



GIXI 吉信行[®]

成都房地产市场周报

(2020年2月24日-2020年3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

住宅恢复新增供应，成交量持续上涨；土地市场恢复供应，本周成交4宗

- **本周市场信息动态：**存量房贷利率3月起换锚 多位银行信贷员建议挂钩LPR；房多多与世茂集团携手 聚合经纪人升级线上新房营销效能；成都商品房销售现场有序开放：每日接待不超80人；疫情期间第二拍 | 恒华泰利、华兴摘双流128亩纯住宅用地
- **土地市场情况：**土地供应在郊区分布4宗，共计284亩；土地成交4宗，双流区土拍均为纯住宅，金科、隆基泰和拿地龙泉驿；
- **住宅市场情况：**本周商办预售项目1个，住宅预售项目1个；住宅恢复新增供应，成交量持续上涨；天府新区成交8.83万m²（中海天府里与麓湖新城为市场主导），成交市场较年前有所成倍增加。
- **公寓市场情况：**本周主城区SOHO供应突增，销量较上周上涨约2倍；锦江区本周成交量约1400m²，成交均价14961元/ m²（成交主力项目为中港ccpark）；高新区本周成交量约5100m²，成交均价16147元/m²（碧桂园沁云里拉高销量）；本周主城区LOFT市场无新增供应，成交量渐涨；锦江区持续占成交市场主导。



PART 1

政策摘要

存量房贷利率3月起换锚 多位银行信贷员建议挂钩LPR

1

存量房贷利率3月起换锚 多位银行信贷员建议挂钩LPR

去年12月28日，央行发布公告称，为进一步深化LPR改革，自2020年3月1日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成；也可转换为固定利率。原则上存量房贷应于2020年8月31日前完成。

由于上述公告规定，定价基准只能转换一次，转换之后不能再次转换。而最近一期5年期LPR下调后，房贷一族开始纠结房贷利率换锚后该如何转换。针对房贷一族关心的问题，记者日前咨询了业内专家和银行员工。

根据央行规定，商业性个人住房贷款的加点数值等于原合同执行利率水平与2019年12月发布的相应期限LPR的差值(可为负值)，确保房贷利率在转换时点保持不变。

以LPR为定价基准加点，该怎么计算？某国有大行信贷部门员工给《证券日报》记者举了一个例子：比如客户房贷为基准利率上浮10%，即当前执行利率为5.39%，而2019年12月份发布的5年期以上LPR为4.8%，那么转化时的贷款利率就是4.8%加59个BP（即 $5.39-4.8=0.59$ ）；如果现有房贷利率是基准利率打8折，即3.92%，那么转换时就是4.8%减88个BP（即 $3.92-4.8=-0.88$ ）。加（减）基点数一旦确定，也就不会变了。重定价周期最短为一年，也就是房贷利率每年最多调整一次。未来每个利率重定价日，利率水平由最近一个月相应期限LPR与该加点数值重新计算确定。

“固定利率很好理解，就是以转换时的利率为准，即保持当前利率水平不变，一直到贷款合同结束。”上述银行员工介绍。

由于利率逐渐下行被看成是近年来的趋势，本报记者咨询时，多位银行员工建议选择参照LPR定价。

“未来大概率进入降息周期、LPR总体呈下降走势，将房贷转换成以LPR为定价基准更合适。当然，如果未来利率上行，贷款利率也要随之增加。”某股份制银行个贷经理对《证券日报》记者表示，转换为固定利率无法享受利率下行的红利，但同样也可以在利率上行时避免成本上升。

新网银行首席研究员董希淼在接受《证券日报》记者采访时表示，目前无论是何种转换方式，转换后的房贷利率都并不低于原有的利率，除非采用第一种方式后LPR下降，但其体现在房贷利率中最快要从2021年开始。

董希淼同时强调，事实上，LPR下行并不必然导致房贷利率下降。商业银行发放个人住房贷款，不同银行可能会综合业务定位、客户资质、资金成本等因素，在LPR基础上进行加点。

房多多与世茂集团携手 聚合经纪人升级线上新房营销效能

2

房多多与世茂集团携手 聚合经纪人升级线上新房营销效能

突如其来的新冠疫情，让中国楼市进入“冰冻期”，售楼处、中介关闭，项目暂停开工，而伴随着消费者的购房需求进入冰点，房地产营销市场面临有史以来最大的“难题”。传统行业开始经历大规模的互联网化迁移，这是2020年伊始摆在我们所有人面前的巨大变革。

疫情带给国内居住服务市场一段重新思考和探索的时间。在这场房地产疫情攻坚战中，房多多线上售楼处以帮助房地产开发企业构建在线化蓄客、数字化引流能力备受关注。通过联合平台的百万经纪人，房多多形成了一张极具规模效应和协同效应的营销网络，提前锁定优质房源，为经纪人有针对性地服务购房用户提供货源保障，真正实现线上成交的目的。近日，世茂集团携手房多多打造线上售楼处，用科技手段颠覆传统新房营销模式。

线上售楼处为世茂加速去化

就房地产营销领域而言，传统媒体平台侧重宣传与广告，缺少对房屋讯息的梳理，只是简单地把客户吸引来介绍给开发商。传统的渠道商，相对而言更有聚合资源的能力，但同样也存在收费高、良莠不齐的问题。

基于线上售楼处，世茂集团作为房多多的长期战略合作伙伴，在新房项目营服务和联合运营方面双方再一次加深合作。世茂在房多多线上售楼处独家展示近千套特价房源，而房多多平台经纪商户则通过线上售楼处，实现与客户的实时互动、将房源信息精准触达，通过领取世茂专属购房补贴券锁房目标客户群，提前蓄客并通过小订在线成交。应该说，房多多已探索出一套行之有效的线上营销新模式，这也成为线上卖房“闭环”的催化剂。

