



GIXI 吉信行[®]

成都房地产市场3月报

(2021年3月1日-2021年3月31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



核心要点：

- 全国房价再破万，各地掀起新一轮购房资金监管潮
- 房地产税立法问题，“十四五”规划纲要草案点了
- 全国政协委员建议商品房改为现售并以套内建筑面积计价

时间	来源	主要内容
3月22日	搜狐焦点	<p>全国房价再破万，各地掀起新一轮购房资金监管潮</p> <p>国家统计局公布房地产各项数据，其中前2月房地产销售、投资创历史同期新高，全国商品房成交均价再度破万。2月70城中55城二手房房价指数环比上涨，环比涨幅最高的为上海，上涨1.3%；较去年同期同比上涨的城市有49个，深圳同比涨幅以16%继续领涨。自新一轮政策集中出台以来，房价和地价已经成为各城市不可逾越的红线，一旦市场出现过热的征兆，短期内城市地价、房价过快上涨，调控政策大棒必将尾随而至。与此同时，各地楼市正在掀起一场针对购房首付资金来源的全面狙击。</p> <p>购房“首付”必须为家庭自有资金，如果首付来源为借贷、垫资过桥、他人借名贷款的情形，则严禁准入；深圳各大银行将二手住房成交参考价格作为按揭贷款参考依据。针对购房首付资金来源的严查，正是严格落实房地产贷款集中度管理的“两道红线”，严控个人住房贷款投放节奏，并对购房者首付资金来源、债务收入比等加大核查力度，尤其要加强信贷资金用途管理，严防经营贷、消费贷、信用贷等资金违规流入房地产市场。</p>
3月10日	凤凰网	<p>房地产税立法问题，“十四五”规划纲要草案点了</p> <p>从官方到民间都已形成共识：房地产税是大势所趋。“房地产税是迟早要出台的。房地产税仅针对满足基本生活需要外的房屋征收，刚需住房基本不受影响。由于房地产税是对纳税人财产的征税，因此该税征收在纠正当前社会财富分配不平衡方面起着重要作用，并且可以在一定程度上杜绝房价过高。”全国政协委员、房天下董事长莫天全表示。过去10年，他一直深入参与房地产税立法讨论、论证工作。全国政协常委、成都市原市长葛红林建议，通过税收调节和出台房地产税，降低投资购房收益预期，让投资购房回报回归到合理水平，甚至低些。</p> <p>去年底，中国社科院发布报告建议，在一些热点城市和炒房屡禁不止的城市率先加快试点开征，争取在“十四五”期间开征房地产税。社科院是中共中央直接领导、国务院直属的中国哲学社会科学研究的最高学术机构和综合研究中心，其建议很大程度上会推动房地产税加快实施。</p>
3月10日	东方财富网	<p>全国政协委员建议商品房改为现售并以套内建筑面积计价</p> <p>2021年全国两会期间，全国政协委员、安徽省律师协会副会长周世虹提交提案，建议取消商品房预售制度，同时以套内建筑面积计价销售商品房，原因是违反市场交易规律，对购房人显失公平。</p> <p>周世虹表示，在商品房预售制度下，开发商将经营成本和经营风险转嫁给了购房者。先预付房款后交房不仅让购房者承担了本应由开发商承担的资金成本，还会导致开发商挪用、占用资金，项目烂尾，购房人无房可住等风险。而对于实行以套内建筑面积计价销售商品房制度，周世虹认为，“由于公摊面积存在缺少限制性标准，由开发商委托测量机构测绘面积，容易产生暗箱操作等导致公摊面积无序增加和不断上涨。”而“以套内建筑面积计算销售价格，让购房人看得清楚，买得明白，既能避免购房人利益受到损害，又能促进房地产市场交易公平公正。</p>

核心要点：

- **成都土地出让管理意见稿：要求净地出让严控高溢价率风险**
- **成都出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》**
- **成都最新贷款利率出炉首套房贷利率最高上浮27%**

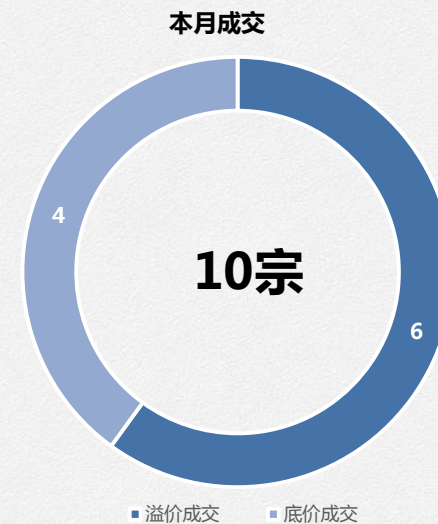
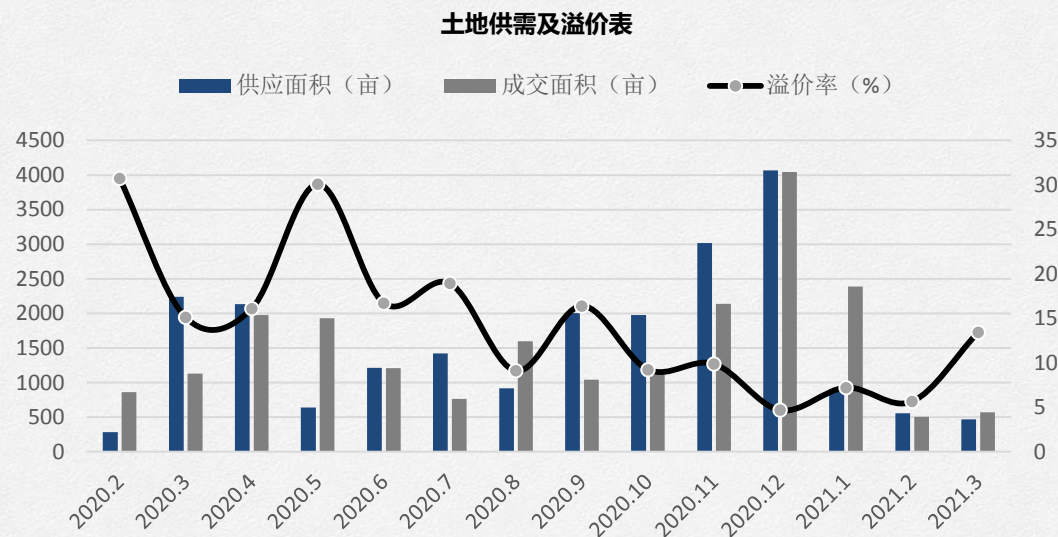
时间	来源	主要内容
3月18日	东方财富网	<p>成都土地出让管理意见稿：要求净地出让严控高溢价率风险</p> <p>意见稿内容涉及规范土地出让前期管理、强化产业化项目用地保障、严格土地出让审批管理、深化土地出让交易管理、完善土地出让程序管理、强化土地出让监督管理等6个方面，国土空间规划编制与实施要充分体现节约集约土地的理念，注重以人为本、产城一体、职住平衡，生产、生活、生态空间统筹布局，拟出让宗地必须是征收（拆迁）安置补偿落实到位、没有法律经济纠纷、土地权利清晰并已注销原不动产权利证书、规划条件明确、具备动工建设基本条件的“净地”。不具备“净地”条件的宗地，一律不得出让。</p> <p>探索推进国有建设用地多用途混合利用，建立与产业发展相适应，支持土地多用途混合利用的规划编制、管理和实施机制。坚持规划确定用途、用途确定供应方式。按照功能复合兼容、用途相近相通的原则，推进二三产业混合用地，明确合理比例，严禁产业用地房地产化。引导主导产业生产、研发、供应、上下游产品服务项目及公共服务项目向产业功能区集中。</p>
3月22日	成都住建	<p>成都出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》</p> <p>1、增加住宅用地供应，2021年度全市住宅用地供应总量增长20%以上，占经营性用地比例不低于65%，单列租赁住房用地计划，保障性住房用地“应保尽保”。2、中心城区商品住宅用地严格实行集中公告、集中出让，合理制定土地出让方案，坚决遏制非理性拿地，切实稳定地价和市场预期。3、加强土地竞买主体资格审查，超出房地产开发企业“三道红线”、存在重大失信行为的竞买人，不得参与我市土地竞拍。4、中心城区商品住宅用地全面实施“限房价、定品质、竞地价”出让。竞买人在参与商品住宅用地竞拍前，应签署知晓出让地块房价地价品质联动要求以及理性竞价的承诺书，承诺书纳入土地出让合同。5、采取公租房实物保障和货币补贴并举，实现城镇户籍的住房和收入“双困”家庭“应保尽保”。6、采取共有产权、优惠出售等多种方式，全面保障人才安居需求。7、加大产业功能区租赁住房等配套住房的建设力度，完善长租房政策，促进职住平衡，解决好新市民、青年人的住房问题。8、登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的项目，所购商品住房限售期限由3年延长到5年。9、依据合同约定方式取得本市住房的主体，以及通过司法拍卖、变卖等取得本市住房的主体均应当符合本市住房限购、限售政策的规定。10、通过司法处置和股权转让取得的开发项目的受让人，应按照原土地出让合同和履约协议约定开发条件进行开发，并按照调控要求销售住房。11、建立二手住房成交参考价格发布机制。12、加强预售资金监管，保障购房人合法权益。13、人民银行成都分行指导四川省市场利率定价自律机制研究并决议通过，调整成都市差异化住房信贷政策。14、银行业金融机构要严格落实房地产贷款各项管理要求。加强个人住房贷款管理，严格审查贷款人个人信息的真实性，切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。15、加强对房地产开发企业、中介机构、网络平台、自媒体及个人等各类市场主体的监管。严厉打击恶意炒作、发布虚假广告、借名买房、哄抬房价、捂盘惜售、诱导规避调控政策等违法违规行为，涉嫌犯罪的，移交司法机关依法处理。16、各区（市）县政府和相关部门要增进联动协调和信息共享，加强市场监管监测和舆论宣传引导，强化政策执行力，确保市委市政府的决策部署落实到位。</p>
3月11日	搜狐资讯第一线	<p>成都最新贷款利率出炉首套房贷利率最高上浮27%</p> <p>近日，多家媒体发布了一份最新的成都贷款利率报表，上面显示：成都首套房贷款利率最高上浮25-27%，代表银行有：成都银行、邮政银行、中国银行、招商银行、建设银行、工商银行。</p> <p>其中，建设银行首套房贷利率最高，上浮27%，执行利率6.223天府银行和农商行的首套房贷利率比较低，上浮15-18%，执行利率在5.635-5.8。二套房方面，银行的执行利率大多是在6以上，上浮20%以上。仅农商银行和光大银行的执行利率较低，分别在5.3和5.88。贷款额度方面也明显紧张，多家银行已暂缓接单或减少接单量，其中农商银行、天府银行、中信银行、华夏银行和民生银行已暂缓接单，农业银行目前也只是在微量接单。</p>

