



GIXI 吉信行<sup>®</sup>

# 成都房地产市场周报

(2019年7月1日-2019年7月7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

## 本周整体市场销售降温，仅主城区SOHO销售量上涨，其余市场均有较大跌幅

- **本周市场信息动态：**7月1日，国务院新闻办公室在北京举行国务院政策例行吹风会，请住房和城乡建设部副部长黄艳介绍城镇老旧小区改造工作情况。住房和城乡建设部副部长黄艳1日表示，为进一步全面推进城镇老旧小区改造工作，将积极创新城镇老旧小区改造投融资机制，吸引社会力量参与。为进一步减轻社会负担，激发市场活力，财政部、国家发展改革委印发《关于减免部分行政事业性收费有关政策的通知》减免不动产登记费并调整了专利收费减缴条件。日前，自然资源部办公厅转发《通知》，要求各地遵照严格执行。2019年7月1日，成都轨道交通集团在其官网发布了8号线二期、27号线一期和30号线一期可行性研究及勘察设计总承包招标公告。这是继这三条线路获批之后，迈出的关键性步骤。
- **土地市场情况：**供应方面：本周成都新增土地供应14宗，主城区有6宗新增供应，共计914.65亩；本周成都土地成交3宗，主城区无土地成交，共计266.57亩，土地类型多为商业用地。
- **商品房市场供销情况：**供应方面：9个项目取得预售许可证，有4个住宅项目供应，主城区没有住宅项目供应。共新增预售面积17.35万 $m^2$ ，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8.41万 $m^2$ ，环比下跌64.7%，均价环比下跌5.3%；近郊认购量12.12万 $m^2$ ，环比下跌44%。
- **公寓市场供销情况：**SOHO本周无新增供应，认购2.37万 $m^2$ ，环比上涨12%，去化周期约19个月。LOFT无新增供应，认购量0.69万 $m^2$ ，环比下跌20.7%，均价环比下跌8.6%，去化周期约14个月。



## 将积极创新城镇老旧小区改造投融资机制；今年7月起三种情形可免缴不动产登记费

1

### 住建部:将积极创新城镇老旧小区改造投融资机制

7月1日，国务院新闻办公室在北京举行国务院政策例行吹风会，请住房和城乡建设部副部长黄艳介绍城镇老旧小区改造工作情况。

住房和城乡建设部副部长黄艳1日表示，为进一步全面推进城镇老旧小区改造工作，将积极创新城镇老旧小区改造投融资机制，吸引社会力量参与。

在国新办1日举行的国务院政策例行吹风会上，黄艳表示，2017年底，住建部在厦门、广州等15个城市启动了城镇老旧小区改造试点，截至2018年12月，试点城市共改造老旧小区106个，惠及5.9万户居民，形成了一批可复制可推广的经验。

她说，从试点及各地反馈的情况看，城镇老旧小区改造涉及面广，是一项系统工程，做好这项工作，需要破解三个难题：一是建立多元化融资机制，加大改造资金筹集力度。二是地方加强统筹协调，强化基层组织建设，发动小区居民通过协商形成共识，积极参与老旧小区改造。三是在改造中因势利导，同步确定小区管理模式、管理规约及居民议事规则，同步建立小区后续管理机制。

黄艳表示，下一步住建部将重点做好五项工作：一是抓紧摸清当地城镇老旧小区的类型、居民改造愿望等需求，在此基础上明确城镇老旧小区改造的标准和对象范围。二是按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的原则，在城镇老旧小区改造中积极开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，加强政府引导和统筹协调，动员群众广泛参与，保证改造工作顺利推进、确保改造取得预期效果。三是积极创新城镇老旧小区改造投融资机制，包括探索金融以可持续方式加大支持力度，运用市场化方式吸引社会力量参与等。四是在城镇老旧小区改造基础上，顺应群众意愿，积极发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务。五是推动建立小区后续长效管理机制。

2

### 今年7月起三种情形可免缴不动产登记费

为进一步减轻社会负担，激发市场活力，财政部、国家发展改革委印发《关于减免部分行政事业性收费有关政策的通知》（简称《通知》），减免不动产登记费并调整了专利收费减缴条件。日前，自然资源部办公厅转发《通知》，要求各地遵照严格执行。

