



GIXI 吉信行[®]

成都房地产市场周报

(2019年8月26日-2019年9月1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

本周成都土地市场成交量创本年度新高，住宅市场成交量下跌，公寓市场总体小幅度上涨

- **本周市场信息动态**：中国人民银行8月25日发布公告称，自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。另外，商业用房购房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。8月26日讯 十三届全国人大常委会第十二次会议今天表决通过了关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，如果农民不愿意退出宅基地,地方政府不能强迫其退出宅基地,必须是在自愿有偿的基础上。
- **土地市场情况**：供应方面：本周成都无新增土地供应；本周成都土地成交15宗，主要位于远郊，净用地面积1083.71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，主城区无住宅项目供应。共新增预售面积41.42万^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2.5万^m²，环比下跌40.3%，均价环比持平；近郊认购量15.05万^m²，环比下跌10%。
- **公寓市场供销情况**：SOHO本周无新增供应，认购2.64万^m²，环比上涨207%，去化周期约19个月。LOFT新增供应2.55万^m²，认购量0.57万^m²，环比下跌59.9%，均价环比下跌8.2%，去化周期约16个月。

央行新个人房贷利率政策落地；地方政府不能强迫农民退出宅基地

1

央行新个人房贷利率政策落地

中国人民银行8月25日发布公告称，自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。另外，商业用房购房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

公告主要针对新发放个人住房贷款利率，存量个人住房贷款利率仍按原合同执行。定价基准转换后，全国范围内新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR（按8月20日5年期以上LPR为4.85%）；二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点（按8月20日5年期以上LPR计算为5.45%），与当前我国个人住房贷款实际最低利率水平基本相当。同时，人民银行分支机构将指导各省级市场利率定价自律机制及时确定当地LPR加点下限。与改革前相比，居民家庭申请个人住房贷款，利息支出基本不受影响。

2

地方政府不能强迫农民退出宅基地

8月26日讯 记者蒲晓磊十三届全国人大常委会第十二次会议今天表决通过了关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。

自然资源部法规司司长魏莉华在新闻发布会上回答记者提问时说,总体来看,这次新修改的土地管理法把农村三块地改革的成功经验全部吸收到土地管理法,在农村土地管理方面作出了多项创新性的规定。

魏莉华说,刚刚通过的关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定,首次对土地征收的公共利益进行明确界定。此前,宪法和土地管理法都规定国家为了公共利益的需要可以征地,但是对于“什么是公共利益”,长期以来没有明确的法律规定,特别是土地管理法又规定,任何单位和个人使用土地必须使用国有土地,所以导致了征收成为获得土地的唯一途径。

“此次在总结试点经验的基础上,修改后的土地管理法采用列举的方式,对于哪些是公共利益可以动用国家征收权作出了明确的界定。因军事外交,政府组织实施的基础设施建设、公益事业、扶贫搬迁和保障性安居工程,以及成片开发建设等六种情况确需要征地的可以依法实施征收。”魏莉华说。

此次修改的土地管理法,在宅基地方面在原来一户一宅的基础上增加了户有所居的规定。

魏莉华说,因为有一部分农村村民已经进城落户,对他们原来在农村的宅基地是否允许退出,修改的土地管理法也作出了规定,“这次修改允许已经进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地,因为农民变成市民真正实现城市化是一个漫长的过程,在整个过程中我们要有足够的耐心。如果农民不愿意退出宅基地,地方政府不能强迫其退出宅基地,必须是在自愿有偿的基础上”

推进“三城三都”建设 成都出台6个三年专项行动计划；成都地铁13号线细节确定

1

推进“三城三都”建设 成都出台6个三年专项行动计划

到2020年，建成国际美食传播中心、国家美食文化交流创新中心、川菜标准制定和发布中心、特色美食人才培养和输出中心，全市餐饮零售额突破1100亿元。围绕“三城三都”，打造国际标识，以此推动世界文化名城建设。今年初，成都制定了《成都市建设世界文创名城三年行动计划(2018-2020年)》《成都市建设世界旅游名城三年行动计划(2018-2020年)》《成都市建设世界赛事名城三年行动计划(2018-2020年)》《成都市建设国际美食之都三年行动计划(2018-2020年)》《成都市建设国际音乐之都三年行动计划(2018-2020年)》《成都市建设国际会展之都三年行动计划(2018-2020年)》6个三年行动计划，明确了成都将如何建设“三城三都”以及“三城三都”的发展目标和实施路径。