02

土地市场



本月土地供应量下降，成交量和溢价率齐涨



供应：本月新增供应8宗土地，面积合约470.39亩，供应面积环比下降15.55%。主城区土地新增供应1宗，远郊土地供应量6宗，位居本月土地供应第一；用地类型以纯住宅为主，本月供应3宗。

成交：本月共成交10宗地，面积合约571.42亩，成交面积环比上涨13.26%；近郊为主力成交区，成交4宗；以商业用地为主，成交4宗；最高价成交地块位于天府新区，成交楼面地价为12896.99元/m²。

溢价率：本月成交土地中溢价成交为6宗，占总成交数量60%，整体溢价13.45%，环比上涨137.63%。



本月土地供应集中在远郊，纯住宅用地为供应主力

供应：新增供应8宗土地，面积合计470.39亩。

区域：主城区新增供应1宗，天府新区1宗，近郊无新增供应，远郊6宗。

结构：纯住宅3宗，住兼商2宗，商业2宗，商兼住1宗；纯住宅用地为供应主力。

土地供应明细

编号	区域	城区	宗地位置	净用地面积（亩）	用地性质	出让方式	容积率	起拍楼面地价（/m ² ）	出让时间
1	主城区	武侯区	武侯区佳灵路175号、永丰乡太平村5、8组	48.28	商业	挂牌	2.5	7092	2021/4/21
2	天府新区	天府新区	天府新区正兴街道秦皇寺村三组	18.47	商业	挂牌	8.4	852.64	2021/4/20
3	远郊	都江堰市	都江堰市青城山镇大观社区	97.71	纯住宅	拍卖	1.5	3200	2021/4/20
4		都江堰市	都江堰市青城山镇欣禾社区	63.75	纯住宅	拍卖	1.5	3000	2021/4/20
5		都江堰市	都江堰市青城山镇欣禾社区	69.93	纯住宅	拍卖	1.5	3000	2021/4/20
6		蒲江县	蒲江县鹤山街道西街北侧	42.07	住宅兼容商业	拍卖	1.9	3197.06	2021/4/15
7		蒲江县	蒲江县鹤山街道围城路东侧	22.93	住宅兼容商业	拍卖	1.5	2850	2021/4/8
8		邛崃市	邛崃市南江路南侧、五板桥路西侧	107.26	商业兼容住宅	拍卖	2.2	1500	2021/4/8

本月土地成交集中在近郊；商业用地为成交主力

成交：成交10宗土地，面积合计571.42亩。

区域：主城区无成交，天府新区3宗，近郊4宗，远郊3宗。

结构：纯住宅2宗，商业4宗，住兼商3宗，商兼住1宗，商业为主要成交类型。

土地成交明细

编号	城区	区域	宗地位置	用地面积 (亩)	用地性质	成交总价 (万)	成交楼面地 价 (/m ²)	溢价率 (%)	成交时间	竞得人
1	天府新区	天府新区	天府新区正兴街道凉风顶村七组	13.17	商业	6362.37	1209.58	0	2021/3/29	中旅投资(四川)有限公司
2		天府新区	天府新区华阳街道二江寺村六、十一组，鹤林村二组	75.81	住宅兼容商业	130388.56	12896.99	14.67	2021/3/16	佳兆业
3		天府新区	天府新区正兴街道秦皇寺村三组	20.74	商业	10016.74	2196.65	0	2021/3/10	四川省水利发展集团有限公司
4	近郊	龙泉驿区	龙泉驿区西河街道成洛大道以北、西陵大道以南	111.68	纯住宅	84133.25	5650	14.14	2021/3/16	华润
5		龙泉驿区	龙泉驿区山泉镇龙泉湖村	124.2	商业	8681.31	699	0	2021/3/8	成都兴城投资集团有限公司(成都市国资委)
6		温江区	温江区柳城街道和宁街景阳巷	15.56	住宅兼容商业	9958.49	4000	14.29	2021/3/3	成都九联科海健康科技有限公司(温江区国资委)
7		双流区	双流区西航港街道湖夹滩社区三组，江安社区五组	72.37	纯住宅	87390.40	12075	15	2021/3/2	成都招商北湖置地有限公司
8	远郊	青白江区	青白江区青江中路以北、智慧大道以西	26.45	商业兼容住宅	11565.88	2624	14.89	2021/3/17	远洋
9		青白江区	青白江区化工北路以东、青华中路以北	80.89	住宅兼容商业	43357.17	4020	14.86	2021/3/9	金勤电子商务有限公司
10		金堂县	金堂县淮州新城同兴片区金乐路以南、洲城大道以西出让地块	30.56	商业	3208.64	525	0	2021/3/11	甘御兰(成都)文化旅游发展有限公司

03

住宅市场



本月大成都住宅市场供应放量，一二圈层成交量上涨

供应：本月大成都住宅市场新增供应142.87万m²，环比上涨42.66%；一圈层新增供应21.47m²，环比下降20.93%；二圈层新增供应87.15万m²，环比上涨148.42%；三圈层新增供应34.26万m²，环比下降9.65%。

成交：一圈层和二圈层住宅销售12088套，环比上涨54.09%；销售面积162.18m²，环比上涨55.61%；销售金额为314.15亿，环比上涨70.84%。

2021年3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	161.82	39.92%	-33.42%	28.26	-7.91%	-48.71%	98.92	116.31%	-14.85%	34.64	-11.70%	-51.73%
住宅市场	142.87	42.66%	-26.79%	21.47	-20.93%	-44.62%	87.15	148.42%	-5.18%	34.26	-9.65%	-46.87%

