰华锦城为主力备案项目。

二、住宅市场（近郊备案）

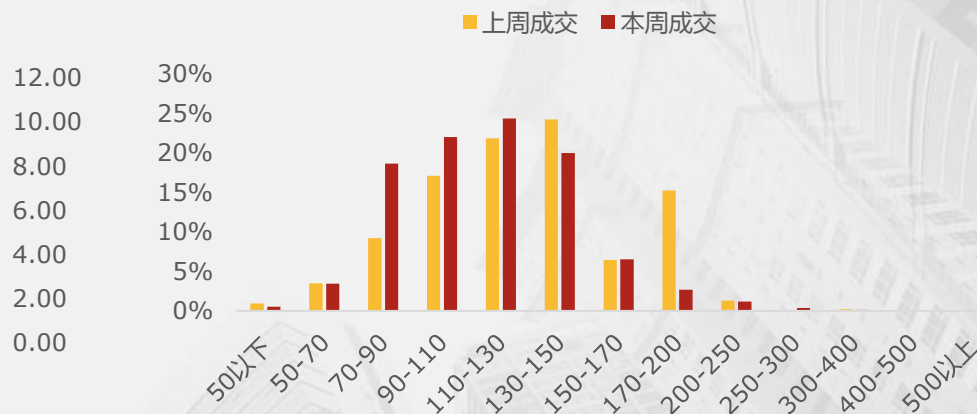
2018年1月至今成都近郊商品住宅销售走势图



近两周成都近郊商品住宅供销情况



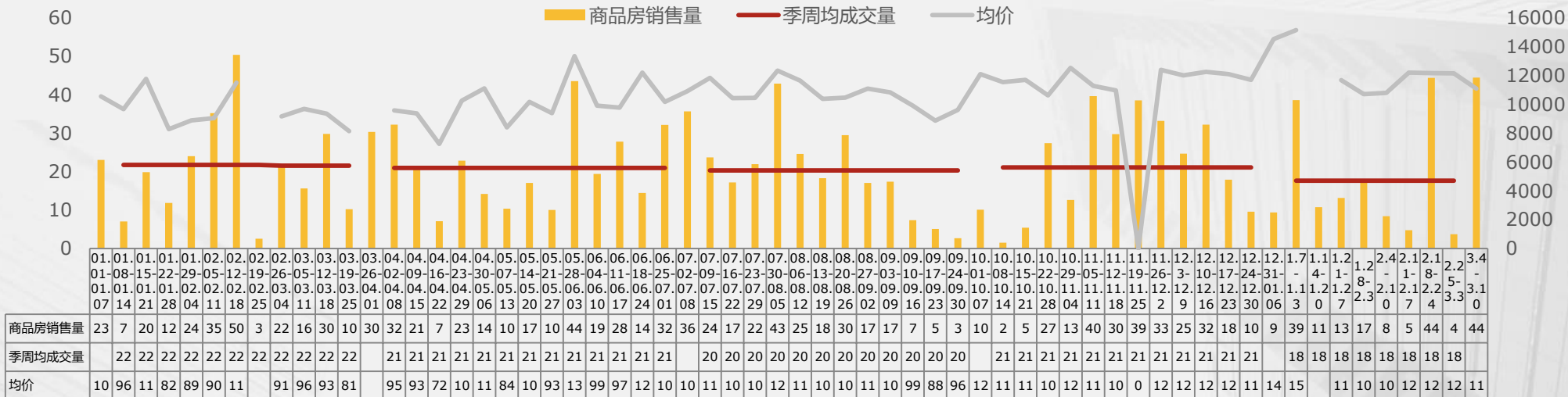
近两周成各面积段商品住宅成交占比情况



近郊认购量44.48万m²，环比上涨1102%，诺德壹号为主力认购项目，认购406套，认购均价为7096元/m²。

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



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 ²) | 均价 (元/m ²) | | | | 套数 | 成交面积 (m ²) | 均价 (元/m ²) |
| 1 | 新华创客居 | 成华区 | 崔家店 | 144 | 15016.15 | 14359 | 泰华锦城 | 龙泉驿区 | 大面 | 182 | 11830.77 | 8793 |
| 2 | 光华壹号 | 青羊区 | 外光华 | 131 | 17417.48 | 13109 | 蓝光长岛国际社区 | 双流区 | 外光华 | 171 | 23228.96 | 14161 |
| 3 | 远洋万和公馆 | 青羊区 | 红星路 | 115 | 15526.13 | 22006 | 中德麓府 | 天府新区 | 麓山 | 154 | 17242.23 | 10724 |
| 4 | 优山禧悦 | 锦江区 | 塔子山 | 86 | 11878.02 | 17104 | 世茂花香首府 (世茂城) | 龙泉驿区 | 大面 | 152 | 19806.55 | 13333 |
| 5 | 新力琥珀园 | 成华区 | 十里店 | 58 | 6040.16 | 14122 | 北大资源紫境 东来 | 龙泉驿区 | | 145 | 20759.37 | 13823 |
| 6 | 人居花照云庭 | 金牛区 | 九里堤 | 56 | 7537.74 | 13465 | 国色天乡(鹭湖宫) | 温江区 | 万春镇 | 132 | 16111.63 | 9797 |
| 7 | 中国铁建西派泊玥 | 成华区 | 北湖 | 52 | 8619.6 | 13109 | 保利天空之城 | 天府新区 | 麓山 | 124 | 19359.72 | 16772 |
| 8 | 德商迎晖天玺 | 成华区 | 塔子山 | 42 | 8866.24 | 23387 | 东原西岸 | 温江区 | 金马板块 | 121 | 10898.59 | 6168 |
