

A nighttime photograph of a city skyline, likely Chengdu, China. The image shows several illuminated skyscrapers and residential buildings. A prominent feature is a tall, slender tower with a blue-lit spire. In the foreground, a multi-lane highway with streetlights is visible. The sky is dark blue.

GIXI 吉信行[®]

成都房地产市场周报

(2019年4月29日-2019年5月5日)

吉信行顾问事业部出品

A low-angle, upward-looking photograph of several tall skyscrapers at night. The buildings are illuminated from within, with many windows glowing with warm yellow light. The sky is a deep, dark blue. The perspective creates a sense of height and scale.

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

本周成都住宅市场量价下跌，去化放缓，公寓市场则以上涨为主

- **本周市场信息动态：**住房和城乡建设部办公厅近日印发通知，要求进一步加强施工工地和道路扬尘管控，严格落实施工工地扬尘管控责任；近日召开的全国住房和城乡建设工作会议提出，2019年要抓好十个方面的重点任务。其中，除了强调要以“三稳”为目标，保持调控政策的连续性和稳定性外，在住房租赁市场方面提出，要以解决新市民住房问题为主要出发点，补齐租赁住房短板；4月29日，成都市出台《成都市老旧小区专项维修资金管理办法》；4月30日晚（11:30分），三环路扩能提升工程·铁路西环线节点辅道桥正式通车。
- **土地市场情况：**供应方面：本周成都新增土地供应2宗，均位于双流区；本周成都土地成交2宗，类型均为商业用地。
- **商品房市场供销情况：**供应方面：14个项目取得预售许可证，有3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38.68万m²，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2.28万m²，环比下跌36.7%，均价环比下跌20.8%；近郊认购量15.39万m²，环比上涨5.7%。
- **公寓市场供销情况：**SOHO本周新增供应1.9万m²，认购2.4万m²，环比上涨34%，去化周期约2个月。LOFT无新增供应，认购量2.03万m²，均价环比上涨114%，去化周期约5个月。

住房和城乡建设部要求加强道路扬尘管控；住房租赁政策明年将补齐租赁住房短板

1

住房和城乡建设部要求加强施工工地和道路扬尘管控

住房和城乡建设部办公厅近日印发通知，要求进一步加强施工工地和道路扬尘管控，严格落实施工工地扬尘管控责任。

通知要求，要采取施工工地防尘降尘措施。对施工现场实行封闭管理，并加强物料管理，在规定区域内的施工现场应使用预拌混凝土及预拌砂浆，采用现场搅拌混凝土或砂浆的场所应采取封闭、降尘、降噪措施，水泥和其他易飞扬的细颗粒建筑材料应密闭存放或采取覆盖等措施。

建设单位应将防治扬尘污染的费用列入工程造价，并在施工承包合同中明确施工单位扬尘污染防治责任。暂时不能开工的施工工地，建设单位应当对裸露地面进行覆盖；超过三个月的，应当进行绿化、铺装或者遮盖。地方各级住房和城乡建设主管部门及有关主管部门要严格施工扬尘监管，加强对施工工地的监督检查，发现建设单位和施工单位的违法违规行为，依照规定责令改正并处以罚款；拒不改正的，责令停工整治。

根据通知，要积极推进道路扬尘管控。推行机械化作业，到2020年年底前，地级及以上城市建成区道路机械化清扫率达到70%以上，县城达到60%以上，京津冀及周边地区、长三角地区、汾渭平原等重点区域要显著提高。

住房和城乡建设部要求，要建立施工工地管理清单，将扬尘管理工作不到位不良信息纳入建筑市场信用管理体系，情节严重的，列入建筑市场主体“黑名单”。

2

住房租赁政策明年将加码 租售同权可期

近日召开的全国住房和城乡建设工作会议提出，2019年要抓好十个方面的重点任务。其中，除了强调要以“三稳”为目标，保持调控政策的连续性和稳定性外，在住房租赁市场方面提出，要以解决新市民住房问题为主要出发点，补齐租赁住房短板。

从本次会议内容上看，进一步说明了2019年住房租赁市场的发展力度会继续强化，尤其是此次提到的“补齐租赁住房短板”概念，体现了当前住房租赁市场依然存在较多矛盾。类似短板，可以总结为“租售同权”不到位，表现为教育配套等资源还不完善，预计后续各类住房租赁房源会在这方面继续下功夫。

