



GIXI 吉信行<sup>®</sup>

# 成都房地产市场11月报

(2019年11月1日-2019年11月30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：

- **自然资源部：新建城区和居住区需配建养老服务设施**
- **南京市出台人才购房专门文件，所购住房5年内不得转让**
- **佛山新规：禁止商业、办公用房以公寓进行销售**

时间	来源	主要内容
11月30日	红星新闻	<p><b>自然资源部：新建城区和居住区需配建养老服务设施</b></p> <p>自然资源部印发《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》（自然资规〔2019〕3号，以下简称《指导意见》），指导各地合理规划养老服务设施空间布局，切实保障养老服务设施用地，支持养老服务发展。根据《指导意见》，新建城区和居住区需配套建养老服务设施。</p> <p>新建城区和新建居住（小）区要按照相应国家标准和规范，配套建设养老服务设施。已建成城区养老服务设施不足的，应结合城市功能优化和有机更新等统筹规划，支持盘活利用存量资源改造为养老服务设施，保证老年人就近养老需求。</p>
11月7日	澎湃新闻	<p><b>南京市出台人才购房专门文件，所购住房5年内不得转让</b></p> <p>住房和城乡建设部、财政部及国务院扶贫办日前发布《关于决战决胜脱贫攻坚 进一步做好农村危房改造工作的通知》。通知指出，全国11月7日，江苏省委南京市委市政府召开新闻发布会，出台《2020年南京市人才购买商品住房办法（试行）》，该《办法》从2020年1月1日起施行。</p> <p>从文件内容来看，《办法》中商品住房供应对象有七类：包括在南京市工作，相当于《南京市人才安居办法》中的A—E类人才；根据每个项目的不同特点，结合位置、套型、价格等因素单独制定销售方案，在方案中明确供应的房源、数量、价格、对象等内容并向社会公示，人才凭《人才购房证明》到项目现场报名登记，由政府指定的单位或开发企业按照销售方案组织人才集中选房。</p>
11月18日	观点地产网	<p><b>佛山新规：禁止商业、办公用房以公寓进行销售</b></p> <p>佛山市住房和城乡建设局发布《加强服务型公寓建设管理规范商业、办公类项目销售行为的通知》（征求意见稿）。</p> <p>通知指出，除服务型公寓外的商业、办公类项目，房地产开发企业及经纪机构不得在商业、办公用房销售过程中以“公寓”“公馆”“×房×厅”等用语或设置具有居住功能的样板房误导消费者。</p> <p>根据通知，在商业用地上建设的服务型公寓，其计容建筑面积占商业计容建筑面积比例不得超过20%。其他用地性质兼容商业的，服务型公寓建筑面积不得超过商业计容建筑面积的30%。各区政府可根据区域发展要求，在符合城市规划的前提下，进一步确定本区域内服务型公寓式的设置区域和可建比例。</p> <p>通知中明确了不动产权登记要求，具体为，批准为办公项目的，在办理不动产权登记证书时，房屋规划用途应统一登记为“办公用房”，不能以“公寓式办公、单元式办公、单间式办公等”用途进行登记。</p>

## 政策核心：

- **四川：住宅小区配套幼儿园不得办成营利性幼儿园**
- **成都住建局新规：新建改建扩建农村住房要竣工验收**
- **成都高新南区、天府新区购房资格可购房范围扩大**

时间	来源	主要内容
<b>四川：住宅小区配套幼儿园不得办成营利性幼儿园</b>		
11月20日	四川日报	<p>住宅小区配套幼儿园不得办成营利性幼儿园、民办园一律不准单独或作为一部分资产打包上市、坚决纠正幼儿园“小学化”倾向……为加快学前教育改革发展，更好实现幼有所育，近日我省出台《四川省学前教育深化改革规范发展实施方案》（简称《实施方案》）。</p> <p>《实施方案》突出“普及”“普惠”和安全优质，提出到2020年实现全省学前三年毛入园率达到85%，普惠性幼儿园覆盖率（即公办园和普惠性民办园在园幼儿占比）达到80%，全省公办园在园幼儿占比原则上达到50%；到2035年，建成覆盖城乡、布局合理的学前教育公共服务体系。</p>
<b>成都住建局新规：新建改建扩建农村住房要竣工验收</b>		
11月30日	封面新闻	<p>在集体土地上新建、改建、扩建的农村住房，都需要进行竣工验收及监督管理。农村住房建设应当遵循“无规划不建设，无设计不建设，无验收不使用”的原则。</p> <p>记者从成都市住建局了解到，成都市住建局日前出台了《成都市农村住房竣工验收实施办法（试行）》（以下简称《实施办法》），其中明确了农村住房将如何进行竣工验收，其目的就是为了加强全市农村住房建设管理，规范竣工验收程序，确保工程质量安全。</p>
<b>成都高新南区、天府新区购房资格可购房范围扩大</b>		
11月30日	房天下	<p>为切实解决刚需购房问题，具有高新南区购房资格的居民家庭可到成都天府新区、高新西区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区购房；但具有成都天府新区、高新西区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区购房资格的居民家庭不能到高新南区购房。</p> <p>为切实解决刚需购房问题，促进供需匹配、职住平衡，具有高新西区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区购房资格的居民家庭可到成都天府新区购房，具有成都天府新区购房资格的居民家庭也可到高新西区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区购房。</p>

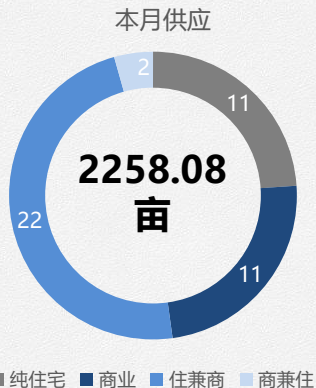
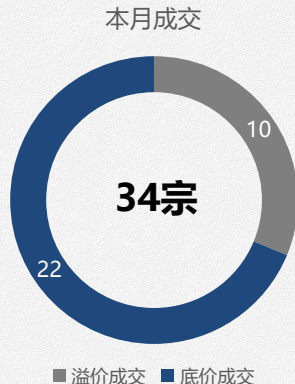
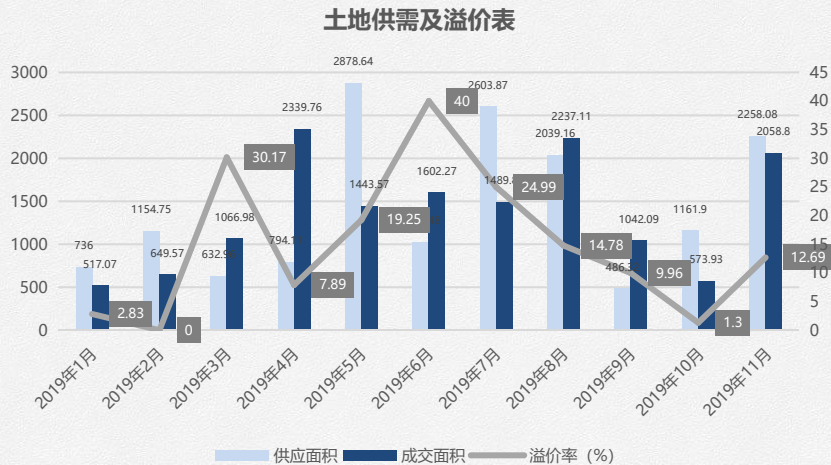
02

