



GIXI 吉信行<sup>®</sup>

# 成都房地产市场周报

(2019年7月8日-2019年7月14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

## 本周主城区住宅市场降温，近郊放量，SOHO迎高供应

- **本周市场信息动：**态财政和自然资源主管部门正拟对地方政府的土地储备项目进行的各项工作、财务指标等，进行全面绩效评价。这一绩效评价将与日后土地储备预算的情况挂钩。据国家发改委网站消息，为了完善房地产企业发行外债备案登记管理，强化市场约束机制，防范房地产企业发行外债可能存在的风险，促进房地产市场平稳健康发展，发改委对房地产企业发行外债申请备案登记提出若干要求，包括只用于置换未来一年内到期的中长期境外债务、加强信息披露等。在二手房价上，15城中，成都、郑州、上海（楼盘）、武汉较去年同期出现超过5%以上的降幅，其中，成都成交均价下降10.14%，成为15个城市中降幅最大的城市。
- **土地市场情况：**供应方面：本周成都新增土地供应11宗，主城区有7宗新增供应，共计679.12亩；本周成都土地成交3宗，主城区土地成交1宗，共计487.46亩，土地类型多为住兼商用地。
- **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2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34.64万 $m^2$ ，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6.06万 $m^2$ ，环比下跌28%，均价环比下跌1.4%；近郊认购量17.03万 $m^2$ ，环比上涨40.5%。
- **公寓市场供销情况：**SOHO本周新增供应3.51万 $m^2$ ，认购2.03万 $m^2$ ，环比上涨14%，去化周期约23个月。LOFT无新增供应，认购量0.66万 $m^2$ ，环比下跌4.3%，均价环比下跌7.1%，去化周期约14个月。

## 财政土地主管部门拟对土地储备进行绩效评价；房企发行外债规则调整

### 1

#### 财政土地主管部门拟对土地储备进行绩效评价

财政和自然资源主管部门正拟对地方政府的土地储备项目进行的各项工作、财务指标等，进行全面绩效评价。这一绩效评价将与日后土地储备预算的情况挂钩。

这意味着地方政府完成发债，以土地储备的科目获得融资后，必须提高土地储备资金的使用效率，当年度土地储备项目的进展如果不顺利，很可能将影响到其下一年度的发债融资，进而影响到可供使用、出让的土地数量，这将对地方的钱袋子产生连带影响。

这种绩效评价，是建立在近半年来对地方政府土地储备项目“给出路”的基础上的。先是财政部、原国土资源部联合下发通知，试点发行地方土地储备专项债券，用于解决地方土地收储、整理所需的资金问题；此后，财政部、自然资源部又下发文件，对土地储备项目实施预算管理。

记者了解到，对地方政府土地储备项目的绩效评价工作，是在土地储备项目实施完毕、预算执行结束后进行，掌握绩效评估权力的，是财政和自然资源主管部门。

“按照现在知会的主要意见，在绩效评估前，土地储备机构先对土地储备项目资产开展自评工作，重点是看收支预算是否平衡，如果不平衡，就要先调整收支平衡的方案，这个要按照相关的程序来。”中部地区某省自然资源厅人士告诉记者。

按照财政部、自然资源部的相关规定，收支平衡方案须由土地储备机构制定或调整，如果在自评环节发现收支不能平衡，调整方案要报请财政、自然资源主管部门批准，待批准后，才能实施调整。

“自评、第三方评估还是主管部门的绩效评价，这个形式本身并不是最重要的，最重要的是，评估结果、绩效评价的结果，将影响到来年的专项债的预算、资金使用等很多方面的问题，所以地方政府，尤其是土地储备项目所在地的政府，是非常重视的。”前述东部某省自然资源厅的人士告诉记者。

根据财政部的规定，财政部门应当委托第三方评估机构对土地储备机构年度自评结果进行再评估，再评估结果作为调整相应中期财政规划和核定专项债务限额、土地储备专项债券额度的依据。

记者了解到，国务院主管部门，将在经人大审议通过的地方债务总额规模以内，确定年度土地储备专项债券的额度。一旦因为评估结果未能达到要求，很可能将影响下一年度该地方土地储备专项债券的额度、规模等方面的问题。

