



GIIXI 吉信行[®]

成都房地产市场9月报

吉信行顾问事业部出品

(2019年9月1日-2019年9月30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：

- 9月1日起，《中华人民共和国耕地占用税法》正式施行，2007年12月1日国务院公布的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》同时废止。
- 中国人民银行决定于2019年9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。
- 16日，财政部下发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，专项资金支持包括公租房保障和城市棚户区改造、老旧小区改造等。

时间	来源	主要内容
9月1日	凤凰网房产	占耕地建房需缴税 9月1日起，《中华人民共和国耕地占用税法》正式施行，2007年12月1日国务院公布的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》同时废止。 《税法》规定，在中华人民共和国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人，为耕地占用税的纳税人，应当依照本法规定缴纳耕地占用税。占用耕地建设农田水利设施的，不缴纳耕地占用税。 人均耕地不超过一亩的地区（以县、自治县、不设区的市、市辖区为单位，下同），每平方米为十元至五十元；人均耕地超过一亩但不超过二亩的地区，每平方米为八元至四十元；人均耕地超过二亩但不超过三亩的地区，每平方米为六元至三十元；人均耕地超过三亩的地区，每平方米为五元至二十五元。
9月16日	中国新闻网	央行决定于9月16日下调金融机构存款准备金率 为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2019年9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。 除此之外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。 中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，不搞大水漫灌，注重定向调控，兼顾内外平衡，加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，保持广义货币M2和社会融资规模增速与名义GDP增速基本匹配，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。
9月16日	新京网	财政部：住房租赁市场可获专项资金！ 16日，财政部下发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，专项资金支持包括公租房保障和城市棚户区改造、老旧小区改造、住房租赁市场发展等方面。 公租房保障和城市棚户区改造。包括用于向符合条件的在市场租赁住房的城镇住房保障家庭发放租赁补贴。用于新建（改建、配建、购买）实物公租房的支出。用于城市棚户区改造项目中的征收补偿、安置房建设（购买）和相关配套基础设施建设等支出。 老旧小区改造方面。主要用于小区内水电路气等配套基础设施和公共服务设施建设改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，支持有条件的加装电梯支出。 住房租赁市场发展。主要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。 办法明确，住房租赁市场发展资金，采取竞争性评审方式分配。示范期内，专项资金标准按城市规模分档确定。其中，直辖市每年10亿元，省会城市和计划单列市每年8亿元，地级城市每年6亿元，示范期3年。
9月16日	搜狐网	多城推“买公寓落户”政策 部分城市销售吃紧 9月16日，“宁波发布”官方微信消息称，从9月15日起，宁波市正式施行户口迁移新政。新政在去年出台的政策基础上大幅度放宽人才落户、居住就业落户条件，取消老年父母投靠落户限制，并新增了租赁落户和投资创业落户，明确规定“商业用房或办公用房可落户”，即购买公寓也可落户。 事实上，在宁波之前，已经有六安、长沙、佛山等多个城市相继出台商业可落户的相关政策。 尽管目前宁波、长沙等地已可通过购买公寓落户，但据《每日经济新闻》记者了解，大多数城市非住宅性质的公寓产品依旧无法落户，自然也不能作为学区房。而且，公寓产品大多使用的是商业水、电，且未通天然气，水、电价格比民用水电要高出一倍。虽然现在市面上也有民用水、电、天的公寓，但仍是少数。 “公寓可落户，这其实属于一个倒退政策。”中原地产首席分析师张大伟指出，一些城市在土地出让时商业地块规划过多，导致商业地产过剩，而在限购政策下，无论是投资需求还是刚性需求均被遏制。因此，一些城市通过给予公寓落户、入学，甚至民水、民电、通燃气等政策，在化解商业库存的同时，也是对房地产市场各类需求的一个补充。

政策核心：

- **成都公积金新政9月起施行! 增设提取情形 减少证明材料!**
- **《成都市中心城成都要划定的“暗夜保护区”范围，包括龙泉山森林公园、环城生态区及其他自然生态区、居民集中区、工业区等。**
- **9月17日上午，省人大常委会组织人大代表实地视察了天府国际新机场项目情况天府国际机场主体工程将于今年完工，2020年建成竣工。**

时间	来源	主要内容
9月1日	凤凰网房产	成都公积金新政9月起施行! 增设提取情形 减少证明材料! 据悉，9月1日起实施的《成都住房公积金提取管理办法》对提取范围进行了调整。 缴存职工可通过下面这些情形提取住房公积金： 职工及其配偶可以通过购买、建造、翻建、大修自住住房或偿还自住住房贷款本息等方式提取公积金；职工及其配偶在本市无房的，还可以备案方式办理有备案租房提取；职工如果离开本市、到外地就业且异地缴存公积金的，可通过全国异地转移接续平台申请办理住房公积金异地转移业务，无需再往返跑路；如果不是本市户籍职工、且未异地继续缴存的，可在账户封存或托管满半年后办理非本市户籍职工与单位解除或终止劳动关系方式提取公积金。此外，还新增两种提取情形：一是“出资为拥有所有权的既有住宅增设电梯提取”；二是“租房无备案提取”。 同时，取消了以下提取情形：一是“与单位终止劳动关系未再就业，男性已满50周岁、女性已满45周岁，且家庭生活困难”；二是“农村户籍离职未再就业”。 而以下11种具体提取情形更是实现了“零”业务证明材料，具体包括：偿还成都公积金中心住房公积金贷款本息提取、有登记备案租房提取、无登记备案租房提取、本市社保重大疾病提取、被纳入本市最低生活保障提取、离退休提取、与单位终止劳动关系两年仍未重新就业提取、非本市户籍封存满半年提取、取得备案登记的本市新建商品房提取（提取金额不超过购房款总额的30%）、一次性付清购买本市再交易住房提取（取得不动产权证书且提取金额不超过购房款总额的30%）和再次办理还贷申请提取情形。
9月16日	中国新闻网	成都市中心城区8年计划出炉 暗夜保护区划定 成都的“暗夜保护区”作为热词跃入大众视野，起始于近日《成都市中心城成都要划定的“暗夜保护区”范围，包括龙泉山森林公园、环城生态区及其他自然生态区、居民集中区、工业区等。以龙泉山城市森林公园为例，“并不等于那里就完全没有照明。”该负责人说，那里会保留功能性照明，色彩以黄白为主，灯光会作为自然环境的陪衬和辅助，而不是喧宾夺主。 “有些光彩公司喜欢将一座山或一大片山点亮，把山作为背景来打光”，但在暗夜保护区，只会在保证基础照明的前提下，尽量弱化灯光对环境的影响。 居民集中区也会被划定为暗夜保护区，禁设对居住建筑有干扰的照明设施，严格限制居住建筑的广告照明，让夜晚更安详。 区景观照明专项规划(2017—2025)》的出炉。 这是成都市首次制定关于城市夜景照明的专项规划。”成都市城管委相关负责人称，在此之前，成都的城市灯光夜景并无顶层设计，难免出现有些灯光过于炫目、有些夜景不相协调、有些照明不够专业等情况。而立足于加快建设美丽宜居公园城市的战略定位，《规划》首先要解决的，就是针对成都的城市特色加强照明管理。“就像欧式建筑，它有自身的风格，因而一眼就能够被辨识出。”该负责人说，再如新加坡、纽约曼哈顿，其夜景都形成了自己的风格。
9月17日	搜狐网	天府国际机场2020年建成竣工 2021年上半年通航 9月17日上午，省人大常委会组织人大代表实地视察了天府国际新机场项目情况。项目一期主要建设3条跑道、71万平方米的航站楼以及相应的配套设施，同步建设空管工程、供油工程、航空公司基地以及邮件处理中心，满足2025年6000万人次年旅客吞吐量、140万吨年货邮吞吐量的需求，机场工程投资562.08亿元。 远期规划建设6条跑道，140万平方米的航站楼，满足2035年1亿人次年旅客吞吐量、280万吨年货邮吞吐量的需求。天府国际机场建成投用后，成都将成为继上海、北京之后第三个拥有两个大型枢纽机场的城市。 据四川省机场集团有限公司相关负责人介绍，机场工程建设进展顺利，航站楼混凝土主体工程已封顶，屋面网架拼装提升已完成20万平方米；飞行区卸载和道面工程施工即将全面铺开，配套市政工程地下构筑物施工基本完成。 此外，工作区房建主体工程和货站主体工程将于今年底完工，变电站和供水厂已建成即将投用，累计完成机场工程投资237.59亿元，占总投资的42.27%。配套的综合交通项目同步推进，成自高铁已正式开工，地铁18号线和天府机场高速将于2020年建成通车。按照省委省政府的部署，天府国际机场主体工程将于今年完工，2020年建成竣工，在第31届世界大学生运动会前通航投用。

