



GI XI 吉信行[®]

成都房地产市场7月报

吉信行顾问事业部出品

(2019年7月1日-2019年7月31日)



目录

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



01

政策摘要



政策核心：

- 征求意见稿将集体房地产纳入了征税范围，拟取消土地增值收益调节金，使立法前后集体房地产负担总体稳定。
- 国务院提出完善土地二级市场的主要任务，以使市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范。
- 国务院办公厅日前印发首个专门规范土地二级市场的文件，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。

时间	来源	主要内容
7月16日	凤凰网房产	财政部:集体房地产将纳入征税范围 7月16日，财政部就《中华人民共和国土地增值税法(征求意见稿)》(以下简称“征求意见稿”)向社会公开征求意见。征求意见稿将集体房地产纳入了征税范围，拟取消土地增值收益调节金，使立法前后集体房地产负担总体稳定。同时，明确土地增值税仍实行四级超率累进税率，并以转移房地产所取得的增值额为计税依据。 此次征求意见稿指出，对于纳税人建造保障性住房出售，增值额未超过扣除项目金额20%的；因国家建设需要依法征收、收回的房地产；免征土地增值税。国务院可以根据国民经济和社会发展的需要规定其他减征或免征土地增值税情形，并报全国人民代表大会常务委员会备案。 对于税收优惠方面，征求意见稿对个别政策做了适当调整。一是吸收了现行税收优惠政策中关于建造增值率低于20%的保障性住房免税的规定。二是增加授权国务院可规定减征或免征土地增值税的其他情形。主要考虑是国务院需要根据经济社会发展形势，相机决定一些阶段性、过渡性优惠政策，如企业改制重组土地增值税政策、房地产市场调控相关的土地增值税政策等。三是将建造增值率低于20%的普通住宅免税的规定，调整为授权省级政府结合本地实际决定减征或是免征，以体现因地制宜、因城施策的房地产市场调控政策导向，落实地方政府主体责任。四是增加授权省级人民政府对房地产市场较不发达、地价水平较低地区集体房地产减征或免征土地增值税的规定。主要原因是出让集建地级差收益的地区差异巨大，为了建立兼顾国家、集体、个人土地收益分配机制，适当下放税收管理权限，有必要授权省级政府因地制宜制定集体房地产相关税收优惠政策。
7月16日	中国新闻网	国务院:完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场 近日，国务院办公厅印发《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》，提出了完善土地二级市场的主要任务，以使市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高。 据观点地产新媒体获悉，该意见指出，完善转让规则，促进要素流通。明确建设用地使用权转让形式，将各类导致建设用地使用权转移的行为都视为建设用地使用权转让，包括买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移。明晰不同权限建设用地使用权转让的必要条件，完善土地分割、合并转让政策，实施差别化的税费政策。 此外，完善出租管理，提高服务水平。规范以有偿方式或以划拨方式取得的建设用地使用权出租管理，简化审批程序，营造良好的出租环境。以出让、租赁、作价出资或入股等有偿方式取得的建设用地使用权出租或转租的，不得违反法律法规和有偿使用合同的相关约定。
7月22日	新京网	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。针对划拨土地出让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。
7月28日	搜狐网	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。

政策核心：

- 为坚决遏制工程建设领域专业技术人员职业资格“挂证”现象，成都住建局清理“挂证”人员近三万名
- 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。

时间	来源	主要内容
7月15日	凤凰网房产	“挂证”专项整治!成都住建局清理“挂证”人员近三万名 违规“挂证”行为，既扰乱建筑市场正常秩序，又危害建筑工程质量安全。为坚决遏制工程建设领域专业技术人员职业资格“挂证”现象，维护建筑市场良好秩序，促进建筑市场健康发展，2019年2月起，成都市住建局遵循“全覆盖、零容忍、严执法、重实效”的原则，指导区（市）县住建行政主管部门在全市范围内开展排查整治工作，依法从严查处工程建设领域职业资格“挂证”行为。截至6月30日，全市从3万余条“挂证”嫌疑线索中，累计清理整治“挂证”嫌疑人员29926名，剩余待核查人员2642名；针对无法联系的企业及个人，我局已进行了第一批公示并限期整改，限期整改不到位的按“挂证”行为处理，有力震慑了工程建设领域违法违规“挂证”现象。 市住建局将严格按照四川省住房和城乡建设厅关于建筑市场责任主体不良行为与扣分标准，对违法违规“挂证”行为按照以下方式坚决查处： 1.对责令限期整改落实不到位的单位和个人予以通报，记入不良行为记录，并列入建筑市场主体“黑名单”，向社会公布；对其申请企业资质许可等有关事项进行重点审查；对其承建项目主要管理技术人员到岗履职情况进行重点监督。 2.对违规的专业技术人员撤销其注册许可，自撤销注册之日起3年内不得再次申请注册，记入不良行为记录并列入建筑市场主体“黑名单”，向社会公布，在其重新申请注册时进行重点审查。 3.对排查中被标注为注册状态异常的人员，经核实为“挂证”行为的，住房城乡建设厅依职权或提请上级注册许可机关依法依规撤销其注册许可，依法依规对企业或个人进行处理。
7月27日	中国新闻网	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。 业内人士认为，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。
7月28日	搜房网	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。

02

土地市场

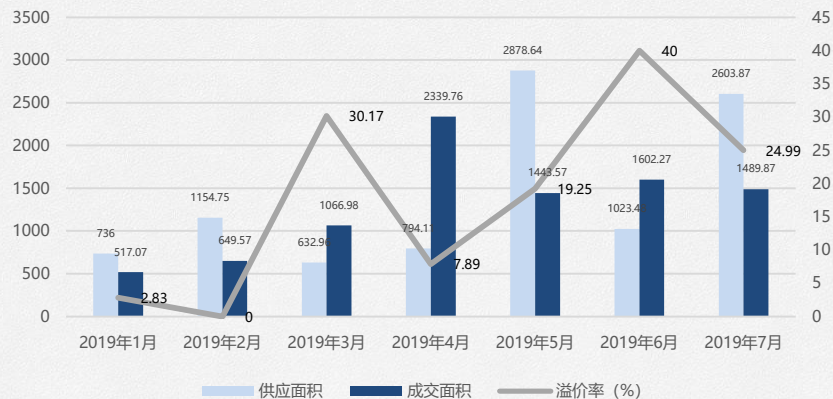


本月成都供应土地面积高涨，成交土地量保持平稳，主城区“地王”新现

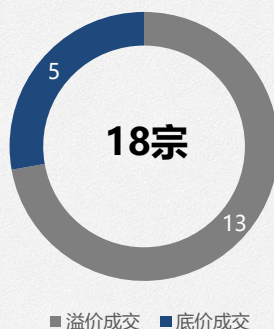
本月供应



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38宗土地，其中主城区供应15宗地，主要供应土地类型为住兼商用地。

成交：本月共成交18宗地，面积合约1489.87亩，土地类型多以住兼商用地为主。其中锦江统建+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”。

