



成都房地产市场1月报

吉信行顾问事业部

(2020年1月1日-2020年1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：

- 2020年房地产市场继续保持平稳健康发展，制定一城一策工作方案，坚持房住不炒。
- 中科院预测中心:2020年中国房价稳中有升。
- 银保监会：受疫情影响部分人群可合理延后还房贷！

时间	来源	主要内容
9月16日	凤凰网房产	地方两会诠释2020年楼市调控重点:房住不炒、一城一策 近期陆续召开的地方两会对外释放出2020年将“保持房地产市场平稳健康发展”、“房住不炒”和“制定一城一策工作方案”的工作目标和决心。总体而言，2020年房地产市场调控的主要目标是重塑房地产与宏观经济的关系，转变经济发展动能，实现经济高质量发展。这意味着，房地产将在国民经济中被重新定位，回归‘居住属性’，‘稳’将是未来房地产市场持久的、基本的趋势。从各地两会的表态看，“一城一策”将会在未来房地产市场调控中唱主角。值得注意的是，今年“一城一策”将更加注重与土地、金融、财税政策的联动，这就意味着未来，房地产市场调控的重点将会更多的回归基础性制度的建设，调控更加“多元化”，更加注重发挥政策之间的协同效应。 预计2020年房地产政策工作会有几大亮点和趋势。一是租赁住房将纳入房住不炒的大框架之中，租赁的价格和市场秩序会有更为系统的监管。二是去库存的政策会更加细化，对于部分物业会通过转性方式进行去库存，而对于这两年新出现的限竞房、共有产权住房等库存问题，则会给予更为明确的分配政策。三是人才和蓝领两类群体会成为重点保障的内容，体现了人口结构优化、住房民生问题保障的重要思路。
1月23日	搜狐网	预测中心预计，2020我国全年GDP增速为6.1%左右，房价约上涨6.1% 近日，中国科学院预测科学研究中心“2020年中国经济预测发布会”在中国科学院数学与系统科学研究院举行。发布会上预测中心发布了对2020年中国经济增长、投资、消费、进出口、国内物价和国际大宗商品价格、房地产、粮食产量等方面的年度预测值。 在不出现较大变数的前提下，预计2020年我国CPI将维持高位，全年约上涨3.6%，主要受到翘尾因素影响；PPI和PPIRM全年分别下降0.2%和0.6%。CPI同比涨幅的高点预期出现在1月份，为5.0%，上半年各月CPI涨幅都将在4.0%以上，第四季度有望逐步回落至3.0%以内；而PPI上半年可能均处于下降区间，下半年有望逐步微弱转正。预计2020年我国仍将维持CPI与PPI背离的局面。 在全球经济弱复苏、主要经济体货币政策维持宽松、中东局势不急剧恶化等基准情景下，预计2020年国际大宗商品价格将整体比较平稳，维持底部震荡走势。预计2020年CRB商品期货价格指数均值在180.4点左右，同比上涨约0.7%。预计2020年WTI原油期货均价在56.5美元/桶左右，同比下跌约0.9%；LME 3个月铜期货均价约为6178美元/吨，同比上涨约2.7%；CBOT 大豆、玉米和小麦均价将分别为916、385和493美分/蒲式耳，同比分别变动为3.0%、0.4%和-0.2%。 预计2020年全国商品房销售均价约为9753元/平方米，同比上涨约6.1%，增幅较2019年下降约0.6个百分点。在调控政策不出现明显调整的情况下，预计2020年房地产开发完成投资额增速和新开工面积增速均较2019年有所回落。商品房销售面积增速和销售额增速也将小幅回落。
1月26日	凤凰网房产	受疫情影响，暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限 1月26日，银保监会发布了《关于加强银行业保险业金融服务，配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》。 开辟金融服务绿色通道。各银行保险机构要进一步加大对疫区的支持，减免手续费，简化业务流程，开辟快速通道。要充分发挥银行信贷、保险保障、融资担保等多方合力，加强对社会民生重点领域金融支持。对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。对感染新型冠状病毒的出险理赔客户要优先处理，适当扩展责任范围，应赔尽赔。 做好受困企业金融服务。各银行保险机构要通过调整区域融资政策、内部资金转移定价、绩效考核办法等措施，提升受疫情影响严重地区的金融供给能力。对于受疫情影响较大的批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业，以及有发展前景但暂时受困的企业，不得盲目抽贷、断贷、压贷。鼓励通过适当下调贷款利率、完善续贷政策安排、增加信用贷款和中长期贷款等方式，支持相关企业战胜疫情灾害影响。 易居研究院智库中心研究总监严跃进就此表示，此次政策明确了房贷延后的思路，应该说是比较及时的。尤其是在假期延后的情况下，部分购房者确实会担心后续收入来源和还贷的问题。所以类似政策也有助于打消部分购房者的顾虑。

政策核心：

- 成都住房保障新政出炉，将分类施策解决住房困难，多渠道全面保障住有所居。
- 成都试行商品住宅“缺陷保险”，房子保修或更方便。
- 成都市住建局提示：二手房买卖、商品房网签备案等9类事项尽量网上办。

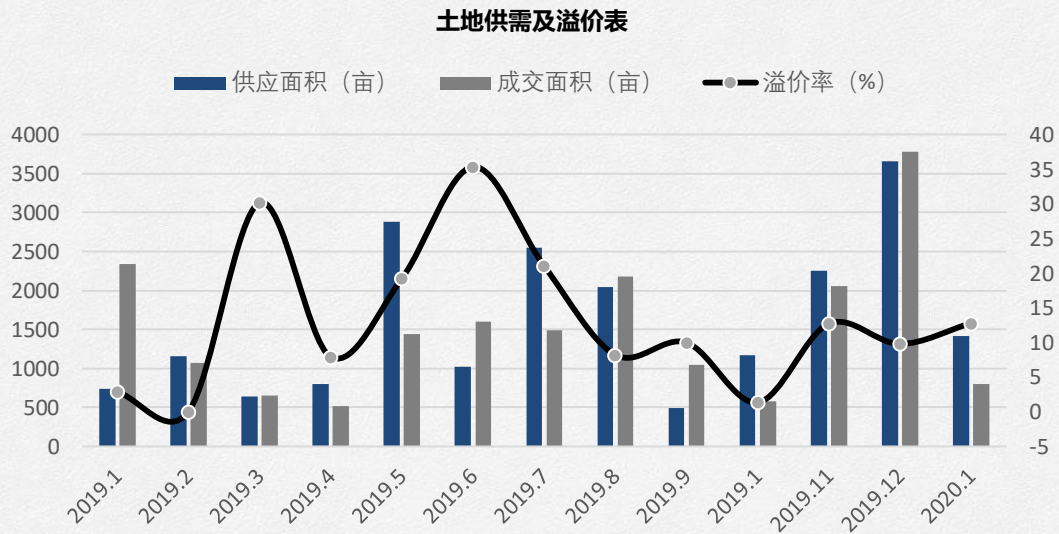
时间	来源	主要内容
1月14日	搜狐网	分类施策,成都出台新政保障这5类群体住有所居 1月9日，成都市人民政府出台了《关于进一步完善住房保障体系加快实现住有所居的实施意见》，《意见》提出，将以政府为主提供基本保障，通过保障性住房、人才公寓、产业功能区配套住房、棚改安置房、租赁补贴相结合的保障方式，努力实现城镇低保、低收入住房困难家庭应保尽保，城镇中等偏下收入住房困难家庭在合理轮候期内得到保障，积极解决新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员等新市民群体住房困难，并加大对符合条件的公共服务行业人员、产业功能区从业人员、新就业大学生和引进人才保障力度。 对成都市户籍低保、低收入家庭，以实物保障为主、租赁补贴为辅，实行应保尽保。对成都市户籍住房困难的低保家庭，成都将提供公租房或租赁补贴保障。公租房租金按廉租租金标准执行，并根据情况实行租金减免和物业服务费补贴。对成都市户籍住房困难的低收入家庭，提供公租房或租赁补贴保障。 对成都市户籍中等偏下收入家庭，以租赁补贴为主、实物保障为辅，合理解决居住需求，按不同收入区间确定发放比例。 对在成都市稳定就业的外来务工人员，通过租赁补贴、公租房或产业功能区配套住房，有效促进职住平衡。 对新就业大学生和引进人才，通过租赁补贴、人才公寓或产业功能区配套住房，支持解决阶段性住房困难。 对棚户区改造居民，通过安置补偿、新建安置房等方式，支持改善居住条件。将棚户区改造与住房保障有机结合，对原房屋建筑面积低于50平方米、成都市范围内无其他自有产权住房且符合城镇住房保障条件、选择实物安置的棚改居民，按不低于50平方米的标准户型进行安置，免收50平方米以内的补差款。
1月13日	搜狐网	成都商品住宅试点“住宅工程质量潜在缺陷保险” 近日，针对房屋质量缺陷问题，成都市人民政府官网正式发布确认了由成都市住房和城乡建设局成都市地方金融监督管理局联合印发的《成都市住宅工程质量潜在缺陷保险试点实施办法》（下称《办法》）。《办法》总则中明确，缺陷保险试行对象是国有企业投资的商品住宅，但同时鼓励其他投资性质的住宅工程实施缺陷保险。具体来说，就是建设单位应在工程概预算中计列缺陷保险费，并明确该费用专用于建设单位按照保险合同约定支付保险费用。《办法》还明确，保险公司与建设单位签订工程质量潜在缺陷保险合同后，还应当委托建设工程质量风险管理机构（以下简称风险管理机构）实施风险管理。要引入风险管理机构，定期检查评估工程质量问题，以有效监管具体工程项目；此外，对一些质量隐患问题，需要及时上报建设单位和住建行政主管部门。
1月27日	搜狐网	疫情影响，房产各类事项最好网上办理 1月27日，成都市住建局发布消息，为配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作，保障广大市民健康，同时为群众和企业提供高效优质服务，成都市市住建局温馨提示广大群众和企业尽量通过“天府市民云”APP、四川政务服务网成都站点、市住建局官方网站等途径远程办理9类政务服务事项。 节后，政务服务大厅将加强消毒与疫情防范，保持大厅清洁通风，做好办事群众的体温检测、分流等工作。确需前来政务服务大厅办事的群众，进入大厅时请配合做好体温检测，自觉佩戴口罩，做好防护措施。 这9项服务事项可在网上办： 1《个人住房信息查询记录》、《房屋信息查询记录》、《网签合同信息查询记录》、《交易房屋核实记录》查询 2、房屋租赁合同备案结果查询 3、存量房网签合同备案 4、房屋租赁网签备案 5、公共租赁住房保障补贴申请 6、商品房网签合同备案 7、建筑工程施工许可 8、建筑业企业（三级）资质（新办、增项、变更、延续等） 9、工程建设项目农民工工资代发专户业务