02

土地市场

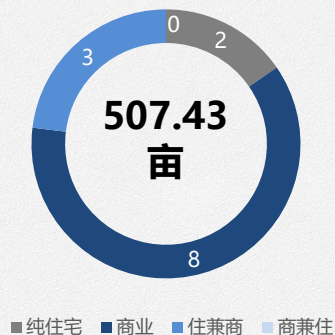


本月成都土地供应量与成交量均有所下跌，商业用地为市场主导

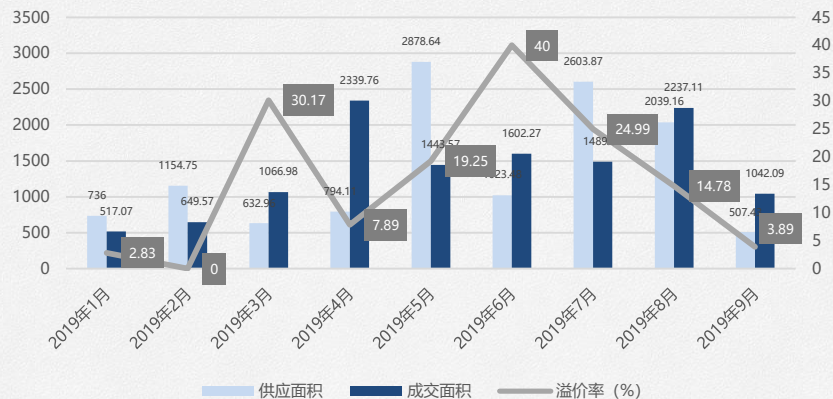
本月供应



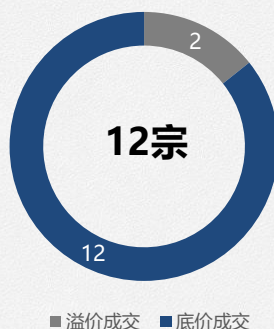
本月供应



土地供需及溢价表



本月成交



本月成交



供应：本月共新增供应13宗土地，其中主城区仅供应1宗地，主要供应土地类型为商业用地。

成交：本月共成交12宗地，面积合约1042.09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2宗，土地平均溢价率持续走低，本月仅为3.89%。

本月成都新增供应13宗土地，成交12宗土地

供应：新增供应13宗土地，面积合计507.43亩，土地供应量较上月下跌75.1%。

成交：成交12宗地，面积合约1042.09亩，土地成交量环比上月下跌53.4%。

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
双流区协和街道红瓦社区4、6组	14.99	商业	3.0	3359.946	挂牌	2019-11-15
锦江区东大街以北、水碾河南路以西	12.10	商业	4.0	27999.97	挂牌	2019-10-22
新津县花源镇柳河社区4组、5组	17.78	商业	3.0	2099.996	挂牌	2019-10-22
大邑县晋原街道邑江故道	29.32	商业	2.5	3225	挂牌	2019-10-18
简阳市杨柳街道办	21.11	商业	3.0	3255	挂牌	2019-10-18
温江区公平街道太极社区7、9、10、13组	102.40	纯住宅	2.7	15969.52	拍卖	2019-09-29
温江区涌泉街道	32.30	纯住宅	2.0	12000	拍卖	2019-09-29
金堂县淮州新城通航东区纬三路以北、经三路以西（IIIIB003地块）	60.21	商业	2.0	750.0006	挂牌	2019-10-14
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	2.2	1624.05	挂牌	2019-10-14
蒲江县鹤山街道锦丽花语B区西侧	21.96	住宅兼容商业	2.0	4799.996	拍卖	2019-09-26
青白江区团结中路以北、青江南路以西	19.98	商业	3.0	3000	挂牌	2019-10-14
天府新区成都直管区万安街道大石社区八组（万安片区，麓山大道南侧，沈阳路北侧）	50.21	住宅兼容商业	2.0	17999.99	拍卖	2019-09-26
天府新区成都直管区万安街道开元村五组，大石社区七组，高饭店村八组（万安片区，麓山大道南侧，沈阳路北侧）	68.45	住宅兼容商业	2.0	16500	拍卖	2019-09-26

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/㎡)	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	成交时间	竞得人
温江区公平街道太极社区7、9、10、13组	68269.33	纯住宅	19961.9	136278.56	25	2019-09-29	成都德轩置业有限公司
温江区涌泉街道	21535	纯住宅	14600	31441.10	21.67	2019-09-29	成都德轩置业有限公司
蒲江县鹤山街道锦丽花语B区西侧	14641.08	住宅兼容商业	4799.996	7027.71	0	2019-09-26	成都立达房地产开发有限公司
双流区永安镇凤凰村集体、4、5、6组	235885	商业	1606	37883.13	0	2019-09-20	成都京东方医院有限公司
高新区中和街道龙灯山社区9组（原石河村10社）、蒲草社区7组（原蒲草村11社）	42728.84	纯住宅	20250	86525.90	0	2019-09-12	成都高投三合置业有限公司
彭州市新兴镇止马村	66775.23	商业	509.9998	3405.54	0	2019-09-12	成都寸观尺文化发展有限公司
双流区协和街道清河社区8组	13098.65	商业	3894.447	5101.20	0	2019-09-12	成都双流产业新城投资发展有限公司
都江堰市青城山镇青景社区	9115.04	商业	1815.005	1654.38	0	2019-09-06	成都建工集团旅游有限公司
温江区万春镇春江路社区1、2、3组	117265.2	商业	1950	22866.71	0	2019-09-06	成都星光文化旅游资源开发有限公司
大邑县安仁镇	32057.2	商业兼容住宅	2400	7693.73	0	2019-09-03	成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司
大邑县安仁镇北部片区	38580.77	商业兼容住宅	2400.002	9259.39	0	2019-09-03	成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司
大邑县安仁镇北部片区	34772.11	纯住宅	3900.003	13561.13	0	2019-09-03	成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司