| 9 | 锦城悦庭 | 高新区 | 中和 | 40 | 4780.4 | 14428 | 尚公馆 | 郫都区 | 安靖 | 121 | 10223.81 | 3682 |
| 10 | 融创玖阙府 | 成华区 | 熊猫基地 | 38 | 5931.79 | 13981 | 嘉源红郡 | 温江区 | 金马板块 | 108 | 14365.31 | 9013 |

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 ²) | 均价 (元/m ²) | | | | 套数 | 成交面积 (m ²) | 均价 (元/m ²) |
| 1 | 新华创客居 | 成华区 | 崔家店 | 168 | 17564.7 | 14354 | 中铁兴隆湖壹号(中铁诺德壹号) | 天府新区 | 兴隆湖 | 406 | 57780.31 | 7096 |
| 2 | 中南海棠集 | 金牛区 | 大丰 | 56 | 7019.75 | 13721 | 汇景新城 | 新都区 | 新都新城 | 231 | 28605.47 | 10442 |
| 3 | 融创玖阙府 | 成华区 | 熊猫基地 | 35 | 5727.39 | 13673 | 左岸名都 | 龙泉驿区 | 西河 | 231 | 24684.64 | 7981 |
| 4 | 新力琥珀园 | 成华区 | 十里店 | 30 | 3373.06 | 13946 | 优品道锦绣 | 天府新区 | 正兴 | 223 | 30523.69 | 13167 |
| 5 | 锦悦华庭 | 武侯区 | 顺江村 | 25 | 2621.85 | 15817 | 世茂花香首府(世茂城) | 龙泉驿区 | 大面 | 208 | 27603.67 | 13414 |
| 6 | 滨江樾府 | 锦江区 | 川师 | 17 | 2628.77 | 17222 | 能投阳光里 | 龙泉驿区 | | 206 | 23433.68 | 8965 |
| 7 | 中粮珑悦锦云 | 成华区 | 龙潭寺 | 15 | 1722.92 | 19166 | 蓝光长岛国际社区 | 双流区 | 外光华 | 166 | 21795.15 | 13891 |
| 8 | 首开金茂府 | 武侯区 | 顺江村 | 14 | 2723.11 | 30455 | 泰合新光华府 | 温江区 | 光华大道 | 166 | 14121.93 | 8052 |
| 9 | 保利天汇 | 金牛区 | 大丰 | 11 | 1429.28 | 13753 | 成都后花园 | 郫都区 | 犀浦 | 122 | 11582.38 | 12347 |
| 10 | 蓝光雍锦丽府 | 高新区 | 神仙树 | 11 | 1567.66 | 20012 | 国色天乡(鹭湖宫) | 温江区 | 万春镇 | 99 | 11539.28 | 10495 |



