



GIXI 吉信行[®]

成都房地产市场周报

(2019年7月15日-2019年7月21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持续下挫，近郊去化强势，SOHO供应井喷

- **本周市场信息动：**7月16日，财政部就《中华人民共和国土地增值税法(征求意见稿向社会公开征求意见。征求意见稿将集体房地产纳入了征税范围，拟取消土地增值收益调节金，使立法前后集体房地产负担总体稳定。同时，明确土地增值税仍实行四级超率累进税率，并以转移房地产所取得的增值额为计税依据。国务院办公厅印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》，提出了完善土地二级市场的主要任务，以使市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高。截至6月30日，全市从3万余条“挂证”嫌疑线索中，累计清理整治“挂证”嫌疑人员29926名，剩余待核查人员2642名
- **土地市场情况：**供应方面：本周成都新增土地供应3宗，主城区有2宗新增供应，共计366.5亩；本周成都土地成交1宗，位于主城区，共计50.35亩，土地类型为纯住宅用地。
- **商品房市场供销情况：**供应方面：17个项目取得预售许可证，有1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50.93万 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1.78万 m^2 ，环比下跌70.6%，均价环比上涨10.7%；近郊认购量20.4万 m^2 ，环比上涨18%。
- **公寓市场供销情况：**SOHO本周新增供应3.47万 m^2 ，认购1.13万 m^2 ，环比下跌44%，去化周期约41个月。LOFT无新增供应，认购量0.29万 m^2 ，环比下跌56%，均价环比上涨11%，去化周期约32个月。

财政部：集体房地产将纳入征税范围；完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场

1

财政部：集体房地产将纳入征税范围

7月16日，财政部就《中华人民共和国土地增值税法(征求意见稿)》(以下简称“征求意见稿”)向社会公开征求意见。征求意见稿将集体房地产纳入了征税范围，拟取消土地增值收益调节金，使立法前后集体房地产负担总体稳定。同时，明确土地增值税仍实行四级超率累进税率，并以转移房地产所取得的增值额为计税依据。

此次征求意见稿指出，对于纳税人建造保障性住房出售，增值额未超过扣除项目金额20%的；因国家建设需要依法征收、收回的房地产；免征土地增值税。国务院可以根据国民经济和社会发展的需要规定其他减征或免征土地增值税情形，并报全国人民代表大会常务委员会备案。

对于税收优惠方面，征求意见稿对个别政策做了适当调整。一是吸收了现行税收优惠政策中关于建造增值率低于20%的保障性住房免税的规定。二是增加授权国务院可规定减征或免征土地增值税的其他情形。主要考虑是国务院需要根据经济社会发展形势，相机决定一些阶段性、过渡性优惠政策，如企业改制重组土地增值税政策、房地产市场调控相关的土地增值税政策等。三是将建造增值率低于20%的普通住宅免税的规定，调整为授权省级政府结合本地实际决定减征或是免征，以体现因地制宜、因城施策的房地产市场调控政策导向，落实地方政府主体责任。四是增加授权省级人民政府对房地产市场较不发达、地价水平较低地区集体房地产减征或免征土地增值税的规定。主要原因是出让集建地级差收益的地区差异巨大，为了建立兼顾国家、集体、个人土地收益分配机制，适当下放税收管理权限，有必要授权省级政府因地制宜制定集体房地产相关税收优惠政策。

财政部相关负责人表示，目前的房地产市场调控措施以地方为主，需要地方因地制宜、因城施策。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，此次征求意见稿的发布，具有非常好的务实导向。类似政策体现了从税法角度积极进行引导，进而对集体房地产市场的发展形成较好的政策支持。从政策上看，对于出让集体土地使用权，或以集体土地使用权进行出资入股的，都要纳入到土地增值税缴纳的范围之中。

2

国务院：完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场

近日，国务院办公厅印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》，提出了完善土地二级市场的主要任务，以使市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配资效率显著提高。

据观点地产新媒体获悉，该意见指出，完善转让规则，促进要素流通。明确建设用地使用权转让形式，将各类导致建设用地使用权转移的行为都视为建设用地使用权转让，包括买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移。明晰不同功能建设用地使用权转让的必要条件，完善土地分割、合并转让政策，实施差别化的税费政策。

