



GIXI 吉信行®

成都房地产市场一周快讯

(2019年4月22日-2019年4月28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

本周成都住宅及公寓市场量价齐升，供应高涨，去化脚步加快

- **本周市场信息动态：** 27日，从北京市人民政府获悉，《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》已经市政府同意，于4月24日起正式施行，这标志着今后在北京新购房的业主若发现房屋相关质量缺陷，可向保险公司提出索赔申请。国务院办公厅印发《降低社会保险费率综合方案》。方案明确，从5月1日起，降低城镇职工基本养老保险单位缴费比例。4月27日，昨日，8号线一期车辆在成都中车长客启动异地调试工作，正式对外亮相！
- **土地市场情况：** 供应方面：本周成都新增土地供应7宗，大多位于主城区；本周成都土地成交4宗，多为商业用地。
- **商品房市场供销情况：** 供应方面：18个项目取得预售许可证，有6个住宅项目供应，主城区无住宅项目供应。共新增预售面积51.75万 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3.6万 m^2 ，环比上涨96%，均价环比上涨7.5%；近郊认购量14.56万 m^2 ，环比上涨17%。
- **公寓市场供销情况：** SOHO本周认购1.79万 m^2 ，环比持平，去化周期约23个月。LOFT新增供应 7.19万 m^2 ，认购量0.95万 m^2 ，均价环比上涨42，去化周期约12个月。

国务院：养老险单位缴费可降至16%；北京“住宅工程质量潜在缺陷保险”正式施行

1

5月新规:养老保险单位缴费比例可降低

国务院办公厅印发《降低社会保险费率综合方案》。方案明确，从5月1日起，降低城镇职工基本养老保险单位缴费比例。目前单位缴费比例高于16%的省份，可降至16%；同时，继续阶段性降低失业保险和工伤保险费率。

在此前的国新新闻发布会上，人社部副部长游钧表示，按照现行《降低社会保险费率综合方案》测算，2019年可减轻企业养老保险缴费负担约1900多亿；同时减轻企业失业保险、工伤保险缴费负担1100多亿，那么三个险种全年可减轻3000多亿元，有超1亿企业受益。此外，财政部有关负责人表示，降费会减少基金收入，但不会影响养老金的发放。

从总量上看，全国养老保险基金整体收大于支，滚存结余不断增加。针对降费后基金收支压力加大的问题，财政部门 and 人力资源社会保障部门表示会采取有效措施妥善应对。5月1日起，四川正式实施。

2

北京“住宅工程质量潜在缺陷保险”正式施行

27日，从北京市人民政府获悉，《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》（以下简称“办法”）已经市政府同意，于4月24日起正式施行，这标志着今后在北京新购房的业主若发现房屋相关质量缺陷，可向保险公司提出索赔申请。

办法明确，住宅工程质量潜在缺陷保险（以下简称“缺陷保险”）是指由住宅工程建设单位投保的，保险公司根据保险条款约定，对在保险范围和保险期间内出现的因工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏，履行赔偿义务的保险。住宅工程，包括住宅工程和在同一物业管理区域内其他建筑物。工程质量潜在缺陷，是指住宅工程在竣工验收时未能发现的，因勘察、设计、施工、监理及建筑材料、建筑构配件和设备等原因造成的工程质量不符合工程建设标准、施工图设计文件或合同要求，并在使用过程中暴露出的质量缺陷。业主，是指住宅或者其他建设工程所有权人，为保险合同的受益人和索赔权益人。

办法要求，北京市推行住宅工程质量潜在缺陷保险制度。在北京市行政区域内从事新建、改建、扩建住宅工程的缺陷保险活动，及对缺陷保险活动实施监督管理的，应当遵守该办法。值得一提的是，北京市新建住宅工程项目，在土地出让合同中，将投保缺陷保险列为土地出让条件，并要求选择具备相应能力的保险公司。