多样化玩法叠加平台补贴 颠覆传统营销

全民抗击疫情期间，早已习惯了线下交易的房地产业水深火热，而房多多正是运用互联网的力量，推动了房地产行业线上的多元化发展，为更多的中小型房企、中小型经纪公司带来线上化的机会，把自己的产品和服务带入消费者的视野，极大丰富了购房者的挑选对比余地。

当下，疫情尚未解除危机，售楼部及房产中介经营场所对外营业限制虽有序放开，但全面复工仍未开启，线上平台仍是购房者看房、找房的最佳渠道。在这样的情况下，依托平台的创新营销玩法、数字营销能力，让活动、营销、内容、管理等从线下转移到线上战场，将真正带来房地产交易服务的线上化变革。或许这正是房地产营销的未来趋势所在，也是行业共创、共生、共赢生态的全新格局。

成都商品房销售现场有序开放，九成以上售楼部开放，每日接待不超80人

1

成都商品房销售现场有序开放：每日接待不超80人

日前，成都市住建局印发《关于在成都市住建领域实行复工复产告知承诺制的通知》、并与市卫健委联合出台《关于印发〈成都市商品房销售现场疫情防控工作实施方案〉的通知》，明确了住建领域复工复产实行告知承诺制，并对成都市疫情防控期间商品房销售现场开放条件、开放流程、开放后要求做了详细规定。

按《通知》规定，在疫情防控期间商品房销售现场开放前应做好这六个方面：分区分类防控到位、企业防控机制到位、现场物资保障到位、疫情防控宣传到位、网上预约平台到位、人员减量控流到位。

根据《通知》，开发企业在销售现场开放后，应落实主体责任，在疫情防控期间做好日常防控工作，严格落实下列举措，确保疫情防控无死角、全覆盖。原则上每个项目的销售现场，实行置业经理对预约客户一对一服务，落实防控责任，每天分批次接待到访客户预约人数总量不超过80人，同一时间接待组数不超过3组，前一批次与后一批次的间隔时间不低于10分钟，且每批次均应做好环境卫生的消毒工作。开发企业应依序设立外场等候、进场前消毒及信息登记、体温检测、非正常体温（异常情况）处置、购房资料领取、问题咨询、参观样板房、业务办理等区域，实现人员单向流动，不交叉、少往返，严控疫情输出性传播。

截止上周六，成都90%售楼部已开放。

2

疫情期间第二拍 | 恒华泰利、华兴摘双流128亩纯住宅用地

2月25日上午，来自双流西航港和协和街道的2宗纯住宅用地走上了拍卖席，合计约128.52亩。这是成都疫情期间，继2月14日之后，成都涉宅土地拍卖的第二拍。虽然目前仍处于特殊时期，但房企拿地的热情依然高涨。

一号宗地位于双流区西航港街道湖夹滩社区集体，净用地面积42.52亩，计算容积率1.4993，可开发体量为4.25万 m^2 ，起拍总价为34425万元，起始楼面地价为8100元/ m^2 ，成交价8400元/ m^2 ，溢价率为3.7%，最终被恒华泰利拿下，曾开发的项目有玉林品上和康桥品上。

二号宗地位于双流区协和街道红瓦社区五、六组，净用地面积86亩，计算容积率1.4984，

可开发体量为8.59万 m^2 ，起拍总价79199.8万元，起始楼面地价为9220元/ m^2 ，成交价为13700元/ m^2 ，溢价率为48.6%，此地块受到了多家房企的关注与参拍，最终被华兴拿下。