# 土地市场

---



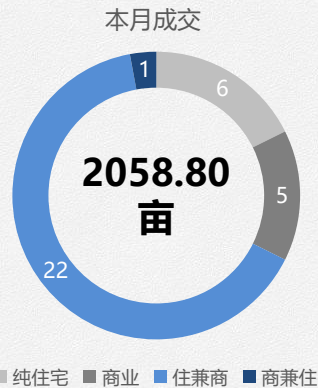
# 本月成都土地供销量大幅回升，以底价成交为主，住兼商用地为市场主导



**供应：**本月共新增供应46宗土地，其中主城区供地量增加，单月供应13宗地，主要供应土地类型为住兼商用地。

**成交：**本月共成交34宗地，面积合约2058.8亩，土地类型多以住兼商用地为主。

**溢价率：**本月成交土中溢价成交的仅10宗，土地平均溢价率触底回升，本月溢价率12.69%。



# 本月成都新增供应46宗土地，成交34宗土地

**供应：新增供应46宗土地，面积合计2258.08亩，土地供应量较上月上漲94.34%。**

**成交：成交34宗地，面积合约2058.8亩，土地成交量环比上月上漲258.72%。**

## 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/m <sup>2</sup> )	出让方式	出让时间
成华区龙潭街道办事处保平社区6组	21.6214	纯住宅	2.0	9600	拍卖	2019-12-19
天府新区成都直管区兴隆街道天明村四、五组(鹿溪智谷片区,科学城北路北侧,鹿溪河东侧)	71.4645	住宅兼容商业	1.8	10006.7	拍卖	2019-12-17
天府新区兴隆街道天明村三、四、五组(鹿溪智谷片区,科学城北路北侧,鹿溪河东侧)	84.3423	住宅兼容商业	2.2	8863.783	拍卖	2019-12-17
都江堰市银杏街道学府社区	68.3857	住宅兼容商业	1.8	5250.003	拍卖	2019-12-10
都江堰市银杏街道学府社区	56.3902	住宅兼容商业	2.0	4725.002	拍卖	2019-12-10
都江堰市银杏街道学府社区	55.739	住宅兼容商业	2.0	4725.003	拍卖	2019-12-10
都江堰市银杏街道学府社区	52.2377	住宅兼容商业	2.0	4725.001	拍卖	2019-12-10
青羊区灯笼街107号	8.2337	纯住宅	3.0	13200	拍卖	2019-12-10
都江堰市奎光塔街道安青社区	58.4049	住宅兼容商业	1.8	5749.998	拍卖	2019-12-09
都江堰市奎光塔街道安青社区	61.9202	住宅兼容商业	1.8	5750.002	拍卖	2019-12-09
都江堰市奎光塔街道安青社区	69.6872	住宅兼容商业	1.8	5750.003	拍卖	2019-12-09
郫州市临济镇清华社区12、13组	6.7122	商业	2.0	375	挂牌	2019-12-20
郫州市临济镇清华社区17、18组	9.3156	商业	2.0	375	挂牌	2019-12-20
郫州市临济镇清华社区9、13、17组	9.0946	商业	2.0	375	挂牌	2019-12-20
简阳市石桥镇	51.4869	商业	3.0	1000	挂牌	2019-12-19

## 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/m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)	溢价率(%)	成交时间	竞得人
金堂县淮州新城通航东区纬二路以南、经五路以西(ⅢB004地块)	53.9736	住宅兼容商业	1800	12953.67	0	2019-11-29	成都淮州东兴建设开发有限公司
金堂县淮州新城通航东区纬三路以北、经六路以东(ⅢB006地块)	40.4188	住宅兼容商业	1800	9700.51	0	2019-11-29	成都淮州东兴建设开发有限公司
金堂县淮州新城通航东区纬三路以北、经五路以西(ⅢB005地块)	45.9649	住宅兼容商业	1800	11031.58	0	2019-11-29	成都淮州东兴建设开发有限公司
成华区龙潭街道办事处向龙村2、3组	54.6642	纯住宅	10900	79444.65	19.7802	2019-11-28	金融街成都置业有限公司
青羊区文家街道办事处红碾社区7组、华严社区7组	33.3297	纯住宅	15000	83324.25	36.3636	2019-11-28	五矿盛世广业(北京)有限公司
崇州市崇阳街道江源南路与文体路交叉口西北侧	67.5152	纯住宅	4583.334	37133.36	41.0256	2019-11-27	成都隆腾投资集团有限公司
新津县花源镇官林村八、九组	57.3373	住宅兼容商业	3000	28668.65	0	2019-11-27	新津县轨道城市发展有限公司
新津县花源镇官林村八、九组,杨柳村七组	59.2794	住宅兼容商业	3000	29639.7	0	2019-11-27	新津县轨道城市发展有限公司
新津县花源镇官林村九组	57.3817	纯住宅	3000	22952.68	0	2019-11-27	新津县轨道城市发展有限公司
新津县花源镇官林村九组、杨柳村七组	73.1815	纯住宅	3000	29272.6	0	2019-11-27	新津县轨道城市发展有限公司



# 土地明细表

## 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	出让时间
成华区二环路北四段与府青路交汇处	24.8893	商业	3.0	4830	挂牌	2019-12-16
成华区府青街办八里庄路80号	80.4152	商业	2.0	3980	挂牌	2019-12-16
成华区迎晖路片区建材路22号土地	12.4515	商业	3.0	5170	挂牌	2019-12-16
金牛区抚琴街3号片区	16.0868	纯住宅	3.0	14000	拍卖	2019-12-04
青羊区苏坡街办清波村三组	35.0068	纯住宅	2.0	11900	拍卖	2019-12-04
大邑县安仁集镇区	9.6316	商业	2.0	862.4969	挂牌	2019-12-13
大邑县安仁镇	60.4112	纯住宅	1.2	3249.999	拍卖	2019-12-03
大邑县安仁镇	63.9636	纯住宅	1.2	3250	拍卖	2019-12-03
大邑县安仁镇	60.4531	商业兼容住宅	1.2	1937.499	拍卖	2019-12-03
崇州市羊马镇新城大道与羊安路交叉口西北侧	4.9479	商业	2.0	899.9945	挂牌	2019-12-11
金堂县淮州新城通航东区纬二路以南、经五路以西(ⅢB004地块)	53.9736	住宅兼容商业	2.0	1800	拍卖	2019-11-29
金堂县淮州新城通航东区纬三路以北、经六路以东(ⅢB006地块)	40.4188	住宅兼容商业	2.0	1800	拍卖	2019-11-29
金堂县淮州新城通航东区纬三路以西、经五路以西(ⅢB005地块)	45.9649	住宅兼容商业	2.0	1800	拍卖	2019-11-29
锦江区成龙街道东光村5组(锦江区静安路以北)	19.0448	商业	1.9	6690	挂牌	2019-12-11
锦江区三圣街道曾家坡村5组,粉房堰村2组	23.9761	商业	4.0	3490	挂牌	2019-12-11

## 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(%)	成交时间	竞得人
彭州市濠阳镇	102.7809	住宅兼容商业	2400	41112.36	0	2019-11-26	彭州市龙兴置业有限公司(彭州国投)
彭州市濠阳镇东星村	59.3708	住宅兼容商业	2400.001	18998.66	0	2019-11-26	彭州市龙兴置业有限公司(彭州国投)
彭州市濠阳镇东星村	64.2155	住宅兼容商业	2400	25686.2	0	2019-11-26	彭州市龙兴置业有限公司(彭州国投)
彭州市濠阳镇三湾村	69.5713	住宅兼容商业	2400	27828.52	0	2019-11-26	彭州市龙兴置业有限公司(彭州国投)
彭州市致和镇清洋村	96.4635	住宅兼容商业	2700	34726.86	0	2019-11-26	彭州市龙兴置业有限公司(彭州国投)
青白江区凤凰大道二段以北、凤凰西三路北延线以西	123.2985	住宅兼容商业	3300	67814.17	0	2019-11-26	成都市智汇新城投资发展有限公司(青白江国投)
青白江区经二路以东、新云石路以北	54.1607	住宅兼容商业	3200	28885.7	0	2019-11-26	成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司(青白江国投)
青白江区团结中路以北、青江南路以东	32.8361	住宅兼容商业	4000	21890.7	0	2019-11-26	成都蓉欧北城置业有限公司
邛崃市高何镇靖口村安置点旁地块三	13.8137	商业	577	690.7792	0	2019-11-20	四川瑞景康禾旅游开发有限公司
邛崃市新邛路北侧	15.4203	商业	608	1250.07	0	2019-11-20	邛崃市新农开发建设有限公司

