

A nighttime photograph of a city skyline, likely Chengdu, China. The image shows several illuminated skyscrapers and residential buildings. A prominent building with a blue-lit spire is visible on the right. In the foreground, there is a multi-lane highway with streetlights. The image is partially obscured by a large white triangle on the left side, which contains the text.

GIXI 吉信行®

成都房地产市场周报

(2019年7月29日-2019年8月4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

本周土地市场“地王”新现，住宅市场与公寓市场整体销售量均有不同程度上涨

- **本周市场信息动：** 人民银行在北京召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会，分析当前信贷结构形势，总结交流经验做法，部署推进下一阶段工作。会议强调要保持房地产金融政策连续性稳定性，再提严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。自然资源部网站2日公布《自然资源部关于规范临时用地管理的通知（征求意见稿）》（下称“《通知》”），拟对临时土地使用期限进行明确，即不超两年。成都作为2017年住建部等9部委确定的首批住房租赁试点城市之一，住房租赁市场再次迎来发展利好。获中央财政支持住房租赁市场“跳起摸高”
- **土地市场情况：** 供应方面：本周成都新增土地供应1宗，位于新津县，共计87.74亩；本周成都土地成交10宗，共计441.06亩，土地类型为住兼商用地。锦江统建+珠海华发联合体拍下锦江区林家坡片区的纯住宅地块，楼面地价高达19800元/m²，刷新成都楼面价，成新任“地王”。
- **商品房市场供销情况：** 供应方面：11个项目取得预售许可证，有5个住宅项目供应，主城区有3个住宅项目供应。共新增预售面积37.87万m²，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2.69万m²，环比下跌49%，均价环比上涨14.7%；近郊认购量11.69万m²，环比下跌46.9%。
- **公寓市场供销情况：** SOHO本周新增供应1.85万m²，认购1.66万m²，环比下跌11.7%，去化周期约24个月。LOFT无新增供应，认购量0.9万m²，环比下跌31.8%，均价环比持平，去化周期约10个月。

央行:严禁消费贷款违规用于购房; 自然资源部:临时用地使用期限不超两年

1

央行:严禁消费贷款违规用于购房

近日, 人民银行在北京召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会, 分析当前信贷结构形势, 总结交流经验做法, 部署推进下一阶段工作。会议强调要保持房地产金融政策连续性稳定性, 再提严禁消费贷款违规用于购房, 加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。

会议认为, 近年来金融系统加快推进金融供给侧结构性改革, 银行业信贷结构出现积极变化, 特别是在加大小微企业信贷投放方面取得明显效果, 但房地产行业占用信贷资源依然较多, 对小微企业、先进制造业、科技创新企业、现代服务业、乡村振兴、精准扶贫等领域支持力度仍有待加强。

会议要求, 各类银行要强化问题导向和目标导向, 充分认识信贷结构调整的必要性和迫切性, 主动提高政治站位, 从宏观审慎角度审视经营思想、经营策略, 重塑和培养经营能力, 转变传统信贷路径依赖, 合理控制房地产贷款投放, 加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持。

会议强调, 当前和今后一段时期银行信贷结构调整优化要重点做好以下工作。一是要提高制造业中长期贷款和信用贷款占比。围绕制造业高质量发展, 落实有扶有控差异化信贷政策。二是要继续做好小微企业金融服务。三是要坚持“房子是用来住的, 不是用来炒的”定位, 认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长, 严禁消费贷款违规用于购房, 加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示, 合理管控企业有息负债规模和资产负债率。四是要加大对现代服务业、乡村振兴、金融扶贫等国民经济重点领域和薄弱环节的信贷支持。

2

自然资源部:临时用地使用期限不超两年

自然资源部网站2日公布《自然资源部关于规范临时用地管理的通知(征求意见稿)》(下称“《通知》”), 拟对临时用地使用期限进行明确, 即不超两年。

自然资源部表示, 临时用地管理制度是土地管理法规定的重要制度之一。近年来各地结合地方实际加强临时用地管理, 取得一定成效, 但也存在用地范围不明确、重审批轻监管、重使用轻恢复等问题, 影响土地管理的正常秩序。