溢价率：本月成交土中溢价成交的有13宗，土地平均溢价率较上月有所下跌，为24.99%。

本月成交



本月成都新增供应38宗土地，成交18宗土地

供应：新增供应38宗土地，面积合计2603.87亩，土地供应量较上月大幅上涨154%。

成交：成交18宗地，面积合约1489.87亩，土地成交量环比上月下跌7.1%。

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
金堂县淮州新城通航东区五福大道以东、纬三路以南(IIIIB002地块)	53.2169	商业	2.0000	450.0004	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(IIIIB001地块)	73.7759	商业	2.0000	374.9998	挂牌	2019-08-29
蒲江县鹤山街道梁江村，临泉路东侧、文靖大道北侧及夹龙大道南侧	67.903	住宅兼容商业	2.0000	2399.999	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	57.2947	住宅兼容商业	2.0000	2399.999	拍卖	2019-08-15
青白江区城垵街以北、家珍路以西	7.0963	商业	1.0000	2550	挂牌	2019-08-29
新津县兴义镇张河村8、9、10、17组	174.1757	商业	2.0000	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	41.0399	住宅兼容商业	2.4000	2625.003	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	52.3911	住宅兼容商业	2.4000	2687.5	拍卖	2019-08-14
新都区龙桥镇瑞云社区15、16、18、19、20组	108.386	商业	1.0000	975	挂牌	2019-08-28
新都区龙桥镇瑞云社区16、20组	8.3112	商业	0.6999	1757	挂牌	2019-08-28
彭州市天彭街道安澜社区二组	230.1889	商业兼容住宅	2.5000	1206	拍卖	2019-08-13
成华区龙潭街道办事处同仁社区1、2、3组、院山社区3、4组	54.2494	纯住宅	2.0000	9008	拍卖	2019-08-08
成华区龙潭街道办事处同仁社区1、2、3组、院山社区5组	82.0657	纯住宅	2.0000	9008	拍卖	2019-08-08
成华区二仙桥街道二仙片区1号项目A地块	55.5738	商业	3.0600	3279	挂牌	2019-08-14
成华区龙潭街道办事处丛树社区12、13组	100.26	商业	2.1959	3341	挂牌	2019-08-14
武侯区红牌楼街道办事处太平村1组	6.6375	商业	1.5998	2165.931	挂牌	2019-08-14
武侯区红牌楼街道办事处太平村1组	3.6675	商业	2.4000	568.75	挂牌	2019-08-14
成华区保和街道办事处东虹路社区10、11、12、13组，东桂社区1、4组	180.5841	商业兼容住宅	3.2752	6897	拍卖	2019-08-06

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
锦江区林家坡片区	31.5065	纯住宅	19800	103971.5	41.4286	5.251085	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	29.3701	住宅兼容商业	14300	55999	10	3.916014	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	58.1551	纯住宅	13700	132787.3	68.5946	9.6925	2019-07-30	成都梁晨置业有限公司
成华区二仙桥西路B地块	42.2744	纯住宅	14000	118367.2	20.7417	8.4548	2019-07-30	成都朗尚企业管理咨询有限公司
成华区水碾河路27号附3号	14.4501	纯住宅	13500	26009.1	4.4245	1.9266	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	35.9425	住宅兼容商业	16200	77635.75	74.306	4.79233	2019-07-30	四川宏祥兴盛贸易有限公司
新都区斑竹园镇檀木社区1、6组、龙桥镇瑞云社区17、18组	127.145	住宅兼容商业	3000	45771.6	57.8947	15.2572	2019-07-25	成都青城智慧家居产业发展有限公司
新都区大丰街道太平社区	118.4067	纯住宅	8600	135772.5	38.7097	15.7875	2019-07-25	成都金色华府置业有限公司（万科）
新津县花源镇柳树村9组	35.0959	纯住宅	4599.995	19372.94	0	4.211512	2019-07-25	成都国信新产业房地产开发有限公司

备注：数据来源，成都国土资源局

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/㎡)	出让方式	出让时间
简阳市简城街道办	51.9666	住宅兼容商业	3.7000	980	拍卖	2019-08-01
青羊区实业街30号	28.8745	商业兼容住宅	2.5000	8470	拍卖	2019-08-06
青羊区文家街道办事处蔡桥社区10组, 苏坡街道办事处万家湾社区9、10、11组	74.1561	纯住宅	1.5000	9500	拍卖	2019-08-06
邛崃市高铁新城地块三北侧	75.6805	住宅兼容商业	2.0000	1995	拍卖	2019-08-01
邛崃市拱辰路南侧、高铁新城地块四北侧	61.6992	住宅兼容商业	2.0000	1995	拍卖	2019-08-01
双流区东升街道龙桥社区集体、6组	40.0185	纯住宅	1.9978	7000	拍卖	2019-08-01
锦江区林家坝片区	31.5065	纯住宅	2.5000	14000	拍卖	2019-07-31
青白江区清泉大道以南、鸿泰大道以东	26.8672	商业	3.0000	850	挂牌	2019-08-08
青羊区瑞联路89号	29.3701	住宅兼容商业	2.0000	13000	拍卖	2019-07-31
成华区保和街道东升社区1、8、9、10组, 社区居委会	58.1551	纯住宅	2.5000	8126	拍卖	2019-07-30
成华区二仙桥西路B地块	42.2744	纯住宅	3.0000	11595	拍卖	2019-07-30
成华区水碾河路27号附3号	14.4501	纯住宅	1.9999	12928	拍卖	2019-07-30
青羊区文家街道办事处快活社区2组	35.9425	住宅兼容商业	2.0000	9294	拍卖	2019-07-30
蒲江县寿安镇德蒲路东侧、德安路北侧	99.0253	住宅兼容商业	2.0000	1424.999	拍卖	2019-07-25
新都区斑竹园镇樛木社区1、6组、龙桥镇瑞云社区17、18组	127.145	住宅兼容商业	1.8000	1900	拍卖	2019-07-25
新都区大丰街道太平社区	118.4067	纯住宅	2.0000	6200	拍卖	2019-07-25
新津县花源镇柳河村9组	35.0959	纯住宅	1.8000	4599.995	拍卖	2019-07-25
双流区黄水镇红桥社区5、6组	103.2767	纯住宅	1.5000	5000	拍卖	2019-07-24
天府新区华阳街道香山村四、十组 (天府新区麓湖片区、蜀州路东侧, 青岛路南侧)	99.9448	住宅兼容商业	1.9991	9004.036	拍卖	2019-07-24
天府新区华阳街道香山村一、二、四、十组 (天府新区麓湖片区, 蜀州路东侧, 青岛路南侧)	93.1928	住宅兼容商业	1.9991	9004.135	拍卖	2019-07-24

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
天府新区华阳街道香山村四、十组 (天府新区麓湖片区, 蜀州路东侧, 青岛路南侧)	99.9448	住宅兼容商业	13956.26	185897.3	55	13.32	2019-07-24	中海地产
天府新区华阳街道香山村一、二、四、十组 (天府新区麓湖片区, 蜀州路东侧, 青岛路南侧)	93.1928	住宅兼容商业	13881.38	172406.7	54.1667	12.42	2019-07-24	德商投资
成华区府青路街道101仓库C地块	50.3528	纯住宅	10110	101812.8	12.3458	10.0705	2019-07-16	首钢集团
龙泉驿区大面街道驿都大道以南、行政学院以东	212.0069	住宅兼容商业	8370	272697.8	0	32.58038	2019-07-11	轨道交通
武侯区簇桥街道办事处七里村5、6、8组, 簇锦街道办事处铁佛村7组	206.5303	商业兼容住宅	6594	236444.4	0	35.8575	2019-07-11	轨道交通
邛崃市邛崃大道东侧、十方国际北侧	68.9263	住宅兼容商业	3305.999	37978.39	10.2	11.48772	2019-07-09	中鑫海置业
新都区三河街道长龙社区14组	15.0224	商业	1530	2298.366	2	1.5022	2019-07-04	润扬地产
天府新区华阳街道香山村三、五组, 兴隆街道罗家店村五组 (天府中心范围内, 梓州大道西侧, 武汉路北侧)	208.1214	住宅兼容商业	6415.276	222481.8	0	34.68	2019-07-03	轨道交通
温江区柳城街道万盛社区8、10、11组	43.4228	商业	862.4992	9987.244	0	11.57942	2019-07-01	轨道交通

03

住宅市场



本月成都住宅市场供应量下降明显，但成交量有所上涨

供应：一圈层住宅市场本月新增供应5.14万㎡，环比下跌90.59%；二圈层住宅新增供应31.78万㎡，环比下跌66.95%；三圈层新增供应67.72万㎡，环比上涨28.84%。

