



**GIXI 吉信行<sup>®</sup>**

# 成都房地产市场2月报

(2020年2月1日-2020年2月29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：

- 多城市出台惠房政策，利好政策下地产股大涨。
- 上海310亿超级地王诞生，刷新中国大陆土地总价之最。
- 社科院：短期内一二线房价或略有回升。

时间	来源	主要内容
2月18日	红星新闻	<p><b>利好政策影响，房地产板块集体拉升，土地市场近期的态势活跃</b></p> <p>近两日，包括上海、深圳、西安、无锡在内的多个城市，相继出台直接惠及房地产企业的地方鼓励性政策，提振企业信心和激发市场活力的目的明显。利好政策影响，2月13日开盘，房地产板块集体拉升。其中，申万房地产指数上涨1.86%，在28个一级板块排名居首。而土地市场近期的活跃态势则进一步佐证了地产市场在缓步回归正轨。有关机构分析认为，中央后期将可能会出台针对房地产业的相关鼓励政策，各地方城市也会“因城施策”出台适用于本城市的相关房地产鼓励政策。</p> <p>多个城市齐推惠房政策，着眼于延缓土地出让金缴纳、放松预售等。连日来，多地频频推出着直接涉及房地产市场的利好政策，这些政策都着眼于消除疫情影响，提振企业信心和激发市场活力。</p> <p>近期各个城市对房企等机构实施了支持。从支持对象来看，包括房地产开发企业、建筑施工企业、租赁经营企业、中介代理企业、房地产估价企业等。支持手段包括土地交易和开发环节延期、税费减免或延期缴纳、预售资金监管和预售标准降低等。</p>
2月20日	新浪财经	<p><b>中国大陆土地总价刷新，拉开全国土地市场复苏帷幕</b></p> <p>2月20日下午，上海市土地交易市场举行了徐汇区黄浦江南延伸段28个地块国有建设用地使用权挂牌截止及现场竞价活动。最终香港怡和集团附属香港置地联合体以310.5亿元竞得此地块。本次最终成交价格远超上海2014年中民投联合体拿下董家渡地块的248.5亿元，成为上海总价“新地王”。也略微超过招商蛇口和华侨城联合体以310亿元的总价拍得深圳新会展中心地块，成为中国大陆的总价新地王。</p> <p>本次出让地块西至东安路，北至龙华中路，东至瑞宁路，南至瑞宁路、龙腾大道。总面积为23.13万㎡，地上计容建筑面积为108.7万㎡，地下商业建筑面积为6万平方㎡，合计经营建筑面积为114.7万㎡。土地出让文件规定，开发商须按出让年限持有地块内包括地上、地下100%商业，60%办公，100%文化体育以及所有的租赁住房。其严苛的出让条件或与土地功能定位有关。土地出让文件显示，该地块为徐汇滨江最好位置，最后大规模整体开发地块，坐北朝南一字排开背靠内环线面向黄浦江。土地将充分利用徐汇科创富集资源、文化艺术禀赋、滨水区位优势，形成世界级金融产业发展平台，比肩外滩和陆家嘴，打造上海国际金融中心的新增长极。</p> <p>按照上海市规土局的规划，该项目是助推徐汇滨江建成“全球城市卓越水岸”的重要一环，主要为金融产业功能和企业机构量身定制、以商业、高端酒店、租赁住房、会展文旅等一流服务为配套，建成集商务、商业、居住、休闲、文化、生态等功能为一体的中央活动区。</p>
2月28日	观点地产网	<p><b>短期内一二线城市房价相对稳定或略有回升，三四线城市总体稳中趋降，少部分城市可能较快下降</b></p> <p>2月28日，中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组发布中国住房大数据分析报告指出，房价长期预期不会因疫情发生大转变。</p> <p>报告称，只要疫情能够在合理的时期内得到有效控制，疫情对住房市场的影响将主要体现在对中小城市住房市场、中小房地产企业的短期影响。房价长期预期不会发生大的转变，大城市市场和中长期市场不会因此而发生重大波动。</p> <p>总体而言，房地产业属于强周期性、波动性行业，长期的政策调控与频繁的市场波动，使得房地产业对市场波动具有一定缓冲能力。疫情对中低收入阶层的收入影响要大于其它阶层，对中小房地产企业的冲击要强于大型房地产企业，对中小城市住房市场的影响要高于大城市住房市场，对短期市场的影响要大于中长期。</p>



## 政策核心:

- 成都市住建局:商品房销售现场需审核达标,每天分批次接待客户。
- 成都11家银行个人房贷还款可延期。
- 疫情期间第二拍 | 成都双流协和街道楼面价13700元/m<sup>2</sup>成交。

时间	来源	主要内容
2月11日	搜狐焦点成都资讯	<h3>商品房销售现场开放前准备工作要落实</h3> <p>2月10日,成都市住建局发布了《成都市商品房销售现场新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指导手册》,明确了成都商品房销售现场的防疫条件和开放前要完善的相应举措。</p> <p>关于销售现场开放前的工作,《手册》中明确提出以下要求:1.建立疫情防控工作机制,成立疫情防控工作专班、2.制定疫情防控方案和应急处置预案、3.完成员工健康检测排查,持续关注员工健康状况并建档管理、4.建立销售现场消毒卫生管理制度、5.落实疫情防控资金、6.销售现场开放前已参照《成都市公共场所预防性消毒操作指南》全面完成消毒、7.设置疫情防控温馨提示、8.制定现场到访预约客户控流及分批次接待的实施方案、9.开通商品房网上(二维码)预约登记、看房、选房服务平台,配置线上销售人员,实现部分资料网上提交、10.在销售现场安装摄像头并接入智慧工地视频监控系统、11.消毒卫生物资准备达到要求,按照不低于10天的使用量准备。</p> <p>开发企业按照相关规定向属地住建部门申请核查通过后,方可开放销售现场。销售现场开放中需要:1.销售现场卫生消毒、2.工作人员检测上岗、3.到访客户测温登记、。4.疫情防控工作信息反馈,开发企业每日15:00前向属地住建部门报告销售现场接待客户数量及其基本信息、疫情防控工作信息。</p>
2月15日	腾讯新闻	<h3>大部分银行重点关注三类人群,三家则无特定人群限制</h3> <p>受到疫情影响,延迟复工,大部分有房一族无法按照正常时间回款,政府为降低影响,特在个人贷款方面,提出暂时失去收入来源的人群,要在信贷政策上予以适当倾斜,灵活调整还款安排,合理延后还款期限。中国银行、工商银行、招商银行、农业银行、交通银行、邮政银行、成都银行、中信银行、民生银行、平安银行这是11加银行出台相关条例。</p> <p>大部分银行主要针对的是参加疫情的防控人员、政府工作人员以及治疗或隔离人员,这部分人群也是银行重点关注的对象群体。而中国银行、招商银行、农业银行三家则明确表示:无特定人群限制,均可申请延期还款。但是,并不是你申请了,银行就一定会通过!需要提供个人情况说明,证明你真的存在“暂时性还款困难”。银行方面也会根据你的个人情况去评估是否延期还款。</p> <p>一旦通过,中国银行可以延期3-6个月,并建议先把2月份的贷款还了,从3月份申请延期。延期期间,本金不用还,但是利息要照常还!而招商银行则给出了1-3个月的延期时间,具体还要看个人情况。除了以上两家,其他银行均为明确表示延期时长,需要与自己的贷款经理及贷款行根据自己的情况来做最终判断。</p>
2月25日	封面新闻	<h3>8家企业和联合体参与拍卖,华兴突围而出拿下2号地块</h3> <p>2月25日上午,两宗位于双流西航港和协和街道的土地拍卖出让,起拍价分别达到8100元/m<sup>2</sup>和9220元/m<sup>2</sup>。虽在特殊时期,但房企拿地热气不低。其中,第二宗位于双流协和街道的86亩土地受到了房企的高度关注,累计8家企业和联合体参与拍卖,包括合能、旭辉、北辰、奥园,龙湖+首开和花样年+佳兆业这样的联合体,但有意思的是,最终被一家名为华兴的房企以13700元/m<sup>2</sup>拿下,溢价率48.6%,从9220元/m<sup>2</sup>到13700元/m<sup>2</sup>,可以想象拍卖现场竞争激烈。</p> <p>虽受疫情影响,可以发现房企拿地的热情并不低。曾有业界人士认为,目前低迷的楼市氛围,恰好是一些房企抄底入手的好时机。但是从成交结果来看,土地市场并没有因疫情影响有流拍或者底价成交,优质土地仍旧会引发房企的浓厚兴趣。对于短暂性的不可抗力的影响,至少从土地端来看,房企对成都楼市的后市态度积极乐观</p>