# 土地明细表

## 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	出让时间
锦江区通汇街以北	18.4369	商业	4.0	6780	挂牌	2019-12-11
成华区龙潭街道办事处向龙村2、3组	54.6642	纯住宅	2.0	9100	拍卖	2019-11-28
金牛区西华街道洞湾社区10组、金牛社区1组	49.0731	商业兼容住宅	2.8	9860	拍卖	2019-11-28
青羊区文家街道办事处红碾社区7组、华严社区7组	33.3297	纯住宅	2.5	11000	拍卖	2019-11-28
崇州市崇阳街道江源南路与文体路交叉口西北侧	67.5152	纯住宅	1.8	3250	拍卖	2019-11-27
新津县花源镇官林村八、九组	57.3373	住宅兼容商业	2.5	3000	拍卖	2019-11-27
新津县花源镇官林村八、九组, 杨柳村七组	59.2794	住宅兼容商业	2.5	3000	拍卖	2019-11-27
新津县花源镇官林村九组	57.3817	纯住宅	2.0	3000	拍卖	2019-11-27
新津县花源镇官林村九组、杨柳村七组	73.1815	纯住宅	2.0	3000	拍卖	2019-11-27
彭州市濠阳镇	102.7809	住宅兼容商业	2.5	2400	拍卖	2019-11-26
彭州市濠阳镇东星村	59.3708	住宅兼容商业	2.0	2400.001	拍卖	2019-11-26
彭州市濠阳镇东星村	64.2155	住宅兼容商业	2.5	2400	拍卖	2019-11-26
彭州市濠阳镇三湾村	69.5713	住宅兼容商业	2.5	2400	拍卖	2019-11-26
彭州市致和镇清洋村	96.4635	住宅兼容商业	2.0	2700	拍卖	2019-11-26
青白江区凤凰大道二段以北、凤凰西三路北延线以西	123.2985	住宅兼容商业	2.5	3300	拍卖	2019-11-26
青白江区经二路以东、新云石路以北	54.1607	住宅兼容商业	2.5	3200	拍卖	2019-11-26
青白江区团结中路以北、青江南路以东	32.8361	住宅兼容商业	2.5	4000	拍卖	2019-11-26

## 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(%)	成交时间	竞得人
新都区新都街道万和社区	15.6833	商业	920	2885.672	0	2019-11-20	成都市创投致远金融谷管理有限公司
新都区新都街道万和社区1组	12	商业	1125	1800	0	2019-11-20	成都香城投资集团有限公司
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)	68.3687	住宅兼容商业	9507.816	103920.4	16.9231	2019-11-19	成都天投地产开发有限公司
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)	62.5132	住宅兼容商业	9127.768	95020.06	26.6667	2019-11-19	成都天投地产开发有限公司
双流区协和街道红瓦社区4、6组	14.9957	商业	2750	8247.525	145.5357	2019-11-15	成都欣华商贸有限公司
天府新区成都直管区正兴街道田家寺村一组(正兴北片区, 天津路西侧)	87.3893	住宅兼容商业	11251.84	131084	15.3846	2019-11-14	成都兴城人居地产投资集团有限公司
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)	52.3365	住宅兼容商业	11943.83	104149.6	32.6667	2019-11-11	成都永慧房地产开发有限公司
崇州市崇阳镇晋康南路与学苑东路交叉口西北侧	56.4939	住宅兼容商业	1821.428	24009.91	112.5	2019-11-07	成都隆腾投资集团有限公司
大邑县晋原街道邑新大道	30.0034	纯住宅	3225	12901.46	0	2019-11-07	成都城投皓润置地有限公司
都江堰市幸福街道彩虹社区	72.2098	住宅兼容商业	3299.999	31772.31	1.1494	2019-11-07	成都中信城市建设有限公司, 成都正荣置业发展有限公司
龙泉驿区大面街道车城大道以西	152.1103	商业兼容住宅	3770	76460.8	0	2019-11-06	成都恒邦锦东置业有限公司
蒲江县鹤山街道办事处新蒲路南侧	104.8423	住宅兼容商业	3195.001	44662.82	12.1053	2019-11-06	成都市成锦建设有限公司
崇州市崇阳街道西游路与崇庆南路交叉口西南侧	59.0758	住宅兼容商业	4012.5	31605.55	24.4186	2019-11-05	成都东顺投资有限责任公司
郫都区郫筒镇鹃城村3、4社, 天台村1社	95.7993	住宅兼容商业	5000	79832.75	0	2019-11-05	西安中建投资开发有限公司

03

# 住宅市场

---



# 本月成都住宅市场供应量持涨，成交量与销售金额随之上涨，但少于去年同期

**供应：**一圈层住宅市场本月新增供应87.83万 $m^2$ ，环比基本持平；二圈层住宅新增供应140.47万 $m^2$ ，环比上涨10.43%；三圈层新增供应90.82万 $m^2$ ，环比上涨20.09%。

**成交：**一圈层和二圈层住宅销售套数8509套，环比上涨21.84%，同比下跌34.11%；销售金额158.27亿元，环比上涨14.77%，同比下跌20.34%。

2019年11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	406.76	24.51%	-24.36%	127.57	29.69%	-11.34%	177.78	20.39%	-27.44%	101.40	25.75%	-31.87%
住宅市场	319.01	9.59%	-30.44%	87.83	-0.61%	-18.04%	140.37	10.43%	-33%	90.82	20.09%	-35.55%

2019年11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	14268	9.01%	-28.71%	146.98	15.44%	-25.42%	220.36	15.53%	-17.88%
住宅市场	8509	21.84%	-34.11%	108.13	19.69%	-31.01%	158.27	14.77%	-20.34%

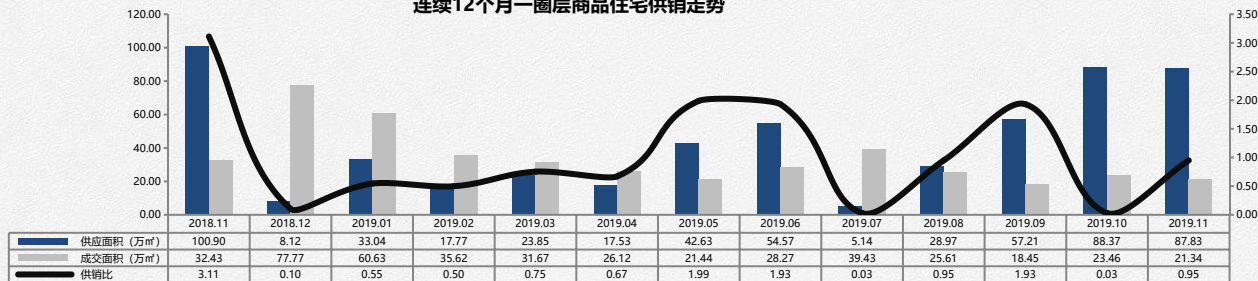
# 本月一圈层供应量环比基本持平，但成交量小幅下跌，均价保持平稳

**供应：**一圈层住宅新增供应87.83万㎡，环比下跌0.6%。

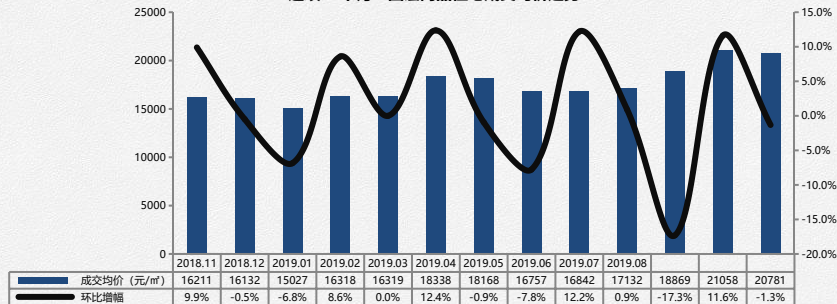
**成交：**一圈层住宅市场成交21.34万㎡，环比下跌9.1%；成交均价20781元/㎡，环比下跌1.3%。

