



GIXI 吉信行[®]

成都房地产市场10月报

(2019年10月1日-2019年10月31日)

吉信行顾问事业部出品



01 政策摘要

02 土地市场

03 住宅市场

04 公寓市场

05 写字楼市场

06 商铺市场

目录



01

政策摘要



政策核心：

- 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。
- 10月10日北京住建委等五部发布通知：违规房源将下架并暂停该企业和从业人员通过互联网发布房源1-3个月，违规3次以上将禁止再上房源。
- 10月16日农业农村部发布通知：严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆，不得违法收回农户合法取得的宅基地。
- 10月23日社科院发布房地产市场报告建议：坚守“房住不炒”增强政策针对性，避免误伤刚需购房，适度支持改善型住房；避免出台刺激购房政策。

时间	来源	主要内容
10月6日	新华网	<p>10月8日起,新发放个人房贷利率根据LPR调整</p> <p>自10月8日起,买房贷款利率政策发生变化: 新发放商贷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;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;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。 央行首一级分支机构应按照“因城施策”原则,在国家统一的信贷政策基础上,根据当地房地产市场形势变化,确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。银行业金融机构应根据加点下限合理确定每笔贷款的具体加点数值。</p>
10月10日	北京日报	<p>五部门联合发文 违规3次将被禁止房源“上网”</p> <p>为规范住房租赁市场秩序,维护租赁当事人合法权益,在6月26日-7月2日向社会公开征求意见的基础上,10月10日,北京市住建委等五部门联合出台《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》(以下简称《通知》),要求加大对于互联网平台违规发布信息行为的处罚力度,规定违规发布房源信息3次以上的,不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息,并明确同一房源不得由同一家机构重复发布、房源上网超30日需下架等规定。 房地产经纪机构若违规发布“假房源”如何处理?《通知》明确,房地产经纪机构、住房租赁企业或其从业人员违规或使用他人信息卡发布住房租赁信息的,由市、区两级住建(房管)部门负责认定,网信部门通知互联网交易平台下架相关房源信息并暂停该企业和从业人员通过互联网交易平台发布房源信息1至3个月。违规发布3次以上的,不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息。</p>
10月16日	中新网	<p>农业农村部：严禁利用农村宅基地建设别墅大院</p> <p>16日,农业农村部昨天对外发布了《关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》。 在充分保障农民宅基地合法权益的前提下,支持农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅。 同时,通知要求各地要进一步加强宅基地管理,对利用方式、经营产业、租赁期限、流转对象等进行规范,防止侵占耕地、大拆大建、违规开发,确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置住宅依法取得、权属清晰。 不得违法违规买卖或变相买卖宅基地,严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。要切实维护农民权益,不得以各种名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”,不得违法收回农户合法取得的宅基地,不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。</p>
10月23日	中国证券网	<p>社科院报告建议坚持避免出台刺激购房政策</p> <p>23日,社科院财经住房大数据项目组发布2019年10月《中国住房市场发展月度分析报告》建议:应当保持调控定力,坚持避免出台刺激购房政策,房地产政策的制订应坚守“房住不炒”的底线;进一步增强政策针对性,减少“一刀切”式管控。避免误伤刚性需求及合理购房需求,适度支持改善性住房需求;可以根据实际需要作对住房限购政策作一些边际性调整,以适应市场形势的新变化;完善住房市场监测指标与方法。住房市场监测指标的单一化,容易诱发简单调控或虚假调控,有必要加以改进以促进市场的持续稳定。可以考虑增加住房市场监测指标、完善监测方法,加强二手房监测、成交量监测、舆情监测、大规模摇号等市场异常监测,引入大数据监测、人工智能监测等新方法。</p>

政策核心：

- 10月9日“2019年中国中小城市高质量发展指数研究成果”中成都龙泉驿区、双流区、新都区、郫都区、温江区、青白江区6区入选全国百强区。
- 10月18日，成都某些楼盘因“地铁房”、“升值或投资回报承诺”等广告词遭罚10万元不等。
- 10月22日仁寿县政府行政区划草案公布：视高行政范围将扩大2倍多，将清水镇、兴盛镇、里仁镇、视高镇合并，设立视高办事处。
- 10月31日天府中央商务区成为中国商务区联盟正式会员，将推动城市合作发展与交流。

时间	来源	主要内容
10月9日	人民网	<p>成都6区入选全国百强区 8镇入选全国千强镇</p> <p>10月9日，“2019年中国中小城市高质量发展指数研究成果”在《人民日报》发布，2019年度全国综合实力百强区、千强镇出炉。成都龙泉驿区、双流区、新都区、郫都区、温江区、青白江区6区入选全国百强区，龙泉驿区柏合镇等8镇入选全国千强镇。</p> <p>在百强区排名中，龙泉驿区排名第27位，双流区排名第32位，新都区排名第38位，郫都区排名第42位，温江区排名第69位，青白江区排名第81位。</p> <p>在千强镇排名中，龙泉驿区柏合镇排名第169位，新都区新繁镇排名第201位，郫都区犀浦镇排名第266位，郫都区红光镇排名第375位，龙泉驿区西河镇排名第402位，双流区新兴镇排名第713位，青白江区城厢镇排名第764位，温江区万春镇排名第903位。</p>
10月18日	四川新闻网	<p>成都市市场监督管理局：广告傍上“地铁房”遭罚10万！</p> <p>18日，记者从成都市市场监督管理局了解到，某些楼盘因其近期的一批违法广告被处罚10万元。其中成都盛和城置业有限公司因傍上“地铁房”3字被罚10万。同样被开出10万罚单的还有对“升值或者投资回报的承诺”的成都中鑫海置业有限公司。成都盛和城置业有限公司在天府新区麓山大道二段1201号某楼盘销售中心，利用钢架、吊旗等载体发布内容为“...总价30万起，买天府新区地铁房”的户外广告。成都中鑫海置业有限公司在其公司自设的某楼盘项目微信公众号发布“...建面约23-70平米临街黄金小旺铺面积小门槛低随着商铺自身的不断升值保证资产安全性的同时还能升值...占据城北新区&高铁新区核心尽享城市向北发展红利升值空间不可限量...紧邻天新工快速路40分钟即可直达天府新区.....随心掌控财富增长，宜商宜租”等内容的广告，经查当事人并不能提供相关证据。依据《中华人民共和国广告法》相关规定，责令当事人停止发布违法广告，罚款人民币10万元。</p>
10月22日	四川乐居	<p>仁寿县行政区划草案公布：视高行政范围将扩大2倍多</p> <p>在22日，仁寿县政府在其官网公布了仁寿县政府关于《眉山市仁寿县乡镇行政区划调整改革方案（草案）》公开征求意见的公告：为深入实施乡村振兴战略、新型城镇化战略、省委“一干多支”发展战略，进一步增强县域经济发展活力，推动仁寿县高质量发展。报告中：“将清水镇、兴盛镇、里仁镇、视高镇合并，设立视高街道办事处，视高街道办事处驻水铺社区东升街西段1号（原清水镇人民政府驻地）。”这意味着，新设立的视高街道办事处行政面积将从50余平方公里扩大至188平方公里左右。此前视高镇是四川天府新区的范围之一，由此可以推断，借着此次行政区划调整的东风，清水镇、兴盛镇、里仁镇也被纳入了天府新区的范围！此前落户清水镇之乐高乐园就名正言顺的使用“天府乐高乐园”一词了。</p>
10月31日	四川新闻网	<p>天府中央商务区成为中国商务区联盟正式会员，将推动城市合作发展与交流。</p> <p>10月31日，全国22个知名城市中央商务区汇聚北京举办中国城市中央商务区的年度盛会。天府中央商务区向中国商务区联盟递交入盟申请书最终以全票通过表决正式成为中国商务区联盟正式会员。</p> <p>目前，包括新加入的5个城市中央商务区，联盟目前共有成员单位26家，包括北京CBD、广州天河CBD、上海虹桥CBD、深圳福田CBD等国内知名中央商务区。中国商务区联盟致力于在国内各城市CBD之间建立交流与合作的平台，共享CBD的成功发展经验，推动城市之间的合作和发展，同时搭建国际沟通和交流的平台，加强国内CBD与世界各城市CBD之间的联系和沟通。</p>