《通知》决定，对三种情形免征不动产登记费，包括：申请办理变更登记、更正登记的；申请办理森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权或林地使用权，及相关抵押权、地役权不动产权利登记的；申请办理耕地、草地、水域、滩涂等土地承包经营权或国有农用地使用权，及相关抵押权、地役权不动产权利登记的。同时，对申请办理车库、车位、储藏室不动产登记，单独核发不动产权属证书或登记证明的，不动产登记费由原非住宅类不动产登记每件550元，减按住宅类不动产登记每件80元收取。

《通知》还调整了专利收费减缴条件。将《财政部国家发展改革委关于印发〈专利收费减缴办法〉的通知》第三条规定可以申请减缴专利收费的专利申请人和专利权人条件，由上年度月均收入低于35000元（年4.2万元）的个人，调整为上年度月均收入低于50000元（年6万元）的个人；由上年度企业应纳税所得额低于30万元的企业，调整为上年度企业应纳税所得额低于100万元的企业。

《通知》自今年7月1日起执行。

## 轨道交通发布三条新地铁线路的总承包招标公告；成都新机场配套道路开建

### 1

#### 成都三条新地铁线迈出关键性步骤

2019年7月1日，成都轨道交通集团在其官网发布了8号线二期、27号线一期和30号线一期的可行性研究及勘察设计总承包招标公告。这是继这三条线路获批之后，迈出的关键性步骤。一般来讲，中国城市轨道交通要经历线网规划、线网近期建设规划、项目可行性研究、工程勘察设计、工程施工、试运行、试运营、竣工验收和项目后评价这些环节。可行性研究及勘察设计是地铁建设的关键环节，决定着后续的地铁运营等各个流程。

根据招标内容，三条线路的工程概况如下：

8号线二期工程分为东北延、西南延两段。东北延：十里店站（不含）-龙潭寺东站（含），线路长6.51km，地下敷设，设车站6座，设停车场一座。西南延：莲花站（不含）~西航港客运中心站（含），线路长1.32km，地下敷设，设车站1座。

27号线一期为栗子湾站（含）-龙吼村站（含），线路长约22.2 km，其中地下线长约13.2km，高架段长约8.8km，地面段长约0.2km。共设车站20座，含地下站13座，高架站7座。设综合检修基地一座。

30号线一期为航枢大道站（含）-洪家桥站（含），线路长约24.78 km，为全地下敷设，共设车站24座，设车辆段和停车场各一座。

### 2

#### 四川新开工14个重点项目 成都新机场配套道路开建

继今年一季度省属企业新开工8个项目之后，省属国有企业二季度集中新开工项目14个，计划总投资670亿元，项目涉及交通、旅游文化、生态环保等领域，主要有交投集团承建的成绵扩容、绵苍高速、苍巴高速项目，铁投集团承建的攀枝花市五星级酒店项目，能投集团遂宁市城镇污水处理建设运营PPP项目，机场集团成都天府国际机场旅客过夜用房、货运区工程等。

成都天府国际空港新城机场配套道路开建 总投资31.15亿元

设在主会场的项目是川投集团成都天府国际空港新城机场配套道路工程，项目总投资31.15亿元，分为两个子项目，分别是机场北物流组团片区道路和东一线南延线道路及综合管廊工程，将与成都天府国际空港新城机场一期同步完成投用。其中，机场北物流组团片区道路建设地点位于成都高新区空港新城，为新建道路，具体包括机场西线、机场北二线、筒机路和迎宾大道共四条道路，总长度约14.871km，建设内容包括道路工程、桥梁工程、涵洞工程、排水工程、交通工程、照明工程、绿化工程及其附属工程。东一线南延线为新建道路，位于简阳草池镇、福田乡，起点接机场南线（在建项目），终点至三岔一线（同期设计），全长约4.2km，道路规划红线宽45m。建设内容包括道路工程、综合管廊工程、排水工程、海绵城市工程、桥梁工程、交通工程、照明工程、景观工程等专业。上述项目对推进天府空港新城建设高质量发展，完善天府空港新城功能，促进天府国际机场建成“国际一流、国内领先”的人文、智慧、绿色机场，具有重要意义。