2021年3月成都中心城区商品房销售整体统计（以备案数据为准）

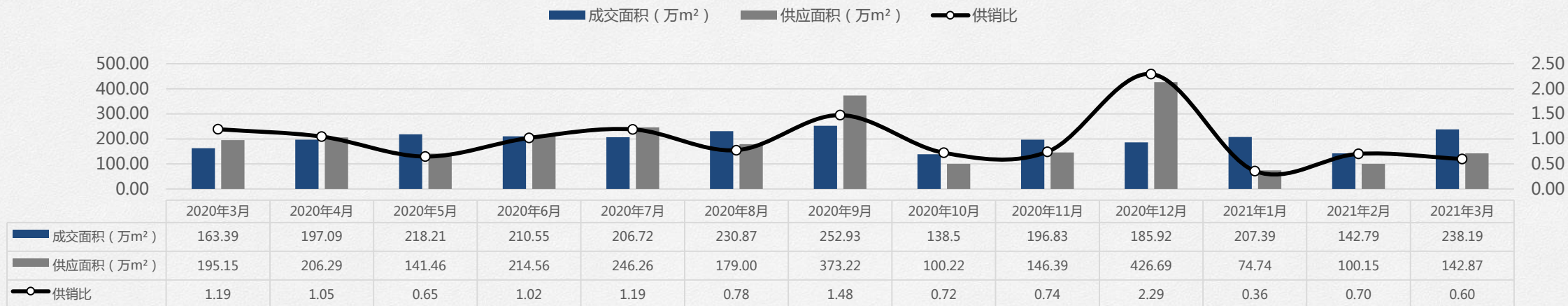
成都一二圈层销售	销售套数（套）			销售面积（万m ² ）			销售金额（亿）		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	17258	61.94%	31.72%	199.75	60.27%	52.14%	364.74	70.98%	79.95%
住宅市场	12088	54.09%	47.50%	162.18	55.61%	58.55%	314.15	70.84%	94.27%

本月住宅市场供销量上涨，天府新区为主力供销区

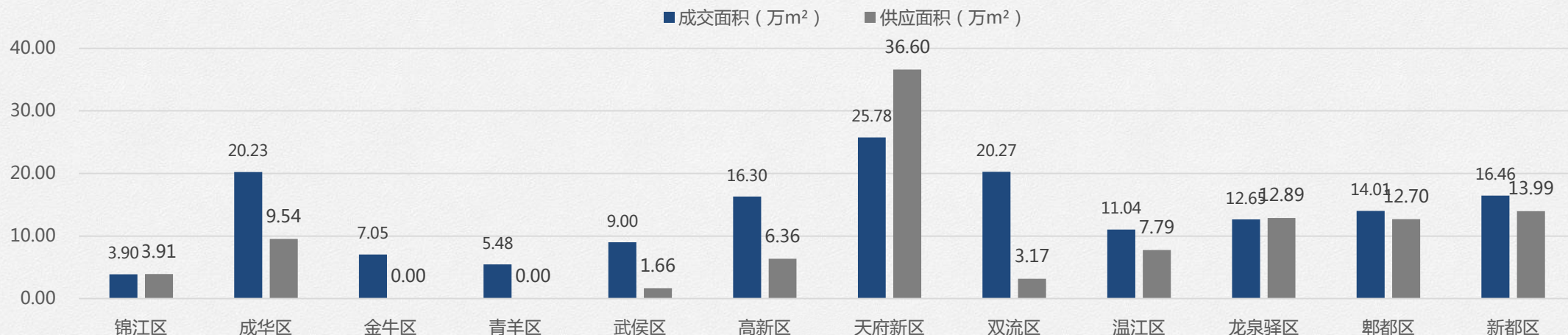
成都供销：本月大成都住宅市场供销量上涨；本月成交量环比上涨66.82%，供应量环比上涨42.66%，供销比为0.6。