02

土地市场



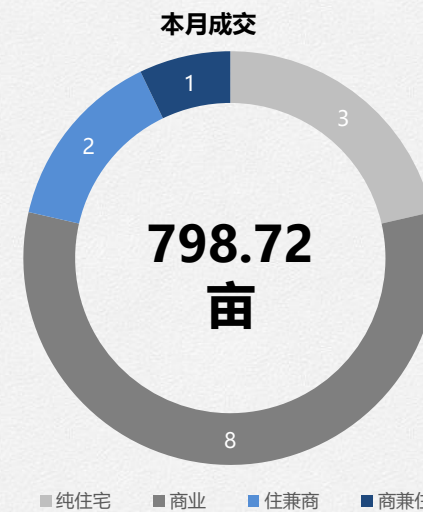
本月成都土地供应量与成交量均有所下跌，商业用地为市场主导



供应：本月共新增供应16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14宗地，面积合约798.72亩，土地类型以商业用地为主。

溢价率：本月成交土中溢价成交为6宗，其中青白江商业用地溢价率高达123.32%。



本月成都新增供应16宗土地，成交14宗土地

供应：新增供应16宗土地，面积合计1416亩，土地供应量较上月下跌61.3%。

成交：成交14宗地，面积合约798.72亩，土地成交量环比上月下跌78.9%。

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	双流区西航港街道	42.52	纯住宅	1.5	8100	拍卖	2020-02-25
2	双流区协和街道	85.99	纯住宅	1.5	9220	拍卖	2020-02-25
3	天府新区正兴街道	25.46	商业	8.5	853	拍卖	2020-02-25
4	天府新区正兴街道	188.40	住宅兼容商业	3	3839	拍卖	2020-02-25
5	成华区保和街道	50.12	商业	4	4095	挂牌	2020-02-24
6	天府新区正兴街道秦皇寺	250.06	住宅兼容商业	2.9	4150	拍卖	2020-02-24
7	天府新区正兴街道秦皇寺	56.27	商业	5.1	1428	拍卖	2020-02-24
8	龙泉驿区柏合镇	147.13	住宅兼容商业	1.8	4800	拍卖	2020-02-21
9	龙泉驿区大面街道	31.83	纯住宅	2	5600	拍卖	2020-02-21
10	大邑县安仁镇	47.81	商业兼容住宅	1.2	1688	拍卖	2020-02-14
11	大邑县沙渠镇兴城大道	99.83	住宅兼容商业	2	1125	拍卖	2020-02-14
12	大邑县沙渠镇兴城大道	74.43	住宅兼容商业	2	1125	拍卖	2020-02-14
13	大邑县沙渠镇兴城大道	80.39	住宅兼容商业	2	1125	拍卖	2020-02-14
14	新都区三河街道	56.76	商业	3	1295	挂牌	2020-02-20
15	金堂县淮州新城通航西区	101.13	商业	1.5	600	挂牌	2020-02-18
16	温江区万春镇	78.36	商业	1.5	1200	挂牌	2020-02-18

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	锦江区柳江街道	27.29	商业	4800	21833.20	0	2020-01-20	成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司
2	双流区永安镇松柏村1组	14	商业	1730	3228.10	0	2020-01-20	成都生物城建设有限公司
3	武侯区高升桥路21号	9	商业	12300	29510.20	0	2020-01-20	成都朋汇房地产开发有限公司，成都武侯文旅投资有限公司
4	武侯区新马路	111.64	住宅兼容商业	6730	178714.50	0.3	2020-01-20	成都南横置业有限公司（新南山控股）
5	天府新区万安街道	118.04	住宅兼容商业	10131	159352.90	50	2020-01-16	成都德容置业有限公司
6	大邑县晋原街道邑邛故道	14.67	商业	2140	3138.80	0	2020-01-15	大邑县现代农业发展投资有限公司，成都市蓉海社区项目投资管理有限公司
7	高新区西区合作北片区	85.93	商业	1501	10787.25	0	2020-01-15	成都高投西芯置业有限公司
8	成华区跳蹬河槐树店	75.39	商业	5260	79305.02	0	2020-01-10	成都东方希望天玺实业有限公司
9	新津县五津街道武阳南路	16.68	纯住宅	4200	14012.29	10.5	2020-01-08	成都华邑房地产开发有限公司
10	郫都区安德镇	137.67	商业	803	14730.96	0	2020-01-06	成都绿城川菜小镇实业有限公司
11	青白江区青江东路	12.79	商业	2260	3854.58	123.3	2020-01-06	成都泰业投资开发有限公司
12	高新西区电子科技大学旁	59.87	纯住宅	4009	24003.40	0	2020-01-03	成都高新区电子信息产业发展有限公司（高投）
13	青羊区苏坡街道	12.88	纯住宅	18400	23689.71	47.2	2020-01-03	成都中际天耀房地产开发有限公司（合信）
14	青羊区苏坡街道	102.88	商业兼容住宅	9100	156027.20	12.4	2020-01-03	广州冠君商业运营管理有限公司（龙湖）

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销量有所下滑，销售金额也小幅下跌

供应：一圈层住宅市场本月新增供应29.37万㎡,环比下降55.71%；二圈层住宅新增供应57.29万㎡，环比下降58.94%；三圈层新增供应72.46万㎡，环比下降53.22%；

成交：一圈层和二圈层住宅销售套数10341套，环比下跌31.97%，同比下跌24.34%；销售金额231.28亿元，环比下跌27.63%，同比上涨5.06%。

2020年1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㎡)	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	193.9	-48.50%	-8.22%	47.33	-31.22%	81.74%	73.20	-53.94%	-63.57%	73.37	-34.42%	151.98%
住宅市场	159.12	-55.89%	-33.53%	29.37	-55.71%	-11.13%	57.29	-58.94%	-48.95%	72.46	-53.22%	-22.99%