02

土地市场

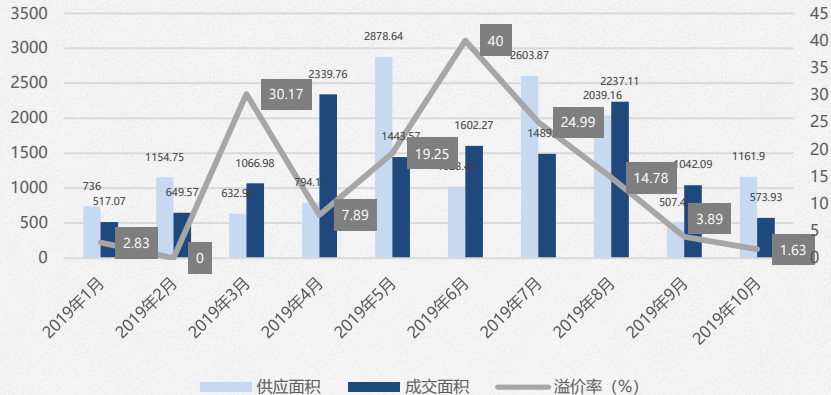


本月成都供应土地面积增加、成交土地量上涨，成交土地类型主要为商业用地

本月供应



土地供需及溢价表



本月成交



本月供应



供应：本月共新增供应19宗土地，其中主城无供应，主要供应土地类型为住兼商用地。

成交：本月共成交7宗地，面积合约573.93亩，土地类型多以商业用地为主。

溢价率：本月成交土中溢价成交的仅1宗，土地平均溢价率持续走低，本月初仅为1.63%。

本月成交



本月成都新增供应19宗土地，成交7宗土地

供应：新增供应19宗土地，面积合计1161.9亩，土地供应量较上月上涨129%。

成交：成交7宗地，面积合约573.93亩，土地成交量环比上月下跌45%。

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	出让时间
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	2.0	4800.00	拍卖	2019-11-20
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	2.0	4800.00	拍卖	2019-11-20
天府新区成都直管区兴隆街道三根松村二、三组（鹿溪智谷片区，桐子路南侧，蜡梓路东侧）	68.37	住宅兼容商业	2.4	19500.01	拍卖	2019-11-19
天府新区兴隆街道三根松村二、三、四组（鹿溪智谷片区，桐子路北侧，蜡梓路东侧）	62.51	住宅兼容商业	2.5	18000.00	拍卖	2019-11-19
天府新区成都直管区正兴街道田家寺村一组（正兴北片区，天津路西段南侧，绵州路西侧）	87.39	住宅兼容商业	2.0	19500.00	拍卖	2019-11-14
天府新区兴隆街道宝塘村六组，正兴街道凉风顶村四、七组（成都科学城片区，科学城北路南侧、科立路东侧）	52.34	住宅兼容商业	2.5	22500.02	拍卖	2019-11-11
崇州市崇阳镇普康南路与学苑东路交叉□西北侧	56.49	住宅兼容商业	3.5	3000.00	拍卖	2019-11-07
大邑县晋原街道晏新大道	30.00	纯住宅	2.0	6450.00	拍卖	2019-11-07
都江堰市幸福街道彩虹社区	72.21	住宅兼容商业	2.0	6525.00	拍卖	2019-11-07
邛崃市高何镇靖□村安置点旁地块三	13.81	商业	1.3	750.10	挂牌	2019-11-20
邛崃市新邛路北侧	15.42	商业	2.0	1216.00	挂牌	2019-11-20
新都区新都街道万和社区	15.68	商业	3.0	2759.94	挂牌	2019-11-20
新都区新都街道万和社区1组	12.00	商业	2.0	2250.00	挂牌	2019-11-20
龙泉驿区大面街道车城大道以西	152.11	商业兼容住宅	2.0	7540.00	拍卖	2019-11-06
蒲江县鹤山街道办事处新蒲路南侧	104.84	住宅兼容商业	2.0	5700.00	拍卖	2019-11-06
崇州市崇阳街道西游路与崇庆南路交叉□西南侧	59.08	住宅兼容商业	2.0	6450.00	拍卖	2019-11-05
郫都区德源镇同心村四社、寿增村五、七社	58.31	商业兼容住宅	2.0	2570.00	拍卖	2019-11-05
郫都区郫筒镇鹃城村3、4社，天台村1社	95.80	住宅兼容商业	2.5	12500.00	拍卖	2019-11-05
郫都区犀浦镇龙吟村四社	80.33	商业兼容住宅	2.4	8860.00	拍卖	2019-11-05

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(%)	成交时间	竞得人
锦江区东大街以北、水碾河南路以西	12.10	商业	7800	25169.04	11.4286	2019-10-22	重庆嘉隆恒晟商业管理有限公司，成都新竹园健康科技有限责任公司，南充大鸿商业管理服务有限公司
新津县花源镇柳河社区4组、5组	17.78	商业	700	2489.65	0	2019-10-22	成都市盛城房地产开发有限公司
金堂县淮州新城通航东区纬三路以北、经三路以西（H1B003地块）	60.21	商业	375	3010.47	0	2019-10-14	金堂县兴金工业投资有限责任公司
金堂县赵镇金鹰路东侧，金川路南侧（金鹰路以东拟出让2-1地块）	56.60	商业	738	6128.55	0	2019-10-14	成都金涛厚置业有限公司
青白江区团结中路以北、青江南路以西	19.98	商业	1000	3995.39	0	2019-10-14	成都市智汇新城投资发展有限公司
双流区永安镇凤凰村4、6、7、11组	207.42	住宅兼容商业	3083	85261.67	0	2019-10-12	成都京领英赫置业有限公司（润德集团、北京睿神、领地、北京英赫）
双流区永安镇凤凰村4、6、7组，公兴街道兰家沟社区2组	199.84	住宅兼容商业	2843	75751.30	0	2019-10-12	成都京领英赫置业有限公司（润德集团、北京睿神、领地、北京英赫）

03

住宅市场



本月成都住宅市场供应量上涨小幅下跌，但成交量与销售金额均有所上涨

供应：一圈层住宅市场本月新增供应88.37万 m^2 ，环比上涨54.46%；二圈层住宅新增供应127.11万 m^2 ，环比下跌19.45%；三圈层新增供应70.51万 m^2 ，环比下跌29.18%。