会议指出，人口流入量大、住房价格高的特大城市和大城市要积极盘活存量土地，加快推进租赁住房建设，切实增加有效供应。在总结试点经验基础上，指导大中城市全面培育和发展住房租赁市场。继续推进集体土地建设租赁住房试点工作。深化住房公积金制度改革，研究建立住宅政策性金融机构，加大对城镇中低收入家庭和新市民租房购房的支持力度，全面提高住房公积金服务效能和管理水平。

“此前，住建部共确定北京、上海、广州等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。预计未来将在这些试点的基础上，继续将试点范围扩大到更多二线、三线城市。”合硕机构首席分析师郭毅对《证券日报》记者分析称，此次关于“特大城市和大城市要积极盘活存量土地”的提法，有望使得更多城市积极推进企业闲置工业用地、商业用地的盘活，通过制定相应的扶持政策，为当前极度低迷的商办市场打开新的通路。

分析师张波在接受《证券日报》记者采访时预计，2019年住房租赁市场将迎来有质量的发展。从2018年以来的整体情况来看，受部分城市租金非理性上涨、长租公寓“爆仓”以及租金贷等事件影响，使得住房租赁市场上出现了一些不和谐的声音。因此，对2019年的工作来说，如何在继续推进各项住房试点工作的基础上，让住房租赁市场健康有序且有质量的发展，将是未来住房租赁政策的重点内容。

成都5月1日实施老旧小区维修资金管理办法；三环路扩能提升辅道桥正式通车

1

成都5月1日正式实施老旧小区维修资金管理办法

4月29日，成都市出台《成都市老旧小区专项维修资金管理办法》(以下简称《办法》)，将维修保障机制覆盖到了全市所有老旧小区，规定老旧小区需制定维修资金管理公约，以明确小区维修资金交存、续交、业主自管、应急使用情形和流程等事项，并将上述内容统一提交业主表决，确保业主的知情权和监督权，增强资金管理和使用的规范性和透明度。《办法》将于5月1日起正式施行。《办法》明确，老旧小区已设立业主大会的，业委会应拟定订本小区的维修资金管理公约，未设立业主大会的，由街道办事处(乡、镇政府)负责拟定订。维修资金管理公约须公示不少于7日，经“双三分之二”以上业主表决通过后，报街道办事处(乡、镇政府)备案。

老旧小区维修资金管理公约，从内容上明确了业主交存首期专项维修资金的标准、如何交存和续交资金、应急使用的情形和流程、业主自管等事项。

“如此一来，可以在确保业主的表决权和监督权的基础上，更加方便地开展老旧小区维修资金的建立和管理工作，增强资金管理和使用的规范性、透明度，同时提升管理效率。”成都市人大法制委员会立法专家组成员廖晓丽告诉记者，而这一制度可通过集合表决的方式，有效解决分散表决费时、费力、意见难以统一等问题。就相当于预先授权，把需要表决通过的管理事项先全部表决完成，省去今后“一事一议一表决”的不便。

《办法》将于5月1日正式施行，届时，《成都市老旧小区专项维修资金管理指导规则》同时废止。业主已于2019年5月1日前签订本小区《维修资金管理规定》的老旧小区，其首期维修资金交存仍按照已签订的本小区《维修资金管理规定》约定的标准执行。

2

三环路扩能提升工程·铁路西环节点辅道桥正式通车

4月30日晚(11:30分)，三环路扩能提升工程-铁路西环节点辅道桥正式通车。这是继三环路宝成铁路辅道节点之后又一个涉铁节点辅道桥全部建成通车。

铁路西环辅道桥位于苏坡立交与草金立交之间，新建成通车的辅道桥内侧桥长600米，外侧桥长540米，桥宽16米，四车道通行，设计车速60km/h。

从苏坡立交驶往草金立交方向的车辆，到了这里三环辅道车辆不得不并入主线行驶，同时东坡路培风东路段的车辆也要从这里转入三环主线，这使得该路段通行压力骤增，即使早已过了早高峰阶段，该路段的车辆仍然很多，且行驶缓慢。