根据《通知》要求, 临时用地是指建设项目施工、地质勘查等临时使用且不修建永久性建(构)筑物、使用后恢复原状并交还土地所有权人或使用权人, 经自然资源主管部门依法批准使用的土地; 使用后难以恢复原状的用地, 不得使用临时用地。

《通知》还强调, 临时用地使用人应当自临时用地期满之日起1年内完成土地复垦, 按照因地制宜的原则, 恢复达到可供利用的条件。县级自然资源主管部门依法监督临时用地使用人履行复垦义务情况, 对违反土地复垦规定的行为, 责令限期改正, 逾期不改正的, 依照规定进行处罚; 复垦的土地经验收不合格的, 依照《土地复垦条例》的规定, 县级自然资源主管部门使用缴纳的土地复垦费代为组织复垦。省级自然资源主管部门可以将临时用地使用人不履行土地复垦义务的行为, 纳入本地政府建立的企业失信行为联合惩戒机制处理。

成都入围中央财政补贴城市；锦江区林家坡片区地块,楼面地价19800元/m²,成新“地王”

1

成都入围中央财政补贴城市 住房租赁市场迎利好

成都作为2017年住建部等9部委确定的首批住房租赁试点城市之一，住房租赁市场再次迎来发展利好。获中央财政支持住房租赁市场“跳起摸高”据悉，中央财政对确定的试点城市给予为期3年的奖补资金支持，该资金可用于多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁信息服务与监管平台等与住房租赁市场发展相关的支出。记者在采访中了解到，住房和城乡建设部等九部委在2017年7月20日发布的《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》中，包括广州、深圳、成都等12个城市就已经进入首批住房租赁试点名单。

“财政部此次发布财政支持租赁市场的16个试点城市名单，充分体现了当前发展租赁市场的导向。”专业人士认为，通过财政政策来落实新发展模式，体现了财政政策的杠杆导向，也体现了发展租赁市场的政策支持力度。

“成都此次入围中央财政补贴城市，住房租赁市场将获得巨大的发展空间。尤其是国有住房租赁企业和大型租赁企业利好，更有利于这些企业的规模化发展。”西南公寓产业研究院常务副院长米映超在接受四川日报记者采访时说，这是继成都入围住建部等9部委的首批住房租赁试点城市之后，又一次获得中央的支持，说明成都住房租赁市场发展空间巨大，但这个市场依然存在诸多问题，需要各方面齐心协力，才有“跳起摸高”的可能。多维度发展成都住房租赁市场“补短板”

2

锦江区林家坡片区的纯住宅地块,楼面地价19800元/m²,成新任“地王”

锦江通建+珠海华发联合体拍下锦江区林家坡片区的纯住宅地块，楼面地价高达19800元/m²，刷新成都楼面价，成新任“地王”。溢价率41.43%，将配建并无偿移交2%的租赁住房（单套建筑面积控制在60-120m²）。

据悉，此次是华发集团首次在成都拍地，此次地块除了“限价+竞移交”的规定外，还要求成品住宅比例100%，现房销售。

2015年以来，宗地周边2公里范围内，每年都有2-3宗土地成交，包括早期的望江名门地块（10933元/m²，商业）、恒大中央广场地块（10550元/m²）、新希望D10天府地块（9500元/m²）、红瓦寺阳光城地块（15940元/m²）以及成华区的卓越地块（13500元/m²）。其中，新希望D10天府与二号宗地紧邻。

住宅方面，过去12个月内，宗地周边有多个商品住宅项目备案，其中仁恒滨河湾、环球汇天誉的备案均价约20000元/m²，成发紫悦府备案均价约15067元/m²，伊泰天骄均价27187元/m²。另外阿玛尼公寓也有少量备案，备案均价高达45000元/m²左右。