建设世界文创名城，建设世界旅游名城，建设世界赛事名城，建设国际美食之都，建设国际音乐之都，建设国际会展之都

2

成都地铁13号线细节确定

近日，成都轨道交通官网发布了《成都轨道交通13号线一期工程环境影响报告书（征求意见稿）》，通过和《成都市城市轨道交通建设规划（2019-2024年）》对比，初步设计方案与最初建设规划主要有3点变化。

此外，三圣乡至龙华寺两站间距达到4.7km，原有方案对沿线客流覆盖稍显不足，因此，在三圣乡至龙华寺间增加一座公园大道站。

13号线一期工程全线长29.07km，全线的设计时速为100km/h。主要沿东坡路西三段、东坡路、青华路、青羊上街、锦里中路、小天竺街、致民东路、望江路、龙舟路、净居寺路及成龙大道敷设，均为地下线，共设车站21座，其中换乘站15座，平均站间距1.39km。一期工程设龙泉车辆段一座，设主变电所两座，均设于车辆段内。



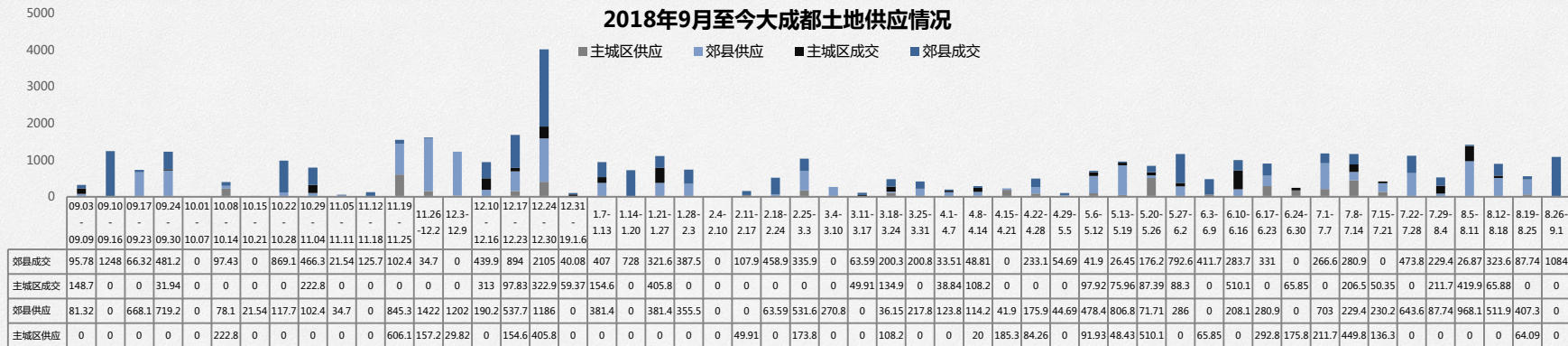
PART 2

土地市场

本周成都无新增供应土地，成交15宗，主要位于远郊

供应：本周无新增供应土地。

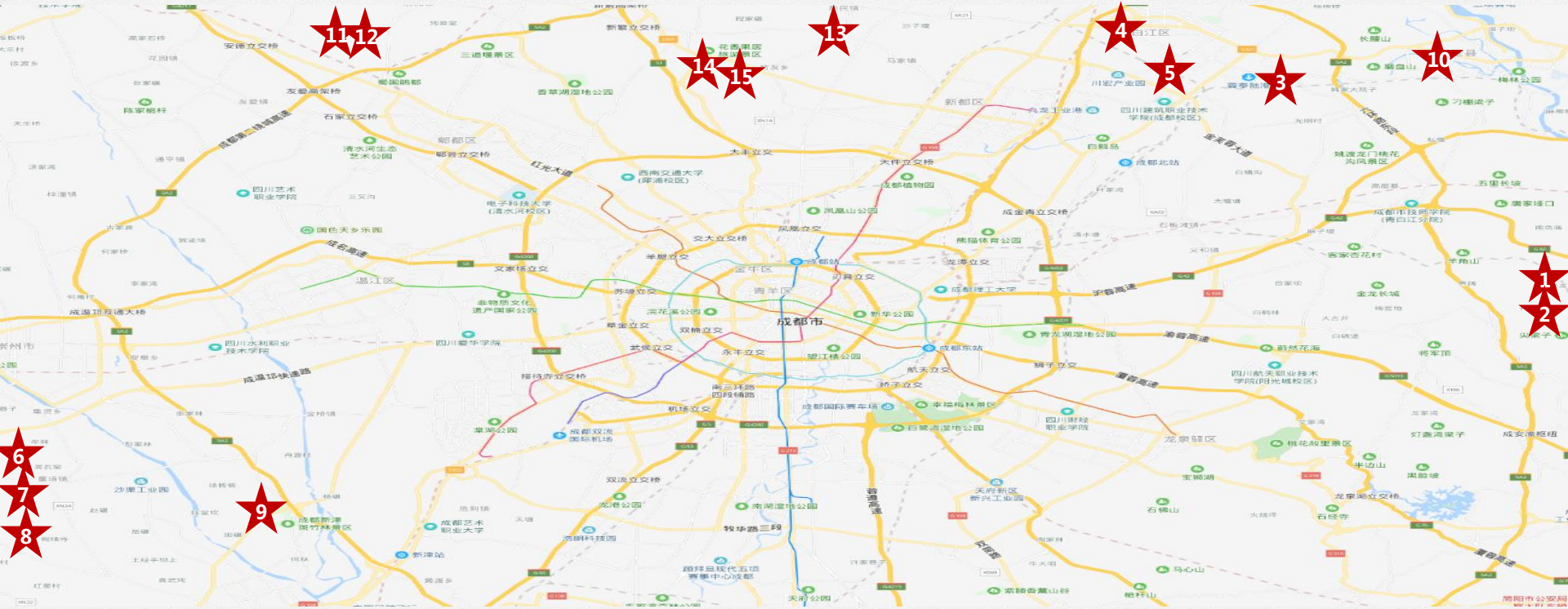
成交：本周成交15宗土地，主要位于远郊；净用地面积共计1083.71亩。



土地成交明细

编号	宗地位置	用地面积 (亩)	用地性质	成交楼面地价 (元/m ²)	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	成交时间	竞得人
1	金堂县淮州新城通航东区五福大道以东、纬三路以南 (III B002地块)	53.22	商业	450	3193	0	2019-08-29	成都淮州新城建设投资有限公司
