



GIXI 吉信行<sup>®</sup>

# 成都房地产市场周报

( 2019年7月22日-2019年7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

# 本周主城区住宅市场强势反弹，近郊去化依然强势，公寓市场整体销售量也大幅上涨

- **本周市场信息动**：自然资源部7月22日召开新闻发布会表示，国务院办公厅日前印发的《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》，是我国首个专门规范土地二级市场的重要文件，提出了建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，搭建城乡统一的土地市场交易平台。北京市住建委等部门昨天联合召开住宅工程潜在缺陷保险制度实施动员部署会，对《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》进行宣贯动员部署，这标志着我市住宅工程质量潜在缺陷保险制度正式落地实施。7月1日-7月21日，成都二手房总成交6002套，环比6月同时期的7952套，下降了24.53%。9月1日起，在成都市行政区域内租房提取住房公积金将执行新政，首次在提取额度中增加月额度限制。
- **土地市场情况**：供应方面：本周成都新增土地供应10宗，主城区无新增供应，共计643.559亩；本周成都土地成交5宗，共计473.79亩，土地类型为住兼商用地。
- **商品房市场供销情况**：供应方面：13个项目取得预售许可证，有3个住宅项目供应，主城区有1个住宅项目供应。共新增预售面积27.87万m<sup>2</sup>，新增预售量下降，主要供应区域位于近郊；成交方面：本周主城区认购量5.27万m<sup>2</sup>，环比上涨196%，均价环比下跌21.2%；近郊认购量22.01万m<sup>2</sup>，环比上涨9.3%。
- **公寓市场供销情况**：SOHO本周新增供应1.18万m<sup>2</sup>，认购1.88万m<sup>2</sup>，环比下上涨66%，去化周期约25个月。LOFT无新增供应，认购量1.32万m<sup>2</sup>，环比上涨355%，均价环比上涨8.3%，去化周期约7个月。

## 自然人、企业均可作为土地抵押权人；北京住宅工程缺陷保险正式落地

### 1

#### 新规:自然人、企业均可作为土地抵押权人

自然资源部7月22日召开新闻发布会表示，国务院办公厅日前印发的《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》，是我国首个专门规范土地二级市场的重要文件，提出了建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，搭建城乡统一的土地市场交易平台。

当前，我国形成的是以政府供应为主的土地一级市场和市场化的土地二级市场。在城市，国家拥有土地所有权，但是使用权可以转让、出租和抵押。相较而言，目前土地二级市场发展相对滞后。

自然资源部所有者权益司副司长王薇表示，《指导意见》明确了土地的转让形式，将导致土地使用权转移的行为都视为土地转让，实施统一监管。通过优化转让的交易规则、完善土地分割或者合并转让政策，实行差别化税费等改革举措，激发市场活力，促进存量土地进入市场盘活。

针对划拨土地出租长期存在的不规范问题，《指导意见》进行了规范，简化了审批方式。在土地抵押方面，明确自然人、企业均可以作为抵押权人。支持在养老、教育等社会领域投资的企业，以有偿取得的建设用地使用权进行抵押融资。

自然资源部开发利用司副司长陈国庆表示，与土地一级市场相比，我国土地二级市场长期处于自发分散状态，存在以下问题：一是交易规则不健全。有关管理规定分散，且大多起草时间比较早，限制条件多，难以满足当前发展需要；二是交易信息不对称，市场未充分形成，交易机会不充分；三是交易平台不规范。此外，一些地方交易程序复杂、环节多、周期长，市场不够规范，矛盾和纠纷多发。

### 2

#### 北京:住宅工程缺陷保险正式落地

市住建委等部门昨天联合召开住宅工程潜在缺陷保险制度实施动员部署会，对《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》进行宣贯动员部署，这标志着我市住宅工程质量潜在缺陷保险制度正式落地实施。

会上要求，本市新建、改建、扩建的商品住房、政策性住房项目建设单位在办理施工许可手续前要投保缺陷保险。保险范围基本涵盖了地基基础、主体结构、防水、保温工程等影响主体结构安全和主要使用功能的质量缺陷，特别是将本市易发、多发且投诉较多的保温层破损、脱落，屋面、外墙、地下、厕浴间渗漏等质量通病问题纳入投保范围，基本全面覆盖住宅工程主要质量缺陷。