2020年1月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

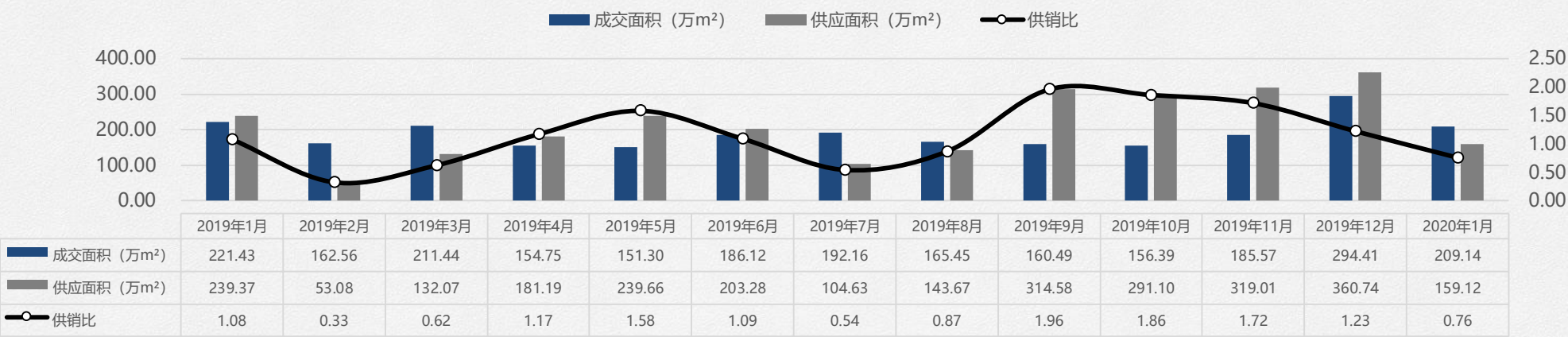
成都一二圈层销售面积(万㎡)	销售套数（套）			销售面积（万㎡）			销售金额（亿元）		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	15407	-26.19%	-37.08%	176.12	-26.61%	-30.52%	285.43	-21.61%	-29.32%
住宅市场	10341	-31.97%	-24.34%	141.73	-61.47%	-16.17%	231.28	-27.63%	5.06%

本月住宅市场天府新区为主力销售城区，大成都地区供销量齐跌

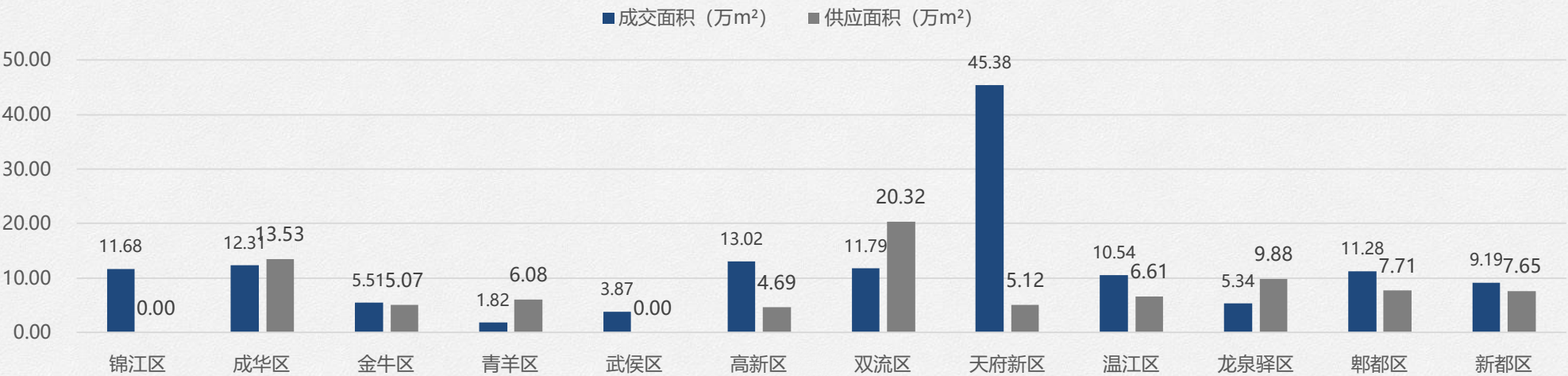
成都供销：大成都地区住宅市场供应量下降，本月共新增159.12万m²，成交量较上月下跌28.96%，供销比为0.76。

城区供销：本月锦江及武侯区无新增供应；主力销售城区为天府新区，成交面积45.38万m²（天投东鑫苑和川发天府上城拉高天府新区整体销量）。

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 (2020.1)



备注：数据来源，锐理数据库

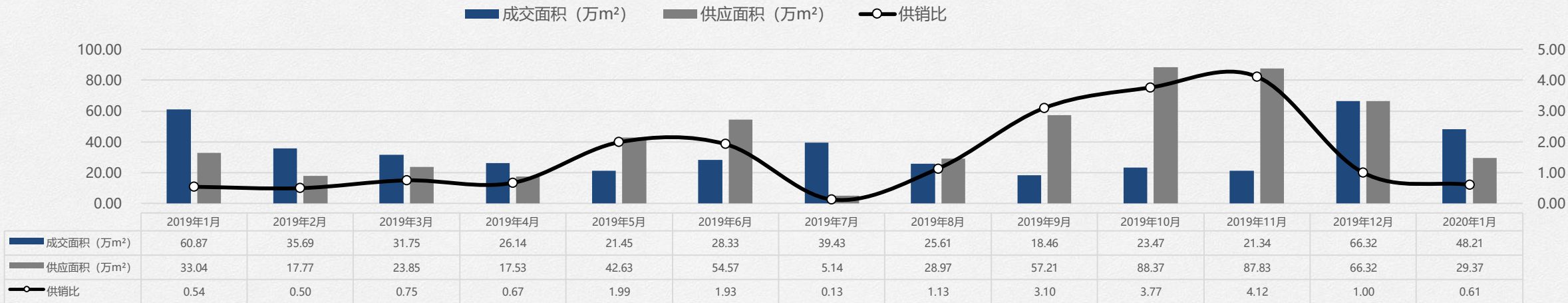
受春节及疫情影响，一圈层供销量跌幅明显，楼价平稳

供应：一圈层住宅新增供应29.37万m²，环比下降55.71%；

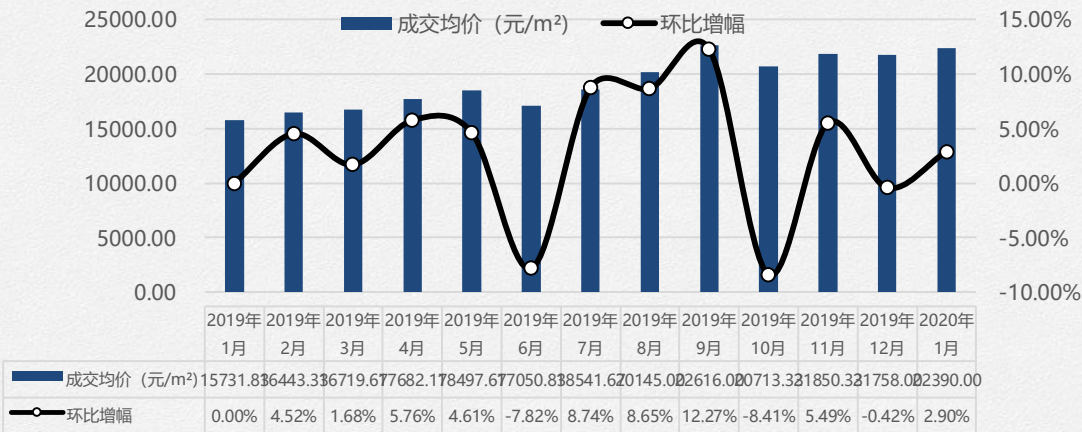
成交：一圈层住宅市场成交48.21万m²，环比下跌27.31%；成交均价22390元/m²，环比上涨2.9%；