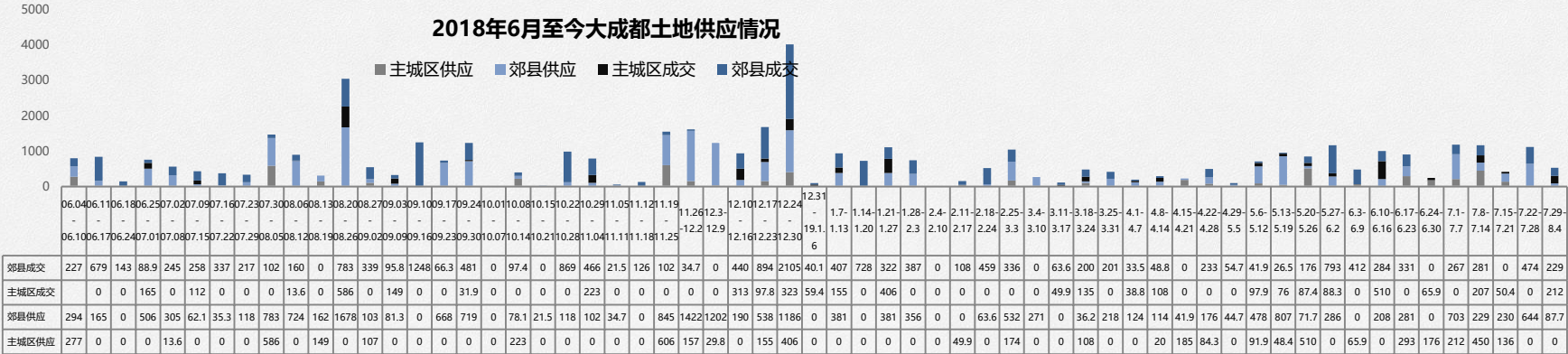
PART 2

土地市场

本周成都新增供应土地1宗，成交10宗，锦江区一地块以19800元/㎡成交为新“地王”

供应：本周新增供应1宗土地，位于新津县；净用地面积87.74亩。

成交：本周成交10宗土地，主要位于主城区，土地类型为住兼商用地；净用地面积441.06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/㎡）	出让方式	上市时间
新津县普兴镇骑龙村4组、11组	87.74	住宅兼容商业	2.50	2520	拍卖	2019-08-22

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
简阳市简城街道办	51.97	住宅兼容商业	1820	23329	85.71	12.82	2019-08-01	成都成房城市更新发展有限公司
邛崃市高铁新城地块三北侧	75.68	住宅兼容商业	1995	20131	0	10.09	2019-08-01	成都交投善成实业有限公司
邛崃市拱辰南路南侧、高铁新城地块四北侧	61.70	住宅兼容商业	1995	16411	0	8.23	2019-08-01	成都交投善成实业有限公司

双流区东升街道龙桥社区集体、6组	40.02	纯住宅	9200	49036	31.43	5.33	2019-08-01	成都新力力创房地产开发有限公司
锦江区林家坡片区	31.51	纯住宅	19800	103972	41.43	5.25	2019-07-31	广州华发房地产开发有限公司，成都市锦江区统一建设有限公司
青羊区瑞联路89号	29.37	住宅兼容商业	14300	55999	10	3.92	2019-07-31	广州冠君商业运营管理有限公司
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	13700	132787	68.6	9.69	2019-07-30	成都梁晨置业有限公司
成华区二仙桥西路B地块	42.27	纯住宅	14000	11836	20.71	8.45	2019-07-30	成都朗嵩企业管理咨询有限公司
成华区水碾河路27号附3号	14.45	纯住宅	13500	26009	4.42	1.93	2019-07-30	成都卓越城置业有限公司
青羊区文家街道办事处快活社区2组	35.94	住宅兼容商业	16200	77636	74.31	4.79	2019-07-30	四川宏祥兴盛贸易有限公司