在承保范围方面，办法明确，缺陷保险的基本承保范围为地基基础和主体结构工程、保温和防水工程，地基基础和主体结构工程缺陷包括整体或局部倒塌；地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降；基础和主体结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂；阳台、雨篷、挑檐、空调板等悬挑构件出现影响使用安全的裂缝、变形、破损、断裂；外墙面脱落、坍塌等影响使用安全的质量缺陷；其他地基基础和主体结构部位出现的影响结构安全的工程质量潜在缺陷。

存在下列情形之一的，不属于保险责任范围：房屋所有权人或使用者超过设计标准增大荷载、擅自拆改房屋承重结构、擅自改变设备位置等未按照《房屋建筑使用说明书》相关要求或设计用途正常使用造成的质量缺陷；在房屋使用过程中，因房屋所有权人或使用者以外的第三方造成的质量缺陷；合同约定的不可抗力造成的质量缺陷。

在保险理赔方面，办法规定，业主在缺陷保险的保险期间内或期间届满后交房且业主在交房之日起6个月内发现工程存在保险范围内的质量缺陷的，可以向保险公司提出索赔申请。建设单位投保缺陷保险的保险期间，地基基础和主体结构工程为10年，保温和防水工程为5年。保险责任开始时间自建设工程竣工验收合格2年之日起算。住宅工程在竣工验收合格之日至保险责任开始时间内出现的工程质量潜在缺陷，由建设单位负责组织维修。保险期间届满后交房的住宅工程，建设单位应当在交房前15日通知保险公司、业主共同验收，若存在质量缺陷，由建设单位承担维修或赔偿责任。

成都8号线地铁亮相，明年开通运营；成资大道正式开工，快速连通新机场。

1

8号线将于2020年底开通运营

4月27日，昨日，8号线一期工程在成都中车长客启动异地调试工作，正式对外亮相！据悉，8号线一期列车全长140米，宽3米，车体采用轻量化铝合金材质，是目前成都地铁最轻的A型车辆。

还有几个关键词需要记住：

最高运行速度——**80km/h**

定员载客量——**1804人**

最大载客量——**2564人**

较B型车提高**20%**！极大满足沿线出行需求

轨道交通8号线一期工程南起莲花站，北至十里店站。

线路全长29.1km，设车站25座，其中换乘站14座，设元华车辆段1座，通过双流区、高新区、武侯区、成华区、锦江区5个行政区，穿越人口密集区域，可在一定程度上满足人们不同的出行需求，缓解城市交通压力。

8号线作为南北向的补充线，开通后将为广大市民乘客带来更舒适便捷的出行体验。

最新进度：

8号线一期工程目前整体正处于中期建设阶段，各站点/路段已陆续实现洞通、盾构始发和封顶工作。

8号线一期工程计划于2020年底开通试运营。

2

成资大道新进展:快速连通新机场和城东新区

据成都发布微信报道，四川省一季度重大项目集中开工仪式已开展举行。据现场了解，联结临空经济区东西组团的成资大道沱西新建段（G321至董家坝）正式开工。

项目西起321国道，东至董家坝，总投资19.7亿元，是核心区“三横三纵”的骨架路网之一。项目建成后，将成为临空经济区对外交通主通道，快速连通成都、天府国际机场及城东新区。

成资大道是资阳临空经济区拉框架、打基础、构建东西发展主轴的重点工程，是联结资阳临空经济区、主城区和城东新区的快速通道，也是资阳深度融入成都、建设成渝门户枢纽的重点项目。该条通道西起资阳与简阳交界处，东至资阳市雁江区城东新区碧江大道，全长25.7公里，双向八车道，设计时速80公里/小时，总投资约73亿元，分为改造段、沱西新建段和沱东新建段。

此次集中开工的成资大道沱西新建段建设项目是联结资阳临空经济区东西各组团的重要交通干道。该路段西起321国道，东至董家坝，总投资19.73亿元，将新建道路约8230米，配套绿化、亮化、排水、电力、通讯、消防等设施。此外，成资大道改造段已全面施工，沱东新建段正在开展设计，将在今年内启动建设。