本市通过公开招投标方式，现已确定了一批具备一定实力和能力的承保机构，供建设单位投保时选择。承保机构将形成适度健康的市场竞争，促进承保机构提高风险管控能力和服务水平。同时，建立承保机构优胜劣汰的退出与补充机制，择优选择风险管控能力强、服务水平高的保险机构参与缺陷保险承保，充分保障建设单位和业主权益。

## 成都二手房市场“退烧”7月成交量环比下跌两成多；成都租房提取公积金限额变动

### 1

#### 成都二手房市场“退烧”7月成交量环比下跌两成多

成交总额与新房市场不相上下，成都二手房一直是成都房地产市场最值得关注的供应端，其价格走势，可以左右新房市场，成为一种互补关系。

但近期楼市走势不太理想，成都新房市场供应量减少，二手房市场的成交情况也不容乐观。此走势印证七月是楼市传统淡季的说法。

据监测，7月1日-7月21日，成都二手房总成交6002套，环比6月同时期的7952套，下降了24.53%。同时段内，新房虽供应减少，但成交却很火热，7月11日一天就成交了1212套，创下2019单日成交新高。

值得注意的是，成都二手房库存较大。据诸葛找房数据，截止目前，成都二手房总共有172000套有效房源，如果按照目前的去化来算，仅目前已有的库存，还需要28.7个21天，平均换算下来，还需要20个月的去化时间。

在这样的局面下，不少卖房者选择降价出售。数据显示，目前成都有5256套降价房源。越是降价，购房者越是观望不出手，没有去化，库存越高，又只能选择降价，似乎进入死循环了。

行业人士认为，从目前的时间节点来看，楼市进入传统的成交淡季，“随着2019年上半年已经结束，成都楼市政策仍然具有延续性，调控仍在进行，坚持房住不炒的理论也不会变，相信下半年‘一城一策’仍是基本配置。

### 2

#### 成都:租房提取公积金限额变动

日前从四川省住房和城乡建设厅了解到，9月1日起，在成都市行政区域内租房提取住房公积金将执行新政，首次在提取额度中增加月额度限制。

据悉，在职工提供租房备案凭证的情况下，成都将分不同区域对职工及其配偶租房提取公积金增加额度限制。如，租住住房位于成都高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区的，职工每月提取金额不超过1340元、每年累计提取金额不超过1.6万元；职工及其配偶每月合计提取金额不超过2680元，每年累计提取金额不超过3.2万元。而在职工未提供租房备案凭证的情况下：职工每年累计提取金额不超过8400元，职工及其配偶每年累计提取金额不超过1.68万元。