成交：一圈层和二圈层住宅销售套数9899套，环比上涨14.2%，同比下跌14.8%；销售金额168.37亿元，环比上涨11.87%，同比上涨19.59%。

2019年7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	186.30	-37.18%	-23.73%	30.31	-66.78%	18.46%	81.05	-40.74%	-39.44%	74.93	9.28%	-11.67%
住宅市场	104.63	-48.53%	-46.69%	5.14	-90.59%	3.30%	31.78	-66.95%	-73%	67.72	28.84%	-10.32%

2019年7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	17770	9.94%	-19.46%	174.15	5.81%	-8.94%	244.84	-1.16%	-0.49%
住宅市场	9899	14.20%	-14.80%	121.57	13.53%	-5.71%	168.37	11.87%	19.59%

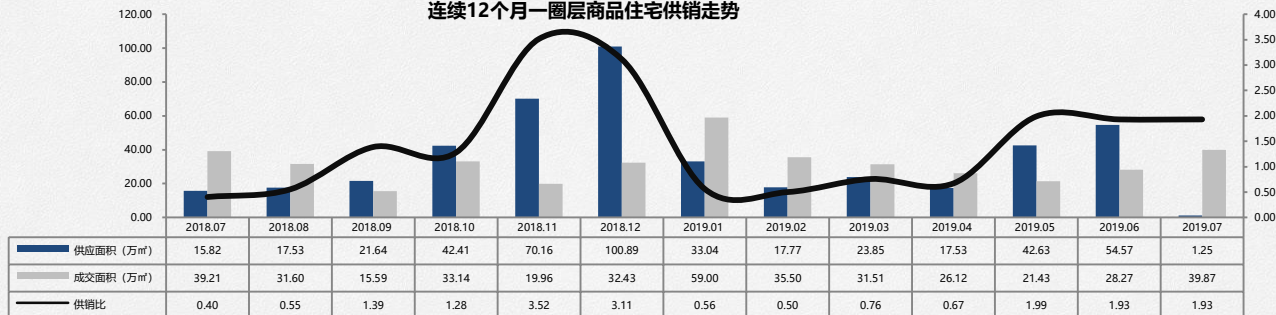
本月一圈层供应量大幅度减少，但成交量上涨，均价保持平稳

供应：一圈层住宅新增供应1.25万^m²。

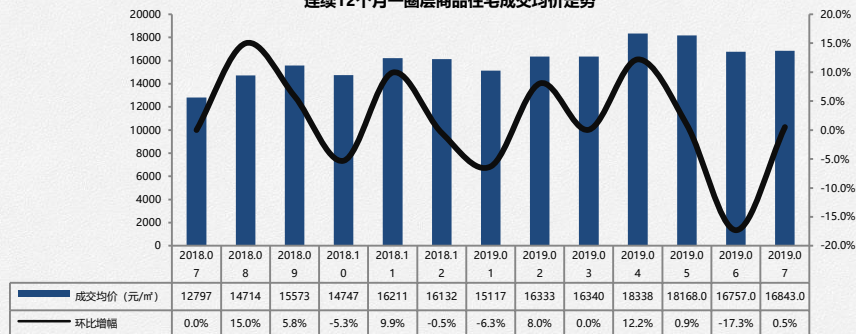
成交：一圈层住宅市场成交39.87万^m²，环比上涨41%；成交均价16843元/^m²，环比持平。

