



GI XI 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：**多地售楼处开放，利好政策频出，楼市复苏还看后续政策；本科生可在浙江温州七折买房，1700多套3月中旬推出；协同共生 城市宏景 | 花样年携手德商开发天府新区118亩靓地；成都温江9家楼宇为企业减租1400多万元。
- **土地市场情况：**土地供应4宗，其中三宗位于天府新区，共计175亩；本周无土地成交。
- **住宅市场情况：**本周商办预售项目4个，住宅预售项目1个，车位预售项目1个；住宅本周新增供应环比上涨1298%，成交均价持续下跌。
- **公寓市场情况：**本周主城区SOHO无新增供应，销量持续上涨；本周主城区LOFT市场新增供应1.05 m²，成交量持续上涨，锦江区持续占成交市场主导。



PART 1

政策摘要

多地售楼处开放，利好政策频出，楼市复苏还看后续政策

1

多地售楼处开放，利好政策频出，楼市复苏还看后续政策

受到疫情影响，很多房地产企业都面临着经营压力。为减轻企业负担，目前已有河北、浙江、上海、天津、重庆、西安、杭州、无锡、南昌等十余省市，出台了楼市利好政策，主要是针对房地产企业的阶段性纾困。具体涉及到的政策有：延期或分期缴纳土地出让金，降低土地拍卖保证金比例，放宽预售条件、税款缴纳最长可延期3个月、缴纳房产税、城镇土地使用税有困难的可申请减免等，意在缓解房地产企业资金周转压力，支持当地房地产市场以及经济健康稳定发展。减缓缴纳税款、延迟或分期缴纳土地出让金等政策，在一定程度上降低了企业的财务压力，让企业可以暂时喘口气，但这对于贷款众多、开支巨大的开发商来说，效果是有限的。

在这些城市中间，驻马店市的政策最为宽松，多项政策或能直接刺激房地产市场，包括调整住房公积金贷款首付比例，将缴存职工首套房贷款最低首付比例由30%下调为20%；对在市中心城区、各县城区购买首套居住房屋的给予补助；降低商品房预售门槛；鼓励各银行业金融机构对符合贷款条件的房地产开发项目进行信贷支持等方面。

1

本科生可在浙江温州七折买房，1700多套3月中旬推出

3月3日下午，温州市委人才办联合市人社局、市住建局，发布《2020年温州市首批人才住房配售公告》，首批筹集1700多套房源（其中市本级300套左右），共计约18万平方米，将于本月15日启动申领。

2019年底，温州市发布人才住房租售并举政策，优秀大学生以上人才在温可享受购房打7折优惠，在全国引起广泛影响。政策出台后，温州迅速开展制定配套细则、房源梳理排查、人才系统开发建设等各项工作。现阶段发布公告，力争减轻民营企业“用才负担”，欢迎人才来温，营造更好的发展环境。为确保2020年温州市首批人才住房配售工作的顺利开展，温州市住建部门通过商品住房项目配建、拆迁安置多余房源盘等方式，多渠道筹集人才住房房源。

此次首批全市配售房源共推出1700套左右，总面积约18万平方米。其中，市本级共300套，面积3.65万平方米，74套为安置存量房，地理位置均位于温州市中心区域，226套为商品房配建项目的预售房，分布在市区各核心版块。

优惠政策方面，此次申领人才按层次类别享受相应面积和折扣优惠。其中经市委人才工作领导小组办公室认定的B类和C类人才配售面积为140平方米，购买价格为备案价（核定价）50%；D类和E类人才配售面积为120平方米，购买价格为备案价（核定价）60%；符合本公告其他条件的人才配售面积为90平方米，购买价格为备案价（核定价）70%。

协同共生 城市宏景 | 花样年携手德商开发天府新区118亩靓地

1

协同共生 城市宏景 | 花样年携手德商开发天府新区118亩靓地

近日，花样年与德商置业签订合作协议，双方将携手开发成都天府新区万安板块118亩商住用地。花样年深耕西南20载，致力于成为有趣、有味、有料的生活空间及体验的引领者，先后打造21座人居艺术作品。而成都花样年此次携手成都本土新派豪宅专家德商置业，不仅标志着花样年集团在西南区域持续发展的决心；也展现出花样年协同共生，与优秀合作伙伴共绘城市顶层设计，携手打造城市宏图的雄心。

成都花样年本次携手德商共同打造的地块，位于天府新区万安板块，北侧是以麓山国际社区、中德麓府和合能枫丹铂麓为代表的麓山板块，西侧是以麓湖生态城、万科公园传奇为核心的麓湖板块，一同构建成成都最醇熟的高端改善生活区核心腹地，地块周边，天府新区首个开工的TOD——昌公堰站TOD，极速连接天府新区CBD区域，万安板块将更加凸显区域优越性和居家舒适性，一来可以共享交通、商业等配套，二来也可以承接CBD区域的资源配套。

据悉，在该项目区位优势如此卓越的情况下，成都花样年和德商有共识将其打造成为高端住宅及高端商业一体化的顶层改善生活居住地。成都花样年将继续把科技与美的产品格调、智慧社区+温度服务的产品理念贯穿始终，同时结合德商置业在成都高端改善领域的产品打造力，携手合作、锻造出更优秀的产品。花样年希望不仅在物质硬件上为客户提供有品质的产品，还要关注到社区和房子背后的精神主张和价值诉求。愿每一位业主回归家后，可以洗净铅华，回归生活的基本面，相互尊重，相互共享，体验到真正的幸福生活。