**库存：**一圈层住宅库存量533.1万㎡，按11月去化速度，去化周期为25个月，去化速度较上月减慢。

连续12个月一圈层商品住宅供销走势



连续12个月一圈层商品住宅成交均价走势



连续12个月一圈层商品住宅存量面积走势

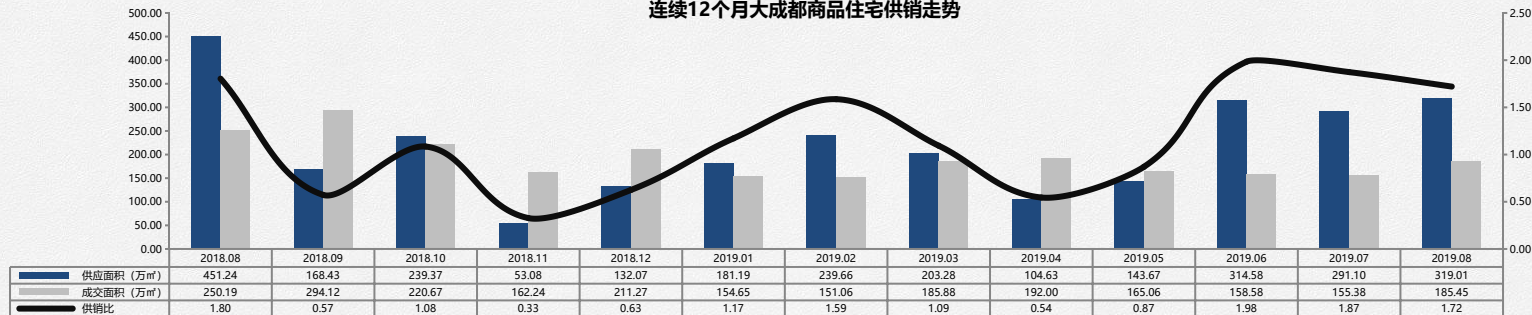


# 本月住宅市场天府新区为主力供销城区，大成都地区销售量有所下跌

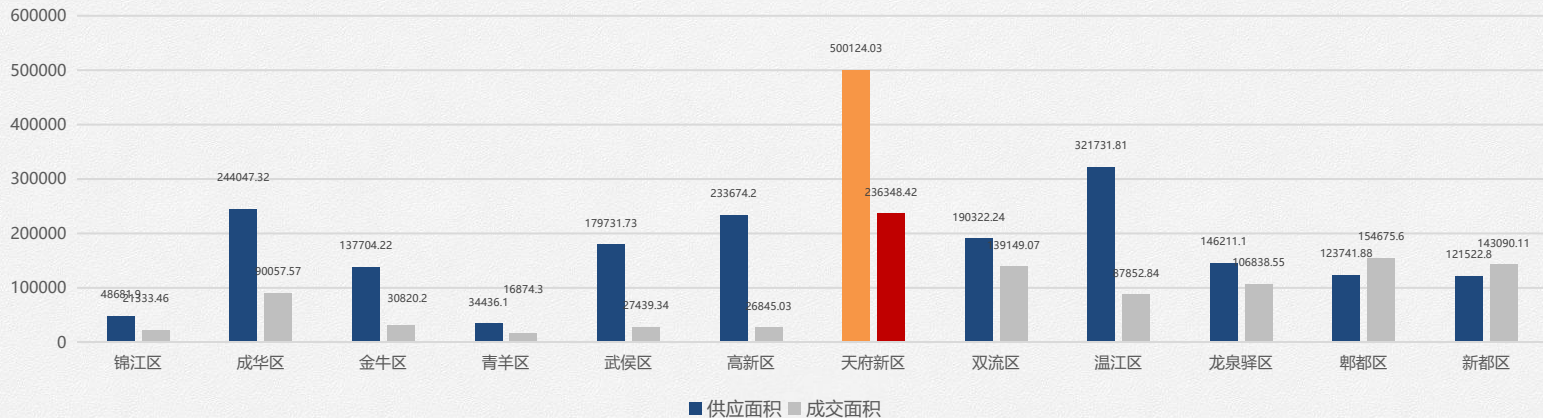
**成都供销：**大成都地区住宅市场供应量上涨，本月共新增319.01万m<sup>2</sup>，共成交185.45万m<sup>2</sup>，供销比为1.72。

**城区供销：**本月天府新区住宅市场供应面积达50万m<sup>2</sup>，成交面积为23.63万m<sup>2</sup>，为主力销售城区。

连续12个月大成都商品住宅供销走势



本月各城区供需表



备注：数据来源，成都国土资源局

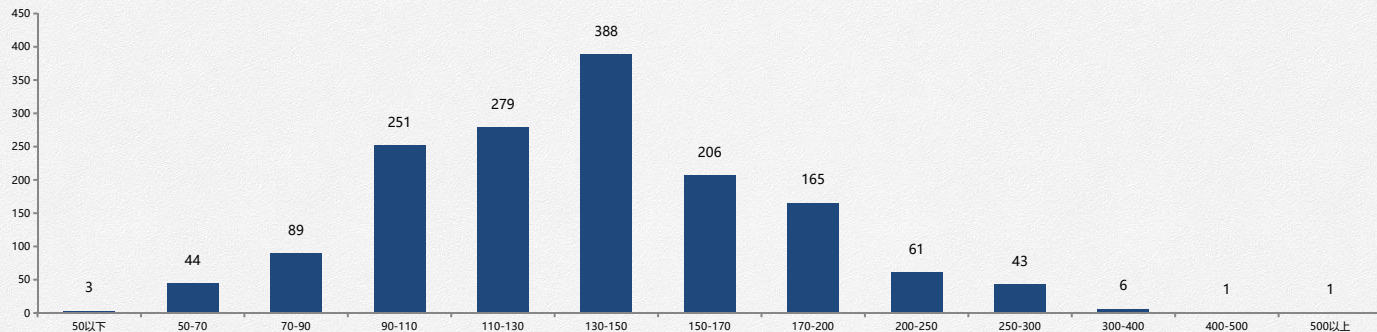
# 主力面积段为130-150m<sup>2</sup>，主力单价为20000-25000/m<sup>2</sup>

**成交面积：**本月主力成交面积段为130-150m<sup>2</sup>，其次为110-130m<sup>2</sup>。

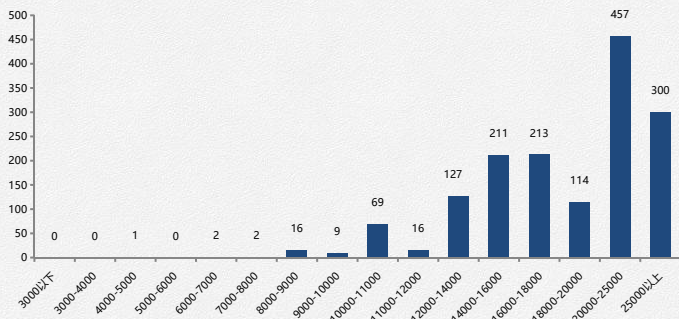
**成交单价：**成交占比最高的单价段为20000-25000元/m<sup>2</sup>，其次为25000元/m<sup>2</sup>以上，成都主城区单价大量突破2万元。

**成交总价：**成交占比最高的总价段为300-400万，主力去化项目为龙湖梵城和中海锦江城。

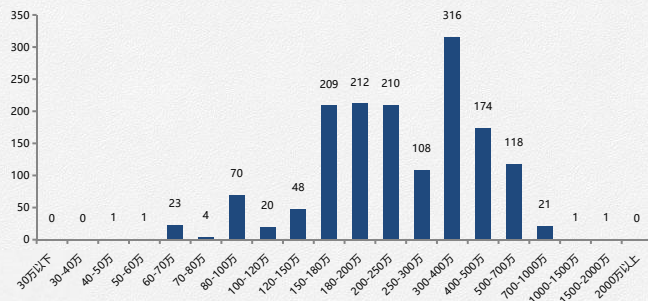
一圈层各面积段成交套数占比情况



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130-150m<sup>2</sup>及110-130 m<sup>2</sup>