合租方面，一套住房有多人承租的，在每一个自然年度（当年的1月1日至12月31日）内，该套住房累计租赁提取总额不超过3.2万元。



## PART 2

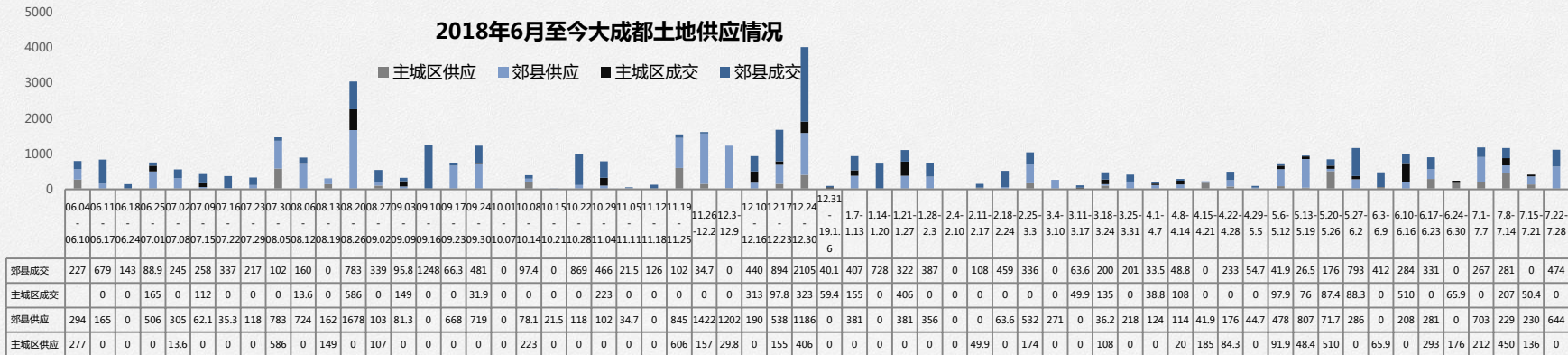
# 土地市场

# 本周成都新增供应土地10宗，成交5宗土地

**供应：**本周新增供应10宗土地，主城区无新增供应；净用地面积共计643.59亩。

**成交：**本周成交5宗土地，主要位于近郊，土地类型为住兼商用地；净用地面积473.79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/㎡)	出让方式	上市时间
金堂县淮州新城通航东区五福大道以东、纬三路以南(ⅢB002地块)	53.22	商业	2.00	450	挂牌	2019-08-29
金堂县淮州新城通航东区五福大道以西、滨江路以东(ⅢB001地块)	73.78	商业	2.00	375	挂牌	2019-08-29
蒲江县鹤山街道梁江村,临泉路东侧、文靖大道北侧及来龙大道南侧	67.90	住宅兼容商业	2.00	2400	拍卖	2019-08-15
蒲江县鹤山街道梁江村,临泉路东侧、文靖大道南侧及朝阳大道西侧	57.29	住宅兼容商业	2.00	2400	拍卖	2019-08-15
青白江区城垓街以北、家珍路以西	7.10	商业	1.00	2550	挂牌	2019-08-29
新津县兴义镇张河村8、9、10、17组	174.18	商业	2.00	427.5	挂牌	2019-08-29
崇州市崇阳街道崇庆南路与南河路交叉口西南侧	41.04	住宅兼容商业	2.40	2625	拍卖	2019-08-14
崇州市崇阳街道崇庆南路与西游路交叉口西北侧	52.39	住宅兼容商业	2.40	2688	拍卖	2019-08-14

新都区龙桥镇瑞云社区15、16、18、19、20组	108.39	商业	1.00	975	挂牌	2019-08-28
新都区龙桥镇瑞云社区16、20组	8.31	商业	0.70	1757	挂牌	2019-08-28

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
新都区斑竹园镇檀木社区1、6组、龙桥镇瑞云社区17、18组	127.15	住宅兼容商业	3000	45771	57.89	15.26	2019-07-25	成都香城智慧家居产业发展有限公司
新都区大丰街道太平社区	118.41	纯住宅	8600	135773	38.71	15.79	2019-07-25	成都金色华府置业有限公司(万科)
新津县花源镇柳河村9组	35.10	纯住宅	4600	19373	0	4.21	2019-07-25	成都国信新兴产业房地产开发有限公司
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	13956	185897	55	13.32	2019-07-24	成都信勤置业有限公司
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	13881	172407	54.17	12.42	2019-07-24	成都德商置业有限公司