城区供销：本月主力供销区为天府新区，供应面积为36.6万m²，成交面积为25.78万m²。

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



主城区住宅市场供应量下降，成交量价齐涨

供应：一圈层住宅市场新增供应21.47万m²，环比下降20.93%。

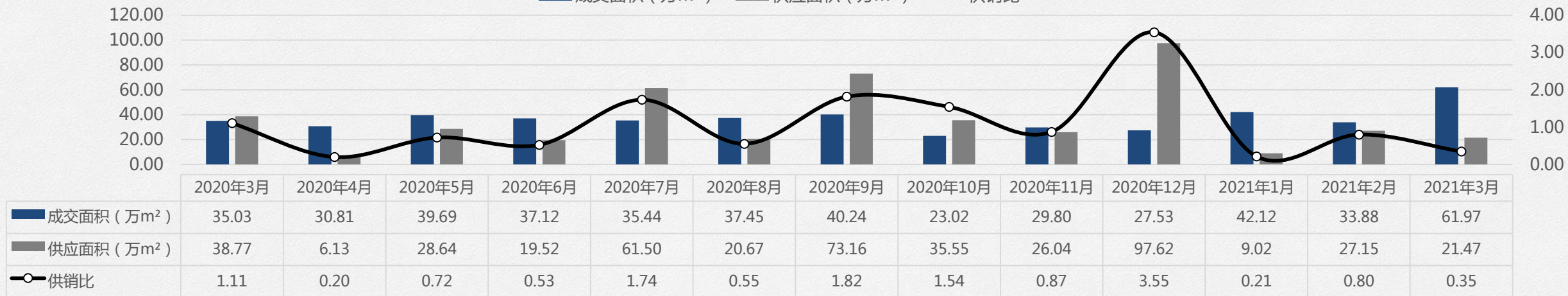
均价：一圈层住宅市场成交均价23627元/m²，环比上涨9.11%。

成交：一圈层住宅市场成交61.97万m²，环比上涨82.91%。

库存：一圈层住宅库存量466.33万m²，去化周期约8个月。

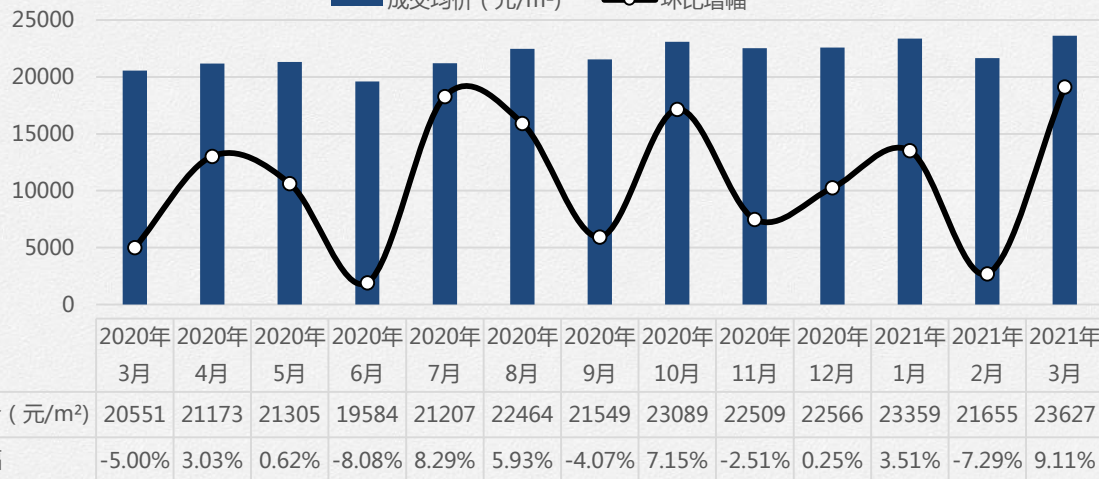
一圈层商品住宅供销走势

成交面积 (万m²) 供应面积 (万m²) 供销比



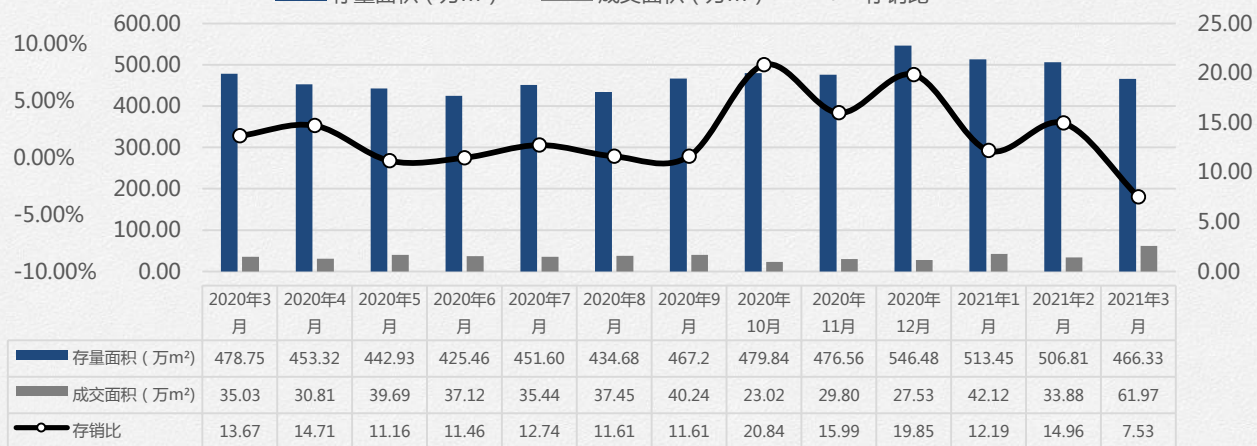
一圈层商品住宅成交均价走势

成交均价 (元/m²) 环比增幅



一圈层商品住宅存量面积走势

存量面积 (万m²) 成交面积 (万m²) 存销比



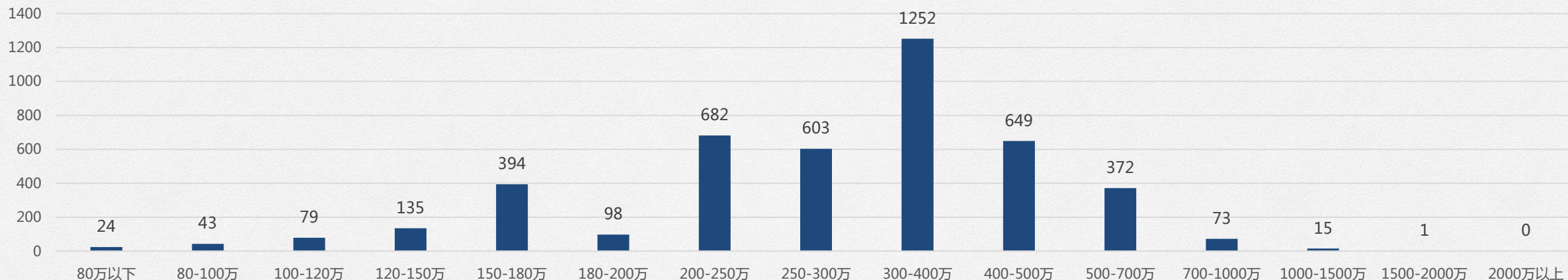
本月主城区主力成交总价段为300-400万，单价段集中在2.2-2.4万元/m²

成交总价：成交占比最高的总价段为300-400万，其次是200-250万。

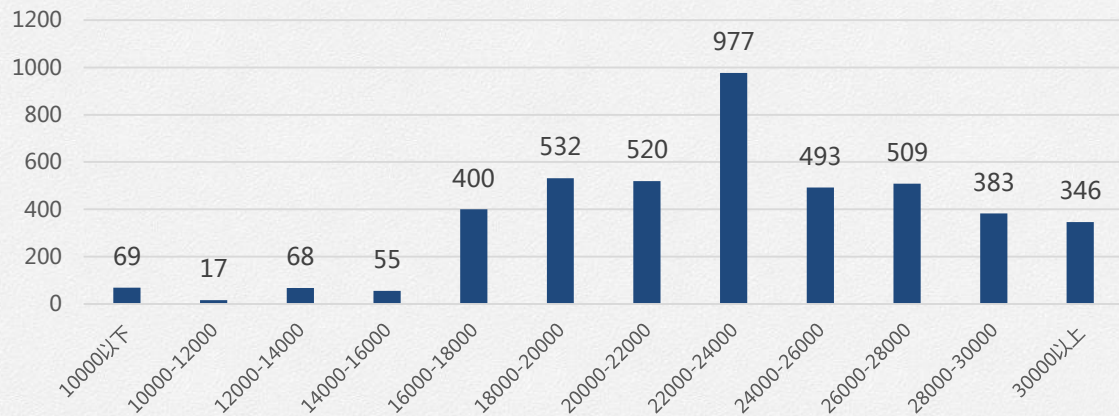
成交单价：成交占比最高的单价段为22000-24000元/m²，其次为18000-20000元/m²。

成交面积：成交占比最高的面积段为110-130m²，其次为130-150m²。

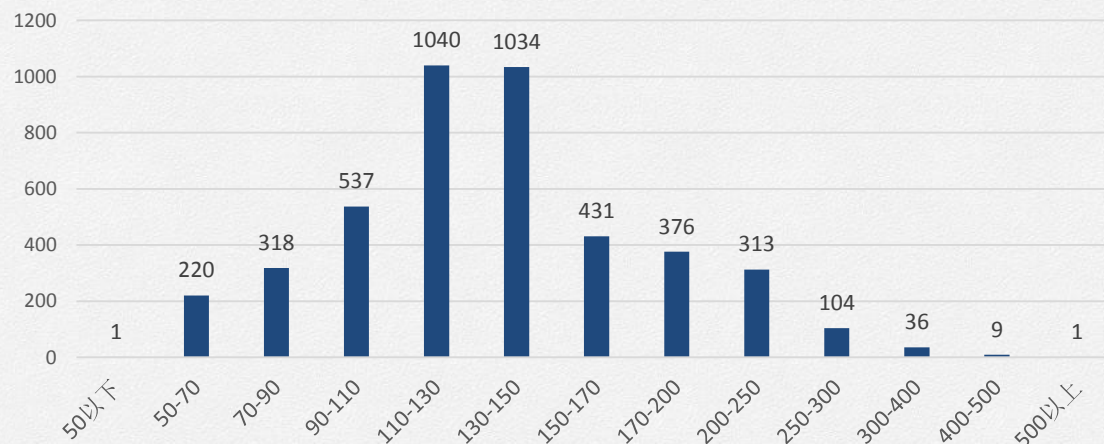
一圈层各总价段成交套数占比情况



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



本月一圈层主力成交面积段集中在110-130m²和130-150m²，占比47%；
天府新区主要集中在130-150m²，近郊集中在110-130m²

排名	锦江区	成华区	金牛区	青羊区	武侯区	高新区	天府新区	双流区	温江区	龙泉驿区	郫都区	新都区
50以下	1	0	0	0	0	0	1	4	0	1	0	0
50-70	0	70	8	0	0	142	1	0	2	22	2	1
70-90	5	174	8	2	1	128	13	150	241	97	32	158
90-110	33	254	25	37	59	129	201	228	179	166	191	413
110-130	137	471	99	72	100	161	244	379	306	357	456	504
130-150	0	375	254	102	222	81	413	252	149	309	242	286
150-170	11	213	20	84	62	41	367	200	29	32	106	46
170-200	48	34	24	33	130	107	317	200	40	31	41	6
200-250	11	2	46	27	26	201	95	30	10	13	5	4
250-300	6	5	2	4	3	84	38	13	2	0	10	0
300-400	1	11	0	2	1	21	9	10	1	3	2	0
400-500	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
500以上	0	0	0	0	0	1	0	8	0	0	0	0

本月主城区成交TOP项目为万科公园5号，备案340套，成交均价23100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/m ²)
1	万科公园5号	340	23100
2	高投ICON和郡	283	22744
3	华侨城御龙山（华侨城滨江壹号）	250	19106
4	金融街融府	178	21039
5	梵锦108	174	22946
6	金隅金成府	173	29720
7	朗诗乐府	153	25952
8	西樾锦宸	147	24293
9	万科锦园	144	20080
10	中车共享城	134	21798

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)	参考成交均价 (元/m ²)
1	万科公园5号	179646.99	23100
2	金隅金成府	65751.33	29720
3	朗诗乐府	52565.08	25952
4	西樾锦宸	51634.29	24293
5	梵锦108	50149.37	22946
6	高投ICON和郡	47865.42	22744
7	德商锦江天玺	47783.63	32169
8	中车共享城	45715.98	21798
9	金融街融府	43639.22	21039
10	华侨城御龙山（华侨城滨江壹号）	37335.47	19106

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 ²)	参考成交均价 (元/m ²)
1	万科公园5号	77767.93	23100
2	金隅金成府	22123.25	29720
3	梵锦108	21855.54	22946
4	西樾锦宸	21254.57	24293
5	高投ICON和郡	21044.97	22744
6	中车共享城	20972.62	21798
7	金融街融府	20742.07	21039
8	朗诗乐府	20254.91	25952
9	华侨城御龙山（华侨城滨江壹号）	19541.68	19106
10	青秀未遮山	18431.09	19043