库存：一圈层住宅库存量346.4万^m²，按7月去化速度，去化周期为2个月，去化速度较上月加快。

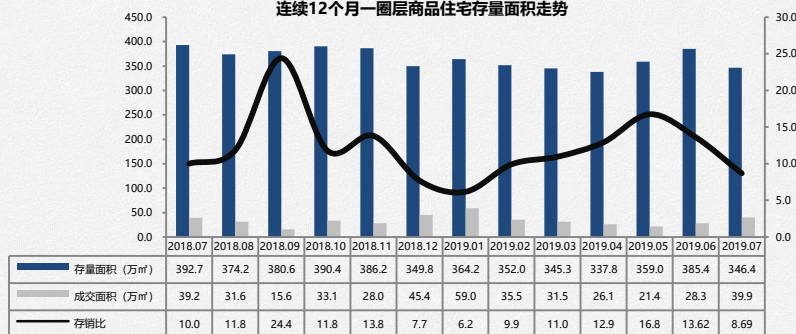
连续12个月一圈层商品住宅供销走势



连续12个月一圈层商品住宅成交均价走势



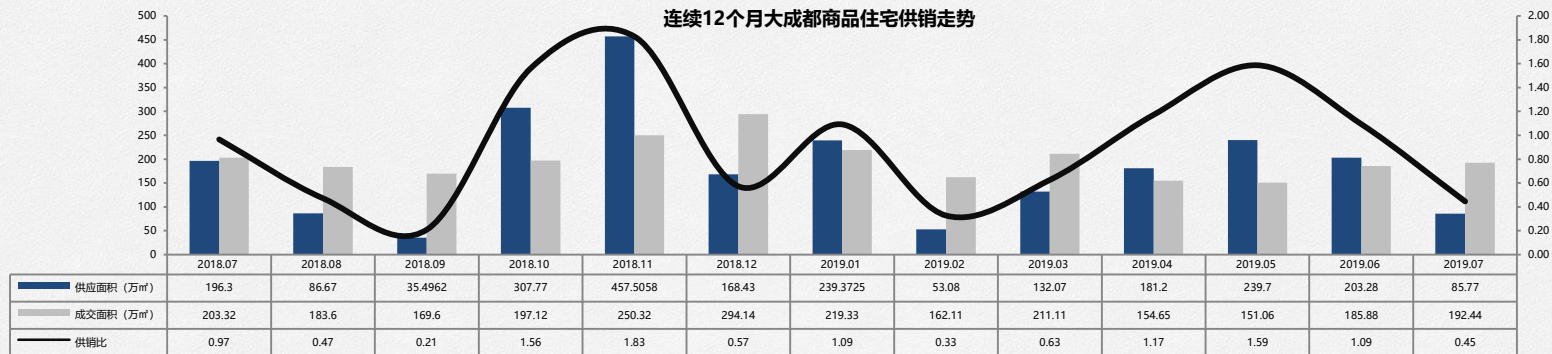
连续12个月一圈层商品住宅存量面积走势



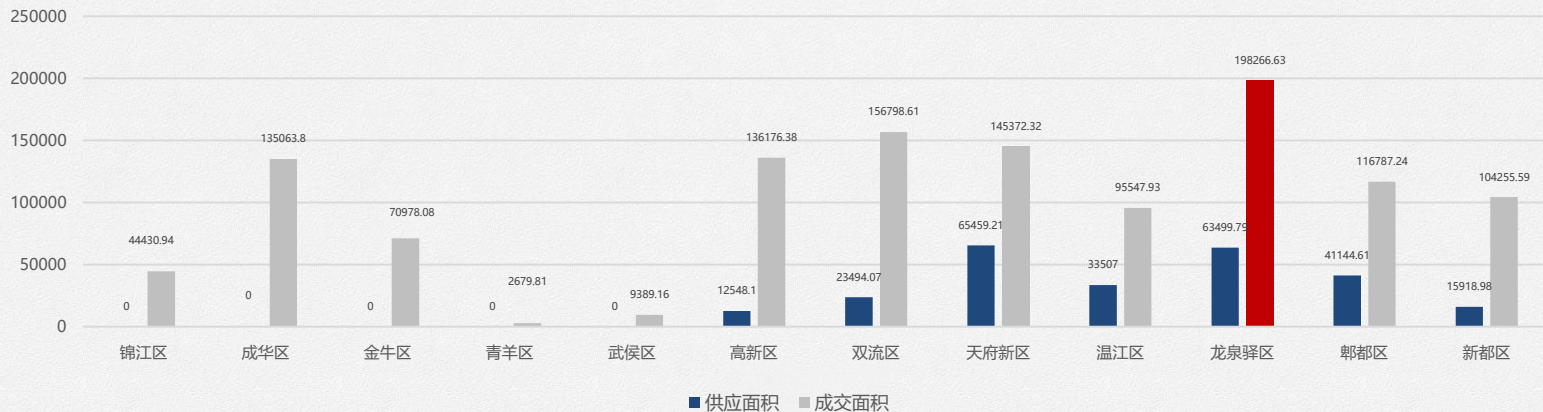
本月住宅市场龙泉驿区为主力销售城区，大成都地区供应量有所减少

成都供销：大成都地区住宅市场供应量连续下跌，本月共新增85.77万 m^2 ，成交量较上月上涨3.5%，供销比为0.45。

城区供销：本月龙泉驿区住宅市场供应面积达6.35万 m^2 ，成交面积为19.83万 m^2 ，为主力销售城区。



本月各城区供需表



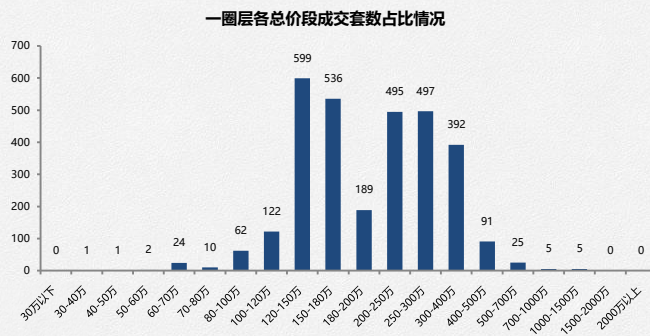
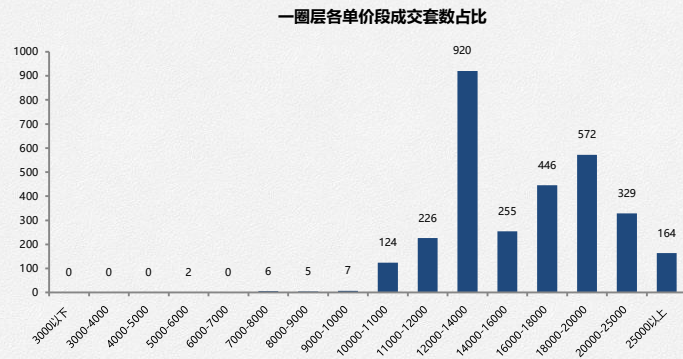
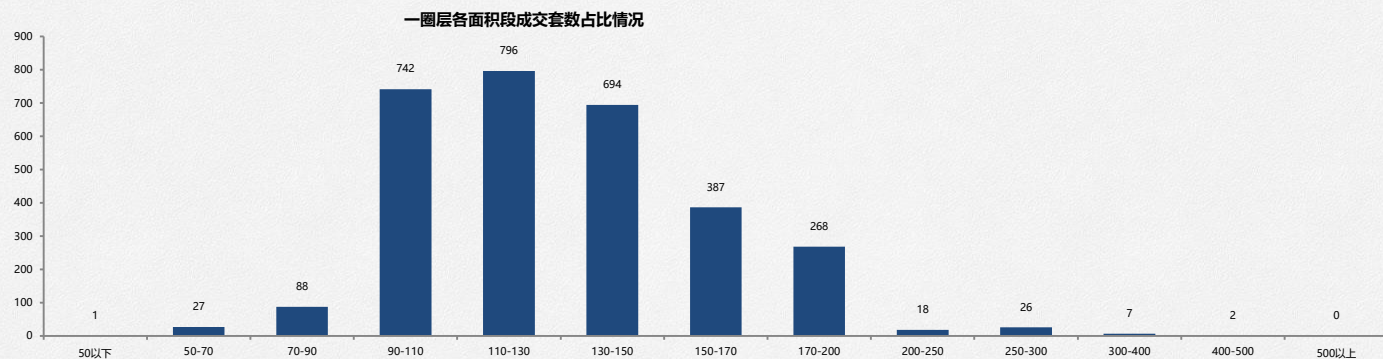
备注：数据来源，成都国土资源局

主力面积段仍然为110-130 m²，主力单价为12000-14000元/m²

成交面积：本月主力成交面积段为110-130m²，其次为90-110m²。

成交单价：成交占比最高的单价段为12000-14000元/m²，其次为18000-20000元/m²。

成交总价：成交占比最高的总价段为：120-150万，其次为150-180万。



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	0	0	0	1	0	0	7	0	0	0	4	0
50-70	1	4	1	3	0	18	4	0	1	243	9	1
70-90	5	9	18	1	1	54	210	19	117	103	305	34
90-110	4	371	49	1	5	312	318	96	366	574	243	183
110-130	15	209	241	4	2	325	320	475	262	531	291	261
130-150	82	149	215	9	14	225	215	208	69	209	97	170
150-170	6	269	30	1	5	76	75	186	11	116	22	63
170-200	144	38	6	1	20	59	22	52	18	34	59	55
200-250	0	6	1	0	9	2	20	21	10	6	12	35
250-300	5	6	0	1	0	14	11	39	2	0	4	0
300-400	0	2	1	0	0	4	4	6	0	1	0	1
400-500	2	0	0	0	0	0	0	2	0	1	3	0
500以上	0	0	0	0	0	0	3	3	1	0	0	0

首钢蓉城里为主力备案项目，共计备案619套，成交均价为12691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/m²)
1	首钢蓉城里	619	12691
2	凯德世纪名邸	416	19861
3	华润二十四城	269	17026
4	中建天府公馆	221	14136
5	北京城建龙樾熙城	206	12191
6	仁恒滨河湾	144	20810
7	仁美熙和府	134	18014
8	中南海棠集	104	12300
9	合能铂悦府	75	19308
10	北斗七星城	64	10833

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积 (m²)	参考成交均价 (元/m²)
1	凯德世纪名邸	50130.48	19861
2	华润二十四城	40772.53	17026
3	中建天府公馆	31600.64	14136
4	仁恒滨河湾	26686.48	20810
5	北京城建龙樾熙城	25724.81	12191
6	中南海棠集	13914.35	12300
7	仁美熙和府	13770.12	18014
8	合能铂悦府	12017.21	19308
9	融创玖樾台	8550.7	13944
10	恒大中央广场	8127.49	17764

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/m²)
1	凯德世纪名邸	99564.82	19861
2	首钢蓉城里	84681.2	12691
3	华润二十四城	69420.37	17026
4	仁恒滨河湾	55535.02	20810
5	中建天府公馆	44669.8	14136
6	北京城建龙樾熙城	31361.82	12191
7	仁美熙和府	24805.91	18014
8	合能铂悦府	23203.21	19308
9	德商御璟天骄	17549.64	24829
10	中南海棠集	17114.46	12300

住宅市场 (一二圈层预售情况)