成交：一圈层和二圈层住宅销售套数6984套，环比上涨3.53%，同比下跌43.09%；销售金额137.90亿元，环比上涨8.61%，同比下跌21.39%。

2019年10月成都市商品房新增供应统计（以新增预售证为准）

y各圈层新增供应面积(万 m^2)	大成都			一圈层			二圈层			三圈层		
	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比
整体市场	318.81	-23.47%	-18.13%	98.37	26.40%	-15.86%	147.67	-35.20%	-5.22%	72.77	-34.36%	-37.65%
住宅市场	285.99	-9.09%	-7.07%	88.37	54.46%	25.95%	127.11	-19.45%	-4%	70.51	-29.18%	-32.90%

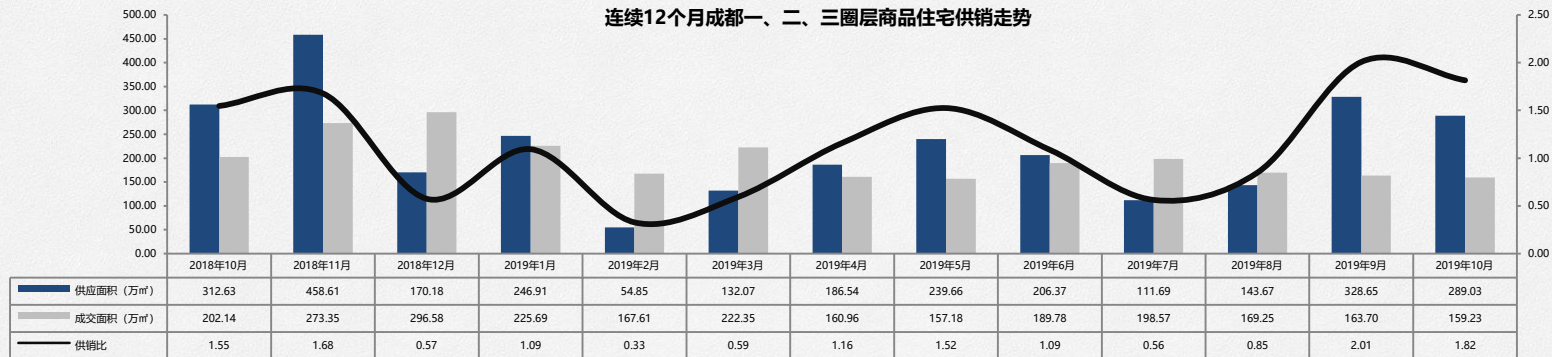
2019年10月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

成都一二圈层销售面积(万 m^2)	销售套数(套)			销售面积(万 m^2)			销售金额(亿元)		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	13089	2.80%	-30.25%	127.33	2.24%	-28.87%	190.74	1.67%	-21.38%
住宅市场	6984	3.53%	-43.09%	90.34	5.29%	-36.48%	137.90	8.61%	-21.39%

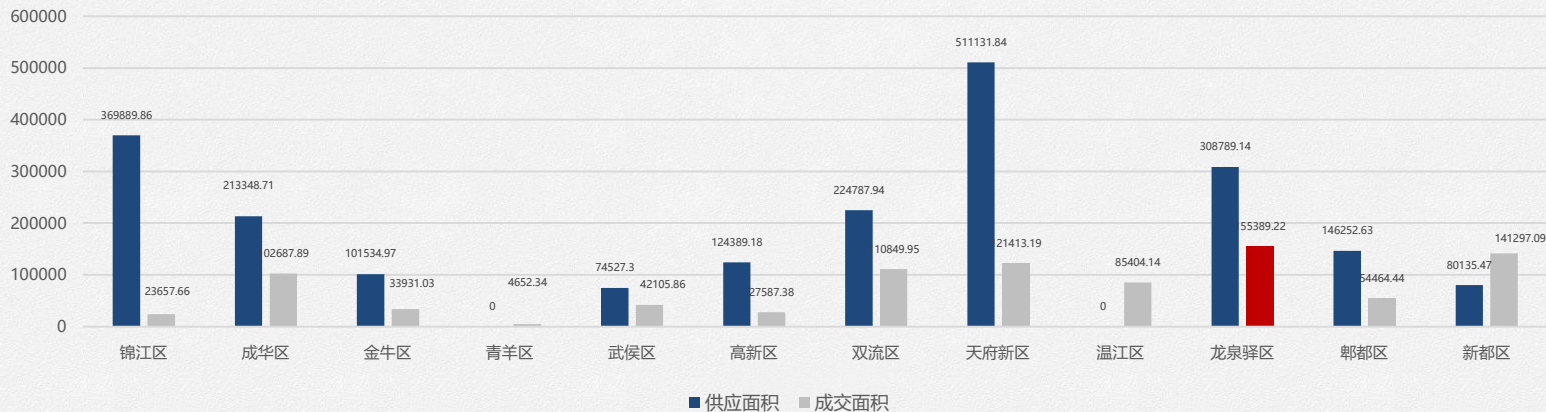
本月住宅市场龙泉驿区为助力销售城区，大成都地区销售量小幅下跌

成都供销：大成都地区住宅市场供应量下跌，本月共新增289.03万 m^2 ，成交量较上月下跌12%，供销比为1.82。

城区供销：本月住宅市场天府新区为助力供应，面积达51.11万 m^2 ；主力销售城区为龙泉驿区，成交面积为15.53万 m^2 。



本月一二圈层各城区供需表



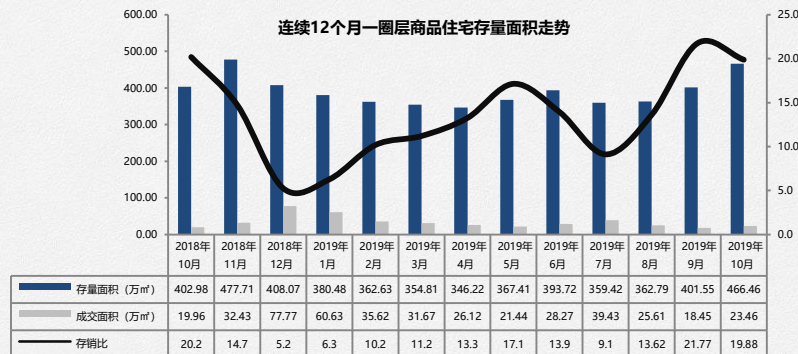
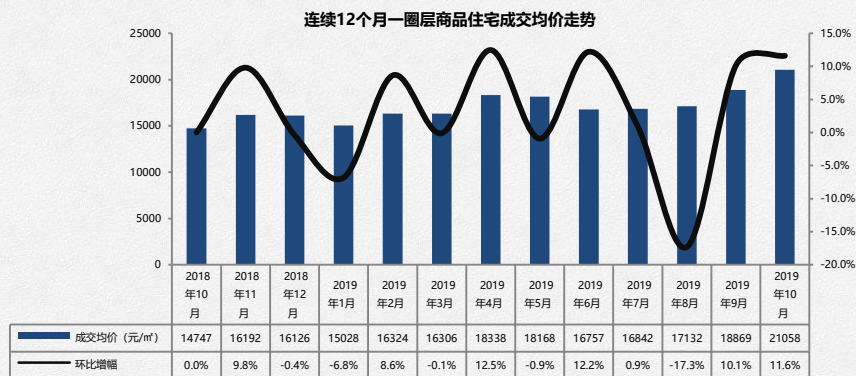
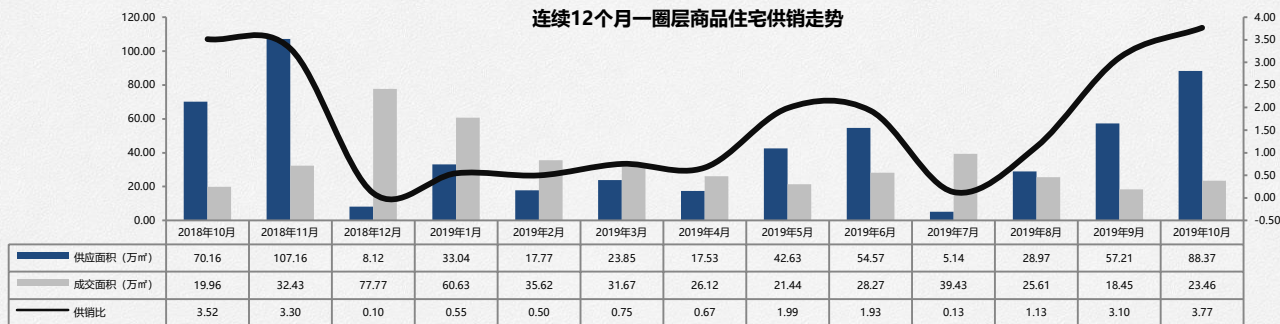
备注：数据来源，成都国土资源局