2

成都温江9家楼宇为企业减租1400多万元

3月4日，红星新闻记者从小温江区委获悉，温江区委将减免租金、物业费等措施纳入温江区委出台的《16条惠企利企政策措施》。目前，已有9家楼宇进行减免行动，惠及637家企业和个体工商户共计减免租金1400余万元、物业费20余万元。

在温江区委商业体标杆之一——新光天地，已有一大半的商户复工。为减轻新冠肺炎疫情带来的影响，店方采取了线上销售、减免租金等系列举措。更重要的是商场与商户携手共渡难关，目前共222家品牌累计减免租金约200万元。

此外，疫情对融信广场商家也造成不小损失，这里小微企业约200户，大多是教育培训机构、酒店、超市等。项目负责人介绍，目前已为100余家企业减租。

温江区委对困难企业还进行了针对性的帮扶。截至今日，9家楼宇已经开始执行减免房租、物业费政策，包括：三医创新中心三期、三医创新中心一期、德昆新天地、融信智慧广场、成都东创科技园、四川青年大学生创业园、森龙中立数字产业基地、成都澄园书画艺术博物馆及澄园逸景、新光天地。

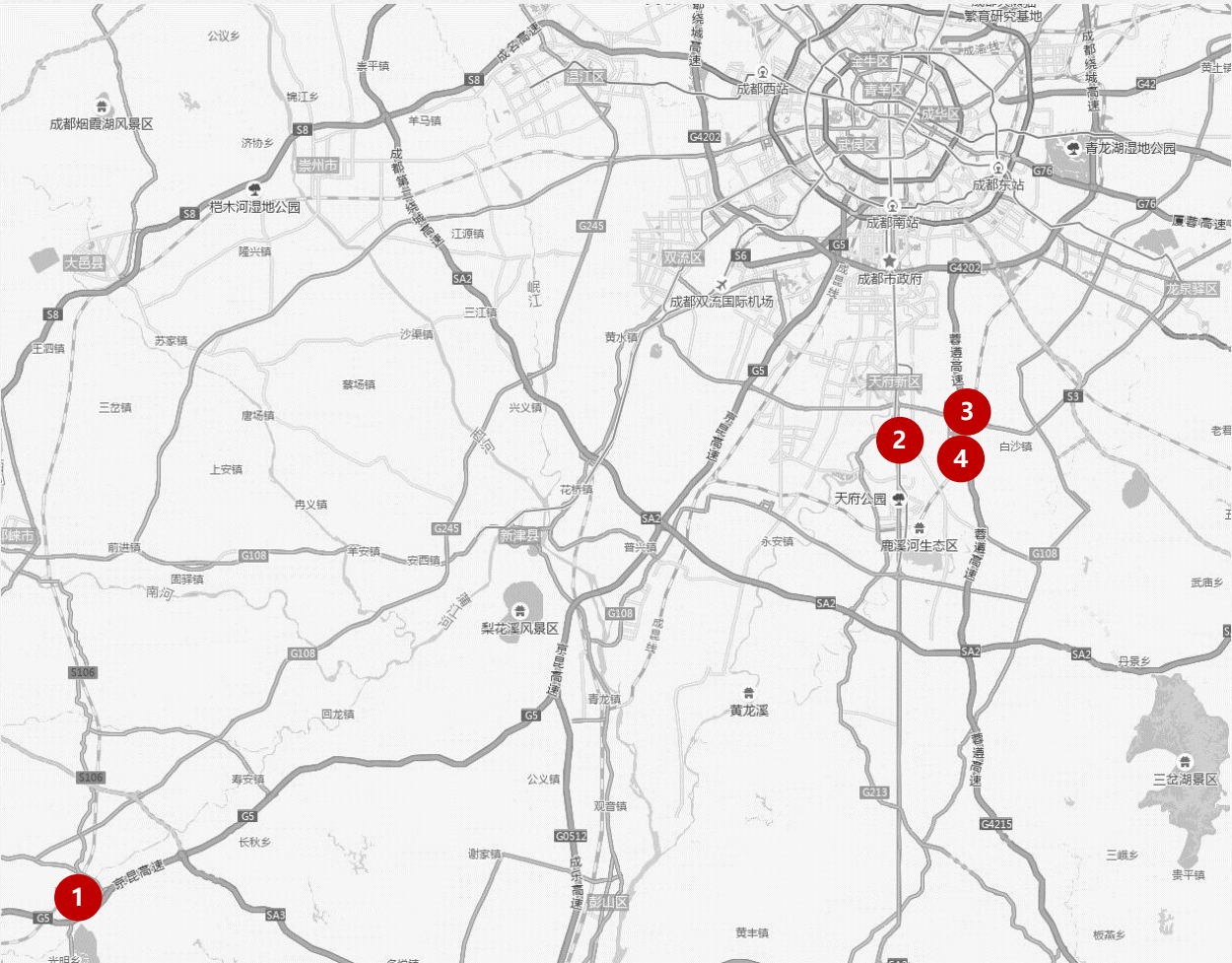


PART 2

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/m²)	商业占比上限(%)	计算容积率
1	蒲江县鹤山街道驮龙桥旁	蒲江县	挂牌	2020-04-09	47.72	商业	1860	100	2
2	天府新区华阳街道香山村八、九组（麓湖片区，天府大道东侧，沈阳路南侧）	天府新区	拍卖	2020-03-26	68.45	住宅兼容商业	7503	10	2
3	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）	天府新区	拍卖	2020-03-24	50.21	住宅兼容商业	7130	12	2
4	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）	天府新区	拍卖	2020-03-24	8.69	住宅兼容商业	6530	12	2