*02*

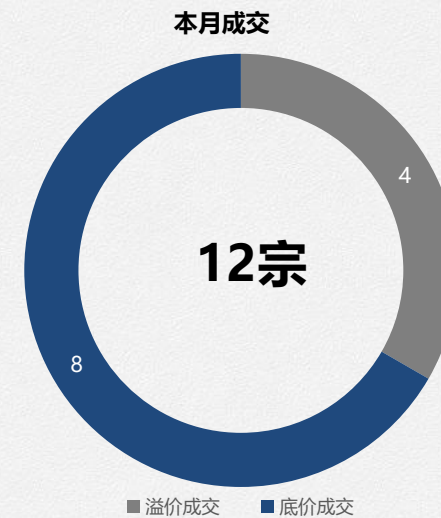
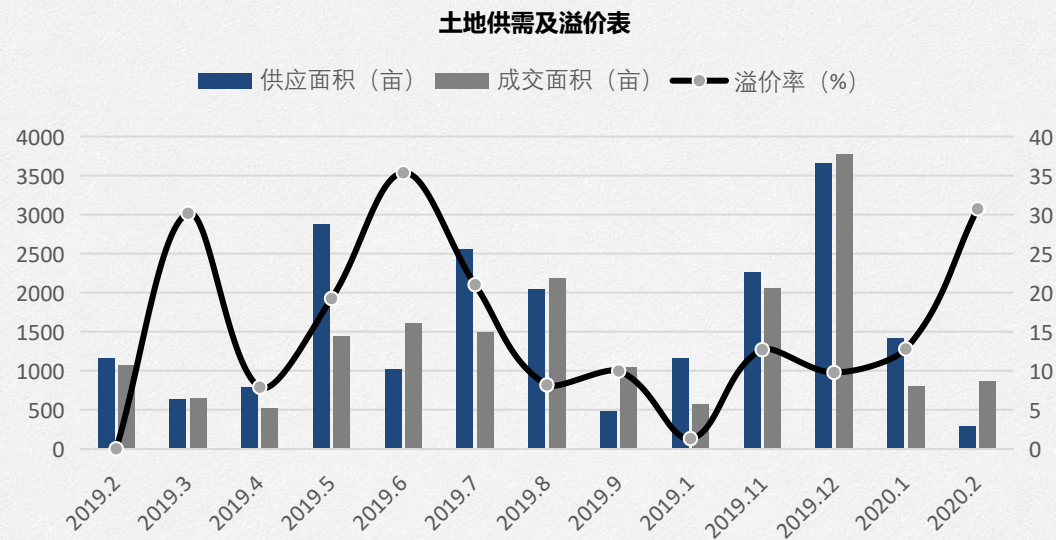
# 土地市场

---





# 本月成都土地供应量下跌，主城区无土地供应



**供应：**本月共新增供应4宗土地，其中近郊与远郊分别供应2块宗地；  
主要供应土地类型为住宅兼容商业。

**成交：**本月共成交12宗地，面积合约863.53亩，土地类型以商业用地和住宅兼容商业为主。

**溢价率：**本月成交土中溢价成交为4宗，其中龙泉驿区纯住宅用地溢价率高达96.43%。



# 本月成都新增供应4宗土地，成交12宗土地

供应：新增供应4宗土地，面积合计283.98亩，土地供应量较上月下跌79.95%。

成交：成交12宗地，面积合约863.53亩，土地成交量环比上月上涨8.11%。

## 土地供应明细

编号	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
1	新都区三河街道龙伏社区20组、21组、22组，五龙社区7组	63.57	纯住宅	1.2	5250	拍卖	2020-03-19
2	蒲江县寿安镇德安路南侧、德蒲路东侧	78.82	住宅兼容商业	2	1425.01	拍卖	2020-03-18
3	蒲江县寿安镇德蒲路东侧，德安路北侧	99.02	住宅兼容商业	2	1425	拍卖	2020-03-18
4	成都市郫都区郫筒镇晨光村二社	42.57	住宅兼容商业	2	5000	拍卖	2020-03-17

## 土地成交明细

编号	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
1	龙泉驿区柏合镇龙华路以东、车城东三路以北	147.13	住宅兼容商业	6800	120055.2	41.67	2020-02-28	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	31.83	纯住宅	11000	46691.08	96.43	2020-02-28	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	42.52	纯住宅	8400	35700	3.70	2020-02-25	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	85.99	纯住宅	13700	117683	48.59	2020-02-25	成都市华兴住宅房地产开发有限公司
5	金堂县淮州新城通航西区东西三路以北、南北三路以西(III A001地块)	101.13	商业	600	6067.96	0.00	2020-02-18	成都交投淮州新城投资运营有限公司
6	温江区万春镇报恩村5、6、9组，鱼凫村12组	78.36	商业	1200	9402.91	0.00	2020-02-18	成都明信房地产集团有限公司
7	大邑县安仁镇	47.81	商业兼容住宅	1687.5	6454.55	0.00	2020-02-14	成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司
8	大邑县沙渠镇兴城大道	74.43	住宅兼容商业	1125	11164.71	0.00	2020-02-14	五矿盛世广业(北京)有限公司
9	大邑县沙渠镇兴城大道	80.39	住宅兼容商业	1125	12058.61	0.00	2020-02-14	五矿盛世广业(北京)有限公司
10	大邑县沙渠镇兴城大道	99.83	住宅兼容商业	1125	14974.91	0.00	2020-02-14	五矿盛世广业(北京)有限公司
11	锦江区三圣街道陈家堰村1组、红砂村联合3组	36.21	商业	3690	17817.42	0.00	2020-02-11	成都兴锦生态建设投资集团有限公司，成都市蓉海社区项目投资管理有限公司
12	锦江区三圣街道陈家堰村1组、红砂村联合3组、万福村联合1组	37.88	商业	3690	18636.82	0.00	2020-02-11	成都兴锦生态建设投资集团有限公司，成都市蓉海社区项目投资管理有限公司