备注：数据来源，成都国土资源局

03

住宅市场



本月成都住宅市场供应量上涨，但成交量与销售金额均有所下跌

供应：一圈层住宅市场本月新增供应57.21万㎡,环比上涨97.46%；二圈层住宅新增供应157.81万㎡，环比上涨171.12%；三圈层新增供应99.56万㎡，环比上涨76.26%。

成交：一圈层和二圈层住宅销售套数6746套，环比下跌14.16%，同比下跌40.93%；销售金额126.97亿元，环比下跌10.6%，同比下跌9.28%。

2019年9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	416.56	93.63%	-13.50%	77.82	35.87%	20.72%	227.87	146.89%	-8.49%	110.86	69.13%	-34.05%
住宅市场	314.58	118.97%	-11.38%	57.21	97.46%	120.52%	157.81	171.12%	-12%	99.56	76.26%	-33.89%

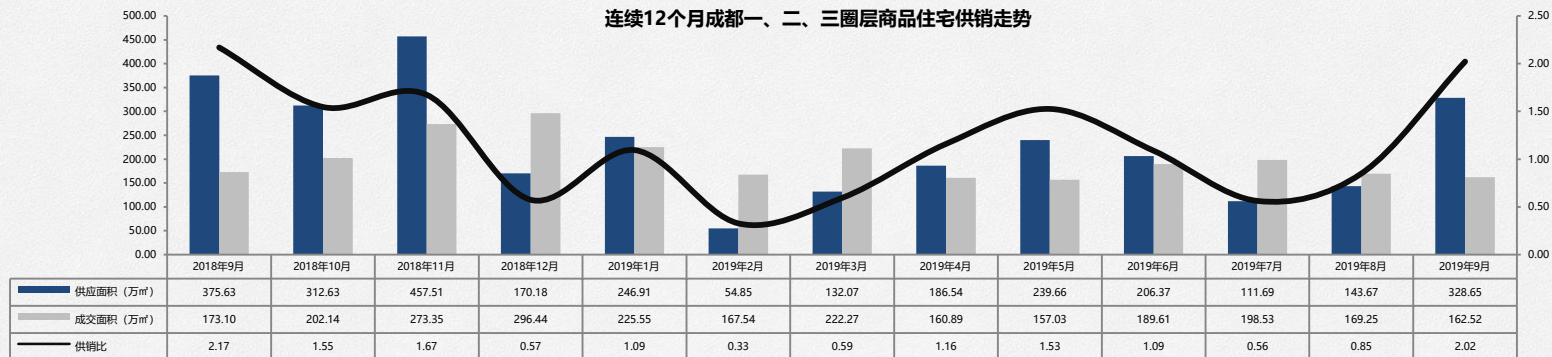
2019年9月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

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	12732	-11.97%	-29.24%	124.54	-14.08%	-26.31%	187.60	-9.92%	-11.74%
住宅市场	6746	-14.16%	-40.93%	85.81	-14.10%	-32.19%	126.97	-10.60%	-9.28%