本月监控24个住宅项目开盘，主要集中在远郊

编号	区域	城区	项目名称	开盘时间	套数	主力面积 (m²)	均价 (元/m²)	装标 (元/m²)	认购率(%)
1	主城区	成华区	鲁能城	2021-03-13	483	106-125	21317	3868	100
2		成华区	首钢璟辰里	2021-03-12	291	高层116-139 小高层142-176	高层25645 小高层28093	3731	63.92
3		青羊区	首创禧瑞光华	2021-03-05	308	中高层126-141 小高层143 叠拼153-235	中高层29184 小高层32004 叠拼29999	3689	29.22
4		青羊区	中铁建西派金沙	2021-03-19	410	123-180	29346	3989	72.2
5		高新区	合景泰富臻林	2021-03-17	133	142-210	33778	3779	78.7
6	天府新区	天府新区	万科天府锦绣	2021-03-27	230	中高层183 高层171-173	中高层30405 高层30852	2405	70
7		天府新区	中海天府里	2021-03-27	428	107-180	23579	4498	100
8		天府新区	朗基湖畔时光	2021-03-24	75	61-198	23964	清水房	86.67
9		天府新区	保利和光屿湖	2021-03-13	120	221	29741	1	100
10	近郊	龙泉驿区	华润未来之城	2021-03-28	840	108-134	19500	2742	52.98
11		新都区	润扬观澜鹭岛	2021-03-28	326	105-135	11781	清水房	97.55
12		新都区	香城云庭	2021-03-27	406	67-100	8148	清水房	38.67
13		郫都区	保利西汇智慧云城	2021-03-14	281	109-128	15800	3189	23.84
14		双流区	中海云麓世家	2021-03-03	196	114-126	20406	2921	100

编号	区域	城区	项目名称	开盘时间	套数	主力面积 (m²)	均价 (元/m²)	装标 (元/m²)	认购率(%)
15	远郊	崇州市	恒大银海湖	2021-03-30	76	93-97	8417	2900	100
16		邛崃市	上品学府	2021-03-28	228	69-90	7866	清水房	100
17		蒲江县	华旅上院	2021-03-27	87	94-120	8000	清水房	35.63
18		大邑县	优山澜园	2021-03-27	253	小高层161-211 中高层107-145	中高层9800 小高层10900	1963	41.11
19		邛崃市	天骄府	2021-03-26	48	103-109	9123	清水房	100
20		青白江区	华侨城瀚(港樾府)	2021-03-25	34	157	9635	清水房	85.29
21		崇州市	恒大银海湖	2021-03-20	300	96-121	8500	2900	41.67
22		青白江区	凤凰岛誉湖	2021-03-14	65	103-124	10089	清水房	86.15
23		彭州市	天樾雲宸	2021-03-06	264	小高层119-164 中高层91-122	小高层9810 中高层8755	清水房	100
24		青白江区	万科碧桂园公园大道(悦海园)	2021-03-06	130	87-108	8376	清水房	95.38

04

公寓市场



本月大成都公寓市场供应量减少，一二圈层成交量上涨

供应：本月大成都公寓市场新增供应5.52万m²，环比下降28.45%；一圈层新增供应1.87万m²，环比上涨183.71%；二圈层新增供3.65万m²，环比下降48.29%；三圈层无新增供应。

成交：一二圈层共成交4063套，环比上涨99.95%；销售面积为22.61万m²，环比上涨97.47%；销售金额25.63亿元，环比上涨87.63%。

2021年3月成都市公寓新增供应统计（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	161.82	39.92%	-33.42%	28.26	-7.91%	-48.71%	98.92	116.31%	-14.85%	34.64	-11.70%	-51.73%
公寓	5.52	-28.45%	-80.88%	1.87	183.71%	-59.19%	3.65	-48.29%	-80.42%	0.00	/	-100.00%

2021年3月成都中心城区公寓销售整体统计（以备案数据为准）

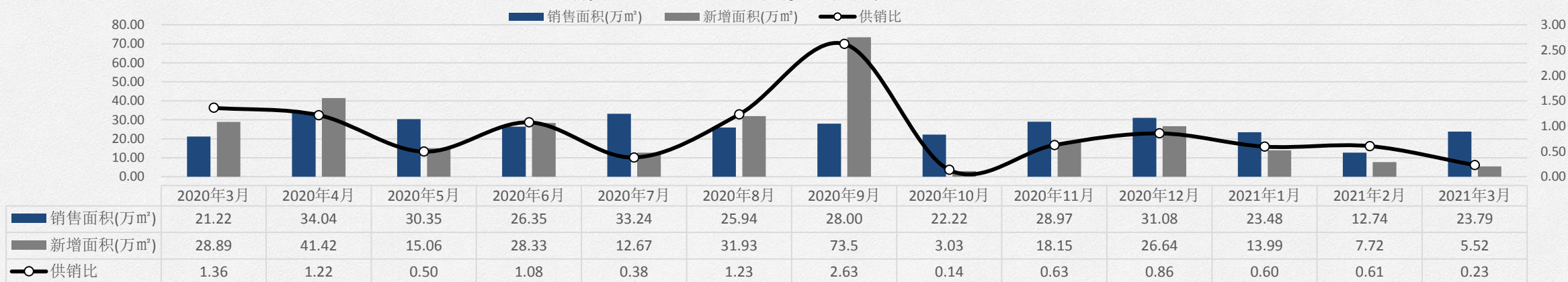
成都一二圈层销售	销售套数（套）			销售面积（万m ² ）			销售金额（亿元）		
	成交	环比	同比	成交	环比	同比	成交	环比	同比
整体市场	17258	61.94%	31.72%	199.75	60.27%	52.14%	364.74	70.98%	79.95%
公寓	4063	99.95%	3.73%	22.61	97.47%	12.66%	25.63	87.63%	13.84%

本月大成都公寓市场新增供应5.52万m²，新都区为全力供应区

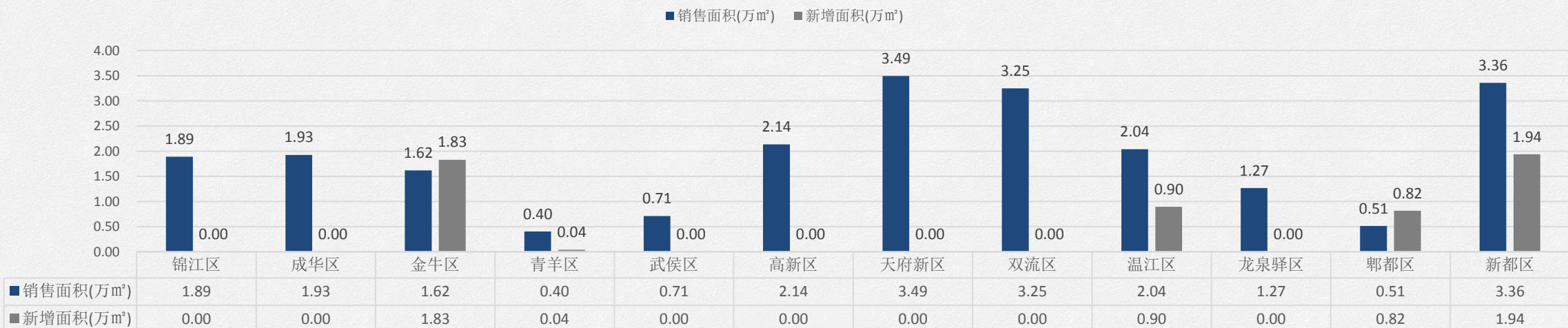
成都供销：本月大成都地区公寓市场新增供应5.52万m²，环比下降28.45%；成交23.79万m²，环比上涨86.72%，供销比为0.23。