*03*

# 住宅市场

---



# 本月成都住宅市场供销量有所下滑，销售金额也小幅下跌

**供应：**本月一、二圈层住宅市场均无新增供应，三圈层新增供应8.83万m<sup>2</sup>，环比下降87.81%。

**成交：**一圈层和二圈层住宅销售套数4168套，环比下跌59.69%，同比下跌52.55%；销售金额98.15亿元，环比下跌57.56%，同比下跌31.92%。

2020年2月成都市商品房新增供应统计（以备案数据为准）

各圈层新增供应面积(万m <sup>2</sup> )	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	15.35	-92.08%	-81.66%	6.52	-86.22%	-75.66%	0	-100.00%	-100.00%	8.83	-87.97%	-68.19%
住宅市场	8.83	-94.45%	-83.90%	0	-100.00%	-100.00%	0	-100.00%	-100.00%	8.83	-87.81%	-64.32%

2020年2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 <sup>2</sup> )	销售套数(套)			销售面积(万m <sup>2</sup> )			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	5164	-66.48%	-62.48%	30.57	-82.64%	-78.05%	105.97	-62.87%	-45.06%
住宅市场	4168	-59.69%	-52.55%	25.19	-82.23%	-77.11%	98.15	-57.56%	-31.92%

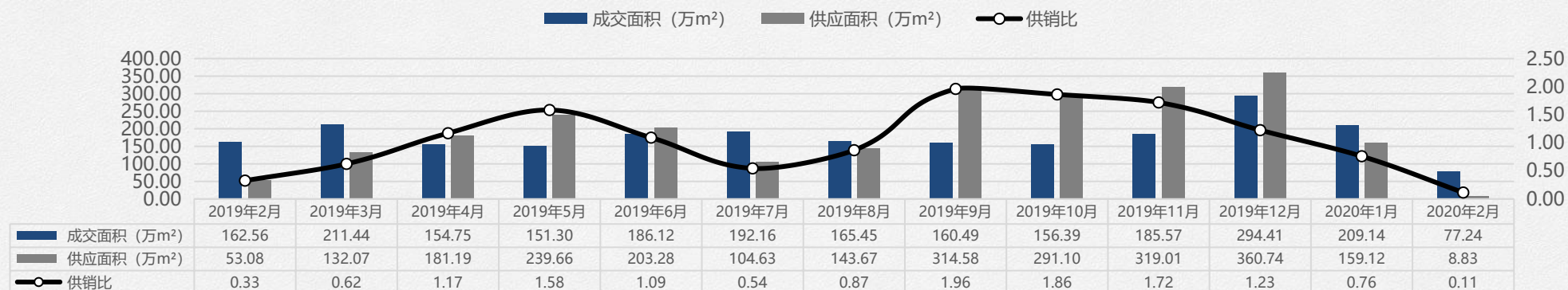


# 本月住宅市场天府新区为主力销售城区，大成都地区连续两个月供销量齐跌

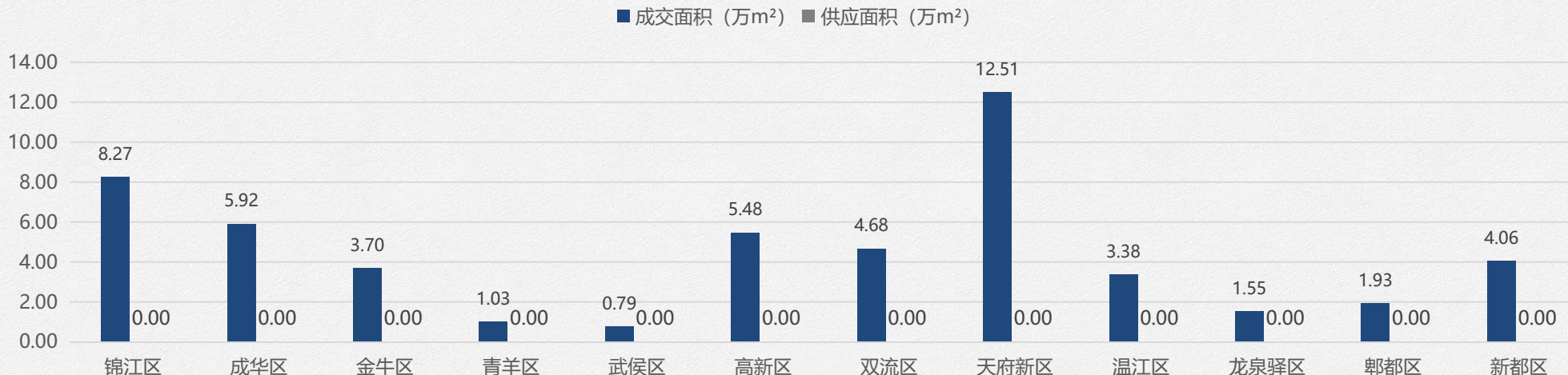
**成都供销：**大成都地区住宅市场供应量下降，本月共新增8.83万m<sup>2</sup>，成交量较上月下跌63.07%，供销比为0.11。