成都天府国际机场货运区项目位于天府机场西北侧，项目总占地面积610亩，总建筑面积12.2万平方米。机场货运区规模按近期目标年2025年货运吞吐量70万吨设计，其中国内49万吨，国际21万吨。机场货运区项目包括货站工程与货代工程两部分。其中，货站工程包括国内货站、国际货站、一站式联检综合楼、国际特运库、食堂、宿舍、综合业务用房、卡口及门房。货代工程包括二级监管货站、快件中心、查验中心及国际主卡口 国际货运区采用“体化大通关”模式，将国际货站、监管货站、查验中心、快件中心统一纳入一个海关监管园网内。机场货运区工程计划于2019年5月开工，2019年底各单体建筑主体结构完工，2020年9月竣工。





## PART 2

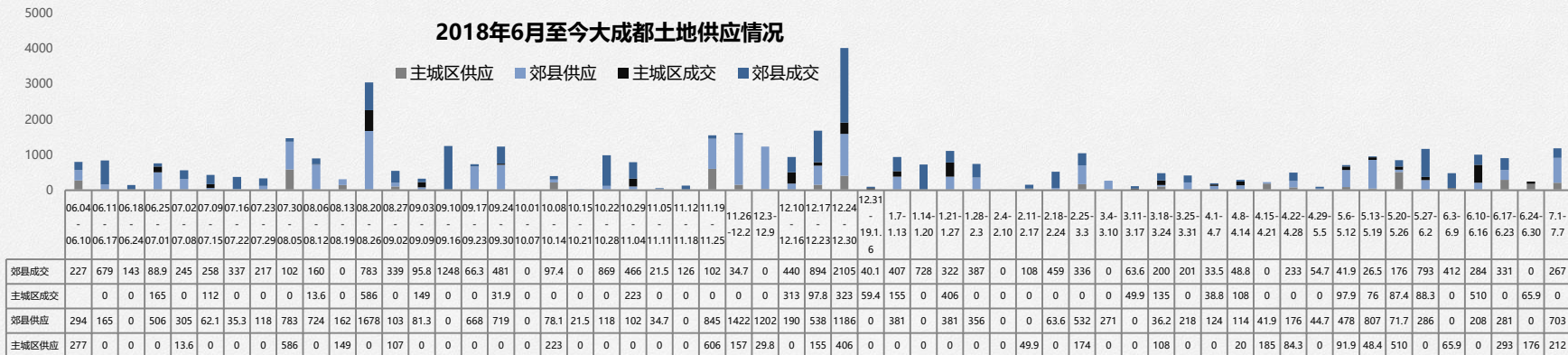
# 土地市场

# 本周成都新增供应土地14宗，成交3宗土地

**供应：**本周新增供应14宗土地，主城区有6宗；净用地面积共计914.65亩。

**成交：**本周成交3宗土地，主城区无成交，土地类型多为商业用地；净用地面积共计266.57亩。

2018年6月至今大成土地供应情况



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
锦江区林家坝片区	31.51	纯住宅	2.50	14000	拍卖	2019-07-31
青白江区清泉大道以南、鸿泰大道以东	26.87	商业	3.00	850	挂牌	2019-08-08
青羊区瑞联路89号	29.37	住宅兼容商业	2.00	13000	拍卖	2019-07-31
成华区保和街道东升社区1、8、9、10组，社区居委会	58.16	纯住宅	2.50	8126	拍卖	2019-07-30
成华区二仙桥西路B地块	42.27	纯住宅	3.00	11595	拍卖	2019-07-30
成华区水碾河路27号附3号	14.45	纯住宅	2.00	12928	拍卖	2019-07-30
青羊区文家街道办事处快活社区2组	35.94	住宅兼容商业	2.00	9294	拍卖	2019-07-30
蒲江县寿安镇德蒲路东侧，德安路北侧	99.03	住宅兼容商业	2.00	1425	拍卖	2019-07-25
新都区斑竹园镇德木社区1、6组、龙桥镇瑞云社区17、18组	127.15	住宅兼容商业	1.80	1900	拍卖	2019-07-25
新都区大丰街道太平社区	118.41	纯住宅	2.00	6200	拍卖	2019-07-25

新津县花源镇柳河村9组	35.1	纯住宅	1.80	4600	拍卖	2019-07-25
双流区黄水镇红桥社区5、6组	103.28	纯住宅	1.50	5000	拍卖	2019-07-24
天府新区华阳街道香山村四、十组（天府新区麓湖片区，蜀山路东侧，青岛路南侧）	99.94	住宅兼容商业	2.00	9004	拍卖	2019-07-24
天府新区华阳街道香山村一、二、四、十组（天府新区麓湖片区，蜀山路东侧，青岛路南侧）	93.19	住宅兼容商业	2.00	9004	拍卖	2019-07-24