库存：一圈层住宅库存量559.70万m²，去化周期约12个月，去化速度较上月减缓。

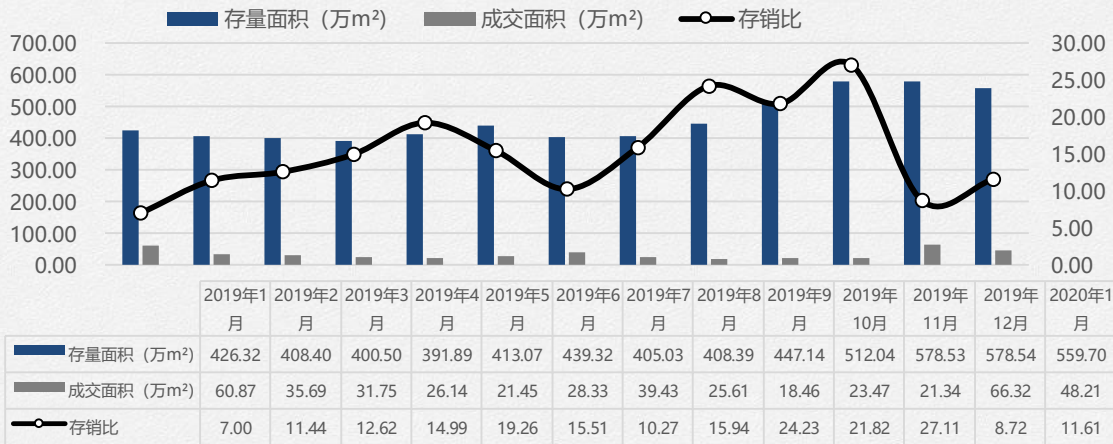
一圈层商品住宅供销走势



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



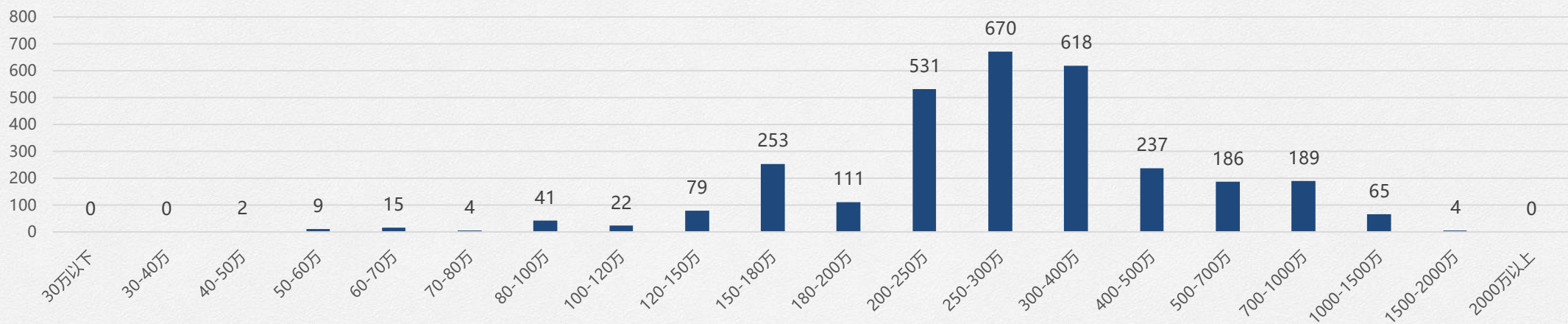
主力面积段为130-150m²，主力单价段为20000-25000元/m²

成交面积：本月主力成交面积段为130-150m²，其次为110-130m²。

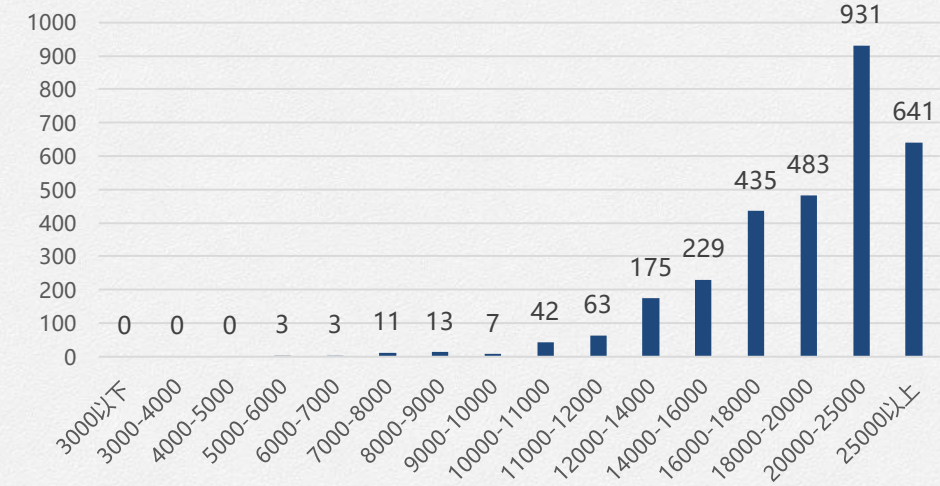
成交单价：成交占比最高的单价段为20000-25000元/m²，其次为25000元/m²以上。

成交总价：成交占比最高的总价段为250-300万元，主力成交项目为中建天府公馆、人居东湖长岛及伊泰天骄。

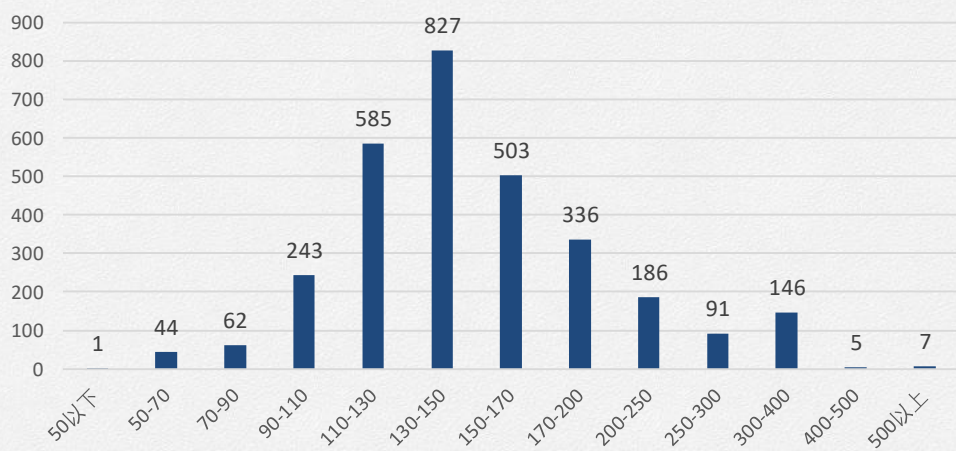
一圈层各总价段成交套数占比情况



一圈层各单价段成交套数占比情况



一圈层各面积段成交套数占比情况



备注：数据来源，锐理数据库

本月一圈层主力成交面积段在130-150m²；二圈层主力成交面积段在110-130m²

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	1	0	0	0	0	0	0	2	0	9	15	0
50-70	5	33	0	0	0	6	3	26	1	32	4	1
70-90	4	16	1	2	0	39	109	42	23	94	227	62
90-110	71	80	13	1	0	78	206	529	310	60	111	259
110-130	90	132	126	0	0	237	247	787	388	96	353	279
130-150	130	251	193	11	55	187	235	949	138	72	120	165
150-170	38	261	39	3	83	79	94	389	14	49	23	23
170-200	25	57	9	23	80	142	30	311	12	35	80	4
200-250	9	37	6	39	9	86	11	185	16	6	3	2
250-300	52	2	0	6	2	29	8	37	0	1	6	1
300-400	139	0	0	4	2	1	2	5	0	1	2	0
400-500	4	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
500以上	4	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0

中建天府公馆为主力备案项目，共计备案317套，成交均价为17433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	中建天府公馆	317	17433
2	人居东湖长岛	233	24138
3	伊泰天骄	192	28115
4	中南融创玖华台	189	21014
5	朗诗上林熙华府	175	16625
6	北大资源紫境府	167	19980
7	中南樾府	124	12940
8	当代璞誉（天际锦上府（格拉斯公馆））	116	23928
9	爱在城南	112	15408
10	华熙528艺术村	110	19757