备注：数据来源，锐理数据库

本周土地成交

本周无土地成交



PART 3

住宅市场

住宅新增预售项目

本周商办预售项目4个，住宅预售项目3个，车位预售项目1个

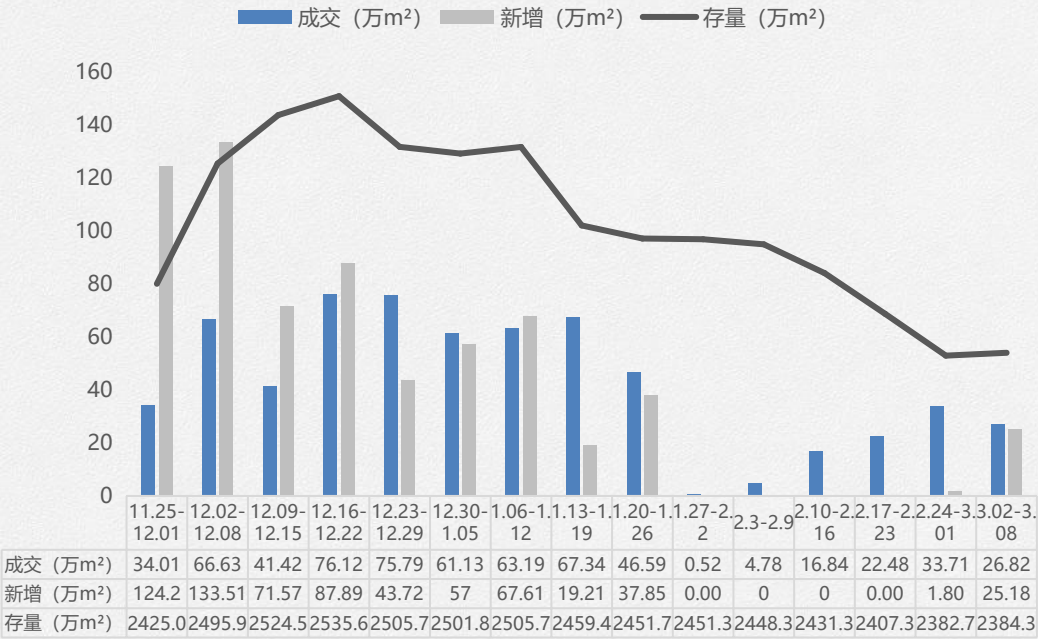
编号	项目名称	行政区域	项目地址	房屋用途	开发商	预售面积(平方米)	预售日期
1	滨江彼岸	郫都区	郫都区犀浦镇犀安路588号	商业	郫县格林实业发展有限公司	1602.05	2020/3/5
2	佳欣时代天汇广场	新都区	新都区斑竹园街道北星大道二段588号	商业、办公	成都佳欣置业有限公司	32652.53	2020/3/5
3	城投美庐	青白江区	青白江区红阳华逸中路1333号	商业	成都城投地产有限公司	2438.2	2020/3/5
4	置信·仙林谷乡国际旅游度假区项目A3-1地块	彭州市	彭州市龙门山镇彭龙路698号	住宅	四川置信旅游资源开发有限公司	3468.26	2020/3/4
5	翡翠龙庭	彭州市	彭州市濛阳镇东星路139号	住宅、公寓	成都豪骏房地产开发有限公司	16287.95	2020/3/3
6	成都壹捌捌大厦	青羊区	青羊区人民南路一段126号	酒店、办公、商业、地下机动车位、地下商业用房	成都东和房地产有限责任公司	185752.9	2020/3/3
7	润扬观澜鹭岛	新都区	新都区三河街道曲景东路139号	车位	成都屹立房地产开发有限公司	32039.38	2020/3/2
8	锦城峰荟（荟澜阁、荟骏阁、荟菁阁、荟瑞阁）	锦江区	锦江区椿树街393号（荟澜阁）；喜树街455号（荟骏阁）；银木街631号（荟菁阁）；月季街765号（荟瑞阁）	住宅、公寓	成都人居锦兴置业有限公司	193015.6	2020/3/2