	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	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	2	0
50-70	5	2	0	0	0	17	2	4	2	13	5	2
70-90	7	6	3	2	1	45	153	19	55	64	134	38
90-110	10	<b>183</b>	14	12	0	32	<b>248</b>	248	171	<b>325</b>	262	<b>504</b>
110-130	5	156	54	19	1	44	301	<b>618</b>	<b>333</b>	170	<b>491</b>	397
130-150	<b>29</b>	145	<b>70</b>	18	58	<b>68</b>	<b>262</b>	<b>532</b>	109	180	226	158
150-170	11	96	54	5	39	1	100	183	8	64	33	94
170-200	16	39	6	<b>40</b>	<b>60</b>	4	30	115	14	64	93	18
200-250	22	9	9	12	8	1	6	14	25	7	3	2
250-300	3	30	3	0	1	6	13	35	1	2	3	0
300-400	1	2	1	0	0	2	2	1	0	0	4	1
400-500	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0
500以上	1	0	0	0	0	0	3	1	1	0	0	0



# 大陆潮里为主力备案项目，共计备案204套，成交均价为15585元/m<sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup> )
1	大陆潮里	204	15585
2	龙湖梵城	159	25571
3	奥山成都澎湃城	109	18015
4	当代璞誉（天际锦上府（格拉斯公馆））	101	23767
5	中南海棠集	77	12876
6	卓越珑樾府	63	23583
7	COSMO天廊	60	20519
8	锦辰佳苑	55	10499
9	仁恒滨河湾	49	20764
10	中国铁建西派浣花	49	32861

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 <sup>2</sup> )	参考成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	龙湖梵城	26120.92	25571
2	大陆潮里	23703.49	15585
3	当代璞誉（天际锦上府（格拉斯公馆））	16504.82	23767
4	奥山成都澎湃城	11900.01	18015
5	中南海棠集	11476.25	12876
6	中国铁建西派浣花	9509.58	32861
7	卓越珑樾府	8828.14	23583
8	仁恒滨河湾	8761.15	20764
9	中南融创玖华台	5871.96	20757
10	中粮珑悦锦云	4963.13	17611

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 <sup>2</sup> )
1	龙湖梵城	66794.57	25571
2	当代璞誉（天际锦上府（格拉斯公馆））	39227.68	23767
3	大陆潮里	36942.82	15585
4	中国铁建西派浣花	31249.69	32861
5	奥山成都澎湃城	21437.88	18015
6	卓越珑樾府	20819.49	23583
7	仁恒滨河湾	18191.44	20764
8	中南海棠集	14776.27	12876
9	中南融创玖华台	12188.68	20757
10	新希望D-10天府	10417.63	33638

# 本月共计38个住宅项目开盘，主城区有11个新开盘，平均去化率72%

区域	城区	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/㎡)
主城区	金牛区	旭辉江山和鸣	11.1	226	102-169	53.5%	20750	3200/3500/3800
	高新区	万科璟南堂	11.2	273	102-142	4.4%	22862	3199
	成华区	同森锦逸	11.1	395	高层80-132; 洋房101-126	28.9%	高层24608; 洋房29887	3100
	锦江区	仁恒滨河湾	11.13-11.15	448	145-231	100.0%	20826	4809/4199/5279/5989
	成华区	华润悦玺	11.13-11.15	148	247-402	100.0%	17207	4083
	成华区	华润悦玺	11.14-11.16	388	145-245	100.0%	13095	清水
	成华区	青秀未源山	11.14-11.16	190	高层: 151-168; 叠拼: 207-304	100.0%	高层: 16603; 叠拼: 17950	高层: 5010; 叠拼: 清水
	锦江区	华熙528艺术村	11.14-11.16	208	115-142	100.0%	19755	4890
	锦江区	人居东湖长岛	11.17	1742	90-397	44.8%	23000-29000	清水
	成华区	万科天荟	11.21	576	132-163	60.2%	24000	4699
	成华区	朗诗上林熙华府	11.24	320	117-160	100.0%	16875	4946

区域	城区	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/㎡)
近郊	天府新区	远大中央公园	11.1	379	114-141	99.7%	14128	5099/3790
	天府新区	中粮观澜祥云	11.1	597	118-156	61.3%	17500-18600	4160
	双流区	三里花城	11.1	217	72-140	44.7%	13558	清水
	郫都区	成都鑫苑城	11.2	406	89-139	100.0%	10629	3728
	龙泉驿区	招商依云上城	11.1	444	90-193	98.2%	9060	2421
	龙泉驿区	帝一广场	11.1	384	77-99	4.7%	12372	2480/2670
	卧龙谷玖号	龙泉驿	11.9-11.11	202	高层: 151-162; 联排: 185-186; 叠拼: 157-164	5.4%	高层18337; 联排33645; 叠拼31055	清水
	中铁天宏康郡	郫都区	11.7/9/11	540	74-120	100.0%	6700	清水
	温江区	新尚尚院	11.20	208	137-172	59.1%	13500-15800	3200/3500
	新都区	东骏湖晨湾	11.21	208	94-124	97.6%	11100	清水
	双流区	光明蓉府	11.22	220	103-135	8.2%	18216	3000
	天府新区	川发天府上城	11.17	934	107-143	100.0%	12972	清水
	天府新区	滨江和城	11.22	487	111-145	100.0%	12390	4698/5796/5886
	天府新区	首开龙湖云著	11.24	186	151-196	100.0%	23500	5400/5999
	天府新区	中海麓湖公馆	11.27	206	141-208	64.1%	25000-29000	4190/4585/4980
	新都区	华润琇瑜府	11.23	256	111-137	3.1%	11472	清水
	双流区	花样年家天下	11.24	486	105-147	74.3%	14338	3190
	新都区	富豪国际新都荟	11.27	344	74-143	38.4%	12222	2748
	天府新区	天投东鑫苑	11.13-11.16	1287	多层: 184.7; 小高层: 170-255; 中高层: 84-185; 高层: 101-281	100.0%	多层13951; 小高层13780; 中高层12700; 高层13105	清水

区域	城区	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/㎡)
远郊	新建县	隆鑫印象城邦	11.1	180	78-126	100.0%	7887	清水
	崇州市	隆腾凌云府	11.2	206	99-122	100.0%	8829	清水
	青白江区	尚林幸福城	11.1	522	53-113	9.2%	7400	清水
	新建县	翰林学府	11.17	155	高层99-110; 小高层125	70.0%	高层11000; 小高层13000	2400
	邛崃市	翡翠滨江	11.17	54	168-272	100.0%	7102	清水
	都江堰市	中建人居山水颐墅	11.20	344	高层118-146; 别墅260-280	76.7%	高层9021; 别墅14300-14900	清水
	彭州市	华润置地理想之城	11.22	208	112-143	81.7%	7000-8200	清水
	青白江区	怡湖玫瑰苑	11.27	40	163-275	62.5%	11160	清水

备注: 数据来源, 锐理数据库

04

# 公寓市场

---



# 本月成都公寓市场整体供应量大幅上涨，成交量与成交金额环比上升

**供应：**一圈层本月新增供应公寓24万㎡，环比上涨290%；二圈层新增供应29.14万㎡，环比上涨101%，三圈层新增供应4.28万㎡，环比上涨150.6%。

**成交：**一二圈层共成交公寓4408套，环比下跌11.5%；销售金额33.88亿元，环比上涨8.1%。

2019年11月成都市公寓新增供应统计（以备案数据为准）

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	406.76	24.51%	-24.36%	127.57	29.69%	-11.34%	177.78	20.39%	-27.44%	101.40	25.75%	-31.87%
公寓	57.42	157.2%	48.5%	24.00	290.6%	37.3%	29.14	101.3%	37.5%	4.28	150.6%	——