备注：数据来源，成都国土资源局





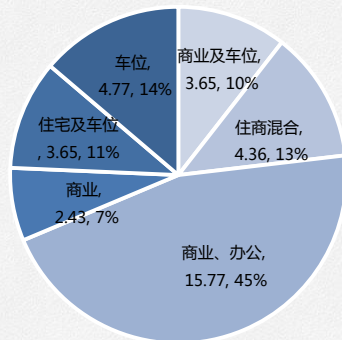
## PART 3

# 住宅市场

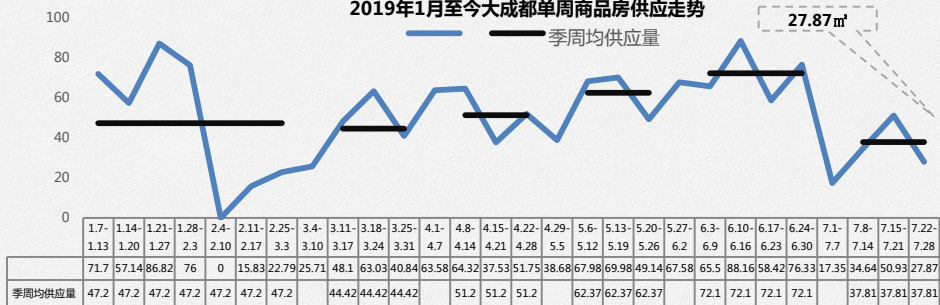
# 13个项目取得预售，共新增预售面积27.87万m<sup>2</sup>

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> )
51011620 193820	空港陆号	双流区	商业	6742.49	2019/7/26	/	/
51011520 193727	四季光华乐活里	温江区	商业、办公、影院	74568.5	2019/7/26	/	/
51011420 193725	友盛幸福居	新都区	车位	10955	现房	/	/
51011520 193723	中铁城阅湖和庭	温江区	住宅、公寓、商业、商务办公	43621.1	2019/7/25	6988	/
51011520 193720	上林开府西苑	温江区	商业	1689.32	2019/7/25	/	/
51011520 193721	上林开府东苑	温江区	商业	407.33	2019/7/25	/	/
51010920 193726	卓越珑樾府	高新区	住宅，住宅、地下住宅	12548.1	2019/7/25	19944	3090
51010820 193631	华润悦玺小区	成华区	商业	668.32	2019/7/24	/	/
51011020 193629	优品道锦绣小区	天府新区	住宅，住宅、机动车库，商业，车位	36483	2019/7/24	24395	/
51011220 193620	棕桐印象小区	龙泉驿区	机动车位	36757.7	2019/7/23	/	/
51010820 193622	怡里馨居	成华区	商业	9390.31	2019/7/23	/	/
51010520 193623	新兴产业示范大厦	青羊区	商业、办公	39487.1	2019/7/23	/	/
51011220 193524	招商依云上城二期	龙泉驿区	商业	5408.04	2019/7/22	/	/

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



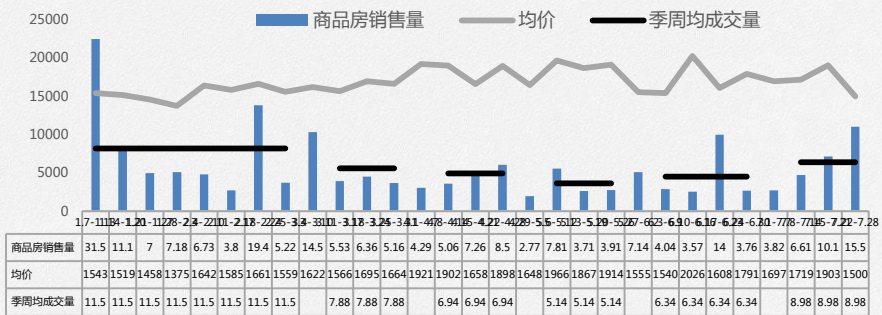
备注：数据来源，成都房管局网站

# 本周主城区住宅成交量较前两周大幅上涨，但均价下跌，金牛区认购量领跑主城区

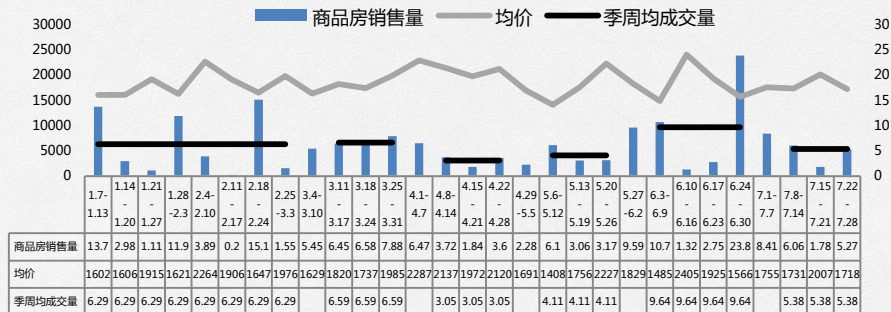
备案：主城区住宅备案量15.45万m<sup>2</sup>，环比上涨53.7%，均价15009元/m<sup>2</sup>，环比下跌21.2%。