2	金堂县淮州新城通航东区五福大道以西、滨江路以东 (III B001地块)	73.78	商业	375	3689	0	2019-08-29	成都淮州新城建设投资有限公司
3	青白江区城埡街以北、家珍路以西	7.10	商业	2550	1206	0	2019-08-29	成都市智汇新城投资发展有限公司
4	青白江区凤凰大道一段以南、华逸北路以东	74.37	住宅兼容商业	3620	35894	0.56	2019-08-29	成都市智汇新城投资发展有限公司
5	青白江区凤凰大道以北、凤凰东四路北段以西	80.26	住宅兼容商业	4020	64526	0.5	2019-08-29	成都市智汇新城投资发展有限公司
6	邛崃市邛崃大道北侧、碧桂园*天玺湾西侧	96.95	住宅兼容商业	3000	48474	0	2019-08-29	邛崃市新农开发建设有限公司
7	邛崃市羊安镇河滨路西侧、横一线南侧	57.86	住宅兼容商业	1500	11572	0	2019-08-29	成都市天府现代种业园开发建设有限公司
8	邛崃市羊安镇纵七线东侧、横一线南侧	84.52	住宅兼容商业	1500	16903	0	2019-08-29	成都市天府现代种业园开发建设有限公司
9	新津县兴义镇张河村8、9、10、17组	174.18	商业	427.5	9928	0	2019-08-29	四川天府农博园投资有限公司
10	金堂县赵镇金园街东侧(金山公园以南地块)	56.66	住宅兼容商业	3280	24778	0	2019-08-28	成都干道金翔置业有限责任公司
11	彭州市龙门山镇国坪村	52.11	住宅兼容商业	2000	10421	81.82	2019-08-28	彭州市国有投资有限公司