PART 2

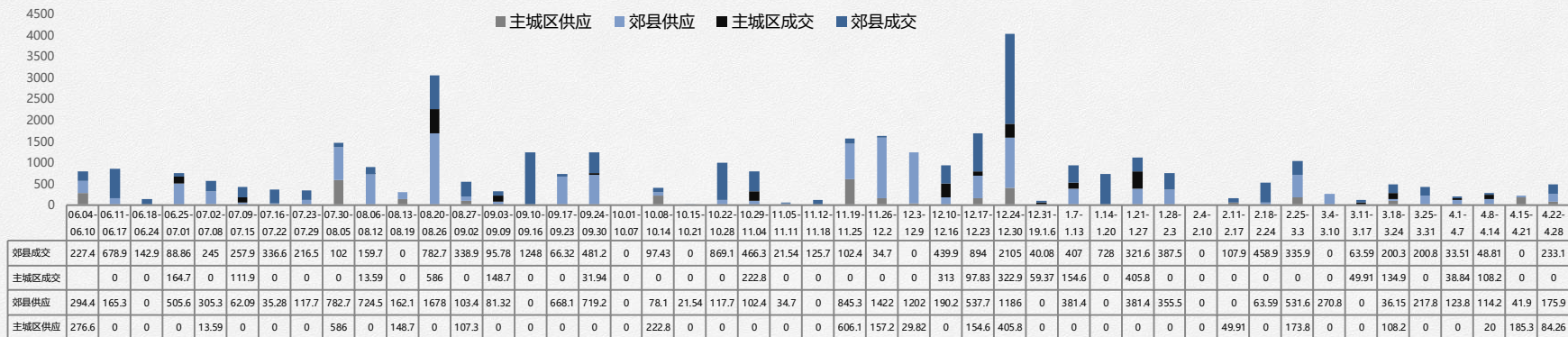
土地市场

本周成都新增供应7宗土地，成交4宗土地。

供应：本周新增供应7宗土地，主要位于主城区，类型多为住宅用地。

成交：本周成交4宗土地，主要位于郊区，类型多为商业用地。

2018年6月至今大成都土地供应情况



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
都江堰市聚源镇导江社区新都区	117.6601	住宅兼容商业	1.1000	1636.364	拍卖	2019-05-21
新都区新都街道桂湖西路社区	31.808	纯住宅	2.0000	4800	拍卖	2019-05-21
成华区成华区昭觉寺南路139号 (C宗)	27.6992	纯住宅	3.0000	9100	拍卖	2019-05-16
成华区二环路东三段40号	5.5108	商业	2.4998	5685	挂牌	2019-05-30
成华区圣灯街道办事处东华社区2组	26.7934	商业	4.0000	3308	挂牌	2019-05-30
锦江区三圣乡华新村二七组	24.261	纯住宅	2.0000	7850	拍卖	2019-05-16
蒲江县鹤山街道办工业大道北侧	26.4535	住宅兼容商业	2.0000	2775.004	拍卖	2019-05-14

土地成交明细

宗地位置	用地面积 (亩)	用地性质	成交楼面地价 (元/m²)	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	可开发体量 (万m²)	成交时间	竞得人
都江堰市奎光塔街道安顺社区	59.1709	商业	484.2856	6686.312	0	13.80655	2019-04-28	都江堰首嘉医院有限公司
都江堰市幸福街道翔凤桥社区	13.1494	商业	1687.494	2958.615	64.2336	1.75326	2019-04-28	都江堰市坤瑞旅游开发有限公司
天府新区三星街道龙星村一组、南新村十三组 (天府文创城范围内，成自泸高速公路东侧，东山大道西侧)	36.9272	商业	945.6966	4652.827	0	4.92	2019-04-28	成都佳龙旅游发展有限公司
新都区新都街道万和村1、2社	123.8049	商业兼容住宅	2260.575	61902.45	0	27.3835	2019-04-24	上海昌体企业管理有限公司 (旭辉集团股份有限公司)