**城区供销：**本月一二圈层均无新增供应；主力销售城区为天府新区，成交面积为12.51万m<sup>2</sup>。

### 连续12个月一二三圈层商品住宅供销走势



### 本月一二圈层各城区住宅供需表 (2020.2)





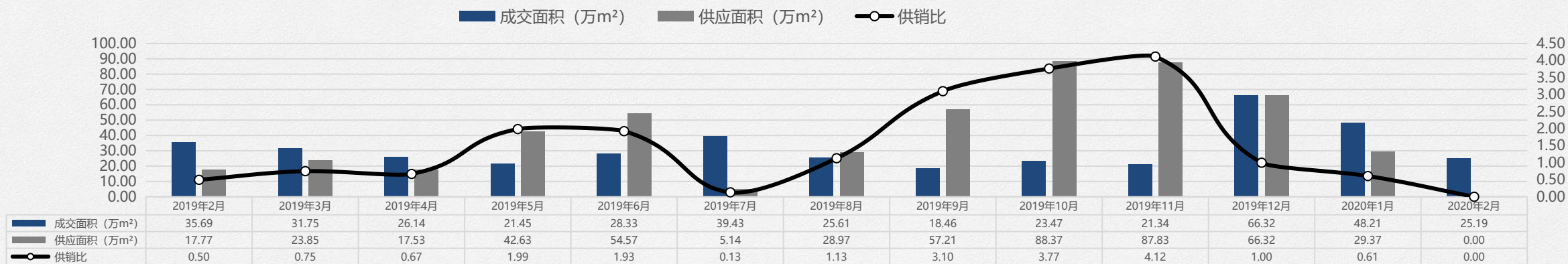
# 受疫情影响，一圈层供销量跌幅明显，但楼价较平稳，波动不大

**供应：**一圈层住宅无新增供应。

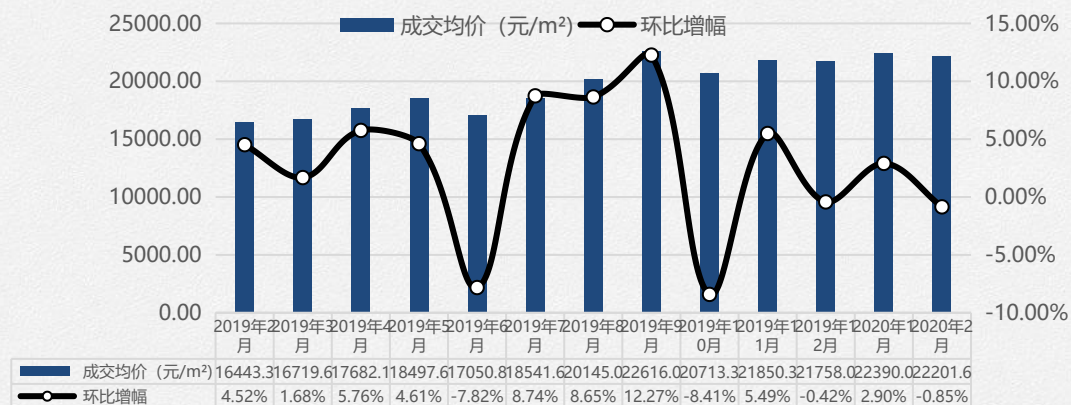
**成交：**一圈层住宅市场成交25.19万m<sup>2</sup>，环比下跌47.75%；成交均价22201.67元/m<sup>2</sup>，环比下0.85%。

**库存：**一圈层住宅库存量534.51万m<sup>2</sup>，去化周期约21个月，去化速度较上月减缓。

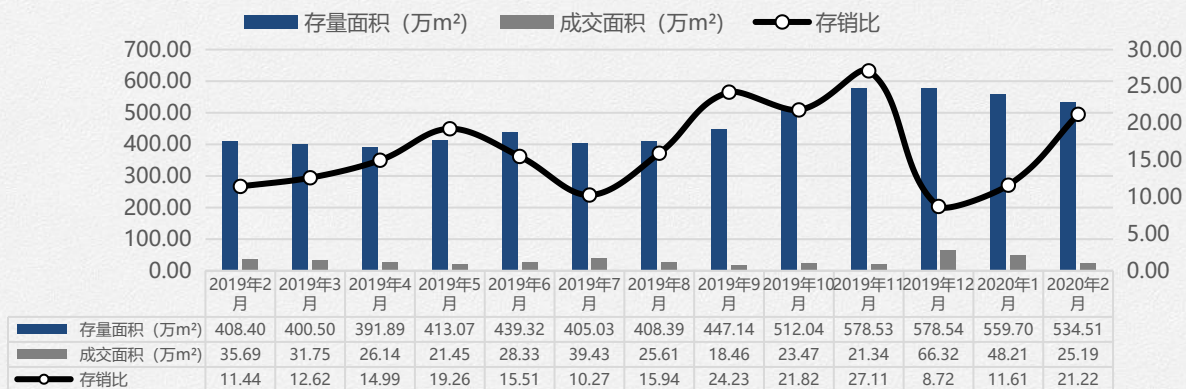
### 一圈层商品住宅供销走势



### 一圈层商品住宅成交均价走势



### 一圈层商品住宅存量面积走势





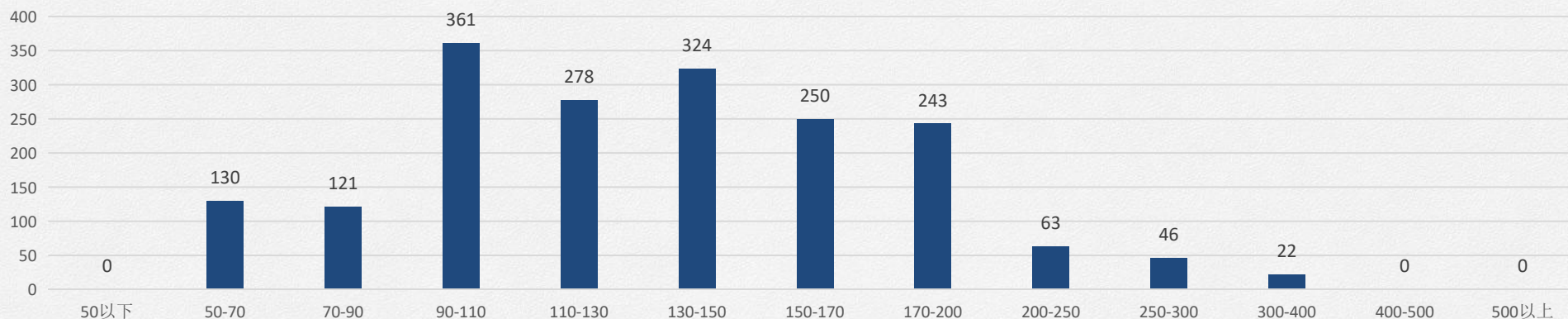
# 主力面积段为90-110m<sup>2</sup>，主力单价段为20000-25000元/m<sup>2</sup>

**成交面积：**本月主力成交面积段为90-110m<sup>2</sup>，其次为130-150m<sup>2</sup>。

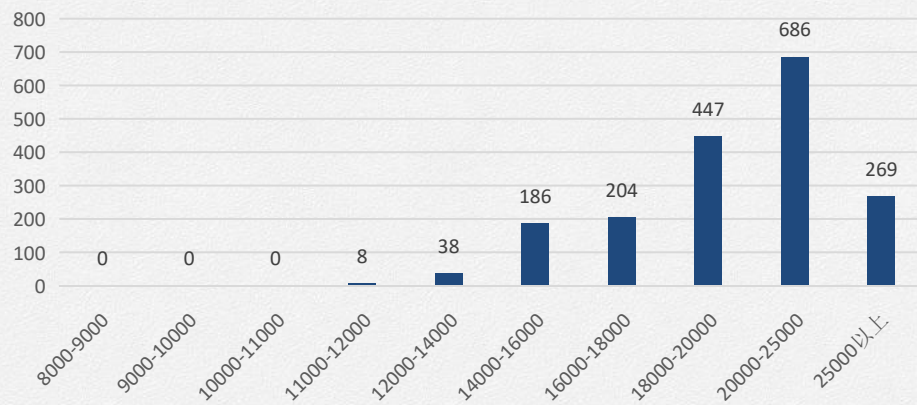
**成交单价：**成交占比最高的单价段为20000-25000元/m<sup>2</sup>，其次为18000-20000元/m<sup>2</sup>。