此外，完善出租管理，提高服务水平。规范以有偿方式或以划拨方式取得的建设用地使用权出租管理，简化审批程序，营造良好的出租环境。以出让、租赁、作价出资或入股等有偿方式取得的建设用地使用权出租或转租的，不得违反法律法规和合同约定。

完善抵押机制，保障合法权益。明确不同功能建设用地使用权抵押的条件，以划拨方式取得的建设用地使用权可以依法依规设定抵押权，划拨土地抵押权实现时应优先缴纳土地出让收入。放宽对抵押权人的限制，规定自然人、企业均可作为抵押权人。探索养老、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资。

创新运行模式，规范市场秩序。在市、县自然资源主管部门现有的土地交易机构或平台基础上搭建城乡统一的土地市场交易平台，规范交易流程，加强信息互通共享。

健全服务体系，加强监测监管。要求提供便捷高效的政务服务，培育和规范社会中介组织，加强对土地市场的整体调控，完善信用体系，全面规范市场运行。

据了解，已依法入市的农村集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押，可参照该意见执行。

成都住建局清理“挂证”人员近三万名；成资大道资阳改造段明年通车

1

“挂证”专项整治!成都住建局清理“挂证”人员近三万名

违规“挂证”行为，既扰乱建筑市场正常秩序，又危害建筑工程质量安全。为坚决遏制工程建设领域专业技术人员职业资格“挂证”现象，维护建筑市场良好秩序，促进建筑市场健康发展，2019年2月起，成都市住建局遵循“全覆盖、零容忍、严执法、重实效”的原则，指导区（市）县住建行政主管部门在全市范围内开展排查整治工作，依法从严查处工程建设领域职业资格“挂证”行为。截至6月30日，全市从3万余条“挂证”嫌疑线索中，累计清理整治“挂证”嫌疑人员29926名，剩余待核查人员2642名；针对无法联系的企业及个人，我局已进行了第一批公示并限期整改，限期整改不到位的按“挂证”行为处理，有力震慑了工程建设领域违法违规“挂证”现象。

市住建局将严格按照四川省住房和城乡建设厅关于建筑市场责任主体不良行为与扣分标准，对违法违规“挂证”行为按照以下方式坚决查处：

- 1.对责令限期整改落实不到位的单位和个人予以通报，记入不良行为记录，并列入建筑市场主体“黑名单”，向社会公布；对其申请企业资质许可等有关事项进行重点审查；对其承建项目主要管理技术人员到岗履职情况进行重点监督。
- 2.对违规的专业技术人员撤销其注册许可，自撤销注册之日起3年内不得再次申请注册，记入不良行为记录并列入建筑市场主体“黑名单”，向社会公布，在其重新申请注册时进行重点审查。
- 3.对排查中被标注为注册状态异常的人员，经核实为“挂证”行为的，住房城乡建设厅依职权或提请上级注册许可机关依法依规撤销其注册许可，依法依规对企业或个人进行处理。

2

成都资阳无缝对接,成资大道资阳改造段明年通车

成资同城化发展，力求在交通互联互通上取得突破。“共享新发展理念 共推成资同城化发展”成都市网络媒体资阳行活动于16日-18日举行，红星新闻记者一行来到了临空经济区成资大道项目建设现场。

成资大道是成资同城化的标志性项目之一，资阳段已于去年开工，年内将实现全线动工，目前工程量已经过半。资阳改造段计划明年10月竣工投用。

成资大道起于资阳市城东新区碧江大街，经天府国际机场南侧，在简阳市三岔湖大坝处与已建成的简双快速路连接，并与天府大道对接。

其中资阳段由改造段和新建段组成，约25.5公里。设计时速为80公里，不设红绿灯，路口全下穿。新建段今年已启动321国道跨沱江段建设，年底前还要启动从沱江到城东新区段建设，这意味着成资大道资阳段今年全线动工。改造段正在开展路基收尾工程和桥梁施工，计划明年10月竣工投用。

同时，成资大道成都段三岔湖至天府机场段已建成通车，天府机场至成都经济区环线高速段正加快建设，成都经济区环线高速至资阳段正开展前期工作。

待全线通车后，成资大道将贯穿天府国际机场空港核心区，让成资两地及成都天府国际机场新城、资阳临空产业新城实现无缝对接。

成资大道建成后连接的是天府国际机场南航站楼，连接成都、资阳、天府国际机场北航站楼的则是成资临空大道。该快速通道已于2018年12月部分开工建设，计划2023年竣工通车。