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
新都区三河街道长龙社区14组	15.02	商业	1530	2298	2	1.50	2019-07-04	成都新睿阳房地产开发有限公司
天府新区华阳街道香山村三、五组，兴隆街道罗家店村五组	208.12	住宅兼容商业	6415	222481	0	34.68	2019-07-03	成都轨道交通城市发展集团有限公司
温江区柳城街道万盛社区8、10、11组	43.42	商业	862	9987	0	11.58	2019-07-01	成都温江鱼凫万盛轨道交通城市发展有限公司

备注：数据来源，成都国土资源局





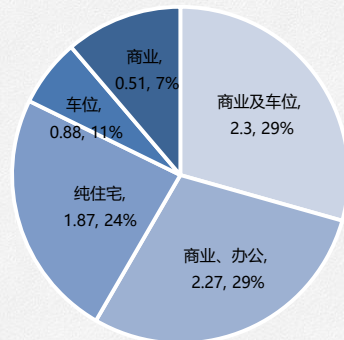
## PART 3

# 住宅市场

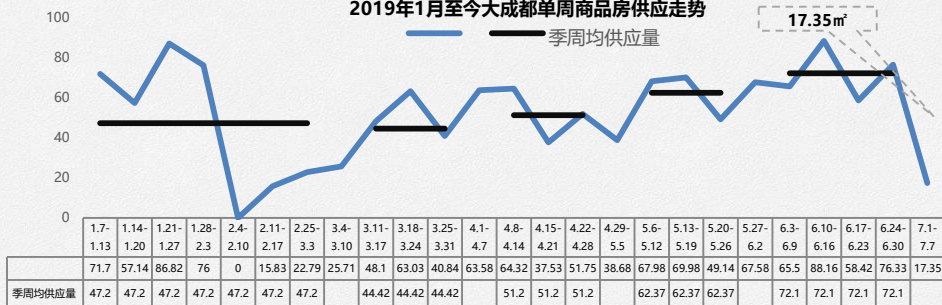
# 9个项目取得预售，共新增预售面积17.35万m<sup>2</sup>

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> )
51011220193136	天悦龙栖台小区	龙泉驿区	住宅、公寓	32472	2019/7/5	10387	/
51011220193135	艺锦湾五期	龙泉驿区	地下机动车库	8795.6	2019/7/5	/	/
100175	潮蓉金沙彦府	青羊区	商业、酒店、车位	22990	2019/7/5	/	/
51011620193029	润扬时代音符小区	双流区	住宅、公寓	31624	2019/7/3	11717	/
51011720193027	天琅	郫都区	商业/办公	22734	2019/7/3	/	/
51011720193028	同森·锦熙三期	郫都区	商业	5147	2019/7/3	/	/
51013220190728	保利荔园天府和悦花园	新津县	住宅	12638	2019/7/2	/	/
51011220193022	紫境东来府一期	龙泉驿区	住宅、公寓, 住宅、住宅戊类储藏室	31028	2019/7/1	25091	/
51011420193021	保利狮子湖小区	新都区	住宅	6077.1	2019/7/1	18908	/