土地成交地图及明细



编号	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 (%)	成交时间	竞得人
12	彭州市龙门山镇国坪村	104.5193	住宅兼容商业	1920	20068	74.55	2019-08-28	彭州市国有投资有限公司
13	彭州市濠阳镇东星社区	51.5168	住宅兼容商业	2400	20607	33.33	2019-08-28	彭州市国有投资有限公司
14	新都区龙桥镇瑞云社区15、16、18、19、20组	108.386	商业	975	7046	0	2019-08-28	四川正德实业有限公司
15	新都区龙桥镇瑞云社区16、20组	8.3112	商业	1757	681.4	0	2019-08-28	成都香城智能家居产业发展有 限公司



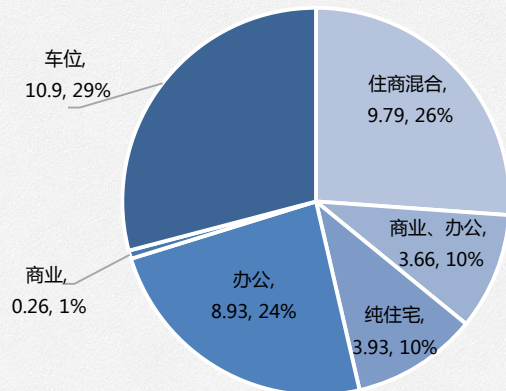
PART 3

住宅市场

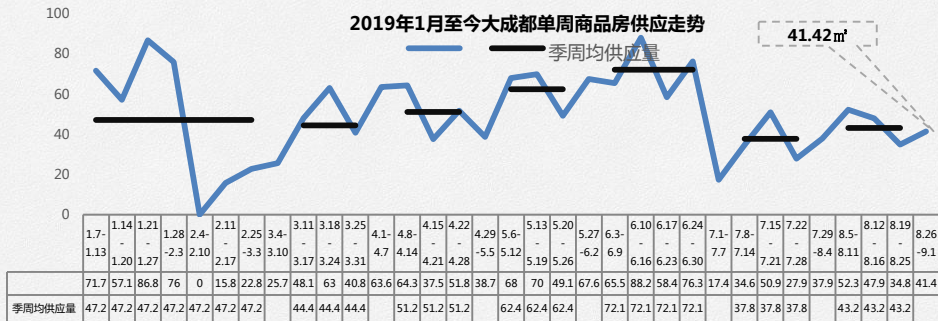
本周有13个项目取得预售证，主要位于近郊区域，有3个住宅项目供应

预/现售号	项目名称	行政区域	房屋用途	预售面积 (m²)	上市时间	住宅预售均价 (元/m²)	精装标准 (元/m²)
51011620 195027	空港星汇中心	双流区	办公	12387	2019/8/30	/	/
51010420 195031	中港广场	锦江区	办公	62823.6	2019/8/30	/	/
51010420 195025	仁恒滨河湾小区	锦江区	车位	76118.5	2019/8/30	/	/
51010620 195021	花千集中心	金牛区	办公、商业	36574.6	2019/8/30	/	/
51010720 195022	龙湖星悦荟中心	武侯区	办公	14064.6	2019/8/30	/	/
51011020 195023	首创禧瑞锦江小区	天府新区	商业	1938.06	2019/8/30	/	/
51011020 194921	恒大天府半岛天纪小区	天府新区	住宅、公寓、商业	60526.2	2019/8/29	8525	3398
51011520 194829	鹭湖宫11区B组团	温江区	住宅、公寓、商业	37361.3	2019/8/28	6976	/
51011420 194826	半岛云著小区	新都区	机动车位	16431.8	现房	/	/
51011020 194827	公园澜岸府	天府新区	住宅	39345.8	2019/8/28	17422	4399
51011420 194825	半岛云著小区	新都区	机动车位	16431.8	现房	/	/
51011720 194821	蜀都万达广场四期	郫都区	商业	666.01	现房	/	/
51011220 194724	天悦龙栖台小区	龙泉驿区	住宅、公寓	39514.6	2019/8/26	10595	/