住宅周量价走势

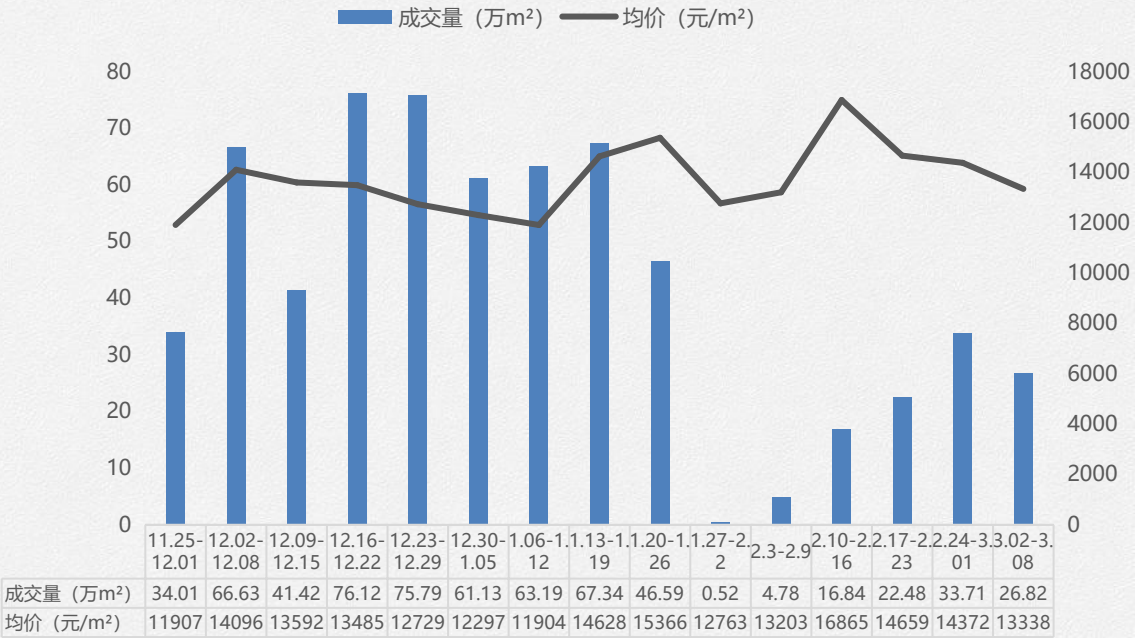
本周新增供应环比上涨1298%，成交均价持续下跌

供应：本周新增25.18万m²，环比上涨1298%。
成交：成交面积26.82万m²，环比下降20.44%。
均价：成交均价13338元/m²，环比下降7.20%。