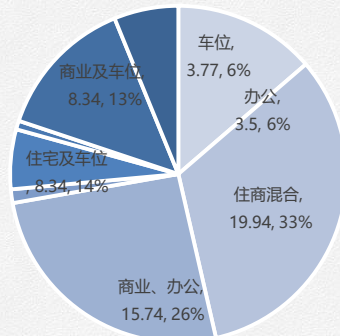
PART 3

住宅市场

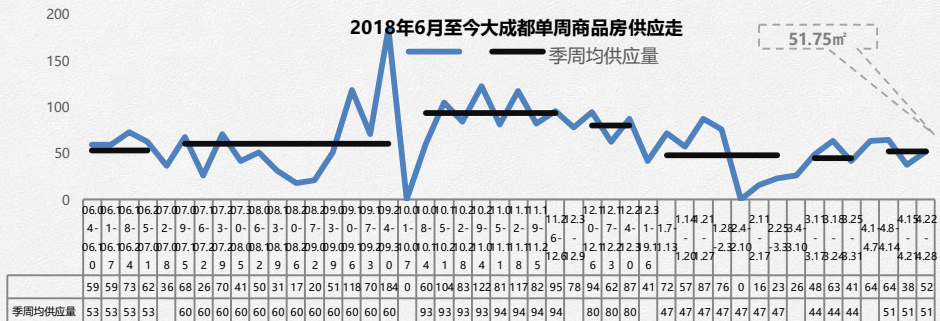
18个项目取得预售，共新增预售面积51.75万m²。

预/预售号	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)
51011420191152	百郦锦城	新都区	住宅、公寓、商业、车位	83379.1	2019/4/28	11551	/
51011620191143	中海云麓世家	双流区	住宅、公寓	41137.04	2019/4/26	13843	3099
51010820191127	大陆潮里	成华区	商业、办公	21737.01	2019/4/25	/	/
51010820191126	青秀名邸	成华区	机动车位	9176.32	2019/4/25	/	/
51011620191124	北辰天麓府	双流区	住宅、公寓、商业	79531.77	2019/4/25	15614	3580
51011620191125	棠湖·华府公园B区	双流区	办公	4827.88	2019/4/25	/	/
51011620191121	金科集美学府	双流区	商业	3014.95	2019/4/25	/	/
51011620191123	润和城	双流区	商业、办公	16919.8	2019/4/25	/	/
51011420191057	佳欣时代天汇广场	新都区	商业、办公	56218.41	2019/4/24	/	/
51011220191055	幸福东方小区	龙泉驿区	住宅	8031.06	2019/4/24	8456	/
51010920191056	北大资源颐和翡翠府	高新区	商业	752.77	现房	/	/
51010720191054	龙湖星悦荟中心	武侯区	办公	30159.82	2019/4/24	/	/
51010520191052	清风西城中心	青羊区	商业、办公	29590.85	2019/4/24	/	/
51011020191051	中建华府锦城	天府新区	车位	28496.48	2019/4/24	/	/
51010820191045	宜华大东展中心	成华区	商业、办公	32967.1	2019/4/23	/	/
51011620191044	香楠湖	双流区	商业	1296.43	现房	/	/
51011620191042	北大资源·燕楠国际五期	双流区	住宅、公寓、商业	36469.79	2019/4/22	18470	/
51011020191043	首创禧瑞锦江小区	天府新区	住宅、公寓、住宅、住宅储藏室	33778.15	2019/4/22	17676	2752