### 2

#### 发改委:房企发行外债只用于置换未来一年内到期的中长期境外债务

据国家发改委网站消息，为了完善房地产企业发行外债备案登记管理，强化市场约束机制，防范房地产企业发行外债可能存在的风险，促进房地产市场平稳健康发展，发改委对房地产企业发行外债申请备案登记提出若干要求，包括只用于置换未来一年内到期的中长期境外债务、加强信息披露等。

文件要求，房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。房地产企业在外债备案登记申请材料中要列明拟置换境外债务的详细信息，包括债务规模、期限情况、经我委备案登记情况等，并提交《企业发行外债真实性承诺函》。

在加强信息披露方面，文件要求，房地产企业必须在募集说明书等文件中需明确资金用途等情况。

此外，文件还指出，房地产企业应制定发行外债总体计划，统筹考虑汇率、利率、币种及企业资产负债结构等因素，稳妥选择融资工具，灵活运用货币互换、利率互换、远期外汇买卖、期权、掉期等金融产品，合理持有外汇头寸，保持境内母公司外债与境外分支机构外债、人民币外债与外币外债、短期外债与中长期外债、内债与外债合理比例，有效防控外债风险。

## 双凤桥TOD和行政学院站TOD项目落地；成都二手房价降超10%

### 1

#### 双凤桥TOD和行政学院站TOD项目落地

上午十点，成都土地拍卖席迎来一道超豪华“TOD大餐”，两宗合计496亩TOD项目用地，被成都轨道城市发展集团有限公司摘得。

其中，位于武侯区簇桥街道办事处206亩宗地，成交楼面地价为6594元/平方米，溢价率为0%；

另一宗位于龙泉驿区大面街道的289亩宗地，成交楼面地价为8370元/平方米，溢价率为0%；

一号宗地其实是“回锅肉”，在去年3月27日的土拍中，该宗地起拍楼面价为8500元/㎡，最终该宗地由于出让条件苛刻，导致流拍。

回到今日土拍，作为双凤桥站TOD项目用地，该宗地楼面起拍价将降至6594元/㎡，土地出让条件增加了竞买人要求。目前双凤桥站TOD项目或将联合武青南路站、武青西四路站等站点正在进行一体化设计，一体化前期方案设计已经完成。

二号宗地地块紧邻地铁2号线与9号线（在建）换乘站行政学院站，在已经公布的TOD规划中，行政学院是龙泉十分重要的一个TOD项目。

根据中建西南院去年10月在官网发布消息，该院中标成都龙泉车辆段和行政学院站两个TOD项目一体化研究到施工图全过程设计权。该项目以“东进门户、创驿绿谷”为主题，打造一处以公共交通结合慢行体系为主要出行方式的“活力中心”。项目建成后将成为成都向东的生态公园、城市门户。

### 2

#### 上半年全国二手房价分化:成都降超10%

2019年上半年，全国二手房市场出现分化，包括价格等指标。

据了解，空白研究院选取了全国热门的15个一二线城市作为研究样本。根据报告，2019年上半年，苏州市场表现相对较好，主要体现在相较去年同期，成交均价有所上涨，客户成交周期下降，购房者成交周期的缩短及市场议价空间有所下降。反观，武汉（楼盘）、成都、郑州（楼盘）三个城市，不仅成交均价相较去年同期下降较多，业主和客户的成交周期也显著延长，市场可能有所降温。

北京（楼盘）联盟：上半年全国二手房价分化：苏州涨幅较大 成都降超10%（二）根据空白研究院发...

在二手房价上，15城中，成都、郑州、上海（楼盘）、武汉相较去年同期出现超过5%以上的降幅，其中，成都成交均价下降10.14%，成为15个城市中降幅最大的城市。苏州、大连（楼盘）成交均价相较去年同期涨幅超过5%，上涨幅度相对较大。

在成交周期上，除了苏州，其他14城2019年上半年业主成交周期普遍相较2018年同期明显延长，上海成交周期达到132天，其次是郑州123天，第三是杭州（楼盘）122天，成都、西安（楼盘），相较去年同期分别增加62天、56天，而苏州主成交周期相较2018年同期出现微降，降幅为2.3%。

成交周期延长，业主端交易变得困难，降价出售房源增多。根据空白研究院，15个城市中有10个城市降价成交房源的占比已经超过50%，成都最高达到了75%，意味着3/4的房子降价后才成交。

北京联盟：上半年全国二手房价分化：苏州涨幅较大 成都降超10%（三）根据空白研究院发...