新增项目物业类型占比



2019年1月至今大成都单周商品房供应走势



备注：数据来源，成都房管局网站

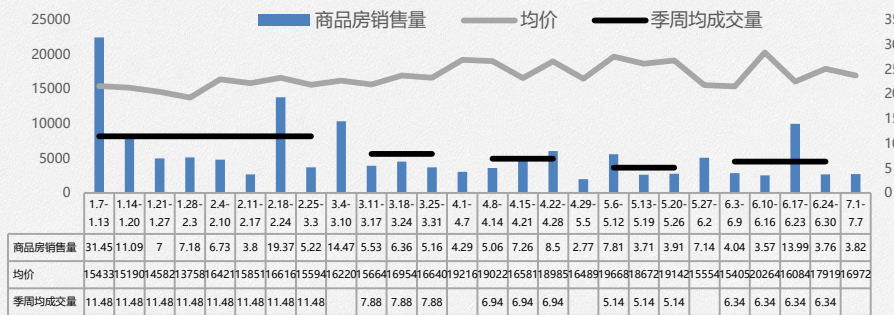


# 本周主城区住宅成交量大幅下跌，但均价总体也有小幅下跌

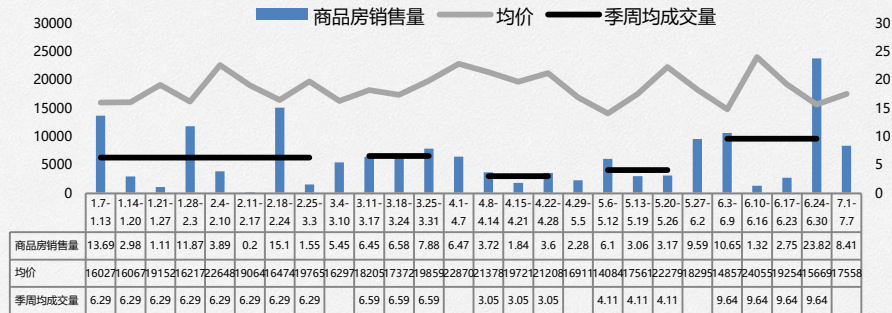
备案：主城区住宅备案量3.82万㎡，环比上涨1.6%，均价16972元/㎡，环比下跌5.3%。

认购：本周主城区认购量8.41万㎡，环比下跌64.7%。均价17558元/㎡，环比上涨12%。

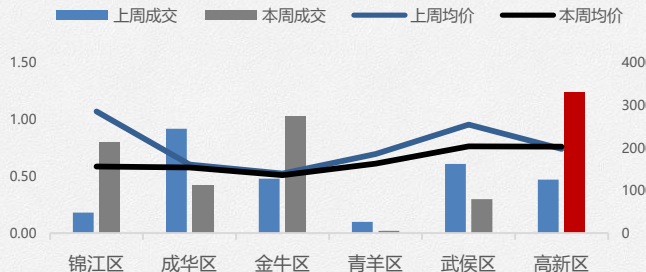
### 2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



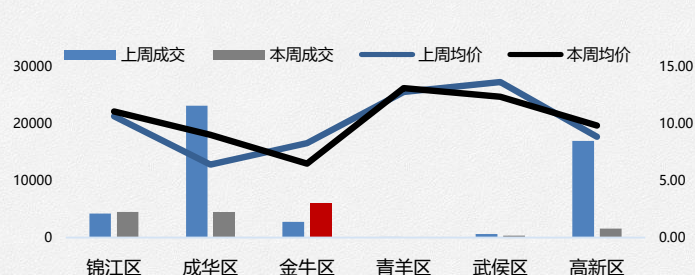
### 2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



### 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

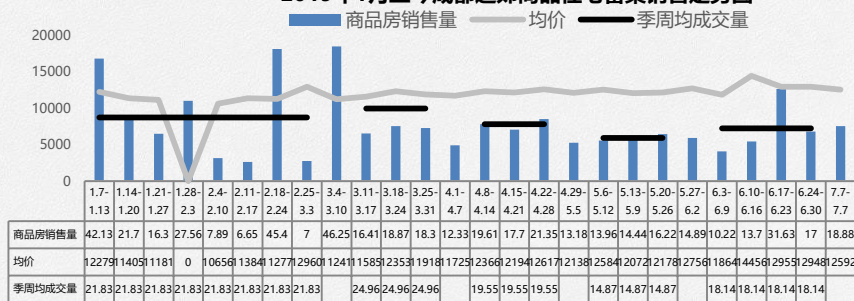


# 本周近郊住宅成交量持续下跌，成交均价则小幅下跌

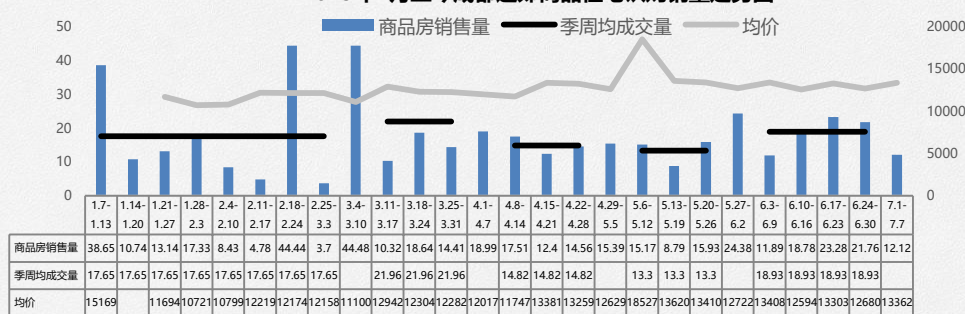
备案：本周近郊备案量18.88万<sup>m</sup>²，环比上涨11%，均价12592元/<sup>m</sup>²，环比下跌2.7%。