近15周大成都住宅供销



近15周大成都住宅量价走势

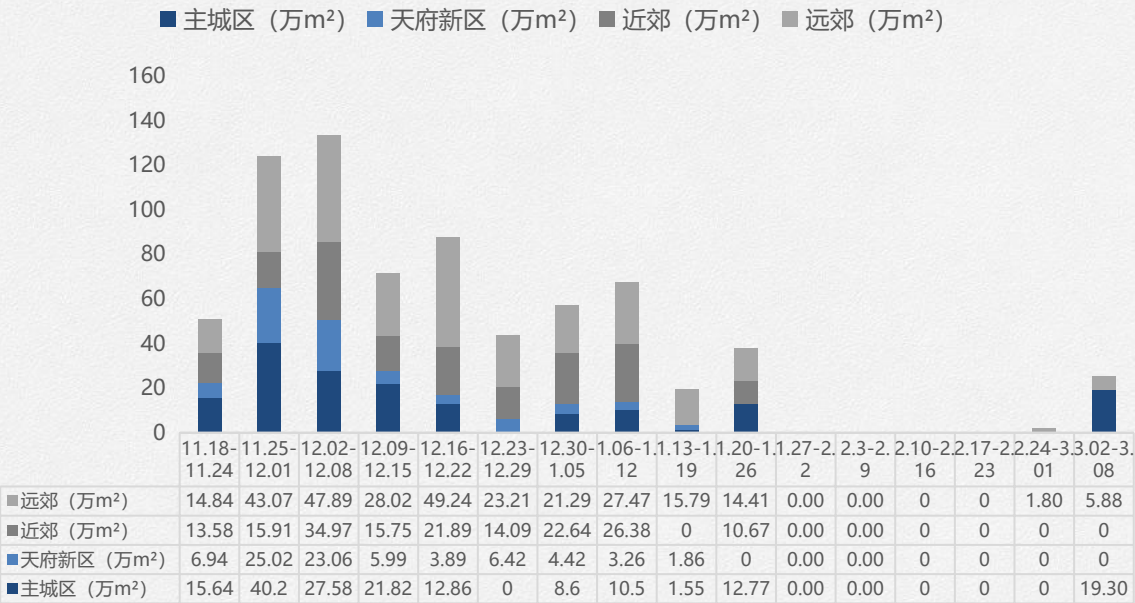


备注：数据来源，锐理数据库

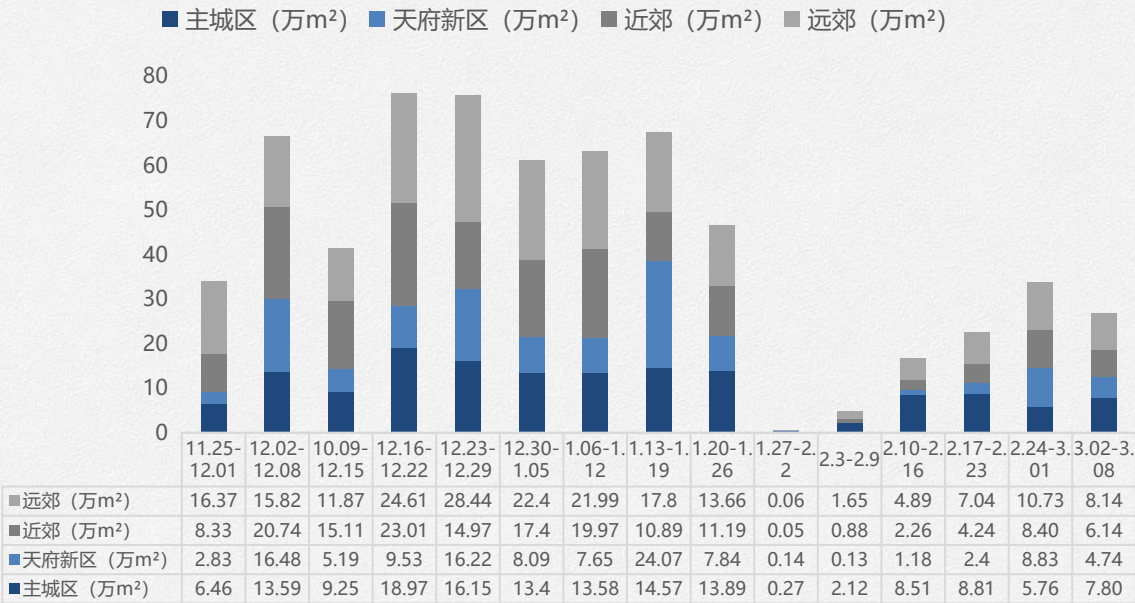
本周主城区新增供应19.30万m²

供应：六周以来主城区首次新增供应19.30万m²。
成交：除主城区外成交量均有所下降。

各区域住宅供应（备案）



各区域住宅成交（备案）

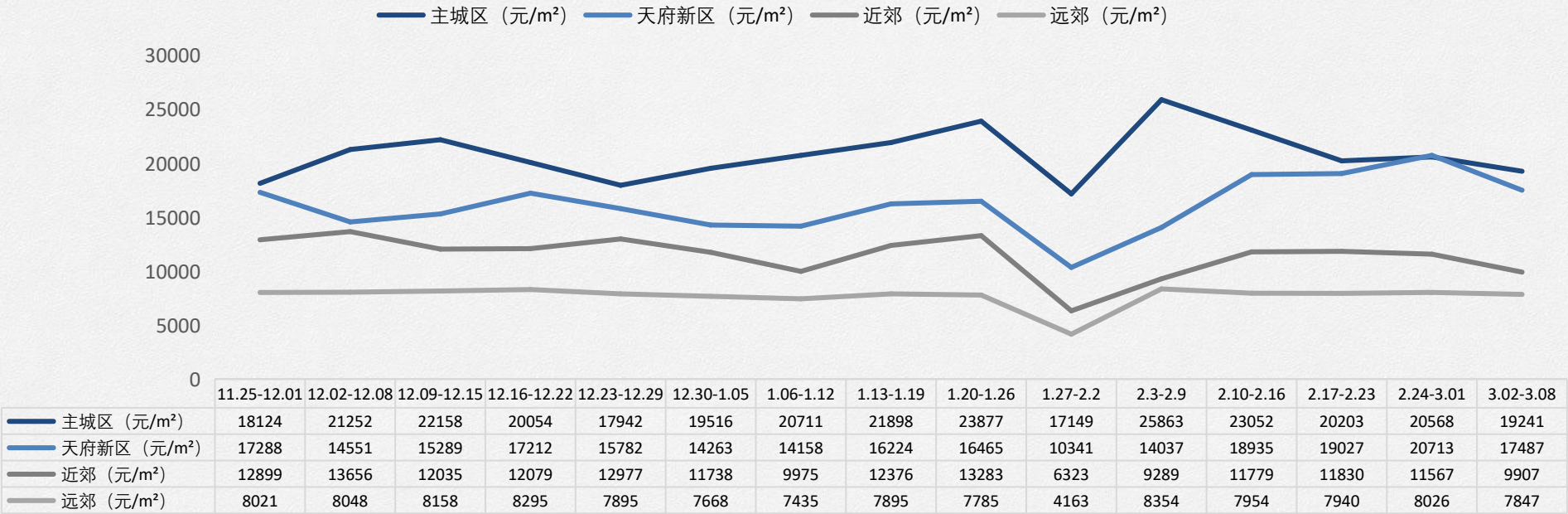


备注：数据来源，锐理数据库

本周住宅市场成交均价均有所下降

主城区本周均价19241元/m²，环比下跌6.45%；天府新区均价20713元/m²，环比下跌15.57%。

近15周各区域住宅成交均价（备案）

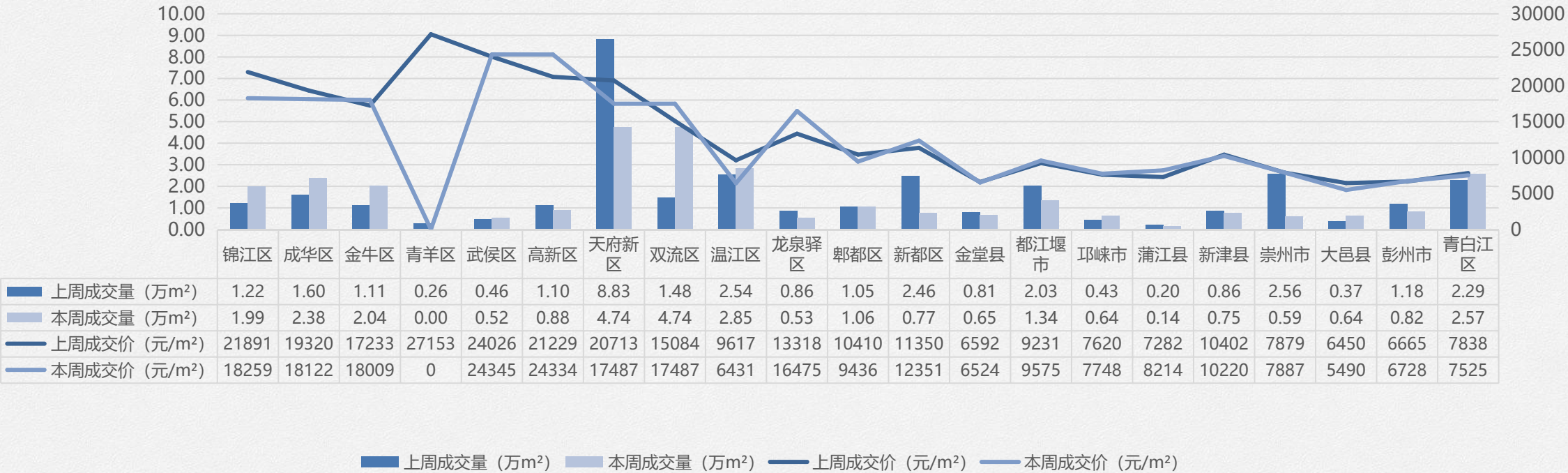


区域住宅成交情况

本周青羊区无成交，天府新区领跑大成都市场

天府新区本周成交量4.74万m²，环比下降46.31%；双流区本周成交量4.74万m²，环比上涨68.78%。

近两周大成都区域住宅成交情况（备案）



备注：数据来源，锐理数据库

本周金牛、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	33	4140.21	23248	中铁城	温江区	17	1946.88	7250
2	旭辉江山和鸣	金牛区	18	2442.83	20625	蓝光长岛城	郫都区	14	1625.64	9212
3	万科璟南堂	高新区	15	1780.33	21399	富豪国际新都荟	新都区	13	1400.88	12221
4	万科天荟	成华区	14	2276.05	23968	天湖湾	双流区	13	1868.73	19053
5	中南樾府	金牛区	9	1274.6	12777	中国铁建西派国樾	双流区	13	2160.8	19739
6	当代璞誉（天际锦上府（格拉斯公馆））	武侯区	6	1046.84	23748	首开龙湖景粼玖序	龙泉驿区	12	2024.22	21618
7	新景鼎南川宇	高新区	5	603.01	19968	麦田国际社区	新都区	11	899.09	10109
8	奥山成都澎湃城	成华区	3	322.46	17326	融侨悦蓉城	新都区	10	1079.59	12057
9	国宾锦麟天玺	金牛区	3	482.96	28948	天悦国际	龙泉驿区	10	1060.74	10291
10	保利天汇	金牛区	2	268.81	12376	旭辉金科棠府	双流区	10	1353.29	18000