2019年11月成都13区公寓销售整体统计（以备案数据为准）

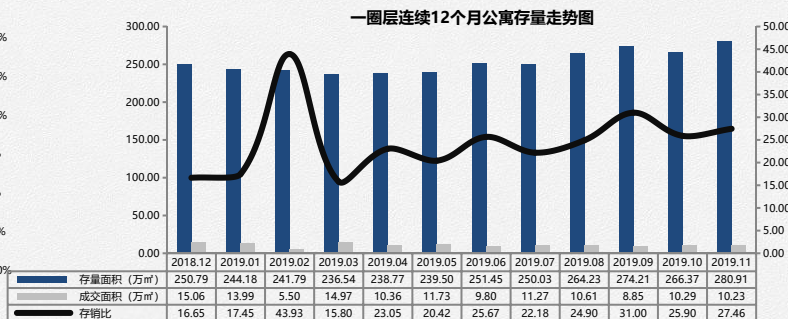
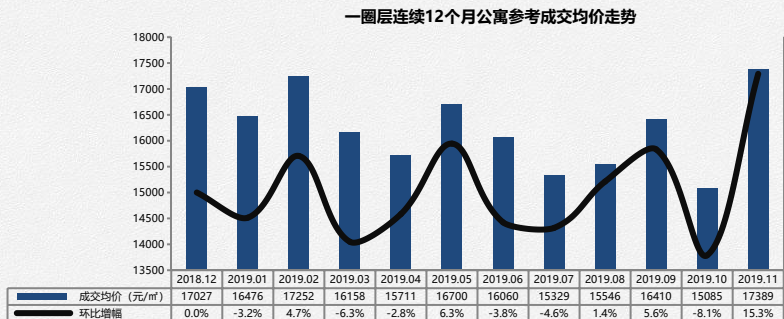
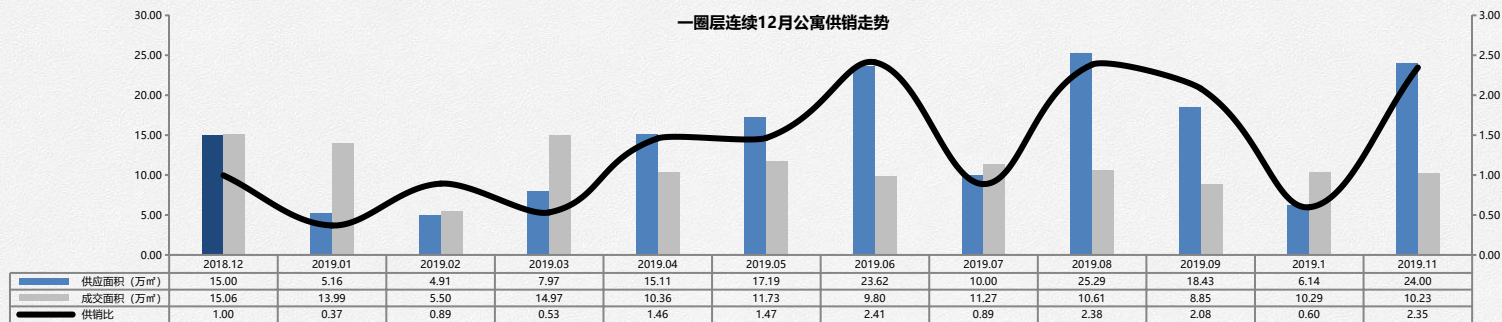
成都一二圈层销售情况	销售套数(套)			销售面积(万㎡)			销售金额(亿元)		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	14268	9.01%	-28.71%	146.98	15.44%	-25.42%	220.36	15.53%	-17.88%
公寓	4408	-11.5%	-10.8%	25.95	-6.0%	-0.9%	33.88	8.1%	2.0%

# 本月公寓供应量大幅上涨，成交量基本持平，存量持续扩大，去化周期延长

**供应：**一圈层本月新增供应公寓24.00万m<sup>2</sup>，环比上涨291%，供销比2.35。

**成交：**一圈层本月公寓物业共成交10.23万m<sup>2</sup>，环比下跌1%，成交均价17389元/m<sup>2</sup>，环比上涨15.3%

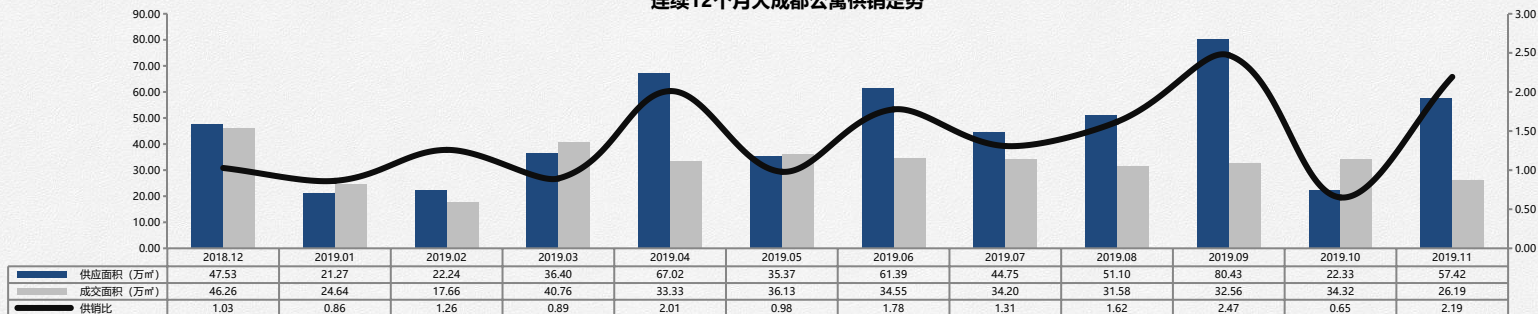
**库存：**一圈层公寓存量共计280.91万m<sup>2</sup>，公寓去化周期在27个月左右。



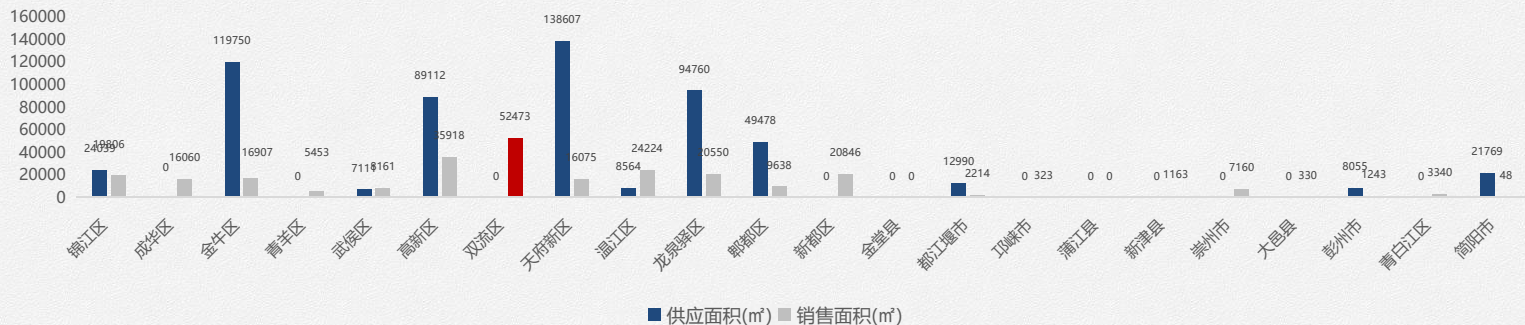
# 本月公寓市场双流区为主力销售区域，大成都地区公寓去化速度有所放缓

**成都供销：**大成都地区公寓市场供应量较上月上漲157%，本月共新增57.42万㎡，成交量较上月下跌23.7%，供销比为2.19。  
**城区供销：**本月双流区公寓市场成交面积为5.25万㎡，为主力去化城区。

连续12个月大成都公寓供销走势



本月各城区供需表



# 融创玖樾台为主力备案项目，共计备案148套，成交均价12395元/m<sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup> )
1	融创玖樾台	148	12395
2	京蓉时代	113	14015
3	泊里中心	112	17564
4	世茂茂立方	105	11243
5	保利星荟	82	16426
6	中港ccpark	74	16025
7	龙湖上城	73	22224
8	恒大曹家巷广场	63	15169
9	誉峰	54	21301
10	奇艺之城	49	20339