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



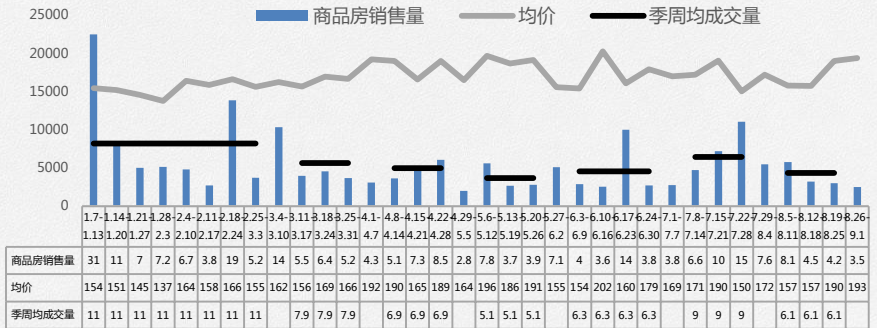
备注：数据来源，成都房管局网站

本周主城区成交量有所下跌，均价保持平稳，高新区为主力认购区域

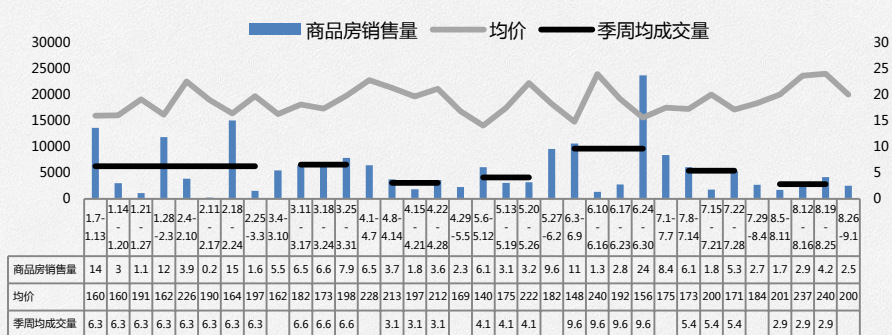
备案：主城区住宅备案量3.5万m²，环比下跌16.1%，均价19362元/m²，环比持平。

认购：本周主城区认购量2.5万m²，环比下跌40.3%。均价20062元/m²，环比下跌16.7%

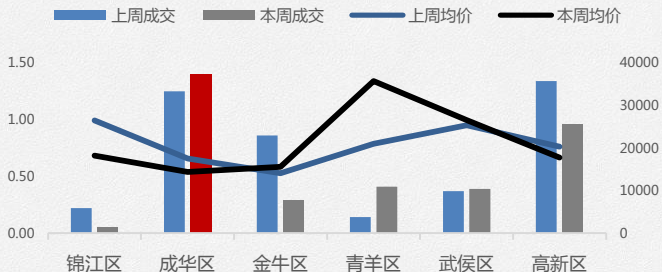
2019年1月至今成都主城区商品住宅备案销量走势图



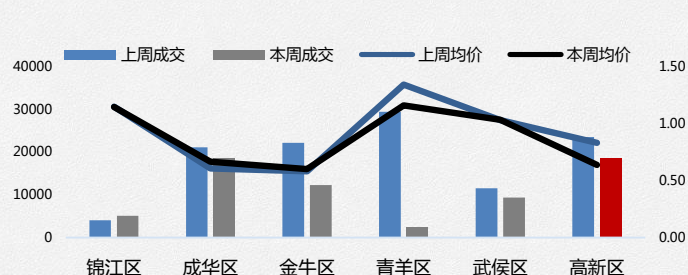
2019年1月至今成都主城区商品住宅认购销量走势图



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



本周近郊住宅市场成交量下跌，均价稳中有涨，双流区为主力认购区域

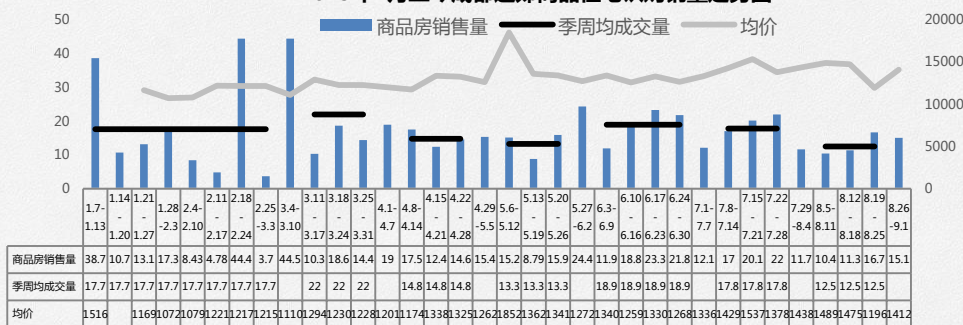
备案：近郊住宅备案量18.9万m²，环比上涨3.1%，均价13211元/m²，环比持平。