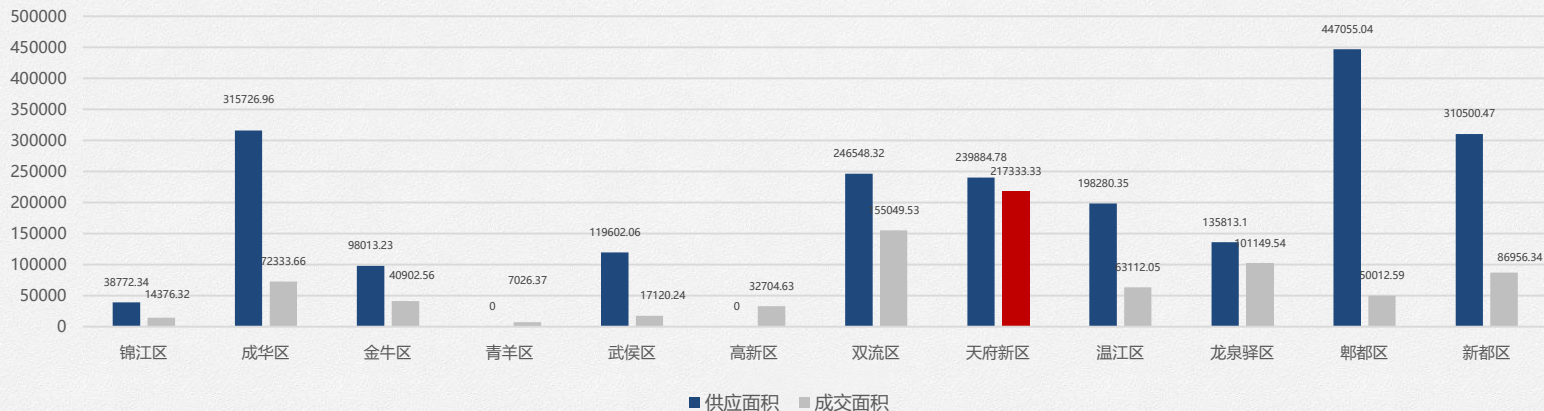
本月住宅市场天府新区为主力销售城区，大成都地区销售量小幅下跌

成都供销：大成都地区住宅市场供应量上涨，本月共新增328.65万 m^2 ，成交量较上月下跌4%，供销比为2.02。

城区供销：本月郫都区住宅市场供应面积达44.71万 m^2 ；主力销售城区为天府新区，成交面积为21.73万 m^2 。



本月一二圈层各城区供需表



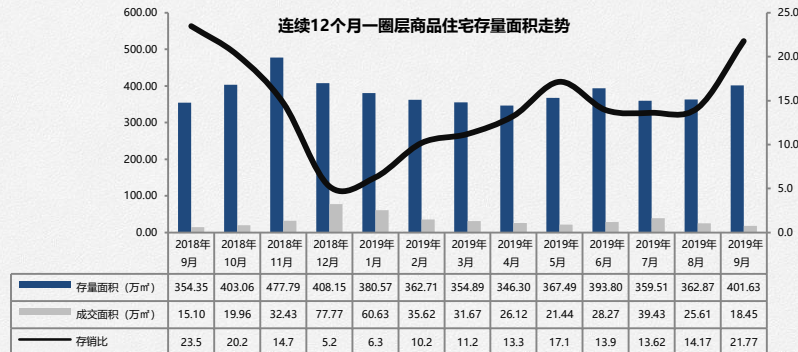
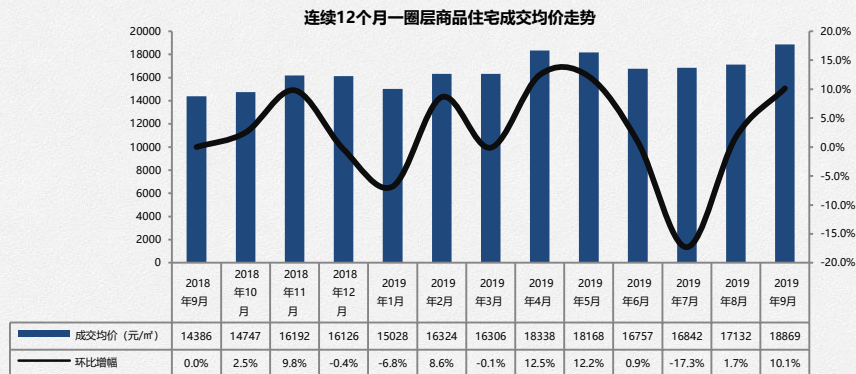
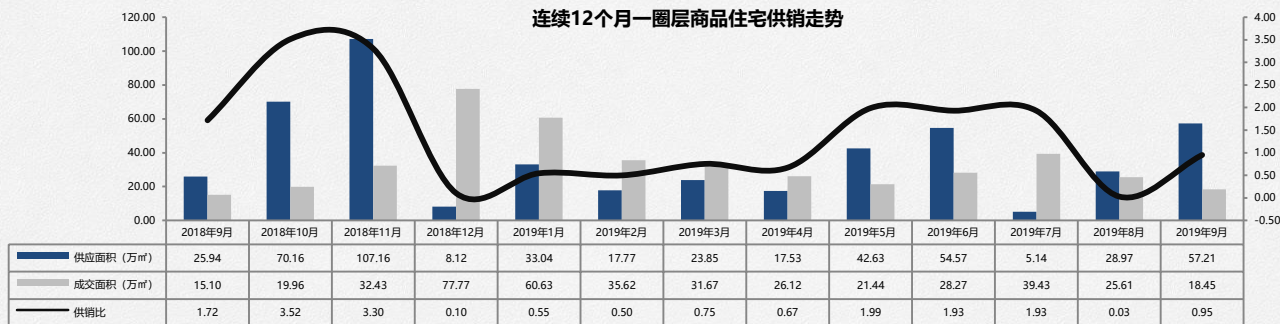
备注：数据来源，成都国土资源局

本月一圈层供应量大幅度上涨，但成交量下跌，去化速度较上月减缓

供应：一圈层住宅新增供应57.21万 m^2 ，环比上涨97.5%。

成交：一圈层住宅市场成交18.45万 m^2 ，环比下跌28%；成交均价18869元/ m^2 ，环比上涨10.1%。

库存：一圈层住宅库存量401.63万 m^2 ，去化周期为22个月，去化速度较上月减缓。



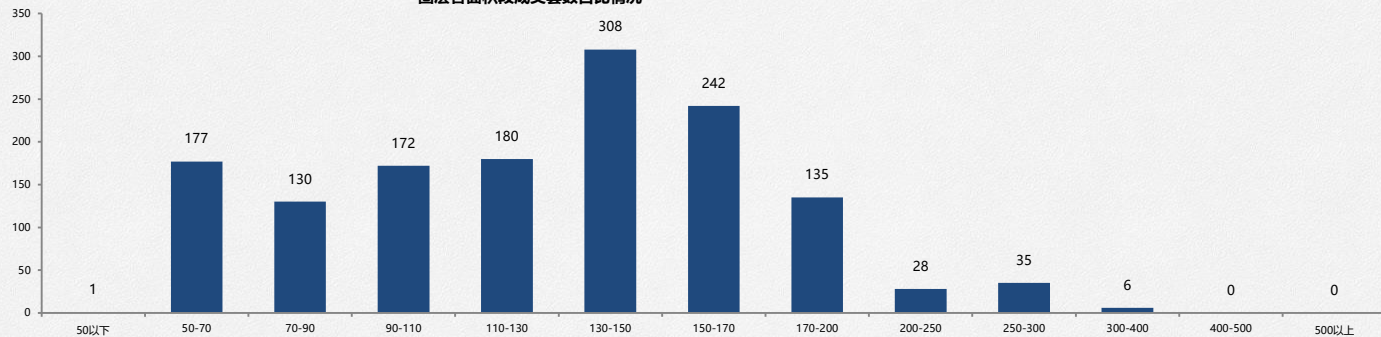
主力面积段为130-150m²，主力单价段为16000-18000元/m²

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

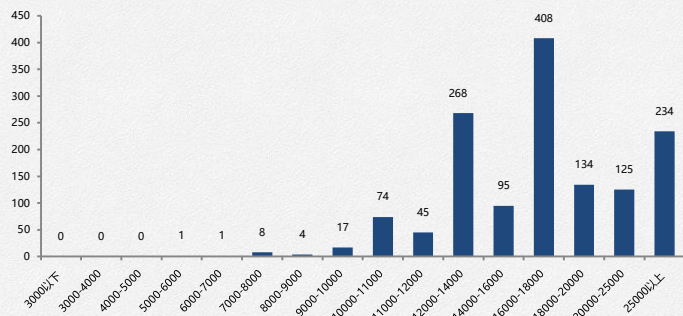
成交单价：成交占比最高的单价段为16000-18000元/m²，其次为12000-14000元/m²。

成交总价：成交占比最高的总价段为200-250万，主力成交项目为中国铁建西派泊玥、中粮珑悦锦云，成交量均为70套。

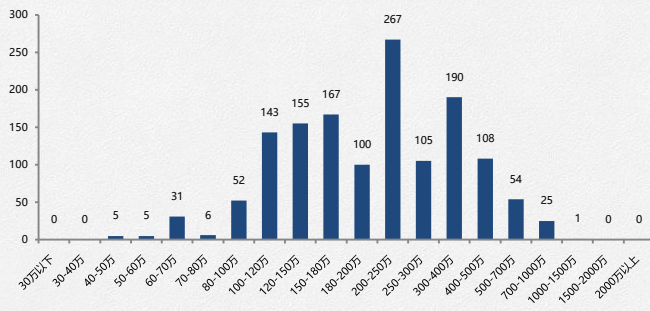
一、圈层各面积段成交套数占比情况



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	1	0	0	0	0	0	4	0	1	1	0	0
50-70	1	145	1	3	1	26	6	4	1	24	1	1
70-90	3	75	4	2	3	43	157	16	49	62	32	105
90-110	0	86	27	0	2	57	359	71	236	201	153	201
110-130	2	38	67	3	3	67	392	418	143	276	138	202
130-150	29	87	90	9	37	56	213	457	92	209	69	189
150-170	4	89	97	6	38	8	104	318	11	22	4	25
170-200	15	71	10	14	23	2	21	170	6	35	8	19
200-250	11	7	0	5	2	3	15	19	7	5	1	1
250-300	12	14	0	1	1	7	7	27	0	0	5	0
300-400	1	0	1	0	0	4	5	3	0	1	3	0
400-500	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0
500以上	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0	0

朗基城为主力备案项目，共计备案256套，成交均价为17614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	朗基城	256	17614
2	中南海棠集	123	12738
3	中粮珑悦锦云	94	17529
4	中国铁建西派泊玥	74	13237
5	锦辰佳苑	62	10502
6	保利天汇	52	12764
7	保利天和	49	15395
8	万科璟南堂	49	21669
9	合能铂悦府	39	19038
10	恒大中央广场	39	17221