备注：数据来源，成都国土资源局



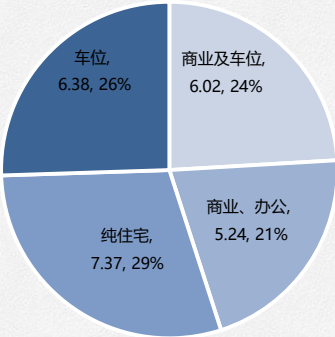
PART 3

住宅市场

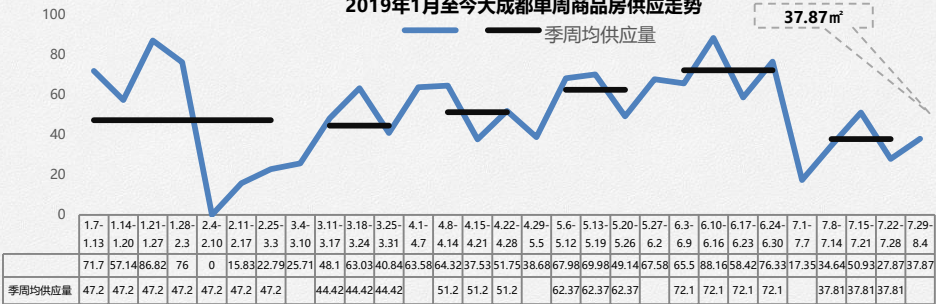
11个项目取得预售，共新增预售面积37.87万㎡

预/现售号	项目名称	行政区域	房屋用途	预售面积(㎡)	上市时间	住宅预售均价(元/㎡)	精装标准(元/㎡)
51011420194030	白鹭郡	新都区	车位	63840.39	现房	/	/
51010620194028	保利天玺广场	金牛区	机动车位、商业用房	14919.63	2019/8/1	/	/
51011520194022	新尚创智中心(2号地块)	温江区	商业、办公(产业配套)	14766.29	2019/7/31	/	/
51011520194021	国色天乡旅游商业街	温江区	商业、办公、剧院、机动车位	29099.39	2019/7/31	/	/
51010420194025	金融街融御大楼	锦江区	商业、办公、机动车位	37599.86	2019/7/31	/	/
51010420194023	观云名筑	锦江区	住宅、公寓	38832.16	2019/7/31	34060	5999
51011620193921	中海云麓世家	双流区	住宅、公寓	46760.32	2019/7/30	21829	3075
51011620193920	三里花城五期	双流区	住宅、公寓	28008.34	2019/7/30	14607	/
51011020193922	中铁诺德壹号揽湖轩	天府新区	商业、车位	31146.92	2019/7/30	/	/
51010420194023	新希望D10	锦江区	住宅	38832.16	2019/7/31	27660-39995	5999
51010520194031	绿城凤起朝鸣	青羊区	住宅	34861.38	2019/8/2	30011-39999	5789-5989