自2002年10月三环路建成通车后，随着城市交通快速发展，三环“主道不快，辅道不通”、节点转换功能不强、公交系统较弱等交通问题日益凸显，为实现三环路“主道快，辅道畅”的目标，市住建局于2017年启动三环路扩能提升工程，涉及11座立交节点互通化改造和4个辅道节点贯通，辅道综合整治，新增跨线桥、人行天桥，公交系统、智能交通系统提升以及熊猫绿道等建设工程。其中铁路西环节点为4处辅道断点之一。

“辅道桥通车后，这一情况将得到大大改善，预计通行能力较原道路将提高75%。



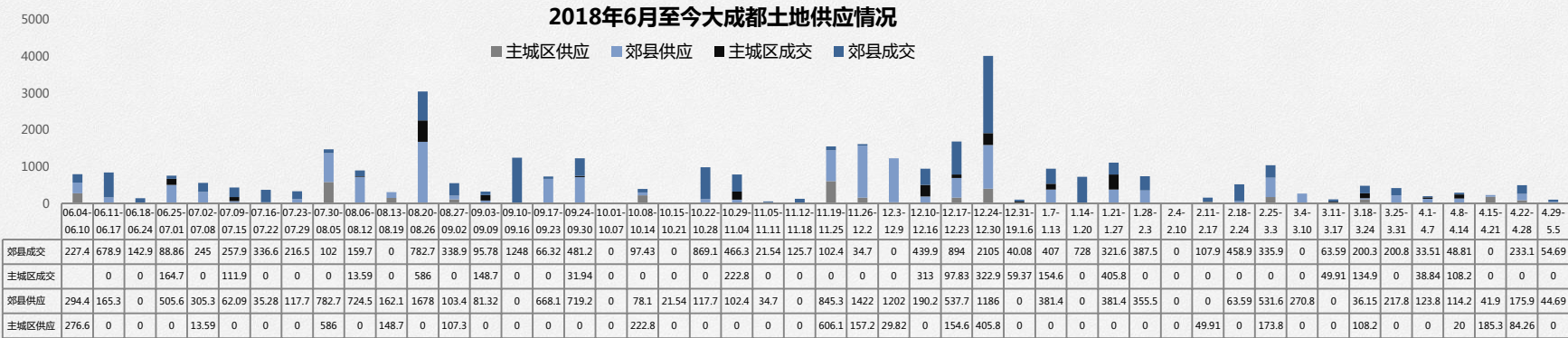
PART 2

土地市场

本周成都新增供应2宗土地，成交2宗土地。

供应：本周新增供应2宗土地，均位于双流区，分别为纯住宅和商业用地。

成交：本周成交2宗土地，主要位于郊区，类型均为商业用地。



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/㎡）	出让方式	上市时间
双流区东升街道丰乐社区集体、4、5组	29.6903	纯住宅	1.5005	8400	拍卖	2019-05-23
双流区协和街道红瓦社区4、6组	14.9957	商业	3.0000	1120	挂牌	2019-06-03

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/㎡）	成交总价（万元）	溢价率（%）	可开发体量（万㎡）	成交时间	竞得人
蒲江县鹤山街道办事处新蒲路南侧	23.461	商业	1950.003	6099.86	0	3.128128	2019-04-30	成都市成锦建设有限公司
天府新区兴隆街道宝塘村二组（成都科学城起步区范围内，科立路西侧、创意路南侧）	31.2329	商业	2402.531	14991.79	0	6.24	2019-04-30	四川千行云谷产业园运营管理有限公司