预/现售证号	项目名称	城区	房屋用途	预售面积 (万㎡)	上市时间	住宅预售均价 (元/㎡)	装修标准 (元/㎡)
51011220193136	天悦龙栖台小区	龙泉驿区	住宅、公寓	32472	2019/7/5	10387	/
51011220193135	艺锦湾五期	龙泉驿区	地下机动车库	8795.6	2019/7/5	/	/
100175	潮蓉金沙彦府	青羊区	商业、酒店、车位	22990	2019/7/5	/	/
51011620193029	润扬时代音符小区	双流区	住宅、公寓	31624	2019/7/3	11717	/
51011720193027	天琅	郫都区	商业/办公	22734	2019/7/3	/	/
51011720193028	同森·锦熙三期	郫都区	商业	5147	2019/7/3	/	/
51013220190728	保利荔园天府和悦花园	新津县	住宅	12638	2019/7/2	/	/
51011220193022	紫境东来府一期	龙泉驿区	住宅、公寓, 住宅、住宅类储藏室	31028	2019/7/1	25091	/
51011420193021	保利狮子湖小区	新都区	住宅	6077.1	2019/7/1	18908	/
51011620193320	润和城	双流区	商业、办公	19624.8	2019/7/12	/	/
51011620193321	景悦城三期	双流区	商业、办公	13604.9	2019/7/12	/	/
51011620193323	西南会缘汽车汽配物流中心	双流区	商业	3670.8	现房	/	/
51011620193322	中铁·骑士府邸(二期)	双流区	车位	63406.8	2019/7/12	/	/
51010520193325	新兴产业示范大厦	青羊区	商业、办公、机动车位	74881.3	2019/7/12	/	/
51010920193324	莱普敦中心	高新区	办公	81679.5	2019/7/12	/	/

预/现售证号	项目名称	城区	房屋用途	预售面积 (万㎡)	上市时间	住宅预售均价 (元/㎡)	装修标准 (元/㎡)
51011620193221	王府花园三期	双流区	住宅、公寓	33835.1	2019/7/11	10998	/
51011520193142	国色天乡旅游商业街	温江区	办公	5500.3	2019/7/9	/	/
51011720193137	金安花苑	郫都区	住宅/公寓/商业	50197.6	2019/7/8	4867	/
51011020193521	蔚蓝卡地亚中心	天府新区	商业、办公	70382.28	2019/7/19	/	/
51011020193522	中海锦江城	天府新区	商业、车位	94317.92	2019/7/19	/	/
51011020193520	中铁诺德壹号临湖轩	天府新区	商业	3723.38	2019/7/19	/	/
51011420193428	源上湾·千叶郡南区	新都区	车位	13435.84	现房	/	/
51011420193427	源上湾·千叶郡南区	新都区	车位	13435.84	现房	/	/
51010620193425	金府星座	金牛区	办公、商业、机动车位	39628.29	2019/7/18	/	/
51010520193426	金地自在坊	青羊区	地下机动车位、地下商业、商业用房、办公用房	22227.17	2019/7/18	/	/
51011420193423	保利湖心岛小区	新都区	机动车位	4566.74	2019/7/17	/	/
51011420193424	保利狮子湖小区	新都区	地下机动车位	57981.15	2019/7/17	/	/
51011420193422	保利湖心岛小区	新都区	机动车位	2833.72	2019/7/17	/	/
51011420193421	保利湖心岛小区	新都区	住宅、地下机动车位	35774.07	2019/7/17	18568	/
51011220193420	山楂树商业中心	龙泉驿区	商业、办公、金融办公	49862.9	2019/7/17	/	/
51011520193331	悦天地商厦	温江区	商业、地下机动车位	14646.68	2019/7/16	/	/

住宅市场 (一二圈层预售情况)

预/现售证号	项目名称	城区	房屋用途	预售面积 (万㎡)	上市时间	住宅预售均价 (元/㎡)	装修标准 (元/㎡)
5101152019330	锦汇城	温江区	商业、办公	10680.06	2019/7/16	/	/
51011620193329	贵通御苑心悦城	双流区	商业、办公	54908.99	2019/7/15	/	/
51011220193328	银河西江河畔	龙泉驿区	商业	19581.05	现房	/	/
51011620193327	九龙仓·时代上城	双流区	商业	1329.89	2019/7/15	/	/
51011620193820	空港陆号	双流区	商业	6742.49	2019/7/26	/	/
51011520193727	四季光华乐活里	温江区	商业、办公、影院	74568.5	2019/7/26	/	/
51011420193725	友盛幸福居	新都区	车位	10955	现房	/	/
51011520193723	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	/
51011520193720	上林开府西苑	温江区	商业	1689.32	2019/7/25	/	/
51011520193721	上林开府东苑	温江区	商业	407.33	2019/7/25	/	/
51010920193726	卓越珑樾府	高新区	住宅，住宅、地下住宅	12548.1	2019/7/25	19944	3090
51010820193631	华润悦玺小区	成华区	商业	668.32	2019/7/24	/	/
51011020193629	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	/
51011220193620	棕榈印象小区	龙泉驿区	机动车位	36757.7	2019/7/23	/	/
51010820193622	怡里馨居	成华区	商业	9390.31	2019/7/23	/	/

预/现售证号	项目名称	城区	房屋用途	预售面积 (万㎡)	上市时间	住宅预售均价 (元/㎡)	装修标准 (元/㎡)
51010520193623	新兴产业示范大厦	青羊区	商业、办公	39487.1	2019/7/23	/	/
51011220193524	招商依云上城二期	龙泉驿区	商业	5408.04	2019/7/22	/	/
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	16922	4046
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	成都市天府新区	商业、车位	31146.92	2019/7/30	/	/

04

公寓市场



本月成都公寓市场供应量有所放缓，成交量稳中有涨

供应：一圈层本月新增供应公寓项目10万㎡，环比下跌40.81%；二圈层新增供应31.75万㎡，环比上涨4.45%，三圈层新增供应2.99万㎡，环比下跌59.42%。

成交：一二圈层共成交公寓5804套，环比持平；销售金额39.3亿元，环比上涨0.16%。

2019年7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	186.30	-37.18%	-23.73%	30.31	-66.78%	18.46%	81.05	-40.74%	-39.44%	74.93	9.28%	-11.67%
公寓	44.75	-27.11%	69.92%	10.00	-57.65%	-40.81%	31.75	4.45%	237%	2.99	-59.42%	100%

2019年7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	17770	9.94%	-19.46%	174.15	5.81%	-8.94%	244.84	-1.16%	-0.49%
公寓	5804	-0.03%	-29.17%	34.06	0.83%	-22.85%	39.30	0.16%	-36.03%

备注：数据来源，锐理数据库

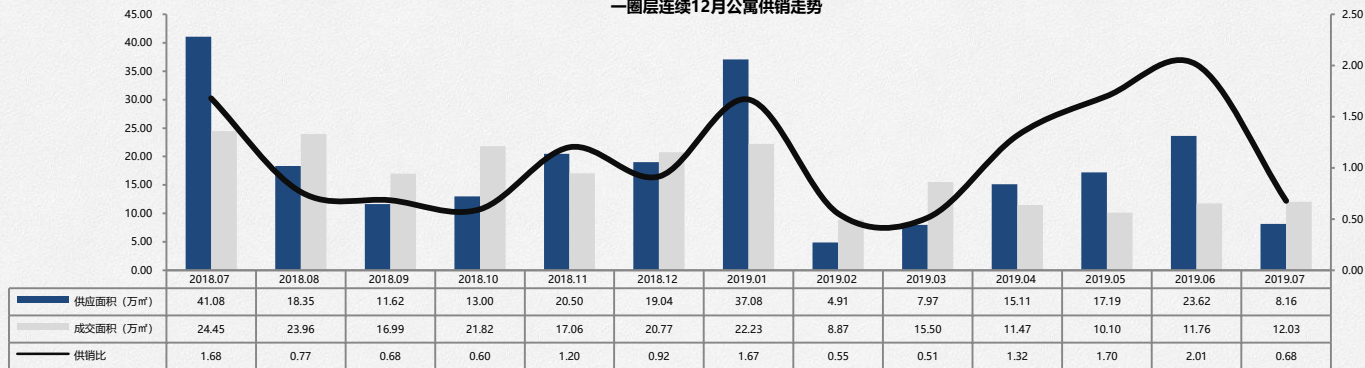
本月公寓供应量下跌，成交量稳中有涨，去化周期加快

供应：一圈层本月新增供应公寓8.16万㎡，环比下跌65.5%，供销比0.68。

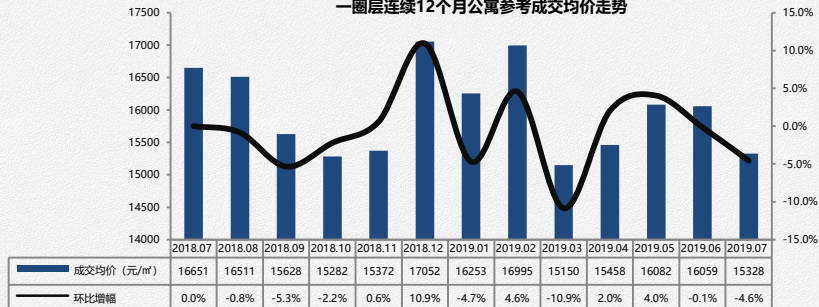
成交：一圈层本月公寓物业共成交12.03万㎡，环比上涨2.3%，成交均价15328元/㎡，环比下跌4.6%