**成交总价：**成交占比最高的总价段为200-250万元。

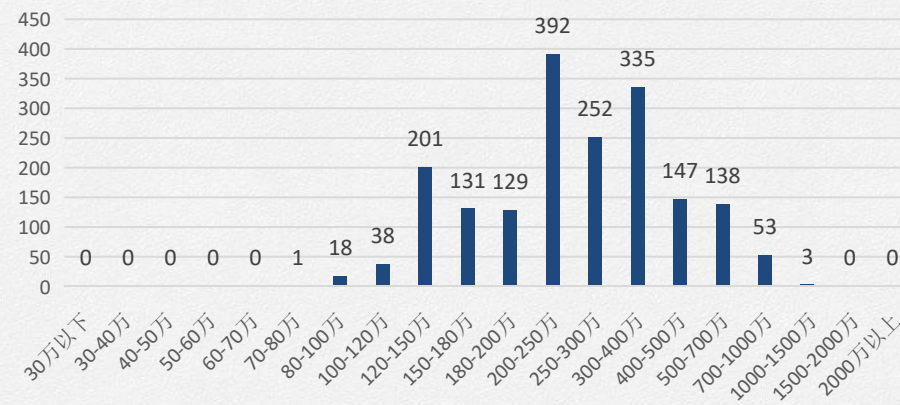
### 一圈层各面积段成交套数占比情况



### 一圈层各单价段成交套数占比情况



### 一圈层各总价段成交套数占比情况



## 本月一圈层主力成交面积段在90-110m<sup>2</sup>；二圈层主力成交面积段在90-130m<sup>2</sup>

排名	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	0	29	0	5	2	0
50-70	0	62	67	0	1	0	0	52	0	39	1	0
70-90	50	1	70	0	0	0	35	34	5	20	68	50
90-110	146	89	105	0	0	21	104	317	80	17	30	127
110-130	89	41	61	9	0	78	128	181	115	13	41	116
130-150	112	92	44	13	15	48	87	145	70	31	17	51
150-170	50	155	8	2	11	24	16	64	3	12	12	4
170-200	83	5	5	13	17	120	6	89	7	7	3	6
200-250	4	7	4	17	1	30	2	53	1	1	0	7
250-300	28	0	0	2	1	15	4	17	0	2	2	0
300-400	12	5	0	1	1	3	0	0	0	0	0	0
400-500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
500以上	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0



# 人居东湖长岛为主力备案项目，共计备案497套，成交均价为23835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	人居东湖长岛	497	23835
2	炎华置信花干集	238	18537
3	铁投紫瑞府	143	15637
4	首创天禧	115	19364
5	北大资源紫境府	108	20094
6	复地金融岛	84	30633
7	中建天府公馆	74	17921
8	华熙528艺术村	67	16721
9	青秀未遮山	55	17213
10	龙湖梵城	45	26664

### 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	人居东湖长岛	176271.4	23835
2	复地金融岛	49707.23	30633
3	炎华置信花干集	36880.3	18537
4	北大资源紫境府	34157.87	20094
5	铁投紫瑞府	33586.59	15637
6	中建天府公馆	20013.91	17921
7	首创天禧	18145.45	19364
8	龙湖梵城	18109.46	26664
9	太行瑞宏朗诗金沙城	18034.83	24497
10	青秀未遮山	13354.09	17213

### 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	人居东湖长岛	73954.82	23835
2	铁投紫瑞府	21478.7	15637
3	炎华置信花干集	19895.1	18537
4	北大资源紫境府	16999.1	20094
5	复地金融岛	16226.79	30633
6	中建天府公馆	11167.76	17921
7	首创天禧	9370.66	19364
8	青秀未遮山	7758.25	17213
9	太行瑞宏朗诗金沙城	7362.05	24497
10	龙湖梵城	6791.7	26664

## 受疫情影响，本月无开盘项目，仅有一个项目取得预售证

城区	项目名称	开盘时间	套数	面积区间 (m <sup>2</sup> )	开盘认购率	均价 (元/m <sup>2</sup> )	装标 (元/m <sup>2</sup> )
新津县	花样年看今朝	2020.3.13	345	131-144	/	11619-14792	2600



**04**

# 公寓市场

---



# 本月成都公寓市场供应量下滑，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6.45万 $m^2$ ，环比下跌73.35%；二圈层和三圈层无新增供应。

**成交：**一二圈层共成交公寓853套，环比下跌78.36%；销售金额5.54亿元，环比下跌78.46%。

2020年2月成都市商品房新增供应统计（以备案数据为准）

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	15.35	-92.08%	-81.66%	6.52	-86.22%	-75.66%	0	-100.00%	-100.00%	8.83	-87.97%	-68.19%
公寓	6.45	-73.35%	-71.00%	6.45	-47.17%	31.27%	0	-100.00%	-100.00%	0	-100.00%	-100.00%

2020年2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	5164	-66.48%	-62.48%	30.57	-82.64%	-78.05%	105.97	-62.87%	-45.06%
公寓	853	-78.36%	-78.41%	4.66	-78.52%	-76.93%	5.54	-78.46%	-79.51%

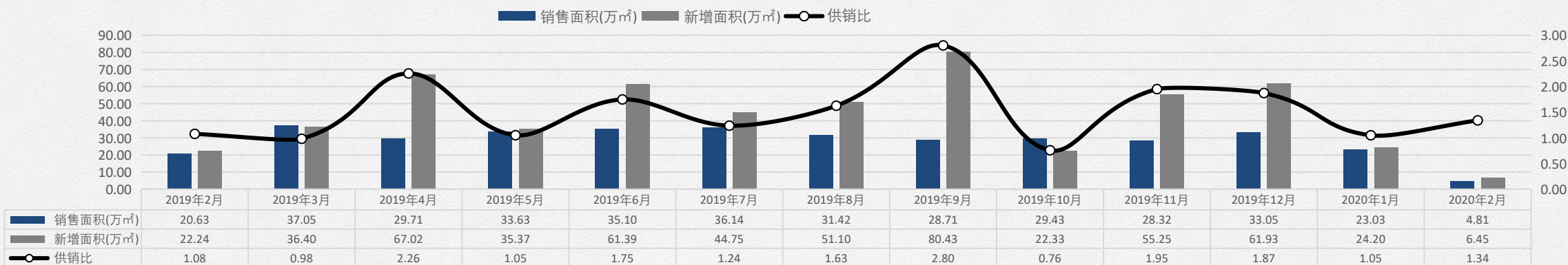


# 本月公寓市场温江区为主力成交区域，大成都地区公寓去化速度有所放缓

**成都供销：**本月大成都地区公寓市场新增供应量6.45万m<sup>2</sup>，环比下降73.35%；成交4.81万m<sup>2</sup>，环比下跌79.11%，供销比为1.34。

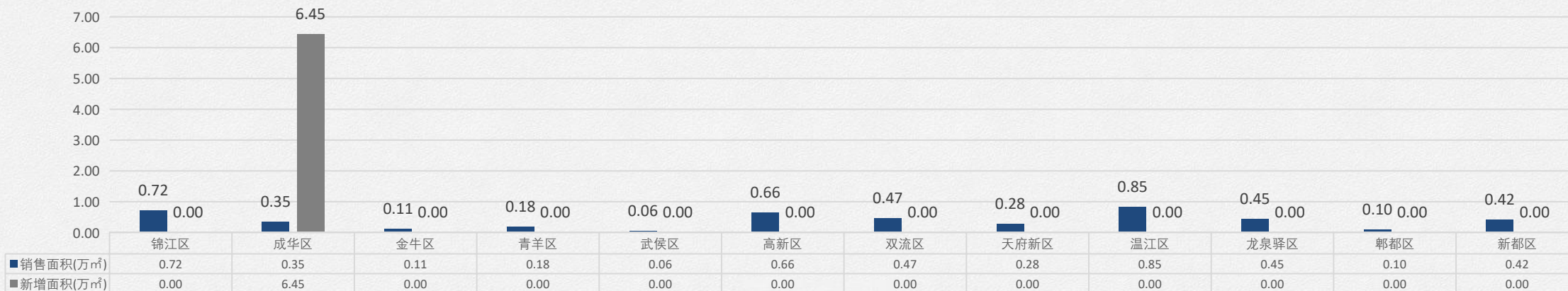
**城区供销：**本月公寓市场成华区主力供应6.45万m<sup>2</sup>（龙湖梵城项目为新增主力）；温江区公寓成交面积为4.1万m<sup>2</sup>，为主力成交城区。