PART 3

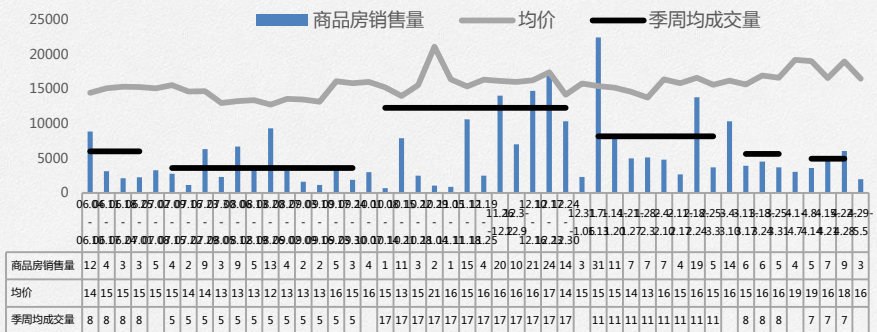
住宅市场

本周主城区住宅量价齐跌，较上周均有较大下滑

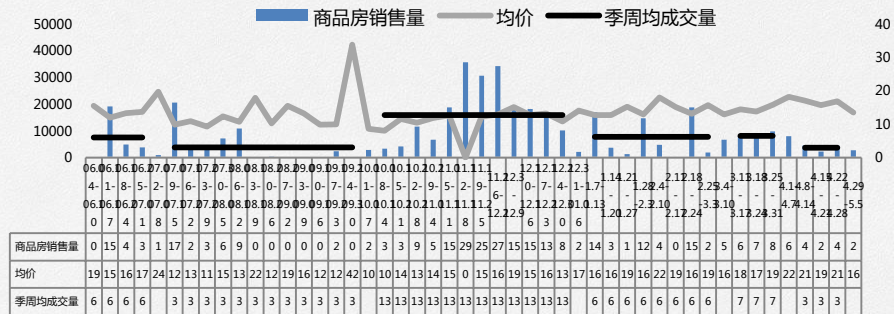
备案：主城区住宅备案量2.7万m²，环比下跌68%，均价16489元/m²，环比下跌13.1%。

认购：本周主城区认购量2.28万m²，环比下跌36.7%。均价16911元/m²，环比下跌20.3%。

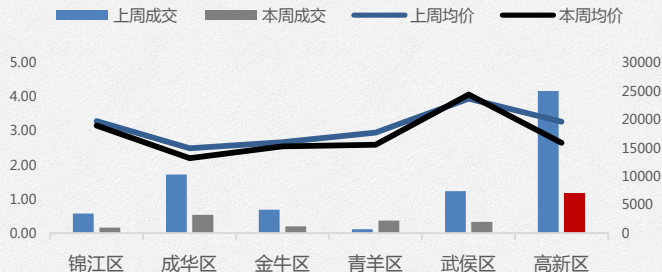
2018年6月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