红星新闻记者还从资阳市同城化发展工作局了解到，下一步将确保成资渝高速主体工程完工，启动三台经乐至至资中、乐山经安岳至铜梁高速前期工作；推动成自宜高铁加快建设，做实轨道交通资阳线、成南达高铁、成都城郊外环线铁路前期工作；抓紧蜀都大道东延线（资简段、简乐段）、乐金、乐简快速通道等项目前期工作，着力构建成资半小时通勤圈、天府国际机场10分钟通勤圈。



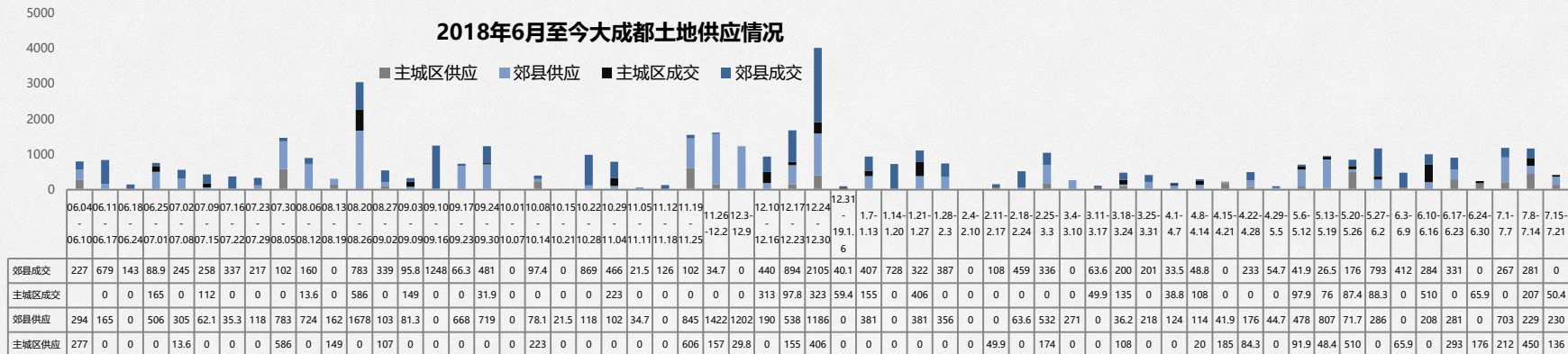
PART 2

土地市场

本周成都新增供应土地3宗，成交1宗土地

供应：本周新增供应3宗土地，主城区有2宗；净用地面积共计366.5亩。

成交：本周成交1宗土地，位于主城区，土地类型为纯住宅用地；净用地面积50.35亩。



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
郫州市天彭街道安澜社区二组	230.19	商业兼容住宅	2.50	1206	拍卖	2019-08-13
成华区龙潭街道办事处同仁社区1、2、3组、院山社区3、4组	54.25	纯住宅	2.00	9008	拍卖	2019-08-08
成华区龙潭街道办事处同仁社区1、2、3组、院山社区5组	82.07	纯住宅	2.00	9008	拍卖	2019-08-08

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 (%)	可开发展体量 (万m²)	成交时间	竞得人
成华区府青路街道101仓库C地块	50.35	纯住宅	10110	101813	12.35	10.07	2019-07-16	成都首钢房地产开发有限公司