### 近一年成都一、二、三圈层公寓供销走势



### 本月一二圈层城区公寓供需表 (2020.2)

■ 销售面积(万m<sup>2</sup>) ■ 新增面积(万m<sup>2</sup>)





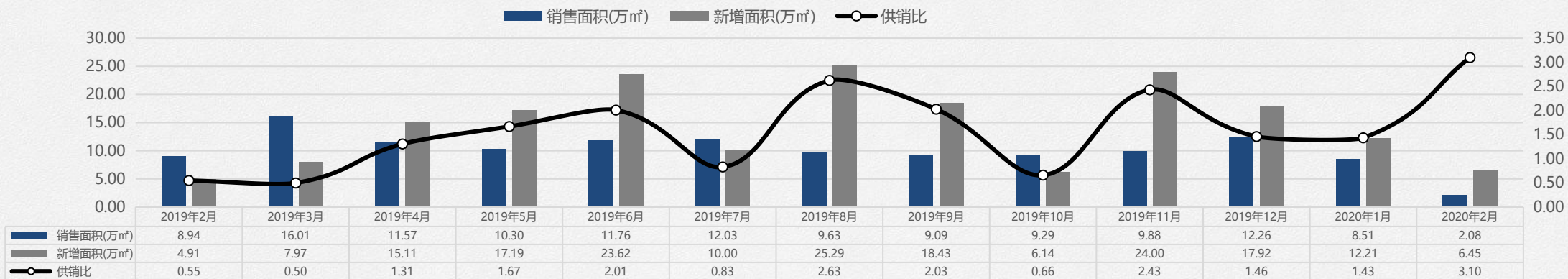
# 本月一圈层公寓供应量、成交量均有所下跌，存量不断扩大，去化周期将延长

**供应：**一圈层本月新增供应公寓6.45万m<sup>2</sup>，环比下跌89.3%，供销比3.1。

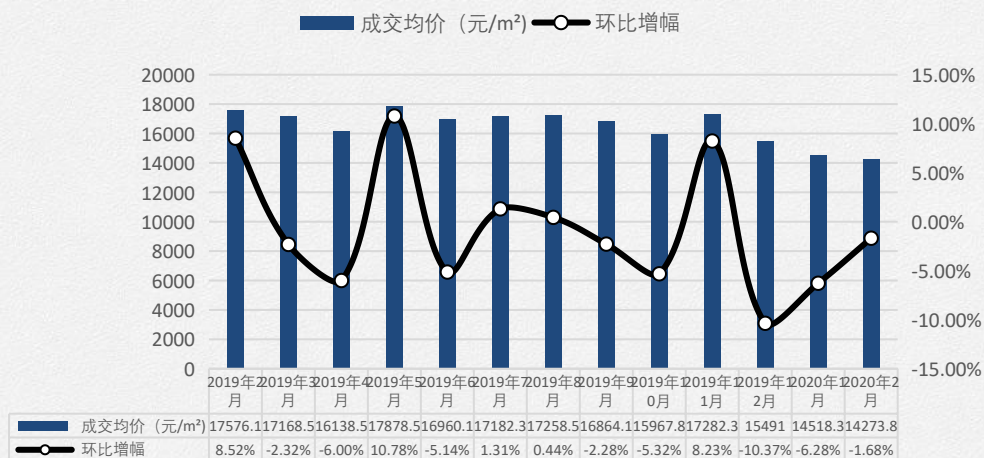
**成交：**一圈层本月公寓物业共成交2.08万m<sup>2</sup>，环比下跌75.56%，成交均价14273.83元/m<sup>2</sup>，环比下跌1.68%。

**库存：**一圈层公寓存量共计367.68万m<sup>2</sup>，公寓去化周期在176个月左右。

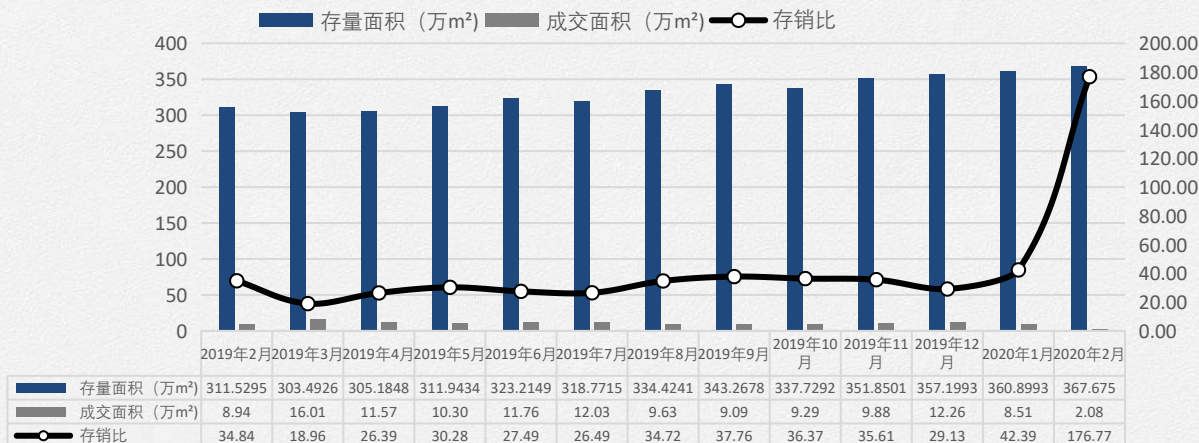
### 一圈层连续12个月公寓供销走势



### 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





# 华润自在域为主力备案项目，共计备案75套，成交均价12446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	华润自在域	75	12446
2	润达丰广场	37	20999
3	碧桂园沁云里	30	11200
4	中港ccpark	30	16022
5	中粮天府宸悦	26	16861
6	蓝光西环里	25	11814
7	华润东原时光绘	22	12733
8	保利星荟	15	14687
9	泊里中心	15	16914
10	城市春天	14	12339

### 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	华润自在域	3552.96	12446
2	花样年美年广场	3366.86	28294
3	碧桂园沁云里	2532.89	11200
4	中港ccpark	2502.85	16022
5	润达丰广场	2399.06	20999
6	中粮天府宸悦	2158.07	16861
7	蓝光西环里	1448.46	11814
8	泊里中心	1283.19	16914
9	城市春天	1127.61	12339
10	华润东原时光绘	1092.51	12733

### 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	华润自在域	2854.64	12446
2	碧桂园沁云里	2261.45	11200
3	中港ccpark	1562.12	16022
4	中粮天府宸悦	1279.92	16861
5	蓝光西环里	1226.08	11814
6	花样年美年广场	1189.96	28294
7	润达丰广场	1142.49	20999
8	城市春天	913.86	12339
9	华润东原时光绘	858	12733
10	泊里中心	758.65	16914