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	伊泰天骄	182064.14	28115
2	中建天府公馆	80730.08	17433
3	人居东湖长岛	76836.45	24138
4	中南融创玖华台	58968.44	21014
5	复地金融岛	49772.49	32853
6	北大资源紫境府	46823.48	19980
7	当代璞誉（天际锦上府（格拉斯公馆））	45703.35	23928
8	朗诗上林熙华府	41041.36	16625
9	中国铁建西派澜岸	39037.50	27268
10	龙湖梵城	38260.98	26565

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	伊泰天骄	64756.41	28115
2	中建天府公馆	46307.67	17433
3	人居东湖长岛	31832.58	24138
4	中南融创玖华台	28061.74	21014
5	复地金融岛	15149.87	32853
6	北大资源紫境府	23434.86	19980
7	当代璞誉（天际锦上府（格拉斯公馆））	19100.73	23928
8	朗诗上林熙华府	24686.41	16625
9	中国铁建西派澜岸	14316.16	27268
10	龙湖梵城	14402.93	26565

本月共计28个住宅项目取得预售证，其中主城区有9个项目

编号	区域	项目名称	开盘时间	套数	面积区间 (㎡)	均价 (元/ ㎡)	装标 (元/ ㎡)
1	温江区	品润金樽府	2020-1-2	203	81.7-101.32	6378-7930	清水
2	成华区	中车共享家	2020-1-2	332	127.63-156.68	21900	3251
3	龙泉驿区	锦麟府	2020-1-2	326	115.33-313.79	12687-25125	3304
4	新都区	格林城市花园	2020-1-3	467	66.95-123.8	9415-10289	2573
5	郫都区	时代风华雅苑	2020-1-4	222	113.09-152.91	12010-19253	1500
6	双流区	璟悦府二期	2020-1-6	98	128.42-157.5	洋房9800-12967；联排14100-16500	清水
7	温江区	金色湖岸二期	2020-1-6	276	104-140	8388-8938	2408
8	天府新区	保利泊苑	2020-1-6	212	114-170	21000	4985
9	双流区	陆铭府四期	2020-1-6	320	74.4-120.37	11700	清水
10	双流区	河畔府邸一期	2020-1-6	266	110.37-135.54	14990-16788	3490
11	双流区	云尚花园	2020-1-7	359	47.19-115.53	11847-14420	清水
12	青羊区	金沙宸宇公馆	2020-1-8	436	85-142	25481-32381	5790
13	高新南区	中洲锦城湖岸小区	2020-1-9	182	142.1-189.64	26311-28209	清水
14	郫都区	鑫苑城	2020-1-9	387	117.79-135.73	8928-11778	3892.73

编号	区域	项目名称	开盘时间	套数	面积区间 (㎡)	均价 (元/ ㎡)	装标 (元/ ㎡)
15	成华区	大陆潮里	2020-1-9	175	101.29-213.71	13999-17428	3650
16	双流区	天湖湾小区	2020-1-10	272	139.09-149.06	21000-24000	4850
17	新都区	璟云庭	2020-1-10	176	144.61-203.25	17054-20921	清水
18	天府新区	海伦天麓小区	2020-1-13	120	140-162.13	12944-15784	清水
19	简阳市	金湖龙庭	2020-1-19	156	98.88-100	11610-11750	清水
20	成华区	锦樾府	2020-1-21	168	102.11-129.24	21750	3510
21	金牛区	西宸原著小区	2020-1-21	102	172.65-230.69	28900	清水
22	双流区	湖岸名邸	2020-1-21	412	105.43-135.99	18429-25128	2999
23	青羊区	绿地新里城	2020-1-22	54	123.65-153.23	16598-17988	3798.86
24	龙泉驿区	东岸兰庭	2020-1-22	207	99.56-117.59	14185-16547	2832
25	成华区	首创天禧小区	2020-1-23	321	77.89-138.99	18731-22549	清水
26	金牛区	保利天汇广场	2020-1-23	234	123.61-153.37	12522-14693	清水
27	龙泉驿区	龙润丰锦苑	2020-1-23	223	95.85-179.18	14662-17730	清水
28	新都区	保利狮子湖小区	2020-1-23	12	148.77-149.45	17038-20985	清水

备注：数据来源，锐理数据库

本月主城区及近郊共计21个住宅项目开盘，其中有5个项目认购率达100%

2020.1主城区新开盘项目						
项目	城区	物业形态	推出套数	认购率（%）	成交价格（元/m²）	精装标准（元/m²）
金沙宸宇	青羊区	高层	436	29.59	28977	5790
北辰朗诗南门绿郡	高新区	联排别墅	4	25	23999	0
中车共享城	成华区	高层	332	65.06	小高层22215元/平米，中高层19665元/平米	3351
华府金沙名城	青羊区	超高层	316	29.43	27065	5682
炎华置信花千集	金牛区	高层	583	100	18361	0
中建天府公馆	高新区	超高层	432	100	高层18189元/平米，超高层18033元/平米	4200
2020.1近郊新开盘项目						
项目	城区	物业形态	推出套数	认购率（%）	成交价格（元/m²）	精装标准（元/m²）
恒大御景	温江区	高层	276	39.86	8700	2408
保利天空之城	天府新区	小高层	212	17.45	22326	4985
远大中央公园	天府新区	高层	372	100	14859	5099
空港陆号	双流区	中高层	320	97.19	11543	0
光华瑞廷	温江区	高层	384	100	6835	0
河畔府邸	双流区	中高层	266	9.02	15717	3490
空港云尚	双流区	中高层	359	7.52	12540	0
品润金樽府	温江区	中高层、高层	203	100	7152-7508	0
中铁城	温江区	小高层、高层	442	58.82	7759-8972	0
海伦春天	天府新区	多层	70	57.14	19241	0
麦田国际社区	新都区	高层	467	26.55	10116	2573
金安花苑	郫都区	中高层	64	100	4794	0
和瑞锦府	新都区	中高层	442	20.59	6965	0
中粮观澜祥云	天府新区	高层	289	51.9	20311	4160
保峰玖著	新都区	中高层、高层	347	94.24	10198	0

备注：数据来源，锐理数据库

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24.20万㎡，环比下跌60.92%；二圈层新增供应11.08万㎡，环比下跌70.95%，三圈层新增供应0.91万㎡，环比下跌84.46%。

成交：一二圈层共成交公寓3941套，环比下跌31.82%；销售金额25.72亿元，环比下跌33.56%。

2020年1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㎡)	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	193.9	-48.50%	-8.22%	47.33	-31.22%	81.74%	73.20	-53.94%	-63.57%	73.37	-34.42%	151.98%
公寓	24.20	-60.92%	13.82%	12.21	-31.82%	136.71%	11.08	-70.95%	-30.69%	0.91	-84.46%	630.91%

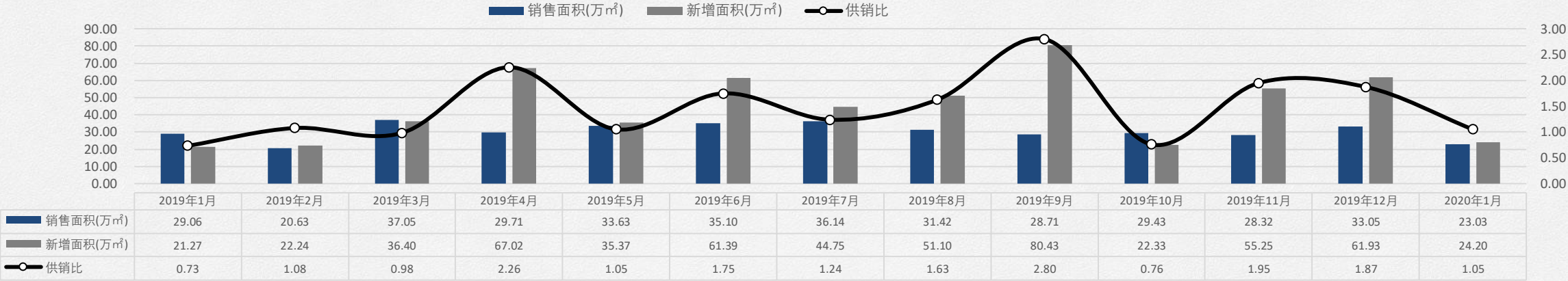
2020年1月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