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	朗基城	19619.32	17614
2	中南海棠集	18950.53	12738
3	中国铁建西派泊玥	13047.36	13237
4	中粮珑悦锦云	12735.03	17529
5	恒大中央广场	8070.85	17221
6	保利天汇	6704.46	12764
7	合能铂悦府	6567.75	19038
8	保利天和	6252.31	15395
9	万科璟南堂	5937.33	21669
10	新希望D-10天府	5704.65	33587

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	朗基城	34557.34	17614
2	中南海棠集	24138.81	12738
3	中粮珑悦锦云	22322.78	17529
4	新希望D-10天府	19160.38	33587
5	中国铁建西派泊玥	17271.31	13237
6	绿城凤起朝鸣	17041.63	34706
7	中粮瑞府	14383.42	28447
8	恒大中央广场	13898.58	17221
9	万科璟南堂	12865.43	21669
10	合能铂悦府	12503.75	19038

本月共计44个住宅项目开盘，主城区有9个新开盘，平均去化率72%

区域	项目名称	开盘时间	套数	面积区间(㎡)	认购率	均价(元/㎡)	装标(元/㎡)
锦江区	COSMO天廊	9月1日-3日	288	59-197	100%	20608	3705
成华区	中国铁建西派泊玥	9月5日-7日	173	150-186	100%	13748	5088
温江区	置信学府杏林	9月1日-3日	96	78-108	61.5%	11060	2760
龙泉驿区	招商依云上城	9月5日-7日	432	89-166	100%	8630	1991
金堂县	金都华庭	9月1日-3日	248	96-137	72.2%	5572	清水
大邑县	山水华府	9月1日-3日	124	107-135	79.8%	5186	清水
大邑县	祥荣锦绣一方	9月4日-6日	119	79-117	50.4%	5040	清水
都江堰市	尚阳臻品	9月5日-7日	156	105-134	78.2%	8030	清水
龙泉驿区	天悦国际	9月11-13日	384	82-116	78.9%	9880	清水
温江区	国色天乡(鹭湖宫)	9月12-14日	310	85-142	100%	7500	清水
崇州市	经典西悦城	9月11日	262	96-121	26.7%	6300	清水
崇州市	隆腾凌云府	9月12-14日	222	101-240	94.6%	8827	清水
邛崃市	悦府	9月12-14日	26	160-205	100%	3110	清水
天府新区	万科公园传奇	9月12-14日	255	132-165	98.4%	20083	4399
成华区	朗基城	9月11-13日、17日	360	59-183	100%	18067	3250
青羊区	中国铁建西派浣花	9月18-20日	218	高层173-241 叠拼229-251	49.1%	31067 38538	5980
武侯区	当代璞誉	9月18-20日	300	134-239	94.3%	23070	5500
武侯区	金科博翠府	9月18-20日	190	150	12.6%	25860	3649
天府新区	恒大天府半岛	9月18-20日	540	92-124	100%	12330	3398
新都区	保峰玖著	9月18-20日	319	112-123	93.4%	9750	清水
温江区	恒大御景	9月18-20日	380	99-117	72.9%	8730	2408
温江区	东原阅墅	9月21日	97	181-210	67%	12375	清水

区域	项目名称	开盘时间	套数	面积区间(㎡)	认购率	均价(元/㎡)	装标(元/㎡)
郫都区	蔚蓝卡地亚云墅	9月19-21日	166	小高层197-200 联排306	100%	10799 13034	2999
双流区	怡心湖岸	9月19-21日	324	105-136	46.3%	19120	2999
蒲江县	中节能世纪中心	9月18-20日	90	114-127	100%	7000	清水
蒲江县	天府孔雀城	9月20-22日	78	63-107	74.4%	5897	清水
都江堰市	永安壹号	9月18-20日	187	130-145	79.7%	7352	清水
邛崃市	碧桂园天玺湾	9月18-20日	68	141	100%	6800	清水
成华区	中南融创玖华台	9月25日-27日	176	150-181	63.6%	20977	清水
成华区	奥山成都浣湃城	9月26日-28日	388	98-119	26.3%	18003	3320
成华区	龙湖金地商置	9月27日-29日	133	97-322	78.2%	21756	2460、5100
龙泉驿区	世茂花香首府	9月22日-24日	316	119-164	100%	13649	3495-5082
龙泉驿区	北大资源紫境东来	9月25日-27日	240	166-181	62.9%	18500	3700
双流区	中铁骑士府邸	9月26日-29日	412	72-137	100%	12905	清水
新都区	融侨悦蓉城	9月26日-28日	400	102-129	17.8%	12250	清水
新都区	碧桂园上观	9月25日-27日	197	159-174	50.8%	16496	清水
郫都区	首开龙湖紫云赋	9月26日-28日	230	135-218	52.2%	16016	3600
郫都区	蜀郡清上居	9月25日-27日	297	84-138	7.5%	8954	清水
郫都区	花样年香门第	9月26日-28日	238	112-177	45.8%	16000	2950
大邑县	山水华府	9月25日-27日	205	106-160	54.6%	5186	清水
都江堰市	竹径悦山	9月26日-28日	300	109-129	31.3%	11938	2860
邛崃市	融悦和府	9月27日-29日	122	93-132	100%	7952	清水
天府新区	麓湖生态城	9月22日-24日	276	137-305	100%	24211	5445、5776
天府新区	万科公园都会	9月26日-28日	380	106-136	50%	21190	3699

备注：数据来源，锐理数据库

04

公寓市场



本月成都公寓市场近郊供应量大幅上涨，成交量与成交金额有所下跌

供应：一圈层本月新增供应公寓项目18.43万㎡，环比下跌27.11%；二圈层新增供应58.61万㎡，环比上涨159%，三圈层新增供应3.39万㎡，环比上涨5.38%。

成交：一二圈层共成交公寓4629套，环比下跌9%；销售金额33.33亿元，环比下跌1.93%。

2019年9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	416.56	93.63%	-13.50%	77.82	35.87%	20.72%	227.87	146.89%	-8.49%	110.86	69.13%	-34.05%
公寓	80.43	57.38%	-13.17%	18.43	-27.11%	-39.90%	58.61	159.31%	13%	3.39	5.38%	-66.91%

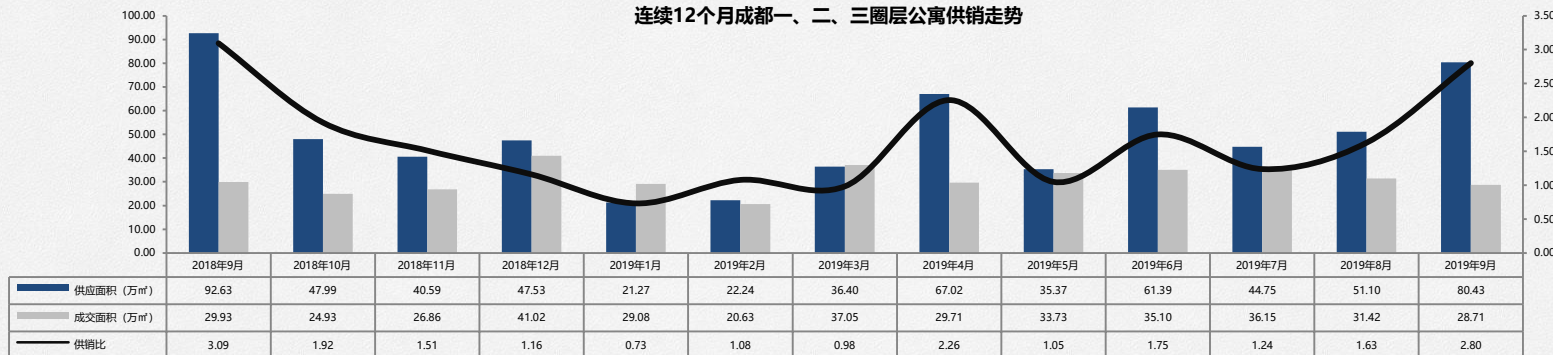
2019年9月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