*05*

# 写字楼市场

---





# 本月成都写字楼仅有主城区供应，成交量与销售金额均有下跌

**供应：**本月写字楼无新增供应。

**成交：**一二圈层共成交写字楼14套，环比下跌86.92%，成交金额0.24亿元，环比下跌92.41%。

2020年2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	15.35	-92.08%	-81.66%	6.52	-86.22%	-75.66%	0	-100.00%	-100.00%	8.83	-87.97%	-68.19%
写字楼	0	-100.00%	-100.00%	0	-100.00%	-100.00%	0	-100.00%	-100.00%	0	-100.00%	-100.00%

2020年2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	5164	-66.48%	-62.48%	30.57	-82.64%	-78.05%	105.97	-62.87%	-45.06%
写字楼	14	-86.92%	-54.84%	0.13	-94.65%	-89.08%	0.24	-92.41%	-83.45%

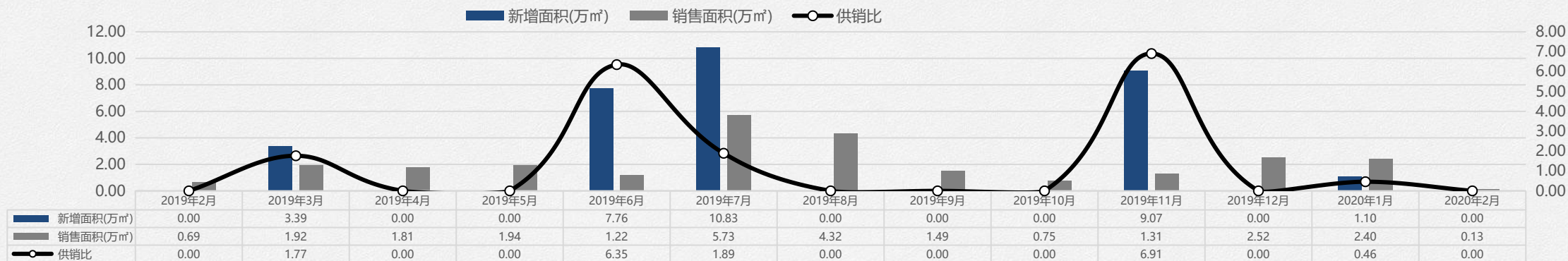
# 本月一圈层写字楼成交均价下滑，去化压力减小

**供应：**一圈层本月写字楼无供应。

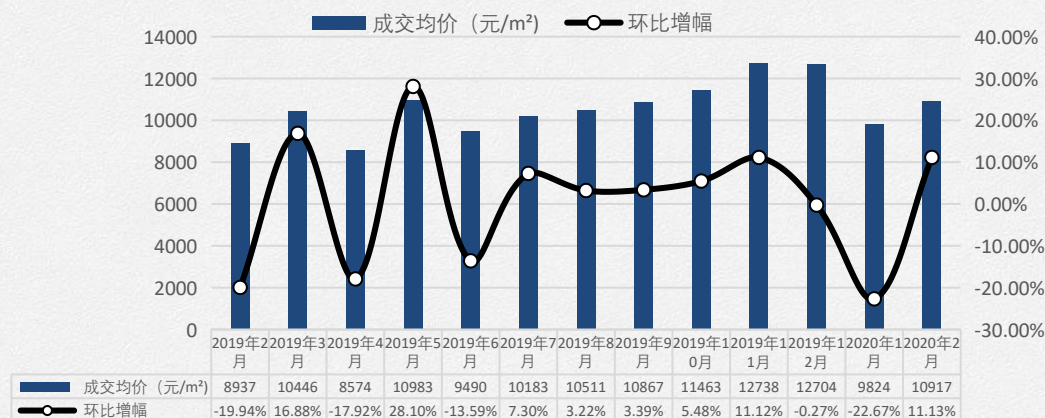
**成交：**一圈层本月写字楼共成交0.13万m<sup>2</sup>，环比下跌94.58%，成交均价4207元/ m<sup>2</sup>，环比下跌57.18%。

**库存：**一圈层写字楼存量共计224.70万m<sup>2</sup>，写字楼去化周期1728个月。

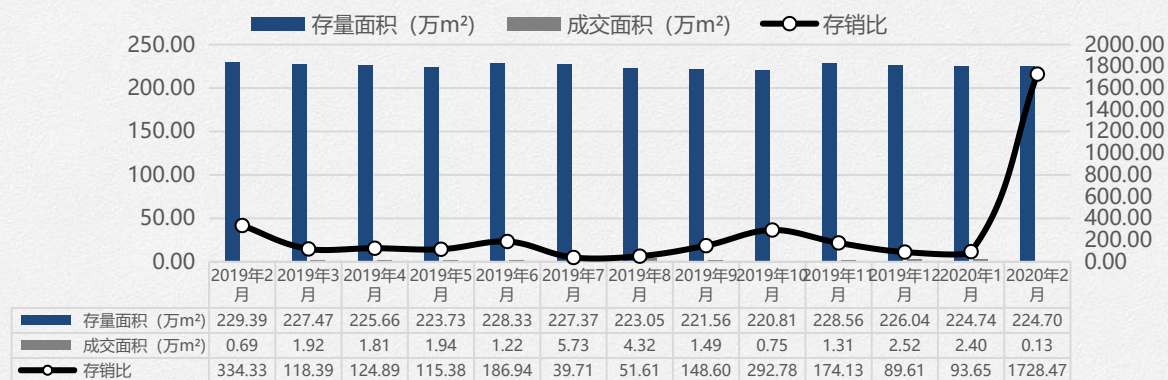
一圈层连续12个月写字楼供销走势



一圈层连续12个月写字楼成交均价走势



一圈层连续12个月写字楼存量走势图





# 招商中央华城为主力备案项目，共计备案11套，成交均价10753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	11	10753
2	雄川金融中心	1	14489

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	招商中央华城	1353.07	10753
2	雄川金融中心	83.62	14489

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	1258.28	10753
2	雄川金融中心	57.71	14489

*06*

# 商铺市场

---





# 本月成都商业市场整体供应量下跌，成交量与销售金额也均有小幅下跌

**供应：**一本月新增供圈层应商业0.07万m<sup>2</sup>，环比下跌99.26%，二圈层和三圈层无新增供应。

**成交：**一二圈层商业共成交129套，环比下跌87.33%，成交总金额2.13亿元，环比下跌91.57%。

2020年2月成都市商品房新增供应统计（以备案数据为准）

各圈层新增供应面积 (万m <sup>2</sup> )	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	15.35	-92.08%	-81.66%	6.52	-86.22%	-75.66%	0	-100.00%	-100.00%	8.83	-87.97%	-68.19%
商办(商业)	0.07	-99.26%	-98.94%	0.07	-98.49%	-98.30%	0	-100.00%	-100.00%	0	-100.00%	-100.00%

2020年2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 <sup>2</sup> )	销售套数 (套)			销售面积 (万m <sup>2</sup> )			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	5164	-66.48%	-62.48%	30.57	-82.64%	-78.05%	105.97	-62.87%	-45.06%
商业 (商铺)	129	-87.33%	-87.05%	0.59	-94.26%	-92.45%	2.13	-91.57%	-89.48%