城区供销：新都区为全力供应区，供应面积为1.94万m²；天府新区为全力成交区，成交面积为3.49万m²。

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



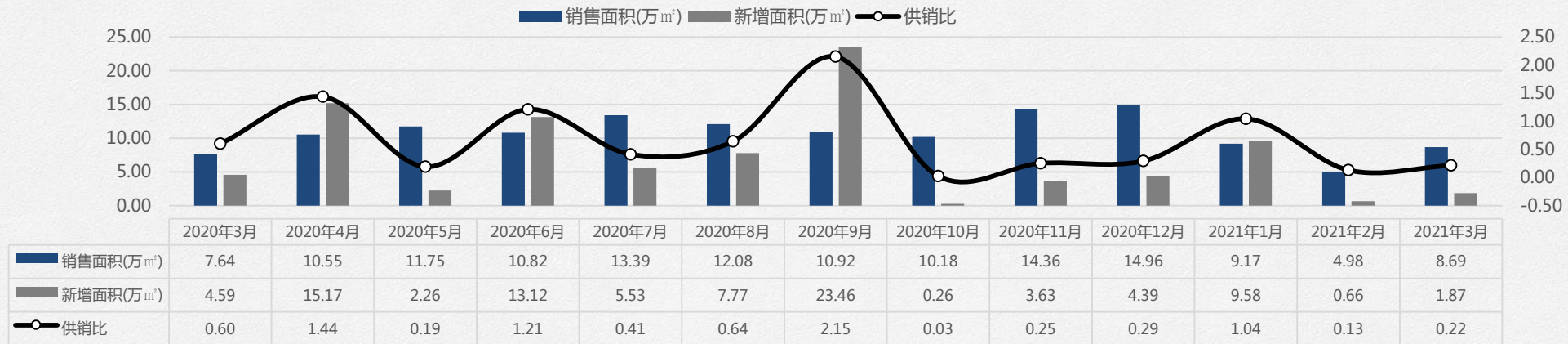
本月一圈层公寓供销量上涨，均价平稳

供应：一圈层本月新增供应1.87万m²，环比上涨183.71%，供销比0.22。

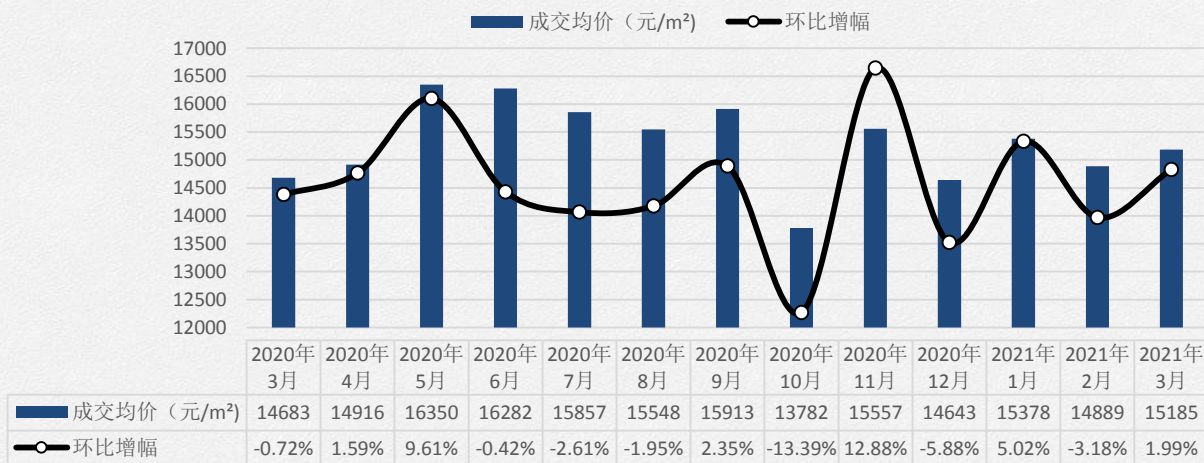
成交：一圈层本月成交面积8.69万m²，环比上涨74.46%，成交均价15185元/m²，环比上涨1.99%。

库存：一圈层公寓存量共计291.91万m²，公寓去化周期在34个月左右。

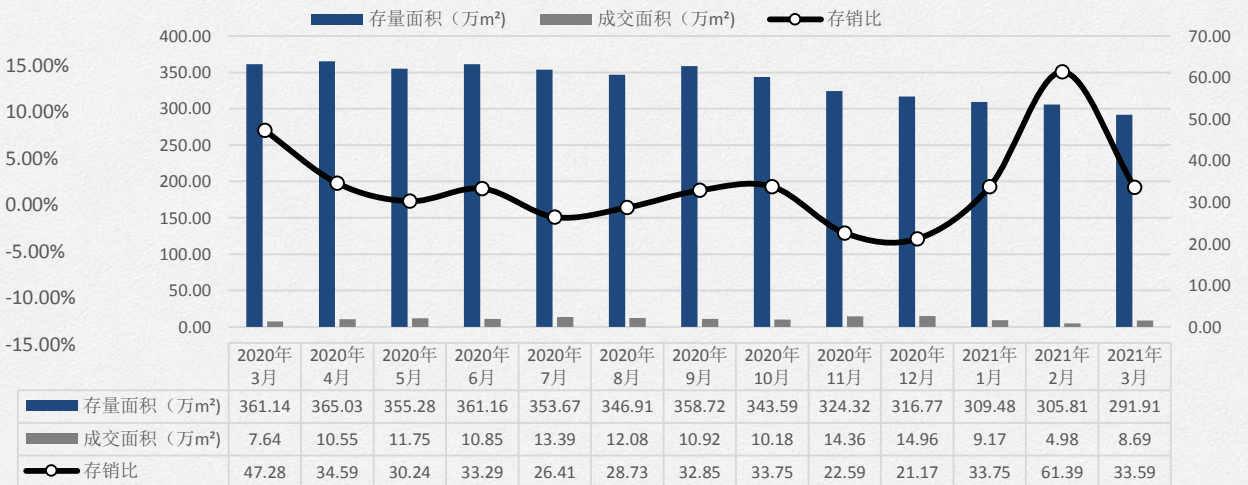
一圈层连续12个月公寓供销走势



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



本月主城区龙湖梵城成交156套，为公寓TOP1

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/㎡)
1	龙湖梵城	156	14872
2	招商大魔方	75	19616
3	华润东原时光绘	62	12849
4	中港ccpark	62	17024
5	人居东城汇都（R17）	60	9667
6	炎华置信花千集	59	16193
7	龙湖上城	58	18000
8	万科天荟	57	12878
9	保利时代	55	11728
10	万科新川荟	52	12626

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	招商大魔方	12785.97	19616
2	龙湖梵城	12048.4	14872
3	保利天悦	6610.02	18832
4	中港ccpark	5720.22	17024
5	花样年美年广场（花漾锦江）	5587.58	24478
6	龙湖上城	4917.81	18000
7	炎华置信花千集	4505.33	16193
8	世豪翡丽	3944.78	20813
9	恒大曹家巷广场	3922.03	16712
10	华润东原时光绘	3136.12	12849

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	龙湖梵城	8101.56	14872
2	招商大魔方	6518.29	19616
3	保利天悦	3510.04	18832
4	中港ccpark	3360.08	17024
5	北京城建龙樾熙城	3310.17	8407
6	电建地产泛悦城市广场	2828.9	10313
7	人居东城汇都（R17）	2788.15	9667
8	炎华置信花千集	2782.2	16193
9	龙湖上城	2732.13	18000
10	蓝光西环里	2575.85	12143

05

写字楼市场



本月大成都写字楼市场新增供应0.88万m²，一二圈层成交量上涨

供应：本月大成都写字楼市场新增供应0.88万m²，一圈层新增供应0.88万m²，二三圈层无新增供应。

成交：一二圈层共成交写字楼182套，环比上涨9.64%；成交量为4.57万m²，环比上涨68.57%；成交金额6.99亿元，环比上涨126.19%。

2021年3月成都市写字楼新增供应统计（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	161.82	39.92%	-33.42%	28.26	-7.91%	-48.71%	98.92	116.31%	-14.85%	34.64	-11.70%	-51.73%
写字楼	0.88	/	-91.73%	0.88	/	-91.73%	0.00	/	/	0.00	/	/

2021年3月成都中心城区写字楼销售整体统计（以备案数据为准）

成都一二圈层销售	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	17258	61.94%	31.72%	199.75	60.27%	52.14%	364.74	70.98%	79.95%
写字楼	182	9.64%	124.69%	4.57	68.57%	181.39%	6.99	126.19%	226.02%