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	15407	-26.19%	-37.08%	176.12	-26.61%	-30.52%	285.43	-21.61%	-29.32%
公寓	3941	-31.82%	-19.78%	21.69	-30.05%	-19.69%	25.72	-33.56%	-31.07%

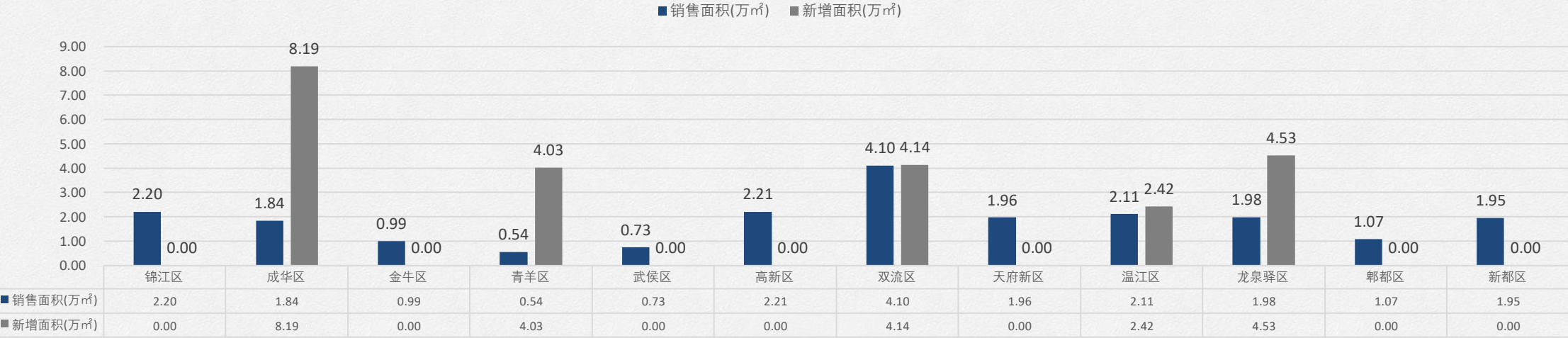
本月公寓市场双流区为主力成交区域，大成都地区公寓去化速度有所放缓

成都供销：本月大成都地区公寓市场新增供应量24.20万m²，环比下降60.92%；成交23.03万m²，环比下跌30.32%，供销比为1.05。
城区供销：本月公寓市场成华区主力供应8.19万m²；双流区公寓成交面积为4.1万m²，为主力成交城区。

近一年成都一、二、三圈层公寓供销走势



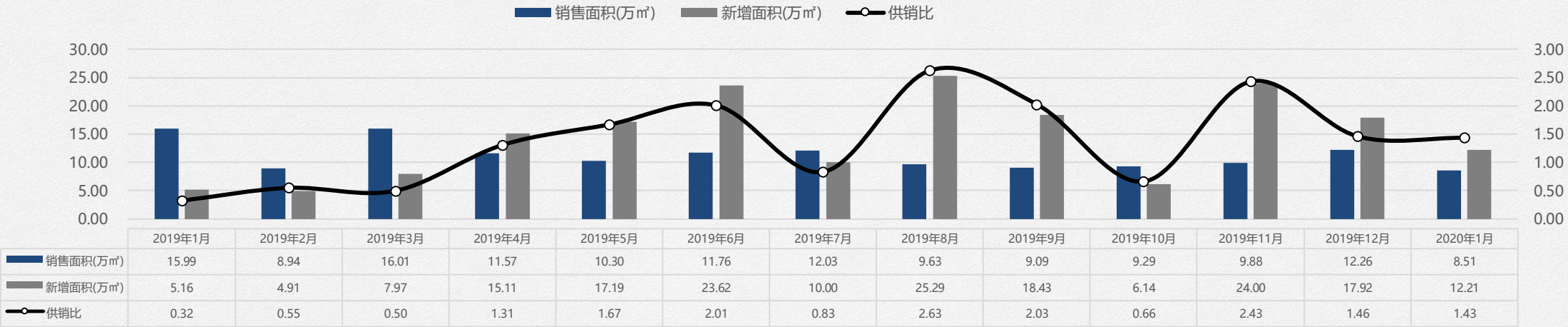
本月一二圈层城区公寓供需表 (2020.1)



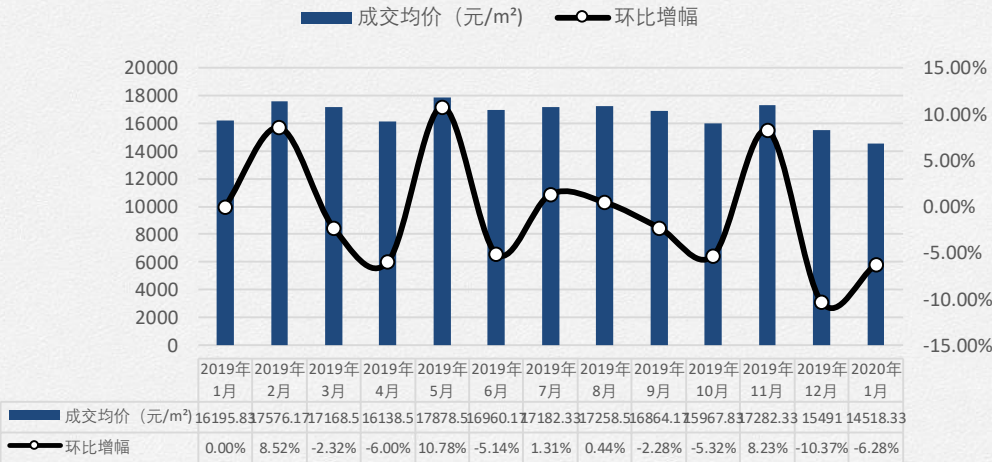
本月一圈层公寓供应量、成交量均有所下跌，存量不断扩大，去化周期再延长

供应：一圈层本月新增供应公寓12.21万m²，环比下跌31.86%，供销比1.43；
成交：一圈层本月公寓物业共成交8.51万m²，环比下跌30.59%，成交均价14518元/m²，环比下跌6.28%；
库存：一圈层公寓存量共计360.89万m²，公寓去化周期在42个月。

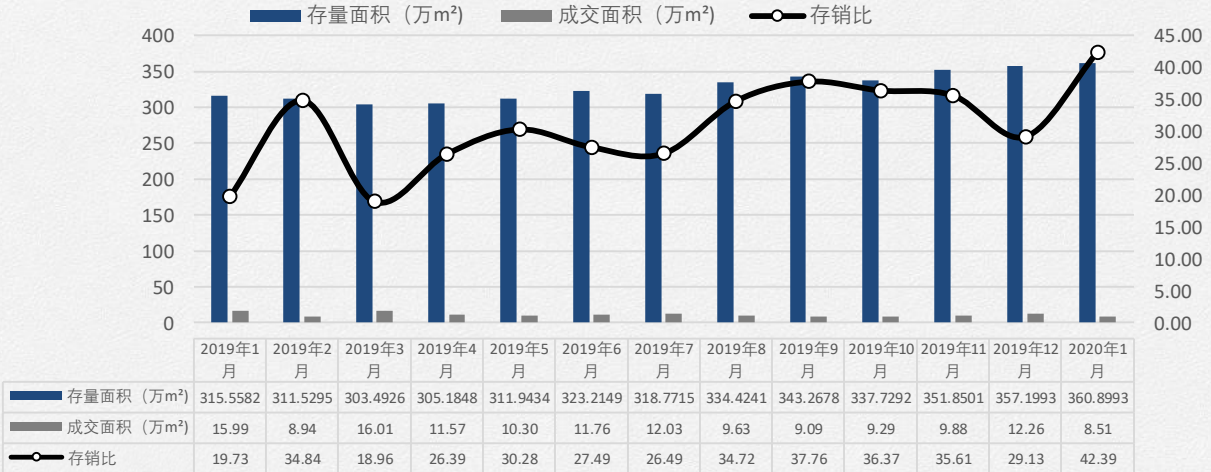
一圈层连续12个月公寓供销走势



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



备注：数据来源，锐理数据库

华润自在城为主力备案项目，共计备案118套，成交均价12447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	118	12447
2	融创玖樾台	112	10026
3	恒大珺临阁	74	14197
4	保利星荟	67	14898
5	电建地产泛悦城市广场	63	11154
6	华润东原时光绘	63	12901
7	蓝光西环里	62	12403
8	中港ccpark	61	15895
9	恒大曹家巷广场	58	14620
10	泊里中心	50	17263