PART 2

土地市场

本周土地供应

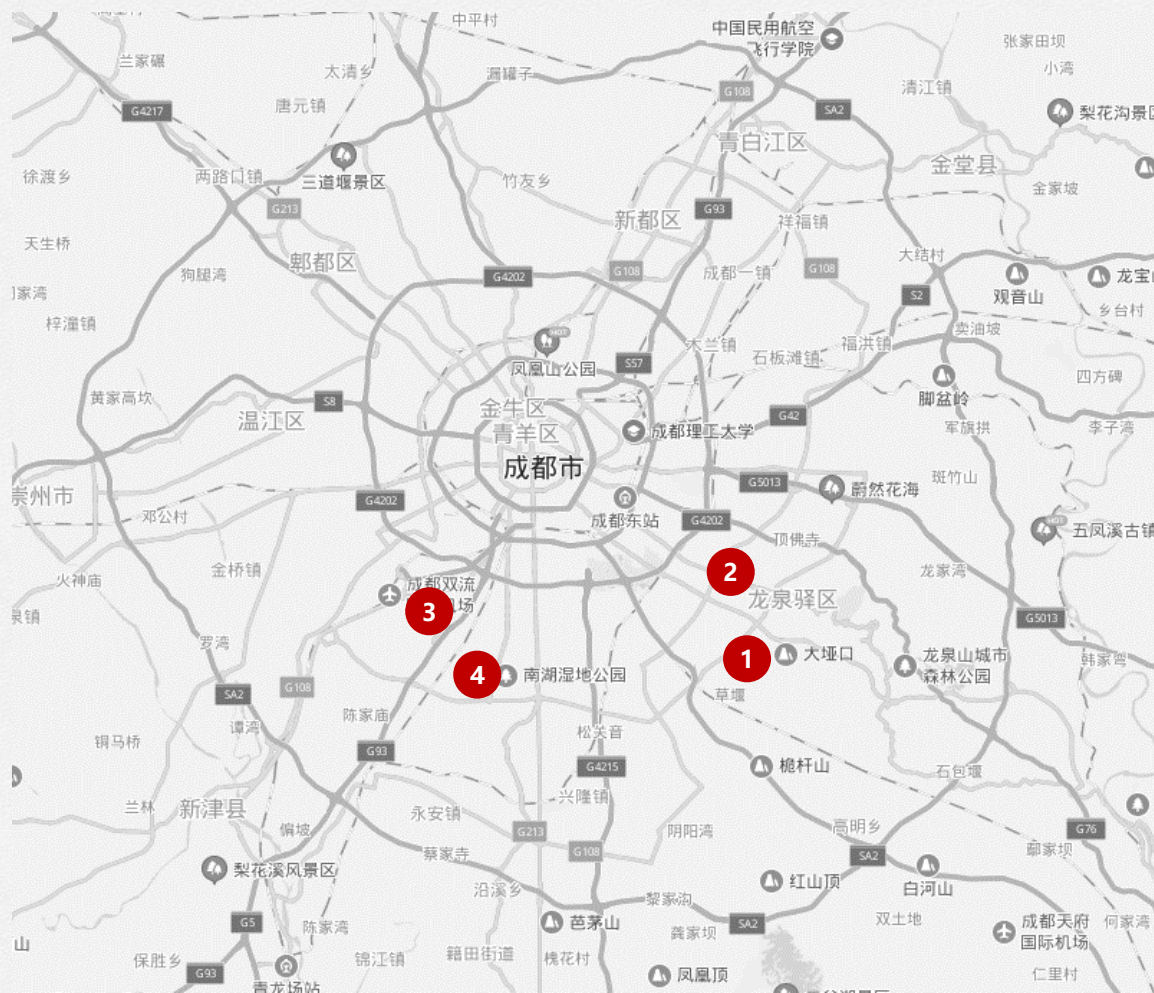
土地供应在郊区分布4宗，共计284亩



编号	土地位置	城区	出让方式	出让时间	净用地面积(亩)	土地用途分类	起始楼面地价(元/m ²)	商业占比上限(%)	计算容积率
1	新都区三河街道龙伏社区20组、21组、22组，五龙社区7组	新都区	拍卖	2020-03-19	63.6	纯住宅	5250	0	1.2
2	蒲江县寿安镇德安路南侧、德蒲路东侧	蒲江县	拍卖	2020-03-18	78.8	住宅兼容商业	1425	20	2
3	蒲江县寿安镇德蒲路东侧，德安路北	蒲江县	拍卖	2020-03-18	99.0	住宅兼容商业	1424	20	2
4	成都市郫都区郫筒镇晨光村二社	郫都区	拍卖	2020-03-17	42.6	住宅兼容商业	5000	49	2

本周土地成交

土地成交4宗，双流区土拍均为纯住宅，金科、隆基泰和拿地龙泉驿



编号	土地位置	城区	净用地面积 (亩)	土地用途 分类	商业占 比上限 (%)	计算容积 率	成交楼面地 价 (元/m ²)	溢价率 (%)	竞得者
1	龙泉驿区柏合镇龙华路以东、车城东三路以北	龙泉驿区	147.13	住宅兼容商业	10	1.8	6800	42	成都金科房地产开发有限公司
2	龙泉驿区大面街道车城大道以东	龙泉驿区	31.83	纯住宅	0	2	11000	96	四川隆阳房地产开发有限公司(隆基泰和)
3	双流区西航港街道湖夹滩社区集体	双流区	42.52	纯住宅	0	1.5	8400	4	成都恒华泰利房地产开发有限公司
4	双流区协和街道红瓦社区五、六组	双流区	85.99	纯住宅	0	1.5	13700	49	成都市华兴住宅房地产开发有限公司



PART 3

住宅市场

住宅新增预售项目

本周商办预售项目1个，住宅预售项目1个

编号	项目名称	行政区域	项目地址	房屋用途	开发商	预售面积(平方米)	预售日期
1	龙湖滨江天街广场	成华区	成华区成华大道杉板桥路266号	办公用房、酒店用房	成都龙湖辰顺置业有限公司	78023.1	2020-2-28
2	花样年看今朝小区	新津县	新平镇迎先村7、8组，狮子村8组附1号	住宅	成都花样家置业有限公司	18001.5	2020-2-25