新增项目物业类型占比



2018年6月至今成都单周商品房供应走势图



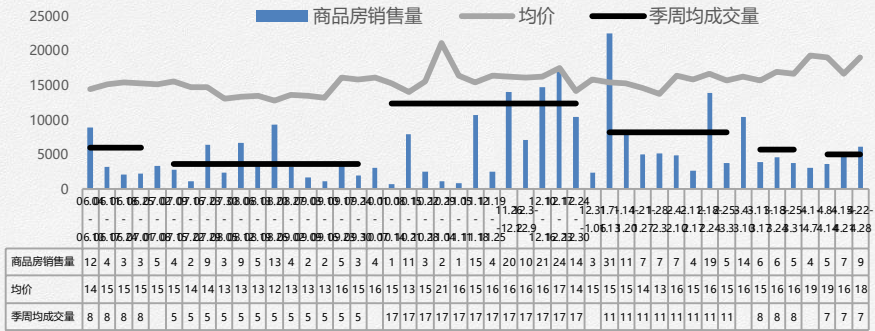
备注：数据来源，成都房管局网站

本周主城区住宅量价齐飞，认购量上涨近一倍

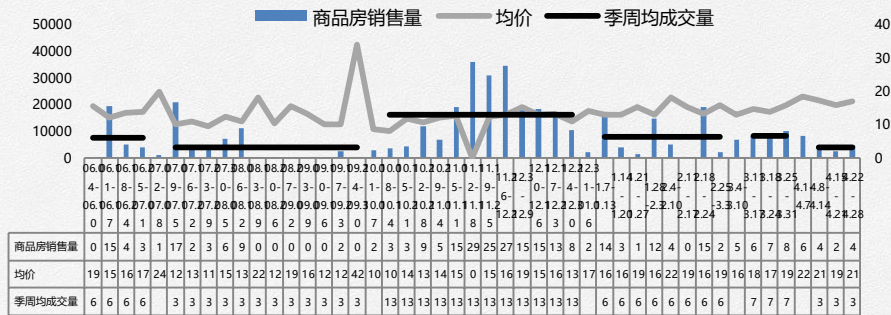
备案：主城区住宅备案量8.5万m²，环比上涨17%，均价18985元/m²，环比上涨14.5%。

认购：本周主城区认购量3.6万m²，环比上涨96%。均价21208元/m²，环比上涨7.5%。

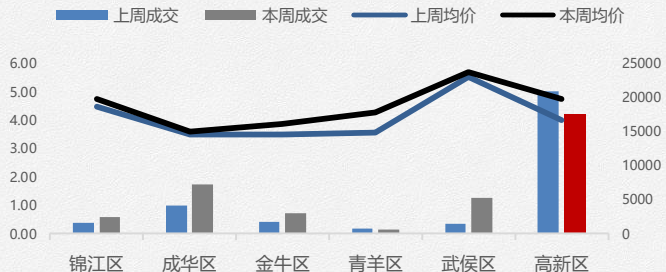
2018年6月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