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



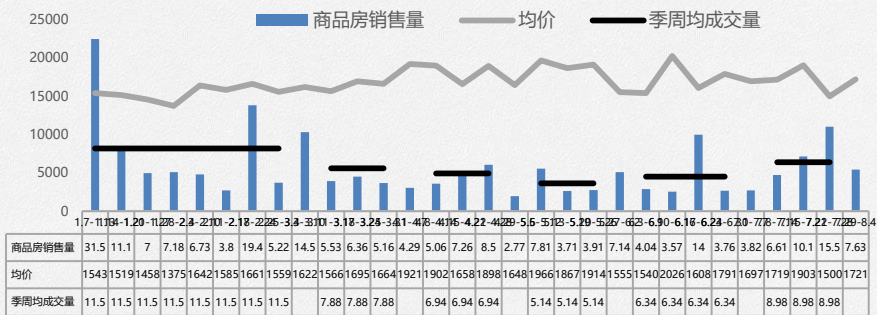
备注：数据来源，成都房管局网站

本周主城区住宅成交量环比大幅下跌，但均价上涨，金牛区认购量领跑主城区

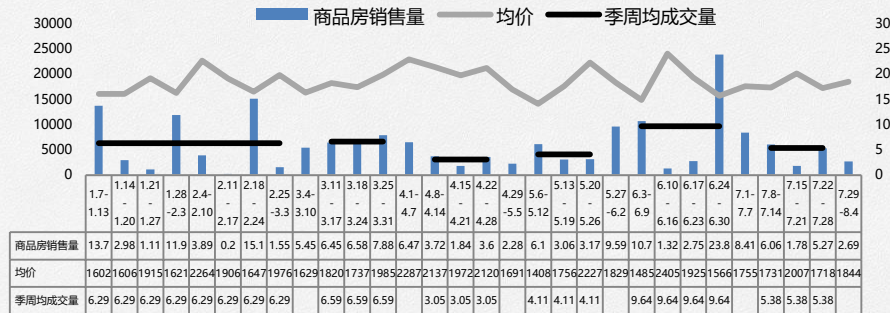
备案：主城区住宅备案量7.63万㎡，环比下跌50.6%，均价17210元/㎡，环比上涨14.7%。

认购：本周主城区认购量2.69万㎡，环比下跌49%。均价18449元/㎡，环比上涨7.4%。

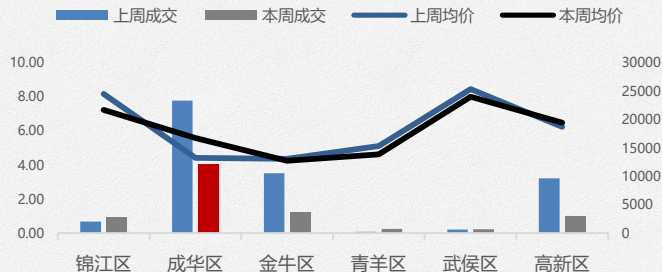
2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



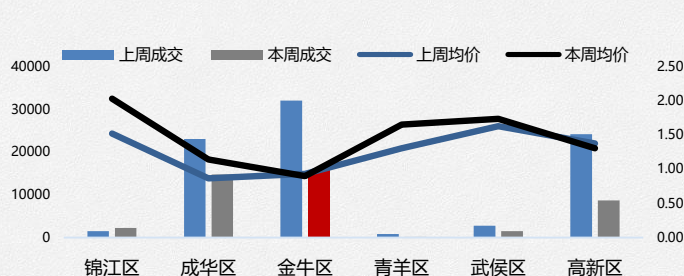
2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