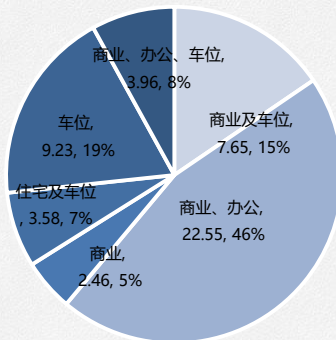
PART 3

住宅市场

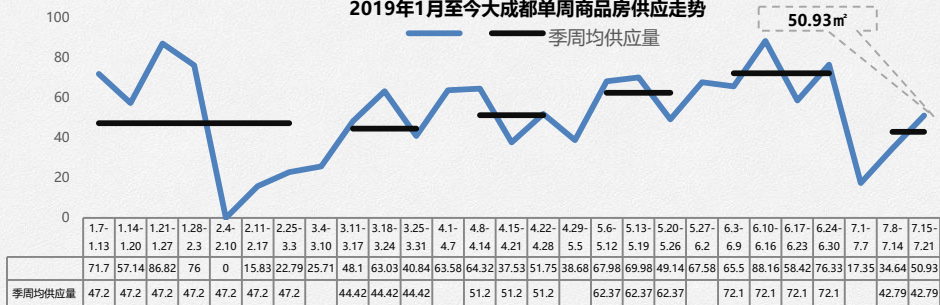
17个项目取得预售，共新增预售面积50.93万m²

预/现号	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)
51011020193521	蔚蓝卡地亚中心	天府新区	商业、办公	70382.28	2019/7/19	/	/
51011020193522	中海锦江城	天府新区	商业、车位	94317.92	2019/7/19	/	/
51011020193520	中铁诺德壹号临湖轩	天府新区	商业	3723.38	2019/7/19	/	/
51011420193428	源上湾·千叶郡南区	新都区	车位	13435.84	现房	/	/
51011420193427	源上湾·千叶郡南区	新都区	车位	13435.84	现房	/	/
51010620193425	金府星座	金牛区	办公、商业、机动车位	39628.29	2019/7/18	/	/
51010520193426	金地自在坊	青羊区	地下机动车位、地下商业、商业用房、办公用房	22227.17	2019/7/18	/	/
51011420193423	保利湖心岛小区	新都区	机动车位	4566.74	2019/7/17	/	/
51011420193424	保利狮子湖小区	新都区	地下机动车位	57981.15	2019/7/17	/	/
51011420193422	保利湖心岛小区	新都区	机动车位	2833.72	2019/7/17	/	/
51011420193421	保利湖心岛小区	新都区	住宅、地下机动车位	35774.07	2019/7/17	18568	/
51011220193420	山楂树商业中心	龙泉驿区	商业、办公、金融办公	49862.9	2019/7/17	/	/
51011520193331	悦天地商厦	温江区	商业、地下机动车位	14646.68	2019/7/16	/	/
51011520193330	锦汇城	温江区	商业、办公	10680.06	2019/7/16	/	/
51011620193329	贵通御苑心悦城	双流区	商业、办公	54908.99	2019/7/15	/	/
51011220193328	银河西江河畔	龙泉驿区	商业	19581.05	现房	/	/
51011620193327	九龙仓·时代上城	双流区	商业	1329.89	2019/7/15	/	/

新增项目物业类型占比



2019年1月至今成都单周商品房供应走势



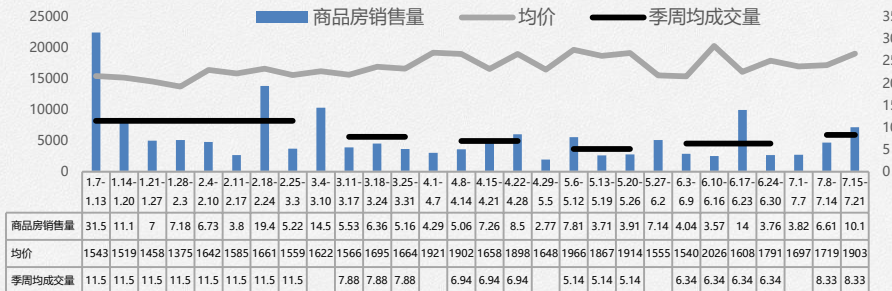
备注：数据来源，成都房管局网站

本周主城区住宅成交量持续下跌，成交均价有所上涨

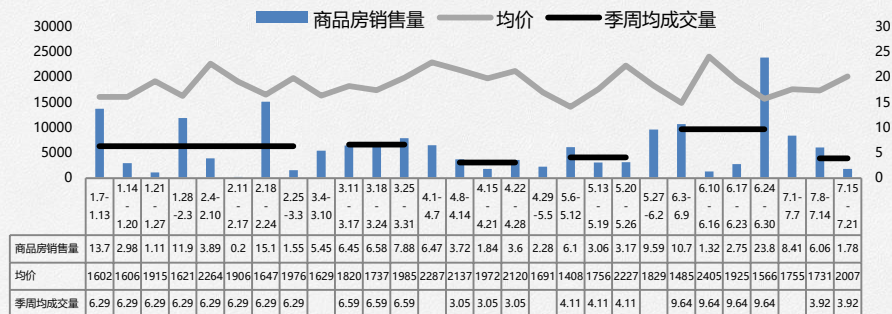
备案：主城区住宅备案量10.05万㎡，环比上涨52%，均价19037元/㎡，环比上涨10.7%。