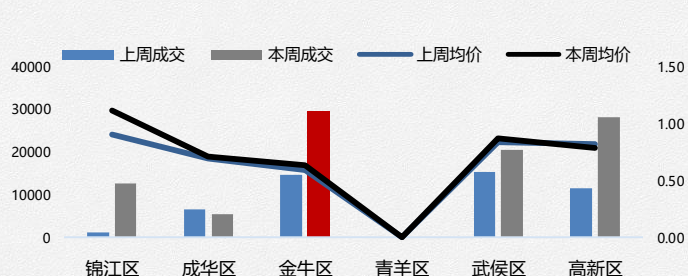
2018年6月至今成都主城区商品住宅销量走势图



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



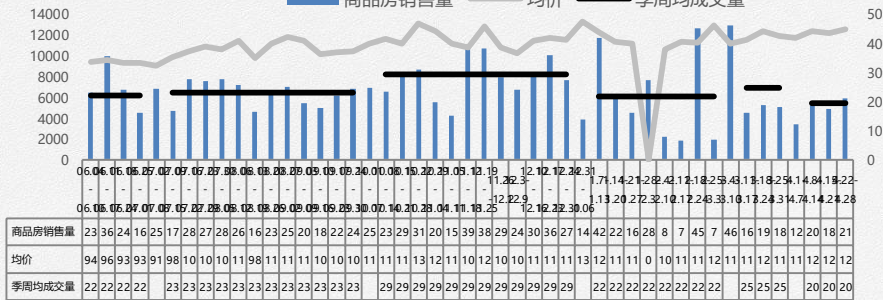
本周近郊住宅成交量涨幅明显，均价小幅保持平稳

备案：本周近郊备案量21.35万㎡，环比上涨20.6%，均价12617元/㎡，环比上涨3.5%。

认购：本周近郊认购量14.56万㎡，环比上涨17%，均价13259元/㎡，环比持平。

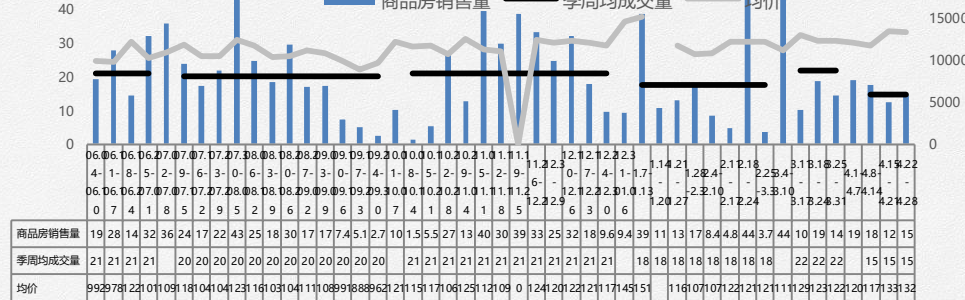
2018年6月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图

商品房销售量 均价 季周均成交量



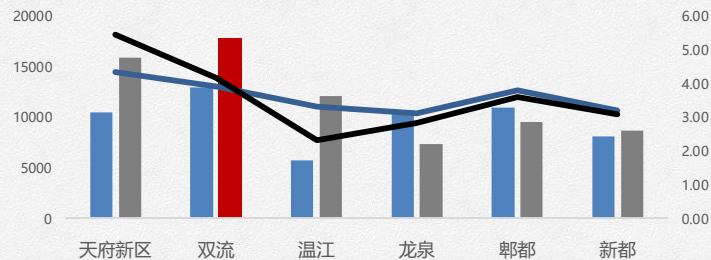
2018年6月至今成都近郊商品住宅认购销售量走势图

商品房销售量 季周均成交量 均价



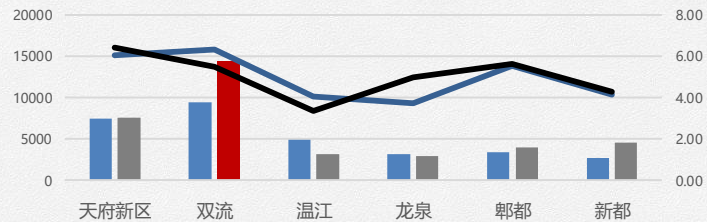
近两周成都近郊商品住宅备案供销情况

上周成交 本周成交 上周均价 本周均价



近两周成都近郊商品住宅认购供销情况

上周成交 本周成交 上周均价 本周均价



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	中德英伦联邦	高新区	129	13935.23	15685	麓湖生态城 (麓湖新城)	天府新区	107	19808.37	21830	
2	凯德世纪名邸	高新区	108	11776.27	19986	招商依云上城	龙泉驿区	83	9659.21	8675	
3	中铁青秀未遮山	成华区	75	10983.28	15473	花样年家天下	双流区	78	9134.9	13015	
4	万科璟南堂	高新区	47	5785.98	23431	万和嘉苑	温江区	78	10871.25	4848	
5	交大归谷建设派	成华区	36	2324.11	10386	保利天空之城	天府新区	72	10461.59	14848	
6	北辰香麓	高新区	31	4517.25	28697	汇厦香悦云庭	温江区	65	6781.26	9394	
7	中南海棠集	金牛区	23	3005.43	11981	万科时光润园	郫都区	65	6598.9	13182	
8	东原印长江	武侯区	21	3509.64	28889	金地悦澜道	双流区	61	8328.26	17775	
9	优山禧悦	锦江区	21	2937.87	17097	成都鑫苑城	郫都区	56	3111.14	9626	
10	保利天玺广场	金牛区	13	1641.61	15613	成都后花园	郫都区	51	4908.45	12324	