PART 4

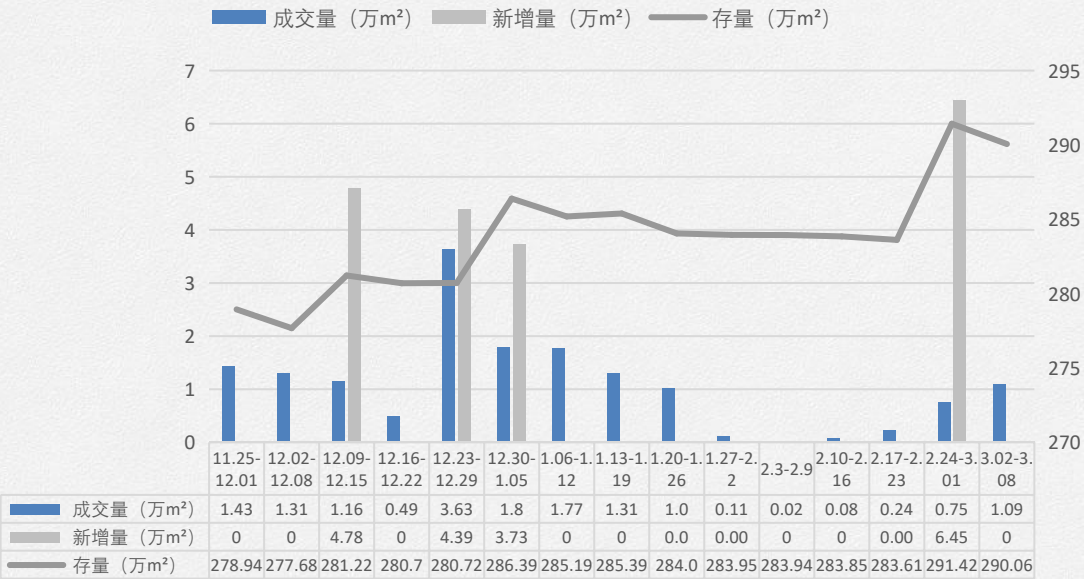
公寓市场

主城区SOHO量价走势

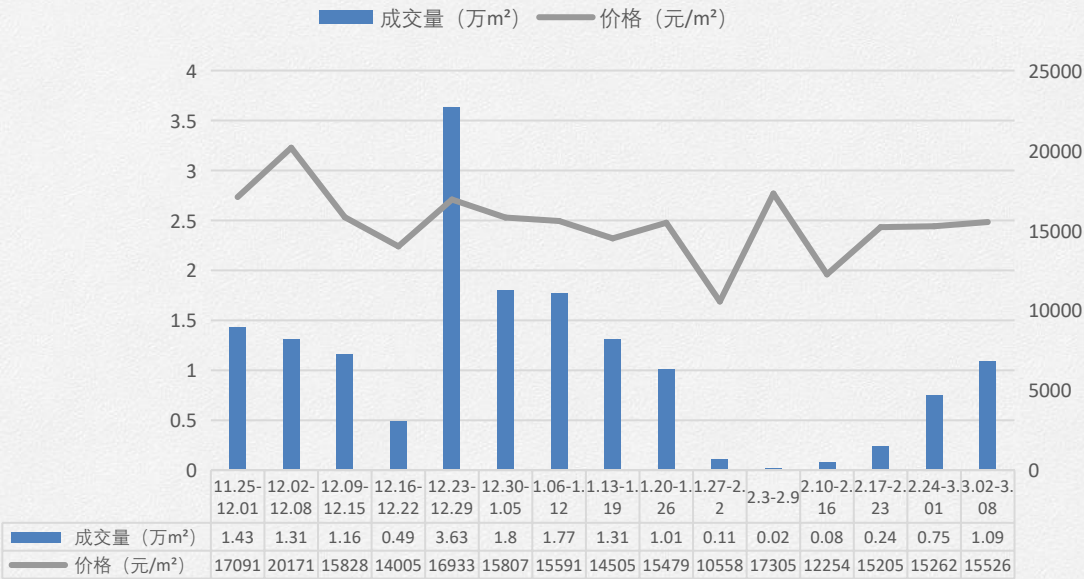
本周主城区SOHO无新增供应，销量持续上涨

供应：本周主城区SOHO无新增供应。
成交：成交面积1.09万m²， 环比上升49.33%。
均价：本周15526元/m²。

近15周主城区SOHO供销存



近15周主城区SOHO量价走势

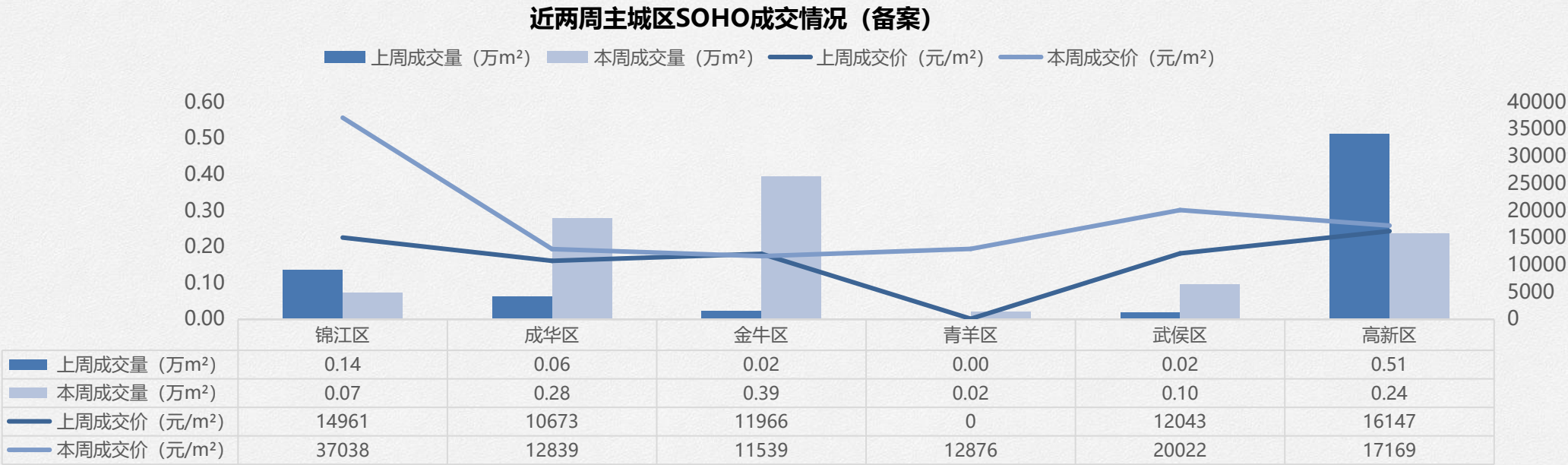


备注：数据来源，锐理数据库

区域SOHO成交情况

主城区除金牛区外成交价均有所上涨

本周锦江区成交均价为37038元（托尼洛兰博基尼酒店项目拉高均价），环比上涨147%；本周金牛区成交均价为11539元，环比下降3.57%。



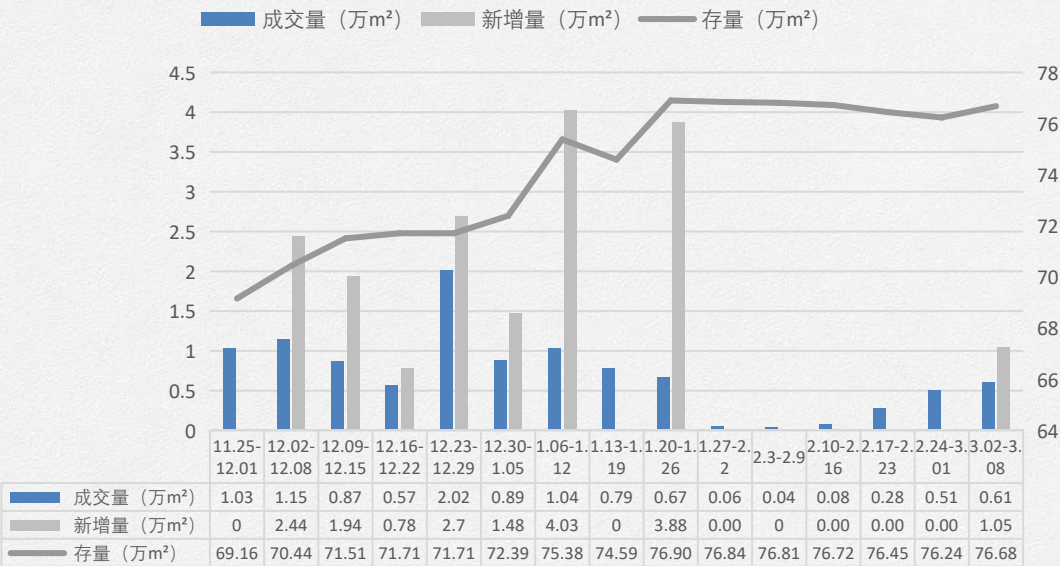
备注：数据来源，锐理数据库

主城区LOFT量价走势

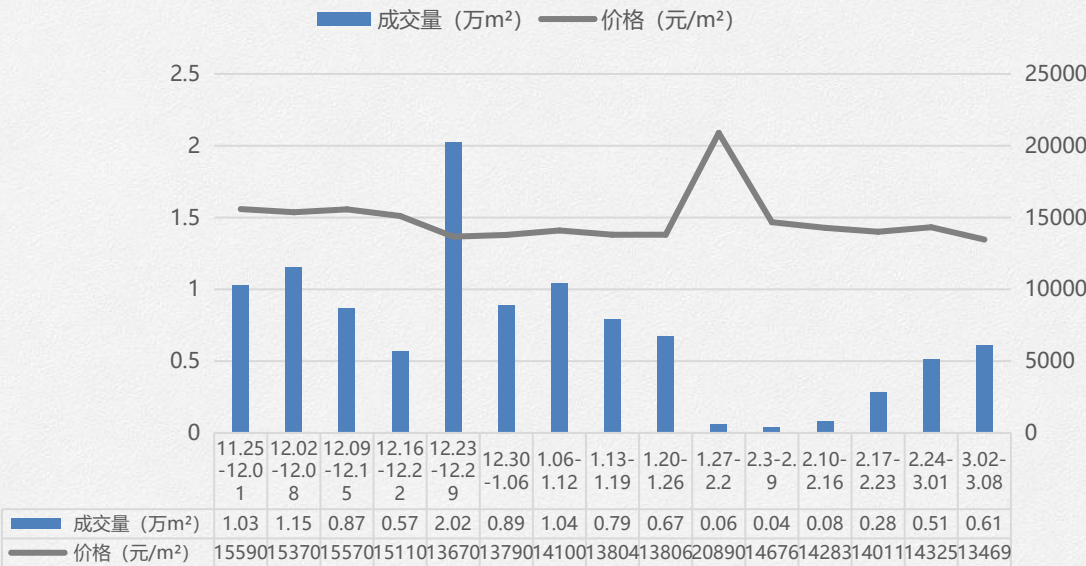
本周主城区LOFT市场新增供应1.05 m²，成交量持续上涨

供应：六周来LOFT首增供应1.05 m²。
成交：成交面积0.61万m²，环比上涨19.61%。
均价：成交均价本周13469元/m²，环比下降5.98%。

近15周主城区LOFT供销存



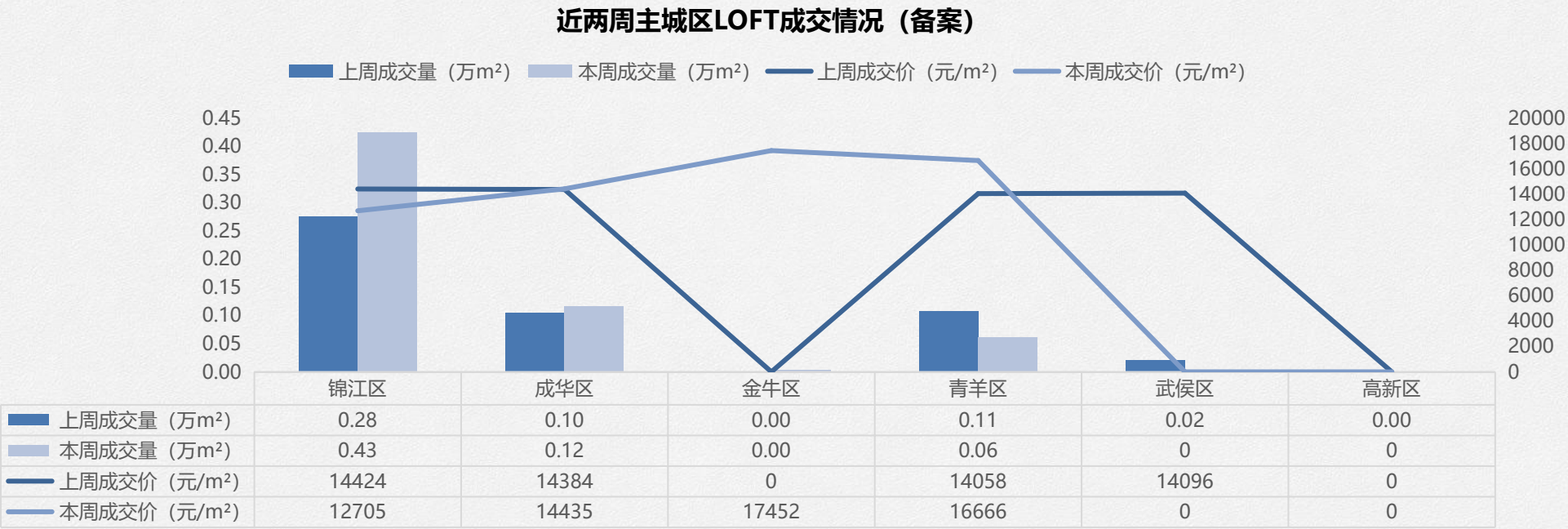
近15周主城区LOFT量价走势