库存：一圈层公寓存量共计313.48万㎡，公寓去化周期在6个月左右。

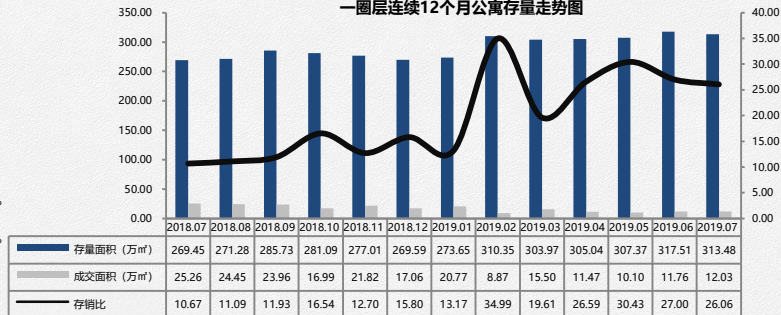
一圈层连续12个月公寓供销走势



一圈层连续12个月公寓参考成交均价走势



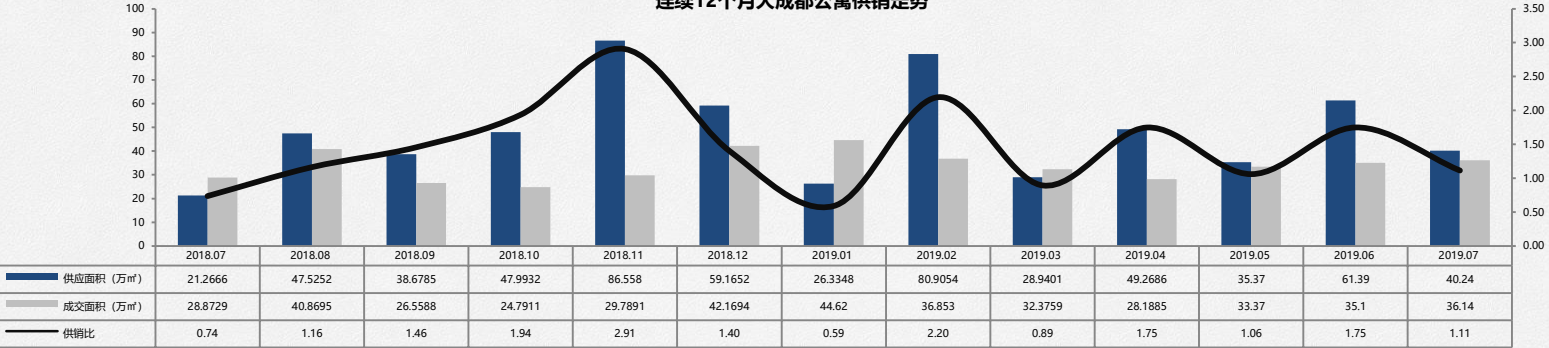
一圈层连续12个月公寓存量走势图



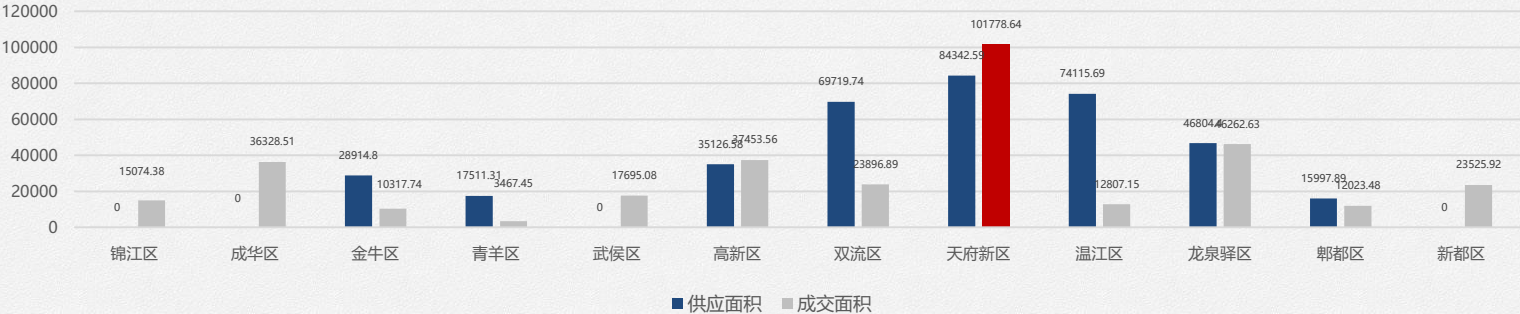
本月公寓市场天府新区为主力供销区域，大成都地区公寓去化速度保持平稳

成都供销：大成都地区公寓市场供应量较上月下跌34.5%，本月共新增40.24万㎡，成交量较上月上漲3%，供销比为1.11。
城区供销：本月天府新区住宅市场成交面积为10.18万㎡，为主力供销城区。

连续12个月大成都公寓供销走势



本月各城区供需表



嘉年华国际社区为主力备案项目，共计备案200套，成交均价9485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/m²)
1	嘉年华国际社区	200	9485
2	成华奥园广场	138	14930
3	龙光世纪中心	122	10381
4	戎盛苑	118	9856
5	龙湖星悦荟	106	13601
6	世茂茂立方	94	11154
7	誉峰	74	20046
8	融创玖樾台	72	12205
9	融创香璟台	68	11928
10	雄飞新园紫郡	67	12000

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积 (m²)	参考成交均价 (元/m²)
1	嘉年华国际社区	8233.33	9485
2	戎盛苑	7862.36	9856
3	龙光世纪中心	7221.88	10381
4	成华奥园广场	5632.64	14930
5	世茂茂立方	4487.56	11154
6	华侨城	4328.22	14608
7	龙湖星悦荟	4322.62	13601
8	雄飞新园紫郡	4055.7	12000
9	融创玖樾台	3746.3	12205
10	武侯万达广场	3463.23	14519

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/m²)
1	托尼洛兰博基尼酒店	11756.69	49227
2	成华奥园广场	8409.7	14930
3	嘉年华国际社区	7809.5	9485
4	戎盛苑	7749.14	9856
5	龙光世纪中心	7497.25	10381
6	誉峰	6541.73	20046
7	华侨城	6322.81	14608
8	龙湖星悦荟	5879.37	13601
9	飞大美誉大厦	5329.17	27107
10	武侯万达广场	5028.4	14519

05

写字楼市场



本月成都写字楼市场供应放量，成交量进一步攀升，去化效果显著

供应：一圈层本月新增供应写字楼10.83万/m²，环比上涨39.62%，二圈层新增供应6.11万/m²，环比上涨223%。

成交：一二圈层共成交写字楼534套，环比上涨559.26%，成交金额6.29亿元，环比上涨238.55%

2019年7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 m²)	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	186.30	-37.18%	-23.73%	30.31	-66.78%	18.46%	81.05	-40.74%	-39.44%	74.93	9.28%	-11.67%
写字楼	16.94	75.58%	100%	10.83	39.62%	0.00%	6.11	223.00%	100%	0.00	0%	0%