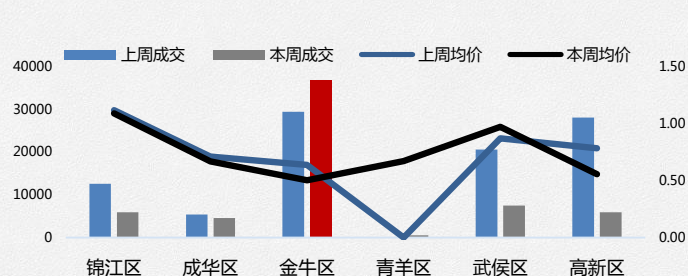
2018年6月至今成都主城区商品住宅销量走势图



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

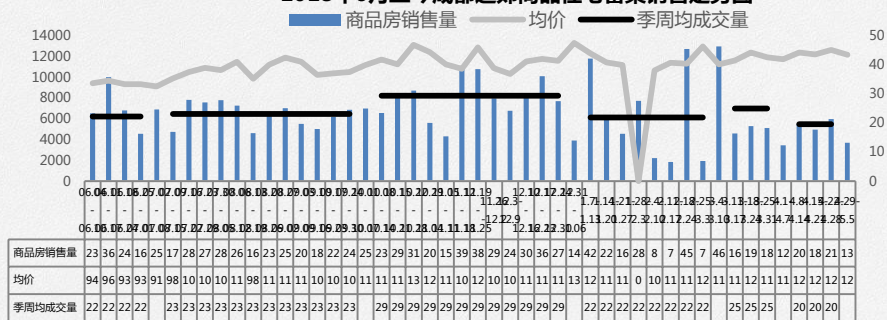


本周近郊住宅成交量总体有所下跌，均价也有小幅下跌

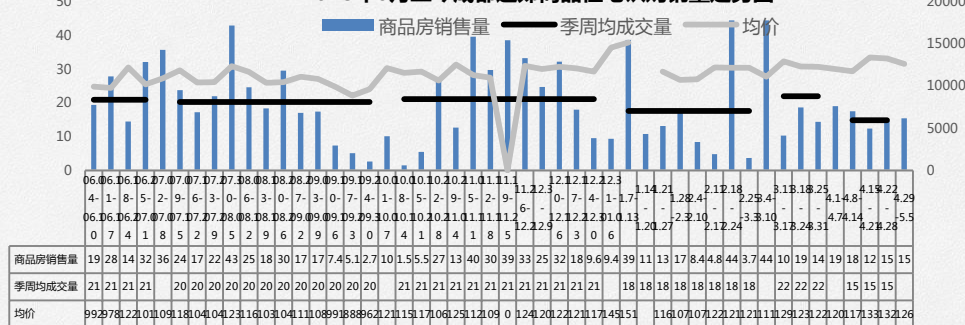
备案：本周近郊备案量13.18万m²，环比下跌38.3%，均价12138元/m²，环比下跌3.8%。

认购：本周近郊认购量15.39万m²，环比上涨5.7%，均价12629元/m²，环比下跌4.8%。

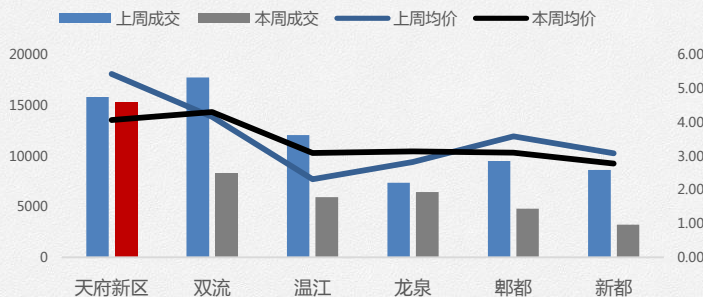
2018年6月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



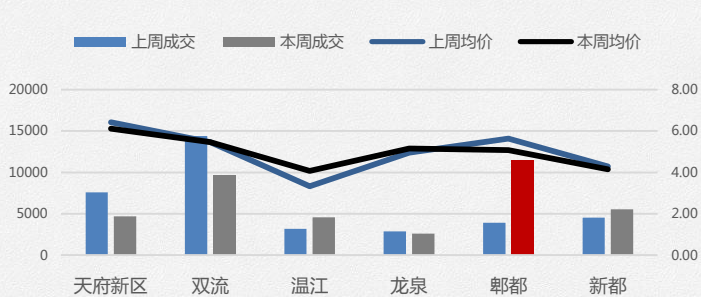
2018年6月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



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 (㎡)	均价 (元/㎡)			套数	成交面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	中德英伦联邦	高新区	59	6310.31	15751	恒大天府半岛	天府新区	123	15541.25	12303
2	交大归谷建设派	成华区	22	1550.96	10545	明信仕林府	温江区	71	6151.14	10712
3	紫御熙庭	青羊区	19	3393.49	15344	恒大御府	新都区	61	6773.31	8681
4	新华创客居	成华区	14	1549.35	14462	阳光城半山悦 (半山艾马仕)	天府新区	48	6351.99	12799
5	凯德世纪名邸	高新区	12	1095.06	19152	蓝光长岛国际 社区	双流区	47	6492.53	13566
6	东原印长江	武侯区	10	1600.5	28481	保利天空之城	天府新区	43	6186.71	15113
7	保利天和	金牛区	9	1260.71	15115	泰华锦城	龙泉驿区	41	2635.94	9125
8	锦城悦庭	高新区	9	1204.24	14351	金地悦澜道	双流区	32	4442.24	17702
9	新力琥珀园	成华区	9	1052.72	13972	远大中央公园	天府新区	32	3663.16	14043
10	碧桂园沁云里	高新区	7	728.03	15600	万科理想城	郫都区	31	2915.78	13309