PART 4

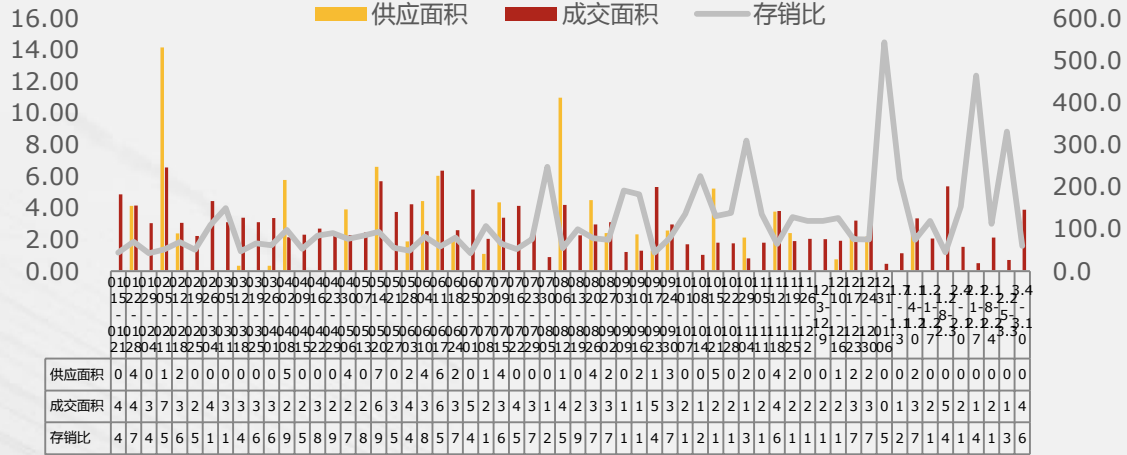
公寓市场

本周SOHO无新增供应；备案量3.89万m²，环比上涨440%，均价环比下跌2.7%，去化周期约13个月。

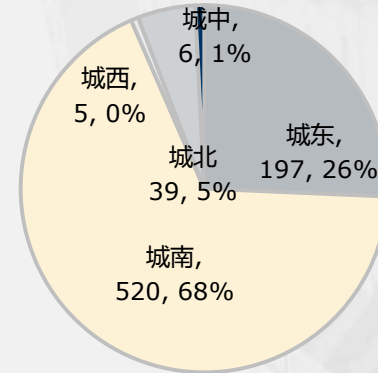
四、公寓市场 (SOHO备案)