本月一圈层供应量大幅度上涨，成交量小幅上涨，去化速度较上月加快

供应：一圈层住宅新增供应88.37万㎡，环比上涨54%。

成交：一圈层住宅市场成交23.46万㎡，环比上涨27%；成交均价21058元/㎡，环比上涨12%。

库存：一圈层住宅库存量466.46万㎡，去化周期为20个月，去化速度较上月加快。



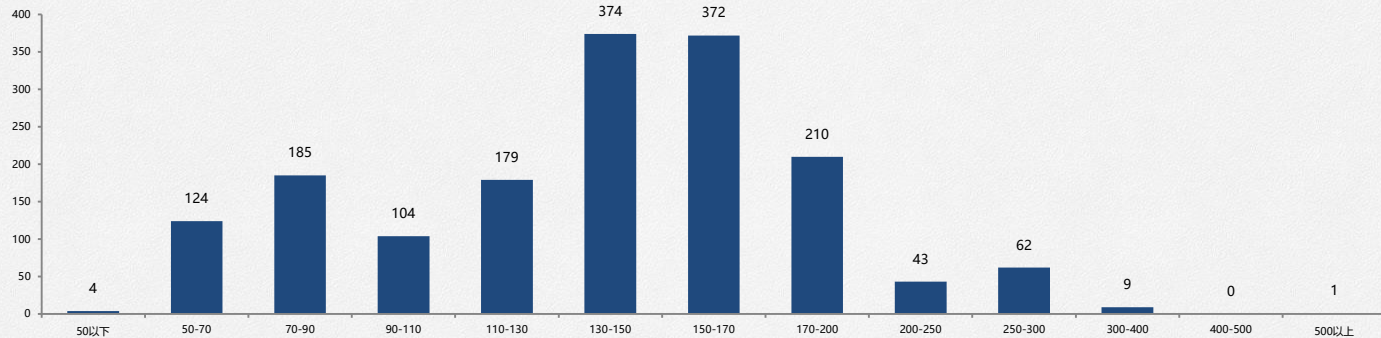
主力面积段为130-150m²，主力单价段为16000-18000元/m²

成交面积：本月主力成交面积段为130-150m²，其次为150-170m²。

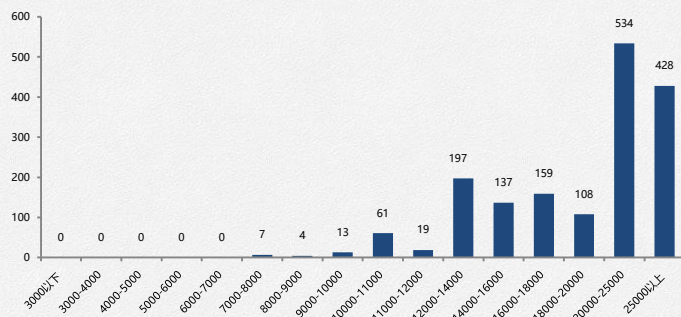
成交单价：成交占比最高的单价段为20000-25000元/m²，其次为25000以上元/m²。

成交总价：成交占比最高的总价段为300-400万，主力成交项目为龙湖梵城、当代璞玉。

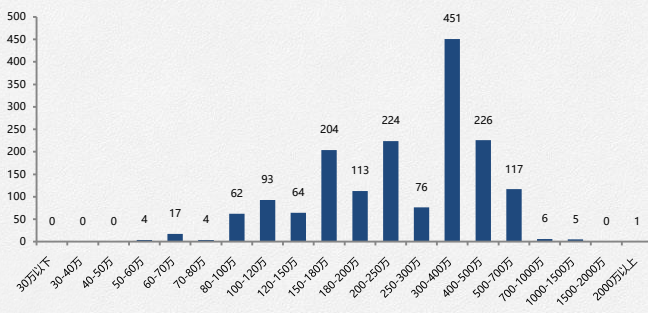
一圈层各面积段成交套数占比情况



一圈层各单价段成交套数占比



一圈层各总价段成交套数占比情况



本月各城区主力面积段均大多集中在110-130 m²

	锦江区	成华区	金牛区	青羊区	武侯区	高新区	双流区	天府新区	温江区	龙泉驿区	郫都区	新都区
50以下	2	0	0	0	2	0	4	1	0	0	1	0
50-70	62	47	0	0	0	15	3	2	1	9	1	5
70-90	135	18	1	3	1	27	105	18	59	137	39	103
90-110	19	24	18	0	2	41	248	155	294	118	85	314
110-130	2	17	55	25	1	79	267	268	226	435	127	391
130-150	27	153	66	0	91	37	171	197	74	293	68	289
150-170	3	215	65	1	84	4	61	68	9	103	10	66
170-200	2	120	2	4	79	3	14	116	32	117	66	21
200-250	1	18	18	0	3	3	17	15	19	8	1	4
250-300	4	50	3	2	2	1	12	26	4	2	0	0
300-400	0	0	1	0	0	8	2	2	1	0	6	1
400-500	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	0
500以上	0	0	0	0	0	1	1	2	0	0	0	0

龙湖梵城为主力备案项目，共计备案321套，成交均价为24863元/m²

一圈层住宅项目排名

成交套数排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交套数	参考成交均价 (元/m ²)
1	龙湖梵城	321	24863
2	COSMO天廊	209	19632
3	当代璞誉（天际锦上府（格拉斯公馆））	161	25111
4	中南融创玖华台	95	20740
5	中国铁建西派泊玥	82	13186
6	中南海棠集	67	12674
7	朗基城	66	17586
8	万科璟南堂	56	21832
9	新景鼎南川宇	42	16887
10	保利天汇	41	13152