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	融创玖樾台	6563.57	10026
2	海洋中心	6074.58	15167
3	华润自在城	5621.09	12447
4	恒大珺临阁	5607.80	14197
5	恒大曹家巷广场	5371.51	14620
6	蓝光西环里	5009.27	12403
7	托尼洛兰博基尼酒店	4783.96	48733
8	中港ccpark	4688.99	15895
9	泊里中心	4252.28	17263
10	保利星荟	4187.34	14898

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	融创玖樾台	6546.26	10026
2	华润自在城	4515.86	12447
3	蓝光西环里	4038.71	12403
4	海洋中心	4005.02	15167
5	恒大珺临阁	3949.99	14197
6	恒大曹家巷广场	3673.97	14620
7	电建地产泛悦城市广场	3326.40	11154
8	中港ccpark	2949.93	15895
9	保利星荟	2810.76	14898
10	泊里中心	2463.20	17263

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：大成都本月只有一圈层供应1.10万m²,大成都供应量同比上涨40.83%。

成交：一二圈层共成交写字楼107套，环比下跌30.97%，成交金额3.16亿元，环比下跌20.78%。

2020年1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	193.9	-48.50%	-8.22%	47.33	-31.22%	81.74%	73.20	-53.94%	-63.57%	73.37	-34.42%	151.98%
写字楼	1.10	0	40.83%	1.10	0	0	0	0	-100%	0	0	0

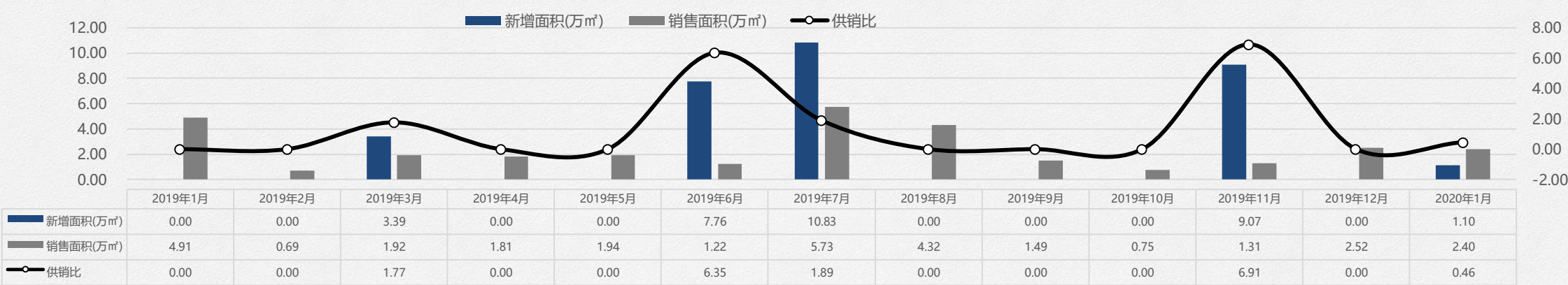
2020年1月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

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	15407	-26.19%	-37.08%	176.12	-26.61%	-30.52%	285.43	-21.61%	-29.32%
写字楼	107	-30.97%	-62.72%	2.43	-20.56%	-61.41%	3.16	-20.78%	-61.85%

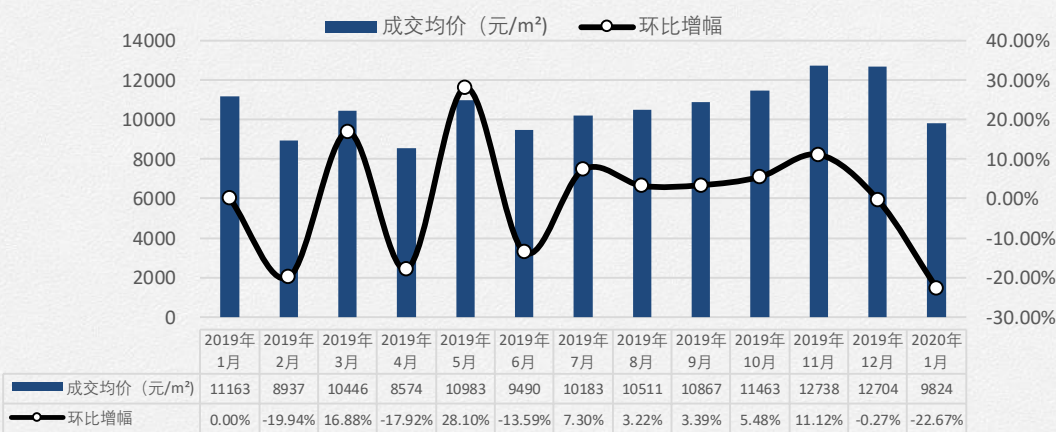
本月一圈层写字楼成交均价下滑，去化量同上月相比无明显变化

供应：一圈层本月写字楼新增供应1.1万m²；
成交：一圈层本月写字楼共成交2.4万m²，环比下跌4.76%，成交均价9824元/ m²，环比下跌22.67%；
库存：一圈层写字楼存量共计224.74万m²，写字楼去化周期94个月。

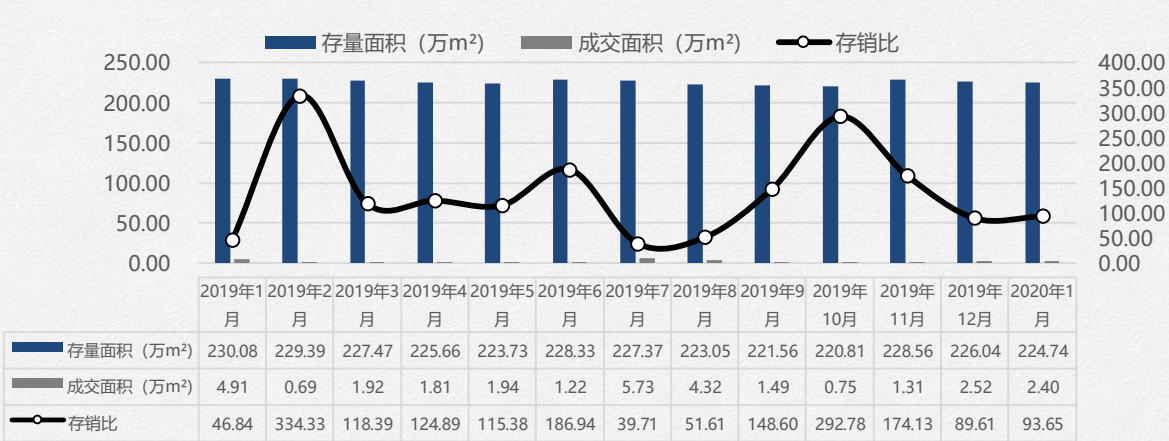
一圈层连续12个月写字楼供销走势



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



备注：数据来源，锐理数据库

佳年华广场为主力备案项目，共计备案46套，成交均价14504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/㎡)
1	佳年华广场	46	14504
2	招商中央华城	21	10465
3	雄川金融中心	13	14526
4	万科天荟	8	12208
5	中国铁建广场	4	12220
6	绿地之窗（创源中心）	2	11448
7	曙光国际	2	14638
8	天悦城	2	11551
9	成都新世纪环球中心	1	9951
10	绿地中心	1	11388

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	佳年华广场	17468.98	14504
2	绿地之窗（创源中心）	5210.99	11448
3	万科天荟	2613.45	12208
4	招商中央华城	2323.56	10465
5	雄川金融中心	1085.69	14526
6	中国铁建广场	913.53	12220
7	天悦城	473.52	11551
8	世豪广场（苹果之城）	261.59	9887
9	绿地中心	247.77	11388
10	誉峰	230.16	16121

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	佳年华广场	12044.22	14504
2	绿地之窗（创源中心）	4551.88	11448
3	招商中央华城	2220.42	10465
4	万科天荟	2140.77	12208
5	中国铁建广场	747.56	12220
6	雄川金融中心	747.41	14526
7	天悦城	409.93	11551
8	世豪广场（苹果之城）	264.58	9887
9	绿地中心	217.57	11388
10	成都新世纪环球中心	203.50	9951