认购：本周近郊认购量12.12万<sup>m</sup>²，环比下跌44%，均价13362元/<sup>m</sup>²，环比上涨5.4%。

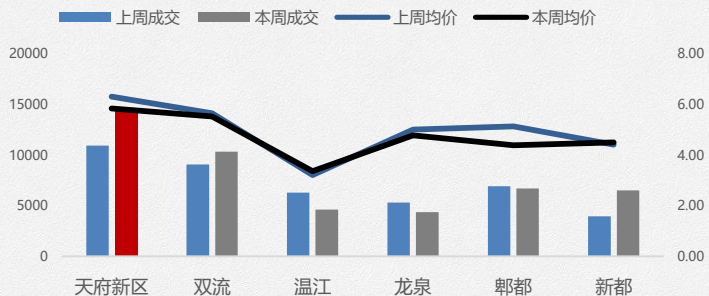
### 2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



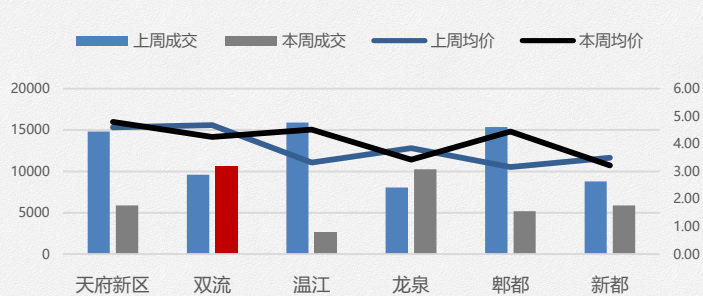
### 2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



### 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 (m²)	均价 (元/m²)			套数	成交面积 (m²)	均价 (元/m²)	
1	融创玖樾台	锦江区	49	6803.6	13933	建发浅水湾 (千岛国际)	天府新区	201	28449.15	12140	
2	北斗七星城	金牛区	40	4727.64	10817	蓝润城	双流区	97	11890.6	12090	
3	保利天望广场	金牛区	18	2384.52	15506	中航城	郫都区	64	5954.57	9174	
4	宸光 and 悦	高新区	17	2510.68	18458	泰华锦城	龙泉驿区	59	3019.71	8808	
5	德商御璟天骄	高新区	15	2237.56	24882	恒大御龙天峰	龙泉驿区	55	6162.15	9785	
6	仁美熙和府	高新区	14	1423.8	18202	麓湖生态城 (麓湖新城)	天府新区	48	8986.94	22969	
7	新鼎鼎南川宇	高新区	13	1478.86	17236	中铁城	温江区	46	4908.23	6616	
8	恒大中央广场	成华区	9	1700.93	17906	中铁天宏康郡	郫都区	42	3719.06	6131	
9	中国铁建西派城	武侯区	9	1843.84	17912	优品道锦绣	天府新区	39	5726.72	13084	
10	卓越珑樾府	高新区	9	1300.57	23299	百郦锦城	新都区	37	3909.21	11863	

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)			套数	成交面积 (m²)			
1	北京城建龙樾熙城	金牛区	187	22067	百悦天鹅湖	龙泉驿区	150	18248.14			
2	仁恒滨河湾	锦江区	104	19273.46	蓝润城	双流区	86	10477.16			
3	合能铂悦府	成华区	100	15953.14	合力达卓越南城	双流区	48	4415.6			
4	首钢蓉城里	成华区	41	4169.58	恒大御龙天峰	龙泉驿区	41	4578.7			
5	锦辰佳苑	高新区	19	1374.45	中海锦江城	天府新区	32	4302			
6	北斗七星城	金牛区	14	1847.2	保利熙园	郫都区	31	3630.21			
7	新希望锦官府	锦江区	14	2040.9	俊发滨河俊园	新都区	31	3196.83			
8	中南海棠集	金牛区	14	1777.16	泰华锦城	龙泉驿区	27	1361.99			
9	德商御璟天骄	高新区	12	1814.07	蓝湾公馆	新都区	25	2399.54			
10	中粮珑悦锦云	成华区	12	1578.95	保利天空之城	天府新区	19	3480.09			