认购：本周主城区认购量5.27万m<sup>2</sup>，环比上涨196%。均价17184元/m<sup>2</sup>，环比下跌14.4%。

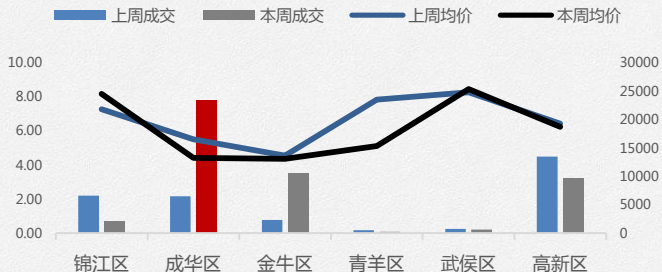
### 2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



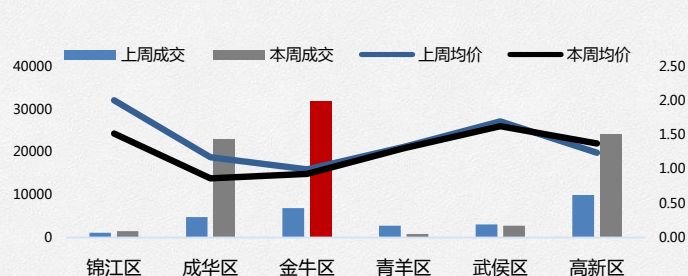
### 2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



### 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

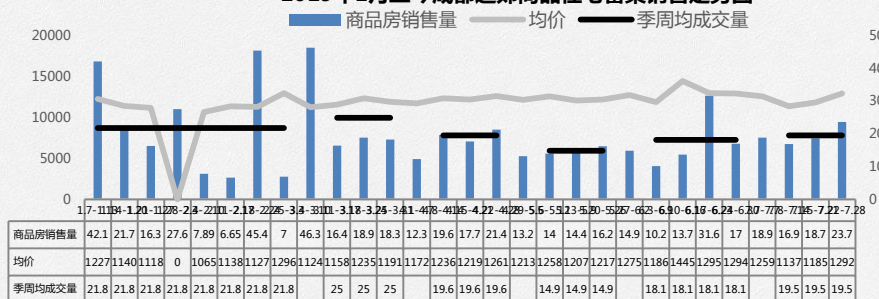


# 本周近郊住宅成交量与均价齐升，龙泉驿区为全力供销区

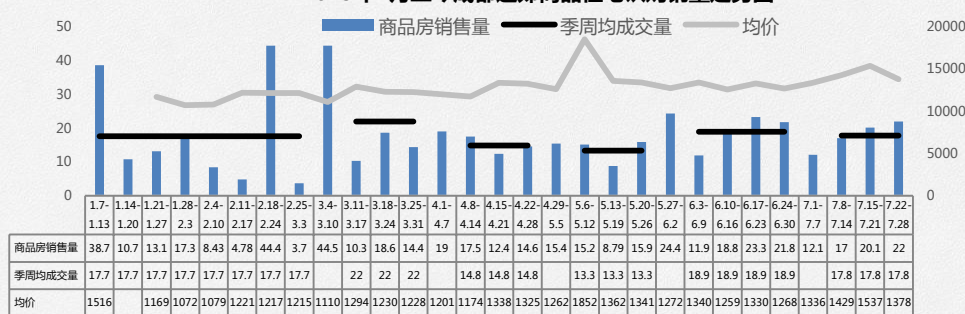
备案：本周近郊备案量23.69万m<sup>2</sup>，环比上涨26.7%，均价11854元/m<sup>2</sup>，环比上涨9%。