住宅周量价走势

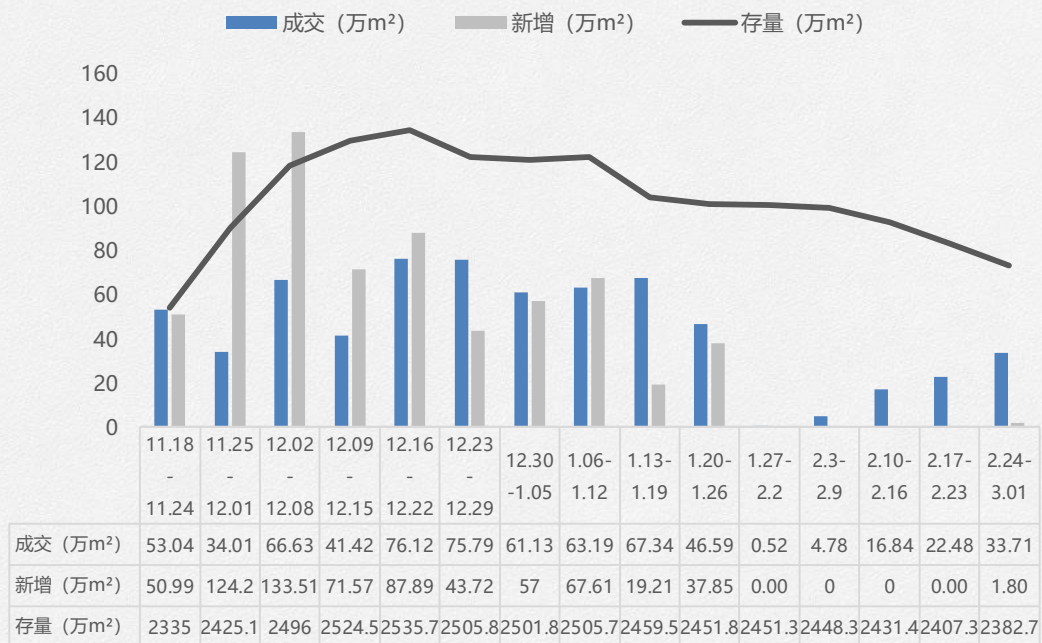
住宅恢复新增供应，成交量持续上涨

供应：五周以来首次新增1.8万m²；

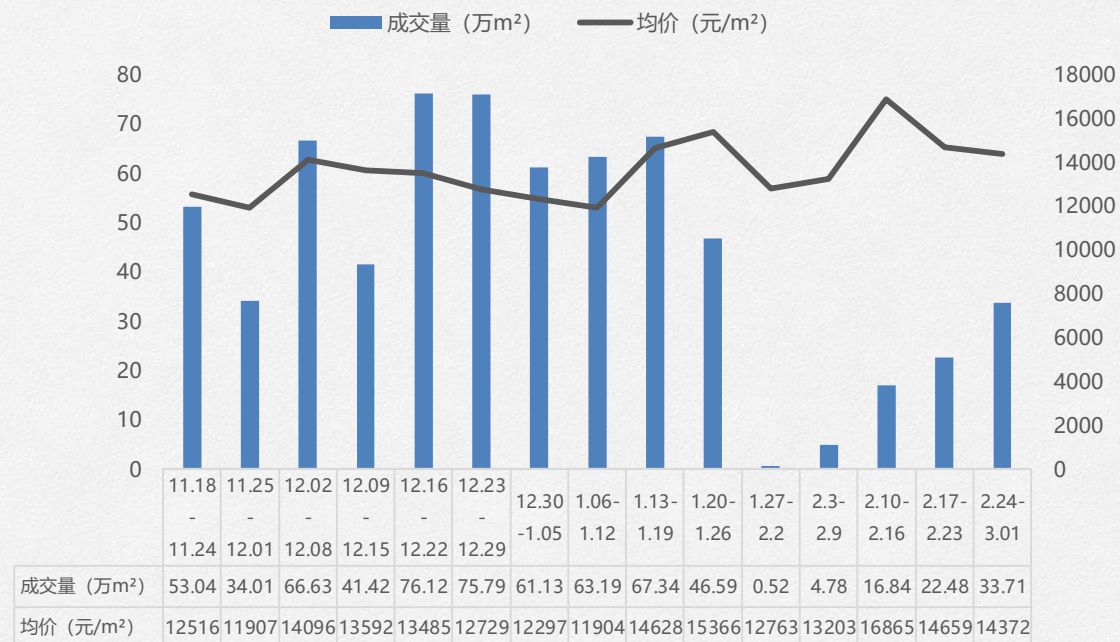
成交：成交面积33.71万m²，环比上涨49.96%；

均价：成交均价14372元/m²，环比下降1.96%。

近15周大成都住宅供销



近15周大成都住宅量价走势



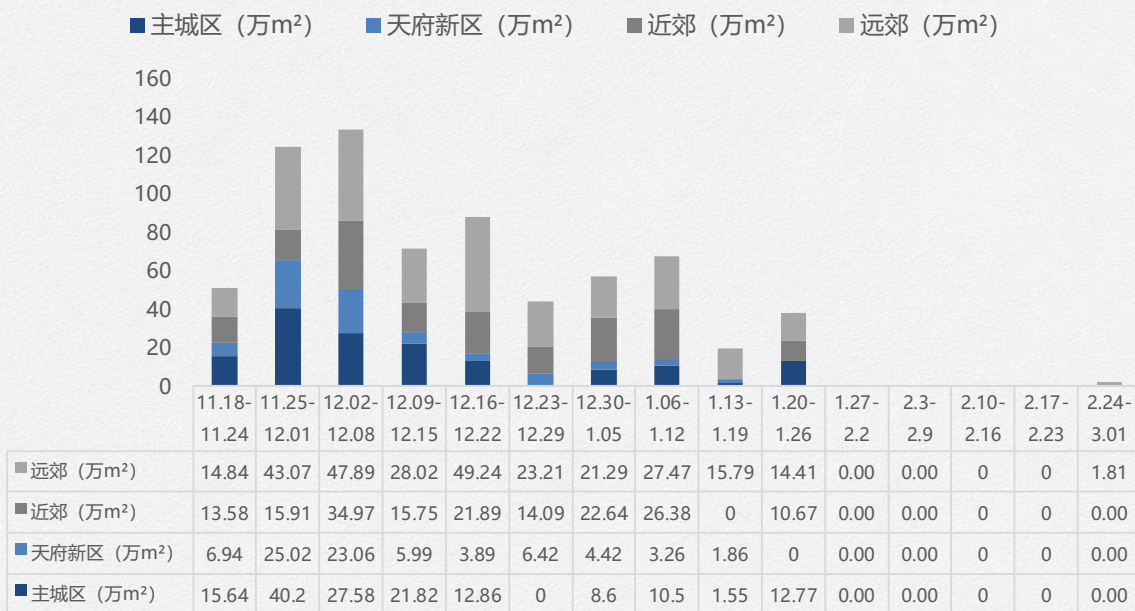
住宅各区域周供销

本周各城区住宅成交市场销量渐涨

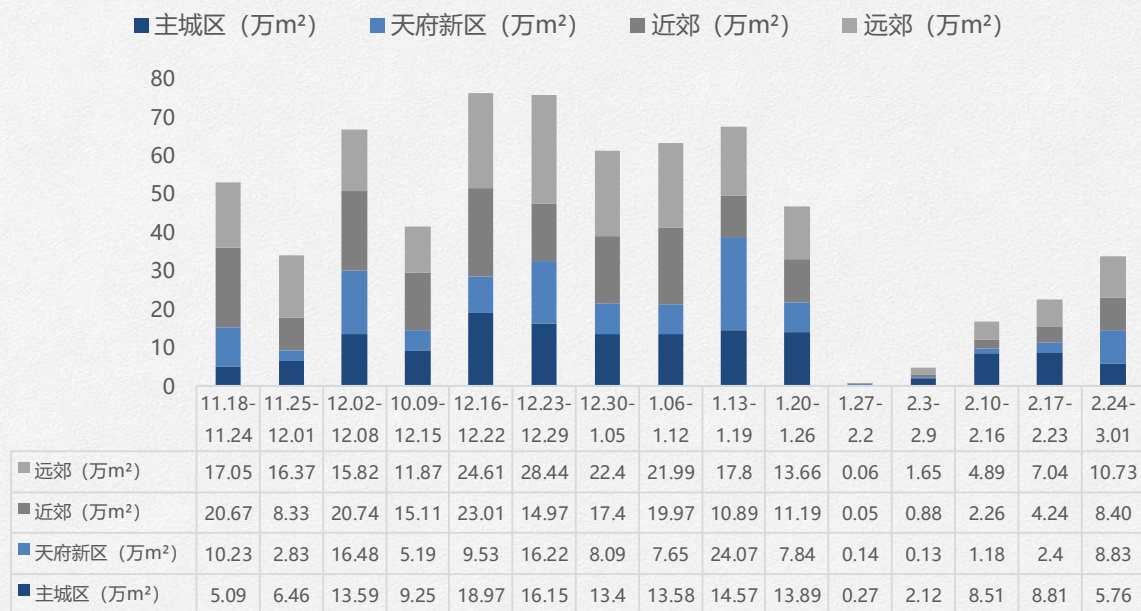
供应：远郊新增1.8万m²；

成交：天府新区成交8.83万m²（中海天府里与麓湖新城为市场主导），成交市场较年前有所成倍增加。

各区域住宅供应（备案）



各区域住宅成交（备案）

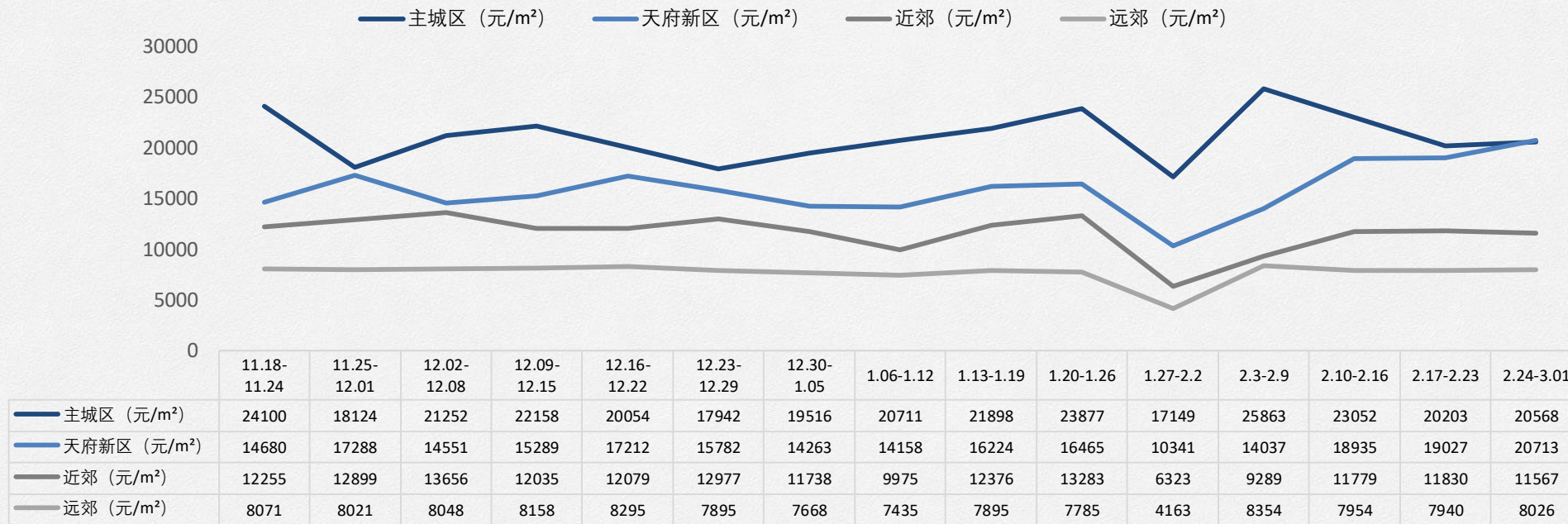


住宅各区域价格走势

本周住宅市场成交均价保持稳定