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 (㎡)	均价 (元/㎡)			套数	成交面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	嘉通云邸	金牛区	75	6667.76	10799	滨江两岸	郫都区	364	35567.23	12246
2	保利天望广场	金牛区	25	3279.61	15166	王府花园（双 流）	双流区	98	10962.58	11246
3	中南海棠集	金牛区	21	2661.27	14142	恒大御府	新都区	85	9481.96	10101
4	锦宸佳苑	高新区	12	951.27	10500	泰华锦城	龙泉驿区	73	3724.32	9129
5	首创娇子1号	锦江区	10	1367.69	33195	远大中央公园	天府新区	63	7316.16	14665
6	中粮珑悦锦云	成华区	9	1058.32	19160	蓝光长岛国际 社区	双流区	51	7196.39	14322
7	龙湖天宸原著	武侯区	8	1176.02	24998	合能枫丹西悦	温江区	48	6826.41	8112
8	香月湖	高新区	7	511.36	15504	蓝润城	双流区	27	3446.88	11878
9	东原印长江	武侯区	5	798.06	29222	保利湖心岛	新都区	26	3425.45	12274
10	融信锦溪公馆	金牛区	5	706.28	26770	万科时光润园	郫都区	26	2704.32	15193



PART 4

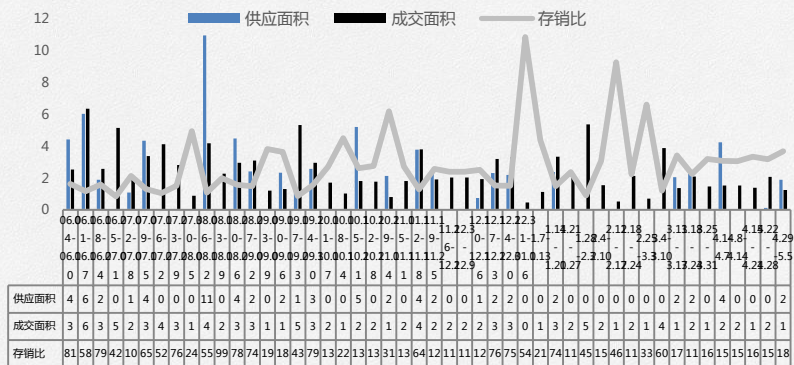
公寓市场

本周SOHO供应高涨，去化速度加快，均价小幅波动

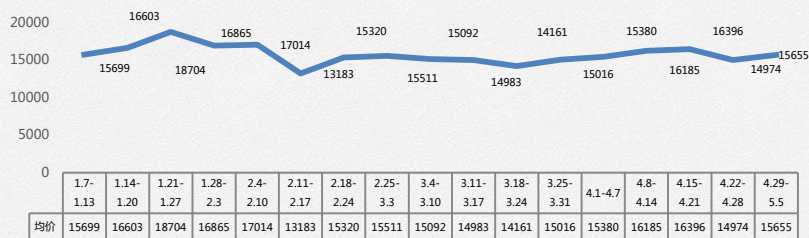
备案：本周SOHO新增供应1.9万m²，备案量1.26万m²，环比下跌39%，均价环比下跌4.5%。