认购：本周近郊认购量22.01万m<sup>2</sup>，环比上涨9.3%，均价13786元/m<sup>2</sup>，环比下跌10%。

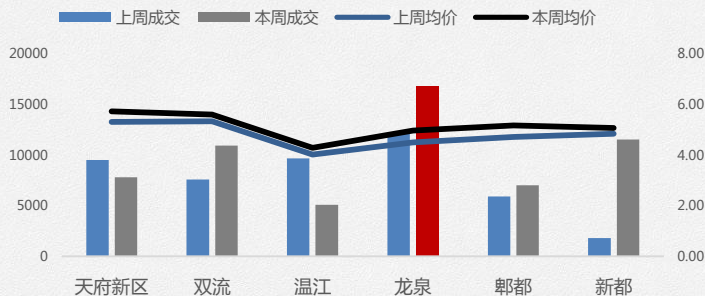
### 2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



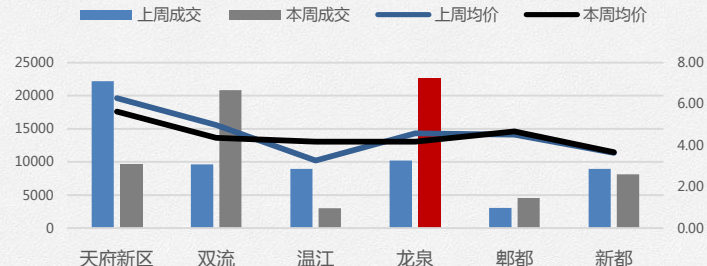
### 2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



### 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	首钢蓉城里	成华区	619	66726.06	12691	世茂花香首府 (世茂城)	龙泉驿区	197	27765.84	13933	
2	北京城建龙樾熙城	金牛区	159	19724.13	12193	泰华锦城	龙泉驿区	180	9167.99	8808	
3	凯德世纪名邸	高新区	96	13649.81	20062	百悦天鹅湖	龙泉驿区	116	13689.36	11983	
4	中南海棠集	金牛区	53	7374.76	12355	恒大御府	新都区	68	7750.84	8689	
5	华润二十四城	成华区	52	7880.26	17003	蓝润城	双流区	65	8127.13	11954	
6	中建天府公馆	高新区	32	4811.93	13895	保利狮子湖	新都区	57	7736.34	13431	
7	保利天和	金牛区	27	3531.52	15311	合力达卓越南城	双流区	54	4947.85	11612	
8	卓越珑樾府	高新区	25	3343.34	23661	中德麓府	天府新区	53	6165.17	10629	
9	锦宸佳苑	高新区	19	1495.12	10501	招商依云上城	龙泉驿区	40	4866.45	8635	
10	保利天汇	金牛区	18	2135.81	13079	中南云樾	温江区	35	4117.02	14435	

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	首钢蓉城里	成华区	103	11327.78	润扬19	双流区	281	29222.43			
2	中南海棠集	金牛区	83	12515.96	天悦国际	龙泉驿区	230	29663.07			
3	卓越珑樾府	高新区	37	4843.26	世茂花香首府 (世茂城)	龙泉驿区	194	28641.56			
4	保利天汇	金牛区	28	3390.24	远大中央公园	天府新区	71	10687.72			
5	万科璟南堂	高新区	23	2725.39	蓝润城	双流区	52	7035.42			
6	新景鼎南川宇	高新区	23	2635.92	中海锦江城	天府新区	51	7506.68			
7	保利天和	金牛区	14	1831.32	保利狮子湖	新都区	36	5349.74			
8	中粮珑悦锦云	成华区	11	1449.89	德商御府天骄	天府新区	29	3932.42			
9	德商御璟天骄	高新区	10	1723.93	香楠国际	双流区	29	3212.57			
10	融信锦溪公馆	金牛区	10	1342.4	绿地新里桃溪川名邸	龙泉驿区	26	3134.95			