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	12732	-11.97%	-29.24%	124.54	-14.08%	-26.31%	187.60	-9.92%	-11.74%
公寓	4629	-9.00%	-7.29%	26.93	-8.82%	-7.35%	33.33	-1.93%	-12.62%

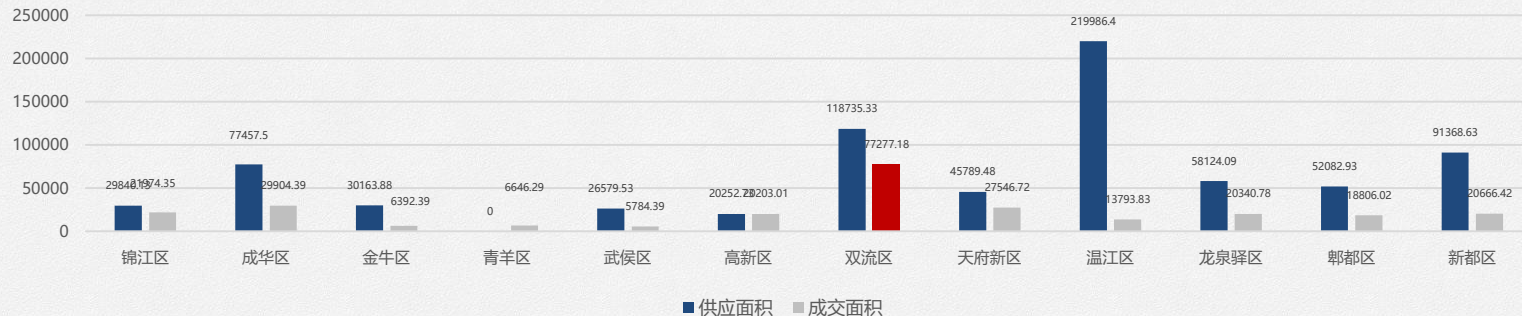
本月公寓市场双流区为主力成交区域，大成都地区公寓去化速度有所放缓

成都供销：本月大成都地区公寓市场新增供应量80.43万㎡，环比上涨57.4%；成交28.71万㎡，环比下跌8.6%，供销比为2.8。
城区供销：本月住宅市场温江区主力供应22万㎡；双流区住宅成交面积为7.73万㎡，为主力成交城区。

连续12个月成都一、二、三圈层公寓供销走势



本月一二圈层城区供需表



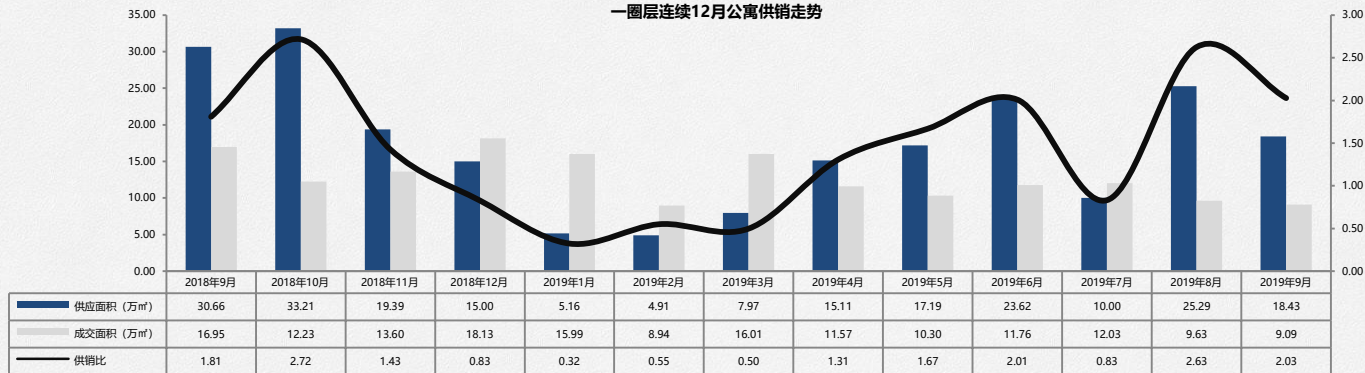
本月一圈层公寓供应量、成交量均有所下跌，存量不断扩大，去化周期再延长

供应：一圈层本月新增供应公寓18.43万㎡，环比下跌27.1%，供销比2.03。

成交：一圈层本月公寓物业共成交9.09万㎡，环比下跌5.6%，成交均价16410元/㎡，环比上涨5.6%

库存：一圈层公寓存量共计337.85万㎡，公寓去化周期在37个月左右。

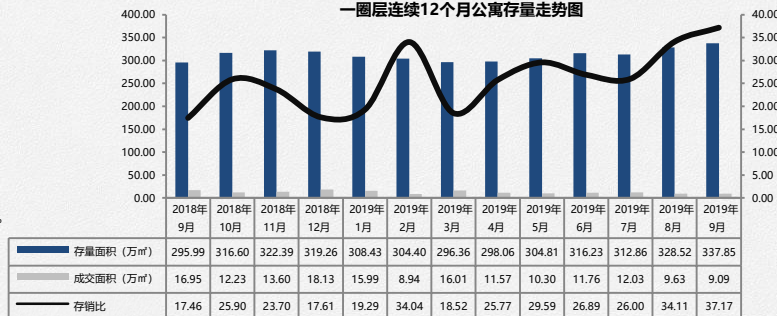
一圈层连续12个月公寓供销走势



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



华润自在城为主力备案项目， 共计备案186套， 成交均价12411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	华润自在城	186	12411
2	世茂茂立方	180	11009
3	中粮天府宸悦	125	18654
4	誉峰	88	18499
5	成华奥园广场	65	12536
6	龙光世纪中心	61	10916
7	龙湖星悦荟	58	13594
8	大陆潮里	52	10629
9	飞大美誉大厦	51	24890
10	佳兆业天悦	45	25486

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	世茂茂立方	9200.4	11009
2	华润自在城	7429.42	12411
3	中粮天府宸悦	6188.6	18654
4	蓝光西环里	3804.57	14532
5	誉峰	3763.91	18499
6	龙光世纪中心	2688.68	10916
7	成华奥园广场	2660.39	12536
8	大陆潮里	2402.63	10629
9	龙湖星悦荟	2353.43	13594
10	佳兆业天悦	2250.38	25486