## PART 4

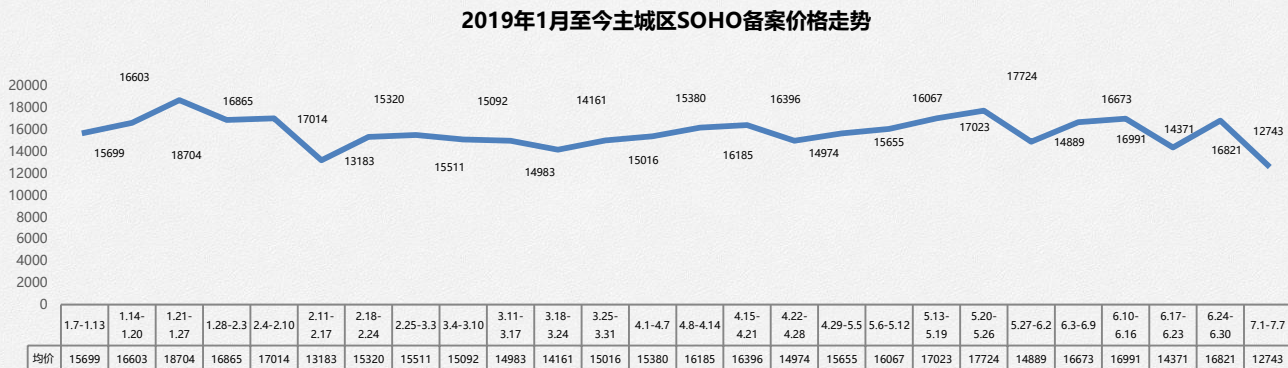
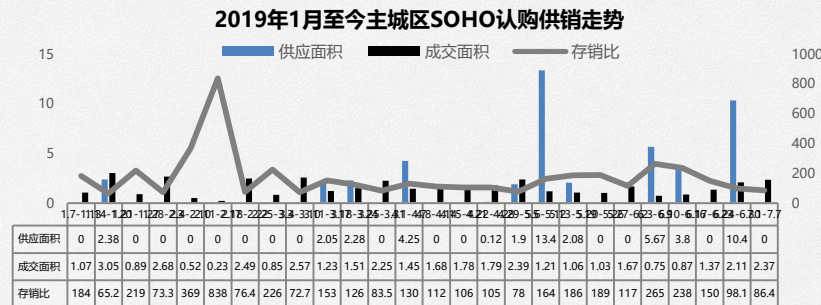
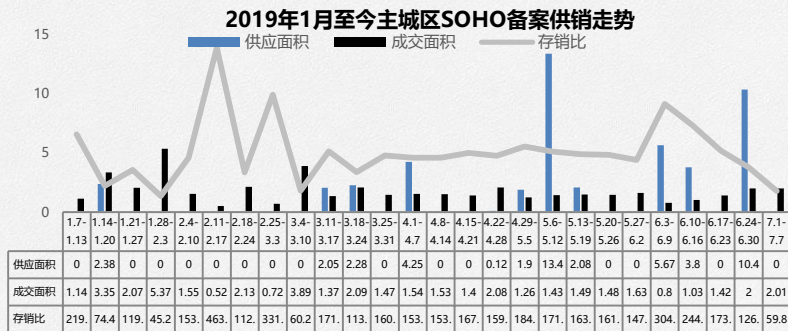
# 公寓市场