备注：数据来源，锐理数据库

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9.48万㎡，环比下跌77.19%，二圈层供应4.83万㎡，环比下跌85.58%，三圈层无供应。
成交：一二圈层商业共成交1018套，环比下跌9.99%，成交总金额25.27亿元，环比下跌4.46%。

2020年1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㎡)	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	193.9	-48.50%	-8.22%	47.33	-31.22%	81.74%	73.20	-53.94%	-63.57%	73.37	-34.42%	151.98%
商办(商业)	9.48	-77.19%	-53.98%	4.65	-37.33%	201.39%	4.83	-85.85%	-74.64%	0	0	0

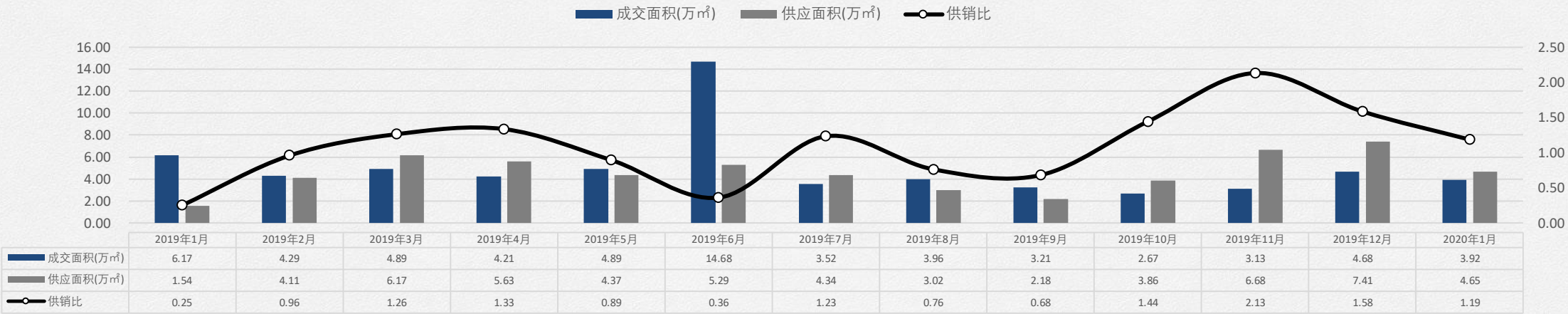
2020年1月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

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	15407	-26.19%	-37.08%	176.12	-26.61%	-30.52%	285.43	-21.61%	-29.32%
商业（商铺）	1018	-9.99%	-41.46%	10.27	5.66%	-24.82%	25.27	-4.46%	-29.43%

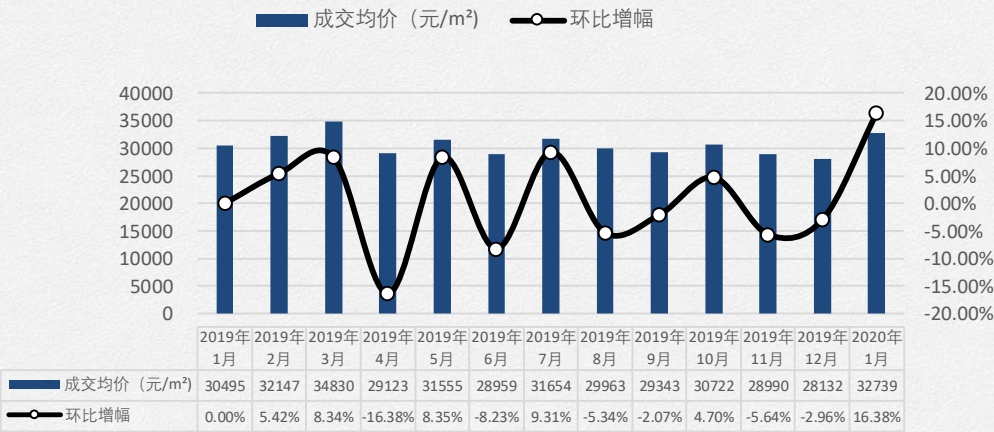
本月商铺市场成交量与供应量均有所下跌，去化周期延长

供应：一圈层新增供应商业4.65万m²，环比下跌37.25%，供销比为1.19；
成交：一圈层成交面积共3.92万m²，环比下跌16.24%，成交均价32739元/ m²，环比上涨16.38%；
库存：一圈层库存量605.56万m²，全部去化周期约154个月。

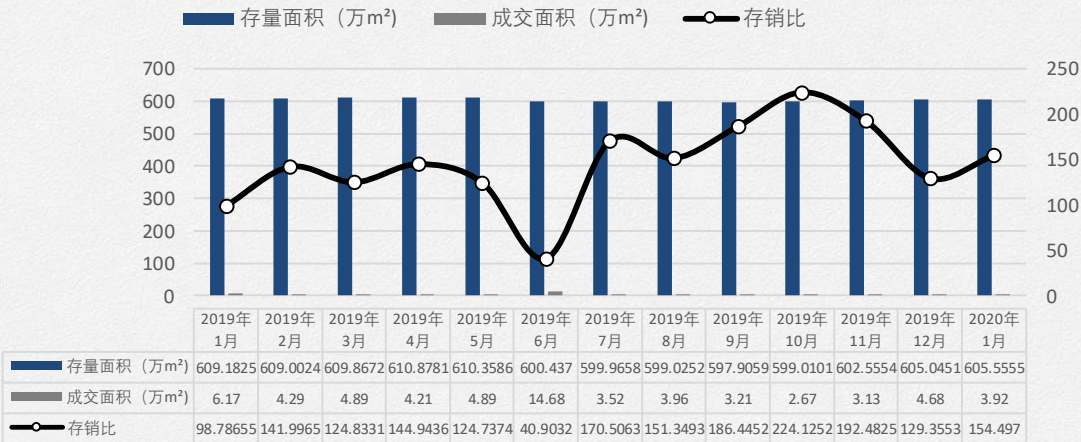
一圈层连续12个月商业供销走势



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40套，成交均价21723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/㎡)
1	成华奥园广场	40	21723
2	佳兆业广场	36	18197
3	博雅城市广场	32	18598
4	佳兆业天悦	27	63571
5	中环壹号	18	14540
6	北星城	16	33492
7	潮蓉金沙彦府	16	12519
8	大源欢乐颂	16	36278
9	普得先锋国际	16	20909
10	中铁瑞景汇中心	13	21675

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	佳兆业天悦	14090.89	63571
2	佳兆业广场	8929.82	18197
3	普得先锋国际	6521.93	20909
4	华府金沙名城	5990.00	30149
5	华润二十四城	4917.63	64992
6	成华奥园广场	4487.43	21723
7	航天城上城	4367.65	33278
8	华润时光里	3888.23	23768
9	中环壹号	3401.49	14540
10	博雅城市广场	3305.39	18598

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	佳兆业广场	4907.36	18197
2	普得先锋国际	3119.16	20909
3	中环壹号	2339.41	14540
4	佳兆业天悦	2216.55	63571
5	成华奥园广场	2065.77	21723
6	华府金沙名城	1986.79	30149
7	博雅城市广场	1777.30	18598
8	华润时光里	1635.89	23768
9	航天城上城	1312.48	33278
10	潮蓉金沙彦府	1258.49	12519

备注：数据来源，锐理数据库

受春节与疫情双重影响，土地市场供销降温，整体市场成交量下跌

土地

本月涉宅地供应、成交量下降，成交总价下滑；其中德商加仓天府新区，溢价50%以上限价竞得天府新区地块；主城区土地供应仅有一宗，土地市场相较上月有所降温。

住宅

本月受春节及疫情影响，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27.63%；主力面积段多集中在130m²-150m²，市场主力面积正逐步加大。

公寓

本月处在传统淡季，成都公寓市场整体供应量下滑；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下跌；预计2月受疫情冲击，成交仍处在低位。

写字楼

本月写字楼仅有主城区供应，销售成交量与成交金额较上月有较大幅度下跌。其中佳年华广场备案46套，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，销售金额同比去年减少，去化速度周期延长；预计今年因本次疫情影响，对商铺的需求进一步减小，去化压力增大。



THANKS

吉信行顾问事业部出品

前策•专题•市场报告