2018年1月至今主城区SOHO供销走势

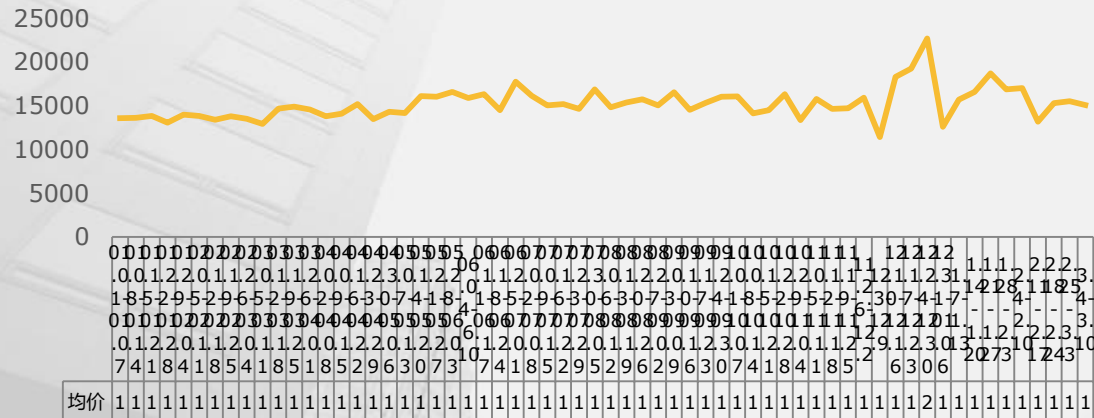
单位：万m²



各区域SOHO成交套数占比



2018年1月至今主城区SOHO价格走势

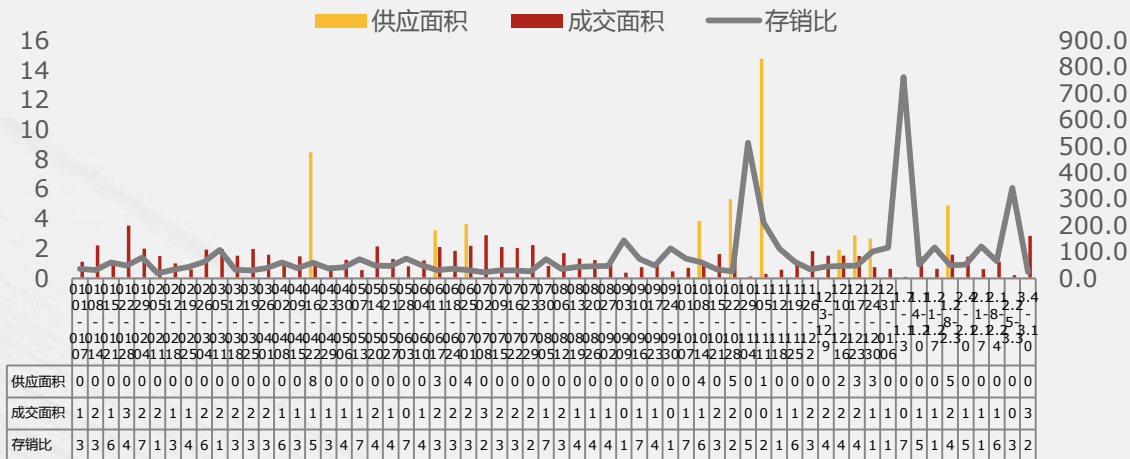


本周LOFT无新增供应，备案量2.85万m²，环比上涨1257%，均价环比上涨1.8%，去化周期约5个月。

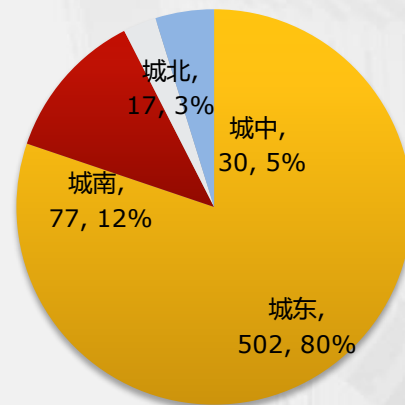
四、公寓市场（LOFT备案）

2018年1月至今主城区LOFT供销走势

单位：万m²



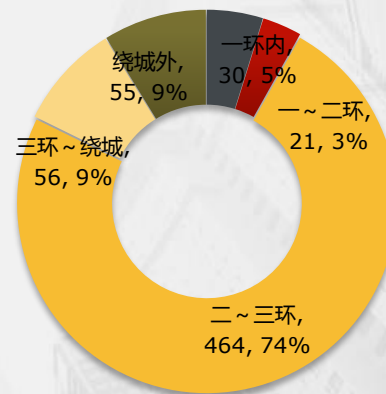
各区域LOFT成交套数占比



2018年1月至今主城区LOFT价格走势



各环域LOFT成交套数占比



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 ²) | 均价(元/m ²) | | | | 套数 | 成交面积 (m ²) | 均价(元/m ²) |
| 1 | 保利星荟 | 高新区 | 大源 | 66 | 2583.77 | 16294 | 时光荟 | 成华区 | 建设路 | 94 | 3724.74 | 12519 |
| 2 | 雄飞新园紫郡 | 高新区 | 站南 | 57 | 3909.36 | 13672 | 泊里中心 | 成华区 | 东客站 | 45 | 2266.23 | 16509 |
| 3 | 碧桂园中环荟 | 成华区 | 十里店 | 39 | 2039.12 | 12078 | 成华奥园广场 | 成华区 | 崔家店 | 28 | 1094.16 | 15545 |
| 4 | 中国铁建广场 | 成华区 | 十里店 | 19 | 807.59 | 12116 | 弘创名座 | 成华区 | 东客站 | 23 | 1276.64 | 16162 |
| 5 | 融创香璟台 | 高新区 | 新川 | 17 | 669.65 | 10674 | 源滩国际社区 | 成华区 | 十里店 | 22 | 785.54 | 15238 |
| 6 | 恒大珺临阁 | 高新区 | 大源 | 16 | 916.56 | 25694 | 中环壹号 | 成华区 | 东客站 | 20 | 1076.99 | 17053 |
| 7 | 中港ccpark | 锦江区 | 东湖 | 16 | 816.47 | 13964 | 嘉年华国际社区 | 高新区 | 新川 | 14 | 782.55 | 9512 |
| 8 | 中粮天府宸悦 | 高新区 | 大源 | 16 | 875.21 | 18544 | 龙湖上城 | 金牛区 | 骡马市 | 12 | 556.65 | 25514 |
| 9 | 佳年华广场 | 成华区 | 塔子山 | 14 | 621.63 | 12983 | 佳年华广场 | 成华区 | 塔子山 | 11 | 440.87 | 13383 |
| 10 | 当代中德璞誉（天际锦上府（格拉斯公馆）） | 武侯区 | 顺江村 | 12 | 416.98 | 18453 | 华润自在域 | 锦江区 | 三圣乡 | 10 | 403.2 | 12112 |