认购：本周近郊认购量15.05万m²，环比下跌10%。均价14124元/m²，环比上涨18%。

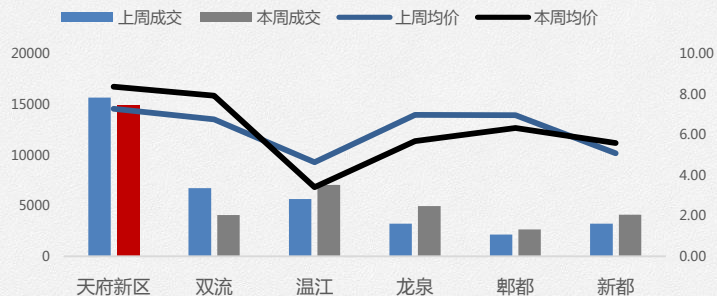
2019年1月至今成都近郊商品住宅备案销售走势图



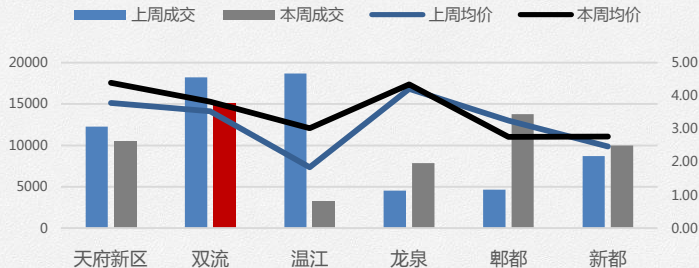
2019年1月至今成都近郊商品住宅认购销量走势图



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	首钢蓉城里	成华区	75	8277.88	12564	麓湖生态城 (麓湖新城)	天府新区	136	21440.84	24135	
2	锦辰佳苑	高新区	28	2017.59	10455	中铁兴隆湖壹号 (中铁诺德壹号)	天府新区	134	19193.15	7289	
3	绿城凤起朝鸣	青羊区	19	4139.03	35726	中铁城	温江区	111	12878.47	6631	
4	华润二十四城	成华区	13	1969.31	17047	保峰玖著	新都区	77	9101.4	9407	
5	保利天汇	金牛区	12	1371.24	12870	绿地新里桃溪川名邸	龙泉驿区	76	9654.56	10454	
6	金科博翠府	武侯区	12	1830.74	26143	中海锦江城	天府新区	68	9638.81	18537	
7	仁美熙和府	高新区	12	1194.05	18072	天悦国际	龙泉驿区	63	8166.33	10476	
8	合能铂悦府	成华区	11	1798.26	19192	越鞠苑	温江区	63	6710.3	3216	
9	宸光 and 悦	高新区	10	2676.25	19094	万和嘉苑	温江区	40	6170.13	4775	
10	新景鼎南川宇	高新区	9	965.6	18678	优品道锦绣	天府新区	39	7115.34	20157	

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	锦辰佳苑	高新区	36	2608.07	铂悦郡	郫都区	247	28009.93			
2	中粮珑悦锦云	成华区	26	3516.19	汇景新城	新都区	106	11498.05			
3	中海棠棠集	金牛区	20	3143.79	中海锦江城	天府新区	70	9955.71			
4	恒大中央广场	成华区	11	2471.45	三里花城	双流区	60	6705.63			
5	新景鼎南川宇	高新区	10	1111.61	卧龙岗壹号	龙泉驿区	41	7212.8			
6	万科璟南堂	高新区	7	824.12	中海云麓世家	双流区	41	5776.48			
7	金科博翠府	武侯区	6	930.08	绿地新里桃溪川名邸	龙泉驿区	38	4792.75			
8	龙湖天宸原著	武侯区	6	885.48	德商御府天骄	天府新区	35	4644.48			
9	新希望锦官府	锦江区	6	867.14	协信星鹭原	双流区	33	5921.82			
10	东原印长江	武侯区	5	798.3	蓝润城	双流区	31	4084.1			