对于今年下半年的房地产政策走势，空白研究院创始人杨现领认为，行政管制政策可能会结构性松动，但绝不会允许产生“大起大落”。一旦市场出现过热倾向，政府一定会立即增加调控的力度，就如同年初的苏州一样，进行政策追加。

公开资料显示，杨现领曾为贝壳找房研究院院长，2019年3月11日离职后创办空白研究院，聚焦新房与二手房交易、租赁与公寓、房地产后服务、国内外经纪生态等研究，目标是立足于研究和数据，通过专业知识的生产，为不动产领域的从业者提供先进、实用、有效的知识，打造居住



## PART 2

# 土地市场





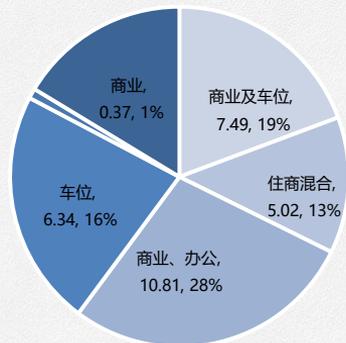
## PART 3

# 住宅市场

# 9个项目取得预售，共新增预售面积34.64万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> ) |
|----------------|--------------|------|------------|------------------------|-----------|----------------------------|--------------------------|
| 51011620193320 | 润和城          | 双流区  | 商业、办公      | 19624.8                | 2019/7/12 | /                          | /                        |
| 51011620193321 | 景悦城三期        | 双流区  | 商业、办公      | 13604.9                | 2019/7/12 | /                          | /                        |
| 51011620193323 | 西南会缘汽车汽配物流中心 | 双流区  | 商业         | 3670.8                 | 现房        | /                          | /                        |
| 51011620193322 | 中铁骑士府邸(二期)   | 双流区  | 车位         | 63406.8                | 2019/7/12 | /                          | /                        |
| 51010520193325 | 新兴产业示范大厦     | 青羊区  | 商业、办公、机动车位 | 74881.3                | 2019/7/12 | /                          | /                        |
| 51010920193324 | 莱普敦中心        | 高新区  | 办公         | 81679.5                | 2019/7/12 | /                          | /                        |
| 51011620193221 | 王府花园三期       | 双流区  | 住宅、公寓      | 33835.1                | 2019/7/11 | 10998                      | /                        |
| 51011520193142 | 国色天乡旅游商业街    | 温江区  | 办公         | 5500.3                 | 2019/7/9  | /                          | /                        |
| 51011720193137 | 金安花苑         | 郫都区  | 住宅/公寓/商业   | 50197.6                | 2019/7/8  | 4867                       | /                        |

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，成都房网网站

# 本周主城区住宅成交量有所下跌，成交均价总体保持平稳

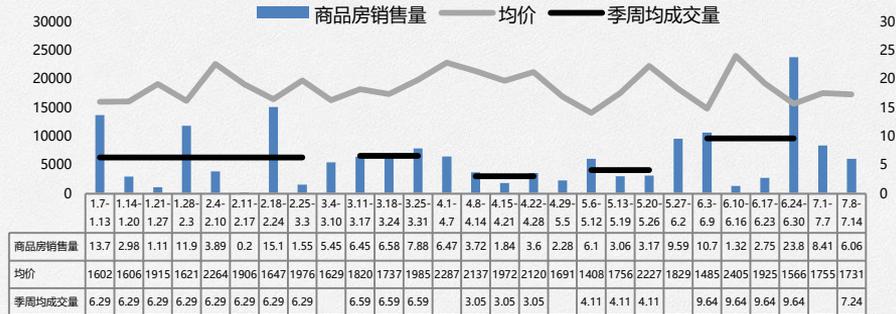
备案：主城区住宅备案量6.61万㎡，环比上涨73%，均价17193元/㎡，环比上涨1.3%。