认购：本周主城区认购量1.78万㎡，环比下跌70.6%。均价20073元/㎡，环比上涨15.9%。

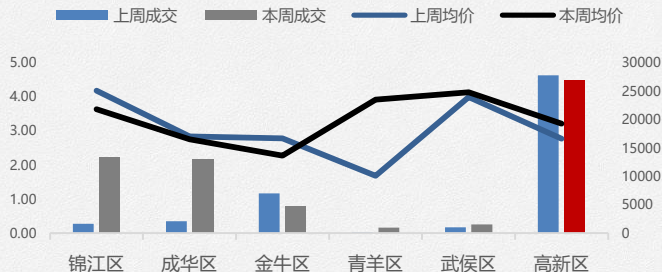
2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



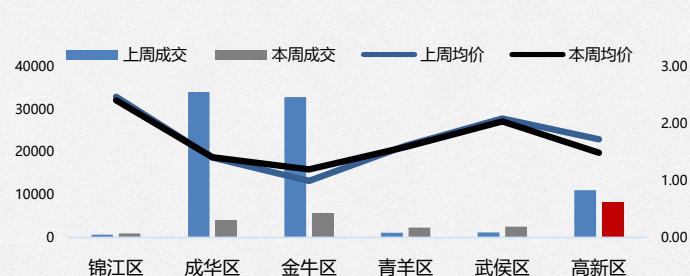
2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



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

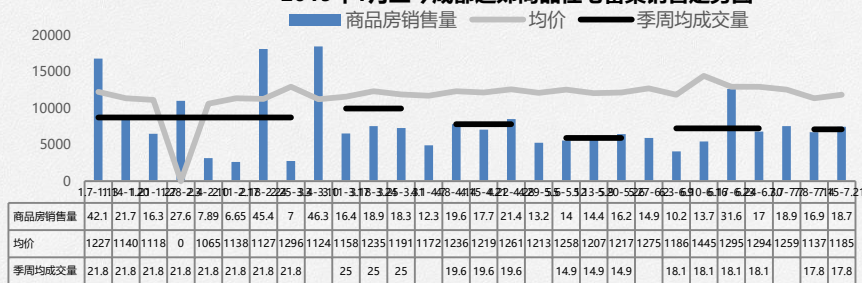


本周近郊住宅成交量与均价齐升，天府新区为全力供销区

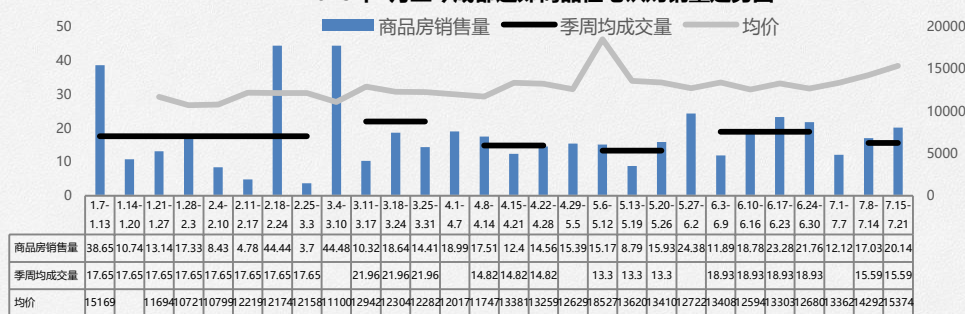
备案：本周近郊备案量18.7万m²，环比上涨10.8%，均价11854元/m²，环比上涨4.3%。