认购：SOHO本周认购2.39万m²，环比上涨33.5%，均价环比下跌10.6%，存量186.34万m²，去化周期约17个月。

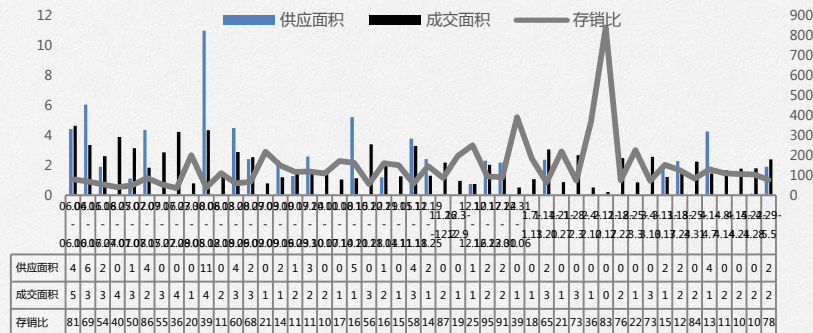
2018年6月至今主城区SOHO备案供销走势



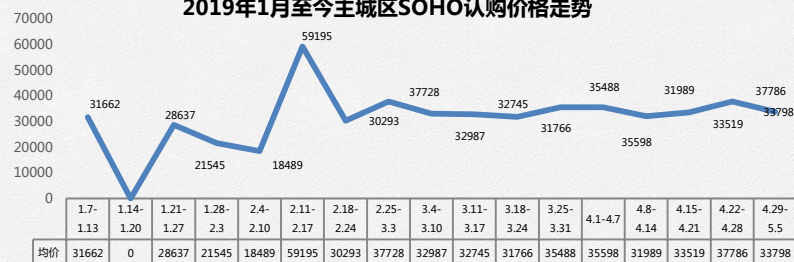
2019年1月至今主城区SOHO备案价格走势



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认购价格走势



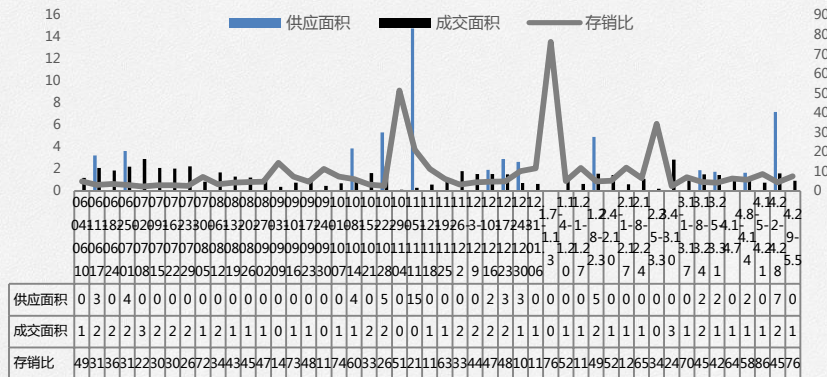
备注：数据来源，锐理数据库

本周LOFT无新增供应，认购量大幅上涨

备案：本周LOFT无新增供应，备案量0.93万m²，环比下跌41.9%，均价环比上涨2.3%。

认购：本周LOFT认购量2.03万m²，环比上涨114%，均价环比下跌33%，存量48.1万m²，去化周期约5个月。

2018年6月至今主城区LOFT备案供销走势



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 (㎡)	均价 (元/㎡)			套数	成交面积 (㎡)	均价 (元/㎡)	
1	龙光世纪中心	成华区	32	1635.28	10187	源滩国际社区	成华区	68	2534.24	14867	
2	碧桂园中环荟	成华区	27	1380.42	13834	融创香璟台	高新区	45	2258.09	13232	
3	融创香璟台	高新区	19	776.76	10711	成华奥园广场	成华区	20	994.98	15731	
4	中港ccpark	锦江区	16	759.95	13537	融创玖樾台	锦江区	18	931.35	12120	
5	保利星荟	高新区	15	619.94	16117	华润东原时光绘	锦江区	14	556.84	12127	
6	成都A区	武侯区	10	519.21	20319	龙湖上城	金牛区	9	401.19	22566	
7	保利天悦	武侯区	7	790.93	26590	时光荟	成华区	9	366.1	14299	
8	梦魔方广场	成华区	6	488.74	13686	泊里中心	成华区	8	456.14	16544	
9	世茂茂立方	成华区	6	249.4	9488	朗诗萃樾	成华区	4	175.75	14556	
10	华宇旭辉锦绣广场	成华区	5	194.85	10481	炎华置信花千集	金牛区	4	156.49	19690	

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 (㎡)	均价 (元/㎡)			套数	成交面积 (㎡)	均价 (元/㎡)	
1	招商大魔方	高新区	150	10031.33	38000	成华奥园广场	成华区	394	15472.51	20000	
2	龙光世纪中心	成华区	53	3120.61	20000	融创香璟台	高新区	20	995.34	50000	
3	融创香璟台	高新区	44	1963.23	50000	源滩国际社区	成华区	13	504.17	22647	
4	保利星荟	高新区	26	1035.12	41350	飞大美誉大厦	青羊区	10	406.78	38000	
5	华侨城	金牛区	18	1097.13	21185	华润东原时光绘	锦江区	10	406.74	15529	
6	华宇旭辉锦绣广场	成华区	14	546.43	19805	龙湖上城	金牛区	10	501.07	50000	
7	碧桂园中环荟	成华区	11	613.82	28000	融创玖樾台	锦江区	9	494.43	30000	
8	中港ccpark	锦江区	10	470.73	35475	泊里中心	成华区	6	321.8	17952	
9	绿地中心	锦江区	8	529.07	21500	时光荟	成华区	6	228.57	30000	
10	保利天悦	武侯区	7	789.62	50000	炎华置信花千集	金牛区	6	226.03	45463	

THANKS

坚守专业，创新价值！