认购：本周主城区认购量6.06万㎡，环比下跌28%。均价17315元/㎡，环比下跌1.4%。

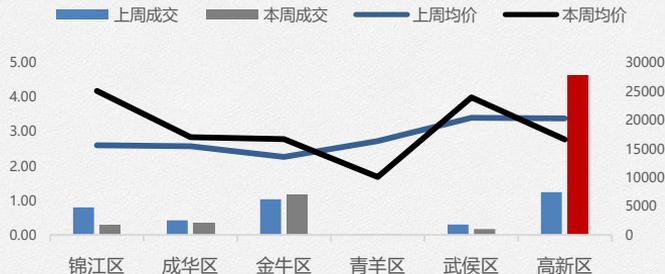
### 2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



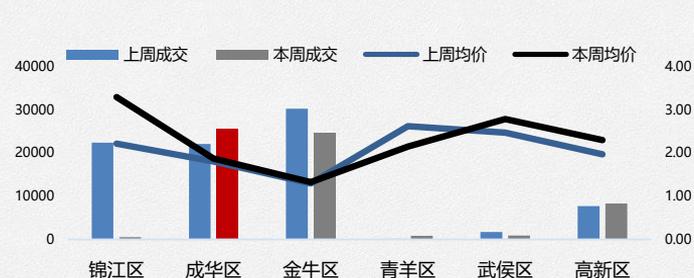
### 2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



### 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

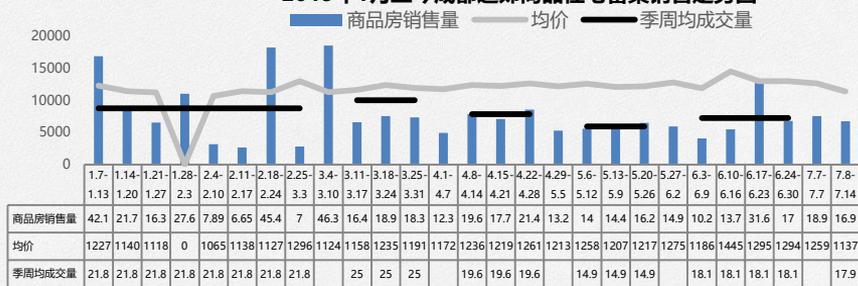


# 本周近郊住宅成交量回升明显，成交均价则小幅下跌

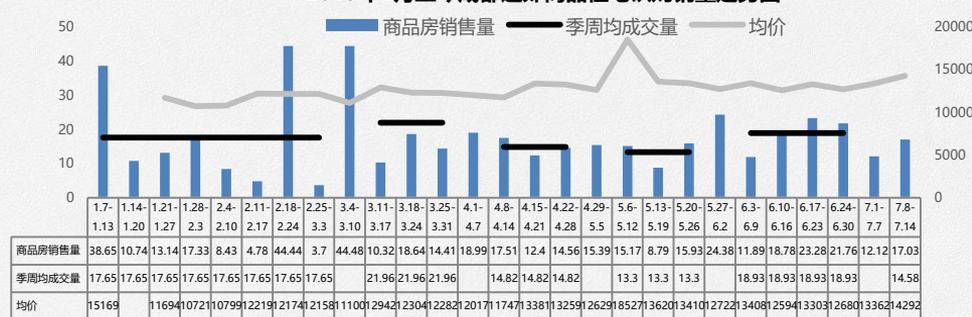
备案：本周近郊备案量16.87万<sup>m</sup>²，环比下跌10.6%，均价11370元/<sup>m</sup>²，环比下跌9.7%。

认购：本周近郊认购量17.03万<sup>m</sup>²，环比上涨40.5%，均价14292元/<sup>m</sup>²，环比上涨7%。

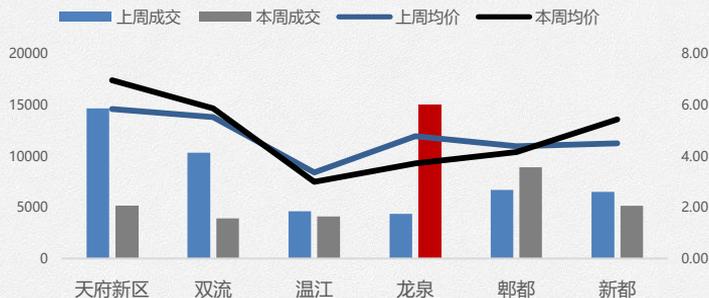
### 2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