主城区本周均价20568元/m²，环比下跌1.8%；天府新区均价20713元/m²，环比上涨8.9%。

近15周各区域住宅成交均价（备案）

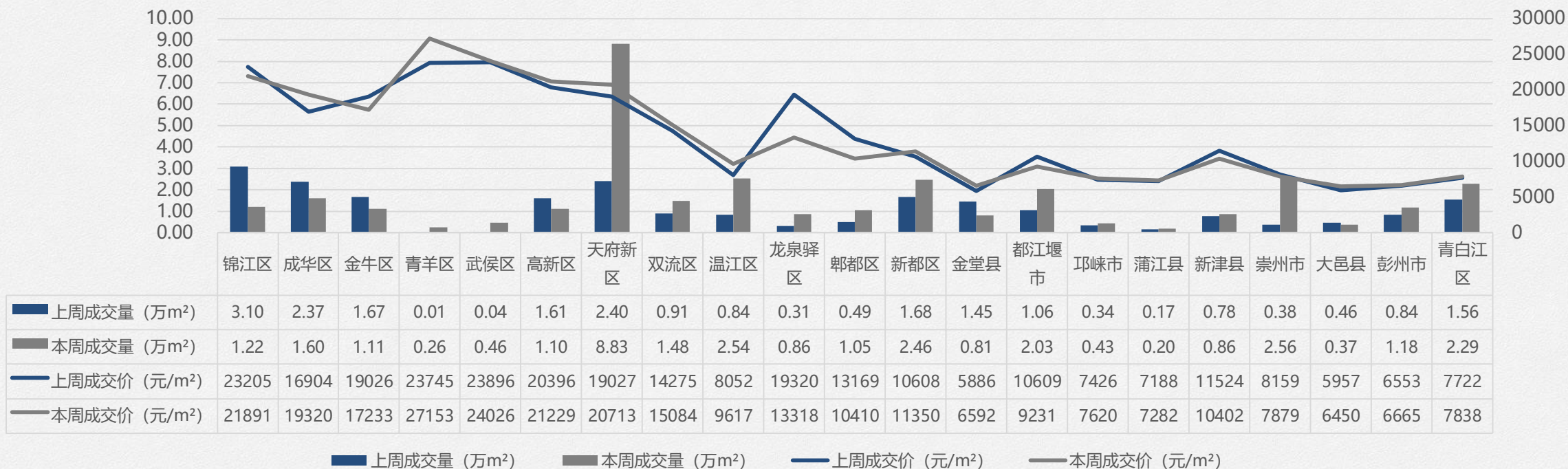


区域住宅成交情况

本周成交市场主力依次为天府新区、崇州市、温江区、新都区

天府新区本周成交量8.83万m²，环比上涨267.9%，成交价20713元/m²；龙泉驿区本周成交量0.86万m²，环比上涨177.4%，成交价13318元/m²（泰华锦城成交均价9077元/m²，拉低区域均价）。

近两周大成都区域住宅成交情况（备案）



本周温江、双流区占市场成交项目主力

本周主城区住宅认购套数排行						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 (平方米)	均价 (元/平方米)			套数	成交面积 (平方米)	均价 (元/平方米)
1	人居东湖长岛	锦江区	13	1502.09	23345	巨大御景(金尊金色湖岸)	温江区	16	1794.33	9495
2	万科璟南堂	高新区	12	1387.41	22971	花样年家天下	双流区	15	1870.94	14244
3	奥山成都澎湃城	成华区	7	769.84	18475	空港云尚	双流区	12	1077.87	13391
4	国宾锦麟天玺	金牛区	7	1207.61	32551	中铁城	温江区	11	1214.19	8013
5	首创天禧	成华区	7	679.36	20748	城投置地楠悦	双流区	9	931.64	16256
6	旭辉江山和鸣	金牛区	6	838.9	21488	花样年香门第	郫都区	7	947.05	14877
7	中南樾府	金牛区	5	671.56	15381	三盛翡俪山	双流区	7	891.48	9146
8	万科天荟	成华区	4	588.58	24485	帝一广场	龙泉驿区	6	505.88	12246
9	中南融创玖华台	成华区	4	633.4	20589	蓝光长岛城	郫都区	6	692.06	12403
10	中车共享城	成华区	3	405.14	21312	融侨悦蓉城	新都区	6	697.51	12623