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

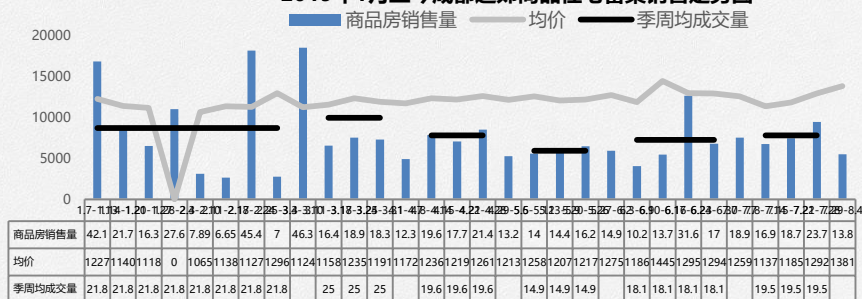


本周近郊住宅成交量下跌明显，成交均价微涨，天府新区为主力认购区域

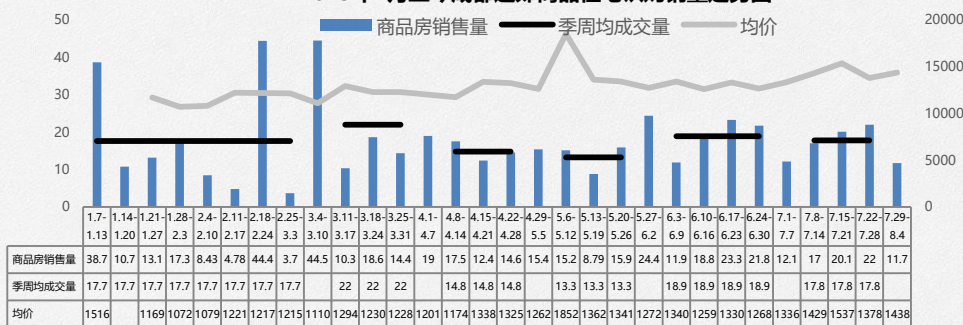
备案：本周近郊备案量13.79万㎡，环比下跌41.8%，均价13811元/㎡，环比上涨6.9%。

认购：本周近郊认购量11.69万㎡，环比下跌46.9%，均价14387元/㎡，环比上涨4.4%。

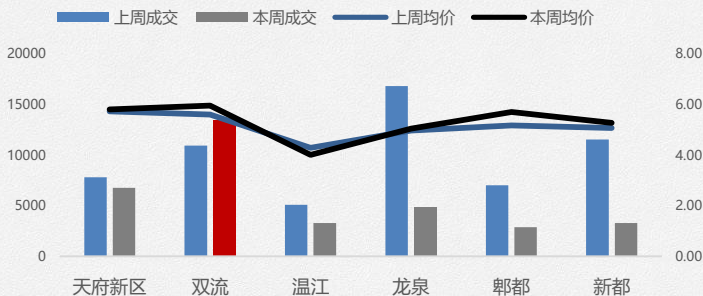
2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



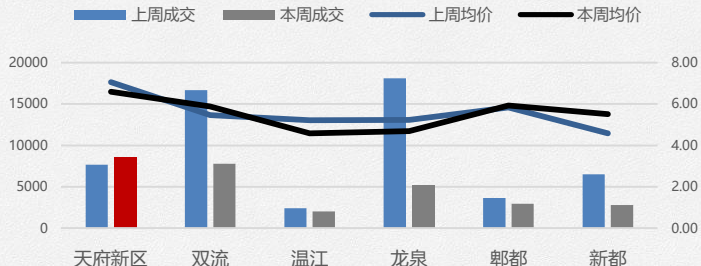
2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



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 (㎡)	均价 (元/㎡)			套数	成交面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	华润二十四城	成华区	108	16482.99	17083	润扬19	双流区	120	12608.58	10065
2	首钢蓉城里	成华区	65	6629.45	12673	明信仕林府	温江区	95	9731.85	10265
3	合能铂悦府	成华区	56	9352.28	19084	中海锦江城	天府新区	86	10402.43	14256
4	北京城建龙樾熙城	金牛区	47	6000.68	12186	中海云麓世家	双流区	65	8658.42	19721
5	仁美熙和府	高新区	42	4326.81	18008	金地悦澜道	双流区	60	8145.92	17711
6	恒大中央广场	成华区	38	7067.79	17552	百悦天鹅湖	龙泉驿区	44	4860.7	11841
7	仁恒滨河湾	锦江区	36	6670.7	20834	合力达卓越南城	双流区	44	4158.58	11745
8	中南海棠集	金牛区	32	4745.64	12545	俊发滨河俊园	新都区	40	4241.22	6856
9	紫御熙庭	青羊区	15	1904.58	15250	绿地新里桃溪川名邸	龙泉驿区	26	3197.52	10379
10	交大归谷建设派	成华区	11	598.64	10322	德商御府天骄	天府新区	23	3177.59	20977