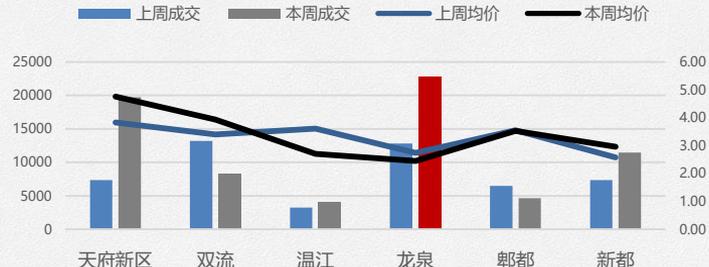
### 2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



### 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 (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             | 中建天府公馆 | 高新区 | 189 | 26788.71               | 14179                  | 招商依云上城       | 龙泉驿区 | 407 | 43842.66               | 8681                   |  |
| 2             | 仁美熙和府  | 高新区 | 95  | 9844.54                | 18000                  | 蓝光长岛城        | 郫都区  | 253 | 23888.27               | 9263                   |  |
| 3             | 万科璟南堂  | 高新区 | 29  | 3566.6                 | 21053                  | 中铁城          | 温江区  | 98  | 10664.53               | 6641                   |  |
| 4             | 保利天汇   | 金牛区 | 26  | 3221.6                 | 13037                  | 保峰玖著         | 新都区  | 65  | 7519.04                | 9412                   |  |
| 5             | 中南海棠集  | 金牛区 | 26  | 3327.34                | 12289                  | 合力达卓越南城      | 双流区  | 51  | 4466.16                | 10963                  |  |
| 6             | 融信锦溪公馆 | 金牛区 | 20  | 2711.09                | 27181                  | 百悦天鹅湖        | 龙泉驿区 | 38  | 4845.98                | 12395                  |  |
| 7             | 德商御璟天骄 | 高新区 | 14  | 2111.4                 | 24640                  | 麓湖生态城(麓湖新城)  | 天府新区 | 36  | 5964.81                | 24504                  |  |
| 8             | 恒大中央广场 | 成华区 | 14  | 2711.31                | 17897                  | 中洲中央公园       | 新都区  | 30  | 6230.39                | 20211                  |  |
| 9             | 卓越珑樾府  | 高新区 | 12  | 1716.57                | 23635                  | 保利狮子湖        | 新都区  | 25  | 3442.67                | 13000                  |  |
| 10            | 保利天和   | 金牛区 | 11  | 1514.96                | 15083                  | 奥园天骄         | 双流区  | 21  | 2464.06                | 18347                  |  |

| 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 (m <sup>2</sup> ) |                  |              | 套数  | 成交面积 (m <sup>2</sup> ) |  |  |  |
| 1            | 北京城建龙樾熙城 | 金牛区 | 141 | 19008.04               | 招商依云上城           | 龙泉驿区         | 266 | 31854.73               |  |  |  |
| 2            | 合能铂悦府    | 成华区 | 75  | 12571.11               | 麓湖生态城(麓湖新城)      | 天府新区         | 171 | 26391.89               |  |  |  |
| 3            | 恒大中央广场   | 成华区 | 57  | 10752.36               | 滨江和城             | 天府新区         | 108 | 13295.54               |  |  |  |
| 4            | 万科璟南堂    | 高新区 | 39  | 4822.57                | 七一城市森林花园(七一国际广场) | 新都区          | 62  | 7975.85                |  |  |  |
| 5            | 中南海棠集    | 金牛区 | 17  | 2208.17                | 世茂花香首府(世茂城)      | 龙泉驿区         | 51  | 6208.5                 |  |  |  |
| 6            | 锦辰佳苑     | 高新区 | 11  | 751.29                 | 创智东天府锦           | 龙泉驿区         | 38  | 4850.27                |  |  |  |
| 7            | 保利天汇     | 金牛区 | 10  | 1162.28                | 恒大御龙天峰           | 龙泉驿区         | 34  | 3853.66                |  |  |  |
| 8            | 中粮珑悦锦云   | 成华区 | 10  | 1357.75                | 保峰玖著             | 新都区          | 30  | 3660.3                 |  |  |  |
| 9            | 保利天和     | 金牛区 | 9   | 1127.73                | 绿地新里桃溪川名邸        | 龙泉驿区         | 23  | 2730.47                |  |  |  |
| 10           | 交大归谷建设派  | 成华区 | 9   | 487.59                 | 中海云麓世家           | 双流区          | 23  | 2908.34                |  |  |  |