PART 4

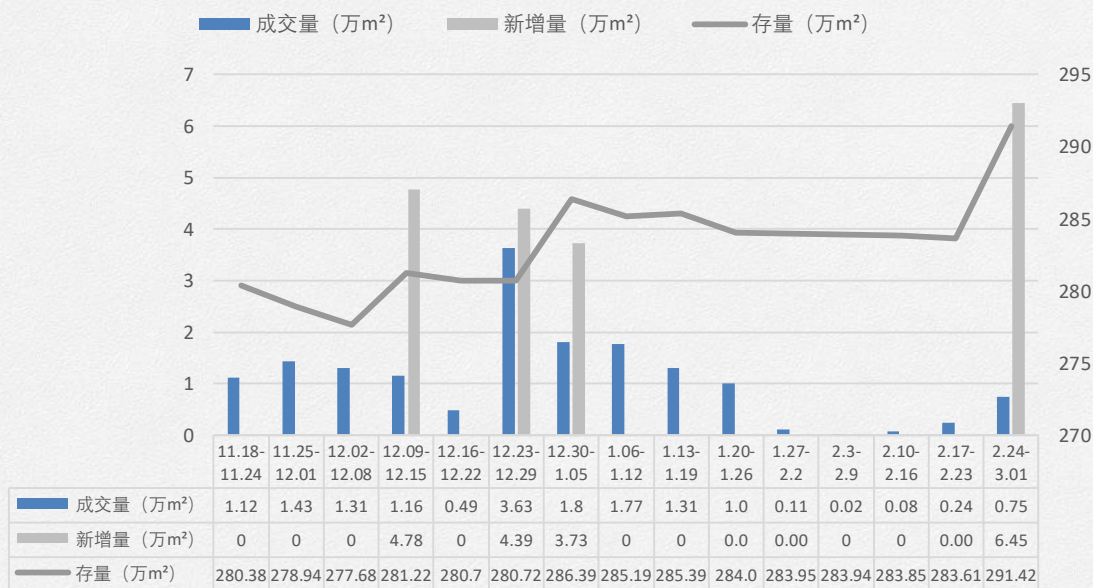
公寓市场

主城区SOHO量价走势

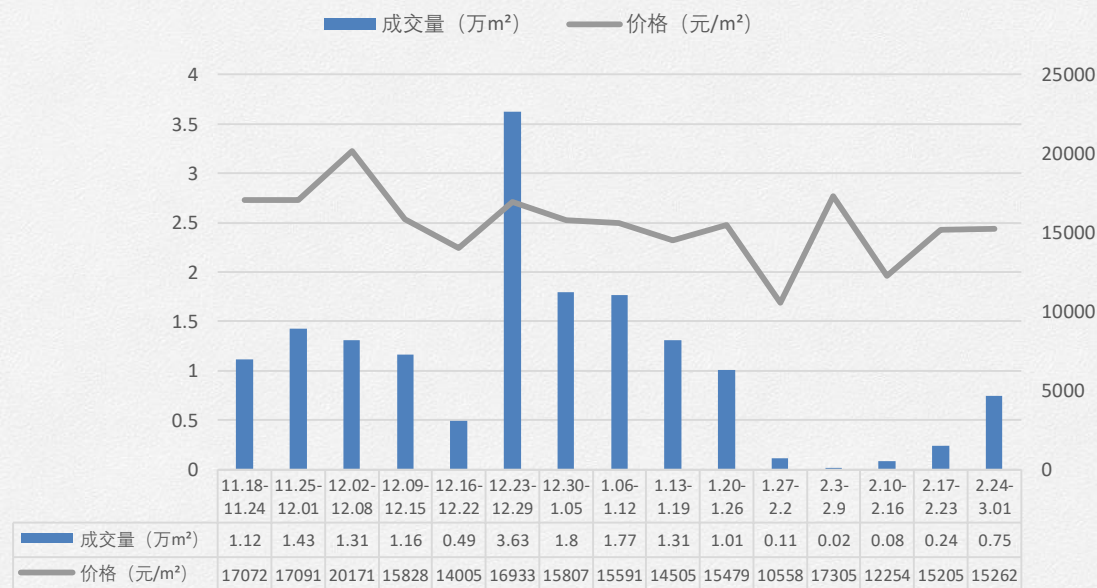
本周主城区SOHO供应突增，销量较上周上涨约2倍

供应：本周主城区SOHO新增供应6.45万m²；
成交：成交面积0.75万m²，环比上升212.5%；
均价：本周15262元/m²。

近15周主城区SOHO供销存



近15周主城区SOHO量价走势

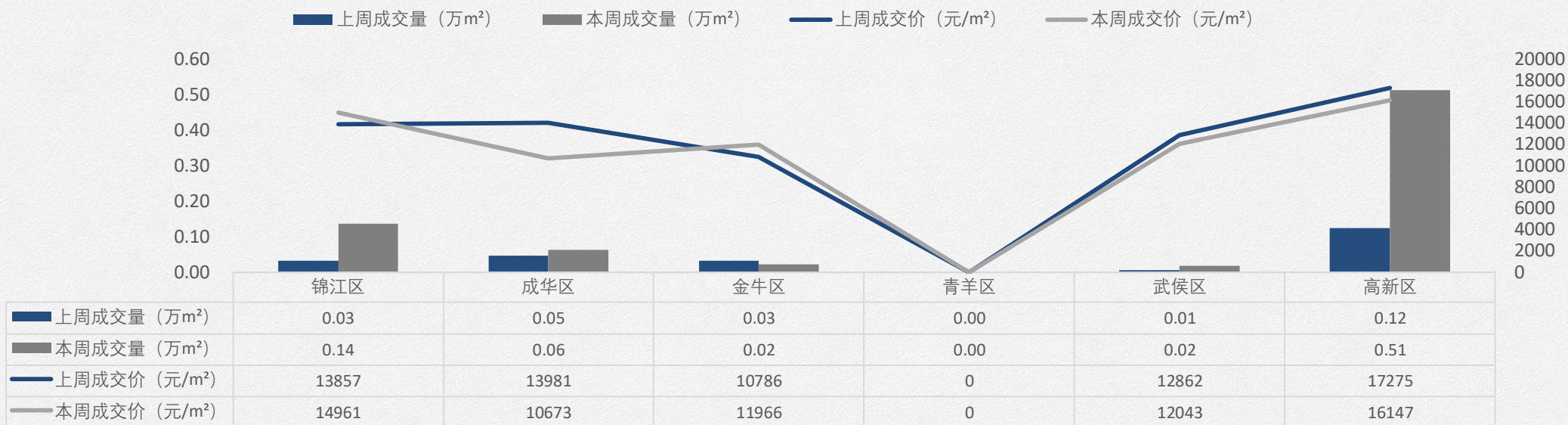


区域SOHO成交情况

各城区市场成交量相较上周均有进一步回升

锦江区本周成交量约1400m²，成交均价14961元/ m²(成交主力项目为中港ccpark)；高新区本周成交量约5100m²，成交均价16147元/m²（碧桂园沁云里拉高销量）。