2019年7月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

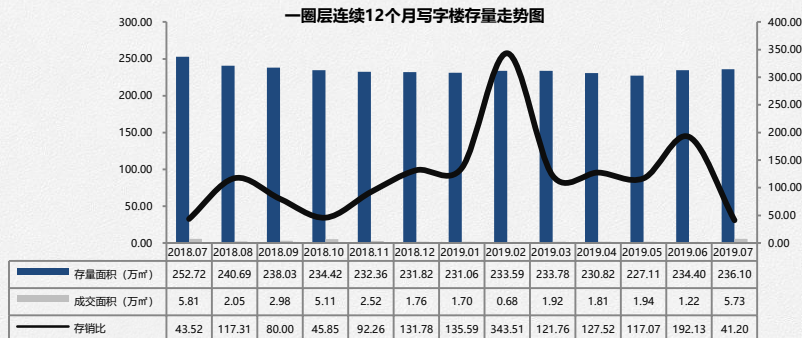
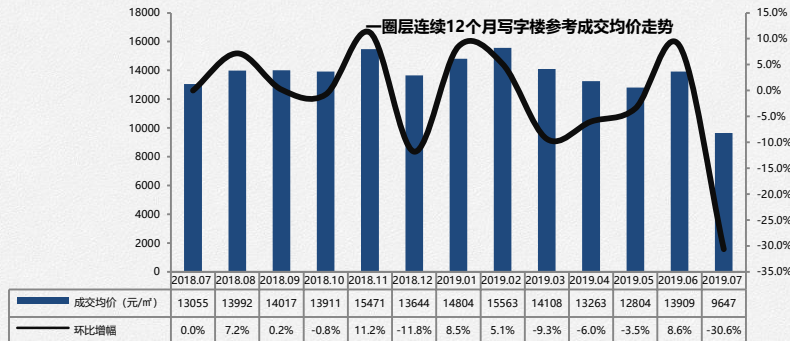
成都一二圈层销售面积 (万 m²)	销售套数 (套)			销售面积 (万 m²)			销售金额 (亿元)		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	17770	9.94%	-19.46%	174.15	5.81%	-8.94%	244.84	-1.16%	-0.49%
写字楼	534	559.26%	38.70%	6.55	385.94%	40.70%	6.29	238.55%	3.19%

本月一圈层写字楼供应量与成交量持续高涨，均价有所下跌，去化加快

供应：本月一圈层新增供应写字楼10.83万 m^2 ，环比上涨39.62%。

成交：共成交5.73万 m^2 ，环比上涨370%，成交均价9647元/ m^2 ，环比下跌30.6%

库存：库存量236.1万 m^2 ，按照7月去化速度，全部去化需9个月。



备注：数据来源，锐理数据库

环球汇（天誉）为主力备案项目，共计备案46套，成交均价14798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/m²)
1	环球汇（天誉）	46	14798
2	武侯万达广场	15	13619
3	誉峰	13	19428
4	量力健康城	8	7762
5	青龙广场	8	10223
6	雄川金融中心	8	14530
7	佳年华广场	4	13222
8	曙光国际	4	14477
9	成都量力钢材物流中心	3	7726
10	天悦城	3	12129

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积 (m²)	参考成交均价 (元/m²)
1	环球汇（天誉）	7087.96	14798
2	誉峰	4498.41	19428
3	武侯万达广场	3226.53	13619
4	青龙广场	1495.54	10223
5	佳年华广场	1035.81	13222
6	量力健康城	815.25	7762
7	天悦城	509.5	12129
8	雄川金融中心	439.34	14530
9	中国铁建广场	398.02	12148
10	成都量力钢材物流中心	329.65	7726

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/m²)
1	环球汇（天誉）	10488.86	14798
2	誉峰	8739.46	19428
3	武侯万达广场	4394.16	13619
4	青龙广场	1528.87	10223
5	佳年华广场	1369.57	13222
6	雄川金融中心	638.34	14530
7	量力健康城	632.8	7762
8	天悦城	617.96	12129
9	中国铁建广场	483.52	12148
10	曙光国际	451.82	14477

06

商铺市场



本月成都商业市场整体供应量下降，成交量与销售金额也均有不同程度下跌

供应：一圈层本月新增供应商业4.34万㎡，环比下跌17.88%，二圈层供应11.41万㎡，环比上涨37%，三圈层供应4.22万㎡，环比下跌51.1%；
成交：一二圈层商业共成交1509套，环比下跌3.95%，成交总金额30.77亿元，环比下跌44.99%。

2019年7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	186.30	-37.18%	-23.73%	30.31	-66.78%	18.46%	81.05	-40.74%	-39.44%	74.93	9.28%	-11.67%
商办/商业	19.98	-10.24%	-7.67%	4.34	-17.88%	16.88%	11.41	37.00%	33%	4.22	-51.10%	-54.69%

2019年7月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

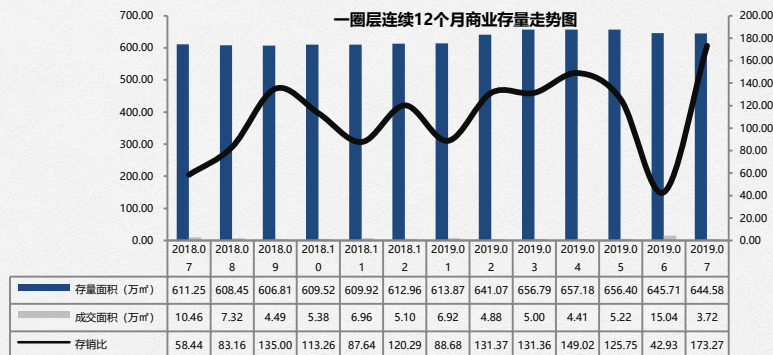
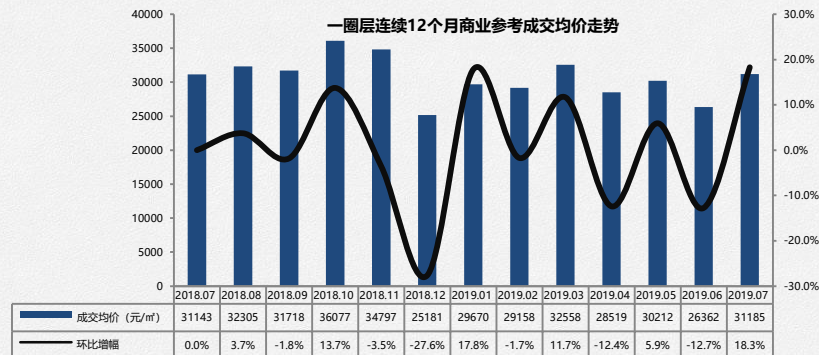
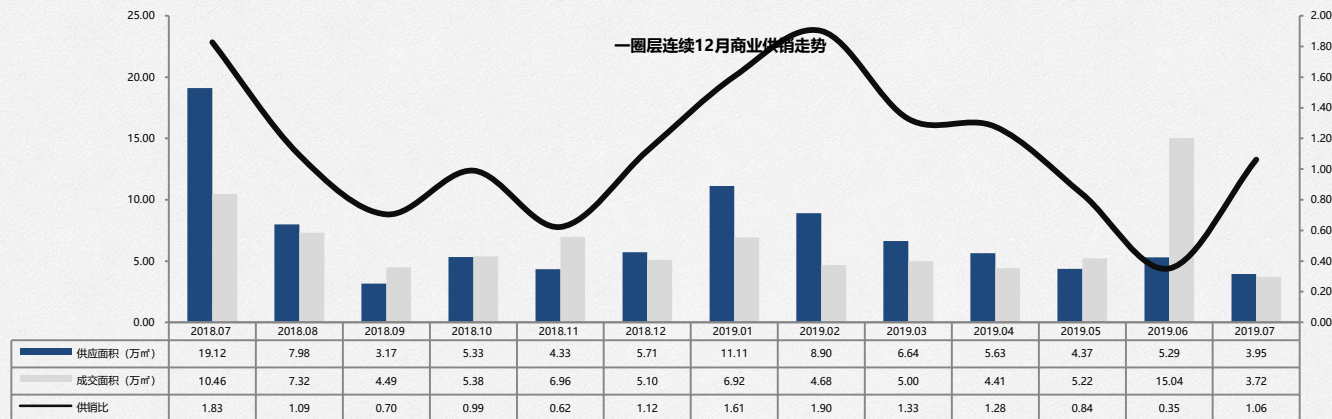
成都一二圈层销售面积(万㎡)	销售套数(套)			销售面积(万㎡)			销售金额(亿元)		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	17770	9.94%	-19.46%	174.15	5.81%	-8.94%	244.84	-1.16%	-0.49%
商业(商铺)	1509	-3.95%	-19.13%	11.87	-46.61%	-12.17%	30.77	-44.99%	-18.24%