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 <sup>2</sup> )	参考成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	融创玖樾台	8661.08	12395
2	京蓉时代	6078.61	14015
3	世茂茂立方	5763.22	11243
4	泊里中心	5456.65	17564
5	奇艺之城	4177.82	20339
6	恒大曹家巷广场	4067.42	15169
7	托尼罗兰博基尼酒店	3793.13	50827
8	中港ccpark	3761.1	16025
9	碧桂园沁云里	3537.9	13568
10	龙湖上城	3391.57	22224

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 <sup>2</sup> )
1	托尼罗兰博基尼酒店	19279.4	50827
2	融创玖樾台	10735.42	12395
3	泊里中心	9584.29	17564
4	京蓉时代	8518.93	14015
5	奇艺之城	8497.37	20339
6	龙湖上城	7537.5	22224
7	世茂茂立方	6479.35	11243
8	恒大曹家巷广场	6170	15169
9	中港ccpark	6026.99	16025
10	花样年美年广场	5927.46	29200

05

# 写字楼市场

---





# 本月成都写字楼市场恢复供应，成交量上涨，价格下跌

**供应：**本月成都写字楼市场恢复供应，主要集中在一圈层，供应9.07万㎡，二、三圈层无供应。

**成交：**一二圈层共成交写字楼103套，环比上涨114.6%，成交金额2.58亿元，环比上涨111%

2019年11月成都市写字楼新增供应统计（以备案数据为准）

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	406.76	24.51%	-24.36%	127.57	29.69%	-11.34%	177.78	20.39%	-27.44%	101.40	25.75%	-31.87%
写字楼	9.07	——	-11.2%	9.07	——	19.6%	0.00	——	-100.0%	0.00	——	——

2019年11月成都13区写字楼销售整体统计（以备案数据为准）

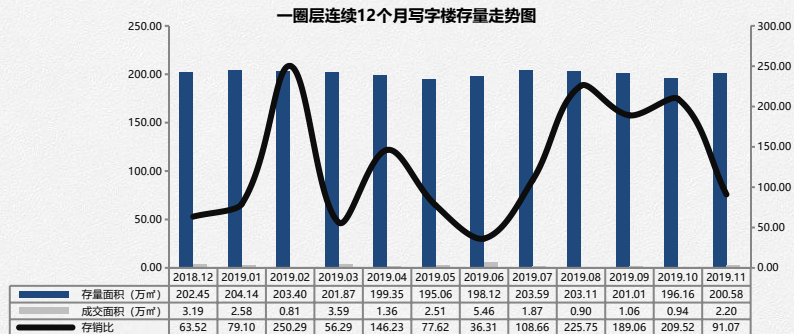
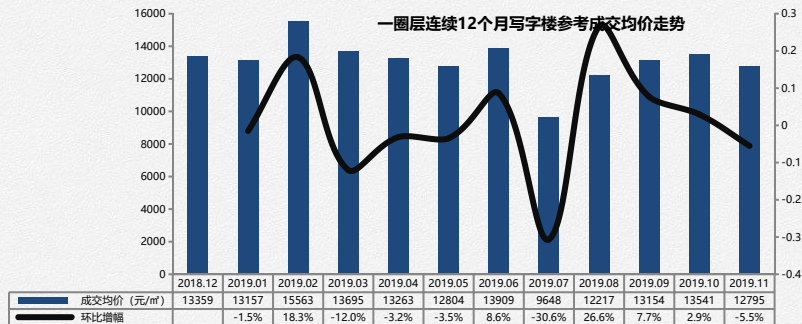
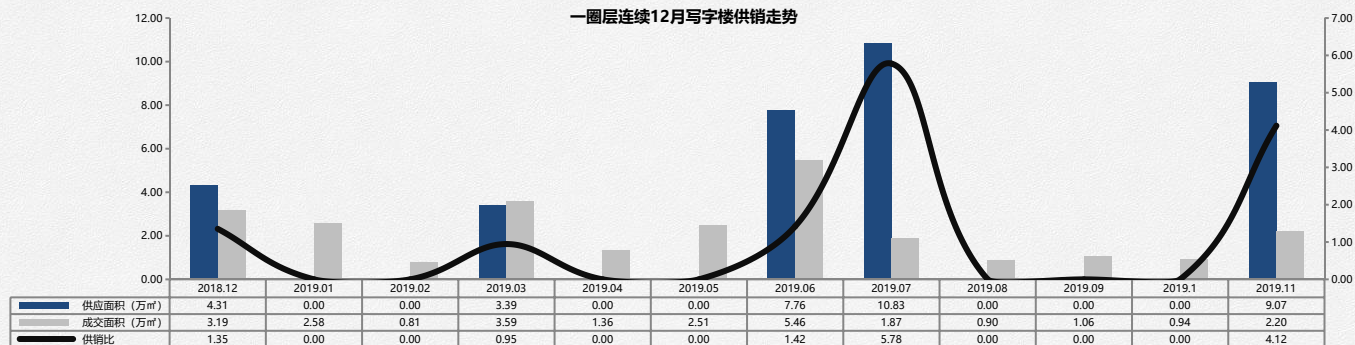
成都13区销售情况 (万㎡)	销售套数 (套)			销售面积 (万㎡)			销售金额 (亿元)		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	14268	9.01%	-28.71%	146.98	15.44%	-25.42%	220.36	15.53%	-17.88%
写字楼	103	114.6%	-37.6%	2.02	124.4%	-53.9%	2.58	111.0%	-62.9%

# 本月一圈层写字楼供应量大幅上涨，成交量随之上升，均价上涨

**供应：**一圈层本月写字楼在连续几月断供后，恢复供应。

**成交：**一圈层本月写字楼共成交2.20万㎡，环比上涨135%，成交均价12795元/㎡，环比下跌5.5%

**库存：**一圈层写字楼存量共计200.58万㎡，写字楼去化周期在91个月左右。



# 招商中央华城为主力备案项目，共计备案25套，成交均价10324元/m<sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup> )
1	招商中央华城	25	10324
2	环球汇（天誉）	14	14864
3	雄川金融中心	9	14319
4	青龙广场	7	10317
5	中国铁建广场	5	12234
6	誉峰	5	15828
7	佳年华广场	5	14879
8	新兴产业示范大厦	4	10889
9	武侯万达广场	3	13608
10	中航国际交流中心	2	11338

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 <sup>2</sup> )	参考成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	招商中央华城	2717.51	10324
2	环球汇（天誉）	2191.43	14864
3	誉峰	1625.23	15828
4	佳年华广场	1358.31	14879
5	青龙广场	1155.28	10317
6	中国铁建广场	944.27	12234
7	新兴产业示范大厦	943.56	10889
8	武侯万达广场	620.57	13608
9	雄川金融中心	550.21	14319
10	成都新世纪环球中心	339.46	9973

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 <sup>2</sup> )
1	环球汇（天誉）	3257.28	14864
2	招商中央华城	2805.65	10324
3	誉峰	2572.36	15828
4	佳年华广场	2021.03	14879
5	青龙广场	1191.91	10317
6	中国铁建广场	1155.17	12234
7	新兴产业示范大厦	1027.44	10889
8	武侯万达广场	844.47	13608
9	雄川金融中心	787.82	14319
10	成都新世纪环球中心	338.54	9973

06

# 商铺市场

---



# 本月成都商业市场整体供应量上涨，13区成交量与销售金额也均有不同程度上浮

**供应：**一圈层本月新增供应商业6.68万㎡，环比上涨73%，二圈层供应8.28万㎡，环比上涨36%，三圈层供应10.18万㎡，环比上涨193.8%；

**成交：**一二圈层商业共成交1246套，环比上涨16.9%，成交总金额25.62亿元，环比下跌13.2%。

2019年11月成都市商业新增供应统计（以备案数据为准）

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	406.76	24.51%	-24.36%	127.57	29.69%	-11.34%	177.78	20.39%	-27.44%	101.40	25.75%	-31.87%
商业(商铺)	25.14	87.5%	-6.8%	6.68	73.1%	-21.2%	8.28	36.0%	-21.7%	10.18	193.8%	28.3%