## PART 4

# 公寓市场

# 本周SOHO新增供应3.51万m<sup>2</sup>，成交量小幅下跌，均价上涨明显

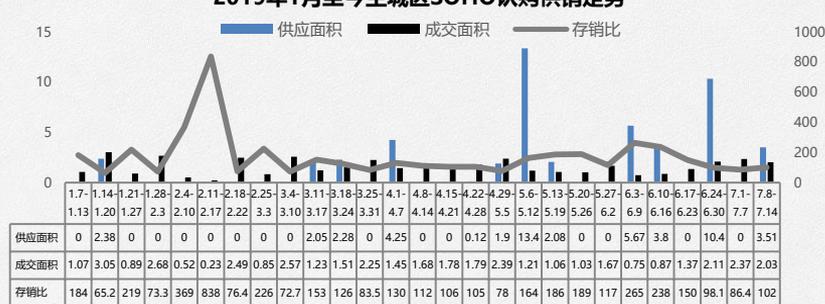
备案：本周SOHO新增供应3.51万m<sup>2</sup>，备案量1.82万m<sup>2</sup>，环比下跌9.5%，均价环比上涨51.3%。

认购：SOHO本周认购2.03万m<sup>2</sup>，环比下跌14%，存量206.4万m<sup>2</sup>，去化周期约23个月。

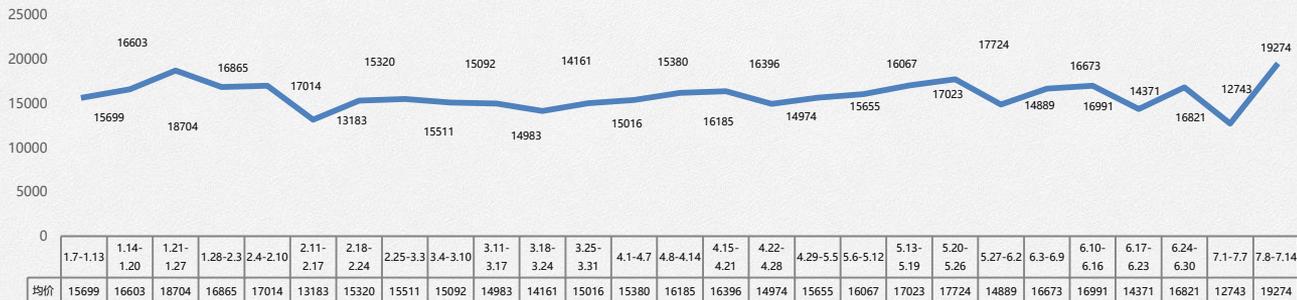
### 2019年1月至今主城区SOHO备案供销走势



### 2019年1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

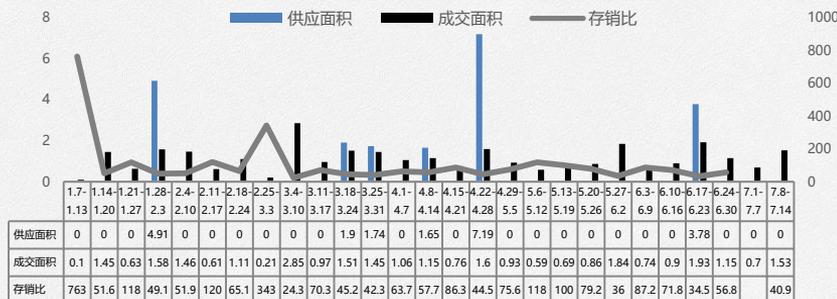


# 本周LOFT无新增供应，成交量持续下跌，均价也有小幅下跌

备案：本周LOFT无新增供应，备案量1.53万m<sup>2</sup>，环比上涨119%，均价环比下跌7.1%。

认购：本周LOFT认购量0.66万m<sup>2</sup>，环比下跌4.3%，存量42.6万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            | 城市春天      | 高新区 | 44 | 3188                   | 9433                   | 嘉年华国际社区      | 高新区 | 196 | 8082.78                | 9489                   |  |
| 2            | 华侨城       | 金牛区 | 31 | 2259.65                | 14662                  | 成华奥园广场       | 成华区 | 30  | 1267.86                | 15311                  |  |
| 3            | 龙光世纪中心    | 成华区 | 24 | 1584.9                 | 10424                  | 飞大美誉大厦       | 青羊区 | 21  | 882.49                 | 27047                  |  |
| 4            | 润富国际花园    | 高新区 | 20 | 825.46                 | 25571                  | 龙湖星悦荟        | 武侯区 | 20  | 814.2                  | 13702                  |  |
| 5            | 托尼洛兰博基尼酒店 | 锦江区 | 18 | 2388.26                | 49227                  | 西城壹号         | 青羊区 | 17  | 662.12                 | 20134                  |  |
| 6            | 保利星荟      | 高新区 | 17 | 661.43                 | 16288                  | 龙湖上城         | 金牛区 | 16  | 762.59                 | 22582                  |  |
| 7            | 碧桂园中环荟    | 成华区 | 11 | 595.37                 | 15192                  | 泊里中心         | 成华区 | 14  | 680.76                 | 16514                  |  |