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)	均价 (元/m²)			套数	成交面积 (m²)	均价 (元/m²)	
1	万科璟南堂	高新区	42	5266.74	23548	国栋南园贰号	双流区	74	6537.77	7200	
2	新景鼎南川宇	高新区	38	4118.12	18762	保利天空之城	天府新区	55	8488.61	15987	
3	中南海棠集	金牛区	30	3720.37	14040	宗申溪溪别院	双流区	53	5000.05	11705	
4	保利天玺广场	金牛区	29	3622.71	15962	金地悦澜道	双流区	52	7005.28	18760	
5	首创娇子1号	锦江区	17	2304.37	33902	花样年家天下	双流区	46	5378.57	14904	
6	融信锦溪公馆	金牛区	14	1794.42	26932	三里花城	双流区	46	4365.28	13792	
7	保利天和	金牛区	13	1759.75	15047	蓝润城	双流区	44	5467.06	11924	
8	龙湖天宸原著	武侯区	12	1766	25149	蓝光长岛国际社区	双流区	41	5272.22	13240	
9	中国铁建西派城	武侯区	11	2808.77	17814	保利万科翡翠和悦	天府新区	36	7166.26	18134	
10	中粮珑悦锦云	成华区	11	1348.42	20135	万和嘉苑	温江区	36	5173.72	4770	



PART 4

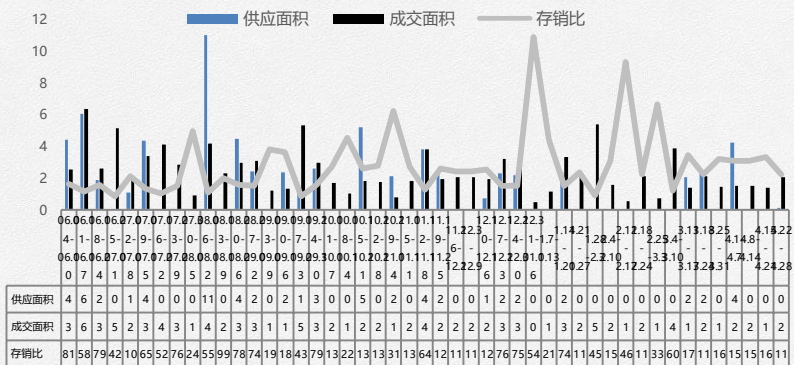
公寓市场

本周SOHO去化速度加快，均价小幅波动

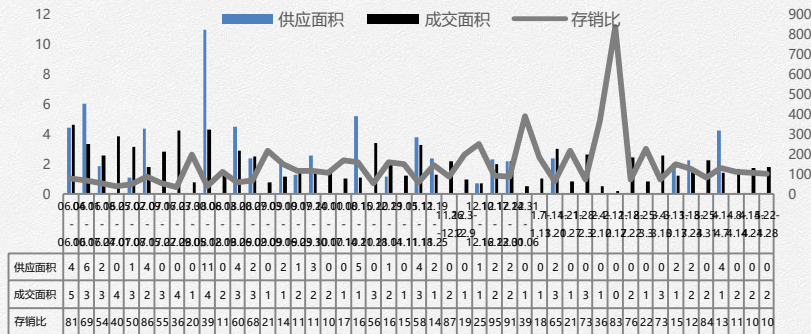
备案：本周SOHO新增供应0.12万m²，备案量2.08万m²，环比上涨48.6%，均价环比下跌8.7%。