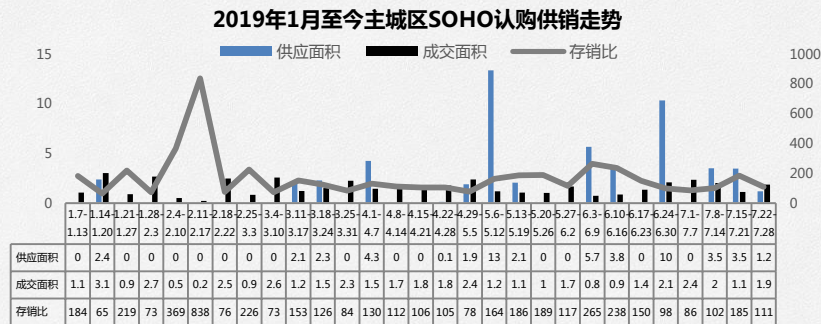
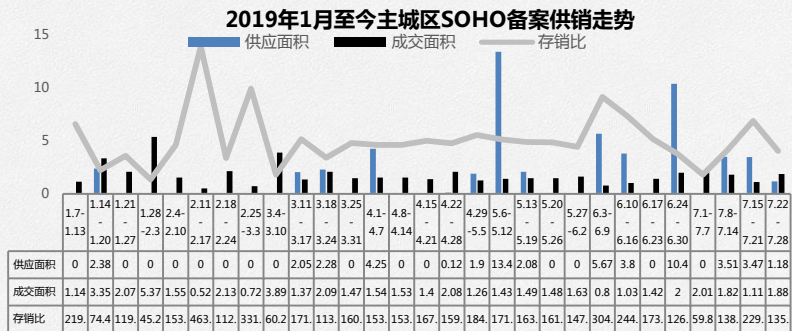
## PART 4