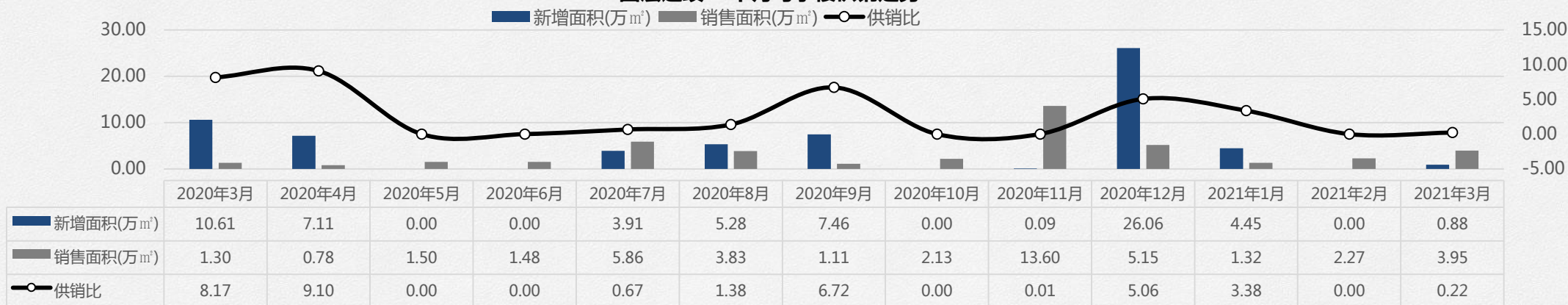
本月一圈层写字楼新增供应0.88万m²，成交量价齐涨，去化周期缩短

供应：一圈层本月写字楼新增供应0.88万m²。

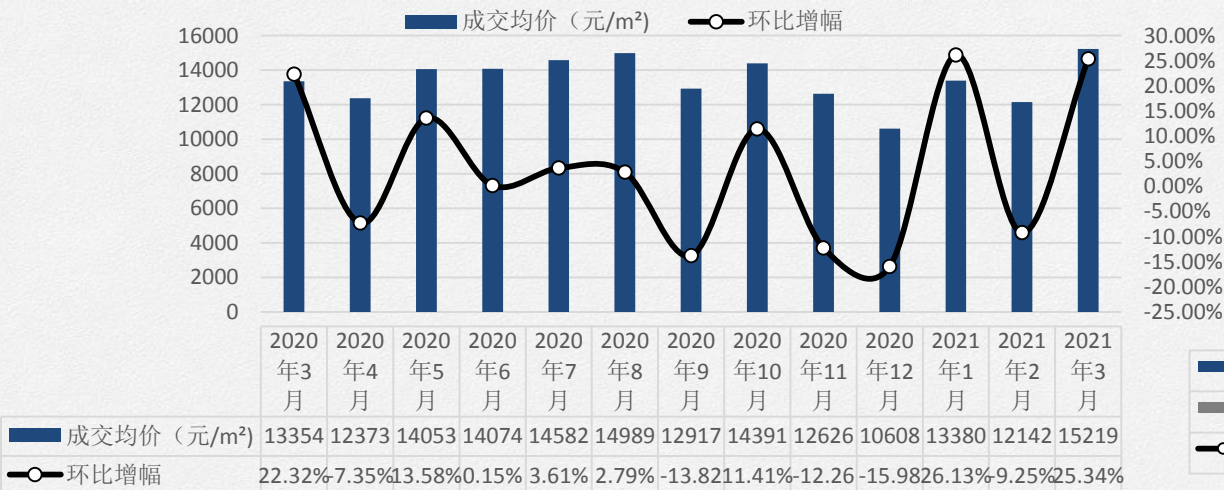
成交：一圈层本月写字楼成交3.95万m²，环比上涨73.53%，成交均价15219元/ m²，环比上涨25.34%。

库存：一圈层写字楼存量共计264.57万m²，去化周期约为67个月。

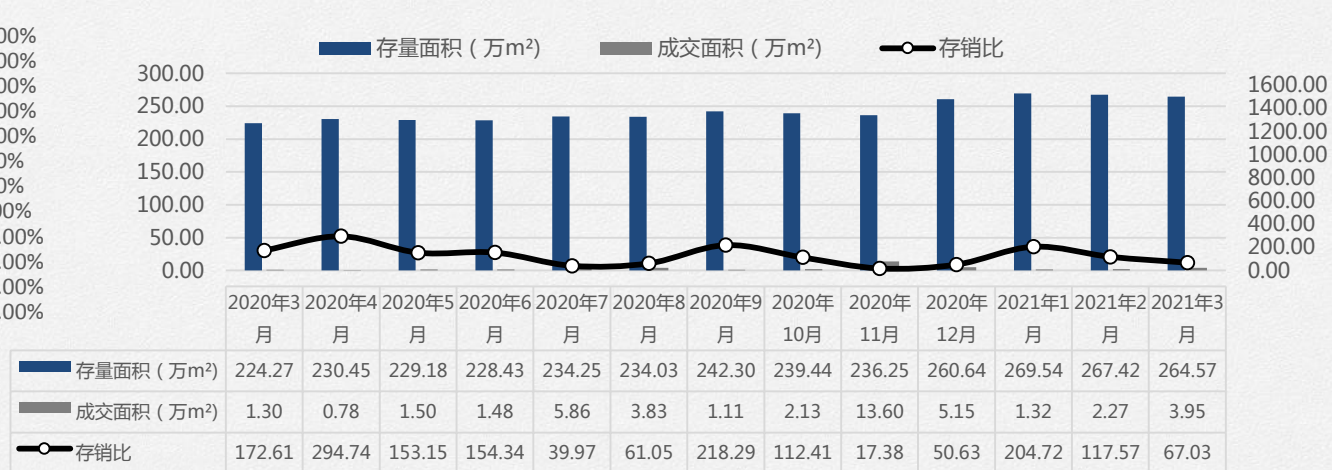
一圈层连续12个月写字楼供销走势



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

本月主城区中海国际中心成交109套，为写字楼TOP1

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	中海国际中心	109	16351
2	绿地中心	14	11486
3	环球汇（天誉）	9	14729
4	成都国际科技节能大厦	8	14127
5	新兴产业示范大厦	6	13880
6	海洋中心（莱普敦中心）	5	15500
7	红星国际	5	12187
8	量力健康城	3	7736
9	成都量力钢材物流中心	1	6066
10	天悦城	1	9946

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	中海国际中心	33966.46	16351
2	海洋中心（莱普敦中心）	13165.31	15500
3	绿地中心	3615.63	11486
4	成都国际科技节能大厦	2731.14	14127
5	环球汇（天誉）	2692.73	14729
6	新兴产业示范大厦	2264.58	13880
7	红星国际	604.1	12187
8	天悦城	293.67	9946
9	量力健康城	265.45	7736
10	中国铁建广场	253.93	11340

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	中海国际中心	20773.32	16351
2	海洋中心（莱普敦中心）	8493.75	15500
3	绿地中心	3147.86	11486
4	成都国际科技节能大厦	1933.28	14127
5	环球汇（天誉）	1828.15	14729
6	新兴产业示范大厦	1631.54	13880
7	红星国际	495.69	12187
8	量力健康城	343.13	7736
9	天悦城	295.26	9946
10	中国铁建广场	223.92	11340

06

商铺市场



本月大成都商铺市场供应量上涨，一二圈层成交量上涨

供应：本月大成都商铺市场新增供应12.55万m²，环比上涨61.25%；一圈层新增供应面积4.04万m²，环比上涨40.41%；二圈层新增供应面积8.12万m²，环比上涨126.25%；三圈层新增供应面积0.38万m²，环比下降71.09%。

成交：一二圈层商业共成交925套，环比上涨50.65%；成交10.39万m²，环比上涨66.26%；成交总金额17.97亿元，环比上涨41.72%。

2021年3月成都市商铺新增供应统计（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	161.82	39.92%	-33.42%	28.26	-7.91%	-48.71%	98.92	116.31%	-14.85%	34.64	-11.70%	-51.73%
商业（商铺）	12.55	61.25%	49.76%	4.04	40.41%	256.11%	8.12	126.25%	44.25%	0.38	-71.09%	-76.48%

2021年3月成都中心城区商铺销售整体统计（以备案数据为准）

成都一二圈层销	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	17258	61.94%	31.72%	199.75	60.27%	52.14%	364.74	70.98%	79.95%
商业（商铺）	925	50.65%	1.76%	10.39	66.26%	42.03%	17.97	41.72%	10.09%