认购：本周近郊认购量20.14万m²，环比上涨18%，均价15374元/m²，环比上涨7.6%。

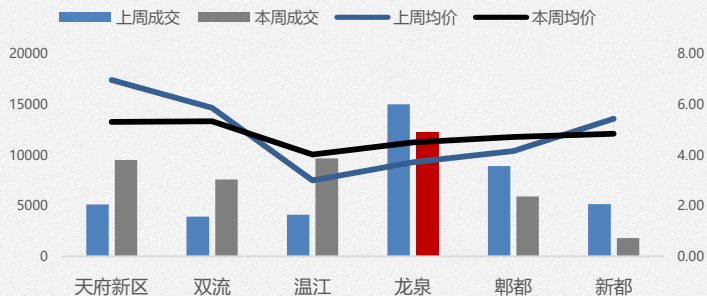
2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



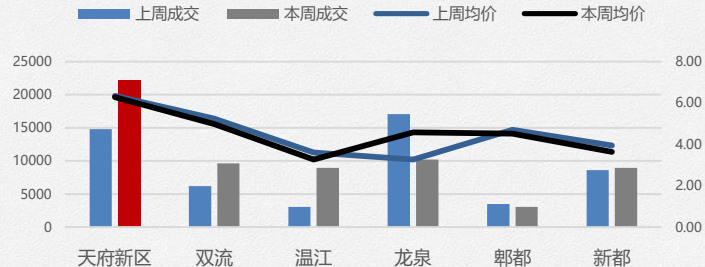
2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



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 ²)	均价 (元/m ²)			套数	成交面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1	凯德世纪名邸	高新区	320	36480.67	19786	明信仕林府	温江区	197	19790.94	10246
2	仁恒滨河湾	锦江区	105	19458.94	20809	招商依云上城	龙泉驿区	188	20850.49	8669
3	合能铂悦府	成华区	75	12017.21	19308	百悦天鹅湖	龙泉驿区	103	11290.27	11892
4	锦宸佳苑	高新区	39	2822.13	10468	中海锦江城	天府新区	94	11294.1	14297
5	华润二十四城	成华区	35	5287.97	9705	蓝润城	双流区	73	8894.1	12192
6	仁美熙和府	高新区	25	2501.78	17962	滨江和城	天府新区	67	8174.12	12423
7	北斗七星城	金牛区	24	2880.99	10860	远大中央公园	天府新区	66	7750.26	14520
8	中南海棠集	金牛区	19	2469.76	12212	合力达卓越南城	双流区	56	4938.57	10995
9	恒大中央广场	成华区	12	2310.48	17633	品润金樽府	温江区	55	5232.34	7208
10	万科璟南堂	高新区	11	1356.24	22043	保利熙园	郫都区	49	5652.86	14671

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 ²)			套数	成交面积 (m ²)
1	万科璟南堂	高新区	20	2411.94	麓湖生态城(麓湖新城)	天府新区	220	35543.41
2	中南海棠集	金牛区	19	2753.16	远大中央公园	天府新区	203	23888.34
3	合能铂悦府	成华区	17	2892.03	西班牙森林	温江区	187	15456.96
4	锦宸佳苑	高新区	14	1065.27	北大资源紫境东来	龙泉驿区	137	19681.53
5	德商御璟天骄	高新区	12	1776.09	七一城市森林花园(七一国际广场)	新都区	136	17006.95
6	远洋朗基香汇	青羊区	10	1306.78	中海锦江城	天府新区	63	8696.08
7	保利天玺广场	金牛区	7	940.99	中南海棠集	温江区	49	5670.71
8	金科博翠府	武侯区	4	718.12	绿地新里桃溪川名邸	龙泉驿区	43	5238.38
9	龙湖天宸原著	武侯区	4	588.69	金地悦澜道	双流区	38	5171.36
10	中房金沙海棠	青羊区	4	378.02	蓝润城	双流区	38	4745.47