# 公寓市场

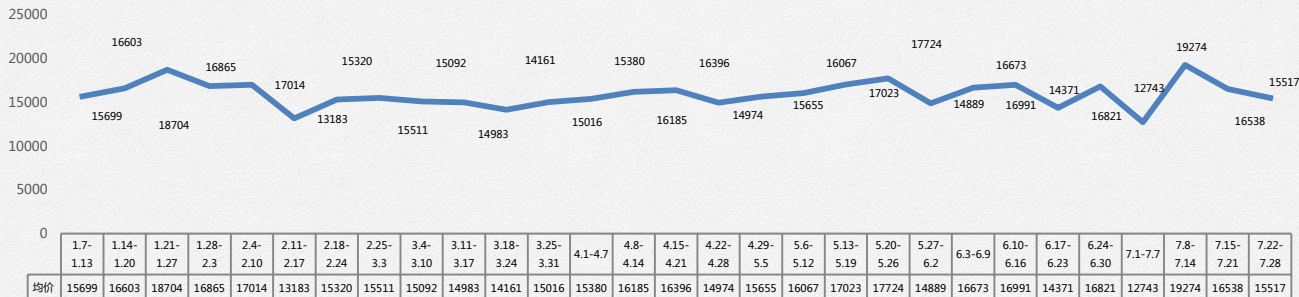
# 本周SOHO供应量有所放缓，成交量较上周有所上涨，均价则有小幅下跌

备案：本周SOHO新增供应1.18万m<sup>2</sup>，备案量1.88万m<sup>2</sup>，环比上涨69.4%，均价环比下跌6.2%。

认购：SOHO本周认购1.88万m<sup>2</sup>，环比上涨66%，存量208.2万m<sup>2</sup>，去化周期约25个月。



### 2019年1月至今主城区SOHO备案价格走势

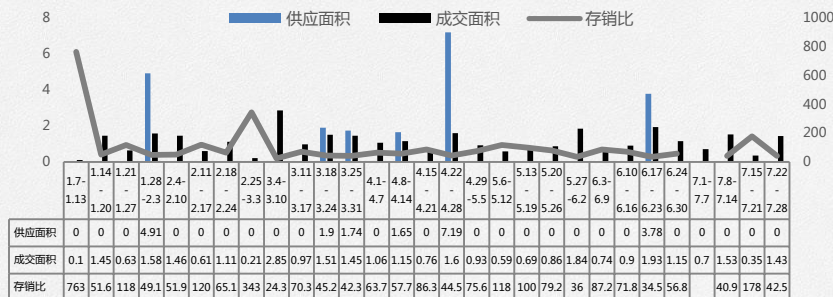


# 本周LOFT无新增供应，成交量大幅上涨，均价小幅回升

备案：本周LOFT无新增供应，备案量1.43万m<sup>2</sup>，环比上涨308%，均价环比上涨8.3%。

认购：本周LOFT认购量1.32万m<sup>2</sup>，环比上涨355%，存量40.95万m<sup>2</sup>，去化周期约7个月。

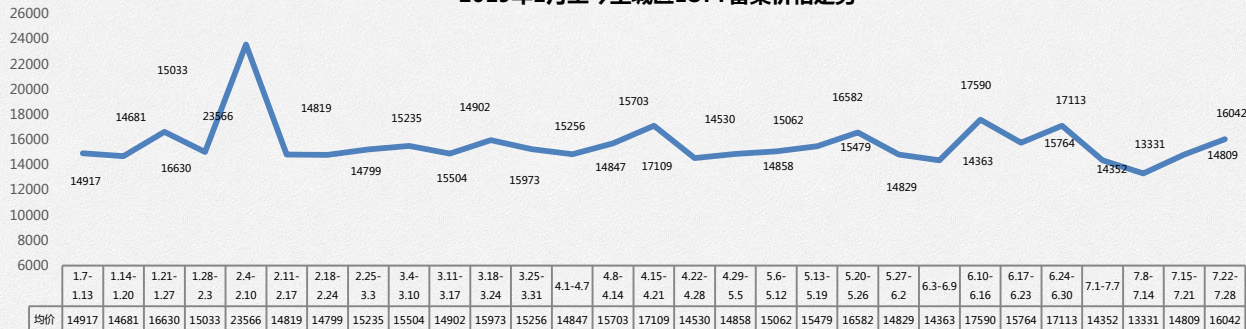
### 2018年6月至今主城区LOFT备案供销走势



### 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	华润时光里	高新区	53	1563.97	12837	龙湖星悦荟	武侯区	56	2285.09	13554	
2	碧桂园中环荟	成华区	31	1730.07	14211	成华奥园广场	成华区	43	1753.91	15298	
3	中港ccpark	锦江区	30	1488.67	14236	融创玖樾台	锦江区	39	2015.41	12266	
4	华侨城	金牛区	28	1957.95	14549	世茂茂立方	成华区	26	1470.71	12548	
5	大陆潮里	成华区	25	1212.64	12126	龙湖上城	金牛区	20	941.96	22689	
6	世茂茂立方	成华区	25	1017.98	9530	时光荟	成华区	20	765.48	14139	
7	金牛之心荷花池广场	金牛区	16	774.4	13607	飞大美誉大厦	青羊区	17	710.27	27229	
8	武侯万达广场	武侯区	15	903.1	14558	恒大曹家巷广场	金牛区	17	1204.04	19636	
9	保利国际广场	高新区	8	581.97	29408	融创香璟台	高新区	17	954.24	13163	
10	峰度天下	高新区	8	422.78	16237	西城壹号	青羊区	16	674.27	20193	

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	大陆潮里	成华区	40	1908.01	世茂茂立方	成华区	107	6029.61			
2	世茂茂立方	成华区	40	1600.18	飞大美誉大厦	青羊区	34	1427.79			
3	碧桂园中环荟	成华区	30	1647.89	融创玖樾台	锦江区	29	1502.95			
4	华侨城	金牛区	21	1574.65	龙湖星悦荟	武侯区	25	1013.24			
5	誉峰	高新区	19	863.89	龙湖上城	金牛区	16	771.56			
6	保利天悦	武侯区	17	1191.38	时光荟	成华区	15	596.38			
7	中粮天府宸悦	高新区	17	773	融创香璟台	高新区	14	863.37			
8	中港ccpark	锦江区	16	771.61	泊里中心	成华区	7	355.41			
9	武侯万达广场	武侯区	15	903.1	西城壹号	青羊区	5	212.42			
10	润富国际花园	高新区	14	729.82	朗诗萃樾	成华区	3	134.82			

# THANKS

坚守专业，创新价值！