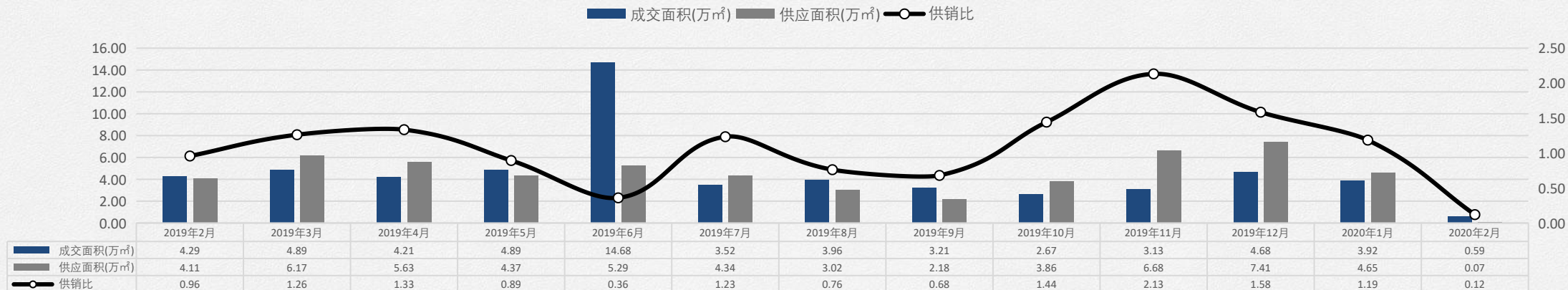
# 本月商铺市场成交量与供应量均有所下跌，去化周期延长

**供应：**一圈层新增供应商业0.6万m<sup>2</sup>，环比下跌87.09%，供销比为8.57；

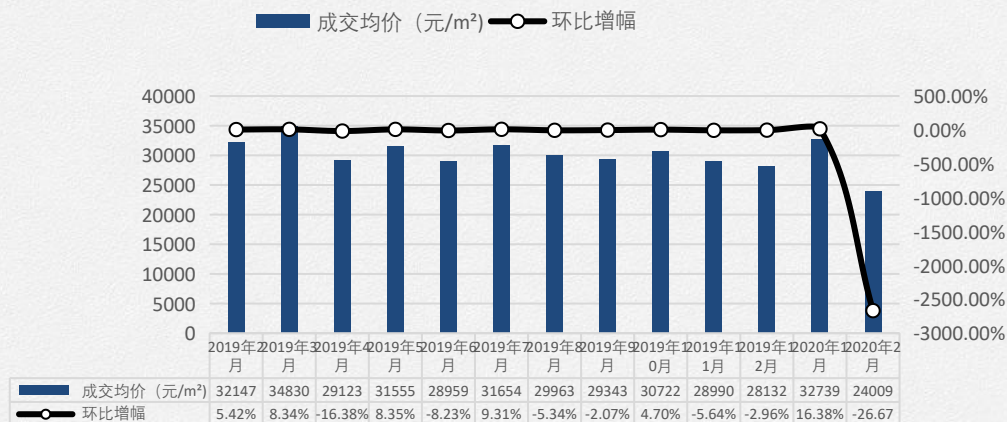
**成交：**一圈层成交面积共0.07万m<sup>2</sup>，环比下跌98.21%，成交均价24009元/ m<sup>2</sup>（佳兆业广场为成交主力拉低市场均价），环比下跌26.67%；

**库存：**一圈层库存量606 万m<sup>2</sup>，全部去化周期约1010个月。

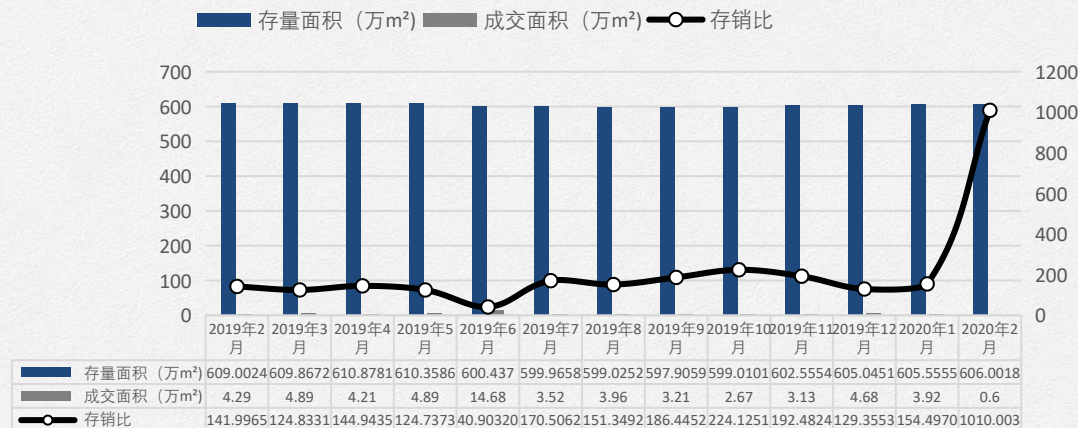
### 一圈层连续12个月商业供销走势



### 一圈层连续12个月商业成交均价走势



### 一圈层连续12个月商业存量走势图





# 成华奥园广场为主力备案项目，共计备案9套，成交均价27268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	成华奥园广场	9	27268
2	融创香璟台	9	29937
3	中南海棠集	6	30950
4	中铁信托大厦	5	12118
5	宸光和悦	3	25253
6	西城壹号	3	28741
7	中南融创玖华台	3	40881
8	华润东原时光绘	2	36911
9	佳兆业广场	2	14328
10	龙光世纪中心	2	28368

### 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	中铁信托大厦	2524.71	12118
2	融创香璟台	1464.32	29937
3	成华奥园广场	1177.31	27268
4	宸光和悦	1063.76	25253
5	佳兆业广场	634.74	14328
6	中南海棠集	601.8	30950
7	中南融创玖华台	597.6	40881
8	西城壹号	456.84	28741
9	首信红星国际广场（首信汇）	410.71	9368
10	北成8号	398.42	67724

### 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	中铁信托大厦	2083.44	12118
2	融创香璟台	489.14	29937
3	佳兆业广场	443.01	14328
4	首信红星国际广场（首信汇）	438.42	9368
5	成华奥园广场	431.76	27268
6	宸光和悦	421.25	25253
7	中南海棠集	194.44	30950
8	龙湖梵城	179.18	17186
9	领馆国际城	176.46	19355
10	西城壹号	158.95	28741

# 土地市场供销降温，溢价率下滑；整体市场供应下滑，去化力度不足，成交量下跌

## 土地

2月4日，成都市公共资源交易服务中心发布公告表示：因2020年春节假期延长，将顺延宗地的拍卖出让日期，顺延期约3-5天；本月土地供应市场明显降温。

## 住宅

受疫情影响，多处售楼部被迫关闭，线上销售稍显乏力，本月住宅市场供应量有所下滑，一二圈层总体销售金额较上月下跌57.56%。

## 公寓

本月成都公寓市场遇冷，客户出行受限，线上看房相比现场认同感低，市场观望情绪浓厚，购房需求被抑制。

## 写字楼

本月写字楼无新增供应，本月写字楼成交不足0.2万m<sup>2</sup>，环比下跌94.58%，库存消化周期拉长。

## 商铺

实体消费支撑不足，商铺交易市场仍将呈现走弱态势；市场短期内表现持续低迷，卖方或因个人经济问题急需套现而抛售，商铺价格或将下跌。





# THANKS

---

吉信行顾问事业部出品

前策•专题•市场报告