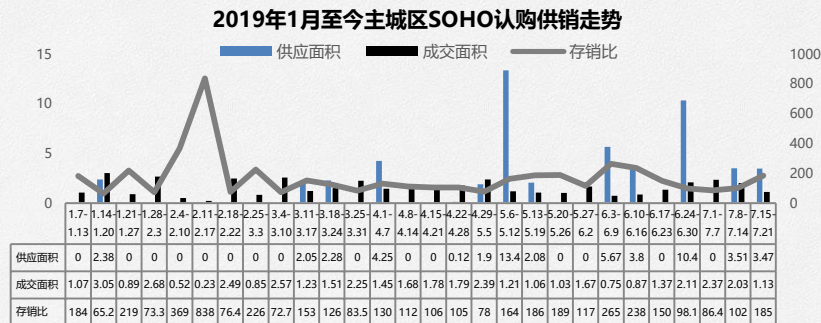
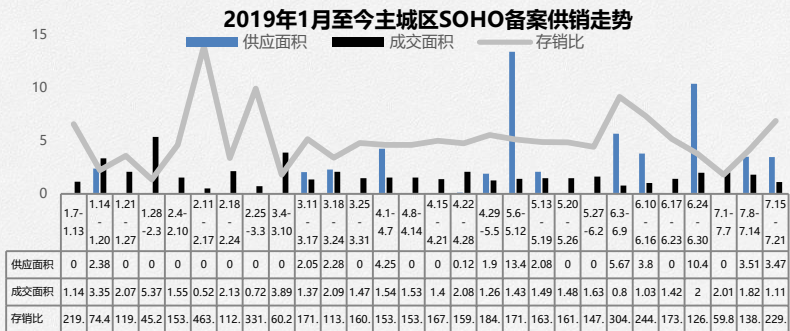
PART 4

公寓市场

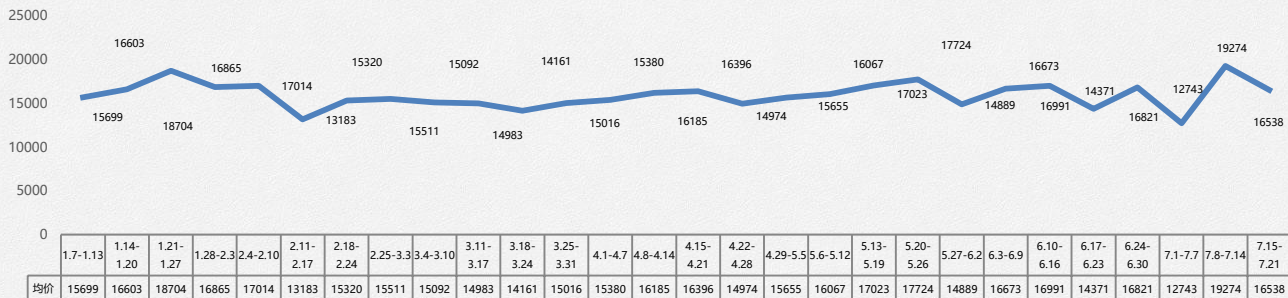
本周SOHO继续高供应态势，但成交量与均价下跌明显

备案：本周SOHO新增供应3.47万㎡，备案量1.11万㎡，环比下跌39%，均价环比下跌14%。

认购：SOHO本周认购1.13万㎡，环比下跌44%，存量208.7万㎡，去化周期约41个月。



2019年1月至今主城区SOHO备案价格走势

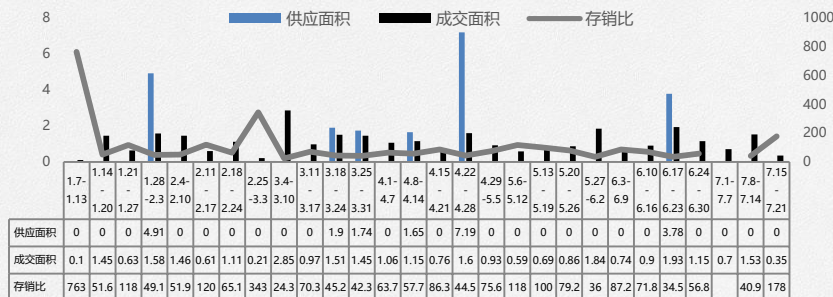


本周LOFT无新增供应，成交量持续下跌，均价小幅回升

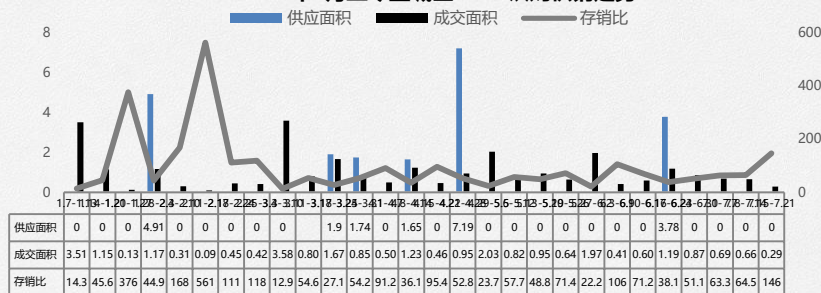
备案：本周LOFT无新增供应，备案量0.35万m²，环比下跌77%，均价环比上涨11%。