认购：SOHO本周认购1.79万m²，环比持平，均价环比上涨12.7%，存量232.23万m²，去化周期约23个月。

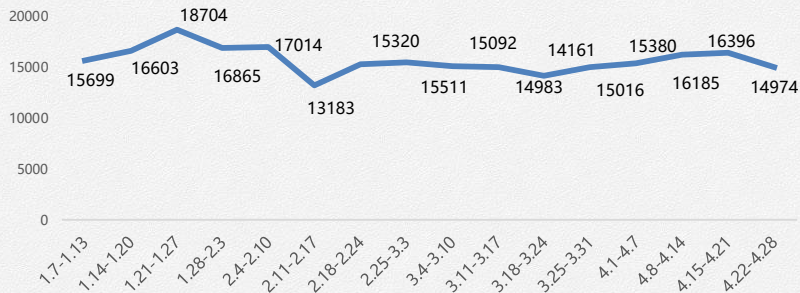
2018年6月至今主城区SOHO备案供销走势



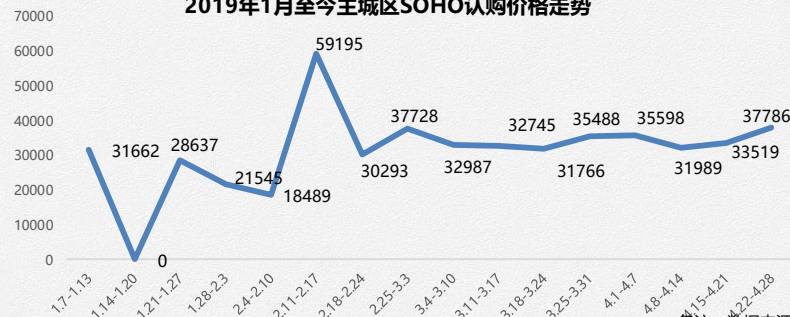
2018年6月至今主城区SOHO认购供销走势



2019年1月至今主城区SOHO备案价格走势



2019年1月至今主城区SOHO认购价格走势



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 ²)	均价 (元/m ²)			套数	成交面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	融创香璟台	高新区	46	1843.67	10724	融创香璟台	高新区	125	6171.66	13186
2	天悦城	金牛区	35	1629.06	7318	时光荟	成华区	22	856.19	13817
3	招商大魔方	高新区	32	1892.29	21244	泊里中心	成华区	21	1056.89	16525
4	中港ccpark	锦江区	31	1434.35	13793	成华奥园广场	成华区	21	1101.59	16132
5	保利星荟	高新区	30	1232.87	16112	中环壹号	成华区	21	1111.06	13772
6	碧桂园中环荟	成华区	30	1583.19	12229	源滩国际社区	成华区	20	718.76	14661
7	华宇旭辉锦绣广场	成华区	19	776.41	10599	华润东原时光绘	锦江区	17	681.58	12136
8	金科中心	成华区	19	844.45	7364	龙湖上城	金牛区	16	805.55	22470
9	华侨城	金牛区	16	982.91	14273	融创玖樾台	锦江区	14	739.21	12083
10	龙光世纪中心	成华区	15	716.71	11670	佳年华广场	成华区	11	421.78	11643

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 ²)	均价 (元/m ²)			套数	成交面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	融创香璟台	高新区	60	2476.55	50000	融创香璟台	高新区	55	2790.22	50000
2	保利星荟	高新区	50	2039.36	41110	成华奥园广场	成华区	32	1288.6	--
3	华侨城	金牛区	21	1299.38	21349	华润东原时光绘	锦江区	14	544.89	15488
4	中港ccpark	锦江区	17	774.71	36690	泊里中心	成华区	12	660.37	17853
5	保利天悦	武侯区	16	1800.58	50000	龙湖上城	金牛区	12	597.91	50000
6	龙光世纪中心	成华区	14	871.53	20000	融创玖樾台	锦江区	12	649.19	30000
7	碧桂园中环荟	成华区	13	704.06	28000	时光荟	成华区	12	459.88	30000
8	华宇旭辉锦绣广场	成华区	13	568.53	19361	飞大美誉大厦	青羊区	11	442.72	38000
9	成都A区	武侯区	11	628.94	25297	恒大曹家巷广场	金牛区	11	822.33	40500
10	花样年美年广场	高新区	11	2024.06	59093	源滩国际社区	成华区	6	241.61	22334

THANKS

坚守专业，创新价值！