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积 (m ²)	参考成交均价 (元/m ²)
1	龙湖梵城	53997.23	24863
2	当代璞誉（天际锦上府（格拉斯公馆））	26076.49	25111
3	COSMO天廊	17035.01	19632
4	中南融创玖华台	16148.99	20740
5	中国铁建西派泊玥	14531	13186
6	中南海棠集	10498.82	12674
7	万科璟南堂	6861.03	21832
8	金科博翠府	5371.79	26454
9	保利天汇	5299.88	13152
10	中粮瑞府	5082.82	27809

成交总价排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	参考成交总额 (万元)	参考成交均价 (元/m ²)
1	龙湖梵城	134254.11	24863
2	当代璞誉（天际锦上府（格拉斯公馆））	65481.88	25111
3	中南融创玖华台	33492.76	20740
4	COSMO天廊	33443.06	19632
5	中国铁建西派泊玥	19160.22	13186
6	万科璟南堂	14979.04	21832
7	金科博翠府	14210.79	26454
8	中粮瑞府	14134.64	27809
9	中南海棠集	13305.86	12674
10	新希望锦官府	11584.24	28804

本月共计37个住宅项目开盘，平均去化率58%

区域		项目名称	开盘时间	套数	面积区间(㎡)	开盘认购率	均价(元/㎡)	装标(元/㎡)
成华区	大陆潮里	10月10-12日	住宅	259	102-213	100%	15590	3650
锦江区	上海东韵	10月10-12日	住宅	328	33-139	100%	20621	3980
天府新区	碧桂园海昌天澜	10月10-12日	住宅	338	114-164	100%	9512	2500\3200
双流区	洲际华府广场	10月13日	SOHO	237	38-117	7%	9500	清水
彭州市	天立世纪华府	10月8-10日	住宅	292	106-127	86%	5883	清水
彭州市	佳兆业金域都荟	10月10-12日	住宅	98	115-133	76.50%	5747	清水
彭州市	华润置地理想之城	10月11-12日	住宅	116	112-143	95.70%	7020	清水
大邑县	祥荣锦绣一方	10月10-12日	住宅	144	77-117	79.20%	5040	清水
青白江区	成都嘉和世纪城	10月10-12日	住宅	518	80-122	2.90%	7194	清水
成华区	香山长岛	10.17-10.19	住宅	68	双拼372-800;叠拼、多层、152-187	29.40%	双拼13635;叠拼21005;多层9021	-
金牛区	华侨城	10.17-10.19	住宅	100	双拼342-716;联排376-459	95%	双拼22407;联排16399	-
金牛区	长虹天樾	10.16-10.18	住宅	240	106-148	24.20%	15018	-
温江区	恒大未来城	10.18-10.20	住宅	324	114-137	100%	11849	3171.3
双流区	棠湖华府公园	10.19	SOHO	370	30-104	10%	9421	-
都江堰市	恒大云锦华府	10.16-10.18	住宅	269	精装85-128;清水47-128	94.80%	精装9562;清水8164	2978/2984(1F清水)
青白江区	听湖九园	10.18-10.19	住宅	452	94-118	33.20%	8300	1100
青白江区	青白江万达广场	10.19	住宅	202	110-119	64.40%	9600	-
郫都	中铁奥威尔	10.25-10.27	住宅	840	86-89	100%	5683-6914	0

区域		项目名称	开盘时间	套数	面积区间(㎡)	开盘认购率	均价(元/㎡)	装标(元/㎡)
新都	中洲中央公园	10.24-10.26	住宅	398	122-150	62.80%	10778-12597	0
新都	缤纷翡翠湾	10.24-10.26	住宅	446	80-159	11%	10500	2980
新都	恒大滨河左岸	10.24-10.26	住宅	468	92-130	55.10%	10800	2550
双流	王府花园	10.24-10.26	住宅	356	61-162	57.60%	11200	0
龙泉驿区	卓越樾山府	10.26	住宅	234	104-144	26.10%	17000	3090
邛崃市	融悦和府	10.23	住宅	136	92-111	69.90%	9500	1356/1534
彭州市	俊发星阳俊园	10.23-10.25	住宅	194	99-116	43.80%	7500	2255/2260
成华区	同森锦逸	10.31-11.02	住宅	395	80-132	53.50%	23000	3100
高新	万科璟南堂	10.31-11.02	住宅	273	105-143	4.40%	19000-23000	3199
金牛	旭辉江山和鸣	10.30-11.01	住宅	226	126-169	28.90%	18600-24200	3200-3800
双流	城投绿城诚园	10.27-10.29	住宅	357	112-166	47.60%	17066-24014	3699
双流	三里花城	10.30-11.01	住宅	217	68-140	44.70%	12230-14600	0
天府新区	远大中央公园	10.26	住宅	379	106-141	99.70%	13500-15500	3799-5099
天府新区	中粮观澜祥云	10.23	住宅	597	118-156	61.30%	16260	4160
郫都	成都鑫苑城	10.23-10.25	住宅	406	109-138	100%	9500-11347	3728
青白江	尚林幸福城	10.31-11.02	住宅	522	53-112	9.20%	6111-8091	0
崇州	龙腾凌云府	10.30-11.01	住宅	206	99-121	100%	8442-9097	0
大邑	保利中央公园	10.30-11.01	住宅	324	94-119	31.20%	4659-5559	0
新津县	祥荣城市绿洲	10.27-10.29	住宅	180	78-126	31.20%	5150	0

04

公寓市场



本月成都公寓市场近郊供应量大幅下跌，成交金额有所下跌

供应：一圈层本月新增供应公寓项目6.14万m²，环比下跌66.66%；二圈层新增供应14.47万m²，环比下跌75.3%，三圈层无新增供应。

成交：一二圈层共成交公寓4983套，环比上涨7.65%；销售金额31.35亿元，环比下跌5.95%。

2019年10月成都市商品房新增供应统计（以新增预售证为准）

各圈层新增供应面积 (万m ²)	大成都			一圈层			二圈层			三圈层		
	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比
整体市场	318.81	-23.47%	-18.13%	98.37	26.40%	-15.86%	147.67	-35.20%	-5.22%	72.77	-34.36%	-37.65%
公寓	20.62	-74.36%	-57.04%	6.14	-66.66%	-81.50%	14.47	-75.30%	7%	0.00	-100.00%	-100.00%

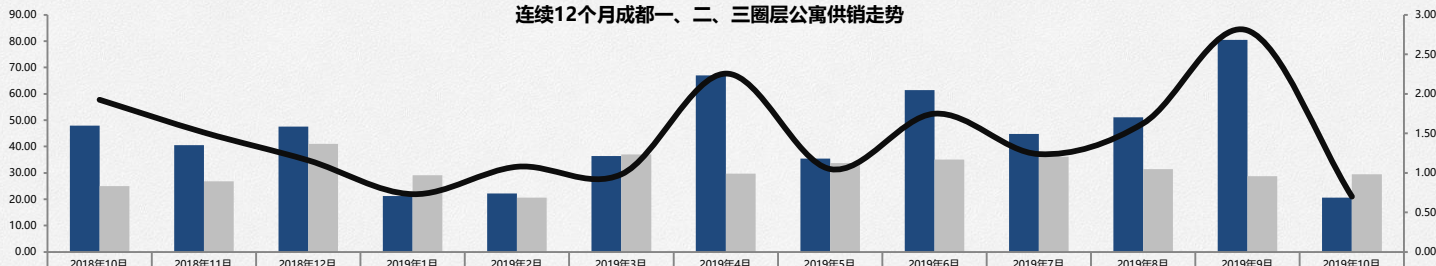
2019年10月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