近两周主城区SOHO成交情况（备案）



主城区LOFT量价走势

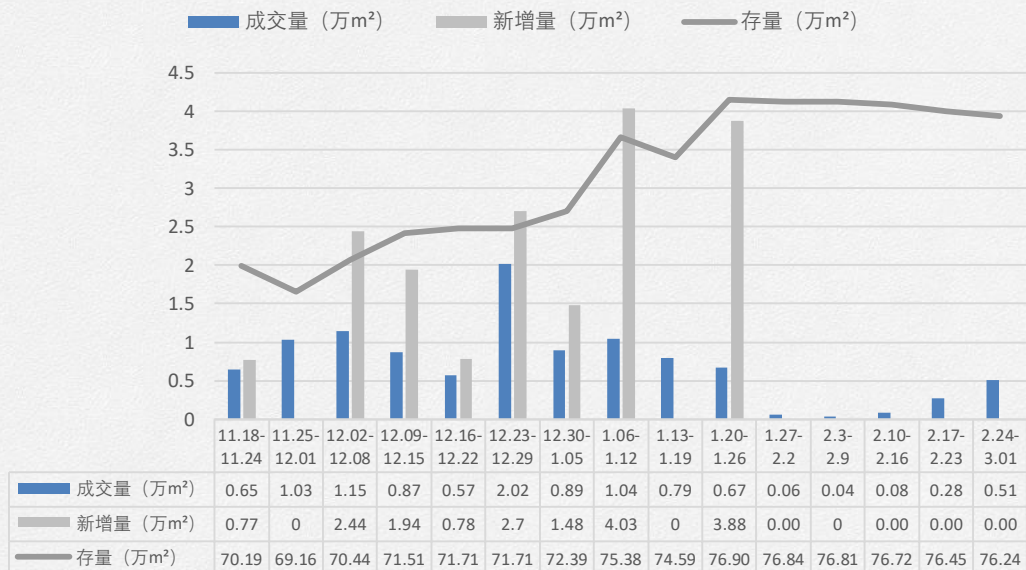
本周主城区LOFT市场无新增供应，成交量渐涨

供应：LOFT无新增供应；

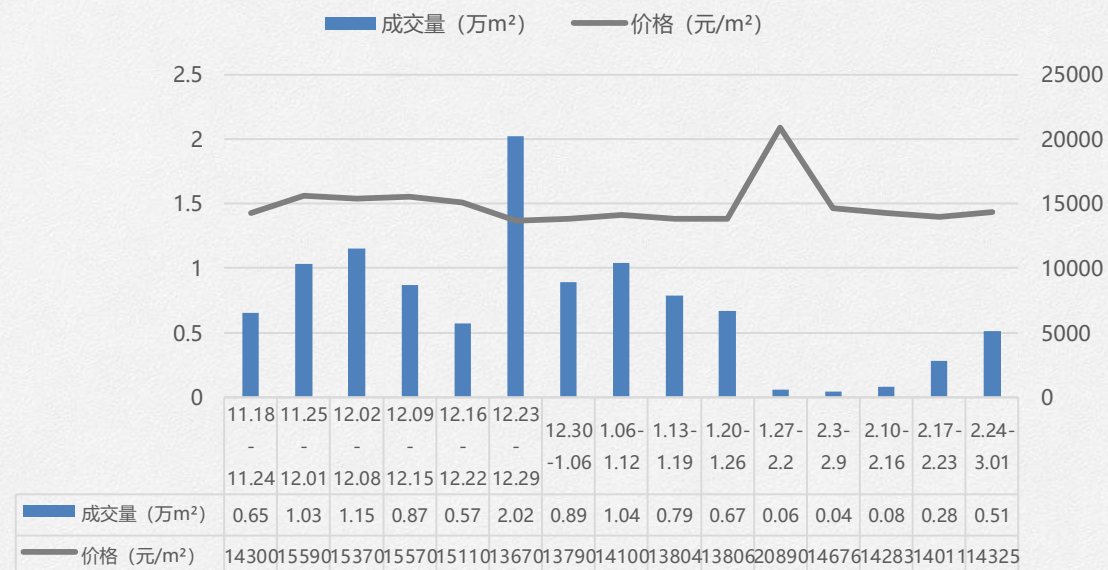
成交：成交面积0.51万m²，环比上涨82.14%；

均价：成交均价本周14325元/m²，环比上涨2.24%。

近15周主城区LOFT供销存



近15周主城区LOFT量价走势

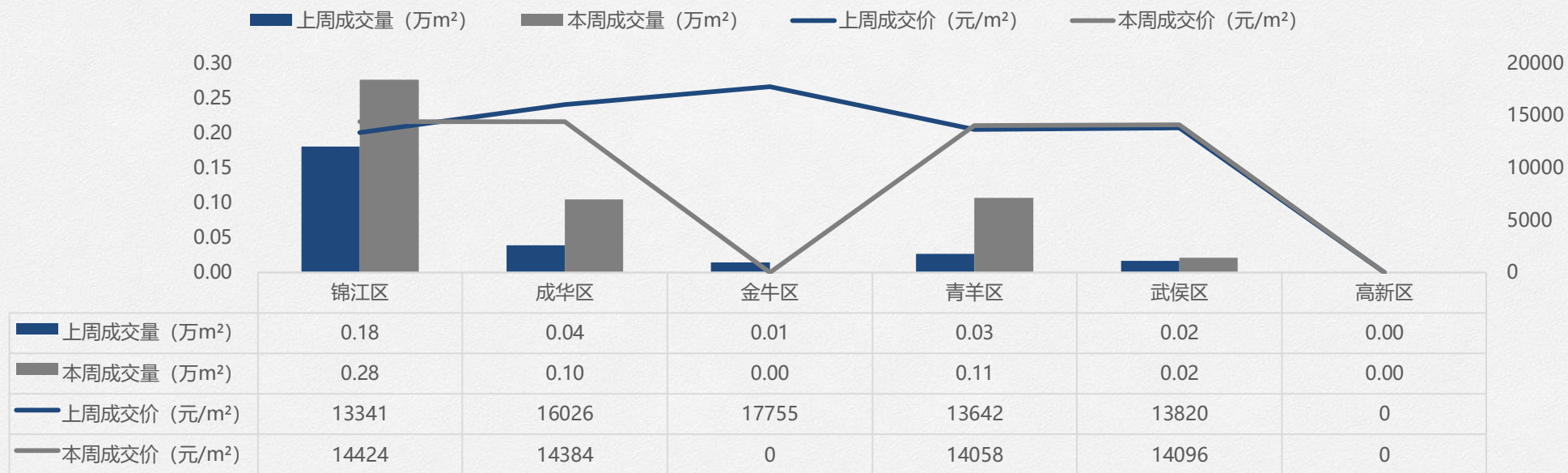


区域LOFT成交情况

本周锦江区持续占成交市场主导

锦江区成交约2800m²，成交均价14424元/m²（华润自在域拉高销量）。

近两周主城区LOFT成交情况（备案）



本周主城区成交项目集中在高新区

本周主城区SOHO套数排行 (认购)						本周主城区LOFT套数排行 (认购)				
排名	项目	城区	销售			项目	城区	销售		
			套数	成交面积 (平方米)	均价 (元/平方米)			套数	成交面积 (平方米)	均价 (元/平方米)
1	恒大珺临阁	高新区	17	999.53	14310	蓝光西环里	青羊区	8	385.87	12000
2	城市春天	高新区	14	937.82	12339	泊里中心	成华区	5	235.34	18879
3	保利星荟	高新区	13	501.18	16500	龙湖星悦荟	武侯区	4	167.86	13583
4	招商大魔方	高新区	11	945.64	19212	远鸿锦悦金沙	青羊区	4	187.7	13898
5	誉峰	高新区	6	273.92	32833	恒大曹家巷广场	金牛区	2	138.48	17300
6	中港ccpark	锦江区	5	206.42	15516	华润自在域	锦江区	2	72.86	11999
7	恒大曹家巷广场	金牛区	4	351.44	16551	中港ccpark	锦江区	2	100.37	18291
8	花样年美年广场	高新区	4	1189.96	27054	融创玖樾台	锦江区	1	63.38	9907
9	华润东原时光绘	锦江区	4	149.28	14664	润达丰广场	锦江区	1	30.73	22095
10	龙湖梵城	成华区	4	270.62	14998	霆彪中环广场	成华区	1	26.85	12000

THANKS

前策•专题•市场报告