本月商铺市场成交量与供应量均有所下跌，去化速度放缓

供应：一圈层新增供应商业3.95万㎡，环比下跌25.3%，供销比为1.06。

成交：一圈层成交面积共3.72万㎡，环比下跌75.3%，成交均价31185元/㎡，环比上涨18.3%。

库存：库存量644.6万㎡，按7月去化速度，全部去化需38个月。



龙湖梵城为主力备案项目，共计备案40套，成交均价39471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/m²)
1	龙湖梵城	40	39471
2	武侯万达广场	33	10153
3	世纪百合尚寓	29	10036
4	华宇旭辉锦绣广场	25	33723
5	万科金色乐府	21	17571
6	卓锦城	20	30015
7	招商中央华城	19	25172
8	宸光和悦	18	19564
9	华润金悦湾	18	27826
10	华润东原时光绘	17	12129

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积 (m²)	参考成交均价 (元/m²)
1	龙湖梵城	2618.9	33639
2	世纪百合尚寓	2123.98	10153
3	万科金色乐府	1706.56	33723
4	华润金悦湾	1687.32	19564
5	华宇旭辉锦绣广场	1651.57	10036
6	宸光和悦	1645.43	25172
7	环球汇（天誉）	1413.38	43786
8	武侯万达广场	1246.17	39471
9	汇众中心	1244.15	24351
10	碧桂园城市花园	1226.94	14189

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/m²)
1	龙湖梵城	8809.63	33639
2	环球汇（天誉）	6188.64	43786
3	万科金色乐府	5755.05	33723
4	武侯万达广场	4918.78	39471
5	宸光和悦	4141.94	25172
6	首信红星国际广场（首信汇）	3930.92	34574
7	融创香璟台	3901.97	41762
8	炎华置信花干集	3587.55	66597
9	中环晓院	3578.81	61652
10	招商中央华城	3450.46	30015

本月共计32个住宅项目开盘，主城区有3个新开盘，平均去化率49%

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/㎡)
高新区	万科璟南堂	7月1日	150	105-143	22%	21840	3199
金牛区	北京城建龙樾熙城	7月4日	328	95-148	100%	12197	2016
成华区	恒大云门	7月4日	139	168-286	42%	18030	清水
温江区	中南云樾	7月1日	245	108-185	10%	25500	3300
新都区	七一广场	7月4日	332	112-163	70%	12300	清水
双流区	金地悦澜道	7月4日	323	113-192	15%	16800	3190
双流区	中旅名门府	7月4日	276	69-135	57%	15000	清水
天府新区	德商御府天骄	7月3日	326	118-290	5%	22720	2669
金堂县	天府金茂悦	7月3日	100	108-178	50%	9500	1902
大邑县	春熙江岸	7月1日	169	123-199	41%	6460	清水
大邑县	保利中央峰景	7月3日	277	94-119	17%	5110	清水
邛崃市	碧桂园天玺湾	7月1日	64	141	70%	9900	2668
邛崃市	鑫海天城	7月4日	192	113-141	20%	7043	清水
青白江	公园仕家	7月3日	234	84-158	13%	7800	清水
天府新区	滨江和城	7月7日-7月9日	520	98-131	22.10%	12360	4698
							5796
							5099
天府新区	远大中央公园	7月12日-7月14日	308	106-180	95.80%	14123	3790
							5445
							5836
天府新区	麓湖生态城	7月7日-7月9日	396	129-186	100%	24150	5776
							3900
							3350
新都区	龙湖天钜	7月7日-7月9日	212	148	6.60%	17030	3386
							3392

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/㎡)
龙泉驿区	世茂花香首府	7月12日-7月14日	256	113-164	93.80%	13958	3495
							4718
							5082
新都区	保利狮子湖	7月17日-7月19日	34	联排174-184	38.20%	联排18828	清水
				双拼185		双拼20242	
龙泉驿区	北大资源	7月17日-7月19日	193	高层138-149	96.40%	高层13800	清水
	紫境东来			叠拼143-390		叠拼24900	
温江区	西班牙森林	7月18日-7月20日	188	78-89	100%	7850	清水
双流区	润扬时代音符	7月18日-7月20日	304	82-116	99.70%	9880	清水
青白江区	誉府仕家	7月17日-7月19日	448	70-124	2%	7200	清水
大邑县	圣桦公馆	7月17日-7月19日	108	101-132	40.70%	6980	1563
金堂县	中节能环保园	7月18日-7月20日	156	114-187	53.20%	7721	清水
双流区	王府花园	7月26-28日	302	83-158	49%	11200	清水
龙泉驿区	天悦国际	7月22日	252	119-142	100%	10360	清水
郫都区	金安花苑	7月24日	350	75-139	31%	4800	清水
金堂县	蓝光观岭国际	7月21日-23日	422	93-119	73%	6190	2650-2753
崇州市	观澜云邸	7月22日	558	110-130	5%	5980	清水

土地市场迎供销热潮，“地王”新现，整体市场销售量增长，去化周期缩短

土地

本月的土地供销仍以主城区为主，土地供应较上月数量上涨25宗，共计供应38宗地，主城区有15宗供地，类型多为住兼商；土地成交较上月成交数量上涨5宗，共计成交18宗地，成交土地中有5宗以底价成交，平均溢价率为24.99%。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/㎡，成新任“地王”。

住宅

本月住宅市场拿预售项目有所减少，大多集中在二、三圈层。一圈层供应量虽大幅下跌，下跌幅度达90%以上；但总体销售量却较上月上涨41%，但整体去化率依然保持在较高水平。整个大成都住宅市场处于稳中有涨态势，主力面积段多集中在110㎡-130㎡。

公寓

本月成都公寓市场整体供应量下跌，仅二圈层供应量有小幅上涨外，一、三圈层供应量跌幅均超50%。但大成都地区公寓市场整体去化表现平稳，成交量与成交金额均有小幅上涨。天府新区为主力供销区域。

写字楼

本月写字楼连续两个月迎高速增长，本月供应量更是创了一年以来新高，环比上涨75%。销售方面虽成交均价环比有所下跌，但成交量较上月增长385%。其中环球汇（天誉）项目备案46套，领跑写字楼销售榜单，成为绝对主力成交项目。

商铺

本月成都商铺市场整体供应量下跌，仅二圈层供应量有所上涨外，一、三圈层供应量均跌幅明显。虽成交均价方面环比有所上涨，但整体销售量较上月却有较大幅度下跌，去化速度缓慢。龙湖上城为主力备案项目，集中备案40套。



THANKS

吉信行顾问事业部出品

坚守专业，创新价值！