成都一二圈层销售面积 (万m ²)	销售套数 (套)			销售面积 (万m ²)			销售金额 (亿元)		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	13089	2.80%	-30.25%	127.33	2.24%	-28.87%	190.74	1.67%	-21.38%
公寓	4983	7.65%	16.78%	27.61	2.53%	15.43%	31.35	-5.95%	0.23%

本月公寓市场双流区为主力成交区域，大成都地区公寓供应大幅下跌

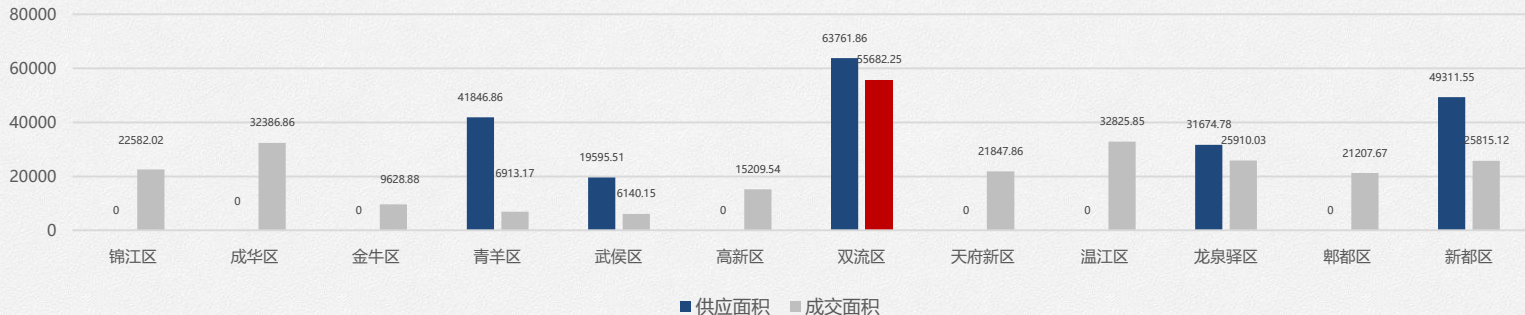
成都供销：本月大成都地区公寓市场新增供应量20.62万m²，环比下跌74%；成交两29.43万m²，环比上涨3%，供销比为0.7。
城区供销：本月住宅市场双流区主力供应6.38万m²；主力成交城区为双流区，成交面积为5.57万m²。

连续12个月成都一、二、三圈层公寓供销走势



供应面积 (万m²)	47.99	40.59	47.53	21.27	22.24	36.40	67.02	35.37	61.39	44.75	51.10	80.43	20.62
成交面积 (万m²)	24.93	26.86	41.02	29.08	20.63	37.05	29.71	33.73	35.10	36.15	31.42	28.71	29.43
供销比	1.92	1.51	1.16	0.73	1.08	0.98	2.26	1.05	1.75	1.24	1.63	2.80	0.70

本月一二圈层城区供需表



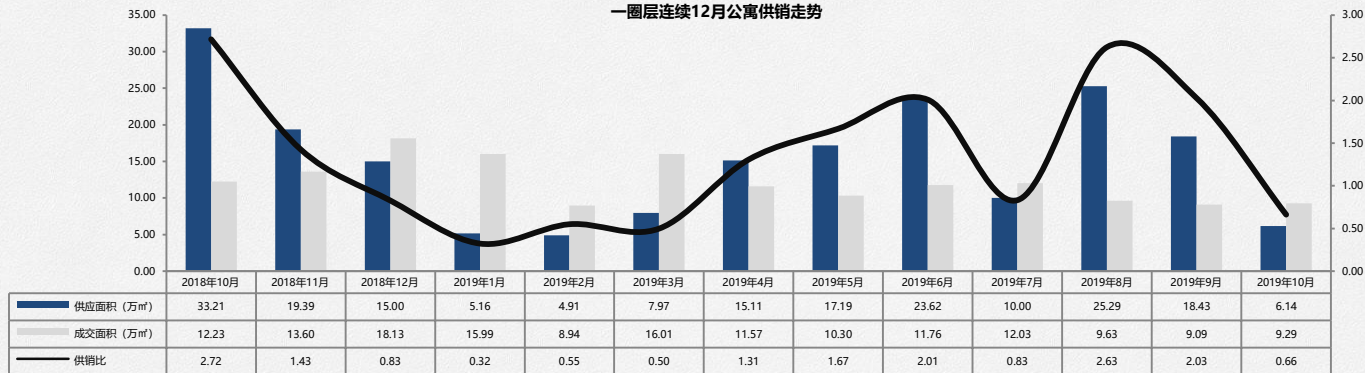
本月公寓市场成交量小幅上涨，去化周期较长

供应：一圈层本月新增供应公寓6.14万 m^2 ，环比下跌67%，供销比0.66。

成交：一圈层本月公寓物业共成交9.29万 m^2 ，环比上涨2%，成交均价15085元/ m^2 ，环比下跌8%

库存：一圈层公寓存量共计333.39万 m^2 ，公寓去化周期在36个月左右。

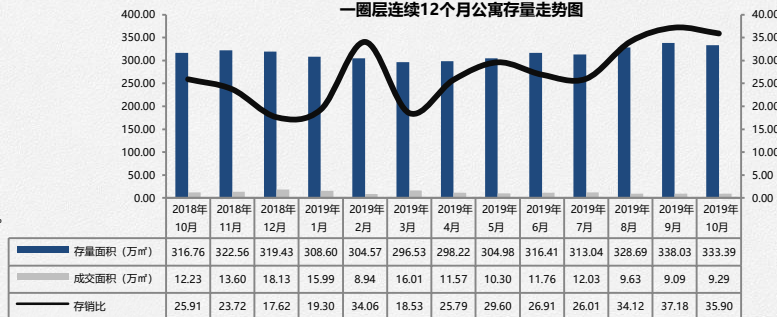
一圈层连续12个月公寓供销走势



一圈层连续12个月公寓参考成交均价走势



一圈层连续12个月公寓存量走势图



世茂茂立方为主力备案项目，共计备案198套，成交均价10977元/m²

一圈层公寓项目排名

成交套数排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交套数	参考成交均价 (元/m ²)
1	世茂茂立方	198	10977
2	融创玖樾台	169	12488
3	成华奥园广场	120	11528
4	龙湖星悦荟	84	14537
5	中港ccpark	83	15966
6	泊里中心	78	17827
7	保利星荟	77	16507
8	龙湖上城	73	22729
9	飞大美誉大厦	61	23907
10	中粮天府宸悦	61	18620

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积 (m ²)	参考成交均价 (元/m ²)
1	世茂茂立方	10232.43	10977
2	融创玖樾台	9949.64	12488
3	成华奥园广场	5231.01	11528
4	泊里中心	4069.97	17827
5	中港ccpark	3959.5	15966
6	龙湖上城	3479.83	22729
7	龙湖星悦荟	3437.56	14537
8	保利星荟	3128.32	16507
9	中粮天府宸悦	3116.61	18620
10	蓝光西环里	2724.42	14288