认购：本周LOFT认购量0.29万m²，环比下跌56%，存量42.3万m²，去化周期约32个月。

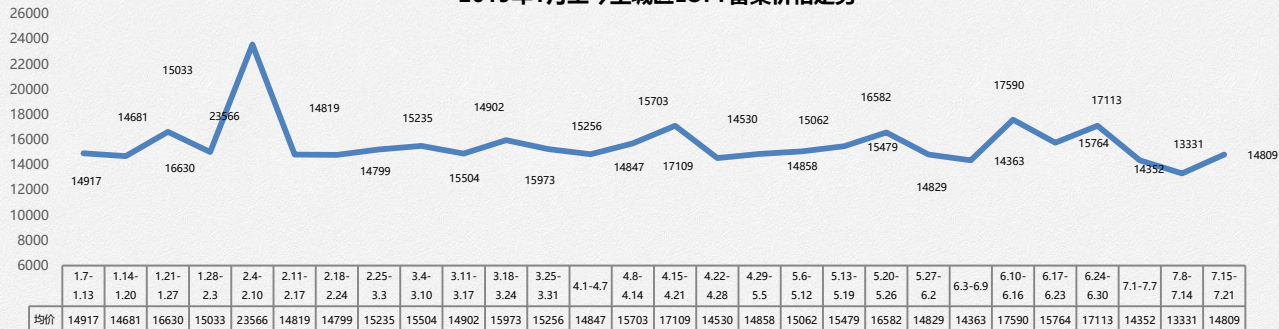
2018年6月至今主城区LOFT备案供销走势



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 ²)	均价 (元/m ²)			套数	成交面积 (m ²)	均价 (元/m ²)	
1	誉峰	高新区	67	2952.4	19898	华润东原时光绘	锦江区	32	1257.85	14268	
2	和泓东28	成华区	42	1647.33	7634	时光荟	成华区	13	518.41	14269	
3	龙光世纪中心	成华区	20	1205.43	10492	源滩国际社区	成华区	9	385.53	14693	
4	峰度天下	高新区	10	513.56	16129	泊里中心	成华区	8	387.37	16509	
5	大陆潮里	成华区	8	340.27	12145	电建地产泛悦城市广场	成华区	6	321.33	12539	
6	新希望D-10天府	锦江区	8	791.69	29988	炎华置信花干集	金牛区	3	117.51	20378	
7	华宇旭辉锦绣广场	成华区	6	234.41	10643	佳年华广场	成华区	2	88.24	13073	
8	朗基城	成华区	6	263.95	14639	西城壹号	青羊区	2	84.92	20242	
9	招商大魔方	高新区	6	388.85	21678	COSMO天廊	锦江区	1	68.82	23149	
10	龙湖梵城	成华区	5	368.32	18200	保利香槟国际	高新区	1	61.08	8273	

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)			套数	成交面积 (m ²)			
1	峰度天下	高新区	93	4078.5	华润东原时光绘	锦江区	32	1270.92			
2	和泓东28	成华区	31	1224.16	电建地产泛悦城市广场	成华区	9	395.91			
3	大陆潮里	成华区	18	879.93	西城壹号	青羊区	8	339.82			
4	誉峰	高新区	16	654.07	时光荟	成华区	7	279.69			
5	朗基城	成华区	8	361.29	泊里中心	成华区	3	152.07			
6	雄飞新园紫郡	高新区	7	322.7	COSMO天廊	锦江区	2	180.16			
7	金府星座	金牛区	6	285.96	恒大曹家巷广场	金牛区	2	160.09			
8	润富国际花园	高新区	6	316.07	弘创名座	成华区	1	68.37			
9	佳兆业天悦	锦江区	5	305.17	朗诗萃樾	成华区	1	37.38			
10	保利星荟	高新区	4	183.42	-	-	-	-			

THANKS

坚守专业，创新价值！