| 8            | 华润时光里     | 高新区 | 10 | 291.11                 | 12662                  | 佳年华广场        | 成华区 | 8   | 357.1                  | 12196                  |  |
| 9            | 中港ccpark  | 锦江区 | 10 | 457.45                 | 13817                  | 融创香璟台        | 高新区 | 7   | 406.63                 | 13148                  |  |
| 10           | 世茂茂立方     | 成华区 | 9  | 382.76                 | 9534                   | 融创玖樾台        | 锦江区 | 6   | 305.93                 | 12208                  |  |

| 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            | 峰度天下      | 高新区 | 91 | 3907.56                | 飞大美誉大厦  | 青羊区          | 31 | 1301.34                |  |  |  |
| 2            | 保利国际广场    | 高新区 | 49 | 3268.27                | 世茂茂立方   | 成华区          | 26 | 1469.02                |  |  |  |
| 3            | 保利星荟      | 高新区 | 26 | 1095.03                | 龙湖上城    | 金牛区          | 14 | 683.94                 |  |  |  |
| 4            | 城市春天      | 高新区 | 26 | 1808.95                | 龙湖星悦荟   | 武侯区          | 14 | 572.35                 |  |  |  |
| 5            | 华侨城       | 金牛区 | 19 | 1553.5                 | 融创玖樾台   | 锦江区          | 14 | 713.53                 |  |  |  |
| 6            | 世茂茂立方     | 成华区 | 18 | 755.4                  | 西城壹号    | 青羊区          | 11 | 440.43                 |  |  |  |
| 7            | 托尼洛兰博基尼酒店 | 锦江区 | 17 | 2238.8                 | 融创香璟台   | 高新区          | 6  | 388.72                 |  |  |  |
| 8            | 碧桂园中环荟    | 成华区 | 11 | 625.22                 | 泊里中心    | 成华区          | 5  | 249.51                 |  |  |  |
| 9            | 润富国际花园    | 高新区 | 11 | 464.62                 | 朗诗萃樾    | 成华区          | 3  | 112.14                 |  |  |  |
| 10           | 誉峰        | 高新区 | 7  | 296.45                 | COSMO天廊 | 锦江区          | 2  | 198.35                 |  |  |  |

# THANKS

坚守专业，创新价值！