成交总价排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	参考成交总额 (万元)	参考成交均价 (元/m ²)
1	融创玖樾台	12424.88	12488
2	世茂茂立方	11232.23	10977
3	龙湖上城	7909.32	22729
4	泊里中心	7255.6	17827
5	中港ccpark	6321.83	15966
6	飞大美誉大厦	6144.08	23907
7	成华奥园广场	6030.11	11528
8	中粮天府宸悦	5803.27	18620
9	保利星荟	5163.95	16507
10	龙湖星悦荟	4997.08	14537

05

写字楼市场



本月成都写字楼市场断供，成交量与销售金额均有不同程度下跌

供应：大成都本月均无新增写字楼供应。

成交：一二圈层共成交写字楼48套，环比下跌50.52%，成交金额1.22亿元，环比下跌46.19%

2019年10月成都市商品房新增供应统计（以新增预售证为准）

各圈层新增供应面积 (万㎡)	大成都			一圈层			二圈层			三圈层		
	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比
整体市场	318.81	-23.47%	-18.13%	98.37	26.40%	-15.86%	147.67	-35.20%	-5.22%	72.77	-34.36%	-37.65%
写字楼	0.00	-	-	0.00	-	0.00%	0.00	-	-	0.00	-	-

2019年10月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

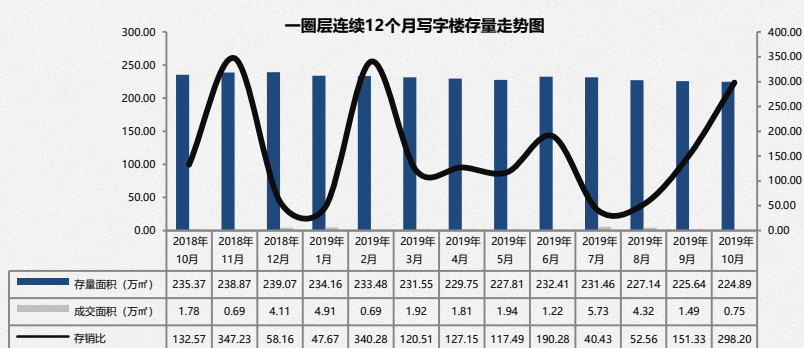
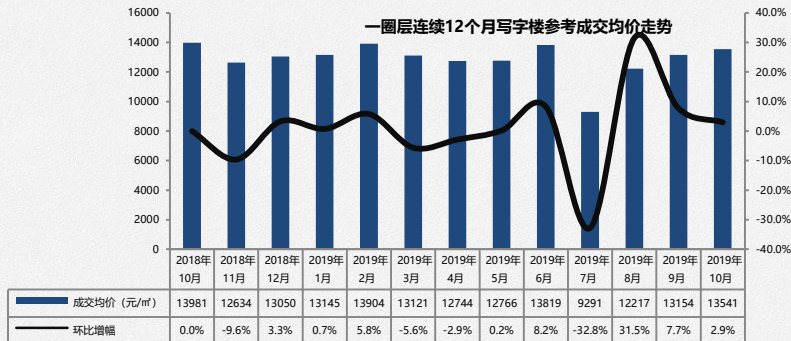
成都一二圈层销售面积 (万㎡)	销售套数 (套)			销售面积 (万㎡)			销售金额 (亿元)		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	13089	2.80%	-30.25%	127.33	2.24%	-28.87%	190.74	1.67%	-21.38%
写字楼	48	-50.52%	-61.29%	0.90	-50.29%	-64.33%	1.22	-46.19%	-69.33%

本月一圈层写字楼断供，成交量大幅下跌，去化周期延长

供应：一圈层本月无新增写字楼供应。

成交：一圈层本月写字楼共成交0.75万^m²，环比下跌49%，成交均价13541元/^m²，环比上涨3%

库存：一圈层写字楼存量共计224.89万^m²，写字楼去化周期高达298个月左右。



佳年华广场主力备案项目，共计备案5套，成交总价2071万元，成交均价14966元/m²

一圈层写字楼项目排名

成交套数排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交套数	参考成交均价 (元/m ²)
1	雄川金融中心	9	14636
2	环球汇（天誉）	7	14578
3	万科金色海蓉	6	11637
4	佳年华广场	5	14966
5	西锦国际	4	12000
6	天悦城	3	11700
7	武侯万达广场	3	13850
8	茂业中心	2	12264
9	东方希望天祥广场	1	14664
10	曙光国际	1	14683

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积 (m ²)	参考成交均价 (元/m ²)
1	西锦国际	1587.84	12000
2	佳年华广场	1383.57	14966
3	环球汇（天誉）	1121.74	14578
4	武侯万达广场	829.46	13850
5	万科金色海蓉	678.72	11637
6	雄川金融中心	540.59	14636
7	天悦城	515.23	11700
8	誉峰	334.17	16178
9	茂业中心	330.29	12264
10	东方希望天祥广场	160.83	14664

成交总价排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	参考成交总额 (万元)	参考成交均价 (元/m ²)
1	佳年华广场	2070.64	14966
2	西锦国际	1905.41	12000
3	环球汇（天誉）	1635.31	14578
4	武侯万达广场	1148.79	13850
5	雄川金融中心	791.21	14636
6	万科金色海蓉	789.83	11637
7	天悦城	602.83	11700
8	誉峰	540.62	16178
9	茂业中心	405.07	12264
10	东方希望天祥广场	235.84	14664

06

商铺市场



本月成都商业市场整体供应量有所下跌，成交量与销售金额也均有小幅下跌

供应：一圈层本月新增供应商业3.86万m²，环比上涨76.65%，二圈层供应6.09万m²，环比下跌46.87%，三圈层供应2.25m²，环比下跌78.21%；

成交：一二圈层商业共成交1066套，环比下跌14.72%，成交总金额20.24亿元，环比下跌19.01%。

2019年10月成都市商品房新增供应统计（以新增预售证为准）

各圈层新增供应面积(万m ²)	大成都			一圈层			二圈层			三圈层		
	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比	供应	环比	同比
整体市场	318.81	-23.47%	-18.13%	98.37	26.40%	-15.86%	147.67	-35.20%	-5.22%	72.77	-34.36%	-37.65%
商办/商业	12.20	-43.41%	-63.77%	3.86	76.65%	-71.52%	6.09	-46.87%	-38%	2.25	-71.51%	-78.21%

2019年10月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

成都一二圈层销售面积(万m ²)	销售套数(套)			销售面积(万m ²)			销售金额(亿元)		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	13089	2.80%	-30.25%	127.33	2.24%	-28.87%	190.74	1.67%	-21.38%
商业(商铺)	1066	-14.72%	-49.29%	8.43	-15.15%	-18.21%	20.24	-19.01%	-36.58%