2019年11月成都13区商业销售整体统计（以备案数据为准）

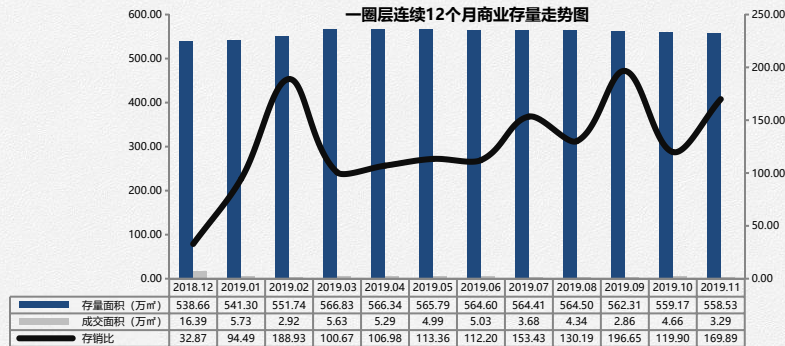
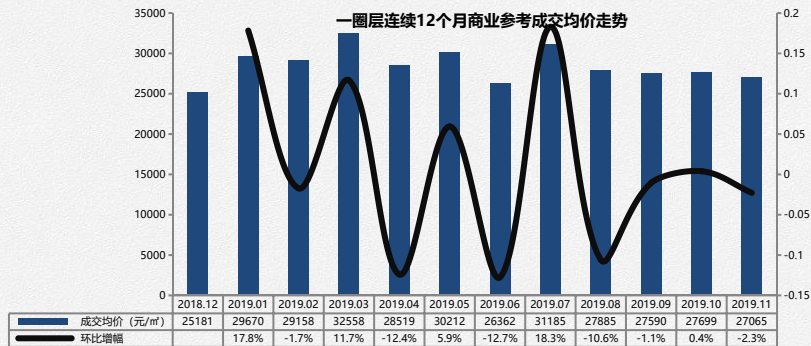
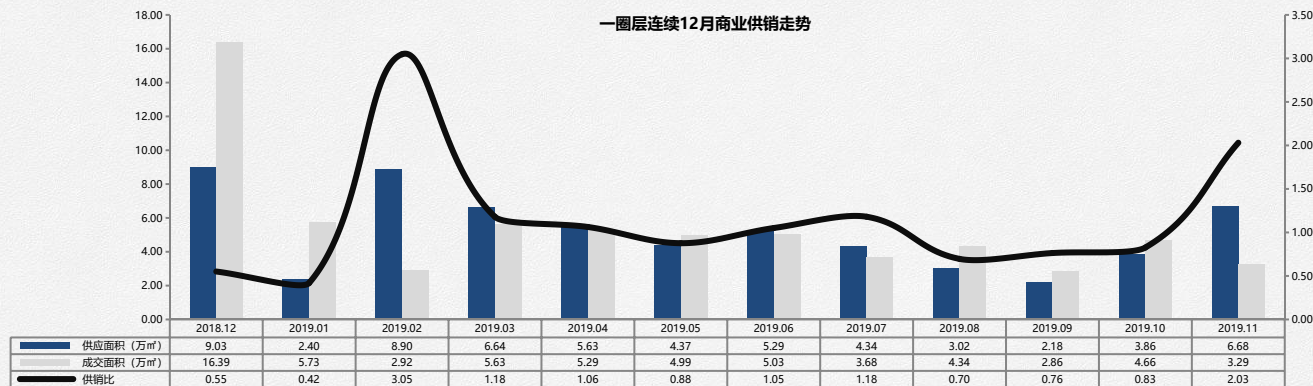
成都一二圈层销售面积(万㎡)	销售套数(套)			销售面积(万㎡)			销售金额(亿元)		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	14268	9.01%	-28.71%	146.98	15.44%	-25.42%	220.36	15.53%	-17.88%
商业(商铺)	1246	16.9%	-37.6%	10.87	28.9%	11.0%	25.62	26.6%	-13.2%

# 本月商铺市场供应量大幅上涨，成交下跌，去化速度放缓

**供应：**一圈层新增供应商业6.68万 $m^2$ ，环比上涨73%，供销比为2.03。

**成交：**一圈层成交面积共3.29万 $m^2$ ，环比下跌29.5%，成交均价27065元/ $m^2$ ，环比下跌2.3%。

**库存：**库存量558.83万 $m^2$ ，按本月去化速度，全部去化需170个月。



# 华宇旭辉锦绣广场为主力备案项目，共计备案33套，成交均价9976元/m<sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup> )
1	华宇旭辉锦绣广场	33	9976
2	世纪百合尚寓	26	8552
3	蓝光金双楠	25	10381
4	环球汇（天誉）	20	41579
5	保利锦湖林语	19	37346
6	华润凯旋天地	16	21893
7	保利学府城	16	33302
8	香月湖	15	22083
9	万科金色乐府	15	25262
10	恒大曹家巷广场	12	42436

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 <sup>2</sup> )	参考成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	万科金色乐府	3506.94	25262
2	绿地之窗（创源中心）	3184.66	15253
3	华宇旭辉锦绣广场	2135.73	9976
4	世纪百合尚寓	2097.84	8552
5	保利锦湖林语	1314.8	37346
6	环球汇（天誉）	1187.04	41579
7	蓝光金双楠	1031.15	10381
8	台州商人大厦	1027.04	43986
9	华润凯旋天地	955.3	21893
10	首信红星国际广场（首信汇）	895.14	31549

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 <sup>2</sup> )
1	万科金色乐府	8859.15	25262
2	环球汇（天誉）	4935.56	41579
3	保利锦湖林语	4910.24	37346
4	绿地之窗（创源中心）	4857.56	15253
5	台州商人大厦	4517.54	43986
6	恒大中央广场	3860.99	66190
7	恒大曹家巷广场	3043.82	42436
8	保利学府城	2938.76	33302
9	首信红星国际广场（首信汇）	2824.1	31549
10	华宇旭辉锦绣广场	2130.65	9976

**土地市场年末放量，热点区域价格均在万元以上；住宅市场供销持涨，但低于去年同期，豪宅产品热销，300-400万产品成为去化主力；商业市场迎高供应，去化力度基本持平，成交量小幅上升，去化周期延长。**

## 土地

邻近年底，成都供地量回升，主城区土地小幅放量；

主力成交区域仍为远郊区域，主城区及天府新区土地成交价格均在万元左右；

## 住宅

住宅市场供销持涨，年底回暖，但热度仍低于去年同期；成交均价与上月基本持平，主力成交区域为天府新区；主城区主力成交面积段为130-150m<sup>2</sup>，全面进入改善时代；

大量豪宅产品在售，总价300-400万产品成为当月去化主力。

## 公寓

本月成都公寓市场整体供应大幅上涨，其中一圈层供应量涨幅超290%，价格小幅上升，成交量基本持平，去化周期延长。双流区为去化区域。

其中，融创玖樾台为去化主力备案项目，共计备案148套，成交均价12395元/m<sup>2</sup>

## 写字楼

本月写字楼在连续三月断供之后恢复供应，成交量随之上升，但价格小幅下降。

其中，招商中央华城为去化主力备案项目，共计备案25套，成交均价10324元/m<sup>2</sup>

## 商铺

本月成都商铺市场整体供应大幅上涨，成交下跌，均价小幅下降，去化速度放缓。

其中，华宇旭辉锦绣广场为去化主力备案项目，共计备案33套，成交均价9976元/m<sup>2</sup>





# THANKS

---

吉信行顾问事业部出品

坚守专业，创新价值！