# 本周SOHO无新增供应，成交量持续上涨，去化速度加快

备案：本周SOHO无新增供应，备案量2.01万㎡，环比持平，均价环比下跌24.2%。

认购：SOHO本周认购2.37万㎡，环比上涨12%，存量204.8万㎡，去化周期约19个月。

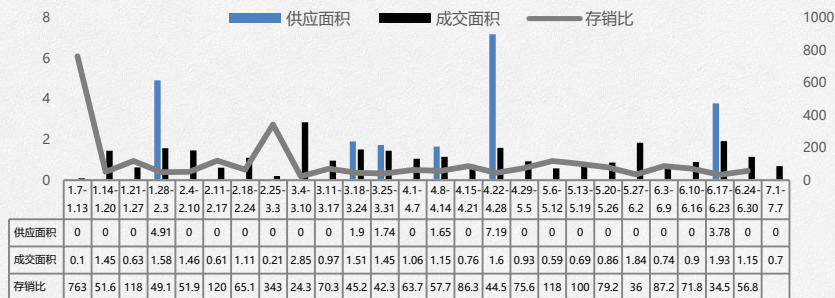


# 本周LOFT无新增供应，成交持续下跌，均价也有小幅下跌

备案：本周LOFT无新增供应，备案量0.7万m<sup>2</sup>，环比下跌39%，均价环比下跌8.6%。

认购：本周LOFT认购量0.69万m<sup>2</sup>，环比下跌20.7%，存量43.7万m<sup>2</sup>，去化周期约14个月。

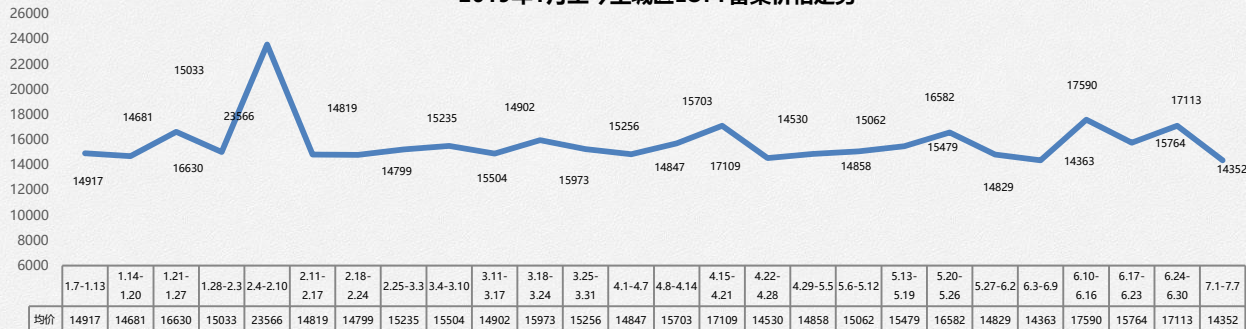
### 2018年6月至今主城区LOFT备案供销走势



### 2018年6月至今主城区LOFT认购供销走势



### 2019年1月至今主城区LOFT备案价格走势





# 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 <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	戎盛苑	武侯区	118	7862.36	9856	成华奥园广场	成华区	31	1279.53	15219	
2	龙光世纪中心	成华区	46	2797.64	10326	龙湖星悦荟	武侯区	30	1223.33	13623	
3	武侯万达广场	武侯区	36	2251.28	14494	华润东原时光绘	锦江区	26	991.45	14219	
4	世茂茂立方	成华区	17	666.34	9529	融创玖樾台	锦江区	20	1031.07	12114	
5	招商大魔方	高新区	11	645.9	21566	时光荟	成华区	13	530.37	14319	
6	中港ccpark	锦江区	9	420	14026	世茂茂立方	成华区	9	510.96	12538	
7	中粮天府宸悦	高新区	9	356.34	17209	炎华置信花千集	金牛区	7	265.2	20446	
8	成华奥园广场	成华区	8	326.67	13527	泊里中心	成华区	5	269.14	16554	
9	恒大望江华府	锦江区	8	889.79	23504	源滩国际社区	成华区	5	179.98	16358	
10	华宇旭辉锦绣广场	成华区	7	310.38	10784	电建地产泛悦城市广场	成华区	3	123.01	12633	

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 <sup>2</sup> )			套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )			
1	戎盛苑	武侯区	118	7862.36	龙湖星悦荟	武侯区	37	1510.65			
2	大陆潮里	成华区	54	2635.59	融创玖樾台	锦江区	36	1851.55			
3	武侯万达广场	武侯区	36	2251.28	世茂茂立方	成华区	20	1126.3			
4	朗诗熙华府	高新区	29	1592.66	时光荟	成华区	11	454.18			
5	城市春天	高新区	18	1379.05	华润东原时光绘	锦江区	10	386.07			
6	成华奥园广场	成华区	17	725.13	飞大美誉大厦	青羊区	9	377.55			
7	华宇旭辉锦绣广场	成华区	14	573.6	电建地产泛悦城市广场	成华区	6	330.12			
8	和泓东28	成华区	13	499.19	COSMO天廊	锦江区	5	453.88			
9	世茂茂立方	成华区	12	492.08	成华奥园广场	成华区	4	137.21			
10	龙湖梵城	成华区	9	684.97	泊里中心	成华区	2	100.64			

# THANKS

坚守专业，创新价值！