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 (㎡)			套数	成交面积 (㎡)
1	中南海棠集	金牛区	43	6452.52	中海锦江城	天府新区	104	14829.94
2	合能铂悦府	成华区	29	4845.04	滨江和城	天府新区	97	11910.81
3	中粮珑悦锦云	成华区	26	3586.97	绿地新里桃溪川名邸	龙泉驿区	89	11194.68
4	保利天汇	金牛区	10	1274.7	王府花园(双流)	双流区	83	8667.18
5	保利天和	金牛区	9	1108.97	金地悦澜道	双流区	27	3752.31
6	仁美熙和府	高新区	9	942.44	合力达卓越南城	双流区	25	2511.04
7	万科璟南堂	高新区	9	1112.49	幸福东方白桦林(九峰幸福枫景)	龙泉驿区	23	2622.22
8	卓越珑樾府	高新区	9	1158.45	保利狮子湖	新都区	22	3286.95
9	新希望锦官府	锦江区	6	878.41	蜀镇半岛	双流区	22	2157.44
10	德商御璟天骄	高新区	5	876.26	碧桂园锦熙府	郫都区	19	2426.66



PART 4

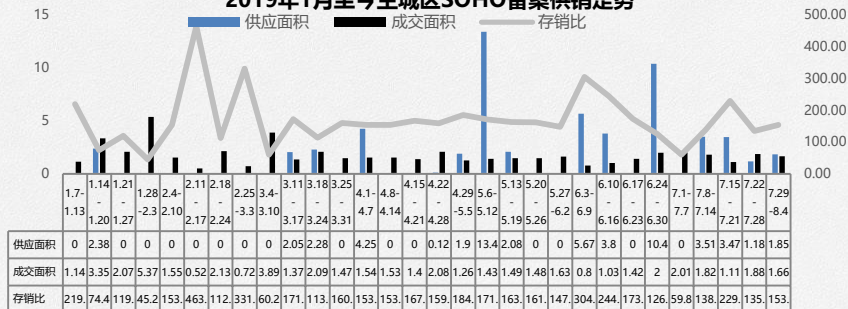
公寓市场

本周SOHO供应量上涨，成交量与均价较上周都有所下跌

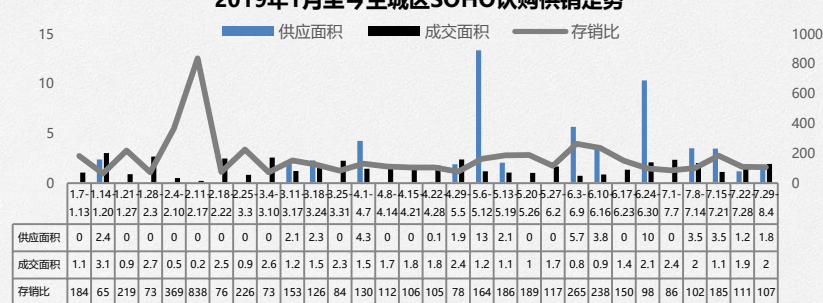
备案：本周SOHO新增供应1.85万^m²，备案量1.66万^m²，环比下跌11.7%，均价环比下跌4%。