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	中粮天府宸悦	11544.29	18654
2	世茂茂立方	10129.16	11009
3	托尼洛兰博基尼酒店	9405.82	45302
4	华润自在城	9220.56	12411
5	誉峰	6962.87	18499
6	佳兆业天悦	5735.34	25486
7	蓝光西环里	5528.67	14532
8	飞大美誉大厦	5329.42	24890
9	中德英伦联邦APPLER	4390.56	21848
10	恒大望江华府	4111.28	22385

备注：数据来源，锐理数据库

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97套，环比下跌21.14%，成交金额2.27亿元，环比下跌60.87%

2019年9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	416.56	93.63%	-13.50%	77.82	35.87%	20.72%	227.87	146.89%	-8.49%	110.86	69.13%	-34.05%
写字楼	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0

2019年9月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

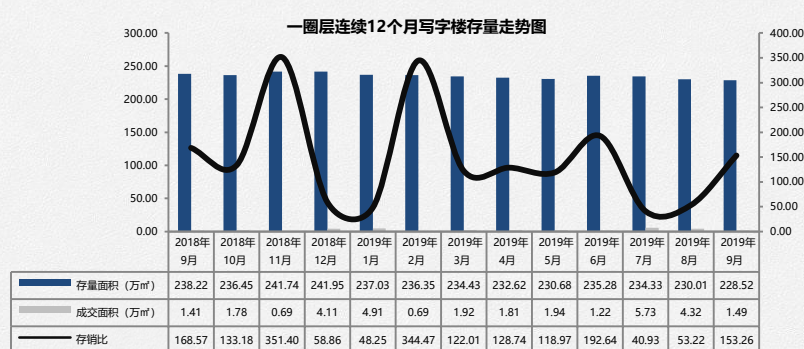
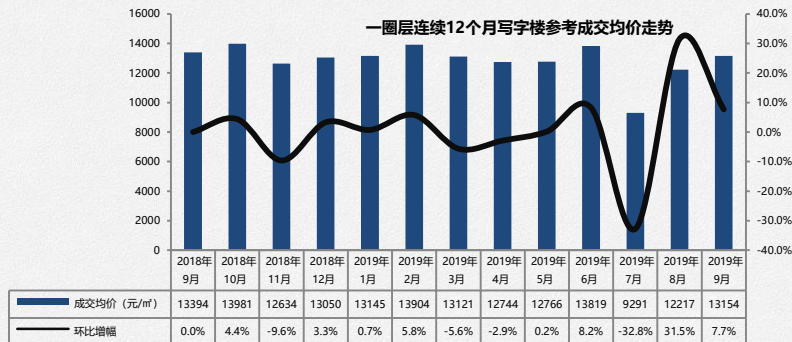
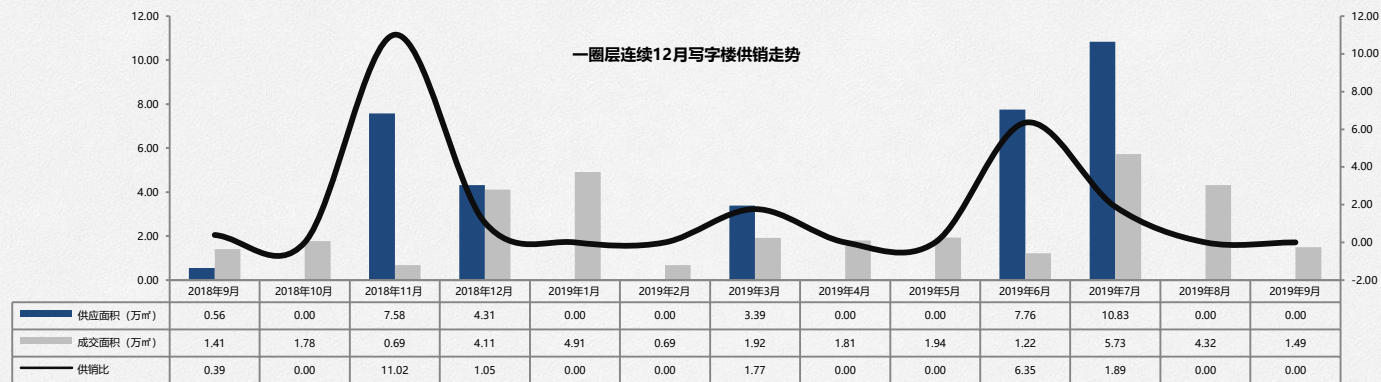
成都一二圈层销售面积 (万㎡)	销售套数 (套)			销售面积 (万㎡)			销售金额 (亿元)		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	12732	-11.97%	-29.24%	124.54	-14.08%	-26.31%	187.60	-9.92%	-11.74%
写字楼	97	-21.14%	6.59%	1.81	-61.12%	9.11%	2.27	-60.87%	4.10%

本月一圈层写字楼断供，成交量也有所下跌，去化压力大

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1.49万^m²，环比下跌65.5%，成交均价13154元/^m²，环比上涨7.7%

库存：一圈层写字楼存量共计228.52万^m²，写字楼去化周期高达153个月左右。



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27套，成交均价14883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）	27	14883
2	青龙广场	15	10042
3	招商中央华城	7	12408
4	雄川金融中心	6	14518
5	金美国际	5	12533
6	绿地中心	4	11878
7	佳年华广场	3	13949
8	武侯万达广场	3	13621
9	誉峰	3	17847
10	中国铁建广场	2	12196

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）	4192.38	14883
2	绿地之窗（创源中心）	2294.34	11211
3	青龙广场	2147.61	10042
4	佳年华广场	1643.89	13949
5	绿地中心	966.46	11878
6	誉峰	958.95	17847
7	武侯万达广场	780.93	13621
8	招商中央华城	741.94	12408
9	金美国际	494.83	12533
10	中国铁建广场	351.38	12196

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）	6239.64	14883
2	绿地之窗（创源中心）	2572.18	11211
3	佳年华广场	2293.1	13949
4	青龙广场	2156.63	10042
5	誉峰	1711.43	17847
6	绿地中心	1148.01	11878
7	武侯万达广场	1063.7	13621
8	招商中央华城	920.6	12408
9	金美国际	620.17	12533
10	雄川金融中心	430.62	14518

06

商铺市场



本月成都商业市场整体供应量上涨，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2.18万㎡，环比下跌27.66%，二圈层供应11.45万㎡，环比上涨47.23%，三圈层供应7.91万㎡，环比上涨35.24%；
成交：一二圈层商业共成交1250套，环比下跌9.55%，成交总金额24.99亿元，环比下跌5.26%。

2019年9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	416.56	93.63%	-13.50%	77.82	35.87%	20.72%	227.87	146.89%	-8.49%	110.86	69.13%	-34.05%
商办/商业	21.55	29.44%	-33.75%	2.18	-27.66%	-70.10%	11.45	47.23%	-36%	7.91	35.24%	9.00%

2019年9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	12732	-11.97%	-29.24%	124.54	-14.08%	-26.31%	187.60	-9.92%	-11.74%
商业（商铺）	1250	-9.55%	-16.05%	9.94	-7.93%	-15.33%	24.99	-5.26%	-22.35%