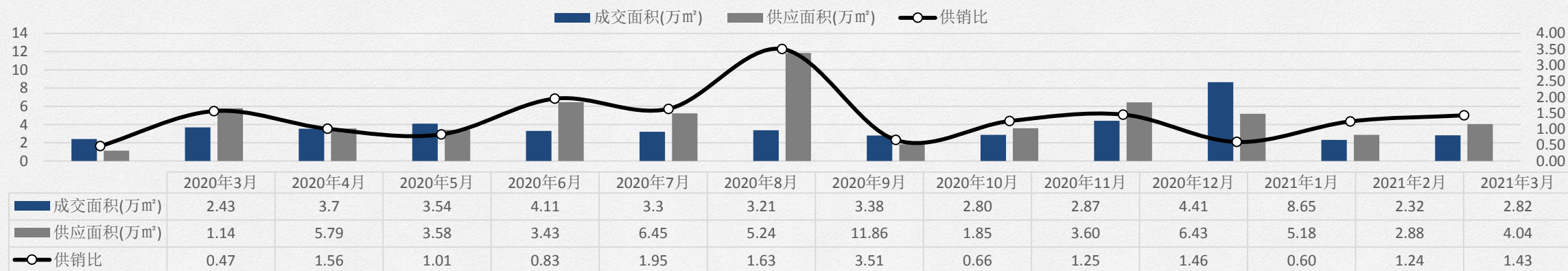
本月一圈层商铺市场供销量上涨，去化速度加快

供应：一圈层新增供应4.04万m²，环比上涨40.41%，供销比为1.43；

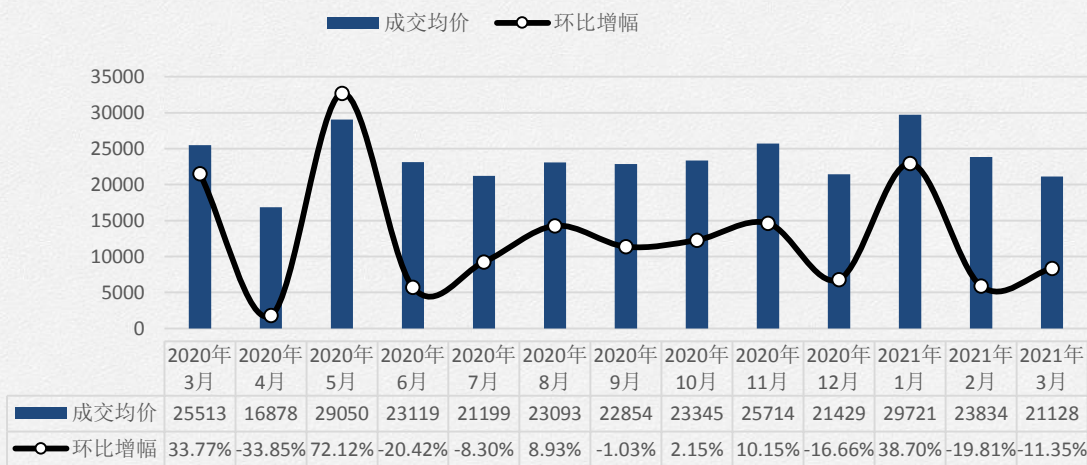
成交：一圈层成交面积共2.82万m²，环比上涨21.59%，成交均价21128元/m²，环比下降11.35%；

库存：一圈层库存量657.55万m²，去化周期约233个月。

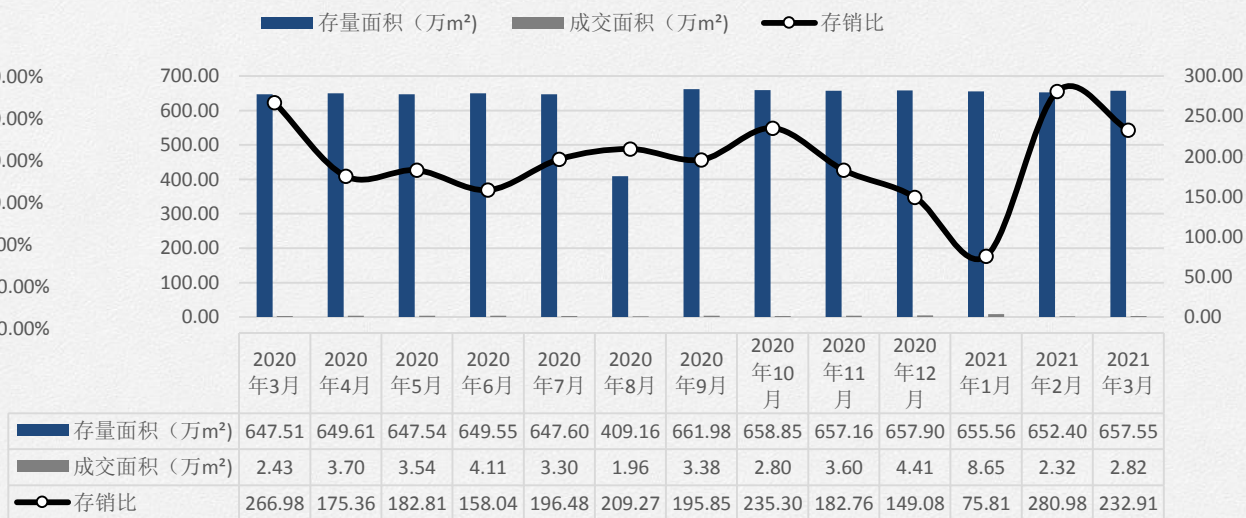
一圈层连续12个月商业供销走势



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



本月主城区商铺成交TOP1项目为炎华置信花干集，备案套数39套

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 ²)
1	炎华置信花干集	39	25496
2	蓝润东悦荟	20	7507
3	万科新川荟	20	32376
4	雪松雅居乐IN天府	17	26106
5	绿地悦蓉公馆	15	7343
6	西城壹号	15	27112
7	鑫耀美泉悦府	10	24801
8	当代璞誉	9	50820
9	华霖点金城	9	4499
10	中海国际中心	9	16380

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 ²)
1	炎华置信花干集	9915.29	25496
2	万科新川荟	3805.57	32376
3	人居东湖长岛	3640.61	16640
4	佳年华广场	3278.94	16944
5	龙湖昱湖1号	2973.65	40617
6	禹洲山河峯荟	2666.48	41660
7	雪松雅居乐IN天府	2284.41	26106
8	蓝润东悦荟	2262.59	7507
9	华润二十四城	2143.93	44066
10	当代璞誉	2100.7	50820

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 ²)	参考成交均价 (元/m ²)
1	炎华置信花干集	3888.94	25496
2	蓝润东悦荟	3013.86	7507
3	人居东湖长岛	2187.92	16640
4	佳年华广场	1935.19	16944
5	东原印长江	1527.24	3998
6	绿地悦蓉公馆	1268.97	7343
7	万科新川荟	1175.43	32376
8	中海国际中心	1009.92	16380
9	雪松雅居乐IN天府	875.07	26106
10	西城壹号	740.25	27112

本月大成都土地供应量下降，成交量和溢价率齐涨；本月大成都住宅市场供应放量；住宅、公寓、写字楼、商铺一二圈层成交量均有所上涨

土地

受集中供地政策影响，本月大成都土地供应量下降；成交量和溢价率齐涨；供应面积环比下降15.55%，集中在远郊，用地类型以纯住宅为主；整体溢价13.45%，环比上涨137.63%；预计大成都4月第一批次土地供应51宗，共3528.7亩。

住宅

本月大成都住宅市场供应放量，一二圈层成交量上涨，新增供应142.87万 m^2 ，环比上涨42.66%；一二圈层成交量环比上涨54.09%；天府新区为主力供销区；一圈层住宅市场成交均价23627元/ m^2 ，环比上涨9.11%。

公寓

本月大成都公寓市场供应量减少，一二圈层成交量上涨；大成都公寓市场新增供应5.52万 m^2 ，环比下降28.45%；一二圈层成交量环比上涨99.95%；新都区为主力供应区，天府新区为主力成交区；一圈层公寓市场成交均价15185元/ m^2 ，环比上涨1.99%。

写字楼

本月大成都写字楼市场新增供应0.88万 m^2 ，一二圈层成交量上涨，环比上涨9.64%；一圈层写字楼市场成交均价15219元/ m^2 ，环比上涨25.34%。

商铺

本月大成都商铺市场供应量上涨，一二圈层成交量上涨，环比上涨50.65%；一圈层商铺市场成交均价21128元/ m^2 ，环比下降11.35%。



THANKS

吉信行顾问事业部出品

前策•专题•市场报告