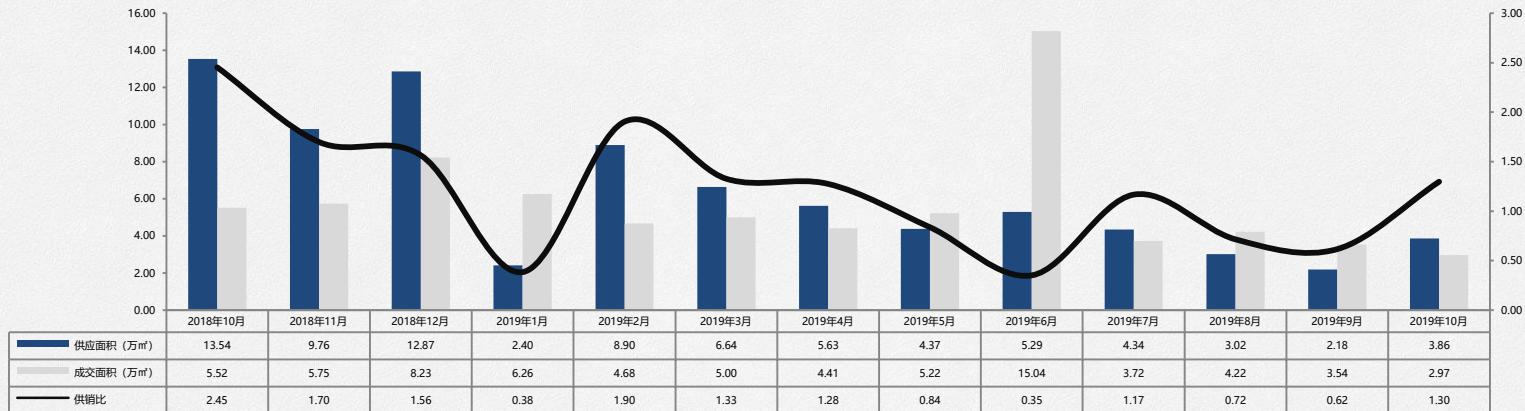
本月商铺市场供应量大幅上涨，但成交量有所下跌，去化周期延长

供应：一圈层新增供应商业3.86万㎡，环比上涨77%，供销比为1.3。

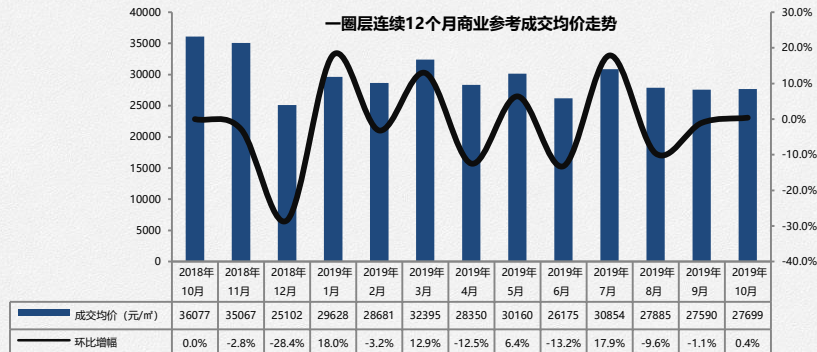
成交：一圈层成交面积共2.97万㎡，环比下跌16%，成交均价27699元/㎡，环比持平。

库存：一圈层库存量640.52万㎡，全部去化需216个月左右。

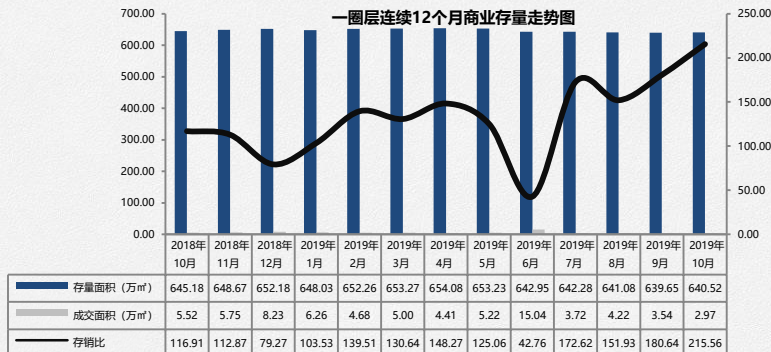
一圈层连续12个月商业供销走势



一圈层连续12个月商业参考成交均价走势



一圈层连续12个月商业存量走势图



华宇旭辉锦绣广场，共计备案38套，成交均价9851元/m²

一圈层商铺项目排名

成交套数排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交套数	参考成交均价 (元/m ²)
1	华宇旭辉锦绣广场	38	9851
2	世纪百合尚寓	36	14937
3	西城壹号	23	44306
4	蓝润东悦荟	17	27275
5	宸光和悦	16	25476
6	香月湖	13	22674
7	卓锦城	13	21019
8	潮蓉金沙彦府	12	12295
9	华润自在域	12	46011
10	环球汇（天誉）	10	32218

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积 (m ²)	参考成交均价 (元/m ²)
1	世纪百合尚寓	2789.33	14937
2	华宇旭辉锦绣广场	2425.67	9851
3	宸光和悦	1978.58	25476
4	锦城南府	1690.6	17459
5	绿地中心	1407.08	24978
6	蓝润东悦荟	1301.37	27275
7	中建投峰汇中心	1109.41	33192
8	西城壹号	1070.27	44306
9	卓锦城	987.13	21019
10	潮蓉金沙彦府	923.56	12295

成交总价排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	参考成交总额 (万元)	参考成交均价 (元/m ²)
1	宸光和悦	5040.66	25476
2	西城壹号	4741.89	44306
3	恒大曹家巷广场	4191.88	67456
4	世纪百合尚寓	4166.33	14937
5	中建投峰汇中心	3682.35	33192
6	蓝润东悦荟	3549.54	27275
7	绿地中心	3514.57	24978
8	锦城南府	2951.68	17459
9	龙湖梵城	2492.1	36153
10	华宇旭辉锦绣广场	2389.62	9851

土地市场供应量、成交量均有所上涨，仅1宗溢价成交；整体市场迎趋于缓和，但去化仍旧缓慢。

土地

本月成都供应土地面积增加、成交土地量上涨，成交土地类型主要为商业用地；供应：本月共新增供应19宗土地，其中主城无供应，主要供应土地类型为住兼商用地。成交：本月共成交7宗地，仅1宗溢价成交，本月平均溢价率为1.63%，面积合约573.93亩，土地类型多以商业用地为主。

住宅

本月一圈层住宅市场供应环比上涨54.46%，二、三圈层供应有所下跌；成交方面一圈层成交量小幅上涨；本月住宅成交主力面积段为130-150m²；本月共开盘37个项目，平均去化率为58%。

公寓

本月公寓市场整体供应大幅下降，大成都供应量环比下降74%，成交量小幅上涨；一圈层库存量大约333.39万m²，去化缓慢，去化周期长达36个月；

写字楼

本月成都写字楼市场持续断供，一二圈层成交量环比下跌50.52%，成交均价环比持平；一圈层写字楼库存持续高企，去化周期长达298个月；本月主力备案项目佳年华广场去化仅5套。

商铺

本月成都商业市场整体供应量有所下跌，但一圈层供应环比上涨76.65%，成交量和成交金额均有所下跌；一圈层商铺库存量640.52万m²，去化周期长达216个月；本月写字楼主力备案项目华宇旭辉锦绣广场，共备案38套。



THANKS

吉信行顾问事业部出品

前策•专题•市场报告