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 ²) | 均价(元/m ²) | | | | 套数 | 成交面积 (m ²) | 均价(元/m ²) |
| 1 | 保利星荟 | 高新区 | 大源 | 90 | 3525.65 | 50000 | 泊里中心 | 成华区 | 东客站 | 254 | 13246.86 | 17874 |
| 2 | 中港ccpark | 锦江区 | 东湖 | 60 | 2857.05 | 33027 | 时光荟 | 成华区 | 建设路 | 216 | 8473.02 | 30000 |
| 3 | 恒大珺临阁 | 高新区 | 大源 | 40 | 2171.08 | 44909 | 成华奥园广场 | 成华区 | 崔家店 | 102 | 5677.55 | 27443 |
| 4 | 碧桂园中环荟 | 成华区 | 十里店 | 31 | 1750.3 | 28000 | 源滩国际社区 | 成华区 | 十里店 | 60 | 2177.57 | 22550 |
| 5 | 融创香璟台 | 高新区 | 新川 | 25 | 986.6 | 50000 | 弘创名座 | 成华区 | 东客站 | 38 | 2420.39 | 30036 |
| 6 | 当代中德璞誉(天际锦上府(格拉斯公馆)) | 武侯区 | 顺江村 | 22 | 714.39 | 36000 | 龙湖上城 | 金牛区 | 驷马市 | 26 | 1196.06 | 50000 |
| 7 | 北斗七星城 | 金牛区 | 大丰 | 20 | 913.17 | 6738 | 华润自在城 | 锦江区 | 三圣乡 | 17 | 682.85 | 14494 |
| 8 | 峰度天下 | 高新区 | 大源 | 17 | 883.46 | 7780 | 华润东原时光绘 | 锦江区 | 包江桥 | 11 | 434.17 | 15343 |
| 9 | 雄飞新园紫郡 | 高新区 | 站南 | 15 | 723.75 | 18225 | 炎华置信花千集 | 金牛区 | 荷花池 | 7 | 317.49 | 42431 |
| 10 | 龙光世纪中心 | 成华区 | 十里店 | 12 | 658.72 | 20000 | 恒大曹家巷广场 | 金牛区 | 红星路 | 5 | 379.5 | 40516 |



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5宗，较上周减少5宗，主城区无供应；本周成都地区无土地成交。

整体供应市场：本周拿预售项目共计8个，较上周减少，有1个住宅项目供应，主要位于主城区。

住宅市场：本周主城区住宅市场备案量和成交量均大幅度回升，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备案量大幅上涨，均价下跌2.7%；LOFT成交量环比上涨752%，均价下跌7.7%，去化周期约为3个月。



坚守专业，创新价值！

—— THANKS ——