PART 4

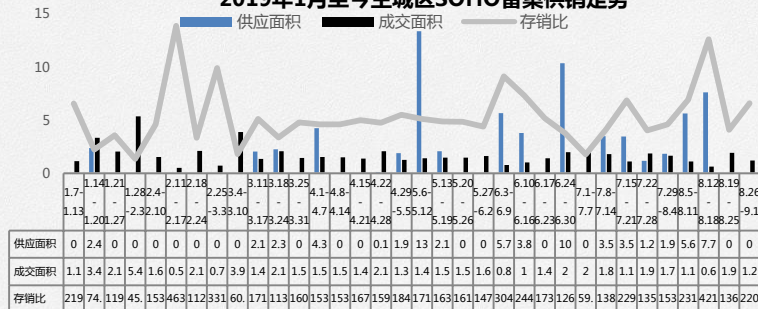
公寓市场

本周SOHO市场无新增供应，成交量大幅上涨，而均价则有所下跌

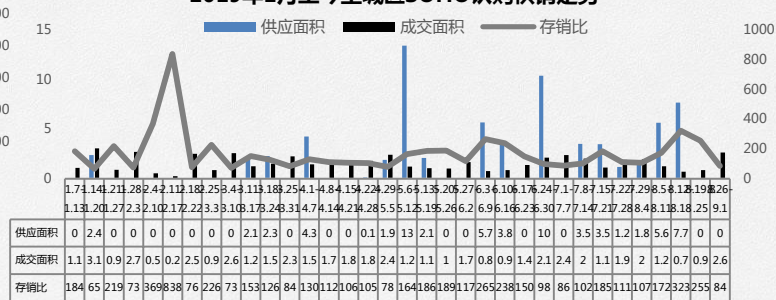
备案：本周SOHO无新增供应，备案量1.22万m²，环比下跌36.8%，均价环比下跌8.9%。