认购：SOHO本周认购1.95万^m²，环比上涨3.7%，存量209.1万^m²，去化周期约24个月。

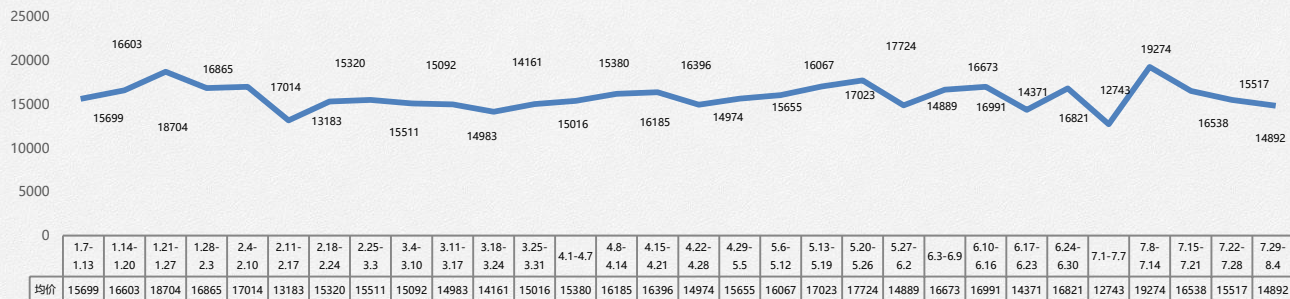
2019年1月至今主城区SOHO备案供销走势



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

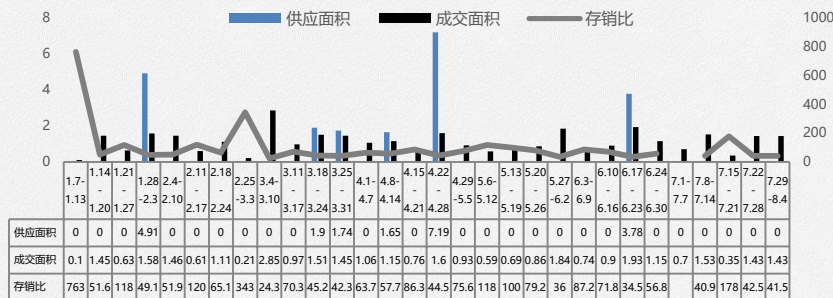


本周LOFT无新增供应，成交量有所下跌，均价环比持平

备案：本周LOFT无新增供应，备案量1.43万m²，环比持平，均价较上周环比持平。

认购：本周LOFT认购量0.9万m²，环比下跌31.8%，存量40.04万m²，去化周期约10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 (㎡)	均价 (元/㎡)			套数	成交面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
1	雄飞新园紫郡	高新区	56	3389.05	11962	乐活公社	高新区	139	5182.66	16799
2	融创香璟台	高新区	28	1130.69	10775	龙湖星悦荟	武侯区	51	2081.81	13794
3	新华创客居	成华区	28	1171.47	13269	世茂茂立方	成华区	21	1186.08	12537
4	龙光世纪中心	成华区	26	1265.5	10397	融创玖樾台	锦江区	20	1082.64	12127
5	碧桂园中环荟	成华区	24	1316.15	14715	成华奥园广场	成华区	18	693.01	15133
6	招商大魔方	高新区	18	1280.14	21651	泊里中心	成华区	14	679.19	16464
7	珑熙郡	武侯区	14	750.73	13885	源滩国际社区	成华区	13	443.35	14935
8	龙湖梵城	成华区	10	722.49	18215	龙湖上城	金牛区	11	529.68	22230
9	世茂茂立方	成华区	10	403.58	9835	西城壹号	青羊区	9	345.46	20133
10	成华奥园广场	成华区	8	323.39	11470	飞大美誉大厦	青羊区	8	331.03	27119

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 (㎡)			套数	成交面积 (㎡)
1	华润东原时光绘	锦江区	128	5035.67	世茂茂立方	成华区	59	3335.17
2	和泓东28	成华区	46	1821.72	飞大美誉大厦	青羊区	30	1264.78
3	中粮天府宸悦	高新区	28	1326.8	龙湖星悦荟	武侯区	26	1061.25
4	金府星座	金牛区	26	1235.41	融创玖樾台	锦江区	17	914.19
5	中港ccpark	锦江区	16	830.38	龙湖上城	金牛区	11	528.19
6	誉峰	高新区	15	721.72	电建地产泛悦城市广场	成华区	10	500.02
7	碧桂园中环荟	成华区	14	791.6	融创香璟台	高新区	8	565.76
8	保利星荟	高新区	13	521.78	西城壹号	青羊区	4	169.41
9	保利天悦	武侯区	11	810.53	COSMO天廊	锦江区	3	193.39
10	海洋中心	高新区	11	1011.11	泊里中心	成华区	3	177.58

备注：数据来源，锐理数据库

THANKS

坚守专业，创新价值！