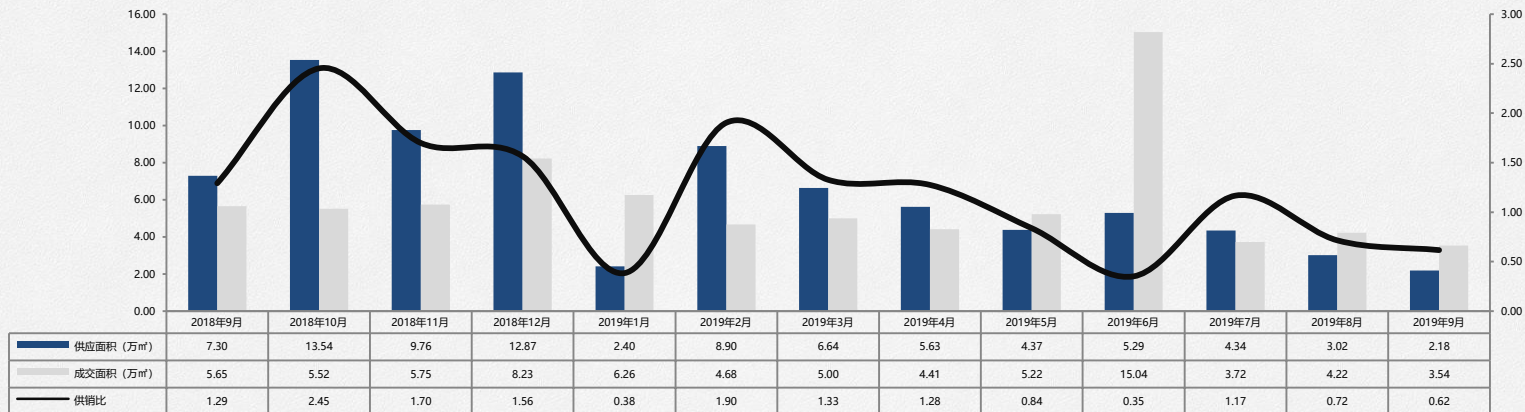
本月商铺市场成交量与供应量均有所下跌，去化周期延长

供应：一圈层新增供应商业2.18万㎡，环比下跌27.7%，供销比为0.72。

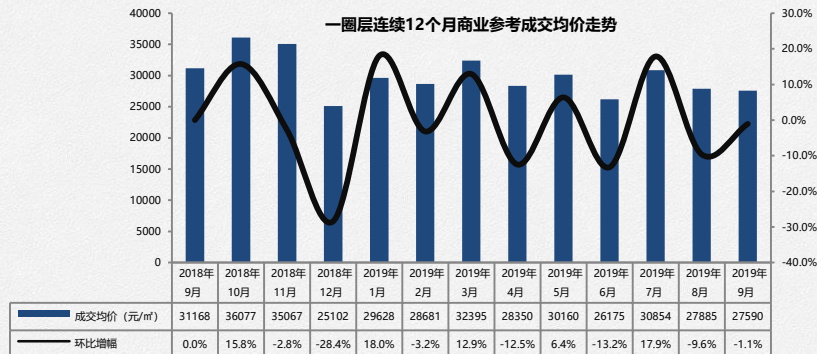
成交：一圈层成交面积共3.54万㎡，环比下跌16.1%，成交均价27590元/㎡，环比持平。

库存：一圈层库存量639.84万㎡，全部去化需180个月左右。

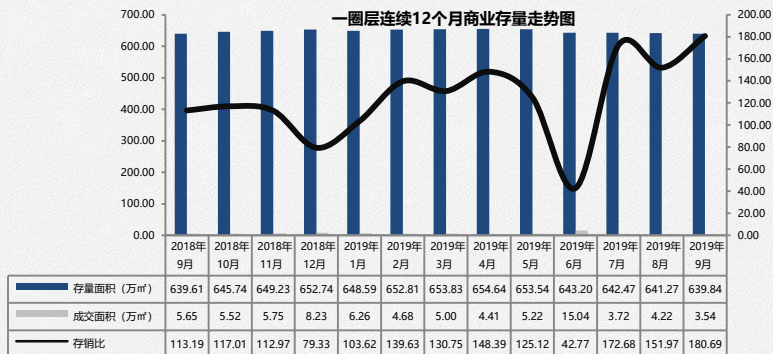
一圈层连续12个月商业供销走势



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



备注：数据来源，锐理数据库

世纪百合尚寓为主力备案项目，共计备案65套，成交均价10179元/㎡

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/㎡)
1	世纪百合尚寓	65	10179
2	金地自在湾	32	34620
3	龙湖梵城	21	37208
4	潮蓉金沙彦府	20	14288
5	宸光和悦	19	28393
6	华润金悦湾	18	23103
7	未来中心	18	31184
8	华宇旭辉锦绣广场	16	10134
9	卓锦城	13	21031
10	龙湖上城	12	29957

成交面积排名表（以备案数据为准）

排名	项目名称	成交面积 (㎡)	参考成交均价 (元/㎡)
1	世纪百合尚寓	4609.98	10179
2	鲁能城	1662.07	30169
3	卓锦城	1639.11	21031
4	华润金悦湾	1609.25	23103
5	龙湖梵城	1605.99	37208
6	潮蓉金沙彦府	1591.31	14288
7	金地自在湾	1570.54	34620
8	太行瑞宏朗诗金沙城	1439.79	29862
9	宸光和悦	1263.74	28393
10	首信红星国际广场（首信汇）	1152.64	24182

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/㎡)
1	龙湖梵城	5975.49	37208
2	金地自在湾	5437.14	34620
3	鲁能城	5014.29	30169
4	世纪百合尚寓	4692.66	10179
5	太行瑞宏朗诗金沙城	4299.51	29862
6	华润金悦湾	3717.91	23103
7	宸光和悦	3588.17	28393
8	卓锦城	3447.23	21031
9	绿地GIC成都中央广场	2971.2	53854
10	首信红星国际广场（首信汇）	2787.3	24182

土地市场供销降温，溢价率持续走低；整体市场供应高涨，去化力度不足，成交量下跌

土地

本月土地供应量与成交量较上月均大幅下跌，成交土地类型多为商业用地；本月共计成交12宗地，主城区仅有1宗土地成交，成交土地中仅2宗溢价成交，土地平均溢价率连续三月走低，平均溢价率为3.89%。

住宅

本月住宅市场供应量大幅上涨，一二圈层总体销售量却较上月下跌14.16%，但项目整体开盘去化率较上月却有所上涨，高达72%；主力面积段多集中在130㎡-150㎡，市场主力面积正逐步加大。

公寓

本月成都公寓市场整体供应量上涨，其中二圈层供应量涨幅更是超150%。但大成都地区公寓市场整体去化乏力，成交量与成交金额均有不同程度下跌。双流区为主力销售区域。

写字楼

本月写字楼持续断供，销售成交量与成交金额较上月增长也有较大幅度下跌。其中环球汇（天誉）项目备案27套，连续3月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有所上涨，但销售量有明显下跌，去化速度放缓。其中世纪百合尚寓为主力备案项目，集中备案65套，成交均价10179元/㎡。



THANKS

吉信行顾问事业部出品
前策•专题•市场报告