认购：SOHO本周认购2.64万m²，环比上涨207%，存量222.3万m²，去化周期约19个月。

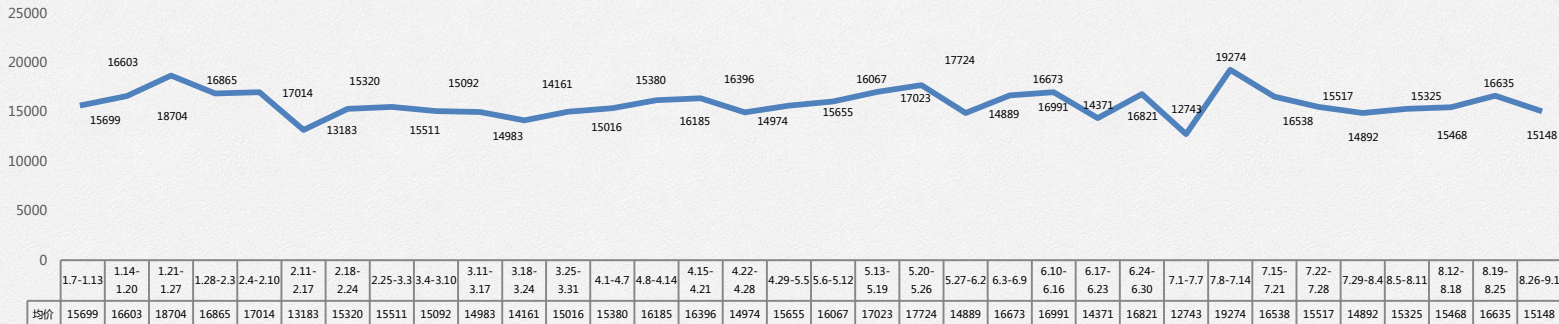
2019年1月至今主城区SOHO备案供销走势



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新增供应2.55万m²，成交量大幅下跌，去化速度缓慢

备案：本周LOFT新增供应2.55万m²，备案量0.8万m²，环比下跌12.1%，均价环比下跌8.2%。

认购：LOFT本周认购0.57万m²，环比下跌59.9%，存量41.72万m²，去化周期约16个月。

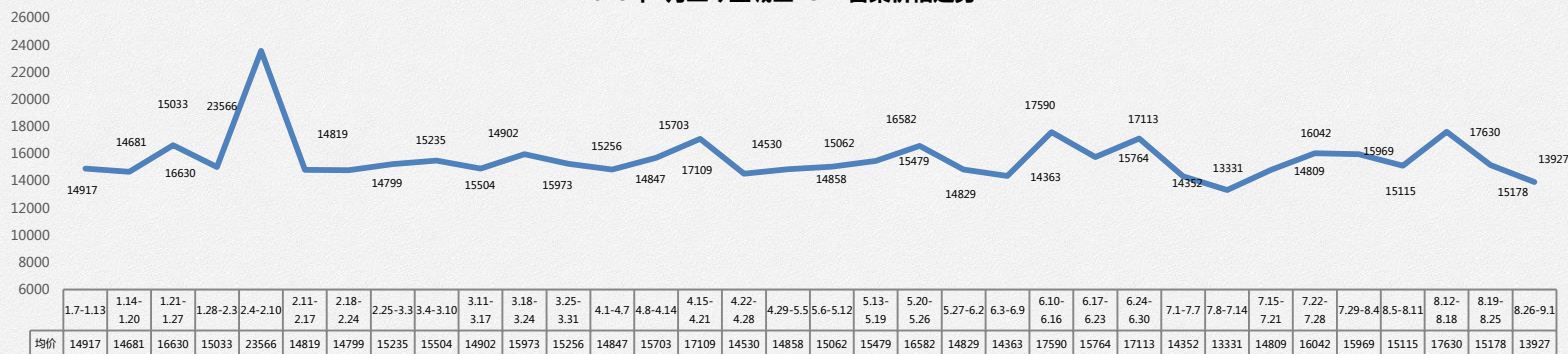
2018年6月至今主城区LOFT备案供销走势



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	龙光世纪中心	成华区	38	1758.02	11320	世茂茂立方	成华区	51	2887.22	12531	
2	世茂茂立方	成华区	16	628.74	9516	成华奥园广场	成华区	24	991.98	15152	
3	中港ccpark	锦江区	16	822.27	15286	融创香璟台	高新区	18	1134.34	13385	
4	大陆潮里	成华区	13	628.77	12209	龙湖星悦荟	武侯区	13	529.69	13782	
5	优品尚东	成华区	13	462.03	8489	华润东原时光绘	锦江区	10	397.31	14175	
6	华侨城	金牛区	12	722.89	14831	泊里中心	成华区	7	345.33	16654	
7	融创香璟台	高新区	9	354.01	10358	电建地产泛悦城市广场	成华区	7	309.02	12471	
8	保利天悦	武侯区	8	1064.51	24277	时光荟	成华区	6	228.63	14278	
9	华润东原时光绘	锦江区	8	309.77	17238	华润自在域	锦江区	5	201.06	12654	
10	润富国际花园	高新区	8	420.13	20023	佳年华广场	成华区	4	163.38	12068	

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	蓝光西环里	青羊区	186	15800.74	世茂茂立方	成华区	46	2597.4			
2	成华奥园广场	成华区	19	815.26	飞大美誉大厦	青羊区	13	547.02			
3	中粮天府宸悦	高新区	16	681.84	华润自在域	锦江区	11	436.45			
4	保利天悦	武侯区	15	1513.87	电建地产泛悦城市广场	成华区	8	403.37			
5	华润东原时光绘	锦江区	13	500.28	华润东原时光绘	锦江区	7	282.86			
6	招商大魔方	高新区	11	737.94	龙湖星悦荟	武侯区	6	243.92			
7	金府星座	金牛区	10	490.71	COSMO天廊	锦江区	5	415.98			
8	中港ccpark	锦江区	10	492.44	时光荟	成华区	5	193.87			
9	保利星荟	高新区	7	314.82	朗诗萃樾	成华区	3	115.81			
10	大陆潮里	成华区	6	270.14	融创香璟台	高新区	2	136.29			

THANKS

坚守专业，创新价值！