备注：数据来源，锐理数据库

本周锦江区持续占成交市场主导

锦江区成交约0.43万m²，环比上涨53.57%，成交均价12705元/m²，较上周有所下降。



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	金地自在湾	青羊区	14	590.03	11889	泊里中心	成华区	14	653.83	16728
2	保利星荟	高新区	11	420.94	14545	龙湖星悦荟	武侯区	6	251.66	13000
3	誉峰	高新区	9	392.53	30092	远鸿锦悦金沙	青羊区	6	306.75	16536
4	招商大魔方	高新区	9	691.28	21000	华润自在域	锦江区	3	119.79	11940
5	华润东原时光绘	锦江区	7	265.75	12918	融创玖樾台	锦江区	3	187.09	9441
6	绿地中心	锦江区	6	373.59	21500	电建地产泛悦城市广场	成华区	2	96.28	10436
7	成华奥园广场	成华区	5	250.53	9344	盈嘉赢家(盈嘉大厦)	锦江区	2	150.65	36463
8	霆彪中环广场	成华区	4	104.4	12548	恒大望江华府	锦江区	1	145.89	40000
9	中粮天府宸悦	高新区	4	209.79	16747	龙湖金地商置璟宸世家	成华区	1	42.11	13000
10	成都A区	武侯区	3	187.12	24131	太阳公元	成华区	1	41.91	12726

备注：数据来源，锐理数据库

THANKS

前策•专题•市场报告

